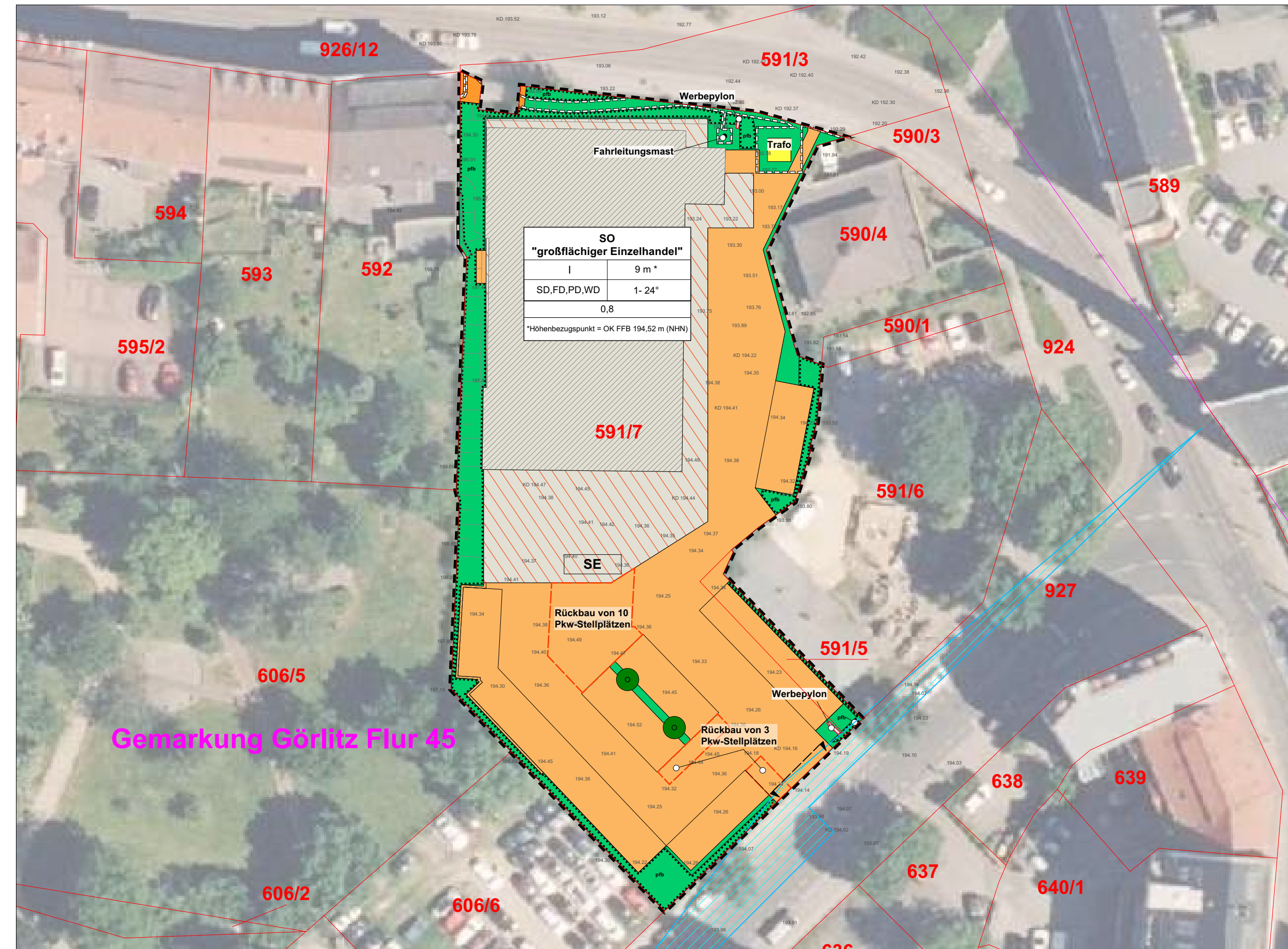


# Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 46

## "Erweiterung Nahversorger Pontestraße 10"

### Planzeichnung (Teil A) - Entwurfsexemplar -



#### VERFAHRENSVERMERKE

Der Stadtrat hat am 30.05.2024 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 46 "Erweiterung Nahversorger Pontestraße 10" beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses ist in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis zum \_\_\_\_\_ durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln, durch Veröffentlichung im Amtsblatt am \_\_\_\_\_ 2024 sowie durch Bekanntmachung auf Internetseite der Stadt \_\_\_\_\_ Görlitz unter <https://www.goerlitz.de/Bekanntmachungen> sowie auf der Internetseite des Zentralen Landesportals Sachsen unter <https://buergerbeteiligung.sachsen.de/portal-goerlitz/beteiligung/aktuelle-themen> erfolgt.

