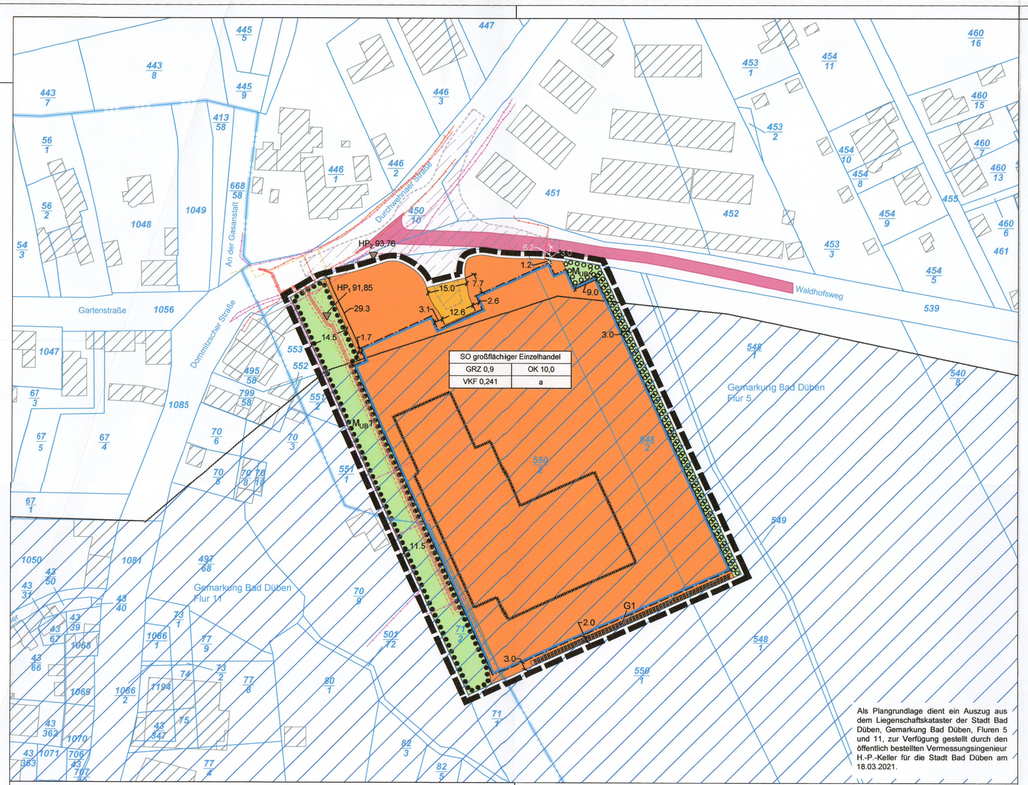



Als Plangrundlage dient ein Auszug aus dem Liegenschaftskataster der Stadt Bad Düben, Gemarkung Bad Düben, Fluren 5 und 11, zur Verfügung gestellt durch den öffentlich bestellten Vermessungsingenieur H.-P.-Keller für die Stadt Bad Düben am 18.03.2021.

0 — 50 — 100 Meter

Maßstab: 1:1.000

## Planteil A

**Planzeichenerklärung**

I. Zeichnerische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

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

1.1 sonstiges Sondergebiet - "großflächiger Einzelhandel" (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

VKF 0,241 max. zulässige Verkaufsflächenzahl

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 Abs. 2 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)

GRZ 0,9 max. zulässige Grundflächenzahl

OK 10,0 max. Höhe der Oberkante baulicher Anlagen

3. Bauweise, überbaubare Grundfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

Baugrenze — a abweichende Bauweise

4. Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

private Grünfläche, Zweckbestimmung: gestaltete Abstandsfläche

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

öffentliche Straßenverkehrsfläche

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

$M_{UB}1$ Bezeichnung der Maßnahmen

Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

7. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

| Art der baulichen Nutzung | |
|---|---|
| Grundflächenzahl (GRZ) | Oberkante baulicher Anlagen (OK) |
| Verkaufsflächenzahl (VKF) | Bauweise |

Erläuterung der Nutzungsschablone

VKF= Verkaufsflächenzahl, gibt an, wieviel Verkaufsfläche je qm SO zulässig ist.

