



TEXTFESTSETZUNGEN

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1.1 Mischgebiet MI nach § 8 BauNVO
 Die allgemeine Zulässigkeit richtet sich nach § 6 Abs. 2 Nr. 1 bis 5 BauNVO. Zulässig sind danach Wohngebäude, Geschäfts- und Bürgebäude, Schenk- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Anlagen für erneuerbare Energien (z.B. Sonnenenergie) sind innerhalb des Mischgebietes überall zulässig. Erdwärmanlagen sind aufgrund der Lage in der Trinkwasserschutzzone III nicht erlaubfähig.

Unzulässig sind nach § 1 Abs. 5 BauNVO die Nutzungen nach § 6 Abs. 2 BauNVO:

- Nr. 6 Gartenbaubetriebe
- Nr. 7 Tankstellen und
- Nr. 8 Vergrüßungsstätten

Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO werden auf der Grundlage des § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zugelassen.

1.1.2 Sonstige Sondergebiete nach § 11 BauNVO

Sondergebiet 1 (SO 1): "Sondergebiet großflächiger Nahversorger"
 Das Sondergebiet dient der Unterbringung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen (Zweckbestimmung). Zulässig sind großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit einer Verkaufsfläche von max. 1.000 m², die als Kernsortiment Lebensmittel führen, einschließlich der erforderlichen Nebenanlagen.

Sondergebiet 2 (SO 2): "Sondergebiet Bäcker / Metzgerei"
 Das Sondergebiet dient der Unterbringung von Bäckereiverkaufsbetrieben mit Café-Nutzung oder Metzgereiverkaufsbetrieben mit Imbiss-Nutzung (Zweckbestimmung). Zulässig sind Bäckereiverkaufsbetriebe mit angeschlossener Café-Nutzung oder Metzgereiverkaufsbetriebe mit angeschlossener Imbiss-Nutzung mit max. 30 m² Verkaufsfläche.

Anlagen für erneuerbare Energien (z.B. Sonnenenergie) sind innerhalb der Sondergebiete überall zulässig. Erdwärmanlagen sind aufgrund der Lage in der Trinkwasserschutzzone III nicht erlaubfähig.

1.1.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB wird im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes bestimmt durch:

- die Grundflächenzahl GRZ
- maximale Höhe der baulichen Anlagen über NHN

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche für Garagen, Carports, Stellplätze und ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis 50% überschritten werden, maximal bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

1.2 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die in der Planzeichnung eingetragenen Baugrenzen nach § 23 BauNVO bestimmt. Nach § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO kann ausnahmsweise ein Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen bis max. 1,5m zugelassen werden.

1.3 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Garagen und Stellplätze sind in den Sondergebieten 1 und 2 nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. In den Mischgebieten sind sie auch außerhalb zulässig. Vor Garagenzufahrten ist sicher zu stellen, dass zur Erschließungsstraße hin das Aufstellen von Fahrzeugen in einer Tiefe von mindestens 5m auf der privaten Grundstücksfläche möglich ist.

1.4 Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Das unbelastete Niederschlagswasser sollte auf den jeweiligen Grundstücken bevorzugt flächenhaft versickert oder entsprechend wieder verwandt werden. Notwendige Flächen oder Anlagen dazu sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes zulässig. Dafür ist eine wasserrechtliche Genehmigung einzuholen.

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

Abbrachen von Gebäuden sind möglichst im Winterhalbjahr durchzuführen. Beim Rückbau und Abriss von Gebäuden außerhalb dieser Zeit ist unmittelbar (maximal 10 Tage) vor dem Abriss ein Artenschutzgutachten zu erarbeiten.

1.6 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Maßnahme M 1
 Die in der Planzeichnung mit M 1 festgesetzten Pflanzstreifen sind als Schutzstreifen mit einheimischen Bäumen und Sträucher (keine Koniferen und Nadelgehölze) zu bepflanzen.

Je 10 Stellplätze ist ein einheimischer Laubbaum zu pflanzen.

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

Maßnahme M 2
 Die in der Planzeichnung für die Erhaltung von Bäumen und Sträucher dargestellte Fläche M 2 ist als Ausgleichsfläche für eine Straßensanierungsmaßnahme dauerhaft zu erhalten.

1.8 Besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zur Begrenzung der Umgebungsbebauung wird die Nachtanlieferung (von 22.00. bis 6.00 Uhr) in den Sondergebieten ausgeschlossen.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S.132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I, S. 1802) geändert worden ist

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungserordnung - PlanZ) vom 18.12.1990 (BGBl. I, v. 1991, S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I, S. 1802) geändert worden ist

Sächsische Bauordnung (SächsBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch Artikel 6 der Verordnung vom 12. April 2021 (SächsGVBl. S. 517) geändert worden ist

ZEICHENERKLÄRUNG

1. Planungsrechtliche Festsetzung

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

- MI hier: Mischgebiet (§ 8 BauNVO)
- SO 1 hier: Sondergebiet 1 (§ 11 BauNVO)

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

GRZ 0,6 Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 1 BauNVO) hier: GRZ = 0,6