Görlitz, den \_\_\_\_/20\_\_\_\_ Siegel (Unterschrift) Der Oberbürgermeister

Der Stadtrat hat am \_\_\_\_/2024 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan und textlichen Festsetzungen in der Fassung vom \_\_\_\_/2024 beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Die Begründung in der Fassung vom \_\_\_\_/2024 wurde gebilligt.

Görlitz, den \_\_\_\_/20\_\_\_\_ Siegel (Unterschrift) Der Oberbürgermeister

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom \_\_\_\_/2024 sowie mit dem Schreiben vom \_\_\_\_/2024 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Görlitz, den \_\_\_\_/20\_\_\_\_ Siegel (Unterschrift) Der Oberbürgermeister

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen (Teil B), dem Vorhaben- und Erschließungsplan sowie der Begründung haben in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis zum \_\_\_\_\_ während der Dienstzeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweisen, dass während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift Bedenken und Anregungen vorgebracht werden können und das die Planunterlagen entsprechend § 4 Abs. 4 BauGB auf der Internetseite der Stadt Görlitz unter <https://www.goerlitz.de/Bekanntmachungen> sowie auf der Internetseite des Zentralen Landesportals Sachsen unter <https://buergerbeteiligung.sachsen.de/portal-goerlitz/beteiligung/aktuelle-themen> eingesehen werden können, am \_\_\_\_\_ im Amtsblatt und in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis zum \_\_\_\_\_ durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Oberbürgermeister bestätigt, dass die Internetauslegung im Zeitraum vom \_\_\_\_\_ bis zum \_\_\_\_\_ entsprechend dem Laufzeitprotokoll stattgefunden hat.

Görlitz, den \_\_\_\_/20\_\_\_\_ Siegel (Unterschrift) Der Oberbürgermeister

Der Stadtrat hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am \_\_\_\_/\_\_\_\_ geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Görlitz, den \_\_\_\_/20\_\_\_\_ Siegel (Unterschrift) Der Oberbürgermeister

Die Darstellung der Liegenschaftsgrenzen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes entspricht dem katastermäßigen Bestand vom \_\_\_\_\_ und gilt für Übersichtszwecke. Rechtsansprüche können aus der Darstellung nicht abgeleitet werden.

Löbau, den \_\_\_\_\_ Siegel (Unterschrift) Landkreis Görlitz Amt für Vermessungswesen und Flurnurordnung (Amtsleiter)

Der Stadtrat hat am \_\_\_\_/\_\_\_\_ den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom \_\_\_\_\_ bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) als Satzung beschlossen. Der Vorhaben- und Erschließungsplan sowie die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan in der Fassung vom \_\_\_\_\_ wurde mit Beschluss des Stadtrates vom \_\_\_\_\_ gebilligt.

Görlitz, den \_\_\_\_/20\_\_\_\_ Siegel (Unterschrift) Der Oberbürgermeister

Die Satzung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 46 "Erweiterung Nahversorger Promenadenstraße /Wiesenerweg", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausfertigt.

Görlitz, den \_\_\_\_/20\_\_\_\_ Siegel (Unterschrift) Der Oberbürgermeister

Die Satzung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 46 "Erweiterung Nahversorger Pontestraße 10" sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am \_\_\_\_\_ im Amtsblatt und in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis zum \_\_\_\_\_ durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden. 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 Einspruchsansprüchen (§§ 44) hingewiesen worden. Die Satzung ist am \_\_\_\_\_ in Kraft getreten.

