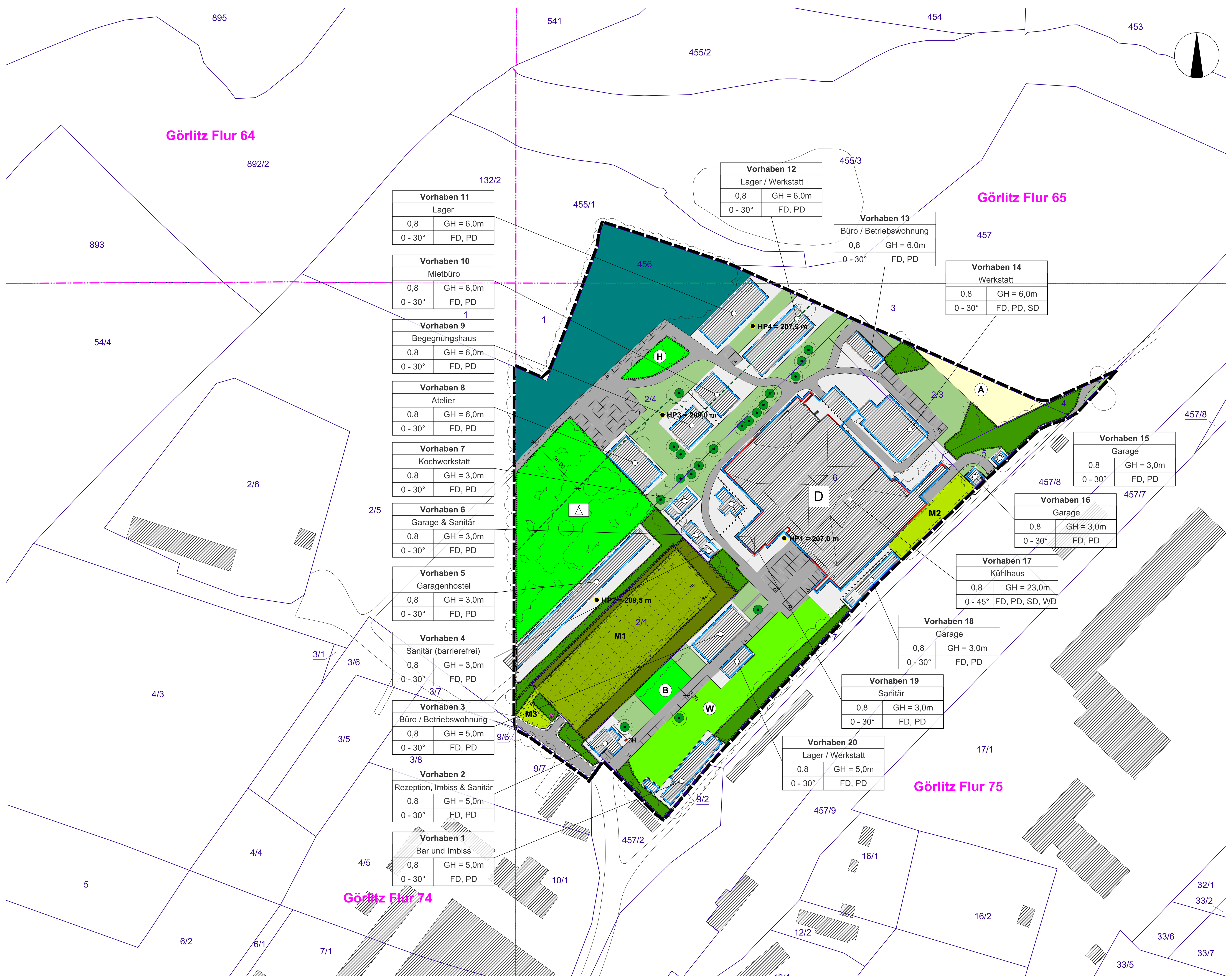
vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 42 "Kühlhaus, Am Bahnhof Weinhübel"

Planzeichnung (Teil A)



VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Stadtrat hat am 25.10.2018 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 42 "Kühlhaus, Am Bahnhof Weinhübel" beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses ist in der Zeit vom __.__.____ bis zum __.__.____ durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln, durch Veröffentlichung im Amtsblatt am 20.11.2018 sowie durch Bekanntmachung 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 erfolgt.
Die Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB im Rahmen einer Informationsveranstaltung am 27.11.2018 in der Stadtverwaltung Görlitz, Jägerkaserne, Hugo-Keller-Straße 14, Raum 350 über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung informiert.

Görlitz, den __.__.____ Siegel Der Oberbürgermeister (Unterschrift)

2. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 24.01.2019 zur Abgabe einer Stellungnahme und zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert worden.

