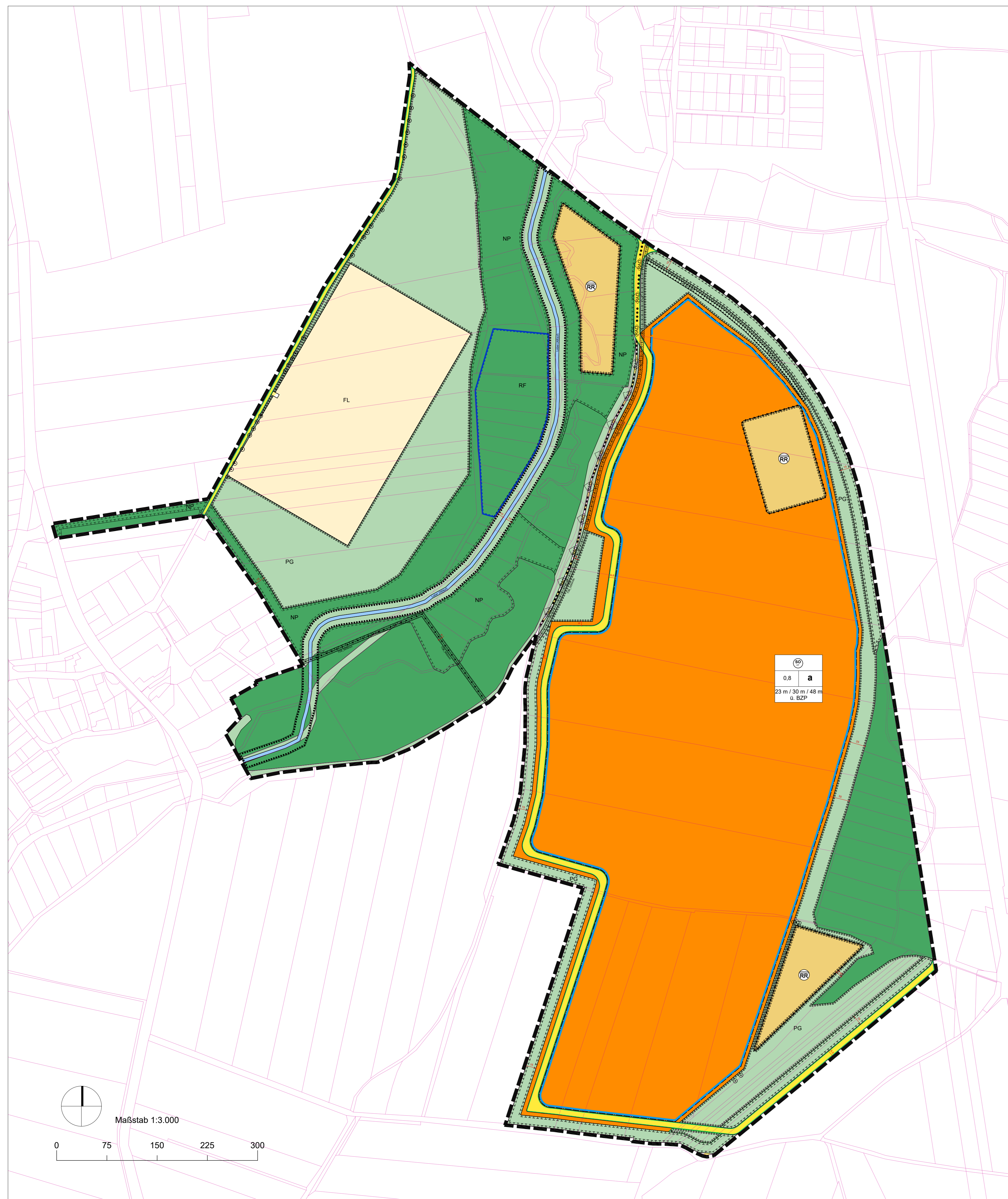


Teil A: Planzeichnung



Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss
Der Gemeinderat der Gemeinde Rackwitz hat am 27.11.2025 mit Beschluss-Nr. 015/2025-BV in öffentlicher Sitzung die Aufstellung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. P_01_2 „Gewerbepark Zschortau / Lemsel“ beschlossen.
Rackwitz, den [TT.MM.JJJJ].....Bürgermeister