Görlitz, den \_\_\_\_/20\_\_\_\_ Siegel (Unterschrift) Der Oberbürgermeister

#### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

Gemäß § 10 i. V. mit § 12 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.09.2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. I 2023 I Nr. 354) wird durch die Beschlussfassung des Stadtrates vom \_\_\_\_\_ folgende Satzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 46 "Erweiterung Nahversorger Pontestraße 10" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen:

Teil A - Planzeichnung vom: \_\_\_\_\_  
Teil B - Textliche Festsetzungen vom: \_\_\_\_\_

#### RECHTSGRUNDLAGE DER FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES SIND:

- a) Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. September 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist
- b) BauNutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3776), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
- c) Planzielenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- d) Sächsische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 01. März 2024 (SächsGVBl. S. 169) geändert worden ist.
- e) Sächsisches Naturschutzgesetz vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), das zuletzt durch das Gesetz vom 22. Juli 2024 (SächsGVBl. S. 672) geändert worden ist.

#### 1. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 11 BauNVO)  
Innerhalb des Geltungsbereichs wird ein sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauGB mit der Zweckbestimmung "großflächiger Einzelhandel" mit einer zulässigen Gesamtverkaufsfläche von max. 1.025 m<sup>2</sup> für nahversorgungsrelevante Sortimente festgesetzt.  
Es sind folgende Nutzungen und Sortimente zulässig:  
**SO - "großflächiger Einzelhandel"**
  - max. 1.025 m<sup>2</sup> (Verkaufsfläche) - Nahversorger davon max. 10 % Nonfood (incl. Rantsorimente und Aktionsartikel)
- 1.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16-21a BauNVO)  
Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die zulässige Gebäudehöhe sowie die Zahl der zulässigen Vollgeschosse entsprechend der Nutzungsschablonen bestimmt.
- 1.3 GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 19 BauNVO)  
Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) innerhalb des Plangebietes wird auf 0,8 festgesetzt. Eine geringfügige Überschreitung ist zulässig.
- 1.4 HÖHE BAULICHER ANLAGEN UND VOLLGESCHOSSE (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 18 und 20 BauNVO)  
Die Höhe baulicher Anlagen bemisst sich nach der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse sowie der maximal zulässigen Firsthöhe (FH) der Gebäude entsprechend der Nutzungsschablone. Bezugshöhe für die maximal zulässige Firsthöhe der Gebäude ist die Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) von 194,52 m (NHN). Für technische Aufbauten sind auf max. 5 % der überbaubaren Fläche des jeweiligen Grundstücks Überschreitungen der baulichen Höhe zulässig.
- 1.5 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)  
Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Baugrenze in der Planzeichnung definiert. Die nicht überbaubare Grundstücksfläche ausgenommen die notwendigen Zugewunnen und Stellplätze, sind als Grünflächen gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.
- 1.6 STELLPLATZE UND NEBENANLAGEN (§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB und §§ 12 und 14 BauNVO)  
Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auf dem gesamten Grundstück zulässig. Hierzu zählen auch untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der in dem Baugelbiet gelegenen Grundstücke oder des Baugelbiets selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen. Die der Versorgung des Baugelbiets mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie die Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sind innerhalb des Plangebietes zulässig. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien.
- 1.7 GEH-, FAHR- und LEITUNGSRECHTE (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)  
Innerhalb des Flurstücks 591/7 der Flur 45, Gemarkung Görlitz sind Leitungs- und Wegrechte zugunsten der Stadtwerke Görlitz AG zum betreiben eines Mittelspannungskabels und eines Energiekabels und Fahrlleitungsmasten mit Fundament und Schutzstreifen des Nahverkehrs festgesetzt.
- 1.8 VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)  
Das Plangebiet ist über das Flurstück 927 der Gemarkung Görlitz Flur 45 (Pontestraße) erschlossen. Die Fahrgassen des Parkplatzes sind zur Lärmminderung aus Asphalt oder Betonpflaster, mit einer Fugenbreite < 3mm und ohne Phase herzustellen. Die im Plangebiet befindliche öffentliche Verkehrsfläche an der "Heilig-Grab-Straße" (OPNV Haltepunkt) wird durch die geplante Maßnahme nicht berührt oder verändert.
- 1.9 WARENANNAHME  
Die Warenanlieferungsrampe ist dreiseitig geschlossen und mit einer Überdachung auszuführen (Baukonstruktion wie Nahversorger).
- 1.10 VORHABENZULÄSSIGKEIT (§ 9 Abs. 2 BauGB und § 12 Abs. 3a BauGB)  
Innerhalb des ausgewiesenen Baugelbietes sind nur bauliche Anlagen und Nutzungen zulässig, welche im Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Görlitz und dem Vorhabenträger festgelegt sind.

