

B - I. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (gem. § 9 Abs. 1 BauGB)

1 Art der baulichen Nutzung

1.1 Sonstiges Sondergebiet „Nahversorgungszentrum“ (§ 11 BauNVO)

Das Sondergebiet dient der Unterbringung von großflächigem Einzelhandel mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment sowie auf nachgeordnetem Flächenanteil der Unterbringung von großflächigem Einzelhandel mit anderen Hauptsortimenten.

1.1.1 Sondergebiet 1 (SO 1):

Großflächiger Lebensmittelmarkt mit max. 2.300 m² Verkaufsfläche, davon mindestens 90% nahversorgungsrelevante Sortimente, gemäß der unter Nr. 1.2 aufgeführten Sortimentsliste.

1.1.2 Sondergebiet 2 (SO 2):

Großflächiger Einzelhandel für Möbel und Einrichtungsgegenstände mit max. 950 m² Verkaufsfläche und 100 m² Außenverkaufsfläche, davon zentrenrelevante Sortimente ausschließlich aus der Sortimentsgruppe "Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien, Haushaltsgegenstände", gemäß der unter Nr. 1.2 aufgeführten Sortimentsliste.

1.1.3 Sondergebiet 3 (SO 3):

Großflächiger Lebensmittelmarkt mit max. 1.050 m² Verkaufsfläche, davon mindestens 90% nahversorgungsrelevante Sortimente, gemäß der unter Nr. 1.2 aufgeführten Sortimentsliste.

1.2 Zentrenrelevante Sortimente

Die zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente bestimmen sich nach der ortsspezifischen Sortimentsliste "Hoyerswerdaer Liste" gemäß dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Hoyerswerda aus dem Jahr 2025.

Nahversorgungsrelevante Sortimente	
Lebensmittel, Getränke	• Nahrungsmittel, Getränke und Tabak (WZ-Nr. 47.11) • Facheinzelhandel mit Nahrungsmittel (WZ-Nr. 47.2)
Drogerie, Wasch- und Reinigungsmittel, Kosmetik	• Kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegeartikel (WZ-Nr. 47.75) • Waschmittel für Wäsche, Putz- und Reinigungsmittel, Bürstenwaren (aus WZ-Nr. 47.78.9)
Zeitungen / Zeitschriften	• Zeitungen und Zeitschriften (WZ-Nr. 47.62.1)
Blumen	• Schnittblumen (aus WZ-Nr. 47.76.1)
Apotheken	• Apotheken (WZ-Nr. 47.73)
zentrenrelevante Sortimente	
Medizinische und orthopädische Artikel	• Medizinische und orthopädische Artikel (WZ-Nr. 47.74.0)
Kunst, Antiquitäten, Kunstgewerbe, Antiquariat	• Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse (WZ-Nr. 47.78.3) • Antiquitäten, antike Teppiche (WZ-Nr. 47.79.1) • Antiquariate (WZ-Nr. 47.79.2)
Bekleidung, Lederwaren, Schuhe	• Bekleidung (WZ-Nr. 47.71) • Schuhe und Lederwaren (WZ-Nr. 47.72)
Unterhaltungselektronik, Computer, Elektrohaushaltswaren	• Geräte der Unterhaltungselektronik (WZ-Nr. 47.43) • Bespielte Ton- und Bildträger (WZ-Nr. 47.63.0)

	• Computer, Computerteile, periphere Einheiten, Software (WZ-Nr. 47.41) • Telekommunikationsgeräte (WZ- Nr. 47.42) • Elektrische Haushaltgeräte und elektronische Erzeugnisse ohne Elektrogroßgeräte (aus WZ-Nr. 47.54)
Foto, Optik	• Augenoptik (WZ-Nr. 47.78.1) • Foto- und optische Erzeugnisse (WZ-Nr. 47.78.2)
Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien, Haushaltgegenstände	• Haushalttextilien, Kurzwaren, Handarbeiten, Meterware für Bekleidung und Wäsche ohne Matratzen und Bettwaren (aus WZ-Nr. 47.51) • Haushaltgegenstände ohne Bedarfsartikel Garten (aus WZ-Nr. 47.59.9) • Keramische Erzeugnisse und Glaswaren (WZ-Nr. 47.59.2) • Heimtextilien ohne Teppiche / Teppichböden (aus WZ-Nr. 47.53)
Musikalienhandel	• Musikinstrumente und Musikalien (WZ-Nr. 47.59.3)
Uhren, Schmuck	• Uhren, Edelmetallwaren, Schmuck (WZ-Nr. 47.77.0)
Spielwaren, Bastelbedarf, Sportartikel	• Spielwaren und Bastelbedarf (WZ- Nr. 47.65) • Sportartikel ohne Campingartikel, Sport- und Freizeitboote (aus WZ-Nr. 47.64.2)
Fahrräder und Zubehör	• Fahrräder, Fahrradteile und Zubehör (aus WZ- Nr. 47.64.1)