IV. Planunterlagen gemäß § 1 Abs. 2 PlanZV und sonstige Planzeichen ohne Normcharakter und nachrichtliche Übernahmen

- 3 — Bemaßung in m
- 91,85 Höhenbezugspunkt (m NHN)
- Flurstücksgrenze
- Flurgrenze
- unterirdisch - Stromleitung mit 2 Meter Schutzstreifen (Niederspannung)
- Vorbehaltsgebiet vorbeugender Hochwasserschutz (Risikobereich) (G) $HQ_{200}$
- Rückbau geplant
- Bestandsgebäude
- 550/2 Flurstücksnummer
- Planung Kreisverkehr
- unterirdisch - Gasmitteldruckleitung mit 5 Meter Schutzstreifen
- unterirdisch - Telekommunikationsleitung
- Fahrbahngrenze Waldhofsweg

## Planteil B

**Textliche Festsetzungen, örtliche Bauvorschriften und Gestaltungsfestsetzungen sowie Hinweise und nachrichtliche Übernahmen**

**I. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB**

**1. Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 11 BauNVO)

1.1 Das als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel" festgesetzte Baugebiet dient insbesondere der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben zur Nahversorgung sowie der zugehörigen Erschließungsanlagen, Stellplätze und sonstigen Nebenanlagen.

1.2 Die Verkaufsflächenzahl (VKZ) gibt an, wieviel Quadratmeter Verkaufsfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche maximal zulässig ist. Als Grundstücksfläche im Sinne dieser Festsetzung gilt diejenige Fläche, die innerhalb des Sondergebietes liegt. Im Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel" sind ausschließlich zulässig:

a) Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels als Supermärkte/Vollsortimenter mit einer betriebsbezogenen Verkaufsfläche von maximal 1.950 m² (inklusive Bäckereibetrieb ca. 90 m²),
b) Lebensmitteldiscounter mit einer betriebsbezogenen Verkaufsfläche von maximal 750 m²,
c) aa) Drogeriemärkte mit einer betriebsbezogenen Verkaufsfläche von maximal 650 m² oder
bb) Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten gemäß Bad Dübener Liste mit einer betriebsbezogenen Verkaufsfläche von maximal 650 m²
d) Betriebe mit körpernahen Dienstleitungen (z.B. Kosmetik, Frisör, Fußpflege), ausgenommen davon sind Vergnügungsstätten
e) Betriebe mit medizinischer Behandlungen (z.B. Physiotherapie, Ergotherapie)
f) sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (Lebensmitteleinzelhandel fällt nicht unter diesen Begriff) und freie Berufe
g) Schank- und Speisewirtschaften oder Imbissbetriebe mit einer betriebsbezogenen Verkaufsfläche von maximal 100 m²

**„Bad Dübener Liste "**
**zur Definition zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente**

Quelle: Bad Dübener Liste, aus: BBE Handelsberatung GmbH, 2014, S. 55

| Nahversorgungsrelevante Sortimente | |
|---|---|
| **Lebensmittel, Getränke** | Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren. (WZ-Nr. 47.11) Facheinzelhandel mit Nahrungsmitteln (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 | |
|---|---|
| **Zoologischer Bedarf, Heimtiernahrung, Lebende Tiere** | Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren (WZ-Nr. 47.76.2) |
| **Medizinische und orthopädische Artikel** | Medizinische und orthopädische Artikel (WZ-Nr. 47.74.0) |
| **Bücher, Papier, Schreibwaren/ Büroorganisation** | Papierwaren/Büroartikel/Schreibwaren (WZ-Nr. 47.62.2), Bücher (WZ-Nr. 47.61.0), |
| **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) 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 elektrotechnische Erzeugnisse – ohne Elektrogroßgeräte (aus WZ-Nr. 47.54) |
| **Foto, Optik** | Augenoptiker (WZ-Nr. 47.78.1), Foto- und optische Erzeugnisse (WZ-Nr. 47.78.2) |
| **Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien, Haushaltsgegenstände** | Haushaltstextilien, Kurzwaren, Handarbeiten, Meterware für Bekleidung und Wäsche (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 (aus WZ-Nr. 47.53) |
| **Musikalienhandel** | Musikinstrumente und Musikalien (WZ-Nr. 47.59.3) |
| **Uhren, Schmuck** | Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck (WZ-Nr. 47.77.0) |
| **Spielwaren, Bastelbedarf Sportartikel** | Spielwaren und Bastelbedarf (WZ-Nr. 47.65), Sportartikel ohne Campingartikel, Campingmöbel, Sport- und Freizeitboote (aus WZ-Nr. 47.64.2) |
| **Fahrräder und –zubehör** | Fahrräder, Fahrradteile und Zubehör (aus WZ-Nr. 47.64.1) |

