

TEIL B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

(ohne Änderungen gegenüber der 5. Änderung der Satzung)

1. Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet sind die folgenden Nutzungen entsprechend dem Planeintrag zulässig.

- WA** Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
Tankstellen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO sind nicht zulässig.
- MI** Mischgebiet nach § 6 BauNVO
Gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO sind nur Betriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
Vergnügungsstätten gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 und § 6 Abs. 3 BauNVO sowie Tankstellen gemäß § 6 Abs. 2 sind nicht zulässig.
- GE** Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO
- GEe** Gewerbegebiet mit eingeschränkter Nutzung
Zulässig sind Gewerbebetriebe bzw. Handwerksbetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal, Betriebsinhaber und Betriebsleiter.

SO1 und SO2

Einkaufszentrum

Sonstige Sondergebiete nach § 11 BauNVO

Es sind nur Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe zulässig (§1 1 Abs. 3 BauNVO).

SO3

Gartenmarkt

Sonstige Sondergebiete nach § 11 BauNVO

Es sind nur Gartenmärkte zulässig (§ 11 Abs. 3 BauNVO).

SO4

Sonderpostenmarkt

Sonstige Sondergebiete nach § 11 BauNVO

Es sind nur Sonderpostenmärkte mit folgender Sortimentsstruktur zulässig (§1 1 Abs. 3 BauNVO):

| | | | |
|--------------------|------|--------------------|-----|
| Lebensmittel | 11 % | Spielwaren | 2 % |
| Getränke | 2 % | Schuhe, Lederwaren | 1 % |
| Drogerie, Kosmetik | 5 % | Schreibwaren | 3 % |
| Reinigung | 8 % | Heimtextilien | 3 % |
| Haushalt | 17 % | Kleinmöbel | 3 % |
| Geschenkartikel | 14 % | Camping, Garten | 9 % |
| Textil | 3 % | Saison | 9 % |
| Tiernahrung | 3 % | Kassenartikel | 2 % |
| Werkzeug | 5 % | | |

Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen für GE-, GEe- und SO-Gebiete:

In allen GE-, GEe- und SO-Gebieten sind nur Vorhaben (Betriebe, Anlagen, Nutzungen) zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (6:00 Uhr bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr bis 6:00 Uhr) überschreiten (flächenbezogenen Schallleistungspegel).

Als Rechenmethode (Ausbreitungsberechnung) wurde die VDI 2714 gewählt (freie Schallausbreitung von den Quellen zu den Immissionsorten unter Beachtung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung, der Bodendämpfung ohne Berücksichtigung möglicher Abschirmungen durch Hochbauten und Geländeformationen).

zulässige Emissionskontingente LEK, tags und nachts in dB

| Gebiete | Teilfläche | LEK, tags | LEK, nachts |
|-------------|------------|-------------------------|-------------------------|
| GEe | TF 8 | 60 dB(A)/m ² | 40 dB(A)/m ² |
| GE 1 | TF 22 b | 65 dB(A)/m ² | 52 dB(A)/m ² |
| GE 2 | TF 15 | 60 dB(A)/m ² | 45 dB(A)/m ² |
| GE 3 | TF 20 | 60 dB(A)/m ² | 40 dB(A)/m ² |
| GE 4 | TF 16 | 60 dB(A)/m ² | 50 dB(A)/m ² |
| GE 5 | TF 23 | 60 dB(A)/m ² | 60 dB(A)/m ² |
| GE 6 | TF 24 | 60 dB(A)/m ² | 55 dB(A)/m ² |
| GE 7 | TF 28 | 55 dB(A)/m ² | 35 dB(A)/m ² |
| GE 8 | TF 27 | 65 dB(A)/m ² | 42 dB(A)/m ² |
| GE 9 | TF 26 | 55 dB(A)/m ² | 35 dB(A)/m ² |
| GE 10 | TF 25 | 0 dB(A)/m ² | 0 dB(A)/m ² |
| GE 11 | TF 22 a | 65 dB(A)/m ² | 54 dB(A)/m ² |
| GE 12 | TF 11 | 60 dB(A)/m ² | 55 dB(A)/m ² |
| GE 13 | TF 9 | 60 dB(A)/m ² | 44 dB(A)/m ² |
| SO 1 / SO 3 | TF 17-19 | 60 dB(A)/m ² | 45 dB(A)/m ² |
| SO 2 | TF 10 | 64 dB(A)/m ² | 49 dB(A)/m ² |
| SO 4 | TF 12-14 | 60 dB(A)/m ² | 42 dB(A)/m ² |

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach *DIN 45691, Ausgabe 12/2006, Abschnitt 5. (Grundlage: Schalltechnisches Gutachten, IDU GmbH Zittau, 20.02.2016)

