



PLANZEICHENERKLÄRUNG
A. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN (gem. § 9 Abs. 1 BauGB)

Sondergebiet

(§ 11 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO)

GRZ

0,8

I

maximal zulässige Grundflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (GFZ)

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO)

Baugrenze

4. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

öffentliche Verkehrsflächen

Öffentliche Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung, hier:

F/R Fußgänger- und Radweg

5. Flächen für Versorgungsanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Elektrizität

6. Hauptversorgungs- und Haupt-abwasserleitungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13, Nr. 14 BauGB)

unterirdische Versorgungsleitung

Niederspannungskabelleitung (Strom)

Fernmeldekabelleitung

Niederdruckleitung (GAS)

7. Grünflächen

öffentliche Grünfläche

private Grünfläche

private Abstandsfläche

gestaltet

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und Abs. 6 BauGB)

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und Abs. 6 BauGB)

M 1 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

9. Sonstige Planzeichen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Gebäude Bestand

Erläuterung der Nutzungsschablone

Besonderer Nutzungszweck von Flächen der durch besondere städtebauliche Gründe erforderlich wird

(§ 9 Abs. 1 Nr. 9)

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

II. Planunterlagen gem. § 1 Abs. 2 PlanV 90 und sonstige Planzeichen ohne Normcharakter

Flurstücksgrenzen

1002/6 Flurstücksnummer

B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
Planungsrechtliche Festsetzungen
1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB; § 8 Abs. 2 Satz 3 sowie 6 und 11 Abs. 3 BauNVO)
Sondergebiete SO 1 - SO 3: Die Flächen werden als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Allgemein zulässig sind:

- Im Sondergebiet SO 1: eine großflächige Einzelhandelseinrichtung ausschließlich für Güter des kurzfristigen Bedarfs (Drogerie) gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von max. 700 m²,
- Im Sondergebiet SO 2 eine großflächige Einzelhandelseinrichtung für Güter des kurzfristigen Bedarfs (Lebensmittelvollsortimenter) gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 1 bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von max. 1.800 m²,
- Im Sondergebiet SO 3 eine Einzelhandelseinrichtung für Güter des nicht kurzfristigen Bedarfs bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von max. 600 m²,
- Gebäude und Räume für Freie Berufe.

Im Sondergebiet SO 2 ist ein Anteil an Non-Food II-Sortimenten bis zu 10% der Gesamtverkaufsfläche zulässig.
Ausnahme: zulässig sind Schank- und Speisewirtschaften.
Unzulässig sind: Vergnügungstätten.
2. Maß der baulichen Nutzung
Das Maß der baulichen Nutzung wird im zeichnerischen Teil des Planes durch Angabe der Grundflächenzahl und der Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt. Die maximale Firsthöhe der baulichen Anlagen im Bereich der festgesetzten Sondergebiete SO 1 und SO 2 wird auf 8,50 m beschränkt. Im Sondergebiet SO 3 wird die maximale Firsthöhe der baulichen Anlagen auf 9,20 m festgesetzt. Eine Überschreitung der maximalen Firsthöhe von maximal 0,5 m ist zulässig. Der Bezugspunkt für die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen ist die durchschnittliche Geländehöhe innerhalb der einzelnen Baufelder im Sondergebiet SO 1 - SO 3.
3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 BauNVO)
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil des Planes durch Baugrenzen festgesetzt. Einhausungen für Einkaufswagenabstellplätze sind innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
4. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB, § 8 Abs. 1 SächsBO, § 8 SächsNatSchG)
Für Gehölzpflanzungen im Plangebiet sind gebietsheimische Arten entsprechend der Gehölzauswahlliste (Anlage Nr. 3) zu verwenden. Baumpflanzungen sind mit Pflanzqualitäten mindestens Hochstamm 2 x v; Stammumfang 14-16 cm auszuführen. Bei Ausfall von Pflanzungen ist entsprechender Ersatz zu leisten.
4.1. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20; 25 Abs. 6)
Die Befestigung von Stellplätzen auf Privatgrundstücken ist vorzugsweise in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen (z.B. als Schotterrasen, wassergebundene Decke oder Pflasterdecke mit durchlässigen breiten Fugen, ohne Betonunterbau).
Zum Ausgleich und Ersatz für Eingriffe in den Naturhaushalt werden die Maßnahmen M 1 bis M 4 festgesetzt und sind bis spätestens eine Vegetationsperiode nach Fertigstellung der Baumaßnahmen zu realisieren.

