

# Textliche Festsetzungen zum Vorentwurf: 1. Änderung Bebauungsplan Nr. P\_01\_2 „Gewerbepark Zschortau/Lemsel“



Gemeindeverwaltung Rackwitz  
Hauptstraße 11 | 04519 Rackwitz  
[info@gemeinde-rackwitz.de](mailto:info@gemeinde-rackwitz.de)



Auftraggeberin AM:PM Grund Rackwitz GmbH  
Pariser Str. 1 | 10719 Berlin  
[info@ampm-grund.de](mailto:info@ampm-grund.de)



Auftragnehmerin Arete GmbH  
Bahnhofstraße 48 | 04158 Leipzig  
[info@arete.company](mailto:info@arete.company)

Bearbeitungsstand: 04.06.2026



### **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 Randlage 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 m<sup>2</sup> sicherzustellen.

### **Textliche Festsetzung Nr. 4:**

Offene Stellplätze, Stellplatzanlagen und Carports sind bei technischer Realisierbarkeit sowie in Abstimmung zu Baumpflanzungen je Stellplatz, mit Photovoltaikanlagen zu überdachen 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 Beläge mit wasserdurchlässigem Fugen- und Oberbau zu verwenden. Zulässig sind insbesondere Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, Dränpflaster, Schotterrassen 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 gerichteter Lichtaustritt sowie Leuchtmittel mit einem nicht anlockenden 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 Gesamtfläche der Werbeanlage oder des Unternehmensschriftzuges darf 6 m<sup>2</sup> 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-Schalldämm-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 Einfriedungen insbesondere als Sicherheitszäune in offener Ausführung zulässig. Die Höhe der Einfriedungen darf höchstens 3,50 m über der natürlichen Geländeoberfläche betragen. Es ist ein unterer Bodenabstand von mindestens 10 cm gegenüber der Geländeoberfläche im Endausbau einzuhalten. Blickdichte Einfriedungen und Mauern sind unzulässig.

### **Textliche Festsetzung Nr. 11:**

Schornsteine sind in heller, unaufdringlicher 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 – 30 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, Wartungsflächen 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, Wartungswege, 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 Sicherheitszäune 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 Fläche 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 Freibereiche, 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 Gebäudeseite zulässig.