

RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Baugesetzbuch - BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Sächsische Bauordnung - SächsBO in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 1. März 2024 (SächsGVBl. S. 169) geändert worden ist

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planiinhalts (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanZVO) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 G vom 14. Juni 2021; (BGBl. I S. 1802, 1808)

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Innerhalb des Geltungsbereiches wird ein sonstiges Sondergebiet (SO) gemäß § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ festgesetzt.

Innerhalb des Sondergebietes sind folgende Nutzungen zulässig:

- Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit Sortimenten des Nahversorgungsbedarfs mit einer betriebsbezogenen Verkaufsfläche von mindestens 1.400 und maximal 1.500 m².
- Gewerbliche Ergänzungen (z. B. Post, etc.), die keinen Einzelhandel darstellen
- Backshop mit angegliederten Café (Verzehr- und Sitzbereich/Gastronomie, auch im Außenbereich) mit einer max. Verkaufsfläche von 25 m²
- Warenlager ohne Kundenzugang außerhalb von Gebäuden

Zu den nahversorgungsrelevanten Warensortimenten zählen Nahrungs- und Genussmittel wie Frischwaren in Bedienung und Selbstbedienung, Tiefkühlkost und Trockensortiment, Getränke, Brot- und Backwaren, Fleisch- und Wurstwaren sowie Tabakwaren sowie Nonfood I (Drogerieartikel, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel, Tiernahrung)

Die Verkaufsfläche für Nebensortimente für sonstigen Nahversorgungsbedarf, Non-Food II (Ge- und Verbrauchsgüter des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs wie Textilien, Schuhe, Gartenbedarf, Unterhaltungselektronik, Elektrogroßgeräte, Bücher und Presseartikel usw.) und wechselnde Aktionsware darf 10% der Gesamtverkaufsfläche nicht überschreiten.

Die anteilige Verkaufsfläche bemisst sich an den Regallängen bis zur Mitte des dazu gehörigen Kundenganges.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21 BauNVO)

2.1 Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)

Für die Höhe der baulichen Anlagen wird eine maximale Traufhöhe (TH), gleichbedeutend mit der Gebäudehöhe (GH) von 10 m über Bezugshöhe festgesetzt. Technische Anlagen größerer Höhe (z.B. Entlüftungsrohre, Antennen Schornsteine, fernmeldetechnische Nebenanlagen Solaranlagen und ähnliche technische Anlagen) sind bis zu einer Höhe von 12,50 m über Bezugshöhe zulässig.

Bezugshöhe ist 161,00 m NHN.

2.2 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl wird mit GRZ 0,8 festgesetzt. Bezugsgröße ist der gesamte Geltungsbereich.

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1 Bauweise § 22 BauNVO

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Gebäude werden mit seitlichem Grenzabstand errichtet, die Gebäudelänge darf über 50 m betragen.

3.2 Überbaubare Grundstücksflächen, Baulinien, Baugrenzen (§ 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind zeichnerisch festgesetzt.

3.3 Nebenanlagen

Nachfolgende Nebenanlagen, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser (z.B. Versickerungs- und Entwässerungsanlagen, Bewässerungs-/Beregnungsanlagen) sowie zur Erschließung oder Ableitung von Abwasser dienen (z.B. Wasserübergabeschacht, Löschwasserhydrant, Stromkasten, Trafostation), Werbeanlagen (z.B. Schilder, Fahnenmasten, Stelen, und Pylone, Plakatwände) E-Ladesäulen, Borden mit Rückstütze, Stützwände mit Absturzsicherung, Stellplatzbeleuchtung, Sperpposten, Einfriedungen und Lärmschutzwände bis 4 m Höhe sowie Grundstückszuwegungen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Nicht genannte Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und Stellplätze gemäß § 12 BauNVO sind außerhalb der Baugrenzen unzulässig.

4 Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen, einschließlich von Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche, wobei die Vorgaben des Immissionsschutzrechts unberührt bleiben (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

4.1 Einhausung

- Der Anlieferungsbereich des zu errichtenden Marktes ist einzuhausen.
- Müllpressen sind in dem umhauenen Bereich unterzubringen.

4.2 Beschränkung der Öffnungszeiten

Die Anlieferungszeiten für LKW, die Nutzung der Kundenparkplätze sowie der Gastronomie sind ohne zusätzliche Lärmminierungsmaßnahmen auf den Zeitraum zwischen 06:00 und 22:00 Uhr beschränkt.

