

STADT PULSNITZ

ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. I "KAMENZER STRASSE" UND ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. II "KAMENZER STRASSE/ SPITTELWEG"



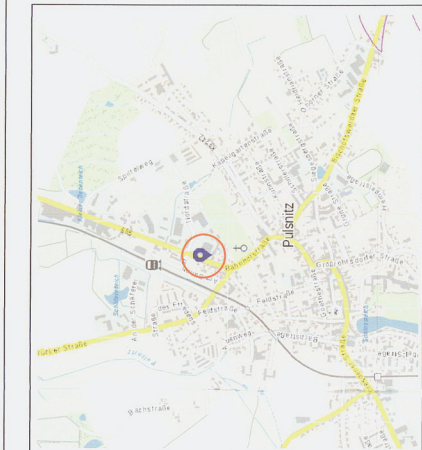
LEGENDE:

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - SO: Sondergebiet gemäß § 113 BauNVO Zweckbestimmung siehe Planzeichnung
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - GRZ = 0,9
 - Grundflächenzahl
 - GF max. 3,100 m²
 - Gehtflächenanteil
- BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 - Baugrenze
- FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLATZE UND GARAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 6 BauGB)
 - Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen
 - Nat St/ Ga
- FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
 - Flächen zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
 - Flächen zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
 - Zweckbestimmung siehe Planzeichnung und Textbestimmungen
- SONSTIGE PLANZEICHEN (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
 - Vermessung
 - Darstellung der Teilabgrenzung des Bebauungsplans II
 - "Grenzbereich Pulsnitz Kamenz Strasse/ Spittelweg"
 - Darstellung des Änderungsbereichs des Bebauungsplans Nr. I
 - Kamenzer Strasse
 - VK max. = 2.400 m² höchstzulässige Verkaufsfläche

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414).
 - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414).
 - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Erstellung des Planfalls (PlanV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 1991).
 - Sächsische Bauordnung (SächsBO) vom 26.05.2004.
 - Raumordnungsgesetz (ROG) in der Fassung vom 22.12.2008 (BGBl. I, Seite 2886).
 - Sächsische Gemeindeordnung (SächsGGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.03.2014 (SächsGGO, Seite 146).
 - Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274).
 - Sächsisches Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 03.03.1993 (SächsGVO, Seite 229).
 - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 über Naturschutz und Landschaftspflege (BGBl. I, Seite 2542).
 - Sächsisches Naturschutzgesetz vom 06.08.2013 (SächsGVO, S. 349).
 - Sächsisches Straßengesetz in der Fassung vom 21.01.1993 (SächsGVO, Seite 93).
 - Bundesfernsehturmgesetz (FSZG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.08.2007 (BGBl. I, Seite 1296).
 - Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 zur Ordnung des Wasserhaushalts (BGBl. I, Seite 2589).
 - Sächsisches Wassergesetz vom 12.07.2013 (SächsGVO, Nr. 10 vom 07.08.2013, S. 503).
- jeweils in der zuletzt geltenden Fassung.

