

## 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 Sondergebiet:** Die Fläche wird als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

Das Sondergebiet dient der Unterbringung eines Nahversorgungszentrums mit einem Lebensmittelsupermarkt, einem Drogeriemarkt, einem Textilmarkt und ergänzenden Nutzungen.

Zulässig sind:

- ein Lebensmittelsupermarkt mit maximal 1.850 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche,
- ein Drogeriemarkt mit maximal 750 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche,
- ein Textilmarkt mit maximal 650 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche,
- Gebäude und Räume für Freie Berufe.

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 des festgesetzten Sondergebietes wird auf 8,50 m beschränkt.

#### 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 Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)**

Pflanzgebote: Baumpflanzungen sind entsprechend Planeintrag vorzunehmen und auf Dauer zu unterhalten.

#### **4.2 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 7 festgesetzt und sind bis spätestens eine Vegetationsperiode nach Fertigstellung der Baumaßnahmen zu realisieren.

- M 1** Es sind auf der Gesamtfläche von M 1 (ca. 212 m<sup>2</sup>) 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 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. 170 m<sup>2</sup>) ist eine Hecke, bestehend aus einer mehrreihigen, vielschichtigen artenreichen Strauchschicht, zu entwickeln. Auf der Fläche sind 2 Bäume je angefangene 150 m<sup>2</sup> und 40 Sträucher je 100 m<sup>2</sup> zu pflanzen.
- M 4** Auf der Fläche ist eine mehrreihige Heckenpflanzung anzulegen. Es sind 2 Bäume je angefangene 100 m<sup>2</sup> und 40 Sträucher je 100 m<sup>2</sup> 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 (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

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.

## **6.2 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 m<sup>2</sup> 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 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

### **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)