2. Maß der baulichen Nutzung

Für die im Geltungsbereich festgesetzten Sondergebiete SO1 und SO2 Einkaufszentrum und SO3 Gartenmarkt zusammen gelten folgende branchenbezogene Verkaufsflächen als Obergrenze:

- 3.200 m² Hauptverkaufsfläche (Lebensmittel, Sanitär, Elektro, Sportartikel, Textilien, Drogerie usw.)
- 630 m² Shop
- 155 m² Molkereiprodukte
- 400 m² Getränkemarkt
- 577 m² Baumarkt
- 1.438 m² Gartenmarkt

Für das im Geltungsbereich festgesetzte Sondergebiet „SO4 Sonderpostenmarkt“ ist eine Verkaufsfläche gemäß Sortimentsstruktur von 2.500 m² als Obergrenze festgesetzt. Zur Verkaufsfläche gehören:

- von Kunden betretbare Bereiche, in denen die Waren angeboten werden
- Kassenzone
- Pack- und Entsorgungszone
- Käse-, Fleisch- und Wursttheken
- Windfang

*Liegt zur Einsichtnahme bei der Stadtverwaltung Ebersbach-Neugersdorf vor

Innerhalb der einzelnen Teilflächen sind Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO) und Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO) entsprechend dem Planeinschrieb festgesetzt.

Für die Gebäudehöhe gelten gem. § 16 Abs. 3 BauNVO Höchstwerte. Die jeweils geltenden Werte sind der entsprechenden Nutzungsschablone zu entnehmen.

In Gebieten mit Festsetzung GE und GEe sind über der zulässigen Gebäudehöhe, soweit dies durch Planeinschrieb (TA) ausgewiesen ist, technische Aufbauten bis zu max. 3,00 m Höhe möglich.
Als unterer Bezugspunkt wird das natürlich am Gebäude anliegende Gelände festgesetzt.
Als oberer Bezugspunkt wird die Firsthöhe festgesetzt.

Im SO1-Gebiet ist auf den schraffiert gekennzeichneten Flächen eine Bebauung nur ausnahmsweise ab einer Höhe von 3,50 m über OK Gelände zulässig.
Der erdgeschossige und unterirdische Bereich ist von Bebauung freizuhalten.

3. Bauweise

Die überbaubaren Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 BauGB) sind in der Planzeichnung festgesetzt.
Zulässig ist die offene Bauweise gemäß Festsetzung in der Planzeichnung.
In den Gebieten mit Festsetzung SO gilt eine offene Bauweise mit abweichenden zulässigen Gebäudelängen.
Zulässig sind Bauwerke mit einer Länge bis 120 m.
In GE-Gebieten GE1, GE11 und GE2 sind Abweichungen von der zulässigen Gebäudelänge aus technologischen Gründen bis 120 m ausnahmsweise zulässig.

In den Gebieten mit Festsetzungen MI, GE und GEe sind Tiefgaragen zulässig.
Dabei kann die zulässige Geschossfläche um die Fläche der Garagen unter der Geländeoberfläche erhöht werden (§ 21a BauNVO).

Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur auf überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.

4. Dachformen

In den Baufeldern MI11, MI13, MI14, MI15 und in den Baufeldern mit Festsetzung WA sind entsprechend dem Eintrag in der Nutzungsschablone folgende Dachformen festgesetzt:

Satteldach, Walmdach

Die Dachneigung wird in diesem Gebiet mit 38° - 45° festgesetzt.

In den übrigen Gebieten gelten keine Festsetzungen.

5. Fassadengestaltung

In den Allgemeinen Wohngebieten sind für die Gebäudefassaden Putzfassaden, Holzverkleidungen, sowie Schiefer und sichtbares Natursteinmauerwerk zugelassen.

6. Verkehrsflächen

6.1 Aufteilung der Verkehrsflächen

Pro Grundstück ist eine Ein- und eine Ausfahrt mit einer Breite von 5,00 m zulässig.
Die Straßenbreite beträgt 6,00 m, die Breite der Fußwege 1,50 m.

Im Bereich der verkehrsbegleitenden Grünflächen sind Böschungen und Stützmauern in einem Abstand von 2,00 m zur Straßenbegrenzung zu setzen.

Für die Flächen der eingetragenen Sichtfelder gemäß RAS-K-1-88 dürfen Einfriedungen, Anpflanzungen sowie sonstige Baulichkeiten eine Höhe von 0,80 m über Fahrbahnoberfläche nicht überschreiten.

