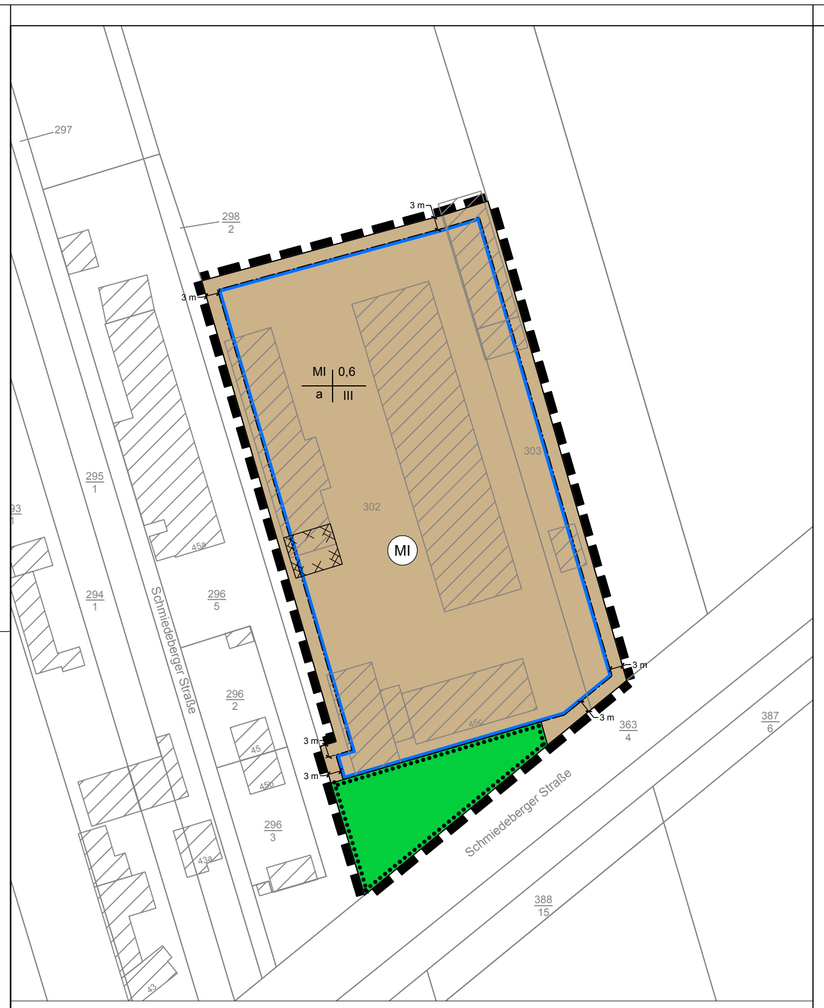

0 50 100 Meter

Maßstab: 1:1.000

Als Plangrundlage dient ein Auszug aus dem Liegenschaftskataster der Stadt Bad Düben, Gemarkung Bad Düben, Flur 5, zur Verfügung gestellt durch die Gemeindeverwaltung Bad Düben am 03.08.2018.

Planteil A

Planzeichenerklärung

I. zeichnerische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 6 BauNVO)

MI — Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 BauGB, §§ 16-20 BauNVO)

GRZ 0,6 — maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)

III — höchst zulässige Anzahl an Vollgeschossen

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

Baugrenze

a — abweichende Bauweise

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

private Grünflächen

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

Umgrenzung von Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

6. sonstige Planzeichen

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

Art der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl (GRZ)
Bauweise	Vollgeschosse

Erläuterung der Nutzungsschablone

Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

II. Planunterlagen gemäß § 1 Abs. 2 PlanZV und sonstige Planzeichen ohne Normcharakter

Flurstücksgrenze

42 — Flurstücksnummer

Gebäudebestand

3 m — Bemaßung in m

Planteil B
planungsrechtliche textliche Festsetzungen

I. planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 6 BauNVO)
1.1 Gemäß § 6 BauNVO ist ein Mischgebiet festgesetzt.
1.2 Die im Mischgebiet gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 7 (Tankstellen) und Nr. 8 (Vergnügungsstätten) BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sind nach § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO ausgeschlossen.
1.3 Die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.
1.4 Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO wird folgendes festgesetzt: Der Anteil der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente gemäß der „Bad Dübener Liste“ darf 10 % der Gesamtverkaufsfläche und je Einzelsortiment 100 m² nicht überschreiten.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)
2.1 Grundflächenzahl (§§ 16,17 und 19 BauNVO)
Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,6 festgesetzt.
2.2 Vollgeschosse
Es sind maximal drei Vollgeschosse zulässig.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO)
3.1 Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO
Die überbaubare Grundstücksfläche wird gemäß Planeinschrieb durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.
3.2 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.

4. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
4.1 Gemäß Planeinschrieb ist eine private Grünfläche festgesetzt.
4.2 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zu begrünen.

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
5.1 Auf der festgesetzten privaten Grünfläche ist eine Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. In Anlehnung an die Satzung zum Schutz des Gehölzbestandes auf dem Gemeindegebiet der Stadt Bad Düben (Baumschutzsatzung, 2016) sind innerhalb dieser Fläche Bäume und Sträucher gemäß § 2 Abs. 2 Baumschutzsatzung zum Erhalt festgesetzt.
5.2 artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

V 1 - Bauzeitenregelung
Die Arbeiten sind zur Vermeidung baubedingter Störungen durch Lärm- bzw. Licht-immissionen von in der Umgebung befindlichen schutzbedürftigen Wohnungen und geschützten, dämmerungs- und nachtaktiven Tierarten (z.B. Fledermausarten u.a.) auf die Tageszeit von 07:00 Uhr bis 22:00 Uhr zu begrenzen.
Der Baubeginn hat zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar, außerhalb der Hauptbrutzeit, zu erfolgen. Sollte ein Baubeginn außerhalb der Reproduktionszeit nicht möglich sein, ist eine artenschutzrechtliche Begehung der Fläche vor Beginn der Bauarbeiten durchzuführen.
Wird ein Nachweis von brütenden Vogelarten oder sonstigen Arten erbracht, ist die weitere Verfahrensweise mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde abzustimmen, ggf. ist mit dem Baubeginn bis zum Ende der Reproduktionsphase abzuwarten.

V 2 - Kontrolle von Gebäuden auf Fledermausquartiere und Brutvögel
Vor Abbruch leer stehender Gebäude ist durch eine fachkundige Person eine Kontrolle des Gebäudes vorzunehmen. Sollten sich Nester (z.B. Rauchschwalbe, Hausrotschwanz) oder gebäudebewohnende Fledermäuse (Sommerquartiere) in dem Gebäude befinden, so hat der Vorhabenträger im Zusammenhang mit dem Abriss zur Gewährleistung der Lebensraumkontinuität unter Abstimmung mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde entsprechende Ersatzstrukturen zu schaffen (künstliche Nisthilfen, Fledermauskästen). Die Ersatzquartiere sind an den neu errichteten Gebäuden innerhalb des Plangebietes in Abstimmung mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde herzustellen. Die Zahl der dauerhaften Gebäude-quartiere ergibt sich aus der Beseitigung des bestehenden Besatzes. Bei Beseitigung sind die Quartiere im Verhältnis von 1:2 auszugleichen.

V 3 - Ausstiegshilfen bei offenen Gräben, Schächten und Gruben
Die Herstellung offener Gräben, Schächte und Gruben ist artenschutzrelevant, wenn die Bauausführung in der Zeit zwischen 01. März und 30. September erfolgt. Für terrestrisch wandernde Arten haben derartige Öffnungen Fallenwirkung. Daher sind zur Vermeidung von Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG (Störungs-, Zugriffs- und Tötungsverbote) geeignete Ausstiegshilfen vorzusehen. Es ist die Möglichkeit des Verlassens in die Natur sicherzustellen. Dies kann z.B. mithilfe von Brettern, Balken oder anderen Vorrichtungen im Abstand von ca. 20 m geschehen. Weiterhin sind in diesen Fällen täglich vor Arbeitsbeginn und nach Arbeitsende Kontrollen durchzuführen. In die Gräben oder Schächte hineingefallene Tiere sind zu bergen und in die Natur zu entlassen. Über die Maßnahmen und Ergebnisse ist Protokoll zu führen und dieser der Genehmigungsbehörde bzw. der UNB zu übergeben.

„Bad Dübener Liste “
zur Definition zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente

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, Kunst-gewerbe, 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 Campingarti-kel, Campingmöbel, Sport- und Freizeitboote (aus WZ-Nr. 47.64.2)
Fahrräder und –zubehör	Fahrräder, Fahrradteile und Zubehör (aus WZ-Nr. 47.64.1)

Quelle: Zusammenstellung auf Grundlage der Systematik der Wirtschaftszweige (WZ 2008)

Verfahrensvermerke

1. Der Stadtrat der Stadt Bad Düben hat gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... die Aufstellung des Bebauungsplans "Wohnen und Gewerbe an der Schmiedeberger Straße" beschlossen (Beschluss-Nr.: .....). Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Bad Düben am .....