Billigungsbeschluss Entwurf
Der Gemeinderat der Gemeinde Rackwitz hat am [TT.MM.JJJJ] mit Beschluss-Nr. [XXXXXX] in öffentlicher Sitzung den Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom [TT.MM.JJJJ] gebilligt und beschlossen, diesen öffentlich auszulegen.
Rackwitz, den [TT.MM.JJJJ].....Bürgermeister

Billigungsbeschluss Vorentwurf
Der Gemeinderat der Gemeinde Rackwitz hat am [TT.MM.JJJJ] mit Beschluss-Nr. [XXXXXX] in öffentlicher Sitzung den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom [TT.MM.JJJJ] gebilligt und beschlossen, diesen öffentlich auszulegen.
Rackwitz, den [TT.MM.JJJJ].....Bürgermeister

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde nach § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom [TT.MM.JJJJ] bis einschließlich [TT.MM.JJJJ] durchgeführt.
Rackwitz, den [TT.MM.JJJJ].....Bürgermeister

Frühzeitige Beteiligung der Behörden
Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurde nach § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom [TT.MM.JJJJ] bis einschließlich [TT.MM.JJJJ] durchgeführt.
Rackwitz, den [TT.MM.JJJJ].....Bürgermeister

Satzungsbeschluss
Der Gemeinderat hat am [TT.MM.JJJJ] mit Beschluss-Nr. [XXXXXX] in öffentlicher Sitzung den Bebauungsplan in der Fassung vom [TT.MM.JJJJ] als Satzung beschlossen.
Rackwitz, den [TT.MM.JJJJ].....Bürgermeister

Rechtswirksamkeit
Mit öffentlicher Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses im Amtsblatt Jahrgang [JJJJ], Nummer [XX/XXXX] ist der Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten.
Rackwitz, den [TT.MM.JJJJ].....Bürgermeister

Ausfertigung
Es wird hiermit bestätigt, dass die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. P_01_2 „Gewerbepark Zschortau / Lemsel“ in der Fassung vom [TT.MM.JJJJ] dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates der Gemeinde Rackwitz vom [TT.MM.JJJJ] zu Grunde lag und diesem entspricht.
Rackwitz, den [TT.MM.JJJJ].....Bürgermeister

Behördenbeteiligung
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden zum Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung in der Fassung vom [TT.MM.JJJJ] gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom [TT.MM.JJJJ] bis einschließlich [TT.MM.JJJJ] beteiligt.
Rackwitz, den [TT.MM.JJJJ].....Bürgermeister

Abwägungsbeschluss
Der Gemeinderat hat am [TT.MM.JJJJ] mit Beschluss-Nr. [XXXXXX] in öffentlicher Sitzung die abgegebenen Stellungnahmen behandelt und die Abwägung beschlossen.
Rackwitz, den [TT.MM.JJJJ].....Bürgermeister

Beteiligungsbeschluss Entwurf
Der Gemeinderat der Gemeinde Rackwitz hat am [TT.MM.JJJJ] mit Beschluss-Nr. [XXXXXX] in öffentlicher Sitzung den Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom [TT.MM.JJJJ] gebilligt und beschlossen, diesen öffentlich auszulegen.
Rackwitz, den [TT.MM.JJJJ].....Bürgermeister

Beteiligung der Öffentlichkeit
Der Entwurf des Bebauungsplans wurde mit der Begründung in der Fassung vom [TT.MM.JJJJ] gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom [TT.MM.JJJJ] bis einschließlich [TT.MM.JJJJ] öffentlich ausgelegt (Bekanntmachung im Amtsblatt Jahrgang [JJJJ], Nummer [XX/XXXX]).
Rackwitz, den [TT.MM.JJJJ].....Bürgermeister