6.2 Flächen für Stellplätze und Garagen

Überdachte Stellplätze und Garagen sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

7. Sonstige Festsetzungen

7.1 Einfriedungen

Einfriedungen sind ohne durchgehenden Sockelaufbau anzulegen.
Als Grundstücksabgrenzungen sind vorzugsweise Hecken aus standortheimischen Laubgehölzen anzupflanzen. Bei der Verwendung von Zäunen ist eine Bodenfreiheit von 20 cm einzuhalten.

Für Gebiete mit den Eintragungen MI, GE und GEE darf die Zaunhöhe maximal 2,00 m, in Gebieten mit Eintragung WA maximal 1,50 m betragen.

7.2 Werbeanlagen

Art, Größe und Anbringung von Werbeanlagen richtet sich nach den einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen.

7.3 Mülltonnenplätze

Mülltonnenplätze sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.
Der Blick auf die Müllbehälter ist durch geeignete Vorkehrungen (z. B. Sichtblenden, Bepflanzungen usw.) allseitig und dauerhaft abzuschirmen; sie sind gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen.

7.4 Umweltschutz

Im Plangebiet wird für die Heizung der Gebäude zur Schadstoffminimierung eine Feststofffeuerung ausgeschlossen.

7.5 Ver- und Entsorgungsleitungen

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind sämtliche Leitungen unterirdisch zu verlegen.
Die Abwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem.

7.6 Antennenanlagen

Mehr als eine Antenne auf einem Gebäude ist unzulässig. Außenantennen sind unzulässig, soweit der Anschluss an eine Gemeinschaftsantennenanlage möglich ist.

7.7 Leitungsrechte

Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Leitungsrecht mit der Kennzeichnung Abwasser/Regenwasser sind unterirdisch zu Gunsten des Eigenbetriebs Abwasser „Spreequellen“ in einer Breite von 3,00 Metern zu sichern. Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Leitungsrecht mit der Kennzeichnung Elt sind unterirdisch zu Gunsten der ENSO Strom AG in einer Breite von 3,00 Metern zu sichern. Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Leitungsrecht mit der Kennzeichnung Telekom sind unterirdisch zu Gunsten der Deutschen Telekom AG in einer Breite von 3,00 Metern zu sichern. Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Leitungsrecht mit der Kennzeichnung Gas sind unterirdisch zu Gunsten der ENSO Erdgas GmbH in einer Breite von 4,00 Metern zu sichern.

Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen sind von Bebauung freizuhalten.

Auf den in der Planzeichnung mit Schraffur gekennzeichneten Flächen für Leitungsrechte im SO1-Gebiet ist eine Überbauung ausnahmsweise ab einer Höhe von 3,50 m über OK Gelände zulässig. Der erdgeschossige und unterirdische Bereich sind von Bebauung freizuhalten.

8. Festsetzungen zur Grünordnung

Bestehende Bäume sind zu erhalten.

Pro 200 m² nicht überbaubare Grundstücksfläche ist mindestens ein hochstämmiger Obstbaum oder ein standortheimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von 12-16 cm anzupflanzen und zu erhalten.

Bei Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind zu 80 % standortheimische Gehölze oder hochstämmige Obstbäume zu verwenden. Der Anteil an Nadelgehölzen ist auf maximal 10 % zu beschränken.

Der in der Planzeichnung gekennzeichnete Bereich der ehemaligen Altablagerung von 10,0 x 20,0 m ist mit unkontaminierten, bindigen Erdaushubmassen abzudecken und mit flachwurzelnden einheimischen Pflanzen zu begrünen.

8.1 Verkehrsbegleitendes Grün

Verkehrsgrün entlang der Rumburger Straße

Entlang der Rumburger Straße wird ein 10,00 m breiter Grünstreifen als verkehrsbegleitendes Grün festgesetzt. Dabei sind großkronige Bäume in mindestens 3,00 m Abstand zur Verkehrsfläche und einem Mindestabstand von 10,00 m als Einzelbaum (Solitär) oder als Baumgruppe zu pflanzen.

Die Bäume sind mit Sträuchern zu unterpflanzen.

Zum Zwecke der Ein- und Ausfahrten ist eine Versiegelung der Grünflächen bis zu einer Breite von jeweils 5 Metern zulässig.

Die erforderlichen Ein- und Ausfahrten zu den Baugrundstücken sind vom Pflanzzwang ausgenommen.

Verkehrsgrün entlang der innerörtlichen Straßen

Entlang der innerörtlichen Straßen wird ein 6,00 m breiter Grünstreifen als verkehrsbegleitendes Grün festgesetzt.

Dabei sind großkronige Bäume in einem Mindestabstand von 10,00 m als Einzelbaum (Solitär) oder als Baumgruppe zu pflanzen. Die dazwischenliegenden Grünflächen sind zu unterpflanzen.