1.3 Bei den Betrieben mit nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten gemäß Bad Dübener Liste (Supermarkt/Vollsortimenter; Lebensmitteldiscounter sowie bei den sonstigen Betrieben mit nachversorgungsrelevanten Hauptsortimenten) gemäß textlicher Festsetzung 1.2, darf der Anteil der zentrenrelevanten Nebensortimente gemäß Bad Dübener Liste 10% der Gesamtverkaufsfläche nicht überschreiten. Ausgenommen davon sind Drogeriemärkte.

**2. Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl (§§ 16,17 und 19 BauNVO)
Eine Überschreitung der GRZ im Sinne des §19 Abs. 4 BauNVO ist nicht zulässig.

2.2 Höhe baulicher Anlagen
Die maximal zulässige Oberkante baulicher Anlagen (OK) wird mit 10,0 m festgesetzt. Untere Höhenbezugspunkt ist der auf der Planzeichnung eingeschriebene Höhenbezugspunkt $HP_1$ (91,85 m NHN). Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante des Gebäudes.

2.3 Technische Anlagen größerer Höhe einzeln oder auf Gebäuden können gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO in Ausnahmefällen bis zu einer Höhe von maximal 16 Metern zugelassen werden. Dazu gehören u.a. Entlüftungsrohre, Antennen, Schornsteine, fernmeldetechnische Nebenanlagen, Solaranlagen und ähnliche technische Anlagen.

**3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2, 4 und 10 BauGB, § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO)

3.1 Bauweise (§ 22 Abs. 1 und 4 BauNVO)
Die Bauweise ist als abweichende Bauweise festgesetzt. Zulässig sind auch Gebäudelängen über 50 m, der seitliche Grenzabstand ist jedoch einzuhalten.

3.2 Nachfolgende Nebenanlagen, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser (z.B. Versickerungs- und Entwässerungsanlagen, Bewässerungs-/Beregnungsanlagen) sowie zur Erschließung oder Ableitung von Abwasser dienen (z.B. Wasserübergabeschacht, Löschwasserhydrant, Stromkasten, Trafostation), Werbeanlagen (z.B. Schilder, Fahnenmasten, Stelen und Pylone, Plakatwände), E-Ladesäulen, Borden mit Rückstütze, Stützwände mit Absturzsicherung, Stellplatzbeleuchtung, Sperrpfosten und Einfriedungen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Nicht genannte Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und Stellplätze gemäß § 12 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

3.3 Eine Unterschreitung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen ist entlang der straßenseitigen Baugrenzen zum Waldhofsweg im SO „großflächiger Einzelhandel" bis höchstens zur Straßenmitte gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB i.V.m. § 6 Abs. 2 SächsBO aus städtebaulichen Gründen zulässig.

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

4.1 Die innerhalb der festgesetzten Flächen zum Erhalt und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen befindlichen Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Es ist jeweils eine Fertigstellungs- und Entwicklungspflege durchzuführen. Abgehende Gehölze sind gleichwertig in der nachfolgenden Vegetationsperiode zu ersetzen.