Görlitz, den __.__.____ Siegel Der Oberbürgermeister (Unterschrift)

3. Der Stadtrat hat am __.__.____ den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 42 "Kühlhaus, Am Bahnhof Weinhübel", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen (Teil B), dem Vorhaben- und Erschließungsplan sowie der Begründung, gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Görlitz, den __.__.____ Siegel Der Oberbürgermeister (Unterschrift)

4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom __.__.____ zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Görlitz, den __.__.____ Siegel Der Oberbürgermeister (Unterschrift)

5. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 42 "Kühlhaus, Am Bahnhof Weinhübel", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen (Teil B), dem Vorhaben- und Erschließungsplan sowie die Begründung haben in der Zeit vom __.__.____ bis einschließlich __.__.____ während folgender Zeiten: Montag, Mittwoch und Donnerstag 8.00 - 16.00 Uhr, Dienstag 8.00 - 18.00 Uhr sowie Freitag 8.00 - 12.00 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweisen, dass während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift Bedenken und Anregungen vorgebracht werden können und dass die Planunterlagen entsprechend § 4a Abs. 4 BauGB 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 __.__.____ Siegel Der Oberbürgermeister (Unterschrift)

6. 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 __.__.____ Siegel Der Oberbürgermeister (Unterschrift)

7. 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 Landkreis Görlitz Amt für Vermessungswesen und Flurneuordnung

8. Die Satzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 42 "Kühlhaus, Am Bahnhof Weinhübel", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) wurde am __.__.____ vom Stadtrat als Satzung beschlossen. Die Begründung zur Bebauungsplanung wurde mit Beschluss des Stadtrates vom __.__.____ gebilligt.

Görlitz, den __.__.____ Siegel Der Oberbürgermeister (Unterschrift)

9. Die Genehmigung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 42 "Kühlhaus, Am Bahnhof Weinhübel", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ___________ AZ: ___________________erteilt.

Görlitz, den __.__.____ Siegel Der Oberbürgermeister (Unterschrift)

10. Die Satzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 42 "Kühlhaus, Am Bahnhof Weinhübel", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

Görlitz, den __.__.____ Siegel Der Oberbürgermeister (Unterschrift)

11. Die Satzung zur vorhabenbezogenen Bebauungsplanung Nr. 42 "Kühlhaus, Am Bahnhof Weinhübel" sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden 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 Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Daneben wurde darauf hingewiesen, dass die Satzung 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 kann. Die Satzung ist am __________ in Kraft getreten.

Görlitz, den __.__.____ Siegel Der Oberbürgermeister (Unterschrift)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

Gemäß § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist, wird nach Beschlussfassung durch den Stadtrat vom ___________ folgende Satzung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 42 erlassen:

Teil A: Planzeichnung vom:
Teil B: textliche Festsetzungen vom:

RECHTSGRUNDLAGEN DER FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES SIND:

a) Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt 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. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

c) Planzeichenverordnung (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 1. 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 und Nr. 9 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)
Innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgt die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung als Flächen mit besonderen Nutzungszweck. Folgende Nutzungen sind im jeweiligen Vorhabenbereich zulässig.

Vorhaben 1 - "Bar und Imbiss"
Innerhalb der Fläche ist die Nutzung der baulichen Anlagen als Bar und Imbiss zur Versorgung des Vorhabenstandortes zulässig.

Vorhaben 2 - "Rezeption, Imbiss & Sanitär"
Innerhalb der Fläche ist die Nutzung der baulichen Anlagen als Rezeption, als Imbiss zur Versorgung des Vorhabenstandortes sowie als Sanitärgebäude zulässig.

Vorhaben 3 - "Büro / Betriebswohnung"
Innerhalb der Fläche ist die Nutzung der baulichen Anlagen als Büro mit einer Betriebswohnung zuässig.

Vorhaben 4 - "Sanitär (barrierefrei)"
Innerhalb der Fläche ist die Errichtung eines barrierefreien Sanitärgebäudes zulässig.

Vorhaben 5 - "Garagenhostel"
Innerhalb der Fläche ist die Nutzung der baulichen Anlage als Garagenhostel mit insgesamt 17 Zimmern für Übernachtungszwecke zulässig.

Vorhaben 6 - "Garage & Sanitär"
Innerhalb der Fläche ist die Nutzung der baulichen Anlage als Garage mit 2 Stellplätzen für PKW und als Sanitärgebäude mit Wickelecke sowie Koch- und Spülmöglichkeit zulässig.

Vorhaben 7 - "Kochwerkstatt"
Innerhalb der Fläche ist die Nutzung der baulichen Anlagen als Kochwerkstatt zulässig.

Vorhaben 8 - "Atelier"
Innerhalb der Fläche ist die Nutzung der baulichen Anlage als Atelier mit 12 Studios inclusive dazugehöriger Übernachtungsmöglichkeit zulässig.

Vorhaben 9 - "Begegnungshaus"
Innerhalb der Fläche ist die Nutzung der baulichen Anlage als Begegnungshaus für kulturelle und soziale Zwecke zulässig.

Vorhaben 10 - "Mietbüro"
Innerhalb der Fläche ist die Nutzung der baulichen Anlage als Mietbüro zulässig.

Vorhaben 11 - "Lager"
Innerhalb der Fläche ist die Nutzung der baulichen Anlage als Lager zulässig.

Vorhaben 12 - "Lager / Werkstatt"
Innerhalb der Fläche ist die Nutzung der baulichen Anlage als Lager sowie als Werkstatt zulässig.

Vorhaben 13 - "Büro / Betriebswohnung"
Innerhalb der Fläche ist die Nutzung der baulichen Anlagen als Büro mit einer Betriebswohnung zuässig.

Vorhaben 14 - "Werkstatt"
Innerhalb der Fläche ist die Nutzung der baulichen Anlagen als Werkstatt zulässig.

