



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 ‚kleinflächiger Einzelhandel‘ (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

Im Sonstigen Sondergebiet ‚kleinflächiger Einzelhandel‘ sind folgende Nutzungen zulässig:

Einzelhandelsbetriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von insgesamt bis zu 2.100 m², davon

- ein Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von bis zu 790 m²
- ein Drogeriefachmarkt mit einer Verkaufsfläche von bis zu 700 m²

sowie ergänzende Betriebe mit folgenden Sortimenten

- Bäckerei und / oder Fleischerei mit bis zu 260 m² Verkaufsfläche
- Zeitungen / Zeitschriften / Tabakwaren / Postdienstleistungen etc. mit bis zu 260 m² Verkaufsfläche
- Bekleidung oder Fahrräder und Zubehör etc. mit insgesamt bis zu 260 m² Verkaufsfläche

Darüber hinaus sind eine Paketstation und ein Bankautomat zulässig.

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

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

Als Bezugspunkt für die festgesetzte Trauf- und Firsthöhe gilt die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens. Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens wird auf 189,00 - 189,50 m ü NHN festgesetzt.

Die festgesetzte Traufhöhe (TH) gilt als Maß von der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Die festgesetzte Firsthöhe (FH) gilt als Maß von der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens bis zur Oberkante des Dachfirstes.

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. höchstens 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 für Aufschüttungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 3 BauGB)

Auffüllungen innerhalb der Fläche des sonstigen Sondergebietes sind bis zu einer Geländehöhe von 189,50 m ü NHN zulässig. Stützmauern zu den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen sind nicht zulässig.

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

5.1 Flächenbefestigungen

Stellplätze sind nur in wasserdurchlässig ausgeführter Bauweise zulässig.

5.2 Niederschlagswasserbewirtschaftung

Das auf den Dach- und sonstigen befestigten Flächen anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zurückzuhalten, der festgesetzten Versickerungsfläche zuzuführen und dort zu versickern. Die festgesetzte Versickerungsfläche



(P4) ist mit Ausnahme der Pflasterrinnen und Einlaufschächte durch Ansaat von Frischwiese zu begrünen. Die Fläche ist extensiv durch einmal jährliche Mahd zu pflegen.

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

6.1 Vermeidungsmaßnahmen

6.1.1 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. Für entfallende Fortpflanzungs- und Ruhestätten sind Ersatzquartiere in angrenzenden Gehölzen innerhalb des Plangebietes anzubringen. Werden Fledermäuse gefunden, ist das weitere Vorgehen (ggf. Bergung, Ersatzquartier) mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen.

6.1.2 V 3 - Umhängen von Fledermaus- und Vogelnistkästen

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

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

7.1 Baumpflanzungen auf Stellplätzen

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

Zu verwenden ist eine Auswahl folgender Arten:

Feld-Ahorn	Acer campestre
Purpuresche	Fraxinus angustifolia 'Raywood'
Schwedische Mehlbeere	Sorbus intermedia
Brabanter Silberlinde	Tilia tomentosa 'Brabant'
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 von Bäumen innerhalb befestigter Flächen sind offene, gegen Überfahren zu schützende, begrünte Baumscheiben mit einer Fläche von mind. 12 m² herzustellen.

7.2 Heckenpflanzung - P1

Innerhalb der festgesetzten Fläche P1 zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine Hecke aus heimischen standortgerechten Arten (durchschnittlich ein Strauch je 1,5 m²) zu pflanzen.

Zu verwenden ist eine Auswahl folgender Arten (2 x verpflanzt, Höhe 60 - 100 cm)

Felsenbirne	Amelanchier ovalis
Kornelkirsche	Cornus mas
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Pfaffenhütchen	Euonymus europaea
Liguster	Ligustrum vulgare
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Rosen in Sorten	
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

Die Hecke darf nur alle 3 - 5 Jahre geschnitten werden.



7.3 **Sonstige Bepflanzungen - P2**

Mindestens 50% der festgesetzten Fläche P2 zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mit Bodendecker-, Strauch-, Staudenpflanzungen und Gräser zu gestalten. Die übrigen Flächen sind mit Rasen zu begrünen.