Zum Zwecke der Ein- und Ausfahrten ist eine Versiegelung der Grünflächen bis zu einer Breite von jeweils 5 Metern zulässig.

Die erforderlichen Ein- und Ausfahrten zu den Baugrundstücken sind vom Pflanzzwang ausgenommen. Die Gehsteige sind mit Flachborden auszustatten.

Stellplätze

Die Stellplätze sind wasserdurchlässig zu gestalten.

8.2 Nicht überbaute Grundstücksflächen

In Gebieten mit Festsetzungen WA und WI sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen landschaftsgärtnerisch zu gestalten.

8.3 Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege der Natur und Landschaft

Für die zeichnerisch festgesetzten Flächen ist der vorhandene Baum- und Heckenbestand zu erhalten.

Entlang der öffentlichen Wege sind Hecken anzupflanzen.

Je 500 m² Grundstücksfläche ist ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen.

8.4 Fristen und Festsetzungen zur Realisierung

Alle im Plan festgesetzten Baum- und Strauchanpflanzungen sind spätestens 1 Jahr nach Bezug der Gebäude zu realisieren.

Straßenbegleitende Gehölzpflanzungen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Abschluss der Verkehrserschließung vorzunehmen.

8.5 Pflanzliste

| | |
|----------------------|---------------------------|
| Acer compestre | - Feldahorn |
| Acer platanoides | - Spitzahorn |
| Acer pseudoplatanius | - Bergahorn |
| Cornus sanguinea | - Hartriegel |
| Corylus avellana | - Haselstrauch |
| Crataegus monogyna | - Weißdorn |
| Euonymus europaea | - Gemeiner Spindelstrauch |
| Euonymus europaeus | - Pfaffenhütchen |
| Fraxinus excelsior | - gemeine Esche |
| Prunus spinosa | - Schlehe |
| Prunuspadus | - Traubenkirsche |
| Quercus robur (sol) | - Stieleiche |
| Rosa canina | - Hundsrose |
| Rosa corymbifera | - Heckenrose |
| Viburnum opulus | - Gewöhnlicher Schneeball |
| Viburnum opulus | - Gewöhnlicher |

8.6 Ersatzmaßnahmen

Als Ersatzmaßnahmen werden außerhalb des Plangebietes über einen städtebaulichen Vertrag folgende Pflanzungen hergestellt:

- E4.1: 7 000 m² - Aufforstung mit standortheimischen Laubgehölzen auf dem Flurstück **2685/1**, einschließlich Waldrandgestaltung und teilweiser Beseitigung der alten Pappelhybriden.

8.7 Ersatzmaßnahme zur 5. Änderung

Als Ersatzmaßnahme zur 5. Änderung des Bebauungsplanes „Rumburger Straße“ wird die Ersatzmaßnahme

- E1: Obstbaumpflanzung auf ehemaliger Industriebrache, Flurstück 109/9 Auenstraße 17a, 02730 Ebersbach-Neugersdorf außerhalb des Plangebietes als Kompensationsmaßnahme festgesetzt und im Grundbuch eingetragen. Die Grünfläche mit dem Obstbaumbestand ist auf Dauer zu pflegen und zu erhalten.

9.0 Hinweise

9.1 Bodenschutz

- (1) Im Rahmen der Planung bekannt werdende schädliche Bodenveränderungen sind gemäß § 10 Abs. 2 SächsABG der zuständigen Behörde mitzuteilen.
- (2) Bei Erdaushub anfallender Mutterboden sollte gesichert und im Plangebiet einer geeigneten Verwertung zugeführt werden.

9.2 Natürliche Radioaktivität

- (1) Das Plangebiet liegt in einem Gebiet mit vermuteten erhöhten Radonkonzentrationen in der Bodenluft. Bei Neubauten sollte die radiologische Situation standortbezogen beurteilt und ein Radonschutz vorgesehen werden.

9.3 Gewässerschutz (SächsWG)

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

- (1) Arbeiten, die voraussichtlich das Grundwasser erreichen, sind der Unteren Wasserbehörde rechtzeitig vor Beginn anzuzeigen.
- (2) Sollte unvorhergesehen Grundwasser aufgeschlossen werden, ist dies unverzüglich der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen.
- (3) Lagerung und Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen (§ 45 SächsWG).

9.4 Archäologische Funde

(SächsDSchG)

- (1) Der Geltungsbereich des B-Planes befindet sich in einem archäologischen Relevanzbereich. Im Zuge von Erdarbeiten können sich archäologische Untersuchungen ergeben.
- (2) Eingriffe wie Erdarbeiten, Bauarbeiten oder Gewässerbaumaßnahmen bedürfen auf der Grundlage des SächsDschG § 14 der Genehmigung durch die Denkmalschutzbehörde.