Vorhaben 15 - "Garage"
Innerhalb der Fläche ist die Nutzung der baulichen Anlagen als Garage mit 2 Stellplätzen für PKW zulässig.

Vorhaben 16 - "Garage"
Innerhalb der Fläche ist die Nutzung der baulichen Anlagen als Garage mit 3 Stellplätzen für PKW zulässig.

Vorhaben 17 - "Kühlhaus"
Innerhalb der baulichen Anlagen des denkmalgeschützten Kühlhauses sind folgende Nutzungen zulässig:
1. Nutzung einer Teilfläche als Werkstatt / Lager
2. Nutzung einer Teilfläche als Skate- und BMX-Halle
3. Nutzung einer Teilfläche als Kreativwerkstatt
4. Nutzung einer Teilfläche als Veranstaltungsraum für Konzerte, Lesungen und Vorträge
5. Nutzung einer Teilfläche als Kantine (Gastronomie)
6. Nutzung einer Teilfläche für die Errichtung von Betriebswohnungen
7. Nutzung einer Teilfläche als Lagerfläche
8. Nutzung einer Teilfläche für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben

Vorhaben 18 - "Garage"
Innerhalb der Fläche ist die Nutzung der baulichen Anlagen als Garage mit 10 Stellplätzen für PKW zulässig.

Vorhaben 19 - "Sanitär"
Innerhalb der Fläche ist die Nutzung der baulichen Anlagen als Sanitärgebäude zulässig.

Vorhaben 20 - "Lager / Werkstatt"
Innerhalb der Fläche ist die Nutzung der baulichen Anlagen als Lager sowie als Werkstatt zulässig.

1.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs.1 Nr. 1BauGB; §§ 16-21a BauNVO)
Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) sowie der zulässigen Höhe der baulichen Anlagen entsprechend der Nutzungsschablone bestimmt.

1.3 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
(§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)
Die überbaubare Grundstücksfläche der jeweiligen Vorhabenfläche wird durch die Festsetzung der Baugrenze definiert. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, ausgenommen die notwendigen Zuwegungen und Nebenanlagen, sind als Grünflächen gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

1.4 HÖHE BAULICHER ANLAGEN (§ 9 Abs. 2 BauGB und §§ 16,18 BauNVO)
Die Höhe baulicher Anlagen bemisst sich nach der Angabe der zulässigen Gesamthöhe in m entsprechend des Eintrages in der Nutzungsschablone. Unterer Bezugspunkt für die maximal zulässige Gesamthöhe der baulichen Anlagen in m im jeweiligen Vorhabenbereich sind die in der Planzeichnung festgesetzten Höhenpunkte HP1 bis HP4. Hierbei gilt:
HP1 - Bezugspunkt für die Flächen der Vorhaben 1, 2, 3, 4, 6, 7, 14, 15, 16, 17, 18, 19 und 20
HP2 - Bezugspunkt für die Flächen des Vorhabens 5
HP3 - Bezugspunkt für die Flächen der Vorhaben 8, 9 und 10
HP4 - Bezugspunkt für die Flächen der Vorhaben 11, 12 und 13
Die Höhenangabe der festgesetzten Höhenpunkte erfolgt entsprechend dem Höhenreferenzsystem DHHN2016. Für technologische Aufbauten (Abluftanlagen, Kräne o.ä.) sind auf max. 5 v.H. der überbaubaren Grundstücksfläche Überschreitungen der Bauhöhen zulässig.

1.5 NEBENANLAGEN (§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB und § 14 BauNVO)
Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, welche der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie der Ableitung von Abwasser dienen, sind innerhalb des gesamten Baugebietes zulässig. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien.

1.6 STELLPLÄTZE UND GARAGEN (§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO)
Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO, welche der Bedarfsdeckung dienen, sind innerhalb der in der Planzeichnung dargestellten Bereichen zulässig.

1.7 MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN (§ 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB)
Für den im Bebauungsplan gekennzeichneten Bereichen der Flurstücke 2/4 und 9/6 der Gemarkung Görlitz Flur 75 wird zugunsten der Grundstückseigentümer der Flurstücke 2/1 der Gemarkung Görlitz Flur 75 sowie 2/5, 2/6, 3/6 und 3/7 der Gemarkung Görlitz Flur 74 ein Wegerecht eingeräumt.

bestehende Grundienstbarkeiten[1]

Flurstück 2/3 der Gemarkung Görlitz Flur 75
- beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Energieleitungsrecht - 10 kV-Mittelspannungskabel) mit Schutzstreifen für die Stadtwerke Görlitz AG

Flurstück 2/4 der Gemarkung Görlitz Flur 75
- beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Energieleitungsrecht - 10 kV-Mittelspannungskabel) mit Schutzstreifen für die Stadtwerke Görlitz AG
- Geh- und Fahrrecht zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Flurstückes 2/6 der Gemarkung Görlitz Flur 74

Flurstück 6 der Gemarkung Görlitz Flur 75
- beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Trinkwasserleitungsrecht mit Schutzstreifen) für die Stadtwerke Görlitz AG
- beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Energieleitungsrecht - 10 kV-Mittelspannungskabel) mit Schutzstreifen für die Stadtwerke Görlitz AG

1.8 VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)

Anbindung an öffentlich gewidmete Verkehrsflächen
Die Haupterschließung des Vorhabenstandortes erfolgt über den öffentlich gewidmeten Weg "Am Bahnhof Weinhübel", welcher innerhalb des Flurstückes 457/2 der Gemarkung Görlitz Flur 75 verläuft.

private Verkehrsflächen
Die innerhalb der Flurstücke 2/3, 2/4, 4, 5, 6 und 9/6 Gemarkung Görlitz Flur 75 befindlichen Wege und Stellplätze, welche der Erschließung des Vorhabenstandortes dienen, werden als private Verkehrsflächen festgesetzt.

