

Stadt Ebersbach-Neugersdorf

Bebauungsplan „Goethestraße – Unterer Kirchweg“, Ebersbach

Teil B – Textliche Festsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB; §§ 1 Abs. 2 Satz 3 sowie 6 und 11 Abs. 3 BauNVO)

~~1.1 Mischgebiet: Die Fläche wird als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.~~

~~1.2~~ **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 ausschließlich 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,*
- ~~In den Sondergebieten SO 1-3:~~ Gebäude und Räume für Freie Berufe.

Im Sondergebiet SO 2 ist ein Anteil an Non-Food II-Sortimenten bis zu 10% der Gesamtverkaufsfläche zulässig.

Ausnahmsweise zulässig sind Schank- und Speisewirtschaften.

Unzulässig sind: Vergnügungsstätten.

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.

- M 1** Es sind auf der Gesamtfläche von M 1 (ca. 83 m²) mind. 5 Bäume zu pflanzen. Die Baumpflanzungen sind dabei vorzugsweise straßen-/wegbegleitend anzuordnen. Böschungsbereiche sind dauerhaft mit gebietsheimischen Bodendeckern zu begrünen.
- M 2** Auf der Fläche (ca. 475 m²) ist artenreiches wechselfeuchtes Grünland (wechselfeuchte Auenwiese) anzulegen und durch angemessene extensive Pflege (Mahd 2-3-mal pro Jahr) dauerhaft zu sichern. Für die Herstellung ist autochthones (lokales) Saat- oder Pflanzgut zu verwenden.
- M 3** Auf der Fläche (ca. 246 m²) ist eine Hecke, bestehend aus einer mehrreihigen, vielschichtigen artenreichen Strauchschicht, zu entwickeln. Auf der Fläche sind 2 Bäume je angefangene 150 m² und 40 Sträucher je 100 m² zu pflanzen.
- M 4** Auf der Fläche (ca. 356 m²) ist eine mehrreihige Heckenpflanzung anzulegen. Es sind 2 Bäume je angefangene 100 m² und 40 Sträucher je 100 m² zu pflanzen. Mit Leitungsrechten belastete Flächen und Böschungsbereiche sind dauerhaft mit gebietsheimischen Bodendeckern zu bepflanzen.

5 Sonstige Festsetzungen

5.1 Fläche mit besonderem Nutzungszweck (gem. § 9 Abs. 1 BauGB)

Außerhalb des Baugebietes ist innerhalb der entsprechend markierten Fläche ein Werbeaufsteller (Pylon) als Gemeinschafts-Werbeanlage mit einer maximalen Höhe von 10 m über Gelände

zulässig. Die Breite der Werbeflächen darf 3,00 m nicht überschreiten. Durch die Einordnung des Werbeaufstellers dürfen keine Sichtbehinderungen für den Fahrzeugverkehr im Einmündungsbereich entstehen.

5.2 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Als Vorkehrung zum Lärmschutz werden folgende Festsetzungen getroffen:

- sind in den Sondergebieten SO 1 und SO ~~23~~ sind Anlagen der Lüftungs- und Klimatechnik nur mit einer maximalen Schallleistung von 65 db(A) zwischen 7:30 Uhr und 22:30 Uhr zulässig.
- Im Sondergebiet SO 2 sind ganztägig betriebene Verflüssigeranlagen für den Lebensmittelmarkt nur mit einer maximalen Schallleistung von 60 db (A) und für die Metzgerei ebenfalls mit einer maximalen Schallleistung von 60 db (A) zulässig.
- Für den Betrieb aller 3 Märkte sind nur lärmarme Einkaufswagen einzusetzen.

6 Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

Stellplätze für Pkw sind im gesamten Baugebiet zulässig.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

7 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 89 Abs. 1 Nr. 1 SächsBO)

7.1 Fassadengestaltung

Fassadenflächen sind so zu gestalten, dass sie sich hinsichtlich Material und Farbigkeit 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 ungegliederte 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 Kulturdenkmale 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.

HINWEISE

I **Rechtliche Grundlagen des Bebauungsplanes:**

- 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 (Baunutzungsverordnung - 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 (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
- Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 124 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)
- Verordnung der Sächsischen Staatsregierung über den Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP 2013) vom 14. August 2013 (SächsGVBl. S. 582)
- Sächsische Bauordnung (SächsBO) vom 28. Mai 2004 (SächsGVBl. S. 200), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16. Dezember 2015 (SächsGVBl. S. 670; 2016 S. 38)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. August 2016 (BGBl. I S. 1972)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege im Freistaat Sachsen (Sächsisches Naturschutzgesetz – SächsNatSchG) vom 06. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Dezember 2015 (BGBl. I S. 2490)
- Regionalplan Oberlausitz-Niederschlesien, erste Gesamtfortschreibung, in Kraft getreten am 04.02.2010

II 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.