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

2.1 Grundflächenzahl

Für die Sondergebiete SO 1 bis SO 3 wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt.

2.2 Gebäudehöhe

2.2.1 Die Höhe baulicher Anlagen innerhalb der Sondergebiete SO 1 bis SO 3 wird über die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe in Metern geregelt. Die Gesamthöhe ist den Eintragungen der Planzeichnung zu entnehmen.

2.2.2 Die maximale Gebäudehöhe bezieht sich auf das höchste das Stadtbild noch mitprägende Bauteil (Flachdach - Attika, geneigtes Dach - First).

2.2.3 Bezugspunkt ist der nächstgelegene Höhenbezugspunkt mit einer Höhe von 117,36 über NHN, der sich östlich der Geltungsbereichsgrenze befindet.

2.2.4 Die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen gelten nicht für technische Aufbauten wie z.B. Schornsteine, Lüftungsrohre, Antennen, PV-Anlagen.

3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 2 und Abs. 4, § 23 Abs. 3 BauNVO)

3.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.

3.2 Ausnahmsweise kann ein Überschreiten der Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeteile wie Eingangsüberdachung, Gebäudetechnik, Sonnenschutzelemente bis zu einer Tiefe von 1,5 m zugelassen werden, sofern der Anteil des vortretenden Gebäudeteils 40 % der Breite der jeweiligen Außenwand nicht überschreitet.

3.3 Stellplätze und Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der festgesetzten Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen zulässig.

4 Grünordnerische Festsetzungen

4.1 Anzupflanzende Bäume (Grundstücke / öffentliche Parkplätze) (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Bei privaten Stellplatzanlagen ist je 10 angefangenen Stellplätzen mind. ein standortgerechter, einheimischer Laubbaum innerhalb der festgesetzten Fläche für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung Stellplätze anzupflanzen. Es sind Bäume der Artenliste 2 unter 4.3 Pflanzlisten zu verwenden.

4.2 Flächen mit Bindung für Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Innerhalb der festgesetzten Fläche mit Bindung für Erhaltung von Bäumen und Sträuchern ist der vorhandene Bestand (Biototyp 62500 Baumreihe und 64200 Baumgruppe) zu sichern. Die Bäume und Sträucher sind durch den Grundstückseigentümer dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

4.3 Pflanzlisten

Artenliste 1 - Standortgerechte, einheimische Strauchgehölze:

Hainbuche	Carpinus betulus
Hasel	Corylus avellana
Bibemellrose	Rosa pimpinellifolia
Roter Hartriegel	Comus sanguinea
Traubenkirsche	Prunus padus
Hundsrose Alpen	Rosa canina
Johannisbeere	Ribes alpinum
zweiggriffeliger Weißdorn	Crataegus laevigata
eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna

Artenliste 2 - Groß- und kleinkronige Bäume im Bereich der Verkehrsflächen/Stellplätze:

Stieleiche	Quercus robur
Traubeneiche	Quercus petraea
Winterlinde	Tilia cordata
Sommerlinde	Tilia platyphyllos
Esche	Fraxinus excelsior
Spitzahorn	Acer platanoides
Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Rotbuche	Fagus sylvatica
Hängebirke	Betula pendula
Eberesche	Sorbus aucuparia
Holzapfel	Malus sylvestris
Walnuss	Juglans regia
Holzbirne	Pyrus pyrausta
Vogelkirsche	Prunus avium

4.4 Zeitraum

Pflanzungen sind spätestens in der auf den Abschluss der Baumaßnahme folgenden Pflanzperiode durch die jeweilige Vorhabenträgerin durchzuführen.