1.9 VORHABENZULÄSSIGKEIT (§ 9 Abs. 2 BauGB und § 12 Abs. 3a BauGB)
Innerhalb des Bebauungsplangebietes sind nur bauliche Anlagen und Nutzungen zulässig, welche im Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Görlitz und dem Vorhabenträger festgelegt sind.
Der Vorhabenträger hat zum Ausschluss immissionsschutzrechtlicher Konflikte die Betreiberunität sicherzustellen.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

2.1 DACHGESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 89 Abs.1 SächsBO)
Es sind entsprechend Planeinschrieb folgende Dachformen und -neigungen im jeweiligen Vorhabenbereich zulässig:
Flach- und Pultdach mit einer Dachneigung von 0° bis 30°: Vorhabenbereich 1 - 13, 15, 16, 18 - 20
Flach-, Pult- und Satteldach mit einer Dachneigung von 0° bis 30°: Vorhabenbereich 14
Flach-, Pult-, Sattel- und Walmdach mit einer Dachneigung von 0° bis 45°: Vorhabenbereich 17

Es gelten die Festsetzungen der Nutzungsschablone des Bebauungsplanes.

2.2 EINFRIEDUNGEN (§ 89 Abs.1 SächsBO)
Im Plangebiet sind entlang der Grundstücksgrenzen Einfriedungen bis zu einer Höhe von maximal 2 m zulässig. Entlang öffentlicher Verkehrsflächen ist ein Mindestabstand von 50 cm einzuhalten. Bei der Verwendung von Zäunen ist eine Bodenfreiheit von 20 cm einzuhalten, um Kleintieren eine Passage zu ermöglichen.

2.3 STELLPLÄTZE (§ 83 Abs.1 SächsBO)
Neu zu errichtende PKW-Stellplätze sind mit einem wasserdurchlässigen Belag wie Rasenpflaster, Rasengittersteine oder Schotterrasen zu versehen.

2.4 ÄUßERE GESTALTUNG DER GEBÄUDE UND WERBEANLAGEN (§ 89 Abs.1 SächsBO)
Periodische Beleuchtungen zur Werbung sind im gesamten Plangebiet unzulässig.

2.5 GELÄNDEGESTALTUNG
Aufschüttungen und Ausgrabungen entlang der privaten Grundstücksgrenzen sind so zu gestalten, dass an der Grundstücksgrenze die natürliche Geländehöhe wieder hergestellt wird oder innerhalb der gemeinsamen Nachbarschaft eine gemeinsame Geländehöhe einvernehmlich festgelegt wird.

3. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

3.1 PRIVATE GRÜNFLÄCHE MIT ZWECKBESTIMMUNG "CAMPINGPLATZ" (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Campingplatz" sind folgende Nutzungen zulässig:
1. Kurzzeitcamping (Zelten / Campen) im Zeitraum vom 15.4. bis zum 31.10. innerhalb der gesamten Fläche
2. das Abstellen der PKW an Zelten bzw. an Wohnanhängern
3. ganzjähriges Aufstellen von bis zu 10 Zelten außerhalb der in der Planzeichnung markierten Waldabstandsgrenze von 30 m mit zeitlich befristeter Nutzung im Zeitraum vom 15.4. bis zum 31.10.
4. Errichtung von Sanitäranlagen sowie Wasserversorgungs- und Abwasserentsorgungsanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO

unzulässig sind folgende Nutzungen:
1. Nutzung des Campingplatzes im Zeitraum vom 1.11. bis einschließlich 14.4.
2. dauerhaftes Camping
3. Nutzung des Campingplatzes als Parkplatz

3.2 PRIVATE GRÜNFLÄCHE MIT ZWECKBESTIMMUNG "FAMILIENWIESE" (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Familienwiese" sind folgende Nutzungen zulässig:
1. ganzjährige Nutzung der Fläche für Feste und Familienfeiern
2. Errichtung von baulichen Anlagen wie Feuerstellen, Bänken oder Sitzgruppen, insofern sie der zweckentsprechenden Nutzung der Grünfläche dienen

3.3 PRIVATE GRÜNFLÄCHE MIT ZWECKBESTIMMUNG "HÄNGEMATTENWALD" (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Hängemattenwald" sind folgende Nutzungen zulässig:
1. ganzjährige Nutzung der Fläche für die Erholung
2. Errichtung von baulichen Anlagen wie Bänken oder Sitzgruppen, insofern sie der zweckentsprechenden Nutzung der Grünfläche dienen

3.4 PRIVATE GRÜNFLÄCHE MIT ZWECKBESTIMMUNG "BEACHVOLLEYBALL" (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Beachvolleyball" ist folgende Nutzung zulässig:
1. Errichtung und Betrieb eines Beachvolleyballfeldes mit ganzjähriger Nutzung

3.5 PFLANZBINDUNG - ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
Die in der Planzeichnung dargestellten öffentlichen Grünflächen mit Pflanzbindung sind in ihrer derzeitigen Eigenart als Baumgruppen / Baumreihen zu erhalten.