#### 2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- 2.1 DACHGESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 89 Abs. 1 SächsBO)  
Es sind entsprechend Planenschrift folgende Dachformen und -neigungen zulässig:  
Flach-, Pult-, Walm- und Satteldach mit einer Dachneigung von 1" bis 24". Es gelten die Festsetzungen der Nutzungsschablone des Bebauungsplanes.  
Anlagen zur Energieerzeugung aus erneuerbaren Energien sowie Dachbegrünungen sind zulässig.
- 2.2 ÄUßERE GESTALTUNG DER GEBÄUDE UND WERBEEINLAGEN (§ 89 Abs. 1 SächsBO)  
Die Fassadengestaltung des geplanten Gebäudes hat sich am Bestandsgebäude zu orientieren. Es sind keine auffälligen bzw. grellen Fassadenfarben zu verwenden.  
Werbeanlagen mit rhythmischer oder wechselnder Beleuchtung sind im gesamten Plangebiet unzulässig. Auf Pylonen sind auch die Videowände (Video walls) unzulässig. Die Errichtung eines Werbeplatzes (am eingetragenen Standort) ist bis zu einer Höhe von max. 9 m (über Gelände) zulässig. An den Giebelseiten der Gebäude sind Werbebeschilde zulässig.
- 2.3 GELÄNDGESTALTUNG (AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRÄBUNGEN)  
Aufschüttungen und Abgrabungen innerhalb der Grundstücksgrenze sind so zu gestalten, dass an der Grundstücksgrenze die gewachsene bzw. vorhandene Geländehöhe wieder hergestellt wird.
- 2.4 EINFRIEDRUNGEN  
Im Plangebiet sind Einfriedungen auf den privaten Grünflächen entlang der Grundstücksgrenzen in Form von Zäunen bzw. Heckenstrukturen zulässig (s. Pkt. 3.4 Pfanzbindung). Im Bereich des Sichtdreieckes dürfen Einfriedungen bzw. Anpflanzungen eine Höhe von 170 cm nicht überschreiten.

