Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Lebensmittelmarkt an der Leipziger Straße"

(3. Änderung vorhabenbezogener Bebauungsplan

"Nonfood-Discounter an der Leipziger Straße")

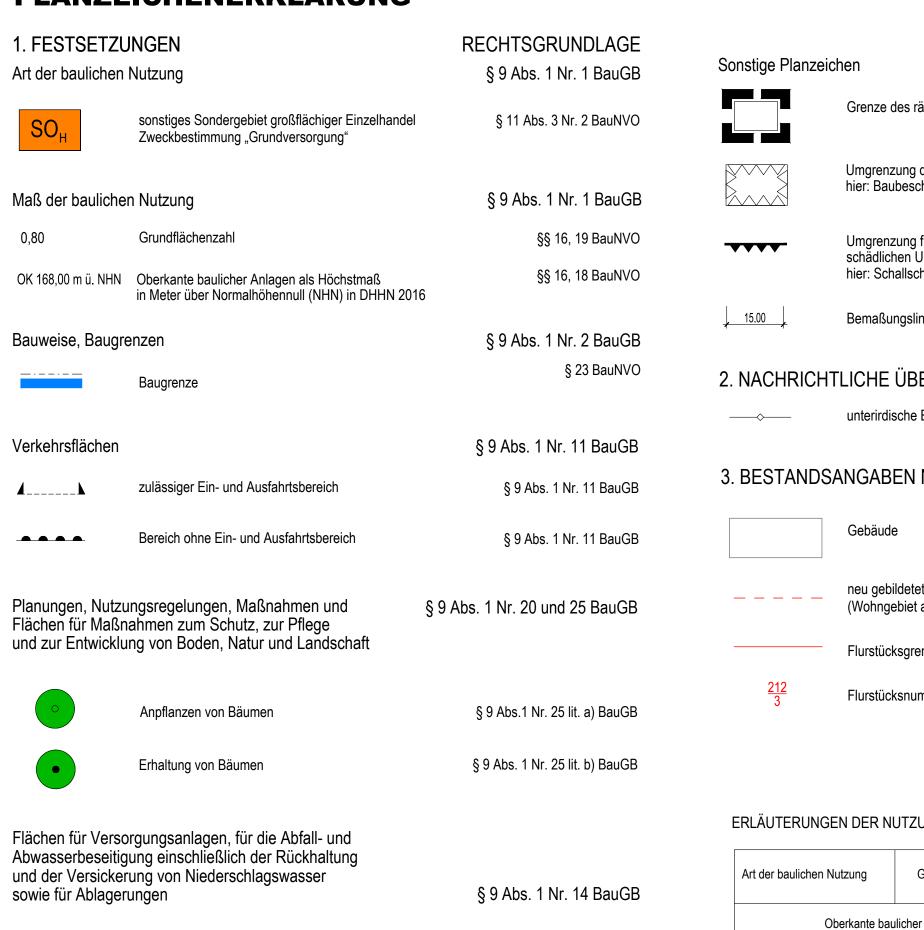
TEIL A - PLANZEICHNUNG



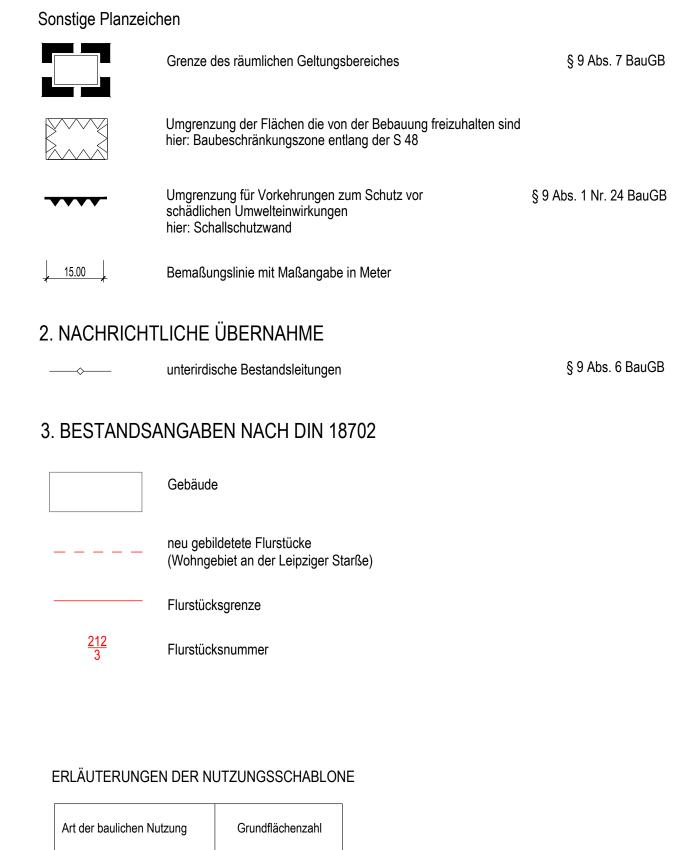
PLANZEICHENERKLÄRUNG

Elektrizität

hier: Trafo, geplant



§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB



Anlagen als Höchstmaß

TEIL B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) in der zur Zeit gültigen Fassung.