Behördenbeteiligung
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden zum Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung in der Fassung vom [TT.MM.JJJJ] gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom [TT.MM.JJJJ] bis einschließlich [TT.MM.JJJJ] beteiligt.
Rackwitz, den [TT.MM.JJJJ].....Bürgermeister

Abwägungsbeschluss
Der Gemeinderat hat am [TT.MM.JJJJ] mit Beschluss-Nr. [XXXXXX] in öffentlicher Sitzung die abgegebenen Stellungnahmen behandelt und die Abwägung beschlossen.
Rackwitz, den [TT.MM.JJJJ].....Bürgermeister

Teil B: Textliche Festsetzungen

Textliche Festsetzung Nr. 1
Im Sonstigen Sondergebiet „Hochtechnologiefläche“ sind folgende Hauptanlagen zulässig:
• Gebäude für Rechenzentrum,
• Bürogebäude, Aufenthalts-, Sozial- und Schulungsräume,
• Anlagen und Gebäude für Forschungszwecke
Zulässig sind ferner die dem Betrieb des Rechenzentrums dienenden technischen Anlagen, Einrichtungen und baulichen Nebenanlagen, insbesondere:
• Umspannwerke und Transformationsanlagen,
• Generatoranlagen nebst Schornsteinen einschließlich Treibstofftanks,
• Wärme- und Kälteerzeugungsanlagen,
• Batteriespeichersysteme die lediglich zur Versorgung des Sondergebietes dienen,
• Anlagen zur Abwärme- und Wasserstoffnutzung sowie ihrer Verteilung,
• Quartiersenergiezentralen,
• Ladeinfrastruktureinrichtungen,
• Kleinkläranlagen,
• bauliche Anlagen zur Regenrückhaltung,
• bauliche Anlagen zur Sicherung des Geländes einschließlich Einlassgebäude und Sicherheitszäune.

Textliche Festsetzung Nr. 2
Im Sondergebiet wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Zulässig sind ausschließlich freistehende Gebäude mit seitlichem Grenzabstand. Die Längenbegrenzung der offenen Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO findet keine Anwendung.

Textliche Festsetzung Nr. 3
Innerhalb von Stellplatzanlagen ist je angefangene 4 Stellplätze mindestens 1 Laubbaum anzupflanzen. Die anzupflanzenden Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Zulässig sind nur standortgerechte, heimische Arten. Die Pflanzung hat innerhalb der Stellplatzfläche oder in unmittelbar zugeordneter Rändlage zu erfolgen. Die Bäume sind mindestens in der Qualität Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 15-20 cm, zu pflanzen. Je Baum ist eine unversiegelte Pflanzfläche von mindestens 6 m² sicherzustellen.

Textliche Festsetzung Nr. 4
Offene Stellplätze, Stellplatzanlagen und Carports sind bei technischer Realisierbarkeit sowie in Abstimmung mit Baumpflanzungen je Stellplatz, mit Photovoltaikanlagen zu überdecken und dauerhaft zu betreiben.

Textliche Festsetzung Nr. 5
Stellplätze, Flächen für Rettungskräfte und untergeordnete Bewirtschaftungswege sind nur in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise zulässig. Hierzu sind versickerungsfähige Fugen- und Oberbau zu verwenden. Zulässig sind insbesondere Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, Dränpflaster, Schotterterrassen sowie Pflasterbeläge mit offenen Fugen. Befestigungen, die die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindern, insbesondere Asphaltierungen, Betonierungen, Fugenverguss, Betonunterbau sowie sonstige wasserundurchlässige Aufbauten, sind unzulässig. Für Feuerwehrzufahrten sowie Feuerwehr-Aufstell- und Bewegungsflächen gilt dies nur, soweit die erforderliche Tragfähigkeit, Befahrbarkeit und brandschutztechnische Eignung dauerhaft sichergestellt ist.

