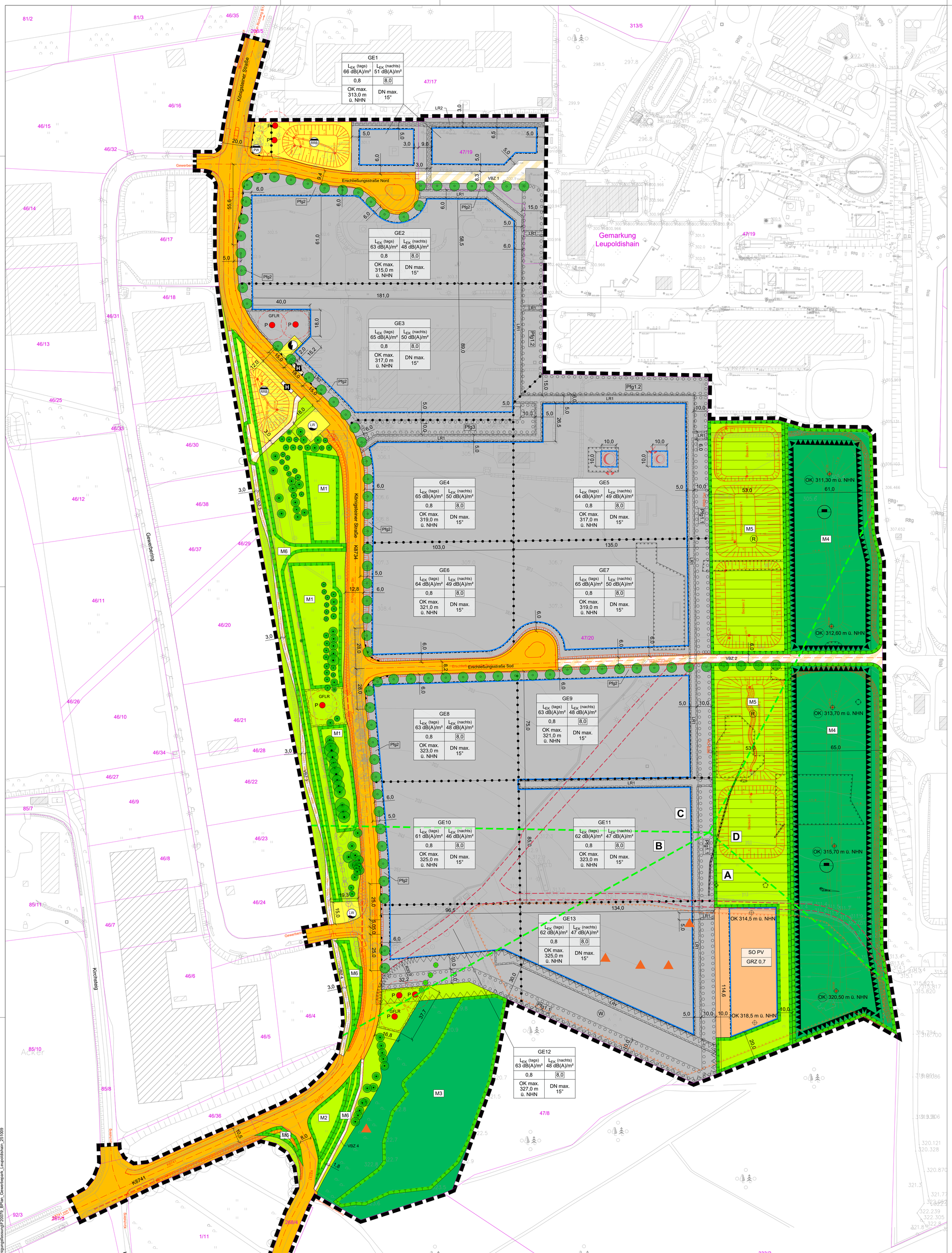


TEIL A: PLANZEICHNUNG

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 bis 15 BauNVO)

- GE — Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
- Gliederung der Baugebiete (§ 1 Abs. 4 BauNVO)
- L_{EK} (tags/nachts) 58 dB(A)/m² — Emissionskontingente L_{EK} für die Teilflächen GE 1 bis GE 13 nach Nummer 3.7 der DIN 45691 (Ausgabe 12/2006) (Hinweis: Die genannte DIN-Norm ist in der Stadtverwaltung Königstein sowie in den öffentlichen DIN-Normen-Auslegestellen einsehbar.)
- Richtungssektor für emissionswirksame Zusatzkontingente gemäß textlicher Festsetzung 1.2.1
- SO PV — Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung Freiflächen-Photovoltaikanlagen (§ 11 Abs. 1 und 2 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 16 bis 21a BauNVO)

- OK max 317,0 m ü. NHN — zulässige Höhe baulicher Anlagen (Höchstmaß) im Höhenbezugssystem DHHN2016 (§ 16 BauNVO)
- (OK) — zulässige Höhe baulicher Anlagen (zwingend) im Höhenbezugssystem DHHN2016 (§ 16 BauNVO)
- GRZ 0,8 — Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
- 8,0 — Baumassenzahl (§ 21 BauNVO)

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO)

- Baugrenze (§ 23 Abs. 1 und 3 BauNVO)