4.3 Einhaltung der Lärm-Emissionskontingente haustechnischer Anlagen

Geräte der Technischen Gebäudeausrüstung des zu errichtenden Marktes (Kühl- und Lüftungsgeräte im Außenbereich bzw. aufdach) sind hinsichtlich ihrer Gesamt-Schallemission und Schallabstrahlrichtung so zu errichten bzw. zu betreiben, dass die in folgendem Gutachten ausgewiesenen Schallemissionskontingente eingehalten sind:

GAF - Gesellschaft für Akustik und Fahrzeugmesswesen mbH Zwickau: „Neubau Edeka-Einkaufsmarkt in 04567 Kitzscher, Leipziger Straße, Schallimmissionsprognose zum Anlagenbetrieb“; Erläuterungsbericht Projekt-Nr. 2024\_076

(Das Gutachten ist Teil der offen gelegten Unterlagen und wird bei der Stadt Kitzscher bereitgehalten)

4.4 Beleuchtung

Im SO sowie bei der Beleuchtung der öffentlichen Flächen sind insektenfreundliche Leuchtmittel mit vorwiegend langwelligem Licht (Natriumdampf-Niederdrucklampen (SE/ST-Lampe) oder LED-Lampen) zu verwenden. Die Leuchten dürfen nur in den unteren Halbraum abstrahlen. Die Schutzverglasung darf sich nicht über 60°C erwärmen.

5. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

5.1 Baumpflanzungen

Die durch Symbol gekennzeichneten Plätze sind mit Bäumen zu bepflanzen. Die Mindestgröße der Baumscheibe pro Baum beträgt 10 m². Für die Pflanzung sind standortgerechte Bäume mittlerer Größe (max. 10-12 m Wuchshöhe, max. 6-8m Kronendurchmesser) zu verwenden. Die Bäume sind mit einer Mindestqualität von H 3xv mB, STU 14-16cm anzupflanzen. Die Bäume sind entsprechend der Artenliste auszuwählen. Bei Ausfallen sind die Bäume zu ersetzen. Schnittformen sind nicht zulässig, Astschnitte sind nur bei Verkehrsfährdung zulässig.

5.2 Kundenparkplatz

Im Bereich des Kundenparkplatzes ist ein Baum für je zehn Stellflächen anzupflanzen. Bäume entlang der Randeingrünung werden angerechnet.

5.3 Artenliste (Auswahlliste)

Zur Umsetzung gründerischer Festsetzungen ist die nachfolgende Artenliste zu verwenden.

Bäume (Pflanzqualität H 3xv mB, STU14-16cm):

Spitzahorn (Acer platanoides), Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Hainbuche (Carpinus Betulus), Gemeine Esche (fraxinus excelsior), Eiche (quercus spec).

BAUORNDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 89 SachsBO)

6. Werbeanlagen

6.1. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Leuchtwerbung in grellen, wechselnden oder aufdringlichen Farben sowie mit Lauchlicht-, Wechsellicht- oder Blinklichtwirkung sind nicht zulässig.

6.2 Zulässig ist ein beleuchteter Werbepylon mit einer maximalen Höhe von 15 m sowie ein Einfahrtszeichen mit Werbesymbol. Bezugshöhe ist 161,00 m ü.NN.

HINWEISE, KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Archäologische Fundstellen

Das Plangebiet liegt im Umfeld bereits bekannter archäologischer Kulturdenkmäler und ist daher gemäß § 14 Abs. 1 SächsDSchG genehmigungspflichtig. Im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten auftretende Befunde und Funde sind gemäß § 20 SächsDSchG sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren. Archäologische Funde sind sofort dem Archäologischen Landesamt Sachsen zu melden. Die Fundstellen sind inzwischen vor weiteren Zerstörungen zu sichern.

Barrierefreies Bauen

Bei der Ausführung von Bauvorhaben ist auf Barrierefreiheit zu achten. Die einschlägigen Vorschriften zum barrierefreien Bauen sind zu berücksichtigen.

Bodenschutz und Abfallrecht

Zur Sicherung der Einhaltung bodenschutzrechtlicher Bestimmungen sind bei Baumaßnahmen insbesondere die DIN-Vorschriften: 18 300 - Erdarbeiten 18 915 - Bodenarbeiten 19 920 - Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen 19 731 - Verwertung von Bodenmaterial zu beachten und die nachfolgenden Hinweise zu berücksichtigen.

Für den anfallenden Bodenaushub ist generell eine hochwertige Verwendung anzustreben wie z.Bsp. Übergabe an eine Landschaftsbaumaßnahme, Übergabe an eine Bodenbörse oder Wiederverwertung im Zuge der Verfüllung / Rekultivierung.