Zu verwenden ist eine Auswahl folgender Arten:

Sträucher (2 x verpflanzt, Höhe 60 - 100 cm):

Felsenbirne	Amelanchier ovalis
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Pfaffenhütchen	Euonymus europaea
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Fingerstrauch	Potentilla spec.
Rosen in Sorten	
Kriechweide	Salix repens
Spiere	Spirea spec

Bodendecker / Stauden

Bodendeckerrosen in Sorten	
Schwingel	Festuca spec.
Storchschnabel	Geranium spec.
Waldsteinie	Waldsteinia spec.

7.4 **Sonstige Bepflanzungen - P3**

Die Fläche P3 zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist mittels Wiesenansaat zu begrünen. Vorhandene Gehölze sind, soweit eine Fällung durch die Anlage des Versickerungsbeckens nicht unumgänglich ist, zu erhalten.

Bei Fällung oder Abgang eines Baumes sind jeweils ein Laubbaum oder 3 Sträucher folgender heimischer standortgerechter Arten innerhalb der Fläche zu pflanzen:

Hochstämme / Stammbüsche (Hochstamm 3 x verpflanzt, Stammumfang mind. 14-16 cm)

Feld-Ahorn	Acer campestre
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Stiel-Eiche	Quercus robur
Trauben-Eiche	Quercus petraea
Hainbuche	Carpinus betulus

Sträucher (2 x verpflanzt, Höhe 60 - 100 cm)

Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Pfaffenhütchen	Euonymus europaea
Liguster	Ligustrum vulgare
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Hundsrose	Rosa canina
Roter Holunder	Sambucus racemosa

7.5 **Umsetzung und Unterhaltung**

Die Pflanzmaßnahmen sind spätestens ein Jahr nach Abschluss der Hochbauarbeiten bzw. Nutzungsaufnahme umzusetzen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.



- 8 Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 1a BauGB)**
- 8.1 Zuordnung einer externen Ausgleichsmaßnahme - Aufwertung und Anlage einer mageren Frischwiese - Maßnahme E1**
Dem zulässigen Eingriff in Boden, Natur und Landschaft im Plangebiet wird eine Kompensationsmaßnahme auf dem Flurstück 1691/14 der Gemarkung Weinböhl mit einer Fläche von 3.350 m² zugeordnet.
Hier ist auf 1.800 m² eine magere Frischwiese mittels Regiosaatgut und auf 500 m² Gebüsch mittels heimischer Straucharten zu entwickeln. Die Fläche ist durch zweimalige jährliche Mahd zu pflegen.
- 8.2 Zuordnung einer externen Ausgleichsmaßnahme - Extensivierung von Acker und Anlage einer Feldhecke und Grünland - Maßnahme E2**
Dem zulässigen Eingriff in Boden, Natur und Landschaft im Plangebiet wird eine Kompensationsmaßnahme auf den Flurstücken 388/k und 388/l der Gemarkung Grünberg (Gemeinde Ottendorf-Okrilla) mit einer Fläche von 4.700 m² zugeordnet.
Am südöstlichen Rand des Flurstücks ist eine 7 m breite Feldhecke (ca. 1.000 m²) mit 15 Hochstämmen / Stammbüschen aus heimischen Gehölzen anzulegen. Die übrigen Flächen sind als Grünland einzusäen und extensiv zu bewirtschaften.
- 9 Befristete und bedingte Festsetzungen (§ 9 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauGB)**
- 9.1 Zulässige Vorhaben im Rahmen der festgesetzten Nutzung (§ 12 Abs. 3a i. V. m. § 9 Abs. 2 BauGB)**
Im Rahmen der festgesetzten Nutzung sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig.
- 9.2 Bedingte Festsetzung - Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)**
Die Baufeldfreimachung ist erst zulässig, wenn die Herrichtung des Ersatzhabitates - CEF 2 sowie die ‚Vermeidungsmaßnahme V 4 - Absammeln und Umsiedlung von Zauneidechsen‘ erfolgreich abgeschlossen und durch die zuständige Naturschutzbehörde bestätigt wurden sowie das Baufeld durch die Ökologische Bauüberwachung freigegeben wurde.
V 4 - Absammeln und Umsetzen von Zauneidechsen vor der Baufeldfreimachung
Vor der Baufeldfreimachung sind Zauneidechsen und gegebenenfalls weitere Reptilien innerhalb des Plangebietes durch Errichten von Sperr- und Fangzäunen sowie mit Fangeimern abzufangen sowie mehrfaches Begehen abzusammeln und in das vorbereitete Ersatzhabitat (siehe Maßnahme 9.2 / CEF 2) umzusetzen. Die Maßnahme ist durch einen herpetologischen Sachverständigen zu begleiten. Vorab ist eine schriftliche Genehmigung von der zuständigen Naturschutzbehörde einzuholen.
CEF 1 - Schaffung von Nist- und Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse und Vögel
Vor der Fällung von Gehölzen sind in den zu erhaltenden Gehölzbeständen auf dem Flurstück 3425 zwei Vogelnistkästen und ein Fledermauskasten anzubringen.
CEF 2 - Anlegen bzw. Optimieren von Ersatzlebensräumen für die Zauneidechse
Vor der Baufeldfreimachung ist auf einer direkt an das Plangebiet angrenzenden 1.000 m² großen Teilfläche des westlich an die festgesetzte Grünfläche angrenzenden Flurstücks 3423/4 der Gemarkung Weinböhl eine magere Frischwiese mittels Regiosaatgut anzulegen und mit drei Totholzhaufen (Äste, Stubben, Steinen) sowie drei Mulden (ca. 20 cm tief) mit grabbarem Material (Sand-Kies-Gemisch, Totholz) zu strukturieren. Die Maßnahmenfläche ist dauerhaft zu erhalten.
- 9.3 Befristete Festsetzung - Nutzung Behelfsweg und Rückbau / Begrünung - P5 (§ 9 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)**
Der parallel zur Moritzburger Straße vorgesehene Behelfsgehweg ist nur bis zur Fertigstellung des im Rahmen des Knotenpunktausbaus Forststraße / Moritzburger