Übersichtskarte



AUFSTELLUNGSBESCHLUSS Der Stadtrat hat am 6.2.2017 die Änderung des Bebauungsplans Nr. I "Kamenzer Strasse" sowie Nr. II "Kamenzer Strasse/ Spittelweg" im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen. Der Änderungsbereich ist am 25.02.2017 öffentlich bekanntgemacht worden. Pulsnitz, den 01.02.2017	INTERRECHTUNG DER ÖFFENTLICHKEIT IM BEBAUUNGSPLANVERFAHREN NACH § 13a BAUGB Die Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 01.02.2017 bis 01.03.2017 über die wesentlichen Auswirkungsänderungen der Planung, sich in der Sache zu äußern, Gelegenheit gegeben. Der Stadtrat hat am 01.02.2017 die Änderung des Bebauungsplans Nr. I "Kamenzer Strasse" sowie Nr. II "Kamenzer Strasse/ Spittelweg" im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen. Pulsnitz, den 01.02.2017
BESETZUNG DER ÖFFENTLICHKEIT UND DER BEBAUUNGSPLANVERFAHREN NACH § 13a BAUGB Der Stadtrat hat am 01.02.2017 die Änderung des Bebauungsplans Nr. I "Kamenzer Strasse" sowie Nr. II "Kamenzer Strasse/ Spittelweg" im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen. Pulsnitz, den 01.02.2017	SATZUNGSBESCHLUSS Der Stadtrat hat am 01.02.2017 die Änderung des Bebauungsplans Nr. I "Kamenzer Strasse" sowie Nr. II "Kamenzer Strasse/ Spittelweg" im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen. Pulsnitz, den 01.02.2017
AUSFÜHRUNG Die Überarbeitung der technischen und zeichnerischen Inhalte der Änderung des Bebauungsplans Nr. I "Kamenzer Strasse" sowie Nr. II "Kamenzer Strasse/ Spittelweg" mit dem Willen des Stadtrates sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Änderung des Bebauungsplans werden beauftragt. Pulsnitz, den 01.02.2017	BEKANNTMACHUNG Der Satzungsbeschluss der Änderung des Bebauungsplans Nr. I "Kamenzer Strasse" sowie Nr. II "Kamenzer Strasse/ Spittelweg" ist mit dem Willen des Stadtrates sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Änderung des Bebauungsplans werden beauftragt. Pulsnitz, den 01.02.2017

West
Stadtplaner GmbH

Waldstrasse 14
Tel.: 0376/69519110
Fax: 0376/69519111
Tannenweg 10
Tel.: 0376/496473
Fax: 0376/496474

STADT PULSNITZ

ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. I "KAMENZER STRASSE" UND ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. II „KAMENZER STRASSE/ SPITTELWEG“

- SATZUNG NACH § 10 (1) BAUGB

STAND: 13.11.2017

TEIL B: TEXTFESTSETZUNGEN

A VERFAHRENSRECHTLICHE ASPEKTE

Teilaufhebung Bebauungsplan II „Gewerbegebiet Pulsnitz Kamenz Strasse/Spittelweg“

Für die in der Planurkunde dargestellten Flächenteile werden die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen der rechtsverbindlichen Bebauungspläne I „Kamenzer Straße“ (Parzellen Nrn. 451/4, 452/6, 454/3, 455/9 und 485/32 mit einer Größe von ca. 1.540 m²) und Änderung des Bebauungsplans Nr. II „Kamenzer Straße/ Spittelweg“ (Parzellen Nrn. 456/4, 470, 471/3 und 472/4 mit einer Größe von ca. 2.710 m²) unwirksam.

Voraussetzung für das Wirksamwerden der Teilaufhebung ist der ordnungsgemäße Abschluss dieses Verfahrens. Sofern diese keine Rechtskraft erlangt, gelten die Bebauungspläne für die betroffenen Flächenteile in ihrer rechtsverbindlichen Ursprungsfassung unverändert weiter.

B PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) NR. 1 BAUGB I.V.M. §§ 2 BIS 11 BAUNVO)

1.1 Sondergebiet – SO (§ 11 (3) BAUNVO)

Zweckbestimmung

Das Sondergebiet (SO) ist mit der Zweckbestimmung „Markt für Nahversorgungsortiment“ gemäß § 11 (3) BauNVO festgesetzt.

Das Sondergebiet dient der Unterbringung des Lebensmittel Einzelhandels für Nahversorgungsortimente sowie von dazugehörigen Fachgeschäften.

Großflächige Lebensmittel Einzelhandelsbetriebe sind zulässig.

Im Sondergebiet darf eine höchstzulässige Gesamtverkaufsfläche VK = 2.400 m² VK und eine höchstzulässige Geschoßfläche von GF = 3.100 m² nicht überschritten werden.