Aus abfallrechtlicher Sicht ist folgendes zu beachten: Werden bei den Erschließungsarbeiten kontaminierte Stoffe vorgefunden, sind diese zu separieren und zu untersuchen. Anhand der Untersuchungsergebnisse ist über eine Verwertung / Behandlung oder Entsorgung des anfallenden kontaminierten Materials zu entscheiden. Nicht kontaminierter Bodenaushub ist einer Verwertung zuzuführen (§ 6 Abs.1KrWG).

Die bei den Baumaßnahmen anfallenden mineralischen Abfälle dürfen (soweit sie nach § 7 Abs. 2 KrWG) zu verwerten sind, nicht auf Deponien abgelagert werden. Im Rahmen der Baumaßnahme nicht verwerteter Bodenaushub ist anderweitig einer stofflichen Verwertung zuzuführen, soweit er nach § 7 Abs. A KrWG zu verwerten ist. Eine Ablagerung auf Deponien zum Zwecke der Beseitigung ist nach §2 Abs.5 SächsABG nicht zulässig. Boden ist nach Bodenart zu trennen.

Trinkwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III für die Wassergewinnungs-anlage Kitzscher, festgesetzt durch Beschluss Nr. 51/12/81 vom 29.4.1981. Die Verbote und Nutzungsbeschränkungen sind einzuhalten.

Niederschlagswasser

Der Boden im Plangebiet ist nicht versickerungsfähig. Das Niederschlagswasser sit schadfrei abzuführen (Regenrückhaltebecken mit gedrosselter Abgabe). Zum Bau und Betrieb eines Rückhaltenbeckens ist ein wasserechtlicher Antrag erforderlich.

Satzungen der Stadt Kitzscher

Folgende Satzungen in der jeweils gültigen Fassung sind zu beachten:

- Stellplatzsatzung
- Baumschutzsatzung

Naturschutz

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte ist in Anlehnung an die Vorschriften des allgemeinen Artenschutzes gemäß § 39 BNatSchG die Fällung / Rodung / Beseitigung von Gehölzen in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September verboten.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Zeichnerische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

sonstiges Sondergebiet - "großflächiger Einzelhandel" (§ 11 Abs. 3 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 Abs. 2 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)

GRZ 0,8 max. zulässige Grundflächenzahl VK 1.500 max. zulässige Verkaufsfläche

OK 10,0 max. Höhe der Oberkante baulicher Anlagen

3. Bauweise, überbaubare Grundfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

Baugrenze a abweichende Bauweise

4. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB)

Baum zu pflanzen

5. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Art der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ) Oberkante baulicher Anlagen (OK)

