



## **TEIL B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **I Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)**

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

##### **1.1 Sonstiges Sondergebiet SO Nahversorgung (§ 11 Abs. 2 BauNVO)**

Im Sonstigen Sondergebiet Nahversorgung sind folgende Nutzungen zulässig:

- Einzelhandelsbetriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 2.100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zur Sicherung der verbrauchernahen Versorgung mit Gütern des kurzfristigen Bedarfs, davon
  - ein Lebensmitteldiscounter mit einer Verkaufsfläche von bis zu 790 m<sup>2</sup>
  - ein Drogeriemarkt mit einer Verkaufsfläche von bis zu 700 m<sup>2</sup> sowie ergänzende Betriebe mit jeweils bis zu 260 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche
- Paketstation und Bankautomat

#### **2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

##### **2.1 Bezugspunkt für Höhenfestsetzungen (§ 18 Abs. 1 BauNVO)**

Im Sonstigen Sondergebiet Nahversorgung gilt als Bezugspunkt für die festgesetzte Trauf- und Firsthöhe die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens.

Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens wird auf maximal 0,2 m über dem in der Mitte des jeweiligen Gebäudes vorhandenen natürlichen Geländeneiveau festgesetzt.

Die festgesetzte Traufhöhe (TH) gilt als Maß von der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens bis zum Schnittpunkt mit der Dachhaut bzw. bei Flachdächern bis zur Oberkante der Attika.

##### **2.2 Überschreitung der Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)**

Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauGB um bis zu 50 % bzw. GRZ 0,8 ist nur für Stellplätze, Zufahrten sowie Wege zulässig.

#### **3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

##### **3.1 Abweichende Bauweise**

Die abweichende Bauweise wird wie folgt definiert:

Abweichend von der offenen Bauweise sind Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig.

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

##### **4.1 Flächenbefestigungen**

Stellplätze sind nur in wasserdurchlässig ausgeführter Bauweise zulässig.

##### **4.2 Niederschlagswasser**

Das auf den Dach- und sonstigen befestigten Flächen anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zurückzuhalten und in geeigneter Form zu versickern.

#### **5 Maßnahmen zum Artenschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 44 BNatSchG)**

##### **5.1 Vermeidungsmaßnahmen**

##### **5.1.1 V 2 - Artenschutzrechtliche Kontrolle**

Vor Beginn der Fällung von Gehölzen und dem Abriss baulicher Anlagen sind geeignete Spalten und Höhlen durch einen Fachgutachter auf Besatz mit Fledermäusen zu prüfen. Beim Vorhandensein von Fortpflanzungs- und Ruhestätten sind für den Wegfall der Quartiere Ersatzquartiere in angrenzenden Gehölzen innerhalb des Plangebietes anzubringen. Werden Fledermäuse gefunden, ist das weitere Vorgehen (ggf. Bergung, Ersatzquartier) mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen.



### 5.1.2 **V 3 - Umhängen von Fledermaus- und Vogelnistkästen**

Die vorhandenen Kästen sind in angrenzende Gehölzbestände bzw. in die Gebäuderückwand der Bebauung auf dem Flurstück 3425 umzuhängen, um das Quartierangebot zu erhalten.

### 5.1.3 **V 4 - Absammeln und Umsetzen von Zauneidechsen vor der Baufeldfreimachung**

Vor der Baufeldfreimachung sind die Baufelder durch einen Fachgutachter auf Zauneidechsen zu prüfen. Diese sind abzufangen und in das vorbereitete Ersatzhabitat (Maßnahmenfläche M 1) umzusetzen. Hierfür ist eine schriftliche Genehmigung von der zuständigen Naturschutzbehörde einzuholen.

## 5.2 **Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen - CEF**

### 5.2.1 **CEF 1 - Schaffung von Nist- und Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse und Vögel**

Vor der Fällung von Gehölzen sind in den zu erhaltenden Gehölzbeständen bzw. an der Gebäuderückwand der Bebauung auf dem Flurstück 3425 zwei Vogelnistkästen und 1 Fledermauskasten anzubringen, um die Funktionalität im räumlichen Zusammenhang zu wahren.