Textliche Festsetzung Nr. 6
Innerhalb des Geltungsbereichs anfallendes, nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser von Dach-, Hof-, Stellplatz- und Verkehrsflächen ist auf den jeweiligen Grundstücken oder innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen zurückzuhalten und gedrosselt sowie zeitverzögert zur Versickerung zu bringen. Hierzu sind geeignete Anlagen und Einrichtungen, insbesondere Mulden, Rigolen, Retentionsflächen, Zisternen, Retentionsdächer oder vergleichbare Anlagen, herzustellen und dauerhaft zu unterhalten. Die Ausführung der Anlagen hat den jeweils geltenden technischen Regelwerken (z. B. DWA-A 138, DIN 1986-100) sowie den Anforderungen der zuständigen Wasserbehörde zu entsprechen. Eine unmittelbare Ableitung in die öffentliche Kanalisation ist nicht zulässig. Die Ableitung in Vorfluter ist nur zulässig, soweit eine Rückhaltung und Versickerung auf dem Grundstück nachweislich ausgeschöpft ist.

Textliche Festsetzung Nr. 7
Außenbeleuchtungen sind nur mit nach unten gerichteter Lichtabstrahlung zulässig. Hinterleuchtete Werbeanlagen sind nur zulässig, wenn sie in insektenschonender Bauweise ausgeführt werden. Hierfür sind geschlossene Leuchtkörper, ein gerichtetes Lichtaustritt sowie Leuchtmittel mit einem nicht anlickenden Lichtspektrum in warmweißer Lichtfarbe bis maximal 2.700 Kelvin zu verwenden. Die Beleuchtung von Werbeanlagen durch von außen auf die Werbeanlage gerichtete Strahler ist unzulässig. Unzulässig sind ferner Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem, laufendem oder blinkendem Licht sowie Laserwerbung, Skybeamer, digitale Anzeigeflächen oder vergleichbare lichtemittierende Anlagen.

Textliche Festsetzung Nr. 8
Werbeanlagen sind ausschließlich an der Stätte der Leistung zulässig. Im gesamten Sondergebiet ist insgesamt nur eine Werbeanlage oder ein Unternehmensschriftzug zulässig. Diese Werbeanlage darf nur an einem Gebäude angebracht werden. Die Gesamtlänge der Werbeanlage oder des Unternehmensschriftzugs darf 6 m² nicht überschreiten.

Textliche Festsetzung Nr. 9
Zum Schutz vor Außenlärm sind bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen im SO-Gebiet die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume so auszuführen, dass die Anforderungen an den baulichen Schallschutz nach DIN 4109-1:2018-01 „Schallschutz im Hochbau Teil 1: Mindestanforderungen“ erfüllt werden. Das erforderliche bewertete Gesamt-Bau-Schallschirm-Maß R_{w,ges} der Außenbauteile ist nach der Gleichung R_{w,ges} = L_a + K_{Raumart} zu ermitteln. Dabei ist L_a = maßgeblicher Außenlärmpegel und K_{Raumart} = 35 dB für Büroräume und Ähnliches. Der maßgebliche Außenlärmpegel L_a ist unter Berücksichtigung der auf das Plangebiet einwirkenden Lärmarten, insbesondere Verkehrs- sowie Gewerbe- und Anlagenlärm, nach DIN 4109-2:2018-01 zu ermitteln, soweit er nicht in der Planzeichnung oder in einer Anlage zum Bebauungsplan festgesetzt ist. Der Nachweis über die Einhaltung der Anforderungen ist im bauaufsichtlichen Verfahren zu führen. Die nach DIN 4109-2:2018-01 anzusetzenden Korrektur- und Sicherheitsbeiwerte sind zu berücksichtigen.

Textliche Festsetzung Nr. 10
Im Bereich zwischen den privaten Grünflächen (PG) und den festgesetzten Baugrenzen sowie innerhalb des Sonstigen Sondergebietes sind Einfriednungen insbesondere als Sicherheitszäune in offener Ausführung zulässig. Die Höhe der Einfriednungen darf höchstens 2,50 m über der natürlichen Geländeoberfläche betragen. Es ist ein unterer Bodenabstand von mindestens 10 cm gegenüber der Geländeoberfläche im Endausbau einzuhalten. Blickdichte Einfriednungen und Mauern sind unzulässig.