7.1. Fassadengestaltung
Fassadenflächen sind so zu gestalten, dass sie sich hinsichtlich Material und Farbgebung harmonisch in die vorhandene Umgebung einfügen. Fassadenflächen sind in Putz oder Holz mit matter Oberfläche auszuführen. Für die Fassadenflächen sind gebrochene Farbtöne mittlerer Helligkeit zu verwenden. Grelle Farbtöne sind zu vermeiden; ein reinweißer Farbton ist nur als Gliederungsfarbe zulässig. Große ungliederte Fassadenabschnitte (Flächen über 40 m² ohne Fenster- und sonstige Öffnungen) sollten dauerhaft mit Kletterpflanzen begrünt werden.

7.2. Dachgestaltung
Dachdeckungen sind mit dunklen Farbtönen und stumpfen, matten Oberflächen auszuführen. Glänzende und reflektierende Materialien sind nicht zulässig.
7.3. Umgebungsschutz von Kulturdenkmälern
Die Gestaltung und Farbgebung von Dächern und Fassadenflächen in den Sondergebieten SO 1 und SO 2 ist so auszuführen, dass das Erscheinungsbild in der Umgebung vorhandener Kulturdenkmäler nicht beeinträchtigt wird.
7.4. Werbeanlagen (§ 89 Abs. 1 Nr. 1 SächsBO)
Werbeanlagen und Werbeelemente sind so zu dimensionieren, dass sie sich den Gebäudeproportionen unterordnen. Sie dürfen die Wandhöhen der Gebäude nicht überragen. Beleuchtete Werbeanlagen sind so zu gestalten, dass von ihnen keine erhebliche Belästigung der Bewohner umliegender Gebäude ausgeht. Werbeanlagen mit wechselndem Licht (z.B. Anlagen mit Phasenschaltung oder Laufschrift) sowie bewegliche Werbeanlagen sind unzulässig.
8. Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 8 Abs. 1 SächsBO)
Die nicht überbauten Flächen der Grundstücke, ausgenommen Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze, sind als Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.
Sonstige Hinweise
Aufgrund der Schutzwürdigkeit der angrenzenden Wohnnutzung ist die Anlieferung der Märkte während der Nachtstunden (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) nicht zulässig. Des Weiteren ist die Nutzung der Stellplätze für abfahrende Pkw während der Nachtstunden (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) nicht zulässig. Diese Nutzungsbeschränkungen sind in einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Ebersbach-Neugersdorf und den Betreibern der Verkaufseinrichtungen zu regeln.
Im Baugenehmigungsverfahren sind die Vorgaben aus der Schallimmissionsprognose (Anlage 2 zum Bebauungsplan; Auftragsnummer 16-159-J vom 03.03.17 der GWJ GbR) umzusetzen und die Einhaltung der Immissionsrichtwerte an den IO (Immissionsorten) nachzuweisen.
Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit vollständig und breitflächig über die belebte Bodenzone zu versickern. Auf die Beachtung der allgemeinen Entwicklungsvorschläge des integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (INSEK 2013 / Konzeption Umwelt), insbesondere die Reduzierung von Neuversiegelung und die Förderung der Dach- und Fassadenbegrünung, wird hingewiesen.
Teile der Sondergebiete SO 1 und SO 2 befinden sich im Umgebungsschutzbereich von Kulturdenkmälern. Die Bauplanung ist entsprechend mit den Denkmalbehörden abzustimmen und denkmalpflegerisch zu bestätigen.