### 5.2.2 **CEF 2 - Schaffung von Habitatstrukturen für Zauneidechsen (M 1)**

Vor der Baufeldfreimachung ist auf der als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzten Fläche M 1 eine magere Frischwiese mittels Regiosaatgut anzulegen und mit zwei Totholzhaufen (Äste, Stubben, Steinen) sowie durch die Anlage von Mulden (ca. 20 cm tief) mit grabbarem Material (Sand-Kies-Gemisch, Totholz) zu strukturieren. Die Maßnahmenfläche ist dauerhaft zu erhalten.

## 6 **Vorkehrungen und Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

### 6.1 **Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

Öffnungszeiten der Einzelhandelsbetriebe, Warenlieferung und -entladung sowie Entsorgung von Gewerbemüll sind zur Nachtzeit (22:00 bis 06:00 Uhr) sowie an Sonn- und Feiertagen nicht zulässig.

## 7 **Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

### 7.1 **Heckenpflanzung**

Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen ist eine Hecke aus heimischen standortgerechten Arten (2 x verpflanzt, Höhe 60 - 100 cm und durchschnittlich ein Strauch je 2 m<sup>2</sup>) zu pflanzen.

Zu verwenden ist eine Auswahl folgender Arten:

Felsenbirne	Amelanchier ovalis
Pfaffenhütchen	Euonymus europaea
Liguster	Ligustrum vulgare
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Rosen in Sorten	

Die Hecke darf nur alle 2 -3 Jahre geschnitten werden.

### 7.2 **Anpflanzungen auf Stellplätzen**

An den festgesetzten Standorten innerhalb der Stellplatzflächen sind Laubbäume (Hochstamm 3 x verpflanzt, Stammumfang mind. 14-16 cm) zu pflanzen.

Zu verwenden ist eine Auswahl folgender Arten:

Brabanter Silberlinde	Tilia tomentosa 'Brabant'
Feld-Ahorn	Acer campestre
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Hybrid-Ulme	



Die Standorte können innerhalb der Stellplatzflächen um bis zu 10 m verschoben werden. Die Anpflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und zu unterhalten. Ausfälle sind in derselben Qualität zu ersetzen.

Bei Anpflanzung der Bäume innerhalb befestigter Flächen sind offene, gegen Überfahren zu schützende, begrünte Baumscheiben mit einer Fläche von mind. 12 m<sup>2</sup> herzustellen.

Die Pflanzmaßnahmen sind spätestens ein Jahr nach Abschluss der Hochbauarbeiten umzusetzen.

## **8 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**

Die in der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzten Einzelgehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang auf dem jeweiligen Grundstück gleichartig im Verhältnis 1 : 2 (Ausfall : Ersatz) zu ersetzen.

Während der Bauzeit sind alle zu erhaltenden Gehölze gemäß DIN 18920 wirksam zu schützen.

## **II Hinweise**

### **1 Artenschutz (§ 39 Abs. 5 Nr. 2 und Abs. 6 BNatSchG)**

V 1 - Bauzeitenregelung

Die Baufeldfreimachung (Rodung von Gehölzen und Sträuchern, Entfernung der Bodenvegetation, Oberbodenabtrag) darf nur außerhalb der Brut- und Fortpflanzungszeit von Vögeln und Fledermäusen, d. h. im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar erfolgen.

### **2 Bohranzeige- und Bohrergebnismittelungspflicht**

Werden im Rahmen der weiteren Planungen Erkundungen mit geologischem Belang (Bohrungen, Baugrundgutachten, hydrogeologische Untersuchungen) durchgeführt, sind sämtliche Ergebnisse dem Sächsischen Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie zu übergeben. Die Verfahrensweise (Geowissenschaftliche Landaufnahme) ist in § 11 des Sächsischen Abfallwirtschafts- und Bodenschutzgesetz (SächsABG) vom 31. Mai 1999 sowie in der Bekanntmachung zur Bohranzeige- und Bohrergebnismittelungspflicht beschrieben bzw. geregelt.

### **3 DIN-Normen und sonstige technische Regelwerke**

Alle im Bebauungsplan (Rechtsplan und Begründung) genannten DIN-Normen und sonstigen technischen Regelwerke können während der Sprechzeiten bei der Gemeindeverwaltung Weinböhla, Rathausplatz 2, 01689 Weinböhla, Bauamt, eingesehen werden.