Allgemein zulässig sind

1. ein Vollsortimentbetrieb mit einer höchstzulässigen Verkaufsfläche VK = 2.200 m²,
2. als Kernsortiment nahversorgungsrelevante Sortimente wie Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren, Drogerieartikel,
3. Randsortimente bis zu einem Anteil von höchstens 10 % der Gesamtverkaufsfläche und die nur solche Warengruppen umfassen, die dem Kernsortiment als Hauptsortiment sachlich zugeordnet sind,

4. Dienstleistungsbetriebe wie z.B. Postfiliale, Banken/ Sparkassen, Versicherungsunternehmen, Reiseagenturen und vergleichbare Einrichtungen, deren Verkauf von Waren und Produkten bzw. deren Leistung sich ganz oder teilweise an den Endverbraucher richtet,
5. ladenmäßig betriebene Handwerksbetriebe wie etwa Friseur, Wasch- und Reinigungsbetriebe u.ä.,
6. Verkaufsstelle für Fleisch-, Wurst- und Backwaren sowie Blumen,
7. Einrichtung, in der Speisen und Getränke zum Verzehr verabreicht werden (z.B. Weinbistro, Café, Imbiss u.ä.),
8. Flächen für die Unterbringung von Stellplätzen und Garagen einschließlich deren Zu- und Abfahrten, von Betriebs- und Lagereinrichtungen, Flächen und Einrichtungen der Warenanlieferung einschließlich deren Zu- und Abfahrten und untergeordneter Nebenanlagen und Einrichtungen i.S. des § 14 (1) BauNVO, die dem Nutzungszweck des Baugebietes selbst dienen (räumlich-funktionaler Zusammenhang) und die seiner Eigenart nicht widersprechen.
9. Photovoltaikanlagen, nur sofern sie am und/ oder auf dem Gebäude angebracht sind.

2. **MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) NR. 1 BAUGB I.V.M. §§ 16 BIS 21 BAUNVO)**

2.1 Grundflächenzahl

Es gilt folgende Regelung zur Grundflächenzahl (GRZ):

Gebiet	GRZ
SO	0,9

2.2 Höhe baulicher Anlagen

Die höchstzulässige Gebäudehöhe ist mit $GH_{\max} = 9,5$ m festgesetzt und wird wie folgt ermittelt:

Die Gebäudehöhe (GH) ist definiert zwischen der Oberkante des Fertigfußbodens (OKFFB) und der Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Oberkante der Dachhaut.

Die OKFFB darf höchstens bei 273,03 m üNNH liegen.

Die höchstzulässige Gebäudehöhe ist mit 282,53 üNNH festgesetzt.

3. **BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN SOWIE STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 (1) NR. 3 BAUGB I.V.M. § 22 BAUNVO)**

Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Es ist die abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO festgesetzt.

Es sind Gebäude zulässig, die eine Länge von 50 m überschreiten. An den Grundstücksgrenzen sind die nach Landesrecht erforderlichen Abstandsflächen einzuhalten.

4. FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE UND GARAGEN MIT IHREN EINFÄHRTEN (§ 9 (1) NR. 4 I.V.M. §§ 12 (6), 14 UND 23 (5) BAUNVO)

Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und den festgesetzten Flächen Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen für zulässig.

5. FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 (1) NR. 20 BAUGB)

(1) Innerhalb der festgesetzten Ausgleichsfläche NS 2 (siehe Eintrag Planurkunde) sind im Sinne einer natürlichen, pflegearmen Begrünung

a) am Rande der Anpflanzfläche mit Strauchgruppen und einzelnen Bäumen und

b) im Innern der Anpflanzfläche als Röhrichtzone und Naßzone

zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.

(2) Das Dach des Marktgebäudes ist flächendeckend und dauerhaft in Form einer Dachbegrünung auszuführen.

6. FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 (1) NR. 25 A BAUGB)

Pflanzung von Einzelbäumen

Innerhalb des Sondergebietes sind mindestens 12 Bäume II. Ordnung zu pflanzen. Es sollen Baumarten der folgenden Liste verwendet werden:

Tilia cordata (Winter-Linde), *Acer platanoides* 'Emerald Queen' (Spitzahorn), *Aesculus carnea* 'Briotii' (Scharlach-Kastanie), *Sorbus intermedia* (Schwedische Mehlbeere).

Die Bäume sind als Hochstämme H. 3xv. STU 14-16 cm zu pflanzen.

C BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (4) BAUGB I.V.M. § 83 SÄCHSBO)

1. ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 83 SÄCHSBO)

Die Fassaden aller Gebäude sind mit einer Putzoberfläche zu versehen.

Fenster und Türen sind nur in rechteckiger Form zulässig.

Großflächige Verkleidungen aus Fliesen oder Kunststoff sowie grelle oder spiegelnde Tafelungen sind unzulässig.