Textliche Festsetzung Nr. 11
Schornsteine sind in heller, unauffälliger Farbgebung und mit matter oder nur gering reflektierender Oberfläche auszuführen. Glänzende oder stark spiegelnde Oberflächen sind unzulässig.

Textliche Festsetzung Nr. 12
Kleinwindenergieanlagen sind ausschließlich auf Dächern von Gebäuden im Sonstigen Sondergebiet zulässig. Je Gebäude sind auf den Dachflächen insgesamt höchstens vier Kleinwindenergieanlagen zulässig. Der höchste Punkt jeder Anlage darf die Oberkante der Dachhaut bzw. Attika um nicht mehr als 3 m überschreiten. Der Rotordurchmesser jeder Anlage darf 3,0 m nicht überschreiten. Kleinwindenergieanlagen sind nur zulässig, wenn im bauaufsichtlichen Verfahren nachgewiesen wird, dass am vorgesehenen Anlagenstandort eine ausreichende Windeignung besteht, die statische Eignung des Gebäudes und der Dachkonstruktion gegeben ist und keine unzumutbaren Beeinträchtigungen durch Geräusche, Erschütterungen oder Schwingungsübertragungen zu erwarten sind.

Textliche Festsetzung Nr. 13
Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind als umlaufender Grünstreifen sowie als grünstrukturell vernetzende Flächen auszubilden. Entlang der B 184 sowie innerhalb des, das Baufenster umgebenden, Grünstreifens ist eine mindestens dreireihige, versetzt angeordnete Gehölzpflanzung aus Großbäumen und Sträuchern anzulegen. Die Bäume sind als mindestens 3x verpflanzte Laubbäume in der Qualität Stammumfang 25 cm, gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden, zu pflanzen. Der Abstand der Bäume untereinander hat 8 m bis 12 m zu betragen. Die Sträucher müssen zum Zeitpunkt der Pflanzung eine Mindesthöhe von 1 m aufweisen. Es sind vorrangig standortgerechte, einheimische Gehölzarten zu verwenden. Die Gehölzauswahl ist artenreich und differenziert vorzunehmen. Sämtliche Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

Textliche Festsetzung Nr. 14
Fensterlose oder überwiegend geschlossene Fassadenflächen der Gebäude sind dauerhaft zu begrünen. Die Begrünung ist auf mindestens 50% der jeweiligen Fassadenfläche herzustellen. Zulässig sind bodengebundene Kletterpflanzen, Rankhilfen sowie erforderlichenfalls wandgebundene Begrünungssysteme. Die Planung, Ausführung und Instandhaltung der Fassadenbegrünung hat nach den anerkannten Regeln der Technik zu erfolgen. Maßgeblich sind insbesondere die FLL-Fassadenbegrünungsrichtlinien, Ausgabe 2018, Öffnungen, technische Anlagen und sonstige notwendige Fassadenelemente sind ausgenommen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall gleichartig zu ersetzen.

Textliche Festsetzung Nr. 15
Flachdächer der Hauptgebäude sind, mit Ausnahme der Technikgebäude, als begrünte Retentionsdächer mit temporärer Niederschlagswasserrückhaltung auszubilden. Ausgenommen sind Flächen, die für technische Aufbauten, Wartungswegen, Absturzsicherungen und sonstige technisch erforderliche Einrichtungen benötigt werden. Soweit technisch und konstruktiv möglich, ist auf den Dachflächen zusätzlich die Errichtung von Photovoltaikanlagen zulässig; bei einer Kombination von Dachbegrünung und Photovoltaikanlagen ist die Dachbegrünung unterhalb und zwischen den Modulen fortzuführen. Planung, Ausführung und Instandhaltung haben nach den anerkannten Regeln der Technik zu erfolgen; insbesondere sind die FLL-Dachbegrünungsrichtlinien, Ausgabe 2018, zu berücksichtigen. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall gleichartig zu ersetzen.