4.2 Dachflächen von Flachdächern sowie flachgeneigter Dächer bis 20° Dachneigung, einschließlich der Dachflächen der Staffelgeschosse, sind zu begrünen. Ausgenommen sind Dachflächen für notwendige technische Anlagen oder Dachflächen mit Anlagen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung. Der Mindestanteil der begrünten Dachflächen an allen zur Begrünung geeigneten Dachflächen eines Gebäudes muss in der Summe bei 40 % liegen, wobei die Verteilung der Begrünung auf die einzelnen Dachflächen frei erfolgen kann. Miteinander verbundene Baukörper werden für die Berechnung des Mindestanteils als ein Gebäude behandelt. Die Dachbegrünung ist fachgerecht anzulegen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und unterhalten.

4.3 $M_{UB}1$ - Erhalt und Erweiterung der Grünfläche: Die bestehende Baumreihe auf der Abstandsfläche ist weitestgehend zu schützen und dauerhaft zu erhalten, solange die Bäume gesund sind und keine Gefahr darstellen. Abgehende Gehölze sind gleichwertig in der nachfolgenden Vegetationsperiode nach der rechtskräftigen Baumschutzsatzung zu ersetzen. Ein bauzeitlicher Gehölzschutz (vgl. V4 im Umweltbericht) ist vorgesehen.

4.4 $M_{UB}2$ - Eingrünung im Osten des Plangebietes mittels Hecke: Im Osten des Plangebietes ist eine linienhafte 2-reihige Heckenstruktur zu entwickeln, die sich bis in den Nordosten erstreckt. Es sind standortgerechte und einheimische Sträucher zu pflanzen. Die Gesamtmaßnahmenfläche weist eine Flächengröße von 465 m² auf. Es sind einheimische, standortgerechte Sträucher in einer Qualität als 2xv oB (zweimal verpflanzt, ohne Ballen) 100-150 cm in einem Pflanzabstand von 1 bis 1,50 m x 1,50 m zu pflanzen.

Pflanzliste: Empfohlene Auswahl zu verwendender Sträucher, einheimisch, standortgerecht (BMU, 2011)

| Deutscher Name | Botanischer Name |
|---|---|
| Gemeiner Schneeball | *Viburnum opulus* |
| Hartriegel | *Cornus sanguinea* |
| Eingriffliger Weißdorn | *Crataegus monogyna* |
| Zweigriffliger Weißdorn | *Crataegus laevigata* |
| Schlehe | *Prunus spinosa* |
| Hunds-Rose | *Rosa canina* |
| Kreuzdorn | *Rhamnus cathartica* |
| Hasel | *Corylus avellana* |
| Schlehe | *Prunus spinosa* |
| Schwarzer Holunder | *Sambucus nigra* |
| Seidelbast | *Daphne mezerum* |
| Steinbeere | *Rubus saxatilis* |
| Vogelbeere | *Sorbus aucuparia* |

4.5.1 $M_{UB}3$ - Errichtung von Bäumen auf den Stellflächen: Pro 6 Stellplätze ist ein standortgerechter, einheimischer Einzelbaum auf dem Parkplatzbereich zu pflanzen.

Pflanzliste: Empfehlung für zu verwendende Baumarten bei Gehölzpflanzungen

| Deutscher Name | Botanischer Name |
|---|---|
| Ahorn | *Acer truncatum ‚Norwegian Sunset'* |
| Schneeball-Ahorn | *Acer opalus* |
| Dreispitz-Ahorn | *Acer buergerianum* |
| Feldahorn | *Acer campestre 'Elsrijk'* |
| Vogelkirsche | *Prunus avium* |
| Stieleiche | *Quercus robur* |
| Vogelbeere | *Sorbus aucuparia* |
| Silberlinde | *Tilia tomentosa ('Brabant')* |
| Winterlinde | *Tilia cordata 'Roelvo'* |
| Säulen-Hainbuche | *Carpinus betulus Fastigiata* |
| Amberbaum | *Liquidambar styraciflua 'Palo Alto'* |

4.5.2 Es sind Hochstämme mit einem Stammumfang von 8 - 14 cm zu pflanzen, jedoch auch mindestens 6 Bäume mit einem Stammumfang von 14-20 cm vorzusehen. Insgesamt sind mindestens 23 Bäume zu pflanzen.