3.6 PFLANZBINDUNG - PRIVATE GRÜNFLÄCHE (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
Die in der Planzeichnung dargestellten privaten Grünflächen mit Pflanzbindung sowie die festgesetzten Einzelbäume sind in ihrer derzeitigen Eigenart als Einzelbaum, Baumgruppe bzw. Baumreihe zu erhalten. Die Entnahme einzelner Bäume ist ausnahmsweise zulässig, wenn zwingende Gründe vorliegen. Diese sind im Vorfeld bei der Stadtverwaltung Görlitz anzuzeigen. Entnommene Bäume sind entsprechend der Baumschutzsatzung der Stadt Görlitz zu ersetzen. Als Ersatz sind Laubbäume der Pflanzliste 1 anzupflanzen.

3.7 MAßNAHMEN ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT SOWIE ZUM SCHUTZ DER FAUNA INNERHALB DES VORHABENSTANDORTES (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

M1[2]
Innerhalb des gekennzeichneten Bereiches ist auf einer Grundfläche von 2.633 m² eine standortgerechte, kräuterreiche Wiesenmischung einzusäen. Ziel ist die Entwicklung einer extensiv gepflegten Wiese. Folgende Nutzungen sind verbindlich einzuhalten:
1. Die Anzahl der zulässigen Schnitte der Grünfläche wird auf 2 im Jahr begrenzt, wobei eine Mahd im Zeitraum vom 1.5. bis 1.8. unzulässig ist.
2. Das Schnittgut ist nach der Mahd von der Fläche zu entfernen.
3. Die Nutzung der Fläche für das Abstellen von Fahrzeugen sowie für das Betreten ist an max. 3 Tagen im Jahr im Zeitraum ab dem 1.8. bis zum 1.5. des Folgejahres zulässig. Außerhalb der zulässigen Nutzungstage ist das Abstellen von Fahrzeugen sowie das Betreten der Fläche unzulässig. Hierbei ist die Fläche mit geeigneten Mitteln vor Missbrauch zu schützen.
4. Das vorhandene Nest der Roten Waldameise im Randbereich der Fläche ist mit geeigneten Maßnahmen (beispielsweise Einfassung mit Holzstangen) vor Beeinträchtigungen zu schützen.

M2
Innerhalb des gekennzeichneten Bereiches ist auf einer Grundfläche von 495 m² die Anlage eines extensiv genutzten Naturgartens zum Anbau von Stauden, Wildkräutern, Blumen und Gemüse zulässig. Der Einsatz von Pestiziden und Mineraldüngern auf der Fläche ist unzulässig.

M3
Innerhalb des gekennzeichneten Bereiches ist auf einer Grundfläche von 129 m² eine Baumgruppe zu entwickeln. Für die Anpflanzung sind Bäume der Pflanzliste 1 als Hochstämme mit einem Stammumfang von 12 - 16 cm (gemessen in 1 m Höhe) und einer Stammhöhe von mindestens 1,80 m zu verwenden. Bestehende Versiegelungsflächen sind im Vorfeld der Bepflanzung fachgerecht zu entsiegeln bzw. zu lockern und nach Erfordernis mit Oberboden abzudecken.