#### 3. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

- 3.1 NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)  
Die nicht überbauten Grundstücksflächen innerhalb des Plangebietes sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.
  - 3.2 PFLANZGEBOT - EINZELGEBÜLDE (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)  
An den innerhalb des Plangebietes angefallenen Stellen sind Einzelgehölze entsprechend des "Merkbatt zu gebietsheimischen Baum- und Straucharten im Landkreis Görlitz" zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Es sind folgende Pflanzqualitäten zu verwenden:
    - bei Hochstämmen mind. 1,80 m Stammhöhe und Stammumfang von mind. 16-18 cm (gemessen in 1m Höhe)
    - bei Sträuchern und Heistern ist eine Pflanzqualität von mind. 2 x V., eine Pflanzhöhe von min. 100-150 cm mit 3 Trieben, ohne Ballen zu verwenden.
  - 3.3 PFLANZBINDUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)  
Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Gehölz-/Grünflächen sind dauerhaft zu erhalten und bei Verlust gleichwertig zu ersetzen. Hierbei sind Gehölze entsprechende des Merkblattes sowie der Pflanzqualität entsprechend Pkt. 3.2 (Pflanzgebot) zu verwenden.
  - 3.4 SICHTSCHUTZ (ohne zeichnerische Festsetzung)  
Das an der nördlichen Gebäudeecke des Einkaufsmarktes befindliche Rankengerüst mit Sichtschutzpflanzung ist zu erhalten bzw. bei Rückbau oder Beschädigung wieder herzustellen. Zulässige Arten sind hierfür Clematis (*Clematis montana*) und Immergrüne Geißblatt (*Lonicera x Henry*). Das Rankengerüst darf die Trauffhöhe des zukünftigen Gebäudes nicht unterschreiten. Bei Flachdach oder Pultdach zählt die Attikaunterkante.
  - 3.5 GENEHMIGUNG UND REALISIERUNG  
Die gründnerische Festssetzung des Pkt. 3.2 ist bis 12 Monate nach Abschluss der Bauarbeiten auf der privaten Grundstücksfläche zu realisieren.
4. HINWEISE
  - 4.1 ARCHÄOLOGISCHE FUNDE  
Das Archäologische Landesamt ist durch schriftliche Bauanzeige mindestens 4 Wochen vor Baubeginn zu unterrichten. Die Bauanzeige ist an zuständige Firmen, die telefonische Erreichbarkeit und den verantwortlichen Bauleiter ernennen. Werden bei Bau- und Erschließungsarbeiten Sachen, Sachgesamtheiten, Teile oder Spuren von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, daß es sich um Kulturdenkmale handelt, muss dies unverzüglich der Denkmalbehörde angezeigt werden. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Tages nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und vor weiterer Zerstörung zu sichern, sofern nicht die zuständige Landesamt für Archäologie mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Archäologische Funde (das sind auffällige Bodenerfahrungen, Gefäßscherben, Gräber, Knochen, Geräte aus Stein und Metall, bearbeitete Holz, Steinsetzungen aller Art, u.a.) sind sofort dem Archäologischen Landesamt Sachsen Telefon 0351 - 8926655 zu melden.
  - 4.2 BODENSCHUTZ  
Im Hinblick auf sparsamen und schonenden Umgang mit Boden und zur Minimierung baubetrieblicher Bodenbelastung sind folgende gesetzliche Grundregeln bei der Realisierung des Bauvorhabens zu berücksichtigen:
    - Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist
    - Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 09. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598, 2716) (SächsGVBl. S. 187)
    - Baugesetzbuch (BauGB) § 1 Abs.5 und § 202
    - Sächsische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 01. März 2024 (SächsGVBl. S. 169) geändert worden ist
    - Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225) geändert worden ist
    - Kreislaufwirtschaftsgesetz vom 24. Februar 2019 (BGBl. I S. 212), das zuletzt durch Artikel 20 des Gesetzes vom 02. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 56) geändert worden istVor Baubeginn ist der Mutterboden im Bereich der Baustelle Nebeneinrichtungen und Grünflächen zu sichern. Das im Zuge des Erdstuhubes anfallende unbelastete Bodenmaterial ist einer Wiederverwendung zuzuführen. Werden während der Bauattività nicht unerhebliche Bodenbelastungen bekannt oder verursacht, ist das Umweltamt des Landkreises Görlitz unverzüglich davon in Kenntnis zu setzen. Es sind dann umgehend Sicherungsvorkehrungen zu treffen, die ein Ausbreiten der Kontamination verhindern.
- #### BODENARTEN