4.6 $M_{UB}4$ - Dauerhafte Begrünung der nicht überbaubaren Flächen im Sondergebiet: Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen von 1.434 m² im Sondergebiet dürfen nicht versiegelt werden. Sofern keine anderen Maßnahmen vorgesehen sind (Parkplatzbäume $M_{UB}3$ bzw. G1) ist eine dauerhafte Begrünung durch Rasenansaat, Bodendecker o.ä. vorzunehmen.

4.7 G1 - Eingrünung im Süden des Plangebietes mittels Hecke: Im Süden des Plangebietes ist eine linienhafte Heckenstruktur zu entwickeln. Es sind standortgerechte und einheimische Sträucher zu pflanzen. Es sind einheimische, standortgerechte Sträucher in einer Qualität als 2xv oB 100-150 cm in einem Pflanzabstand von 1 bis 1,50 m x 1,50 m zu pflanzen.

4.8 Das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser ist vor Ort zu versickern, zu verdunsten oder zur Bewässerung der Freiflächen zu nutzen. Neu anzulegende Stellplätze und Pflasterungen auf Stellplätzen sind dazu versickerungs- und verdunstungsfähig auszuführen. Eine Ableitung des Niederschlagswassers in die bestehende öffentliche Abwasserkanalisation ist als Notüberlauf zulässig.

5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB i.V.m § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
Innerhalb der festgesetzten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "gestaltete Abstandsfläche" sind Versickerungsanlagen (z.B. Mulden, Rigolen) zulässig.

**II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 SächsBO)

6. Werbeanlagen
6.1 Es sind nur Werbeanlagen an der Stätte der Leistung zulässig. Leuchtwerbung in grellen, aufdringlichen und wechselnden Farben sowie Werbeanlagen mit Lauflicht-, Wechsellicht- oder Blinklichtwirkung sind nicht zulässig. Es sind insektenschonendende Leuchtmittel unter Verwendung von warmweißen Licht zu verwenden.

6.2 Innerhalb des sonstigen Sondergebiets ist außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ein beleuchteter Werbepylon mit einer maximalen Höhe von 10,0 m zulässig. Unterer Bezugspunkt ist der Höhenpunkt $HP_2$ gemäß Planeinschrieb.

**III. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen**

(1) Archäologie/Denkmalschutz:
Es wird auf § 20 SächsDSchG hingewiesen. Wer Sachen, Sachgesamtheiten, Teile oder Spuren von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass es sich um Kulturdenkmale handelt, hat dies unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde 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 Fachbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Ausführende Firmen sind auf die Meldepflicht hinzuweisen.
Vor Beginn von Bodeneingriffen im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten müssen durch das Landesamt für Archäologie im von Bautätigkeit betroffenen Areal archäologische Grabungen durchgeführt werden. Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren.
Die archäologische Relevanz des Vorhabenareals belegen archäologische Kulturdenkmale (Bodendenkmale) aus dem Umfeld, die nach § 2 SächsDSchG Gegenstand des Denkmalschutzes sind (Gräberfeld der Bronzezeit und Siedlungsspuren des Mittelalters [D-34360-06]). Daher ist vor Beginn der Erschließungs- und Bauarbeiten ein Antrag auf denkmalschutzrechtliche Genehmigung gemäß § 14 SächsDSchG beim Landratsamt Landkreis Nordsachsen, Untere Denkmalschutzbehörde, zu stellen.

(2) Schallimmissionsschutz:
Bei einer Anlieferung mit einem LKW in der Zeit zwischen 22:00 Uhr und 06:00 Uhr ist das Erfordernis zusätzlicher Lärmminderungsmaßnahmen zu prüfen.

