

# **BEBAUUNGSPLAN "RIQUETSTRASSE"**

**1. ÄNDERUNG**

**Satzung**

MARKKLEEBERG, DEN 27.04.2009

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

## Teil B: Textliche Festsetzungen

### I Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB und BauNVO

- 1 Art der baulichen Nutzung  
(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB und §§ 1 und 6 BauNVO)
- 1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO  
nicht zulässig sind (§ 1 Abs. 6 BauNVO):
  - Gartenbaubetriebe
  - Tankstellen
  - Verkaufsstätten mit mehr als 50 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche je Grundstück, dabei darf die Gesamtverkaufsfläche im WA 200 m<sup>2</sup> nicht überschreiten
- 1.2 Mischgebiete(MI) gemäß § 6 BauNVO
- 1.2.1 nicht zulässig sind (§ 1 Abs. 6 Bau NVO):
  - Gartenbaubetriebe
  - Tankstellen
  - Vergnügungsstätten nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 und § 6 Abs. 3 Bau NVO
- 1.2.2 Die Summen der Einzelhandelsflächen im Mischgebiet M1 und M2 werden auf insgesamt 1.400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche begrenzt. Dabei sind zulässig:
  - ein Lebensmittelsupermarkt oder Lebensmitteldiscounter bis zu einer Verkaufsfläche von 700m<sup>2</sup>,
  - Textilfachhandel bis zu einer Verkaufsfläche von 500 m<sup>2</sup>.
  - Weitere Einzelhandelsbetriebe für nicht innenstadtrelevante Warensortimente bis zu der Obergrenze von 1.400 m<sup>2</sup>.Dabei sind innenstadtrelevante Warensortimente als Randsortiment mit einem Verkaufsflächenanteil von maximal 15% zulässig.
- 1.2.3 Grundsätzlich unzulässig ist Einzelhandel mit folgenden innenstadtrelevanten Warensortimenten als Hauptsortiment:
  - Glas, Porzellan, Keramik
  - Schuhe, Lederwaren
  - Uhren, Schmuck, Silberwaren
  - Foto, Hörgeräte
  - Elektrogeräte, Unterhaltungsgeräte, Haushaltgeräte
  - Bücher, Tonträger, Musikalien
  - Parfümerie
  - Spielwaren
  - Sportartikel mit Ausnahme von Fahrrädern, Fahrradzubehör und Wassersportartikel
  - Schulbedarf
  - Kurzwaren und Handarbeiten
  - Kunstgegenstände, Kunstgewerbe
  - Bäcker
  - Fleischer
  - Getränke

- 2 Maß der baulichen Nutzung  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-19 BauNVO)
  - 2.1 Höhe baulicher Anlagen
    - 2.1.1 Die Gebäudehöhe darf 15 m nicht überschreiten, mit Ausnahme der Gebäude in den Bau-  
feldern GEE1 und GEE 3, hier ist die Gebäudehöhe mit 19 m festgesetzt.
    - 2.1.2 Die Gebäudehöhe ist gemäß Planeinschrieb als Maximalhöhe festgesetzt.
    - 2.1.3 Die Bezugshöhe für das Plangebiet wird mit 120m über NN festgesetzt.
  - 2.2 Grundfläche
    - 2.2.1 Für die Ermittlung der Größe der Grundfläche ist die durch einen amtlichen Vermesser  
bestätigte Gesamtfläche des Grundstückes maßgebend. Private Flächen, die der Er-  
schließung des Grundstückes dienen, sind anteilig auf die Grundfläche des Vorhaben-  
grundstückes anzurechnen.
    - 2.2.2 Den einzelnen Grundstücksflächen sind Flächenanteile der Gemeinschaftsstellplätze und  
deren Zufahrten hinzuzurechnen.
- 3 Überbaubare Grundstücksfläche  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 16-20 BauNVO)
  - 3.1 Nebenanlagen für die Ver- und Entsorgung des Plangebietes können in die nicht überbau-  
baren Flächen angeordnet werden.
  - 3.2 Garagengeschosse unterhalb der Geländeoberfläche sind auch außerhalb der überbau-  
baren Grundstücksfläche zulässig.
- 4 Nebenanlagen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)