- Planungsrechtliche Festsetzungen
- 1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 11 BauNVO)
- 1.1 Festgesetzt wird ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel mit der Zweckbestimmung "Grundversorgung" mit den Hauptsortimenten Nahrungs- und Genussmitteln und den Nebensortimenten Drogeriewaren, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel.

 Aperiodische Randsortimente sind auf maximal 10 % der Verkaufsfläche zulässig.
- 1.1.1 Zulässig sind Lebensmittelmärkte einschließlich integrierter Läden des Lebensmittelhandwerks, wobei je m² Grundstücksfläche maximal 0,184 m² Verkaufsfläche errichtet werden dürfen.
- 2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- Es gelten die in der Nutzungsschablone angegebenen Werte als Obergrenze.
- 2.1 Die in der Nutzungsschablone angegebene maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO durch die Angabe in Metern über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt.
- 2.2 Im gesamten Sondergebiet gelten für Pylone, Masten, Be- und Entlüftungsanlagen und sonstige technische Anlagen keine Höhenbeschränkungen.
- 3.0 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- 3.1 Werbeanlagen an der Stätte der Leistung sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 3.2 Offene Stellplätze und bauliche Anlagen, die für den Betrieb des Lebensmittelmarktes erforderlich sind, wie z. B. Einkaufswagenboxen, sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 4.0 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 und 25 BauGB)
- 4.1 Zum Schutz der Brutvögel ist ein Gebäudeabriss nur außerhalb der Brutzeit der Vögel im Zeitraum von September bis März zulässig.
- 4.2 Innerhalb des Plangebietes sind die vorhandenen Bäume zu erhalten. Abgängige oder kranke Bäume sind gleichartig zu ersetzen.

 Ergänzend sind zwei standortheimische Laubbäume anzupflanzen
- 4.3 Mindestens 60 % der Dachflächen sind mit einheimischen standortgerechten Arten aus Stauden und Gräsern auf einer Substratschichtdicke von 8 bis 15 cm extensiv zu begrünen. Ein Überstellen mit Photovoltaikmodulen ist zulässig.

Pflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang mindestens 16 - 18 cm

- 4.4 Auf den Flächen außerhalb der zulässigen Grundfläche sind Blühwiesen zu entwickeln. Es ist zur Ansaat kräuterreiches Saatgut aus gebietsheimischer Herkunft zu verwenden. Die Flächen sind extensiv mit einer maximal zweimaligen Mahd pro Jahr zu pflegen.
- 5.0 Maßnahmen für die Erzeugung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)
- 5.1. Erneuerbare Energien
 Bei der Errichtung von Gebäuden sind diese auf mindestens 60 % der jeweiligen Dachfläche mit
 Anlagen für die Nutzung solarer Energien (Photovoltaik, Solarthermie) nebst zugehörigen Leitungen
- 6.0 Bedingte Festsetzung (§ 9 Abs. 2 BauGB)
- 6.1 Gemäß § 9 Abs. 2 BauGB wird festgesetzt, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Stadtrat der Stadt Kitzscher hat gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in seiner Sitzung am 18.05.2021 die
 Änderung des Vorhabenbezogenen B-Plans "Nonfood-Discounter an der Leipziger Straße" in den Bebauungsplan "Lebensmittelvollsortiment - Markt an der Leipziger Straße" beschlossen.
 - Der Aufstellungsbeschluss ist am 30.06.2021 im Amts- und Informationsblatt der Stadt Kitzscher Nr. 06/2021 ortsüblich bekannt gemacht worden
- Stadt Kitzscher, den

Bürgermeister

2. In der Stadtratssitzung am 21. Februar 2023 wurden die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Nachbargemeinden, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen (Beschluss-Nr. 009/23

Stadt Kitzscher, den

Bürgermeister

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (Vorentwurf) nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde vom 06.03.2023 bis zum 11.04.2023 durchgeführt.