(3) Lichtimmissionen:
Die neu zu errichtenden Außenbeleuchtungen des Grundstückes sind technisch und konstruktiv so anzubringen, mit Leuchtmitteln zu versehen und betreiben, dass Tiere und Pflanzen wild lebender Arten vor nachteiligen Auswirkungen durch Lichtimmissionen geschützt sind (§ 41a BNatSchG).

(4) Vorbeugender Hochwasserschutz:
Das Plangebiet liegt im Vorbehaltsgebiet vorbeugender Hochwasserschutz (Risikobereich). Es wird darauf hingewiesen, dass es keinen absoluten Schutz bei einem Hochwasserereignis geben kann. Es wird immer ein Restrisiko bleiben, auch wenn alle vorgeschlagenen Maßnahmen umgesetzt wurden. Gemäß Hochwassergefährdung können im Plangebiet bei einem HQ200 Überflutungshöhen von >0,0 bis 0,5 m erreicht werden.
Im Geltungsbereich sind bauliche Anlagen in hochwasserangepasster Bauweise zu errichten. Im Bauantrag sind nachzuweisen:
- Hochwassersichere Anordnung der Haustechnik (v.a. Heizung und Elektroinstallation)
- Verzicht auf Kellergeschoss
- Verzicht auf Ölheizungsanlagen
- Baustoffe und Materialien verwendet werden, die entsprechend ihrer Wasserbeständigkeit ausgewählt wurden.

Bei der Durchführung aller Arbeiten ist besondere Sorgfalt mit wassergefährdenden Stoffen geboten. Schadstoffe, die eine Beeinträchtigung des Grundwassers und des Bodenwasserhaushaltes herbeiführen können, sind sachgemäß zu verwenden und zu lagern. Für die Zuwegungen und Stellplätze für den Lebensmittelmarkt wird angeregt, diese auf ungebundenen Tragschichten zu pflastern, um die Versiegelung des Bodens vor dem Hintergrund des hochwassergefährdeten Bereichs zu begrenzen.

(5) Begrenzung von Geothermiebohrungen:
Für den Fall, dass Geothermieanlagen mit Erdwärmesonden zur Beheizung/Kühlung von Gebäuden geplant sind, wird darauf hingewiesen, dass für derartige Anlagen eine wasserrechtliche Erlaubnis des Landratsamtes Nordsachsen, untere Wasserbehörde, erforderlich ist. Die zulässige Tiefe der Erdwärmesonden kann von der Unteren Wasserbehörde auf ca. 50 m unter Geländeoberkante begrenzt werden.

(6) Anzeige geologischer Untersuchungen:
Geologische Untersuchungen (wie z.B. Sondierungs- und Erkundungsbohrungen) sowie die dazu gehörigen Nachweisdaten sind spätestens zwei Wochen vor Beginn dem LfULG als zuständige Behörde in Sachsen anzuzeigen (§ 8 GeoIDG). Spätestens drei Monate nach dem Abschluss der geologischen Untersuchung sind die dabei gewonnenen Fachdaten (Messdaten, Bohrprofile, Laboranalysen, Pumpversuche etc.) zu übermitteln. Wenn seitens des LfULG Bewertungsdaten (Einschätzungen, Schlussfolgerungen, Gutachten) angefordert wurden, sind diese spätestens sechs Monate nach dem Abschluss der geologischen Untersuchung an die zuständige Behörde in Sachsen (LfULG) zu übermitteln (§ 9, 10 GeoIDG).