- Ein Ausschütten von Mutterboden mit Aushub oder Bodenmaterial ist nicht zulässig. Erdstuhub ist getrennt nach Bodenarten in Ober- und Unterboden zu erfassen, zu lagern und einer Wiederverwendung zuzuführen. Verunreinigungen der Böden bzw. Bodenmieten mit Abfällen und Schadstoffen sind zu verhindern.
- #### ANSCHÜTTUNGEN
- Zwischenlager von Böden sind in Form von trapezförmigen Mieten bei einer Höhe von max. 2,0 m so anzuulegen, dass Verdichtungen, Vernässungen und Erosionen vermieden werden.
- 4.3 BOHRANZEIGE- UND BOHRERGEBNISMITTEILUNGSPFLICHT  
Werden im Bebauungsplangebiet standortkonkrete und auf die Bauaufgabe ausgerichtete Baugrunduntersuchungen nach DIN 4020 bzw. DIN EN 1597-2 durchgeführt, sind die abzuleufenden Baugrundbohrungen vor Bohrbeginn beim geologischen Dienst anzumelden und die Ergebnisse nach Bohrende an das LULG zu übergeben.
  - 4.4 ALTLASTEN / ALTSTANVERDÄCHTIGKEITEN / ABFALL  
Werden während der Bauattività nicht unerhebliche Bodenbelastungen bekannt oder verursacht, ist das Umweltamt des Landkreises Görlitz - Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde unverzüglich davon in Kenntnis zu setzen. Es sind dann umgehend Sicherungsvorkehrungen zu treffen, die ein Ausbreiten der Kontamination verhindern.
  - 4.5 GRUNDWASSER
    - Arbeiten, welche so tief in den Boden eindringen, dass eine Freilegung des Grundwassers oder eine Einwirkung auf die Höhe, Bewegung oder die Beschaffenheit des Grundwassers besorgen, sind der unteren Wasserbehörde des Landkreises Görlitz spätestens einen Monat vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen (§§ 45 SächsWG)
    - Verunreinigungen von Grund- und Oberflächenwasser sind auszuschließen
    - der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist gemäß § 53 Abs. 1 SächsWG bei der unteren Wasserbehörde anzeige pflichtig.
    - sind bauzeitliche Grundwasserhaltungen erforderlich, bedürfen diese der wasserrechtlichen Erlaubnis (§§ 8 und 9 WHG) durch die zuständige Wasserbehörde
    - werden bei Erdarbeiten unvorhergesehene Grundwasser angetroffen, ist gemäß § 45 Abs. 4 SächsWG dies der unteren Wasserbehörde unverzüglich anzuzeigen, die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, sind einstellen einzustellen
  - 4.6 IMMISSIONSSCHUTZ  
Entsprechend des schalltechnischen Gutachtens vom 14.11.2024, welches Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 46 "Erweiterung Nahversorger Pontestraße 10" ist, sind für den bestimmungsmäßigen Betrieb des Nahversorgungsmarktes folgende Lärmminderungsmaßnahmen bzw. schallschutztechnische Hinweise zu beachten:
    - Öffnungszeiten des Einzelhandelsgeschäftes max. werktags von 07:00 bis 21:00 Uhr
    - Warenanlieferung (Abfuhr und Zufuhr Verkaufsraum) je L<sub>WA</sub> = 78 dB(A) im Zeitraum nachts 22-6 Uhr
    - Die Fahrgasse oberhalb des Parkplatzes sind mit einer Asphaltoberfläche oder gleichwertig glatten Oberfläche herzustellen**vorgegebene Emissionskenngrößen aller stationären (haus-)technischen Anlagen:**
    - Integralanlage L<sub>WA</sub> = 89 dB(A) im Zeitraum tags 6-22 Uhr
    - Integralanlage L<sub>WA</sub> = 79 dB(A) im Zeitraum nachts 22-6 Uhr
    - Gaskühler L<sub>WA</sub> = 74 dB(A)
    - Lüftungsanlage (Abfuhr und Zufuhr Verkaufsraum) je L<sub>WA</sub> = 87 dB(A) im Zeitraum tags 6-22 Uhr
    - Lüftungsanlage (Abfuhr und Zufuhr Verkaufsraum) je L<sub>WA</sub> = 78 dB(A) im Zeitraum nachts 22-6 Uhr
    - alle anderen Lüftungsanlagen je L<sub>WA</sub> = 75 dB(A)Voraussetzung der Emissionskennwerte sind die festgelegten Standorte der Schallquellen entsprechend der Abbildung 2 des schalltechnischen Gutachtens (s. Anlage 2 - schalltechnische Gutachten, IDU IT + Umwelt GmbH 14.11.2024).
  - Bei der Planung von Feststofffeuerungsanlagen wird hinsichtlich der Schornsteinhöhen sowie von Ausströmungen der Schornsteine auf § 19 der 1. BinSchV und bei der Planung von Öl- und Gasfeuerungsanlagen kleiner 1 MW Feuerungsleistung auf § 22 BinSchG i.V.m. VDI 3781 Blatt 4 Nr. 2.3.1.1 verwiesen. Bei geplanter Aufstellung von Luft-Wärmepumpen wird vorsorglich die Einholung einer schalltechnischen Beratung im Vorfeld empfohlen.
  - 4.7 LÖSCHWASSERVERSORGUNG  
Für die Löschwasserversorgung im Plangebiet sind für das sonstige Sondergebiet 96 m<sup>3</sup> über einen Zeitraum von 2 Stunden gemäß dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW zu gewährleisten. Die Zufahrten und Bewegungswegflächen für die Feuerwehr sind nach DIN 4099 zu gewährleisten.

