



Textliche Festsetzungen

1. Rechtsgrundlagen

- Auf Basis nachfolgender Rechtsgrundlagen werden nachgenannte Festsetzungen getroffen:
 - Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728)
 - Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
 - Planzeichenverordnung (PlanZV) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
 - Sächsische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Dezember 2018 (SächsGVBl. S. 706)

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes bestehenden planungs- und baurechtlichen Festsetzungen sowie bauplanrechtlichen Vorschriften werden aufgehoben.

Alle Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Pohlersfeld“ in der Fassung vom 10.04.2007 sind außerhalb des Geltungsbereiches der 2. Änderung weiterhin rechtskräftig.

Für Lärmschutzvorkehrungen und als Gründungsplan gelten die im Bebauungsplan eingezeichneten Festsetzungen und im Schallschutzgutachten festgelegten Maßnahmen.

Im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes gilt, soweit durch Zeichnung, Farbe und Schrift im Einzelnen nicht anderes festgesetzt ist, Folgendes:

2. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) BauGB und BauNVO)

- Art der baulichen Nutzung (§§ 1 - 15 BauNVO)
Das Sondergebiet SO 1 ist zweckgebunden festgesetzt für die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben der Nahversorgung mit maximal 1.500 m² Verkaufsfläche.
- Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 - 21 BauNVO)
Die im Plan eingetragenen Zahlen für Grund- und Geschossflächen (GRZ und GFZ) sollen nicht überschritten werden. Für das Sondergebiet SO 1 gelten die Regelungen des § 19 Abs. 4 der BauNVO darüber hinaus, soweit erforderlich.
- Höhe baulicher Anlagen (§18 BauNVO)
Die im Plan eingetragenen Zahlen der Vollgeschosse sind als Höchstgrenze angesetzt.
- Bauweise (§ 22 BauNVO)
- o - offene Bauweise
- Von der Bebauung freizuhaltende Grundstücke und ihre Nutzung (§ 9 (1) 10. BauGB)
Die Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten. Sträucher, Hecken usw. dürfen eine Höhe von 0,70 m, bezogen auf die im Bereich der Sichtfelder anschließenden Oberkante der Fahrfahrflächen, nicht überschreiten.

Die Grünflächen dienen dem Erhalt und der Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.

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

Dachflächen, Stellplätze, Zufahrten und Wege im SO 1

Die Ableitung von Niederschlagswasser von Dachflächen, Stellplätzen, Zufahrten und Wegen auf den Baugrundstücken im Sondergebiet SO 1 ist so zu gewährleisten, dass das auf den jeweiligen Flächen anfallende Niederschlagswasser in das Regenrückhaltebecken geleitet werden kann. Notwendige Mulden zur Ableitung des Niederschlagswassers sind als Grasmulden auszuführen.

Anpflanzungen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Anpflanzen von Bäumen in Grünflächen

Es sind standortgerechte mittelkronige Laubbäume mit Stammumfang von mindestens 20-25 cm, 4 x verpflanzt, Kronenansatz mindestens 2,50 m Höhe mit durchgehenden geraden Leittrieben zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Begrünung von Stellplatzflächen

Im Sondergebiet SO 1 ist je fünf Parkplätze ein standortgerechter mittelkroniger Laubb Baum mit Stammumfang von mindestens 20-25 cm, 4 x verpflanzt, Kronenansatz mindestens 2,50 m Höhe mit durchgehenden geraden Leittrieb zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Je Baum ist eine offene Bodenfläche von mind. 6 m² vorzusehen. Die Baumscheiben sind vor Überfahrten zu sichern.

Erhaltung von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Im Änderungsbereich vorhandene Flurgehölze oder Bäume sind zu erhalten. Gehölzbestand, der aus bautechnischen Gründen entfernt werden muss, ist vor Baustelleneinrichtung auf seine Verpflanzbarkeit zu überprüfen und gegebenenfalls umzupflanzen. Sämtlicher Gehölzbestand unterliegt außerdem dem Schutz der gültigen Gehölzschutzsatzung der Stadt Böhlen.

Pflanzliste

Die Auswahl der Baum- und Straucharten orientiert sich an heimischen, standortgerechten Pflanzen

- Pflanzliste A (Bäume)**
- Acer campestre
 - Acer pseudoplatanus
 - Acer platanoides
 - Carpinus betulus
 - Fraxinus excelsior
 - Tilia cordata
 - Tilia platyphyllos
 - Quercus petraea
 - Quercus robur
 - Malus sylvestris
- Pflanzliste B (Sträucher)**
- Berberis vulgaris
 - Euonymus europaea
 - Ligustrum vulgare
 - Feldahorn
 - Bergahorn
 - Spitzahorn
 - Hainbuche
 - Esche
 - Winterlinde
 - Sommerlinde
 - Traubeneiche
 - Stieleiche
 - Wildspindel

29. Nebenanlagen (§ 14 (1) BauNVO)

Nebenanlagen, die der Ver- und Entsorgung des Gebietes dienen, sind auch außerhalb der überbaubaren Grundflächen zugelassen. Andere Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundflächen nicht zugelassen.