Textliche Festsetzung Nr. 16
Je angefangene 10 Stellplätze ist mindestens ein Ladepunkt für Elektromobilität herzustellen und dauerhaft betriebsbereit zu halten.

Textliche Festsetzung Nr. 17
Die Höhe der Hauptgebäude darf maximal 23 m betragen. Abweichend hiervon sind einzelne, für den Betrieb und die technische Gewährleistung der Hauptgebäude erforderliche Lüftungs- und Technikanlagen ausnahmsweise bis zu einer Höhe von maximal 30 m zulässig. Einzelne technisch erforderliche Schornsteine dürfen ausnahmsweise eine Gesamthöhe von maximal 48 m erreichen. Unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der Höhe baulicher Anlagen ist die mittlere Höhe der an das jeweilige Gebäude angrenzenden Geländeoberfläche. Oberer Bezugspunkt ist bei Hauptgebäuden der obere Abschluss des aufgehenden Baukörpers, bei Lüftungs- und Technikanlagen deren oberster Abschluss sowie bei Schornsteinen deren oberster Abschluss.

Textliche Festsetzung Nr. 18
Zum Schutz der zulässigen Sicherheitszonen gegen Anfahren sind an den dem Fahrverkehr zugewandten Seiten (Außenseite) vorgelagerte Schutzanlagen herzustellen. Diese sind als flache Mulden, Gräben, Mulden-Rigolen-Systeme, ortsfeste Findlinge, Feldsteine oder vergleichbare feste Schutzanlagen auszubilden. Soweit Mulden oder Mulden-Rigolen-Systeme hergestellt werden, können diese zugleich der Rückhaltung und Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser dienen. Die Anlagen sind dauerhaft zu unterhalten. Lose, bewegliche, spitze oder spitzkantige Steine sowie sonstige scharfkantige Elemente sind unzulässig.

Textliche Festsetzung Nr. 19
Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind schutzbedürftige Nutzungen unzulässig. Zu den schutzbedürftigen Nutzungen zählen insbesondere Wohn- und Schlafräume sowie dauerhaft genutzte Aufenthaltsräume. Aufenthaltsflächen im Freien, wie Terrassen, Balkone oder vergleichbare Freireiche, sind innerhalb dieser Fläche unzulässig, soweit sie im direkten Einwirkungsbereich der Abluftanlagen liegen.

Textliche Festsetzung Nr. 20
Abweichend sind innerhalb der festgesetzten Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen Aufenthaltsräume nur zulässig, wenn durch geeignete bauliche und technische Maßnahmen (z. B. Einhausungen, Schallschutzfassaden, Filteranlagen oder vergleichbare Maßnahmen) sichergestellt ist, dass keine schädlichen Umwelteinwirkungen auf schutzbedürftige Nutzungen ausgehen und die maßgeblichen Immissionsrichtwerte eingehalten werden. Schutzbedürftige Aufenthaltsräume sind dabei ausschließlich auf der den Ablufttürmen abgewandten Gebäudesseite zulässig.

Planzeichenerklärung [entsprechend PlanZV]

I. Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung [gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 15 BauNVO]
SO HT Sonstige Sondergebiete mit Zweckbestimmung, "Hochtechnologiefläche"

2. Maß der baulichen Nutzung [gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 und 21a BauNVO]
30 m ü. BZP Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß
GRZ 0,8 Grundflächenzahl (GRZ), hier z.B. 0,8

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen [§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§22 und 23 BauNVO]
a abweichende Bauweise
Baugrenze

4. Verkehrsflächen [§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB]
Straßenverkehrsfläche
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: land- und forstwirtschaftlich genutzter Weg
Straßenbegrenzungslinie

5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken [§ 9 Abs. 1 Nr. 12 bis 14 BauGB]
Fläche für Versorgungsanlagen
Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken
RR
Grünfläche
PG Zweckbestimmung: Private Grünfläche
Wasserfläche
Lover (Alltauf) Zweckbestimmung: Lober (Alltauf)
RF Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
Zweckbestimmung: Retentionsfläche