2. WERBEANLAGEN (§ 83 SÄCHSBO)

Für Werbeanlagen gelten folgende Zulässigkeitsvoraussetzungen:

a) Blendende, blinkende oder bewegliche Lichtwerbung, Laufschriften, Intervallschaltung bei Leuchtreklamen und Laserlichtwerbung sowie rotierende Werbeanlagen sind nicht zulässig.

- b) Stelen in Form einer Informations- bzw. Hinweistafel sowie freistehende Pylone sind zulässig. Sie dürfen eine Höhe von 8 m nicht überschreiten.
- c) Die Höhe baulicher Anlagen wird ermittelt von der festgesetzten NN-Höhe der Oberkante des fertigen Fußbodens (= 273,03 üNN) und der obersten (substantiellen) Kante der jeweiligen baulichen Anlage.
- d) Die Anbringung an Bäumen, Lampen, Schornsteinen u.ä. Einrichtungen ist nicht gestattet.

3. FLÄCHEN FÜR MÜLLBEHÄLTER (§ 83 SÄCHSBO)

Flächen für das Abstellen von Müllbehältern sind so anzuordnen und zu gestalten (z.B. Eingrünung, Einhausung), dass sie vom öffentlichen Verkehrsraum nicht einsehbar sind.

D HINWEISE

1. Anzeige- und Meldepflicht

Es besteht Meldepflicht bei Bodenfinden gemäß § 20 SächsDschG.
Es besteht Anzeigepflicht für nicht unerhebliche Bodenbelastungen gemäß § 10 (3) EAGB an die nach EAGB zuständige Behörde.

Abfälle dürfen nur in zugelassenen Abfallentsorgungsanlagen behandelt, gelagert und abgelagert werden.

2. Bodenaushub

Das gesamte Aushubmaterial ist getrennt nach Bodenarten zu gewinnen.
Durchmischungen unterschiedlicher Bodenarten und Verunreinigungen mit Abfall- und Reststoffen sind zu vermeiden.
Mutterboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Verschwendung zu schützen.

3. Radon

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereichs, in dem ein lokal hohes Radonpotenzial nicht völlig ausgeschlossen werden kann.
Orientierende Radonmessungen in der Bodenluft des Plangebietes in Abhängigkeit von den geologischen Gegebenheiten des Bauplatzes oder Baugebietes sind empfehlenswert.

Fragen zur Geologie sowie zur Durchführung und Bewertung der Radonmessung in der Bodenluft beantwortet die Staatliche Betriebsgesellschaft für Umwelt und Landwirtschaft, Radonberatungsstelle, Joliot-Curie-Straße 13, 08301 Bad Schlema.
Weiterführende Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten und Radonsanierungen können auch dem Radon-Handbuch des Bundesamtes für Strahlenschutz entnommen werden.

4. Bohranzeige-/ Bohrergebnismittlungspflicht

Werden im Rahmen der Planungen Erkundungen mit geologischem Belang (Bohrungen, Baugrundgutachten, hydrogeologische Untersuchungen) durchgeführt, so bittet das Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie um Zusendung der Ergebnisse gemäß § 11 des Sächsischen Abfallwirtschafts- und Bodenschutzgesetzes.

Des Weiteren weist die Fachbehörde auf die Bohranzeige-/ Bohrergebnismittteilungspflicht hin. Die Bohranzeige kann über das Portal ELBA.Sax (www.umwelt.sachsen.de/um-welt/geologie/40862.html) elektronisch erfolgen.

5. Geotechnische Baubewachung/ Baubegleitung

Zur Sicherstellung der geotechnischen Erfordernisse während der Baudurchführung wird eine geotechnische Baubewachung/ Baubegleitung empfohlen. Im Zuge der Baubewachung sollen die angetroffenen Baugrundverhältnisse auf Übereinstimmung mit den Ergebnissen der planungsrelevanten geotechnischen Berichte überprüft und dokumentiert werden. Auf die einschlägigen Regelwerke wird verwiesen.

Ausgefertigt
Pulsnitz, den

11.07.2018

Siegel



(Barbara Lüke, Bürgermeisterin)