Einrichtungen für die Kleintierhaltung sind unzulässig.
- 5 Verkehrsflächen  
[§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB]

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gibt es keine öffentlichen Verkehrsflächen. Die  
Erschließung der einzelnen Grundstücke erfolgt über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte. Die  
einzelnen Begünstigungen werden gemäß Planeinschrieb festgesetzt.
- 6 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und  
Landschaft  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
  - 6.1 Unbebaute Grundstücksflächen sind mindestens zu 30% mit Gehölzen und Sträuchern  
zu bepflanzen und erhalten. Dabei sind großkronige standortgerechte Laubbäume mit ei-  
nem Stammumfang von 10 - 12 cm, 2-fach verpflanzt und Sträucher (2-fach verpflanzt, 3 -  
5 Triebe je nach Art) zu pflanzen.
  - 6.2 Es ist mindestens ein Laubbaum je 150 m<sup>2</sup> unbebauter Grundstücksfläche zu pflanzen.
  - 6.3 Stell- und Parkplätze sind wasserdurchlässig zu gestalten, sofern dem keine anderen ge-  
setzlichen oder Gründe des Grundwasserschutzes entgegenstehen.

- 7 Flächen für Gemeinschaftsstellplätze  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)
- 7.1 Auf den festgesetzten Gemeinschaftsstellplätzen ist die Errichtung von Carports zulässig.  
7.2 Carports sind einheitlich als Holzkonstruktion mit einer max. Bauhöhe von 3 m und einem begrünten Flachdach zu errichten.

8. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)

- 8.1 Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente  $L_{EK}$  nach DIN 45691 weder tags (6.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) überschreiten.

- 8.2 Es sind folgende Emissionskontingente tags und nachts [in dB] einzuhalten:

Teilfläche	$L_{EK, tags}$	$L_{EK, nachts}$
GEE	59	45

- 8.3 Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691; 2006-12, Abschnitt 5.

## II Örtliche Bauvorschriften und Gestaltungsfestsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 83 Abs. 4 SächsBO)

- 1 Dachgestaltung
- 1.1 Dacheinschnitte sind unzulässig.  
1.2 Dachfenster sind bis zu einer Gesamtfläche von 20% der jeweiligen Dachfläche zulässig.  
1.3 Gauben mit einer Gesamtlänge von 1/3 der Trauflänge sind zulässig. Dachaufbauten und Zwerchhäuser dürfen mit einer Gesamtbreite mit 55 v. 100 der darunter liegenden Gebäudewand ausgeführt werden, wenn § 6 SächsBO eingehalten wird.  
1.4 Private und bewegliche Müllbehälter sind nicht einsehbar vom Straßenraum unterzubringen bzw. einzuhausen.
- 2 Werbeanlagen
- 2.1 Werbeanlagen sind nur im Erdgeschoss sowie bis zur Fensterbrüstung im ersten Obergeschoss, bei eingeschossigen Gebäuden bis zur Dachtraufe, zulässig.  
2.2 Dauerhafte Werbeanlagen mit Blink- und Wechselbeleuchtung sind unzulässig.  
2.3 Im Geltungsbereich der Baufelder GEE1 und GEE2 sind Ausnahmen in Abstimmung mit den zuständigen Behörden zulässig.

### III Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

#### 1 Archäologische Funde

(§ 14 Abs. 3 und § 20 SächsDSchG)

Das Plangebiet liegt in einem archäologischen Relevanzbereich. Archäologische Funde bei Baumaßnahmen sind sofort dem Archäologischen Landesamt Sachsen in Dresden zu melden. Fundstellen sind inzwischen vor weiterer Zerstörung zu sichern.

