

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), with corresponding area and height specifications.

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauBG)

sonstiges Sondergebiet (§ 11 (2) Nr. 4 BauNVO, Nahversorgungszentrum)

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

6.000 m² Grundfläche (§ 16, 19 BauNVO), I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16, 20 BauNVO), 15,00 m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (§ 16, 18 BauNVO), Oberkante als Höchstmaß

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauBG)

a abweichende Bauweise (§ 22 (2) BauNVO), Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)

4. Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 und (6) BauBG)

- off. Straßenverkehrsfläche - öffentlich, priv. Straßenverkehrsfläche - privat, Straßenbegrenzungslinie, Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung, Stellplätze "mit besonderem Nutzerkreis", Feuerwehr - Stellfläche, Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

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

7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauBG)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauBG)

8. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

9. Hinweise, Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

Maßangabe in m, Flurstücksgrenzen im Bestand, Bestandshöhen, Stellflächen (nur zur Verdeutlichung), Parkplatz

Rechtliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Planzeichenerverordnung, Sächsische Bauordnung, sächsische Gemeindeordnung (SächsGemO)

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

1. Art der Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 und § 11 BauNVO)

- Die für die Bebauung vorgesehene Fläche wird als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einzelhandel / Nahversorgungszentrum festgesetzt. 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)

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)

- 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. Ein Überschreiten der Baugrenzen durch hinausragende Dächer und Dachaufbauten bis zu einer Tiefe von 3,0 m ist zulässig, sofern die Bauteile über private Straßenverkehrsflächen hinausragen.

4. Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 (1) 11 BauBG)

- Kfz-Stellplätze sind innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Verkehrsflächen als sonstigen Sondergebiete herzustellen. Zur Ermittlung der Mindestanzahl von Stellplätzen ist folgender Wert anzuwenden: je 20 m² Verkaufsfläche ist ein Stellplatz herzustellen.

5. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauBG)

- Innere der Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind gemäß Einzelplatzdarstellung zum Erhalt festgesetzten Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

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

- V1 - Zeitliche Festsetzung zur Durchführung von Abriss- / Rodungs- / Fällarbeiten. V2 - Einsatz insektenschonender Beleuchtungsmittel. V3 - Vogelschlag. V4 - Reptilienschutzzaun. V5 - Habitatherhalt. E1 - Fiedermäusquartiere. E2 - Halbhöhennistquartiere. E3 - Höhlenbrüterquartiere. E4 - Regenwasserückhaltung. E5 - Grünflächen, im Verkehrsflächen, im SO-1 und SO-2 ist die Herstellung von Anlagen zur Rückhaltung von anfallendem Niederschlagswasser zulässig.

6. Maßnahmen zum Schutz von schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Lärm) (M 4ff) (§ 9 (1) Nr. 24 BauBG)

- Warenanlieferungen und -entladungen zur Nachtzeit (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) sind unzulässig. Für den Presscontainer ist ein Typ zu wählen, der einen Wert für den Schalleistungspegel von LwA = 79 dB(A) nicht überschreitet.

Table with columns: Bezeichnung der Außeninheit, Schalleistungspegel Tag, Schalleistungspegel Nacht. Lists various noise sources like pumps, bakeries, and cooling units with their respective noise levels.

7. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauBG)

- Innere der Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind gemäß Einzelplatzdarstellung 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.

8. Flächen zur Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauBG)

- Die gemäß Einzelplatzdarstellung zum Erhalt festgesetzten Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgibtige Bäume sind in gleicher Stückzahl durch Gehölze der Pflanzenauswahlliste Hochstamm Stammumfang 10-12 cm innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes standortgerecht zu ersetzen und dauerhaft zu erhalten.

9. Baurechtliche Festsetzungen (§ 9 (4) BauBG i. V. m. § 89 SächsBO)

- Verfahrensantrag ist nur innerhalb der sonstigen Sondergebiete oder Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung zulässig.

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 "Nahversorgungszentrum Röhreer 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 TT.MM.JJJJ 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 TT.MM.JJJJ bis einschließlich TT.MM.JJJJ nach § 3 (2) BauBG öffentlich ausliegen.

7. erneute Beteiligung der Behörden

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom TT.MM.JJJJ nach § 4 (2) BauBG zur Stellungnahme bis TT.MM.JJJJ aufgefordert und nach § 3 (2) Satz 3 BauBG vom Zeitraum der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.

8. Abwägungsbeschluss

Der Stadtrat hat in der Sitzung am TT.MM.JJJJ mit Beschluss-Nr. 20/XXXX 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 TT.MM.JJJJ mit Beschluss-Nr. 20/XXXX 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 "Nahversorgungszentrum Röhreer Straße 51" in der Fassung vom Stand MM.JJJJ mit geteilter Änderung vom TT.MM.JJJJ dem Satzungsbeschluss der Stadtvertretung am TT.MM.JJJJ zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

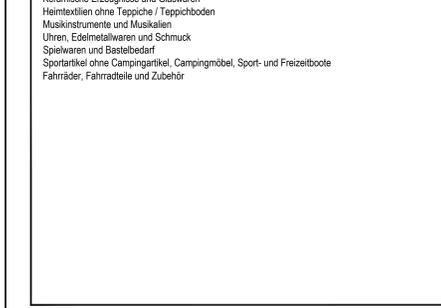
Hinweise:

- 1. Vor Beginn von Bodenergriffen im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten müssen durch das Landesamt für Archäologie im vom Baualtigkeit betroffenen Areal archäologische Grabungen durchgeführt werden. 2. Aufretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren.

"Böhleler Liste"

- Böhleler Liste | nahversorgungsrelevante Sortimente: Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren, Fachimpfhandel mit Nahrungsmitteln, Kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel, Waschmittel für Wäsche, Putz- und Reinigungsmittel, Bürstenwaren, Zeilungen und Zeitschriften, Schuttblumen, 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 Ledwaren, 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, Garten, Keramische Erzeugnisse und Glaswaren, Heimtextilien ohne Teppiche / Teppichböden, Musikinstrumente und Musikalien, Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck, Spielwaren und Bastelbedarf, Sportartikel ohne Campingmöbel, Campingmöbel, Sport- und Freizeitboote, Fahrräder, Fahrradteile und Zubehör

Übersichtplan M 1 : 5000



Übersichtplan Quelle: Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen

Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauBG "Nahversorgungszentrum Röhreer Straße 51" in Böhlen

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

Entwurfsplanung

Table with columns: Vorhabenträger, Verfahrensführung, Planbearbeitung. Lists the responsible parties and their contact information.

Fassung vom: November 2024, Änderung vom: , bearbeitet: Bergmann, gezeichnet: Weißpflog