VERFAHRENSVERMERKE
Rechtsgrundlage
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
Verfahrensverlauf
Der Stadtrat der Stadt Ebersbach-Neugersdorf hat am 30.11.2015 mit der Beschlussnummer 2015/126/STR die Aufstellung des Bebauungsplanes „Goethestraße - Unterer Kirchweg“, Ebersbach beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde in der Zeit vom ortsüblich bekannt gemacht.
Ebersbach-Neugersdorf, den 23. OKT. 2018
Bürgermeisterin
Der Stadtrat der Stadt Ebersbach-Neugersdorf billigt in der öffentlichen Sitzung vom 24.04.2017 den Entwurf und fasst den Auslegungsbeschluss (Beschluss-Nr.: 2017/23/STR). Dieser Beschluss wird aufgehoben und vom Stadtrat am 29.05.2017 mit der Beschluss-Nr.: 2017/60/STR neu gefasst. Die Bekanntmachung der Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgt am 03.06.2017 ortsüblich.
Ebersbach-Neugersdorf, den 23. OKT. 2018
Bürgermeisterin
Der Entwurf des Bebauungsplanes „Goethestraße - Unterer Kirchweg“, Ebersbach wurde in der Zeit vom 12.06. - 14.07.2017 öffentlich ausgelegt, war auf der Homepage und im Landesportal Sachsen, Bauleitplanung einsehbar. Die öffentliche Auslegung wurde ortsüblich bekanntgemacht. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte im Zeitraum 30.05. - 14.07.2017. Es erfolgte eine Verlängerung bis 28.07.2017.
Ebersbach-Neugersdorf, den 23. OKT. 2018
Bürgermeisterin
Die Auswertung der Stellungnahmen und Überarbeitung des Entwurfes entsprechend § 4a Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt. Der überarbeitete Entwurf wurde gebilligt, der Auslegungsbeschluss (Beschluss-Nr.: 2017/53/STR) für eine verkürzte Beteiligung der Öffentlichkeit und Beteiligung der betroffenen Träger öffentlicher Belange wurde gefasst.
Ebersbach-Neugersdorf, den 23. OKT. 2018
Bürgermeisterin
Entsprechend § 4a Abs. 3 BauGB erfolgte im Zeitraum vom 02.02. - 09.03.2018 eine erneute Anhörung, der von den Änderung betroffenen Behörden. Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte vom 12.03. bis 29.03.2018.
Ebersbach-Neugersdorf, den 23. OKT. 2018
Bürgermeisterin
Nach Auswertung der Stellungnahmen wurde eine erneute Überarbeitung des Entwurfes entsprechend § 4a Abs. 3 BauGB notwendig. Der überarbeitete Entwurf wurde in der Stadtratsitzung vom 23.04.2018 gebilligt, der Auslegungsbeschluss (Beschluss-Nr.: 2018/49/STR) für eine verkürzte Beteiligung der Öffentlichkeit und Beteiligung der betroffenen Träger öffentlicher Belange wurde gefasst.
Ebersbach-Neugersdorf, den 23. OKT. 2018
Bürgermeisterin
In der Stadtratsitzung der Stadt Ebersbach-Neugersdorf vom 23.04.2018 erfolgte die Abwägung der Stellungnahmen des Beteiligungsverfahrens. Der Abwägungs- und Satzungsbeschluss wurde mit Beschlussnummer 2018/187/STR gefasst.
Ebersbach-Neugersdorf, den 23. OKT. 2018
Bürgermeisterin
Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte im Spreequellboten am 01.09.2018, dabei wurde auf die Rechtsfolgen der sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplanes hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan „Goethestraße - Unterer Kirchweg“ in Kraft.
Ebersbach-Neugersdorf, den 23.10.2018
Bürgermeisterin
Vermerk des Landkreises Görlitz, Amt für Vermessungswesen und Flurneuordnung
Die Darstellung der Liegenschaftsgrenzen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes entspricht dem katastermäßigen Bestand vom Mai 2017 und gilt für Übersichtszwecke. Rechtsansprüche können aus der Darstellung nicht abgeleitet werden.
Görlitz, den 05. NOV. 2018
Landkreis Görlitz, Amt für Vermessungswesen und Flurneuordnung

ÜBERSICHT PLANUNGSGEBIET
Darstellung auf Grundlage der aktuellen Flurkarte M 1:1000 und Vermessungsplänen vom Vermessungsbüro Dipl.-Ing. Dieter Rosnau für das Projekt „Erweiterung Einkaufszentrum Ebersbach-Neugersdorf“ erstellt wurden. Änderungen und thematische Ergänzungen durch den Herausgeber. Jede Vervielfältigung bedarf der Erlaubnis der Stadt Ebersbach-Neugersdorf.
PROJEKT
Bebauungsplan Goethestraße - Unterer Kirchweg, Ebersbach/Sa.
BAUHER
Stadt Ebersbach-Neugersdorf
Reichsstraße 1, 02730 Ebersbach-Neugersdorf
ZEICHNUNG
Satzung
BLATT-NR.:
DATUM
April 2018,
mit redaktionellen Änderungen
Juni 2018
MAßSTAB
1:500
PLANUNG
Büro Neuland
Lindenberger Straße 46b
02736 Oppach
Tel.: 035872/41910
Fax: 035872/41911
post@neuland-oppach.de
www.neuland-oppach.de
Dipl.-Ing. Frank Hellner -
Architekt und Wertermittlung
Purzelgasse 10
02747 Herrnhut, OT Strahwalde
Tel.: 035873/30641
Fax: 035873/18590
besta.mueller@hm-werte.de
http://www.hm-werte.de
0002