4. Umgrenzung von Flächen die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

- W — Waldabstandsfläche gemäß § 25 Abs. 3 SächsWaldG

5. Flächen für den überörtlichen Verkehr, Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung:
- VBZ 1 — Betriebszufahrt Wismut Gelände, öffentlicher Geh-/Radweg
- VBZ 2 — Betriebszufahrt Wismut Gelände, Unterhaltungsweg für Maßnahmeflächen M4 und M5
- VBZ 3 — Gehweg in wassergebundener Bauweise
- VBZ 4 — Gehweg
- H — Bushaltestelle
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

6. Fläche für die Versorgung sowie die Abwasserbeseitigung einschließlich der Rückhaltung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)

- RRB — Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser
- RW — Fläche für die Abwasserbeseitigung (Schmutzwasser-Pumpwerk)
- LW — Fläche für Löschwasserbehälter
- Fläche Energieversorgung Trafo

7. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- öffentliche Grünfläche
- R — öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung "öffentliche Grünfläche für die Rückhaltung von Regenwasser"

8. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

- Flächen für Aufschüttungen

9. Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)

- Flächen für Wald

10. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- M1 — Bezeichnung der Ausgleichsmaßnahme gemäß textlicher Festsetzungen 1.9

11. Flächen für das Anpflanzen bzw. die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- Pfg1.1 — Fläche für die Anpflanzung von Hecken auf den Baugrundstücken (Pflanzgebot 1 gemäß textlicher Festsetzung 1.11.1)
- Anpflanzung von Einzelbäumen (Pflanzgebot 2 gemäß textlicher Festsetzung 1.11.2)
- Pfg3 — Fläche für die Anpflanzung von Baumreihen auf den Baugrundstücken (Pflanzgebot 3 gemäß textlicher Festsetzung 1.11.3)
- Erhaltung von Bäumen

12. Sonstige Festsetzungen

- GFLR — mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- LR1 — mit Leitungsrechten zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- LR 3 — mit Leitungsrechten zu belastende Fläche bei schmalen Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Gliederung der Baugebiete und Abgrenzung von Flächen mit unterschiedlichem Maß der baulichen Nutzung (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
- Fläche, in der bauliche und sonstige Nutzungen bis zur Fertigstellung der Neuanbindung Betriebsgelände Wismut und Halde Schüsselgrund unzulässig sind (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 89 Abs. 1 SächsBO)

- DN max. 15° — maximal zulässige Dachneigung

III. KENNZEICHNUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

- verbliebene Restkontamination > 1 Bq/g mit mindestens 1 m Überdeckung
- Abdeckschicht im Unterboden evtl. kontaminiert (Restkontaminationen > 0,2 Bq/g nicht ausgeschlossen)
- lokale Restkontaminationen unter der Abdeckung

IV. HINWEISE

Katasterinformationen

- Flurstücksgrenze
- 47/20 — Flurstücksnummer
- Gebäudebestand

Bestandsvermessung

- 304.1 — Geländehöhen Bestand
- 370 — Höhenlinien

Anlagen der Wismut

- ehemalige Schächte 388 und 390 der Wismut GmbH
- P — Pegel der Wismut mit Sicherheitsabstand

Erschließungsplanung (ohne Festsetzungscharakter)

- Gliederung des Straßenraums
- geplante Anlage zur Regenwasserrückhaltung
- RW — geplanter Verlauf Regenwasserkanal

Sonstige

- 15,0 — Vermaßung der Festsetzungen in m

Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung	
Emissonskontingent (tags) in dB(A)/m²	Emissonskontingent (nachts) in dB(A)/m²
Grundflächenzahl	Baumassenzahl
Höhe baulicher Anlagen	maximal zulässige Dachneigung

Bestätigung der Katasterinformation

Die Darstellung der Liegenschaftsgrenzen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes entspricht dem katastermäßigen Bestand vom …… und gilt nur für Übersichtszwecke. Rechtsansprüche können aus der Darstellung nicht abgeleitet werden.

Ort, den ……

……
Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge
Amt für Vermessungswesen und Flurneuordnung

Bestandsvermessung:
Vermessungsbüro Wiedner, 13.07.2021
ergänzt: Vermessungsbüro Wiedner, 17.04.2025

Geobasisdaten: © Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen (GeoSN) 2022
(Nutzung von Informationen aus den Datenbeständen des amtlichen Vermessungswesens gemäß §13 SächsVermKatG)

Dateipfad: M:\Leupoldishain\F20079_BPlan_Gewerbepark_Leupoldishain\07_Zeichnungen\5_Genehmigungsfassung\F20079_BPlan_Gewerbepark_Leupoldishain_251009

Projekt:
Bebauungsplan Leupoldishain Gewerbe II, Bauabschnitt A (Gewerbepark)

Planbezeichnung:
Rechtsplan Teil A

Planungsträger:
Stadt Königstein
Goethestraße 7
01824 Königstein

geprüft:
Datum: Unterschrift, Stempel

Planung:
Planungsbüro Schubert GmbH & Co. KG
Rumpeltstraße 1
01454 Radeberg
Tel. 03528 41960
info@pb-schubert.de

PLANUNGSBÜRO SCHUBERT

geprüft:
Datum: 09.10.2025
Bearbeiter: SS

LPH:
SATZUNG in der Fassung vom 09.05.2025 mit redaktionellen Änderungen vom 09.10.2025

gez.:	Blattgröße:	Plandatum:	DIN:
YJ	B/H = 860 / 1.000 mm (0,86 m²)		A0
Projektnr.:	Maßstab:	FB / LPH / Plannr.:	Index:
F20079	1:1.000	F 3 L01	-