6. Grünflächen [§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB]
Grünfläche
PG Zweckbestimmung: Private Grünfläche

7. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses [§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB]
Wasserfläche
Lover (Alltauf) Zweckbestimmung: Lober (Alltauf)
RF Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
Zweckbestimmung: Retentionsfläche

8. Flächen für Landwirtschaft und Wald [§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB]
Fläche für Landwirtschaft
FL Zweckbestimmung: Landwirtschaft
Fläche für Wald
NP Zweckbestimmung: Neupflanzung

9. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft [§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB]
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Erhalt Bäume
Erhalt sonstige Bepflanzungen

10. Sonstige Planzeichen [§ 9 Abs. 7 und 1 Nr. 10 und 24 BauGB; § 16 Abs. 5 BauNVO]
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i.S. des BImSchG
Lärmschutzwall Zweckbestimmung: Lärmschutzwall
Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Art der baulichen Nutzung		Erläuterung der Nutzungsschablone
max. zulässige Grundflächenzahl	Bauweise	
	max. zulässige Höhe	

II. Nachrichtliche Übernahmen
Kommunale Ergänzungsradroute
Ver- und Entsorgungsleitungen
Verorgungsleitungen unterirdisch DERAWA
Verorgungsleitungen oberirdisch MitStrom

III. Darstellungen ohne Normencharakter
20,25 Bemaßung (in Meter)

IV. Darstellungen der Plangrundlage
Flurstücksgrenzen
Flurstücksnummern
11/4

V. Hinweise
Bei den dargestellten Flächen handelt es sich um Schätzungen, die geometrisch veränderbar sind.

Rechtsgrundlagen
Baugesetzbuch (BauGB); in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist.
Baubauverordnung (BauNVO); in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
Bundesimmissionschutzgesetz (BImSchG); in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. März 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 84) geändert worden ist.
Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen (BImSchV); in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Januar 2010 (BGBl. I S. 38), die zuletzt durch Artikel 1 der Verordnung vom 13. Oktober 2021 (BGBl. I S. 4676) geändert worden ist.
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG); in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 29. März 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 84) geändert worden ist.
Wasserhaushaltsgesetz (WHG); in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 29. März 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 84) geändert worden ist.
Planzeichenverordnung (PlanZV); in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1980 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.
Sächsische Bauordnung (SächsBO); in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 670; 2016 S. 38).
Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG); in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), das zuletzt durch das Gesetz vom 22. Juli 2024 (SächsGVBl. S. 672) geändert worden ist.



Gemeindeverwaltung:
Gemeinde Rackwitz
Hauptstraße 11
04519 Rackwitz

Bezeichnung:
1. Änderung Bebauungsplan Nr. P_01_2 "Gewerbepark Zschortau/Lemsel"

Planungsstand:
VORENTWURF
Beschluss vom [TT.MM.JJJJ]
PLANZEICHNUNG (TEIL A)
gilt nur in Verbindung mit den textlichen Festsetzungen (TEIL B)

Maßstab: 1:3.000 (im Original DIN A0)

Geobasisdaten / Stand:
© GeoSN, Landesamt für Geobasisinformation Sachsen – ALKIS®, Stand 2025 / Darstellung auf der Grundlage der Digitalen Karten mit Genehmigung des Staatsbetriebes Sachsenforst 2026, Stand 23.03.2026.

Vorhabenträger: **AM:PM Grund Rackwitz GmbH**
Pariser Straße 1
10719 Berlin

Bearbeitung: **arete**
Bahnhofstraße 48
04158 Leipzig
www.arete-company

Planstand: 28.05.2026 Blatt: 1 von 1 ProjektNr.: 25_130

Wiedergabe sowie Vervielfältigung dieses Dokuments an Dritte, Vernetzung und Mittelung seines Inhalts sind verboten, soweit nicht ausdrücklich: Bestattung, Entwurfsunterlagen, Vorplanungen, Zeichnungen, Beschlüsse, etc.