Verkaufsfläche (VK) Bauweise

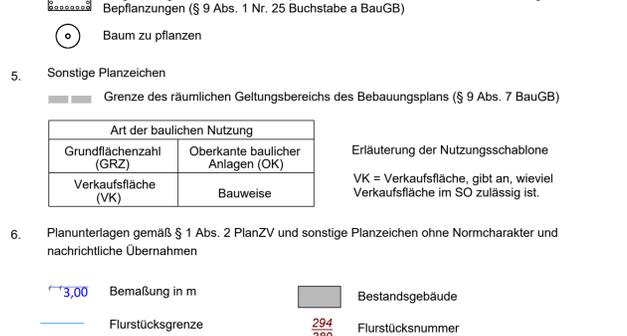
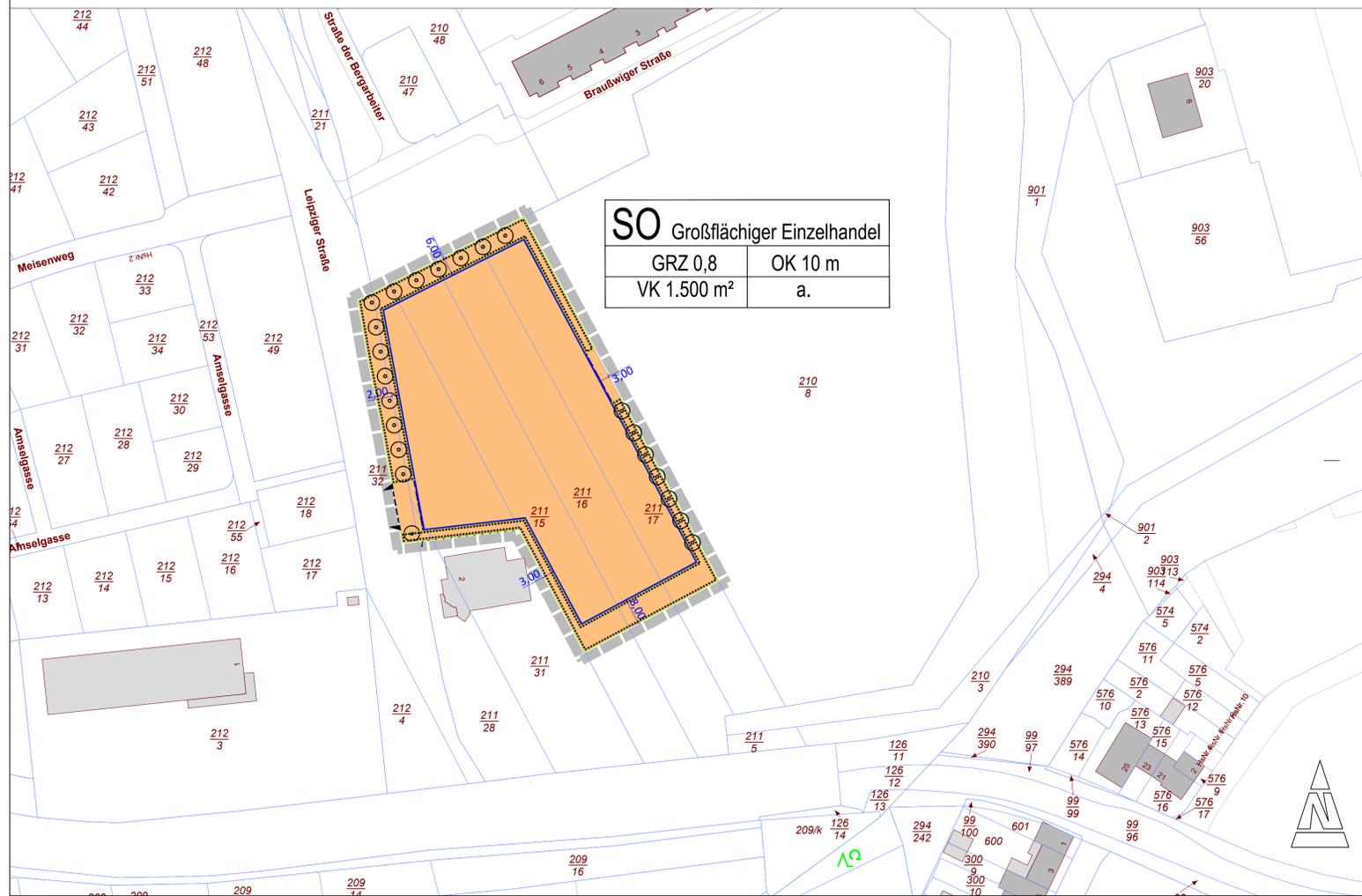
Erläuterung der Nutzungsschablone

VK = Verkaufsfläche, gibt an, wieviel Verkaufsfläche im SO zulässig ist.

6. Planunterlagen gemäß § 1 Abs. 2 PlanZV und sonstige Planzeichen ohne Normcharakter und nachrichtliche Übernahmen

Bemaßung in m Bestandsgebäude

Flurstücksgrenze Flurstücksnummer



VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Stadtrat der Stadt Kitzscher hat in der Sitzung vom 10.09.2024 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am xx.xx.xxxx ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom xx.xx.xxxx hat in der Zeit vom xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom xx.xx.xxxx hat in der Zeit vom xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx stattgefunden.

4. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom xx.xx.xxxx wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx öffentlich ausgelegt.

5. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 17.02.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.04.2021 bis 31.05.2021 beteiligt.

6. Vermessung - Der katastermäßige Bestand wird innerhalb der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches und in Folge der Beteiligung des zuständigen Vermessungsamtes bestätigt: Die Darstellung des Grenzverlaufes und die Bezeichnung der Flurstücke innerhalb der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches entspricht den Katasterangaben.

7. Die Stadt Kitzscher hat mit Beschluss des Stadtrats vom ..... den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

8. Das Landratsamt hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom ..... AZ ..... gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt.

9. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans mit Nebenbestimmungen wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 1 BauGB im Amtsblatt Nr. .... vom .....ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

10. Die Anzeige erfolgte am xx.xx.xxxx im .....



STADT KITZSCHER
Bebauungsplan
"Handelsgebiet in der Leipziger Straße "
Vorentwurf zur frühzeitigen Beteiligung
Aktualitätsstand der Planung 26.02.2025
Gemarkung Maßstab Brauwig 1:1.000