Hmax maximale Gebäudehöhe über NHN (§ 20 Abs. 1 BauNVO)

Füllschema der Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung	maximale Gebäudehöhe über NHN
Grundflächenzahl	

1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

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

- Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier Fußgänger- und Radverkehr (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Straßenbegrenzungslinie

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

- Grünfläche
- öffentliche Grünfläche
- Umgrenzung von Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 25a BauGB)
- Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 25b BauGB)

1.6 Sonstige Planzeichen

- Alllastenverdachtsfläche
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung der Art und des Maßes der Nutzung

2. Bestandsangaben

- Flurstücksnummer lt. Kataster
- Flurstücksgrenzen
- vorn. Geländehöhen über NHN
- vorhandene Gebäude
- geplanter Abriss
- Baum (Laub/Nadel)
- Straßenlampe / Schild
- Drahtzaun
- vorn. Elektroleitungen
- vorn. Trinkwasserleitungen
- vorn. Erdgasleitungen
- vorn. Telekomleitungen

GRUNDLAGE DER PLANDARSTELLUNG

Die Planzeichnung wurde auf der Grundlage des Bestandsplanes des Vermessungsbüros H.-P. Keller, Oelschütz vom Februar 2014 erstellt. Das Kataster wurde auf Stand August 2021 fortgeschrieben.

2. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Denkmalschutzbelang
 Aus Gründen des archäologischen Denkmalschutzes wird auf die Melde- und Sicherungspflicht von Bodenfunden gemäß § 20 SächsDSchG hingewiesen. § 20 SächsDSchG ist in die Planungsunterlagen und Ausführungsunterlagen mit folgendem Wortlaut zu übernehmen:

- Wer Sachen, Sachgesamtheiten, Teile oder Spuren von Fundstellen, von denen anzunehmen ist, dass es sich um Kulturdenkmale handelt, hat dies unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Nordsachsen anzuzeigen. 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 Landesbehörde für den Denkmalschutz mit einer Verankerung der Frist einverstanden ist.
- Anzeige ist die Anzeige, die der Entdecker, der Eigentümer und der Besitzer des Grundstückes sowie der Leiter der Arbeiten, bei denen die Sache entdeckt wurde, Nimm der Finder an den Arbeiten, die zu einem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses, so wird er durch die Anzeige an den Leiter oder Unternehmer der Arbeiten befreit.

3. HINWEISE:

Bodenschutz

Alllasten:
 Im Plangebiet befindet sich die nach Sächsischen Alllastenkataster (SALK) erfasste Verdachtsfläche "Betriebsgelände Kraftverkehr" [Alllastenkennziffer: 74 200 154].

Boden:

Ergeben sich im Zuge der weiteren Planung, Bauvorbereitung und -ausführung Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder/und Alllasten i. S. des § 9 Abs. 1 IV m. § 2 Abs. 3 bis 5 BBodSchG (z. B. alllastenrelevante Sachverhalte wie organoleptische Auffälligkeiten: Abfall) besteht für den Grundstückseigentümer und Inhaber der tatsächlichen Gewalt nach § 13 Abs. 3 SächsKrWBodSchG vom 22. Februar 2019 die Pflicht, diese unverzüglich der nach § 19 Abs. 1 SächsKrWBodSchG zuständigen Behörde (hier: LRA Nordsachsen, Umweltamt) mitzuteilen. Im Hinblick auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit Boden, sowie zur Minimierung baubeherrschender Bodenbelastungen, sind die auf der Grundlage des § 19 BauGB, § 1 BBodSchG, § 202 BauGB und in der Begründung gegebenen Hinweise zu beachten.

Trinkwasserschutz:

Das Plangebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung für das Wasserwerk Bad Düben. Für die Errichtung von baulichen Anlagen ist im Rahmen der Bauanzeige vorab und im Rahmen des Bauantrages parallel eine Befreiung von den Verboten und Sprengkörpern zu beachten. Spillten und Sprinkeln von Kampfmitteln oder andere unbekannte Gegenstände militärischer Herkunft werden ist unverzüglich der nächsten Polizeidienststelle oder Polizeibehörde anzuzeigen. Dies gilt auch im Zweifelsfall. Die Meldung ist in die Planungsunterlagen und Ausführungsunterlagen zu übernehmen und die ausführenden Firmen sind darauf hinzuweisen.

Kampfmittel:

Auf der Fläche ist nach derzeitigem Kenntnisstand keine Belastung mit Kampfmitteln bekannt. Munitionssucharbeiten sind nicht erforderlich. Bei den Erdarbeiten sind die einschlägigen Bestimmungen beim Fund von Waffen, Waffenteilen, Munition und Sprengkörpern zu beachten. Spillten und Sprinkeln von Kampfmitteln oder andere unbekannte Gegenstände militärischer Herkunft werden ist unverzüglich der nächsten Polizeidienststelle oder Polizeibehörde anzuzeigen. Dies gilt auch im Zweifelsfall. Die Meldung ist in die Planungsunterlagen und Ausführungsunterlagen zu übernehmen und die ausführenden Firmen sind darauf hinzuweisen.