M4[1]
Im Bereich des Vorhabenstandortes kann ein Vorkommen von Amphibien-, Reptilien-, Fledermaus- und Vogelarten nicht ausgeschlossen werden, welche die vorhandenen Habitatstrukturen als Sommer- und Winterquartier bzw. als Bruthabitat nutzen. Zum Schutz der vorkommenden Arten sind während der Durchführung von Baumaßnahmen folgende Maßnahmen verbindlich umzusetzen:
1. Abzubrechende bzw. zu sanierende Gebäude sind im Vorfeld durch einen Artexperten auf ein Vorkommen von Fledermäusen bzw. Vögel zu überprüfen. Wird ein Vorkommen eines bestehenden Fledermausquartiers oder einer Vogelbrutstätte bestätigt, ist dessen Erhalt zu prüfen. Ist kein Erhalt der Lebensstätte möglich, sind die Arbeiten im Zeitraum vom 1.11. bis 28.2. durchzuführen sowie eine Befreiung von den Zugriffsverboten zur Beseitigung der Wohnstätte bei der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) des Landkreises Görlitz einzuholen (§ 2 Abs.1 und § 44 i.V.m. § 67 BNatSchG). Wird die Lebensstätte außerhalb dieses Zeitraumes vom 1.11. bis 28.2. entfernt, sind weitergehende Vermeidungsmaßnahmen erforderlich, welche im Vorfeld mit einem Artexperten bzw. mit der UNB des Landkreises Görlitz abzustimmen sind. Zum Ausgleich von dauerhaften Quartiersverlust sind Ersatzquartiere in einemVerhältnis von 1 : 3 vor Beginn der Baumaßnahmen in der Nähe des Eingriffsortes zu errichten. Zu verwenden sind handelsübliche vorgefertigte Quartiere. Die Maßnahme ist im Rahmen der ökologischen Bauüberwachung zu begleiten.
2. Das Entfernen von Gehölzen innerhalb der privaten / öffentlichen Grünflächen sowie innerhalb des Baugebietes ist zum Schutz wildlebender Tierarten und ihrer Lebensräume in der Zeit vom 1. März bis 30.September grundsätzlich verboten (§ 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG). Für notwendige Gehölzfällungen im Verbotszeitraum ist bei der UNB des Landkreises Görlitz ein begründeter Antrag auf Befreiung des Verbotes zu stellen. Während der Arbeiten im Plangebiet ist darauf zu achten, dass keine wildlebenden Tiere der besonders oder streng geschützten Arten (beispielsweise Vögel, Fledermäuse oder Hornissen) verletzt, getötet oder deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten (z.B. Vogelnester, Fledermausquartiere) nachhaltig beeinträchtigt werden (§ 44 Abs.1 BNatSchG). Sollten während der Arbeiten Nester und dergleichen entdeckt werden, ist umgehend die UNB des Landkreises Görlitz zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen. Bestehen keine Möglichkeiten zur Erhaltung der geschützten Lebensstätten, ist eine Befreiung von den Zugriffsverboten zur Beseitigung der Wohnstätte einzuholen (§ 2 Abs.1 und § 44 i.V.m. § 67 BNatSchG).
3. Erforderliche Geländemodellierungs-/ regulierungsarbeiten im Bereich bestehender Grünflächen des Vorhabenstandortes sind außerhalb der Laichwanderungszeit der Amphibien (Monate Februar, März und April) durchzuführen und im Rahmen der ökologischen Bauüberwachung zu begleiten. Von der ökologischen Baubegleitung sowie den Bauzeiträumen kann abgesehen werden, wenn im Vorfeld durch einen Artexperten nachgewiesen wird, dass die betroffenen Lebensräume keine Relevanz für Amphibien aufzeigen.

M5[1]
Zur Verbesserung der Quartierssituation für gebäudebrütende Vogelarten sind am Kühlhausgebäude 4 vorgefertigte, handelsübliche Nisthilfen anzubringen. Die Stellen an der Fassade, an denen die Quartiere angebracht werden, sind im Vorfeld mit der UNB des Landkreises Görlitz sowie mit dem Amt für Stadtentwicklung - Sachgebiet Denkmalschutz - der Stadt Görlitz abzustimmen.

4. HINWEISE

4.1 ARCHÄOLOGIE
Das Landesamt für Archäologie (LfA) ist in unbebauten Bereichen vom exakten Baubeginn (Erschließungs-, Abbruch-, Ausschachtungs- oder Planierarbeiten) mindestens drei Wochen vorher zu informieren. Die Baubeginnanzeige soll die ausführenden Firmen, Telefonnummer und den verantwortlichen Bauleiter nennen. Die Erdarbeiten müssen archäologisch begleitet werden. Daraus können sich archäologische Untersuchungen ergeben. Bauverzögerungen sind dadurch nicht auszuschließen. Den mit den Untersuchungen beauftragten Mitarbeitern ist uneingeschränkter Zugang zu den Baustellen und jede mögliche Unterstützung zu gewähren. Die bauausführenden Firmen sind bereits in der Ausschreibung davon zu informieren. 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 Denkmalschutzbehörde 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 das zuständige LfA mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Archäologische Funde (das sind auffällige Bodenfärbungen, Gefäßscherben, Gräber, Knochen, Geräte aus Stein und Metall, bearbeitete Hölzer, Steinsetzungen aller Art, vu.a.) sind sofort dem LfA Telefon 0351/8926655 zu melden.

[1]ohne zeichnerische Festsetzung im Bebauungsplan
[2]derzeit handelt es sich bei einer Teilfläche (2.000 m²) um eine externe Kompensationsmaßnahme (Entwicklungsziel: "Sukzessionsfläche" der Ergänzungssatzung 03 - Kunnerwitz Süd der Stadt Görlitz

4.2 DENKMALE
Das Kühlhaus innerhalb der Vorhabenfläche 17 ist als Denkmal erfasst. Die Sanierung bzw. Umgestaltung des Gebäudes bedarf der Zustimmung der Unteren Bauaufsichts- und Denkmalschutzbehörde.