Bad Düben, den ....
Münster, Bürgermeisterin

2. Der Stadtrat hat am ..... den Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung vom ..... und den textlichen Festsetzungen auf der Planzeichnung sowie der Begründung und dem Umweltbericht gebilligt und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur Auslegung bestimmt (Beschluss-Nr.: .....).

Bad Düben, den ....
Münster, Bürgermeisterin

3. Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom ..... und sie sind zur Abgabe einer Stellungnahme nach § 4 Abs. 2 BauGB bis einschließlich ..... aufgefordert worden.
Der Entwurf und die Begründung wurden entsprechend § 4 Abs. 4 BauGB in das Internet vom ..... bis einschließlich ..... eingestellt.
Sofern ein Träger öffentlicher Belange bzw. eine Nachbargemeinde über keinen Internetzugang verfügte, erfolgte die Abstimmung unter Zusendung der Planunterlagen.

Bad Düben, den ....
Münster, Bürgermeisterin

4. Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung vom ..... und den textlichen Festsetzungen auf der Planzeichnung sowie die Begründung und der Umweltbericht haben nach erfolgter Bekanntmachung in der Ausgabe Nr. ..... des Amtsblattes der Stadt Bad Düben vom ..... in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... öffentlich ausgelegen.
In der Bekanntmachung ist auf das Vorbringen von Anregungen sowie auf die Regelungen des § 47 VwGO hingewiesen worden.

Bad Düben, den ....
Münster, Bürgermeisterin

5. Die während der öffentlichen Auslegung zum Entwurf des Bebauungsplans fristgemäß vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wurden von der Stadt Bad Düben geprüft und entsprechend des Abwägungsbeschlusses am ..... berücksichtigt. Das Ergebnis wurde den Einsendern mitgeteilt. Bei Sammelanregungen erfolgte keine Einzelmitteilung.

Bad Düben, den ....
Münster, Bürgermeisterin

6. Der Stadtrat hat am ..... den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung vom ..... und den textlichen Festsetzungen auf der Planzeichnung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen (Beschluss-Nr.: .....) sowie der Begründung und dem Umweltbericht zugestimmt.

Bad Düben, den ....
Münster, Bürgermeisterin

7. Die Übereinstimmung der Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke im Plan mit der amtlichen Flurkarte wird bescheinigt. Für die Lagegenauigkeit der Grenzdarstellung im Plan wird nicht garantiert.

....., den ....
Landratsamt LK Nordsachsen, Vermessungsamt

8. Die Satzung des Bebauungsplans "Wohnen und Gewerbe an der Schmiedeberger Straße", bestehend aus der Planzeichnung vom ..... und den textlichen Festsetzungen auf der Planzeichnung wird hiermit ausgefertigt.

Bad Düben, den ....
Münster, Bürgermeisterin

9. Der Satzungsbeschluss, sowie die Stelle, bei der der Plan mit Begründung während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind in der Ausgabe Nr. ..... des Amtsblattes der Stadt Bad Düben vom ..... bekannt gemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§§ 214, 215 BauGB) und auf die Vorschrift des § 44 Abs. 3 und 4 BauGB über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe in eine bisher zulässige Nutzung durch diesen Bebauungsplan und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen sowie auf die Regelungen des § 47 VwGO hingewiesen worden.
Die Satzung des Bebauungsplans "Wohnen und Gewerbe an der Schmiedeberger Straße" ist am ..... in Kraft getreten.

Bad Düben, den ....
Münster, Bürgermeisterin

planaufstellende Kommune
Stadt Bad Düben
Markt 11
04849 Bad Düben
fon (03 42 43) 722-0 fax (03 42 43) 722-70

Fachplaner
büro.knoblich LANDSCHAFTSARCHITEKTEN
Zur Mulde 25
04838 Zschepplin
fon (0 34 23) 7 58 60-0 fax (0 34 23) 7 58 60-59

Bebauungsplan der Innenentwicklung „Wohnen und Gewerbe an der Schmiedeberger Straße“

Entwurf

Auftragsnummer	Bearbeiter	Maßstab	Plotdatei (*.plt)	
18-095_B	Kno/Epp	1:1.000	18-095_B_Entwurf	1
gezeichnet	**geprüft**	**Plangröße in cm**	**Datum**	**Blatt-Nr.**
Epp	Kno	59,00 x 44,55	08.10.2018 erg. 18.10.2018	