1 gemäß Görlitzer Sortimentsliste (GMA 2021)

#### 1 Görlitzer Sortimentsliste

**Nahversorgungsrelevante Sortimente:**  
- Nahrungsmittel und Genussmittel (inkl. Lebensmittelhandwerk und Tabakwaren, Getränke),  
- Reformwaren  
- Drogenwaren (inkl. Wasch- und Putzmittel), Kosmetika  
- Arzneimittel und apothekenübliche Waren  
- Schnittblumen  
- Zeitungen, Zeitschriften

**Zentrenrelevante Sortimente:**  
- Bekleidung, Wäsche  
- Bücher, Papier- und Schreibwaren, Schulbedarf  
- Sichtschutzpflanzung ist zu erhalten bzw. bei Rückbau oder Beschädigung wieder herzustellen.  
- Sportbekleidung (inkl. Sportschuhe)  
- Heimtextilien, Gardinen und Zubehör, Bettwäsche, Bettlaken  
- Haushaltswaren, Glas, Porzellan, Keramik, Wohnaccessoires, Dekoartikel  
- Kunst, Bilder, Briefmarken, Münzen, Antiquitäten  
- Uhren, Schmuck  
- Foto- und Videokarte  
- Optische Erzeugnisse  
- Musikinstrumente  
- Unterhaltungselektronik (Radio, TV, DVD-Player), Ton-/Bildträger, Elektrokleingeräte  
- Computer, -teile, Peripherie, Software  
- Elektrogrüßgeräte (weiße Ware - Haus- und Küchengeräte)  
- Fahrräder, Fahrradzubehör

**nicht zentrenrelevante Sortimente:**  
- Tiere, Tierernährung, Zoofutik  
- Pflanzen und Zubehör, Pflege und Düngemittel  
- Gartentechnik (inkl. Gartenmöbel), Gartengeräte (z.B. Rasenmäher)  
- Baustoffe, Bauelemente, Installationsmaterial, Eisenwaren und Werkzeuge  
- Sanitärartikel, Fliesen  
- Möbel (inkl. Küchenmöbel / Büromöbel)  
- Matratzen, Betten (z. B. Strohbettdecken)  
- Lampen, Leuchten, Beleuchtungskörper  
- Elektroinstallationsbedarf  
- Antennen / Satellitenanlagen  
- Teppiche, Bodenbeläge, Farben, Lacke, Tapeten  
- Büromaschinen (gewerbliche Ausrüstung), Büroorganisationssysteme  
- Holz, Bauelemente wie z. B. Fenster, Türen  
- Campingartikel (z. B. Zelte, Campingmöbel)  
- Sportgrüßgeräte  
- Brennstoffe, Mineralerzeugnisse  
- Kfz-Zubehör, Motorradzubehör  
- Kfz und Fahrzeuge aller Art, Motorräder/ Mopeds

