

Übersichtplan Quelle: Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen

PLANZEICHENERKLÄRUNG (Planzeichen gemäß § 2 PlanZVO)

Anordnung der Festsetzungen ("Nutzungsschablone")

Table with columns for SO (sonstiges Sondergebiet), I (Innenentwicklung), and Bauweise (Bauweise). It lists values for Grundfläche, Oberkante, and Maß der baulichen Nutzung.

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauBG) - SO
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauBG) - 6.000 m², I
3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauBG) - a
4. Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 und (6) BauBG) - off., priv., Parkplatz, etc.

- 5. Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauBG) - Grünfläche
6. Anpflanzung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a und b BauBG) - Anpflanzen von Bäumen, Erhalt von Bäumen

Rechtliche Grundlagen

- 1. Baugesetzbuch (BauBG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
3. Planzeichenerklärung i. d. F. vom 15.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
4. Sächsische Bauordnung i. d. F. der Bekanntmachung vom 11.05.2016 (SächsGVBl. S. 186)
5. sächsische Gemeindeordnung (SächsGemO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 09.03.2018 (SächsGVBl. S. 62)

TEIL B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 BauBG i. V. m. BauNVO

- 1. Art der Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 und § 11 BauNVO)
1.1. Die für die Bebauung vorgesehene Fläche wird als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einzelhandel / Nahversorgungscenter festgesetzt.
1.2. Im SO-1 sind Lebensmittelmärkte (Vollsortimenter und Discounter) einschließlich Konzeptionsanlägen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,34 (Vollsortimenter) und von 0,17 (Discounter) zulässig.
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauBG)
2.1. Maßgebend für die maximale Höhe baulicher Anlagen wird die Oberkante (OK) der oberen Anschlüsse der Gebäudeaußenwände als absolute Höhe in Meter über dem Meeresspiegel im Höhensystem DHHN2016 festgesetzt.
3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauBG)
3.1. Für die abweichende Bauweise in sonstigen Sondergebieten dürfen Gebäude eine Länge in SO-1 von 120 m und in SO-2 von 60 m (gemessen parallel zur straßenseitigen Baugrenze) nicht überschreiten.
4. Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 (1) 11 BauBG)
4.1. Kfz-Stellplätze sind innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Verkehrsflächen als sonstigen Sondergebiete herzustellen.
5. Anpflanzung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a und b BauBG)
5.1. Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauBG)
5.1.1. Zeitliche Festsetzung zur Durchführung von Abriss- / Rodungs- / Fällarbeiten
5.1.2. Einsatz insektenschonender Beleuchtungsmittel
5.1.3. Vogelschlag
5.1.4. Reptilienschutzzaun
5.1.5. Habitatherhalt
5.1.6. E1 - Fiedermusquartiere
5.1.7. E2 - Halbhöhennistquartiere
5.1.8. E3 - Höhlenbrüterquartiere
5.1.9. R1 - Regenwasserückhaltung
5.2. Maßnahmen zum Schutz von schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) (44) (§ 9 (1) Nr. 24 BauBG)
5.2.1. Warenanlieferungen und -entladungen zur Nachtzeit (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) sind unzulässig.
5.2.2. Die Fahrgassen zu den Pkw-Stellplätzen sind in einer "Asphaltdeckschicht" oder alternativ als "Betonsteinflaster ohne Fuge" herzustellen.
5.2.3. Für den Presscontainer ist ein Typ zu wählen, deren einen Wert für den Schalleistungspegel von LwA = 79 dB(A) nicht überschreitet.
5.2.4. Die Außenheiten der verschiedenen haustechnischen Anlagen (im Freibereich) dürfen die in der folgenden Tabelle angegebenen Schalleistungspegel nicht überschreiten.
5.2.5. Es sind geräuscharme Kunststoff-Einkaufswagen zu verwenden.
5.2.6. Von den Festsetzungen 6.1 und 6.4 kann abgewichen werden, wenn gleichwohl die Einhaltung der Immissionsrichtwerte an schutzbedürftigen Bepflanzungen gewährleistet ist.
5.3. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauBG)
5.3.1. Innerhalb der Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind gemäß Einzelplatzsetzung zum Anpflanzen festgesetzte Bäume 5 Stück der Art Acer pseudoplatanus und 4 Stück der Art Carpinus betulus als Hochstamm Stammumfang 10-12 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
5.3.2. Im SO-2 sind Organismen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,64 zulässig.
5.3.3. Im SO-1 und im SO-2 sind Schank- und Speisewirtschaften sowie Dienstleistungsbetriebe zulässig.
5.3.4. Innerhalb der SO "Werbeplatz" ist ausschließlich die Errichtung von Werbeplakaten zulässig.
5.3.5. Die Verkaufsflächen gibt an, wieviel Quadratmeter Grundstücksfläche maximal zulässig sind. Als Grundstücksfläche im Sinne dieser Festsetzung gilt diejenige Fläche, die innerhalb der überbaubaren Fläche des jeweiligen Sondergebietes liegt.
5.3.6. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauBG)
5.3.6.1. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauBG)
5.3.6.2. Sonstige Planzeichen
5.3.6.2.1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
5.3.6.2.2. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
5.3.6.3. Hinweise, Darstellungen ohne Festsetzungscharakter
5.3.6.3.1. Maßangabe in m
5.3.6.3.2. Flurstücksgrenzen im Bestand
5.3.6.3.3. Bestandshöhen
5.3.6.3.4. Stellflächen (nur zur Verdeutlichung)
5.3.6.3.5. Parkplatz
5.3.6.3.6. Stellplätze "mit besonderem Nutzerkreis" (legenkonkret)
5.3.6.3.7. Feuerwehr - Stellfläche
5.3.6.3.8. Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
5.3.7. Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauBG)
5.3.7.1. Grünfläche
5.3.8. Anpflanzung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a und b BauBG)
5.3.8.1. Anpflanzen von Bäumen
5.3.8.2. Erhalt von Bäumen