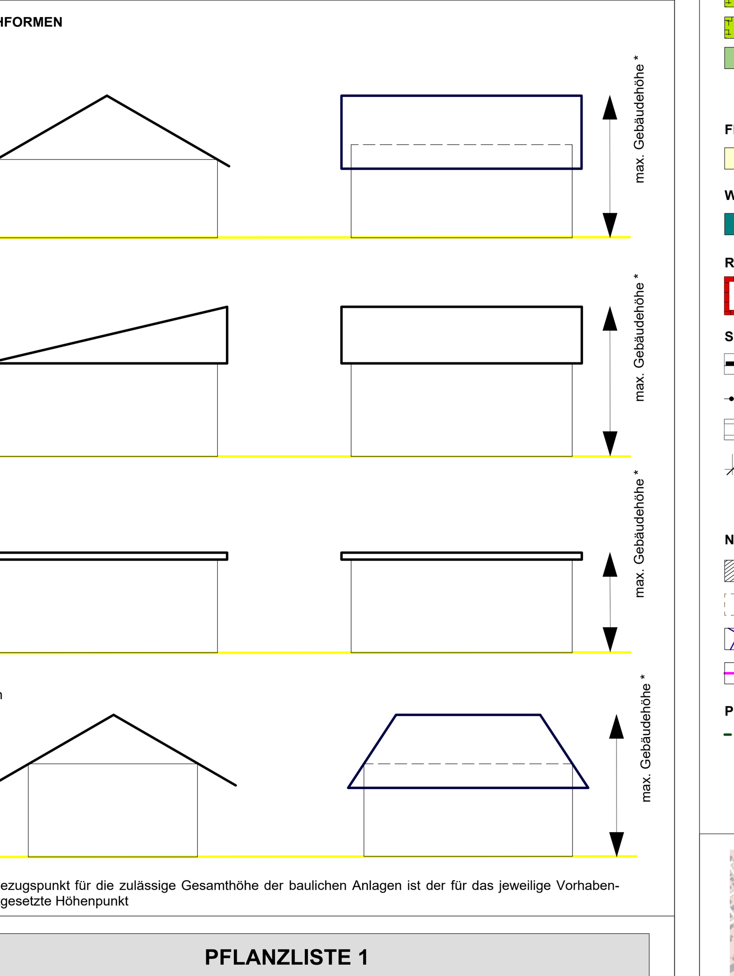
4.3 ALTLASTEN / ALTLASTENVERDÄCHTIGE FLÄCHEN
Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind derzeit keine Altlasten registriert. Werden während der Bautätigkeit nicht unerhebliche Bodenbelastungen bekannt oder verursacht, ist das Umweltamt des Landkreises Görlitz - Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde unverzüglich davon in Kenntnis zu setzen.
Alle im Zuge der Baumaßnahme anfallenden Abfälle sind getrennt zu erfassen und einer ordnungsgemäßen und schadlosen Entsorgung gemäß dem Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 2. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 56) geändert worden ist, zuzuführen. Abfälle sind gemäß des KrWG vorrangig zu verwerten. Abfälle, die nicht einer Verwertung zugeführt werden können, sind entsprechend des KrWG gemeinwohlverträglich zu beseitigen. Zur Zulässigkeit und Durchführung der Entsorgung gefährlicher Abfälle sind Nachweise unter Beachtung der KrWG und NachwV zu führen. Bei der Sammlung, Aufbereitung und Beseitigung der anfallenden festen, flüssigen und gasförmigen Abfall- und Verwertungsstoffe sind die Vorschriften, Grundsätze und Normative einzuhalten.

4.4 BODENSCHUTZ
Im Hinblick auf sparsamen und schonenden Umgang mit Boden und zur Minimierung baubetrieblicher Bodenbelastung sind folgende gesetzliche Grundlagen 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 9. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598, 2716)
- Sächsisches Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetz vom 22. Februar 2019 (SächsGVBl. S. 187)
- Baugesetzbuch (BauGB);§ 1 Abs.5 und § 202
- Sächsische Bauordnung (SächsBO); § 62 i.V.m. § 2 Abs.1
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 8. Mai 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 153) geändert worden ist
- Kreislaufwirtschaftsgesetz vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 2. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 56) geändert worden ist

Erdaushub
Vor Baubeginn ist der Mutterboden im Bereich der Baustellen, Nebeneinrichtungen und Ablagerungsflächen zu sichern. Das im Zuge des Erdaushubes anfallende, unbelastete Bodenmaterial ist einer Wiederverwendung zuzuführen.

4.5 IMMISSIONSSCHUTZ
Die im Bebauungsplangebiet zulässigen Nutzungen sind im Rahmen der Betreiberunität zu realisieren. Zur Vermeidung immissionsschutzrechtlicher Konflikte sind:
1. mit den Mietern der jeweiligen Nutzungen Nutzungszeiten bzw. Ruhezeiten zu vereinbaren
2. die Nutzer der Nutzungen "Campingplatz / Garagenhostel" darüber zu informieren, dass durch den Betrieb der angrenzenden Schießsportanlage Lärm auftreten kann, welcher den empfohlenen Orientierungswert von 60 dB(A) gemäß der TA Lärm geringfügig überschreiten kann
3. max. 3 öffentliche Großveranstaltungen mit akustischer Beschallung im Außenbereich im Jahr zulässig

5. DACHFORMEN



*unterer Bezugspunkt für die zulässige Gesamthöhe der baulichen Anlagen ist der für das jeweilige Vorhabengebiet festgesetzte Höhenpunkt

PFLANZLISTE 1

Acer campestre	-	Feldahorn	*Quercus robur*	-	Stieleiche
Alnus glutinosa	-	Schwarzerle	*Salix alba*	-	Silberweide
Carpinus betulus	-	Hainbuche	*Sorbus aucuparia*	-	Gem. Eberesche
Prunus avium	-	Vogel-Kirsche	*Tilia cordata*	-	Winterlinde
Prunus padus	-	Traubenkirsche			

ERLÄUTERUNG DER NUTZUNGSSCHABLONE

Vorhabennummer	
Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl	GH = Gesamthöhe
Dachneigung	Dachform