3. Bauordnungsrechtliche Vorschriften (§ 9 (4) BauGB)

- Versorgungsleitungen
Alle elektrischen Versorgungsleitungen sowie Telefonleitungen sind im ganzen Gebiet ertzuverkabeln.
- Aufschüttungen, Abgrabungen, Mauern und Stützmauern
Aufschüttungen und Abgrabungen gegenüber dem vorhandenen Gelände regeln sich gemäß der SächsBO.
- Werbeanlagen
Werbeanlagen mit laufendem oder/und pulsierendem Licht, Lichtwerbung in Form von Lauf- oder Blinklichtern sind unzulässig.

4. Hinweise auf Bauordnungsrechtliche Vorschriften

- Grundwasser
Für eine Grundwasserabsenkung und eine Grundwasserumleitung während der Bauzeit ist eine Wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.
- Oberflächenwasser
Gering belastete Verkehrsflächen sind wasserdurchlässig zu gestalten. Der Versiegelungsgrad dieser Flächen ist gering zu halten. Auf die Möglichkeit der Regenwassernutzung und -Versickerung und des Wiedereinbaus von Mutterboden wird hingewiesen.
- Schallschutz
Nachtanlieferungen (22:00 bis 6:00 Uhr) zu den Einkaufsmärkten im SO 1 sind zur Gewährleistung des erforderlichen Schallschutzes der nächstgelegenen schutzbedürftigen Nutzungen nicht zulässig.
- Abfallwirtschaft/ Boderecht
Während der Bauausführung oder im Zuge der weiteren Planungsarbeit ggf. auftretende relevante Sachverhalte (z. B. organoleptische Auffälligkeiten im Boden, Abfallablagerungen), die auf schädliche Bodenveränderungen /Altlasten im Sinne des § 2 Abs. 3 bis 6 des Gesetzes zum Schutz des Bodens (BBodSchG) hinweisen, sind zu dokumentieren und unverzüglich dem Landesamt Leipziger Land gem. § 10 Abs. 2 Sächsisches Abfallwirtschafts- und Bodenschutzgesetz (SächsABG) in der Neufassung des Ersten Gesetzes zur Abfallwirtschaft und zum Bodenschutz im Freistaat Sachsen mitzuteilen. Es ist zu gewährleisten, dass das aufzubringende Bodenmaterial im Sinne von § 2 Nr. 1 der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV), in der derzeit gültigen Fassung, die Vorsorgewerte nach Anhang 2 Punkt 4, der BBodSchV nicht überschreitet.

Werden bei den Erschließungsarbeiten kontaminierte Stoffe vorgefunden, sind diese zu separieren und zu untersuchen. An Hand der Untersuchungsergebnisse ist über eine Verwertung / Behandlung oder Entsorgung des anfallenden kontaminierten Materials zu entscheiden.

Entsprechend § 5 Abs. 2 des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes hat die Abfallverwertung Vorrang vor der Entsorgung. Demzufolge ist das gesamte kontaminierte Material einer Behandlung zu unterziehen, sofern es zumutbar und verhältnismäßig ist.

Ist eine Behandlung des kontaminierten Materials nicht möglich, ist es einer geordneten Entsorgung auf einer Deponie des Zweckverbandes Abfallwirtschaft Westsachsen unter Verwendung der entsprechenden Unterlagen gemäß der Verordnung über Verwertungs- und Beseitigungsnachweise (Nachweisverordnung - NachwV) vom 10.09.1996, in der Fassung vom 17.08.2002, anzudienen.

Entsprechend § 6 der „Satzung über die Vermeidung, Verminderung, Verwertung und sonstigen Entsorgung von Abfällen im Landkreis Leipziger Land“ (Abfallwirtschaftssatzung) vom 12.10.2005, haben die Grundstückseigentümer das Recht und die Pflicht, ihre Grundstücke an die Einrichtung der öffentlichen Abfallentsorgung anzuschließen, diese zu benutzen und die auf dem Grundstück anfallenden Abfälle der öffentlichen Abfallentsorgung im Rahmen der jeweils geltenden Abfallwirtschaftsatzung zu überlassen, sofern diese nicht nach § 9 der Abfallwirtschaftsatzung von der Entsorgungspflicht ausgeschlossen sind.