5 Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

In den Sondergebieten SO 1 bis SO 3 sind ausschließlich die im Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) dargestellten Vorhaben und Nutzungen zulässig. Die Einzelheiten der Betriebsführung, insbesondere Anlieferungs-, Betriebs- und Öffnungszeiten, werden im Durchführungsvertrag gemäß § 12 Abs. 1 BauGB verbindlich geregelt und sind von der Vorhabenträgerin einzuhalten.

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

6.1 SPE-Flächen 1 - Schaffung von Ersatzlebensräumen für die Zauneidechse

Innerhalb der SPE-Fläche 1 sind die bereits auf den Flächen durchgeführten Maßnahmen zur Anlage von Lebensräumen für die Zauneidechse dauerhaft zu erhalten und folgende Pflegemaßnahmen durchzuführen:

Pflege der Ersatzlebensräume der Zauneidechse

Haufwerke sind alle 2 bis 3 Jahre von der aufkommenden Vegetation, wie z.B. Brombeere, manuell freizulegen. Spätestens aller 3 Jahre sind Maßnahmen zum Erhalt und zur Pflege der Haufwerke zu realisieren.

Auf den sonstigen Flächen erfolgt die Pflege alle 1 bis 2 Jahre unter der Verwendung von Balkenmähern. Die Mahd ist in den Wintermonaten zwischen November und Februar des Folgejahres.

Das Schnittgut ist von der Fläche zu entfernen und fachgerecht zu entsorgen. Der Rhythmus der Pflegearbeiten richtet sich nach der Wüchsigkeit des Standortes. Spätestens aller 2 Jahre sind Die Pflegemaßnahmen zu realisieren.

6.2 SPE-Flächen 2 – Lückenschluss durch natürliche Sukzession

Innerhalb der SPE-Flächen 2 ist ein Lückenschluss des vorhandenen Gehölzbestandes durch natürliche Sukzession durchzuführen.

Es sind Pflegemaßnahmen zum gezielten Rückschnitt nach dem Einstellen eines entsprechendem Gehölzaufwuchses 2x jährlich durchzuführen und mind. die drei darauffolgenden Jahre umzusetzen.

6.3 SPE-Fläche 3 – extensiver Streuobstwiese

Innerhalb der SPE-Fläche 3 ist eine Pflanzung von 12 Obstgehölzen (Apfel, Birne, Pflaume, Kirsche) vorzunehmen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

6.4 SPE-Fläche 4 – Blühwiese und Heckenstruktur im Südosten

- 6.4.1** Auf der SPE-Fläche 4 ist entlang der südöstlichen Grenze eine Heckenpflanzung aus verschiedenen Straucharten der Artenliste 1 der Pflanzlisten unter 4.3 durchzuführen. Diese ist mit einer Breite von mind. 3 m anzulegen. Die Sträucher werden in einem Abstand von 1 m innerhalb der Reihe gepflanzt. Zwischen den Reihen wird ein Pflanzabstand von 1,5 m vorgesehen. Die Pflanzscheiben sind mit Rindenmulch auszustatten.

Die Hecken sind spätestens in der ersten Pflanzperiode nach Fertigstellung der angrenzenden Stellplätze zu pflanzen.

Die extensiv genutzte Blühwiese ist mit einer jährlich 1 bis 2 schürigen Mahd mit Abtransport des Mahdgutes dauerhaft zu pflegen.

- 6.4.2** Im Bereich außerhalb der Heckenpflanzung ist Anlage einer extensiv genutzten Blühwiese durchzuführen. Dazu ist die Einsaat einer standortspezifischen Saatmischung regionaler Herkunft unter Beachtung standorttypischer Segetalvegetation zu nutzen.

Mahd, Düngung, Kalkung und die Verwendung von Pflanzenschutzmitteln auf dieser Fläche sind unzulässig. Eine Bodenbearbeitung ist für mindestens 2 Jahre auszusetzen.

6.5 Umsetzungszeitraum

Die Umsetzung der Maßnahmen hat spätestens in der auf den Abschluss der Baumaßnahme folgenden Pflanzperiode durch die jeweilige Vorhabenträgerin zu erfolgen.

7 Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet.

II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1 Dachgestaltung

- 1.1** Thermische und elektrische Solaranlagen sind auf den Dächern zulässig.