ZEICHENERKLÄRUNG

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

Vorhabenflächen mit bestehender Bebauung

Vorhaben 1 - Fläche für den besonderen Nutzungszweck "Bar und Imbiss"
Vorhaben 2 - Fläche für den besonderen Nutzungszweck "Rezeption, Imbiss & Sanitär"
Vorhaben 3 - Fläche für den besonderen Nutzungszweck "Büro / Betriebswohnung"
Vorhaben 4 - Fläche für den besonderen Nutzungszweck "Sanitär (barrierefrei)"
Vorhaben 5 - Fläche für den besonderen Nutzungszweck "Garagenhostel"
Vorhaben 6 - Fläche für den besonderen Nutzungszweck "Garage & Sanitär"
Vorhaben 7 - Fläche für den besonderen Nutzungszweck "Kochwerkstatt"
Vorhaben 8 - Fläche für den besonderen Nutzungszweck "Atelier"
Vorhaben 9 - Fläche für den besonderen Nutzungszweck "Begegnungshaus"
Vorhaben 10 - Fläche für den besonderen Nutzungszweck "Mietbüro"
Vorhaben 11 - Fläche für den besonderen Nutzungszweck "Lager"
Vorhaben 12 - Fläche für den besonderen Nutzungszweck "Lager / Werkstatt"
Vorhaben 13 - Fläche für den besonderen Nutzungszweck "Büro / Betriebswohnung"
Vorhaben 14 - Fläche für den besonderen Nutzungszweck "Werkstatt"
Vorhaben 15 - Fläche für den besonderen Nutzungszweck "Garage"
Vorhaben 16 - Fläche für den besonderen Nutzungszweck "Garage"
Vorhaben 17 - Fläche für den besonderen Nutzungszweck "Kühlhaus"
Vorhaben 18 - Fläche für den besonderen Nutzungszweck "Garage"
Vorhaben 19 - Fläche für den besonderen Nutzungszweck "Sanitär"
Vorhaben 20 - Fläche für den besonderen Nutzungszweck "Lager / Werkstatt"

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

0,8 max. zulässige Grundflächenzahl
GH max. zulässige Gesamthöhe der baulichen Anlagen*
*unterer Bezugspunkt ist der festgesetzte Höhenpunkt für das jeweilige Baugebiet

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

Baugrenze
FD, PD, SD, WD Flach-, Pult-, Sattel- und Walmdach

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

private Verkehrsflächen (Wege, Stellplatzflächen)
Einfahrtsbereich zum Vorhabenstandort
dauerhaft nutzbare Stellplätze mit Anzahl
zeitlich befristet nutzbare Stellplätze mit Anzahl

Grünflächen sowie Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 15, 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

private Grünfläche mit Zweckbestimmung
W "Familienwiese"
B "Beachvolleyball"
private Grünfläche mit Zweckbestimmung sowie Bindung zum Erhalt des Gehölzbestandes
"Campingplatz"
H "Hängemattenwald"
öffentliche Grünfläche mit Bindung zum Erhalt des Gehölzbestandes
M1 öffentliche Grünfläche mit Entwicklungsziel "extensiv genutzte Wiese"
private Grünfläche mit Bindung zum Erhalt des Gehölzbestandes
M2 private Grünfläche mit Entwicklungsziel "Naturgarten"
M3 private Grünfläche mit Entwicklungsziel "Baumgruppe"
private Grünfläche ohne Entwicklungsbeschränkung
Erhalt von Bäumen innerhalb der privaten Grünflächen

Flächen für Landwirtschaft (§ 9 Abs.1 Nr.18a BauGB)

A Acker

Wald (§ 9 Abs.1 Nr.18b BauGB)

Wald i.S. des SächsWaldG

Regelungen für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6 BauGB)

D denkmalgeschütztes Gebäude (Kühlhaus)

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
mit Wegerechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
5 m Maßangaben in Metern
unterer Höhenbezugspunkt (HP) der festgesetzten max. zulässigen Gesamthöhe in m im betreffenden Baugebiet

Nachrichtlich übernommen

3 Gebäude (Garagen mit Stellplatzanzahl)
abgebrochenes Gebäude
147/2 Flurstücksgrenzen, Flurstücksnummern
Gemarkungsgrenzen

Planzeichen ohne Normcharakter

30 m Abstand zum Wald (i.S. des SächsWaldG)
Oberflurhydrant (OH)
W Nest der Roten Waldameise
Gehölze, Bestand

Projekt	**vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 42 "Kühlhaus, Am Bahnhof Weinhübel"**
Kommune	**Stadt Görlitz** Hugo-Keller-Straße 14, 02826 Görlitz
Bauleitplanung	RICHTER + KAUP (Ingenieure, Planer, Landschaftsarchitekten) Büro für Bauleitplanung, Landschaftsplanung, Tiefbauplanung; Berliner-Straße-21 * 02826 Görlitz * Tel. (03581) 421920* Fax 4219211
Vorhabenträger	**Frigolanda Dresdner Kühlhaus GmbH** Nordstraße 90 01917 Kamenz
Planungsstadium	Entwurf und Auslage
Plan	vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan
Verfasser	Dipl.-Ing.(FH) O. Grottke
Maßstab	M 1 : 1.000 (im Original) 0m 10m 20m 30m 40m
Format	145,5 cm x 59,5 cm
Datum	Görlitz, 24.09.2024