Gemäß § 4 Abs. 1 und § 6 Abs. 1 des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes sind Abfälle (Bodenaushub) soweit nicht vermeidbar zu verwerten. Eine hochwertige stoffliche Verwertung des anfallenden Ober- und Unterbodens gemäß § 5 Abs. 2 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz wird durch eine Verwertung innerhalb des Plangebietes sichergestellt.

Darüber hinaus anfallender im Plangebiet verwertbarer Bodenaushub ist anderweitig einer stofflichen Verwertung zuzuführen. Eine Ablagerung der Beseitigung ist gemäß § 2 Abs. 5 des Sächsischen Abfallwirtschafts- und Bodenschutzgesetzes nicht genehmigungsfähig.

Entsprechend § 15 der Abfallwirtschaftsatzung des Landkreises Leipziger Land haben die Grundstückseigentümer den Standort der Abfallbehälter auf Ihrem Grundstück herzustellen und zu unterhalten.

Entsprechend § 6 der Abfallwirtschaftsatzung des Zweckverbandes Abfallwirtschaft Westsachsen vom 30.10.1995, in der Fassung vom 28.08.2005, besteht ein allgemeiner Anschluss- und Benutzungszwang an die Entsorgungseinrichtungen des Zweckverbandes. Danach besteht das Recht und die Pflicht, alle anfallenden Abfälle der Entsorgungseinrichtungen des Zweckverbandes Abfallwirtschaft Westsachsen anzudienen, sofern diese nicht nach § 7 der Abfallwirtschaftsatzung von der Annahme ausgeschlossen sind.

Das Vorhabenareal am Rand des Pleißenfeldes ist Teil eines fundriehischen Absiedlungsgebietes. Im Umfeld befinden sich mehrere archaische Kulturdenkmale (mittelalterlicher Ortskern, slawische Siedlung usw.), die die archaische Relevanz des Gebietes anzeigen und nach § 2 SächsDSchG Gegenstand des Denkmalschutzes sind.

Bei Bodeneingriffen im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten - dies betrifft auch Einzelbaudenkmale - ist das Landesamt für Archaische, Zur Welterwartung 7, 01109 Dresden, mindestens vier Wochen vor Beginn zu informieren. Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren. Diese Hinweise sind in die Textfassung des B-Planes aufzunehmen, um die Untere Bauaufsichtsbehörde und den künftigen Bauherren von der Genehmigungspflicht zu informieren.

Nach § 14 SächsDSchG bedarf der Genehmigung der Denkmalbehörde, wer Erdarbeiten etc. an einer Stelle ausführen will, von der bekannt oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden.

Bei größeren Bauvorhaben kann der Bauträger im Rahmen des Zumutbaren an den Kosten für archaische Maßnahmen beteiligt werden (§ 14 Abs. 3 SächsDSchG). Durchführung und Kostenregelung werden in einer Vereinbarung zwischen Bauherren und Landesamt für Archaische festgehalten. Die Festsetzungen des vereinbarten Erstattungsbeitrages erfolgt durch die Landesdirektion.

Lage des Plangebietes



Zeichnerische Festsetzungen

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

■ Sondergebiet Einzelhandel (§ 11 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung, Bauweise (§9 Abs. 1, Nr.1 BauGB, §§ 16 und 22 BauNVO)

— Nutzungsschablone

Baugebiet	Anzahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl höchstens
maximal zulässige Gebäudehöhe in Meter Bezug auf den Höhenbezugspunkt	Bauweise o-offen

Baulinien, Baugrenzen (§9 Abs. 1, Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

— Baugrenze (§ 23 BauNVO)

Grünflächen (§9 Abs. 1, Nr. 15 BauGB und Abs. 6 BauGB)

● Erhaltung von Bäumen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

■ Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25b und Abs. 6 BauGB)

■ Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25b und Abs. 6 BauGB)

■ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

⊕ Höhenbezugspunkt HBP
RW: 317726, HW: 5675178, Höhe 129,80 m
Dreieckiges Hauptmeridien 1992 (DIN4513), Höhen in NNN

Hinweise

148/9 Flurstücknummer

○ Flurstücksgrenze

Planzeichen ohne Festsetzungscharakter

■ Vorhandene Gebäude

Sonstige Planzeichen außerhalb des Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes

■ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans "Pohlersfeld"

■ Allgemeines Wohngebiet

■ Mischgebiet

■ Verkehrsflächen

2. Änderung des Bebauungsplanes "Pohlersfeld" in Böhlen
Entwurf zur frühzeitigen Beteiligung vom 15.05.2021

Stadt Böhlen
Karl-Marx-Straße 5
04564 Böhlen

Planung Hoyer & Kohl Partnerschaft
Meeraner Straße 114
08371 Glauchau

Maßstab: 1 : 500