(7) Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung
V3 - Die im Planungsraum zu erwartende Flächenneuversiegelung ist generell auf ein Minimum zu reduzieren. Bei jeglichen Schachtungs- und anderen Bodenarbeiten sowie bei Befahren mit Arbeitsmaschinen sind Maßnahmen des Bodenschutzes zu ergreifen.
V4 - Während der Bauphase sind die zu erhaltenden Baumbestände (im Westen und Norden des Plangebietes) so zu schützen, dass eine Beschädigung ausgeschlossen werden kann.
V6 - Zur Vermeidung bzw. Minimierung baubedingter Störungen von boden- und gehölzbrütenden Vogelarten sind die Vegetationsbeseitigung und Gehölzfällungen ausschließlich in der Zeit zwischen 01.10. und 28.02. durchzuführen. Das Bestandsgebäude sollte möglichst in diesem Zeitraum abgerissen werden. Vor Baubeginn ist eine artenschutzrechtliche Begehung und Untersuchung des Gebäudes auf das Vorhandensein von Vogelbrutstätten von einer fachkundigen Person durchzuführen. Die Arbeiten sind zur Vermeidung baubedingter Störungen durch Lärm- bzw. Lichtimmissionen von Anwohnern und geschützten, dämmerungs- und nachtaktiven Tierarten (z.B. Fledermausarten u.a.) auf die Tageszeit von 07:00 Uhr bis 20:00 Uhr bzw. auf das Vorhandensein von Tageslicht zu begrenzen.
V7 - Auf- und Umhängen von Nisthilfen: Sofern sich an zu fällenden Bäumen Nisthilfen (Vogelkästen) befinden, sind diese an einen anderen, zu erhaltenden Baum auf etwa gleicher Höhe und in gleicher Ausrichtung umzuhängen. Dabei ist zu beachten, dass dies bis zum Beginn der darauf folgenden Brutzeit der Vogel, also bis Ende Februar, durchzuführen ist. Zudem sind drei Nistkästen für Vögel im Plangebiet (vorhandene Bäume, Gebäude) anzubringen. Es ist ein Fledermausflachkasten (z.B. Typ 1FF der Fa. Schwegler) an einem vorhandenen Baum anzubringen.

(8) Geh-, Fahr- und Leitungsrechte:
Gemäß den Eintragungen im Grundbuch sind die Flurstücke 550/2 in der Flur 5 und 71/2 in der Flur 11 der Gemarkung Bad Düben mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL) zu Gunsten des Grundstückseigentümers der Flurstücke 71/1 in der Flur 11 und 550/1 in der Flur 5, Gemarkung Bad Düben, zu belasten.

(9) Verbringung des Niederschlagswassers:
Nördlich sowie westlich auf dem Grundstück sollen große Versickerungsmulden errichtet werden. Diese erhalten unterhalb der geplanten Zufahrt eine Verbindung zueinander, sodass sich anstauendes Regenwasser gleichmäßig in beide Mulden verteilten kann. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wird die Entwässerungsplanung präzisiert und eine wasserrechtliche Erlaubnis beantragt. Eine Ableitung in die bestehende öffentliche Abwasserkanalisation mit einer Einleitmenge von max. 7 l/s ist als Notüberlauf zulässig.

(10) Hinweise über zeitliche Regelungen der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft:
Die Maßnahmen MUB1 - MUB4 sowie G1 sind spätestens sechs Monate nach Aufnahme der Nutzung im Plangebiet umzusetzen. Es ist eine einjährige Fertigstellungspflege und zweijährige Entwicklungspflege vorzusehen. Bei den Gehölzen ist eine 3-jährige Entwicklungspflege vorzusehen.

## Verfahrensvermerke

1. Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 19.04.2018 und 6-48-336 19/2023 und 03.08.2023_3-2023-Dittrich vom 25.04.2018 öffentlich bekannt gemacht. Bad Düben, 05.11.2024 Siegel Astrid Münster, Bürgermeisterin

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des B-Planes in der Fassung vom 20.06.2023 hat am 15.08.2023 stattgefunden. Die ortsübliche Bekanntmachung zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit ist am 09.08.2023 erfolgt. Bad Düben, 05.11.2024 Siegel Astrid Münster, Bürgermeisterin

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 20.06.2023 hat in der Zeit vom 06.07.2023 bis 11.08.2023 stattgefunden. Bad Düben, 05.11.2024 Siegel Astrid Münster, Bürgermeisterin

4. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen und Begründung vom 27.03.2024 und den umweltrelevanten Stellungnahmen haben in der Zeit vom 25.04.2024 bis 27.05.2024 während der Öffnungszeiten gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Stadtverwaltung zu jedermann Einsicht öffentlich ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, im Amtsblatt Nr. 08/2024 vom 24.04.2024 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Bad Düben, 05.11.2024 Siegel Astrid Münster, Bürgermeisterin