2 Wahl geeigneter Beleuchtungsmittel

Insgesamt ist die Beleuchtung der Gebäude, Wege und Plätze auf ein Minimum zu reduzieren. Geeignet sind vor allem LED-Lampen, die im Vergleich zu Natriumdampf-Hochdrucklampen (NAV) oder Metallhalogen- und Quecksilberdampflampen eine geringere Anziehung nachtaktiver Insekten verursachen

(SCHMID et al. 2008, HUEMER et al. 2010, 2011). Bei der Verwendung von Leuchtstoffröhren sind solche mit dem Farbton „warmweiß“ zu nutzen. Die Lichtquellen sind geschlossen und abgeschirmt auf den zu beleuchtenden Bereich gebündelt zu errichten.

III Hinweise

1 Kampfmittel

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst direkt zu benachrichtigen.

2 Denkmalschutz

Sollten bei Bau- und Erdarbeiten im Plangebiet ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese gemäß § 20 Abs. 1 Sächsischen Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG) auch in geringen Mengen meldepflichtig und sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

3 Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität

3.1 Baustelleneinrichtung

Der Eingriff in die Fläche und die Ausdehnung der Baustelle sind auf das absolut notwendige Maß zu reduzieren. Die Baustelleneinrichtung sollte grundsätzlich so wenig wie möglich Lagerflächen und Fahrwege vorsehen. Beim Anlegen von Baugruben und allen anfallenden Arbeiten sollten Fallen für Kleintiere, Reptilien und Vögel vermieden werden.

3.2 Bauzeitenregelung

Unter Beachtung des § 39 Abs. 5 BNatSchG sind Gehölzrodungen und die Baufeldfreimachung nur im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar möglich.

3.3 Baubegleitung Artenschutz

Sollte eine Baufeldfreimachung außerhalb des Zeitraumes von Anfang Oktober bis Ende Februar erfolgen, so ist vor der Baufeldfreimachung eine Kontrolle auf Besatz mit geschützten Tierarten, insbesondere Brutvogelarten, durchzuführen. Vor jeglichen Abriss- und Fällarbeiten ist eine generelle Kontrolle auf Besatz mit geschützten Tierarten durchzuführen und freizugeben.

Erfolgt ein aktueller Brutnachweis europäischer Vogelarten, ist der Bereich von den Arbeiten auszusparen, bis die Brut beendet ist und die Tiere das Nest verlassen haben. Bei Besatz mit Fledermäusen sind die Arbeiten auszusetzen, bis die Tiere die Fortpflanzungs- und Ruhestätten verlassen haben. Ist dies nicht möglich, sind geeignete Schutzmaßnahmen in Absprache mit dem Fachgutachter und der Unteren Naturschutzbehörde vorzusehen.

3.4 Verminderung des Kollisionsrisikos an Glasflächen

Es wird empfohlen generell auf Spiegelfassaden und Glas mit hohem Reflexionsgrad (Außenreflexionsgrad >15%) in Nachbarschaft zu Bäumen und Sträuchern zu verzichten. Zudem sind an Gebäuden mit großen Glasflächen geeignete Maßnahmen zur Verhinderung des Vogelschlags zu ergreifen. Als große Glasflächen sind Einzelglasflächen und Flächen mit zusammenhängenden, auch unterteilten Glasflächen mit einer Größe >1,5 m² sowie Fensterbänder mit einer Höhe von >1 m einzustufen.

4 Externe Kompensationsmaßnahmen

Innerhalb des Durchführungsvertrages werden Regelungen zu extern gelegenen Kompensationsmaßnahmen festgelegt.

5 Entwässerung

Über 157,7 l/s hinausgehende Niederschlagsabflüsse sind auf dem Grundstück zurückzuhalten und gedrosselt abzuleiten; eine Versickerung kommt nur in Betracht, soweit sie wasserrechtlich zulässig und von der zuständigen Wasserbehörde genehmigt ist. Weiterführende Regelungen trifft der Durchführungsvertrag.

IV Rechtliche Grundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO): *Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke* in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

Planzeichenverordnung (PlanZV) in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung

Sächsische Bauordnung (SächsBO) in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG): *Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege* in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung

Landesplanungsgesetz (SächsLPlG) in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung

Sächsische Bauordnung (SächsBO) in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung

Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG) in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung

Sächsisches Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG) in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung

Sächsische Gemeindeordnung in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen und DIN-Vorschriften) können im Rathaus der Stadt Hoyerswerda eingesehen werden.