- 5. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauBG)
5.1. V1 - Zeitliche Festsetzung zur Durchführung von Abriss- / Rodungs- / Fällarbeiten
5.1.2. Einsatz insektenschonender Beleuchtungsmittel
5.1.3. Vogelschlag
5.1.4. Reptilienschutzzaun
5.1.5. Habitatherhalt
5.1.6. E1 - Fiedermusquartiere
5.1.7. E2 - Halbhöhennistquartiere
5.1.8. E3 - Höhlenbrüterquartiere
5.1.9. R1 - Regenwasserückhaltung
5.2. Maßnahmen zum Schutz von schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) (44) (§ 9 (1) Nr. 24 BauBG)
5.2.1. Warenanlieferungen und -entladungen zur Nachtzeit (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) sind unzulässig.
5.2.2. Die Fahrgassen zu den Pkw-Stellplätzen sind in einer "Asphaltdeckschicht" oder alternativ als "Betonsteinflaster ohne Fuge" herzustellen.
5.2.3. Für den Presscontainer ist ein Typ zu wählen, deren einen Wert für den Schalleistungspegel von LwA = 79 dB(A) nicht überschreitet.
5.2.4. Die Außenheiten der verschiedenen haustechnischen Anlagen (im Freibereich) dürfen die in der folgenden Tabelle angegebenen Schalleistungspegel nicht überschreiten.
5.2.5. Es sind geräuscharme Kunststoff-Einkaufswagen zu verwenden.
5.2.6. Von den Festsetzungen 6.1 und 6.4 kann abgewichen werden, wenn gleichwohl die Einhaltung der Immissionsrichtwerte an schutzbedürftigen Bepflanzungen gewährleistet ist.
5.3. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauBG)
5.3.1. Innerhalb der Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind gemäß Einzelplatzsetzung zum Anpflanzen festgesetzte Bäume 5 Stück der Art Acer pseudoplatanus und 4 Stück der Art Carpinus betulus als Hochstamm Stammumfang 10-12 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
5.3.2. Im SO-2 sind Organismen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,64 zulässig.
5.3.3. Im SO-1 und im SO-2 sind Schank- und Speisewirtschaften sowie Dienstleistungsbetriebe zulässig.
5.3.4. Innerhalb der SO "Werbeplatz" ist ausschließlich die Errichtung von Werbeplakaten zulässig.
5.3.5. Die Verkaufsflächen gibt an, wieviel Quadratmeter Grundstücksfläche maximal zulässig sind. Als Grundstücksfläche im Sinne dieser Festsetzung gilt diejenige Fläche, die innerhalb der überbaubaren Fläche des jeweiligen Sondergebietes liegt.
5.3.6. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauBG)
5.3.6.1. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauBG)
5.3.6.2. Sonstige Planzeichen
5.3.6.2.1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
5.3.6.2.2. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
5.3.6.3. Hinweise, Darstellungen ohne Festsetzungscharakter
5.3.6.3.1. Maßangabe in m
5.3.6.3.2. Flurstücksgrenzen im Bestand
5.3.6.3.3. Bestandshöhen
5.3.6.3.4. Stellflächen (nur zur Verdeutlichung)
5.3.6.3.5. Parkplatz
5.3.6.3.6. Stellplätze "mit besonderem Nutzerkreis" (legenkonkret)
5.3.6.3.7. Feuerwehr - Stellfläche
5.3.6.3.8. Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
5.3.7. Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauBG)
5.3.7.1. Grünfläche
5.3.8. Anpflanzung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a und b BauBG)
5.3.8.1. Anpflanzen von Bäumen
5.3.8.2. Erhalt von Bäumen