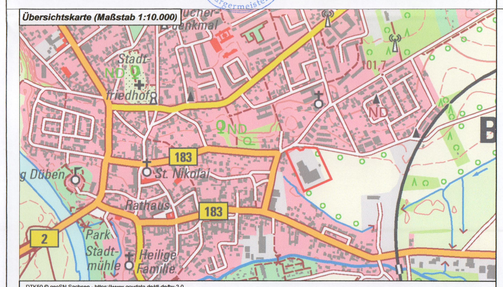
5. Die berührten Behörden uns sonstigen Träger öffentlicher Belange (ToB) sind nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 22.04.2023 aufgefordert worden, Stellungnahmen abzugeben. 24 gemäß Dittrich 5.11.24
Bad Düben, 05.11.2024 Siegel Astrid Münster, Bürgermeisterin

6. Die Darstellung der Grenzen und die Bezeichnung der Flurstücke stimmt mit dem Liegenschaftskatasterüberein (Stand: 21.10.24). Für die Lagegenauigkeit der Grenzdarstellung im Plan wird nicht garantiert.
Eilenburg, 21.10.2024 Siegel Landratsamt Landkreis Nordsachsen Vermessungsamt

7. Der Stadtrat der Stadt Bad Düben hat in seiner Sitzung am 12.09.2024 den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) als Satzung beschlossen. Beschluss-Nr. 8-2-12 vom 12.09.24 Dittrich 5.11.24
Bad Düben, 05.11.2024 Siegel Astrid Münster, Bürgermeisterin

8. Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplans mit dem hierzu ergangenen Beschluss des Stadtrats vom 12.09.2024 übereinstimmt.
Ausgefertigt, Bad Düben, 05.11.2024 Siegel Astrid Münster, Bürgermeisterin

9. Der Satzungsbeschluss sowie die Stelle, bei der der Plan während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurden durch die Veröffentlichung im Amtsblatt für die Stadt Bad Düben am 13.11.24 (Nr. 22/24) ortsüblich bekannt gemacht.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist am 13.11.24 in Kraft getreten.
Bad Düben, 14.11.24 Siegel Astrid Münster, Bürgermeisterin




Grenze des räumlichen Geltungsbereichs „B-Zentrum Einzelhandelsstandort Dommitzscher Straße"

***gesetzliche Grundlagen***

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. vom 3.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

Planzeichenverordnung (PlanZV 90) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Sächsische Bauordnung i. d. F. der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 1. März 2024 (SächsGVBl. S. 169) geändert worden ist.

***planaufstellende Kommune***

Stadt Bad Düben
Markt 11, 04849 Bad Düben
fon (03 42 93) 42-0 email stadt@bad-dueben.de

***Entwurfsverfasser***

büro.knoblich
Zur Mulde 25, 04838 Zschepplin
fon (0 34 23) 7 58 60-0 email info@bk-landschaftsarchitekten.de

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Lagebezug:** | ETRS89.UTM-33N | **Höhenbezug:** | DHHN 2016 |
| **Landkreis:** | Nordsachsen | **Gemeinde:** | Stadt Bad Düben |
| **Gemarkung:** | Bad Düben | **Flurstück:** | verschiedene |

| | Datum | Name | Unterschrift |
|---|---|---|---|
| **Gezel.** | 03.12.19 | Epp | |
| **Bearb.** | 21.08.24 | Nsm | |
| **Gepr.** | 21.08.24 | Kno | |

**Bebauungsplan „B-Zentrum Einzelhandels-standort Dommitzscher Straße"**

Satzungsfassung - Original
21.08.2024

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Projektnr.:** | 18-093 | **Plan-Name:** | 20241021_S_BP.pdf |
| **Phase:** | Satzung | **Plan-Maße:** | 971 mm x 624 mm |
| **Maßstab** | 1:1.000 | **Blatt** | 1 |
| | | | 1 Bl. |