Natürliche Radioaktivität:

Das Plangebiet liegt in einem Bereich, in dem wahrscheinlich erhöhte Radonkonzentration in der Luft vorhanden sind. Es wird empfohlen, die natürlichen Hinweise zum Radonenschutz zu beachten. Dazu kann die Radonberatungsstelle des Freistaates Sachsen (T. 0372/24214 oder e-mail: radonberatung@ml.sachsen.de) genutzt werden.

ÜBERSICHTSPLAN



Verfahrensschritte zur 1. Änderung

<p>1. Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 20.05.2021 mit Beschl.-Nr. 19/154 nach § 2 Abs. 1 IV m. § 13a BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde durch Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 19 vom 29.09.2021 ersichtlich bekannt gemacht.</p> <p>Bad Düben, 05.11.2022</p> <p>Die Bürgermeisterin</p>	<p>2. Der Stadtrat hat am 16.09.2021 mit Beschl.-Nr. 7-22-889 den Entwurf des Bebauungsplanes nach § 13a BauGB mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.</p> <p>Bad Düben, 06.11.2022</p> <p>Die Bürgermeisterin</p>	<p>3. Der Entwurf des Bebauungsplanes bestehend aus: Planzeichnung, M 1; mit textlichen Festsetzungen und Begründung vom 26.08.2021 haben in der Zeit vom 12.10. bis 15.11.2021 während der Öffentlichkeitszeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Stadtverwaltung zu jedermann Einsicht öffentlich ausliegen. Zusätzlich können die Unterlagen über das Internetportal der Stadt Bad Düben unter www.bad-dueben.de und im Landesportal https://bauplanung.sachsen.de/portal/plan/planstafel oder www.bauonlineplanung.sachsen.de eingesehen werden. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, im Amtsblatt Nr. 19 vom 29.09.2021 ersichtlich bekannt gemacht worden. Von der Umweltprüfung wurde nach § 13 Abs. 3 abgesehen.</p> <p>Bad Düben, 05.01.2022</p> <p>Die Bürgermeisterin</p>	<p>4. Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TOB) sind nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 05.10.2021 aufgefordert worden, Stellungnahmen abzugeben.</p> <p>Bad Düben, 05.01.2022</p> <p>Die Bürgermeisterin</p>	<p>5. Die Darstellung der Grenzen und Beziehungen der Flurstücke stimmt mit dem Liegenschaftskataster überein. Für die Lagegenauigkeit der Grenzdarstellung im Plan wird nicht garantiert.</p> <p>Eilenburg, 08.11.2022</p> <p>Vermessungsamt des Landkreises Nordsachsen</p>	<p>6. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den Textfestsetzungen, wurde nach § 10 BauGB in der Sitzung des Stadtrates vom 18.12.2021 mit Beschl.-Nr. 19/154 als Satzung in der Fassung vom 26.11.2021 beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde gebilligt.</p> <p>Bad Düben, 05.01.2022</p> <p>Die Bürgermeisterin</p>	<p>7. Die Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text wird hiermit ausgefertigt.</p> <p>Bad Düben, 11.05.2022</p> <p>Die Bürgermeisterin</p>	<p>8. Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann, sind über den Inhalt Auskunfts zu erhalten ist, wurden am 22.05.2022 im Amtsblatt-Nr. 12/2022 bekannt gemacht. In der Bekanntmachung ist auf die Gültigkeit und die Verbindlichkeit von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 und 2 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und die Fristen von Entschädigungsansprüchen (vergl. § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB) hingewiesen worden. Der Bebauungsplan ist mit Veröffentlichung im Amtsblatt-Nr. 12/2022 in Kraft getreten.</p> <p>Bad Düben, 27.05.2022</p> <p>Die Bürgermeisterin</p>
---	---	--	---	---	--	---	--

IBS Ingenieurgesellschaft für Bau- und Sachverständigenwesen mbH
 Postfach, Mühlweg 12 04838 Jesowitz, Tel. 034241/52 68 13 Fax 034241/52 68 14
 post@ibs-erlenberg.de www.ibs-erlenberg.de

Bauherr: BGB Grundstücks-Gesellschaft Herten - BV 7720 - Bad Düben, Postweg 16 Hohewarstraße 345 - 349 in 45699 Herten/Westfalen
 Datum: ALDI Immobilienverwaltung GmbH & CO. KG Hohewarstr. 345 - 349 in 45699 Herten/Westfalen
 Projekt:

1. Änderung des Bebauungsplanes der Stadt Bad Düben "Teilfläche Am Windmühlenweg (ehemaliger Kraftverkehr/Bauhof)"

Planzeichnung	Satzungsexemplar		
Maßstab	1 : 500	Datum	26.11.2021
Rechenleit	Frau Sawatzki	Zeichnungs-Nr.	02
Proj.-Nr.	011/21 BP	Stempel	
Planer		Datum	
Unterschrift	<i>A. Sawatzki</i>	Datum	
Zulassungs-Nr.	59065	Datum	