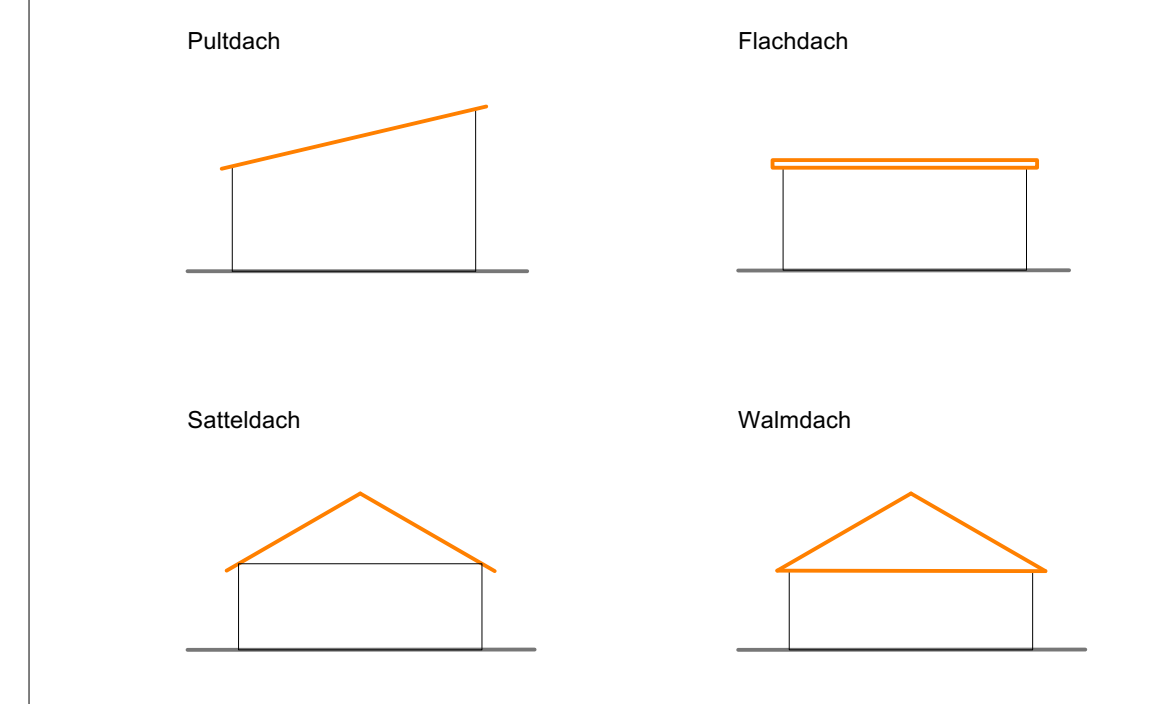
\* Die Liste der nicht zentrenrelevanten Sortimente soll aufzeigen, dass diese Sortimente auch im Falle von Anordnungsbezogenen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche nicht kritisch im Hinblick auf die Zielsetzungen des Einzelhandelskonzeptes angesehen werden. Die Liste der nicht zentrenrelevanten Sortimente erfüllt lediglich darstellenden Charakter und ist im Gegensatz zu den aufgeführten zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten nicht abschließend und um weitere Sortimente ergänzbar.

Quelle: Auszug aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Görlitz (Stand 2021)

#### Erläuterung der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	
Anzahl zulässiger Vollgeschosse	max. zulässige Gebäudehöhe*
Dachform	Dachneigung
Grundflächenzahl	
*Höhenbezugs punkt	

#### Dachformen



#### Planzeichenerklärung

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

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 BauGB)  
0,8 Grundflächenzahl

I Anzahl der Vollgeschosse

FD,FD,PD,VD 1-24' Dachform und Neigung

GH max. \* maximale Gebäudehöhe  
Höhenbezug: Bezugshöhe ist die Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) 194,52 m (NHN) des geplanten Gebäudes.

Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

öffentliche Verkehrsfläche

Zufahrtsbereich

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

private Grünflächen

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

Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und bs. 6 BauGB)

Pflanzgebot - Einzelbaum

#### Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Flächen für Elektrizität

#### Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Dienstbarkeiten zugunsten der Stadtwerke Görlitz AG für den Betrieb und die Unterhaltung eines Mittelspannungskabels mit Schutzstreifen sowie den Betrieb eines Energiekabel Nahverkehr, Fahrlleitungsmast mit Fundament und Schutzstreifen.

Wegerecht zugunsten der Stadtwerke Görlitz AG innerhalb des Flurstücks 591/7 der Flur 45, Gemarkung Görlitz

#### sonstige Zeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Gebäude - Bestand

Gebäude - Planung

Sichtdreieck nach RaSt 06 (freizuhalten)

SE Stellplatzeinrichtung Einkaufswagen

#### Nachrichtlich übernommen

Flurstücksnummern

Flur

#### VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN Nr. 46 "Erweiterung Nahversorger Pontestraße 10"

Projekt  
Kommune  
Stadt Görlitz  
Hugo-Keller-Straße 14, 02826 Görlitz

Bauhauptstadt  
RICHTER + KAUP  
INGENIEURE | PLÄNER | LANDSCHAFTSARCHITECTEN  
Bertine-Strabe 21 • 02826 Görlitz • Tel. (03581) 421920 • Fax 421921

Vorhabenbezeichnung  
G-Century Grundstücks S.a.r.l.  
64, rue Principale, 5387 Schuttrange (Luxemburg)

Planungsstadium  
Plan  
Entwurf

Vorbereiter  
B. Eng. Johannes Kaup

Format  
494 cm x 178 cm

Datum  
M 1 : 500 (im Original)  
0 m 10 m 20 m 30 m 40 m 50 m  
Görlitz, den 19.11.2024