Stadt Kitzscher, den

Bürgermeister

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie die Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB frühzeitig (Vorentwurf) über die Planung informiert. Sie wurden mit Schreiben vom 23.03.2023 um Stellungnahme zum Vorentwurf der 3. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gebeten und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert.

Stadt Kitzscher, den

Bürgermeister

5. Der Stadtrat der Stadt Kitzscher hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Lebensmittelmarkt an der Leipziger Straße" und der dazugehörigen Begründung mit Umweltbericht zugestimmt und die Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Ort und Dauer der Veröffentlichung des Entwurfs wurden am auf der Internetseite der Stadt Kitzscher sowie im Amts- und Informationsblatt der Stadt Kitzscher ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Lebensmittelmarkt an der Leipziger Straße" und die dazugehörige Begründung mit Umweltbericht sowie die nach Einschätzung der Stadt wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden vom bis zum gemäß § 3 Abs. 2 BauGB auf der Internetseite der Stadt Kitzscher zu jedermanns Einsicht veröffentlicht. Ergänzend haben die Unterlagen während der Dienststunden in der Stadtverwaltung Kitzscher öffentlich ausgelegen.

Stadt Kitzscher, den

Bürgermeister

6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB wurden mit Schreiben vom erneut

Stadt Kitzscher, den

Bürgermeister

Bürgermeister

7. Der Stadtrat der Stadt Kitzscher hat die während der Veröffentlichung vorgebrachten Anregungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen Behörden, Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden zum Entwurf des Plans in seiner Sitzung am geprüft.

Das Ergebnis ist entsprechend § 3 Abs. 2 Satz 6 BauGB mitgeteilt worden.

Stadt Kitzscher, den

Der Stadtrat der Stadt Kitzscher hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Lebensmittelmarkt an

der Leipziger Straße", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) in seiner Sitzung am gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen sowie die dazugehörige Begründung mit Umweltbericht gebilligt.

Stadt Kitzscher, den

9. Vermessun

Der katastermäßige Bestand wurde im Zuge der Vermessung erfasst und in die Plangrundlage eingearbeitet. Die Darstellung der Flurstücksgrenzen und die Bezeichnung der Flurstücke innerhalb der Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungplans entspricht den Katsterangaben.

....., den

Vermessungsbüro

Die Satzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Lebensmittelmarkt an der Leipziger Straße", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) mit dazugehöriger Begründung mit Umweltbericht wird hiermit ausgefertigt.

Stadt Kitzscher, den

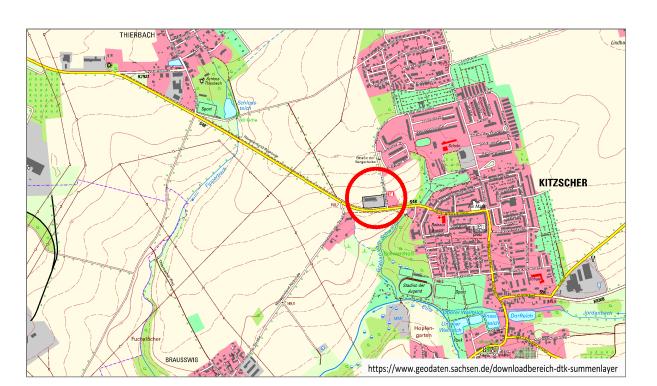
Bürgermeister

11. Die Erteilung der Genehmigung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Lebensmittelmarkt an der Leipziger Straße" sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von Jedermann eingesehen werden kann, um über den Inhalt Auskunft zu erhalten, sind gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am im Amts- und Informationsblatt der Stadt Kitzscher Nr.

ortsüblich bekannt gemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung, sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Lebensmittelmarkt an der Leipziger Straße" ist damit am in Kraft getreten.

Stadt Kitzscher, den

Bürgermeister



Stadt Kitzscher

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Lebensmittelmarkt an der Leipziger Straße"

(3. Änderung vorhabenbezogener Bebauungsplan "Nonfood-Discounter an der Leipziger Straße")

Entwurf

Vorhabenträger

Projektbau Kitzleben GmbH Gleinaer Straße 15 06712 Zeitz

Tel.: (0345) 239 772 0

Juni 2025

Braußwig

Planungsbüro

StadtLandGrün Stadt- und Landschaftsplanung Händelstraße 8 06114 Halle (Saale)

Aktualitätsstand

der Planung

Gemarkung

Maßstab 1:500

Kartengrundlage Liegenschaftskarte

N:\STPL\Projekte\25-584 Kitzscher, Lebensmittelmarkt\CAD\1-Entwurf\vorhabenbezogener B-Plan 03.06.2025.DWG