Verfahrensvermerke:

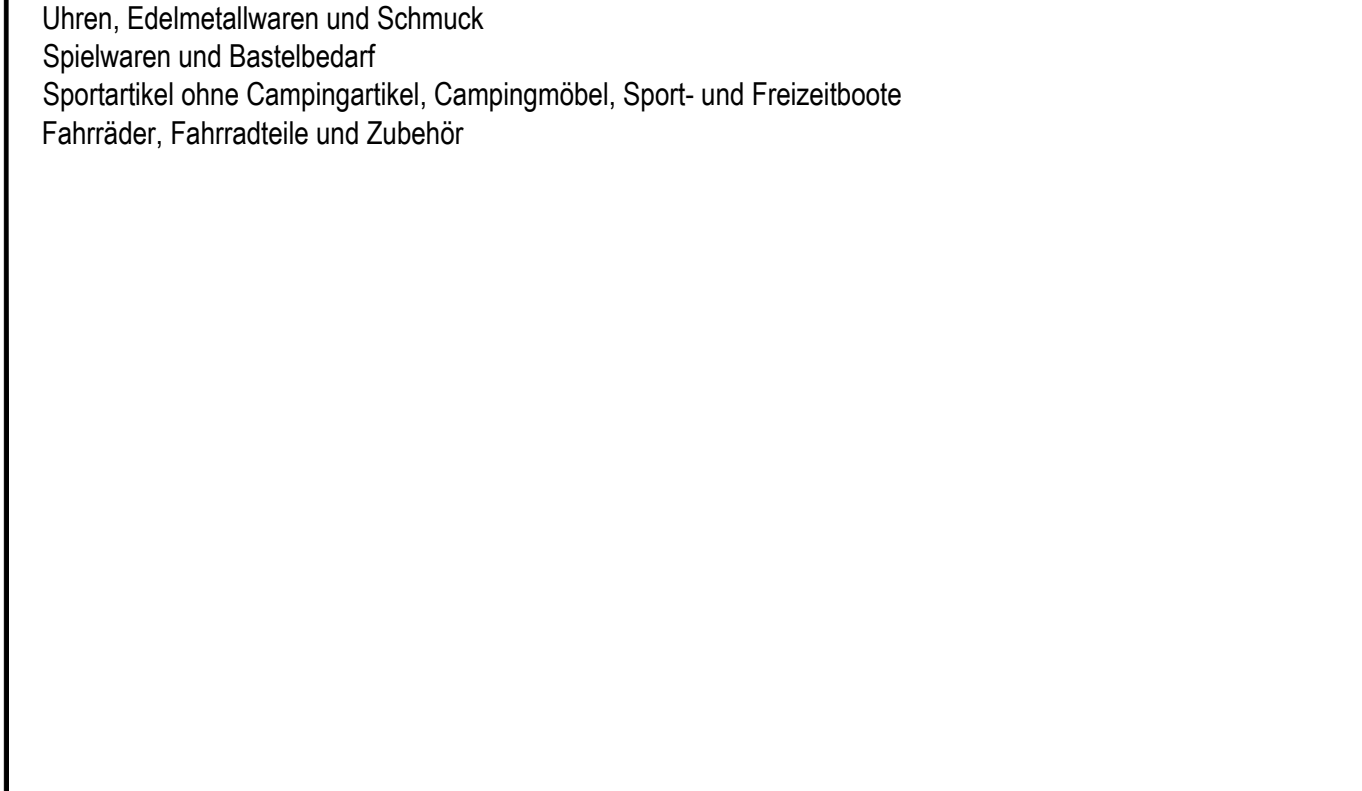
- 1. Aufstellungsbeschluss
Der Stadtrat der Stadt Böhlen hat in seiner Sitzung am 29.09.2022 mit Beschluss -Nr. 41/389/2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Nahversorgungscenter Röhraer Straße 51" als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauBG beschlossen.
2. Billigungs- und Auslegungsbeschluss
Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 25.04.2024 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und nach § 3 (2) BauBG zur öffentlichen Auslegung und zur Beteiligung der Behörden nach § 4 (2) BauBG bestimmt.
3. Beteiligung der Öffentlichkeit
Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und die Begründung haben in der Zeit vom 20.05.2024 bis einschließlich 21.06.2024 nach § 3 (2) BauBG öffentlich ausliegen.
4. Beteiligung der Behörden
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 29.04.2024 nach § 4 (2) BauBG zur Stellungnahme bis 22.06.2024 aufgefordert und nach § 3 (2) Satz 3 BauBG vom Zeitraum der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.
5. erneuter Billigungs- und Auslegungsbeschluss
Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 11.07.2024 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung erneut gebilligt und nach § 3 (2) BauBG zur öffentlichen Auslegung und zur Beteiligung der Behörden nach § 4 (2) BauBG bestimmt.
6. erneute Beteiligung der Öffentlichkeit
Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und die Begründung haben in der Zeit vom 11.07.2024 bis einschließlich 11.08.2024 nach § 3 (2) BauBG öffentlich ausliegen.
7. erneute Beteiligung der Behörden
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 11.07.2024 nach § 4 (2) BauBG zur Stellungnahme bis 11.09.2024 aufgefordert und nach § 3 (2) Satz 3 BauBG vom Zeitraum der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.
8. Abwägungsbeschluss
Der Stadtrat hat in der Sitzung am 11.08.2024 mit Beschluss-Nr. 20/100/24 die fristgemäß abgegebene Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange geprüft, untereinander und gegeneinander abgewogen.
9. Satzungsbeschluss
Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde vom Stadtrat in seiner Sitzung vom 11.08.2024 mit Beschluss-Nr. 20/100/24 als Satzung beschlossen.
10. Inkraftsetzungsvermerk
Die Satzung über den Bebauungsplan ist gemäß § 10 (3) BauBG, mit dem Hinweis, dass der Bebauungsplan mit Begründung während der Dienststunden im Rathaus Böhlen von jedermann eingesehen werden kann und den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurde ortsüblich bekannt gemacht.
11. Ausfertigung
Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauBG mit letzter Änderung "Nahversorgungscenter Röhraer Straße 51" in der Fassung vom Stand MM.2024 mit geteilter Änderung vom TT.MM.2024 dem Satzungsbeschluss der Stadtvertretung am 11.08.2024 zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht. Die Satzung ist am TT.MM.2024 in Kraft getreten.