Nach § 14 SächsDSchG bedarf der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde, wer Erdarbeiten etc. an einer Stelle ausführen will, von der bekannt oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden.

Sofern auf dem durch die Bautätigkeit betroffenen Areal durch das Landesamt für Archäologie eine archäologische Grabung durchgeführt werden muss, sind auftretende Befunde und Funde sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren. Der künftige Bauträger wird im Rahmen des Zumutbaren an den Kosten beteiligt (§ 14, Abs. 3 SächsDSchG). Der zeitliche und finanzielle Rahmen der Ausgrabung sowie das Vorgehen wird in einer zwischen Bauherren und Landesamt für Archäologie abzuschließenden Vereinbarung verbindlich festgehalten. Die Festsetzung des vereinbarten Erstattungsbetrages erfolgt durch das Regierungspräsidium.

#### 2 Bodenschutz

Gemäss §4 Abs. 1 und §5 Abs. 1 des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes sind Abfälle (Bodenaushub) soweit nicht vermeidbar zu verwerten. Eine hochwertige stoffliche Verwertung des anfallenden Ober- und Unterbodens gemäß § 5 Abs. 2 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz wird durch eine Verwertung innerhalb des Plangebietes sichergestellt. Darüber hinaus anfallender, im Plangebiet nicht verwertbarer Bodenaushub ist anderweitig einer stofflichen Verwertung zuzuführen. Eine Ablagerung zur Beseitigung ist gemäß § 2 Abs. 5 des Sächsischen Abfallwirtschafts- und Bodenschutzgesetz nicht genehmigungsfähig.

#### 3 Schallschutz

Zur Einhaltung der für das Gebiet maßgebenden Orientierungswerte nach DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" und der Orientierungswerte nach TA Lärm sind die nach außen abschließenden Bauteile von Aufenthaltsräumen gemäß DIN 4109 und der VDI 2791 entsprechend den Ergebnissen eines schalltechnischen Gutachtens auszuführen. Die zu erwartenden Beurteilungspegel, ausgehend vom maximalen Betrieb der geplanten und vorhandenen Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungseinrichtungen am Standort, können die jeweiligen Orientierungs- bzw. die Immissionsrichtwerte für Allgemeine Wohngebiete am Tage und in der Nacht an allen maßgeblichen Immissionsorten einhalten, wenn auch die technischen Gebäudeausrüstungen nach dem Stand der Technik und den Erfordernissen des Schallschutzes errichtet werden. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist vom Bauherrn / Antragsteller als Bestandteil der Bauvorlagen der auf den Einzelfall abgestellte Nachweis der konkreten erforderlichen Schallschutzmaßnahmen zu erbringen. Grundlage hierfür bildet die schalltechnische Untersuchung des Büros Dr. Kiebs + Partner GmbH (Gutachten Nr. 5260800).

4 Baugrund

Für jede Baumaßnahme ist im Bauantragsverfahren ein baukörperspezifisches Baugrundgutachten erforderlich. Das Plangebiet befindet sich im Umgriff des Betriebsplanes für die Folgen des Grundwasserwiederanstieges für den Tagebau Cospuden. Das Plangebiet liegt im Bereich der bergbaubedingten Grundwasserabsenkung. Flurnahe Grundwasserstände sind nicht vorhanden. Es ist nicht mit saurem Grundwasser zu rechnen.

5 Vermessungs- und Grenzmarken:

Im Bereich des Planungsvorhabens befinden sich Vermessungs- und Grenzmarken, die entsprechend § 7 Abs. 1 SächsVermG besonders zu schützen sind bzw. erhalten werden müssen. Sollte eine Beeinträchtigung durch Baumaßnahmen unumgänglich sein, ist gemäß § 7 Abs. 2 SächsVermG die Sicherung rechtzeitig vor Beginn der Arbeiten dem Vermessungsamt Borna als zuständige Vermessungsstelle oder einem Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur in Auftrag zu geben.