Teil B: Textliche Festsetzungen

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 Alt. 1 BauGB)

1.1 In den in der Planzeichnung orange markierten Flächen wird ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Nahversorgungszentrum“ („SO Nahversorgungszentrum“) festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 Abs. 1 und 2 BauNVO).

1.2 Das „SO Nahversorgungszentrum“ dient vorwiegend der Unterbringung von Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben für die Wohngebietsversorgung.

1.3 Zulässig sind im „SO Nahversorgungszentrum“:

Großflächige Lebensmittel-Einzelhandelsbetriebe mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.200 m² je Buchgrundstück,

sonstige Einzelhandelsbetriebe mit Verkaufsflächen von jeweils weniger als 800 m² pro Betrieb mit folgenden Sortimenten:

- Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren (WZ-Nr. 47.11),
- Facheinzelhandel mit Nahrungsmitteln (WZ-Nr. 47.2),
- Waschmittel für Wäsche, Putz- und Reinigungsmittel, Bürstenwaren (aus WZ-Nr. 47.78.9),
- Zeitungen und Zeitschriften (WZ-Nr. 47.62.1),
- Schnittblumen (aus WZ-Nr. 47.76.1),
- Apotheken (WZ-Nr. 47.73),
- Medizinische und orthopädische Artikel (WZ-Nr. 47.74.0),
- Papierwaren/Büroartikel/Schreibwaren (WZ-Nr. 47.62.2),
- Bücher (WZ-Nr. 47.61.0),
- Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse (WZ-Nr. 47.47.78.3),
- Antiquariate (WZ-Nr. 47.79.2),
- Bekleidung (WZ-Nr. 47.71),
- Schuhe und Lederwaren (WZ-Nr. 47.72),
- Geräte der Unterhaltungselektronik (WZ-Nr. 47.43),
- Einzelhandel mit bespielten Ton- und Bildträgern (WZ-Nr. 47.63.0),
- Computer, Computerteile, periphere Einheiten, Software (WZ-Nr. 47.41),
- Telekommunikationsgeräte (WZ-Nr. 47.42),
- Elektrische Haushaltsgeräte und elektronische Erzeugnisse – ohne Elektrogroßgeräte (aus WZ-Nr. 47.54),
- Augenoptiker (WZ-Nr. 47.78.1),
- Foto- und optische Erzeugnisse (WZ-Nr. 47.78.2),
- Haushaltstextilien, Kurzwaren, Handarbeiten, Meterware für Bekleidung und Wäsche ohne Matratzen und Bettwaren (aus WZ-Nr. 47.51),
- Haushaltsgegenstände ohne Bedarfsartikel Garten (aus WZ-Nr. 47.59.9),
- Keramische Erzeugnisse und Glaswaren (WZ-Nr. 47.59.2),
- Heimtextilien ohne Teppiche/Teppichboden (aus WZ-Nr. 47.53),
- Musikinstrumente und Musikalien (WZ-Nr. 47.59.3),

- Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck (WZ-Nr. 47.77.0),
- Spielwaren und Bastelbedarf (WZ-Nr. 47.65),
- Sportartikel ohne Camping-Artikel, Campingmöbel, Sport- und Freizeitboote (aus WZ-Nr. 47.64.2)
- Fahrräder, Fahrradteile und Zubehör (aus WZ-Nr. 47.64.1),

Anlagen für Verwaltungen sowie Anlagen für kulturelle, soziale, sportliche, kirchliche und gesundheitliche Zwecke.

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

2.1 Die Grundflächenzahl im „SO Nahversorgungszentrum“ beträgt 1,0 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 Alt. 2 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 1 Alt. 1 BauNVO).

2.2 Im „SO Nahversorgungszentrum“ sind zwei Vollgeschosse zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 Alt. 2 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO).

3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 Alt. 2 BauGB)

3.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen im „SO Nahversorgungszentrum“ sind durch Baugrenzen festgelegt (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 Alt. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 1 Satz 1 und Abs. 3 BauNVO).

3.2 Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO sind außerhalb der Baugrenze auf der nicht überbaubaren Fläche des Sondergebietes zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 Alt. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 3 Satz 3 und Abs. 2 Satz 3 BauNVO).

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

In den in der Planzeichnung gelb markierten Flächen werden öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB). Bei den durchgängig gelb markierten Flächen handelt es sich um beschränkt öffentliche Wege, bei den gelb-weiß gestrichelten Flächen um Flächen für das Parken von Fahrzeugen.

5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

In den in der Planzeichnung grün markierten Flächen werden öffentliche Grünflächen festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB).

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

6.1 Überschüssiges nicht verunreinigtes Niederschlagswasser ist breitflächig über die belebte Bodenzone gemäß DWA-A 138-1 schadlos zu versickern. Bei der Flächenversickerung gemäß DWA-A 138-1 ist die belebte Bodenzone vor Erosion zu schützen.

6.2 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche sind die vorhandenen Pflanzen und Bäume zu erhalten.

II. Hinweise

1. Bodenfunde (§ 20 SächsDSchG)

Bodenfunde, von denen anzunehmen ist, dass es sich um Kulturdenkmale handelt, sind unverzüglich der Denkmalschutzbehörde anzuzeigen (Meldepflicht, § 20 Abs. 1 Satz 1 SächsDSchG). Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Tages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und zu sichern, sofern nicht die zuständige Fachbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (Erhaltungs- und Sicherungspflicht, § 20 Abs. 1 Satz 2 SächsDschG).

Anzeigepflichtig sind der Entdecker, der Eigentümer und der Besitzer des Grundstückes sowie der Leiter der Arbeiten, bei denen die Sache entdeckt wurde. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu einem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch die Anzeige an den Leiter oder Unternehmer der Arbeiten befreit (§ 20 Abs. 2 SächsDSchG).

2. Bohrungen geologische Untersuchungen

2.1 Sofern Bohrungen niedergebracht werden, besteht Bohranzeige- und Bohrergebnismitteilungspflicht gegenüber dem Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie.

2.2 Aufgrund der Verabschiedung des neuen Strahlenschutzgesetztes und der novellierten Strahlenschutzverordnung gelten seit dem 31.12.2018 erweiterte Regelungen zum Schutz vor Radon. Wer ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen errichtet, hat geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren. Diese Pflicht gilt als erfüllt, wenn die nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik erforderlichen Maßnahmen zum Feuchteschutz eingehalten werden.

3. Vermessung

Gemäß § 6 des Sächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes (SächsVermKatG) sind Grenz- und Vermessungsmarken besonders geschützt. Insbesondere dürfen diese nicht entfernt oder verändert werden. Gefährdete Grenzmarken sollten durch einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur (ÖbVI) gesichert werden.