Hinweise:

- 1. Vor Beginn von Bodeneingriffen im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten müssen durch das Landesamt für Archäologie im vom Baualtigkeit betroffenen Areal archäologische Grabungen durchgeführt werden.
2. Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren.
3. Die Verkehrsflächen sind gleichzeitig Vorhalte- und Aufstellflächen für Rettungskräfte und müssen den Anforderungen nach DIN 124900 entsprechen.
4. Am Standort von Relevanz ist die Überprüfung auf ein eventuelles Vorhandensein von Spuren alten Bergbaus erforderlich, die nichtstrukturgerechte Grunderbau in Tagesoberflächennähe nicht ausgeschlossen werden können.
5. Geologische Untersuchungen (wie z. B. Erkundungsbohrungen) sind die dazu gehörigen Nachweisdaten sind spätestens zwei Wochen vor Beginn dem LULG als zuständige Behörde in Sachsen anzuzeigen (§ 8 GeoGG).
6. Die Regelungen des § 15 des Sächsischen Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetzes (SächsKWBoDSchG) zur Übergabe von Ergebnisberichten aus Erkundungen mit geowissenschaftlichem Inhalt (Erkundungsbohrungen, Baugrunderkundungen, hydrogeologische Untersuchungen, o.) durch Behörden des Freistaates Sachsen, der Landkreise, kreisfreien Städte und Gemeinden sowie sonstigen juristischen Personen des öffentlichen Rechts an das LULG bleiben vom GeoGG unberührt.
7. Zum Schutz wildlebender Tiere ist es nach § 39 (5) Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz verboten, Bäume, ... Hecken, lebende Zäune, Gebirgs- und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen.
8. Die Regelungen des § 15 des Sächsischen Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetzes (SächsKWBoDSchG) zur Übergabe von Ergebnisberichten aus Erkundungen mit geowissenschaftlichem Inhalt (Erkundungsbohrungen, Baugrunderkundungen, hydrogeologische Untersuchungen, o.) durch Behörden des Freistaates Sachsen, der Landkreise, kreisfreien Städte und Gemeinden sowie sonstigen juristischen Personen des öffentlichen Rechts an das LULG bleiben vom GeoGG unberührt.

"Böhleler Liste"

- Böhleler Liste | nahversorgungsrelevante Sortimente
Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren
Fachimpfhandel mit Nahrungsmitteln
Kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel
Waschmittel für Wäsche, Putz- und Reinigungsmittel, Bürstenwaren
Zeitung und Zeitschriften
Schreibwaren
Apotheken
Böhleler Liste | zentrenrelevante Sortimente
Einzelhandel mit zoologischem Bedarf, Heimtierhaltung und lebenden Tieren
Medizinische und orthopädische Artikel
Papierwaren / Büroartikel / Schreibwaren
Bücher
Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse
Antiquitäten, antike Teppiche
Antiquariate
Bekleidung
Schuhe und Lederswaren
Geräte der Unterhaltungselektronik
Einzelhandel mit bespielten Ton- und Bildträgern
Computer, Computerteile, periphere Einheiten, Software
Telekommunikationsgeräte
Elektrische Haushaltsgeräte und elektronische Erzeugnisse - ohne Elektrogeräte
Augenoptiker
Foto- und optische Erzeugnisse
Haushaltstextilien, Kurzwaren, Handarbeiten, Metalle für Bekleidung und Wäsche ohne Matratzen und Bettwaren
Haushaltsgegenstände ohne Bedarfartikel
Keramische Erzeugnisse und Glaswaren
Heimtextilien ohne Teppiche / Teppichböden
Musikinstrumente und Musikalien
Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck
Spielwaren und Bastelbedarf
Sportartikel ohne Campingzubehör, Campingzubehör, Sport- und Freizeitboote
Fahrräder, Fahrradteile und Zubehör



Übersichtplan M 1 : 5000



Übersichtplan M 1 : 5000

Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauBG "Nahversorgungscenter Röhraer Straße 51" in Böhlen

Bebauungsplan bestehend aus: Teil A - Planzeichnung M: 1:500, Teil B - Textliche Festsetzungen

Entwurfsplanung

Table with columns: Vorhabenträger, Verfahrensführung, Planbearbeitung. Includes logos for RTKL, Stadt Böhlen, and ibb.

Table with columns: Fassung vom, Änderung vom, bearbeitet, gezeichnet. Includes names and dates for November 2024.