Straße geplanten Gehweges zulässig. Nach Abschluss der Straßenbaumaßnahmen ist der Behelfsgehweg zurückzubauen. Bodenverdichtungen sind zu lockern. Auf mindestens 50 % der Fläche sind Bodendecker, Sträucher, Stauden und Gräser gemäß der Festsetzung zur Fläche P2 zu pflanzen. Die übrigen Flächen sind mit Rasen zu begrünen.

II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 Abs. 1 und 2 SächsBO)

1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 89 Abs. 1 Nr. 1 SächsBO)

1.1 Dachgestaltung

Die Dachdeckung ist mit Dachziegeln aus gebranntem Ton oder Dachsteinen aus Beton in der Färbung mittelgrau bis anthrazit vorzunehmen. Die Anbringung oder Einordnung von Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie ist zulässig.

1.2 Fassadengestaltung

Die Fassaden der Hauptgebäude sind in Putz auszuführen. Verblendungen mit Aluminium-Profilen oder Verschalungen mit Holz- oder Holzwerkstoffen sind zulässig.

Die Farbgestaltung der Fassaden ist mit einem Remissionswert (Hellbezugswert) zwischen 30 % bis 80 % auszuführen.

III Hinweise

1 Artenschutz

Das besondere Artenschutzrecht (§ 44 ff. BNatSchG) steht neben dem Baugenehmigungsverfahren und ist stets zu beachten. Die Verwirklichung der Verbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG kann nach §§ 69, 71 BNatSchG geahndet werden.

V 1 - Bauzeitenregelung (§ 39 Abs. 5 Nr. 2 und Abs. 6 BNatSchG)

Die Baufeldfreimachung darf nur außerhalb der Brut- und Fortpflanzungszeit von Vögeln und Fledermäusen bzw. im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar erfolgen.

2 Immissionsschutz

Zur Einhaltung der jeweils maßgebenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm sind Öffnungszeiten der Einzelhandelsbetriebe, Warenlieferung und -entladung sowie Entsorgung von Gewerbemüll zur Nachtzeit (22:00 bis 06:00 Uhr) sowie an Sonn- und Feiertagen nicht möglich.

[Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens für das zulässige \(Gesamt-\)Vorhaben ist der Nachweis zu erbringen, dass die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten \(siehe Schaltechnische Untersuchung Nr. 181065 vom 23.04.2019 zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 06/2018, Hoffmann.Seifert.Partner\) sicher eingehalten werden.](#)

3 Archäologie

Die archäologische Relevanz des Vorhabenareals belegen archäologische Kulturdenkmale aus dem unmittelbaren Umfeld, die nach § 2 SächsDSchG Gegenstand des Denkmalschutzes sind (mittelbronzezeitliche Siedlungsspuren [D-61040-16]). 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.

Vor Beginn von Bodeneingriffen im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten müssen durch das Landesamt für Archäologie im von Bautätigkeit betroffenen Areal archäologische Grabungen durchgeführt werden. Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren.



4 Bohranzeige- und Bohrergebnismittelungspflicht, Erdarbeiten

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 ist im Sächsischen Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetz (SächsKrWBodSchG), § 15 (Geowissenschaftliche Landesaufnahme) sowie in der Bekanntmachung zur Bohranzeige- und Bohrergebnismittelungspflicht beschrieben bzw. geregelt.

Die zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan durchgeführte Baugrunderkundung ist auf der Grundlage der Objektplanung für das zulässige Vorhaben in einem geotechnischen Bericht als Hauptuntersuchung nach DIN 4020 und DIN 1997-2 fortzuschreiben.

Arbeiten, die so tief in den Boden eindringen, dass sie sich unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung, die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers auswirken können, sind gemäß § 49 WHG (Wasserhaushaltsgesetz) einen Monat vor Beginn der zuständigen Behörde anzuzeigen. Die Anzeige erfolgt per Internet über die Anwendung „ELBA.SAX“: <https://antragsmanagement.sachsen.de/ams/elba>

Das im Rahmen von Bauarbeiten anfallende Bodenmaterial ist getrennt nach Ober- und Unterboden zu erfassen, zwischenzulagern und einer Wiederverwendung zuzuführen. Der Oberboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung zu schützen (siehe auch DIN 18300, 18915 und 19731). Bei der Durchführung von Erdarbeiten sind die Forderungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) sowie der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) einzuhalten. Bodenaushub, der im Rahmen der Baumaßnahmen nicht verwertet werden kann, ist einer anderweitigen Verwertung zuzuführen. Bei der Aufbringung einer durchwurzelbaren Bodenschicht sind die Vorsorgewerte nach Anhang 2 Nr. 4 der BBodSchV einzuhalten. Bei der Geländeregulierung sind zur Erfüllung natürlicher Bodenfunktionen (z.B. bei Grünflächen) ausschließlich Bodenmaterialien der Einbauklasse Z0 der Technischen Regeln der LAGA zu verwenden.

5 Vorbeugender Radonschutz

Das Plangebiet liegt nicht in einem festgelegten Radonvorsorgegebiet. Es befindet sich nach den Erkenntnissen der zuständigen Fachbehörde jedoch in einer geologischen Einheit, in der die durchschnittliche Radonaktivitätskonzentration in der Bodenluft als teilweise unauffällig bzw. als teilweise auffällig charakterisiert wird. Da die Radonkonzentration in dieser geologischen Einheit starken Schwankungen unterliegen kann, ist eine flurstückskonkrete Einschätzung nicht möglich. Deshalb wird bei Gebäuden mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen neben einer fachgerechten Ausführung des Feuchteschutzes nach den anerkannten Regeln der Technik auch einen zusätzlichen Radonschutz entsprechend den in § 154 StrlSchV (Strahlenschutzverordnung) aufgeführten Möglichkeiten vorzusehen.

6 Knotenpunktausbau Moritzburger Straße / Forststraße

Der Knotenpunkt Moritzburger Straße S 80 / Forststraße K 8014 soll ausgebaut werden. Für die Vorzugsvariante Kreisverkehr liegt die Voruntersuchung (Leistungsphase 2) vor. Die Planung der Zufahrten zum Plangebiet wurden sowohl auf den Bestand als auch auf einen zukünftigen Knotenpunktausbau (Vorzugsvariante Kreisverkehr) ausgerichtet.

7 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.