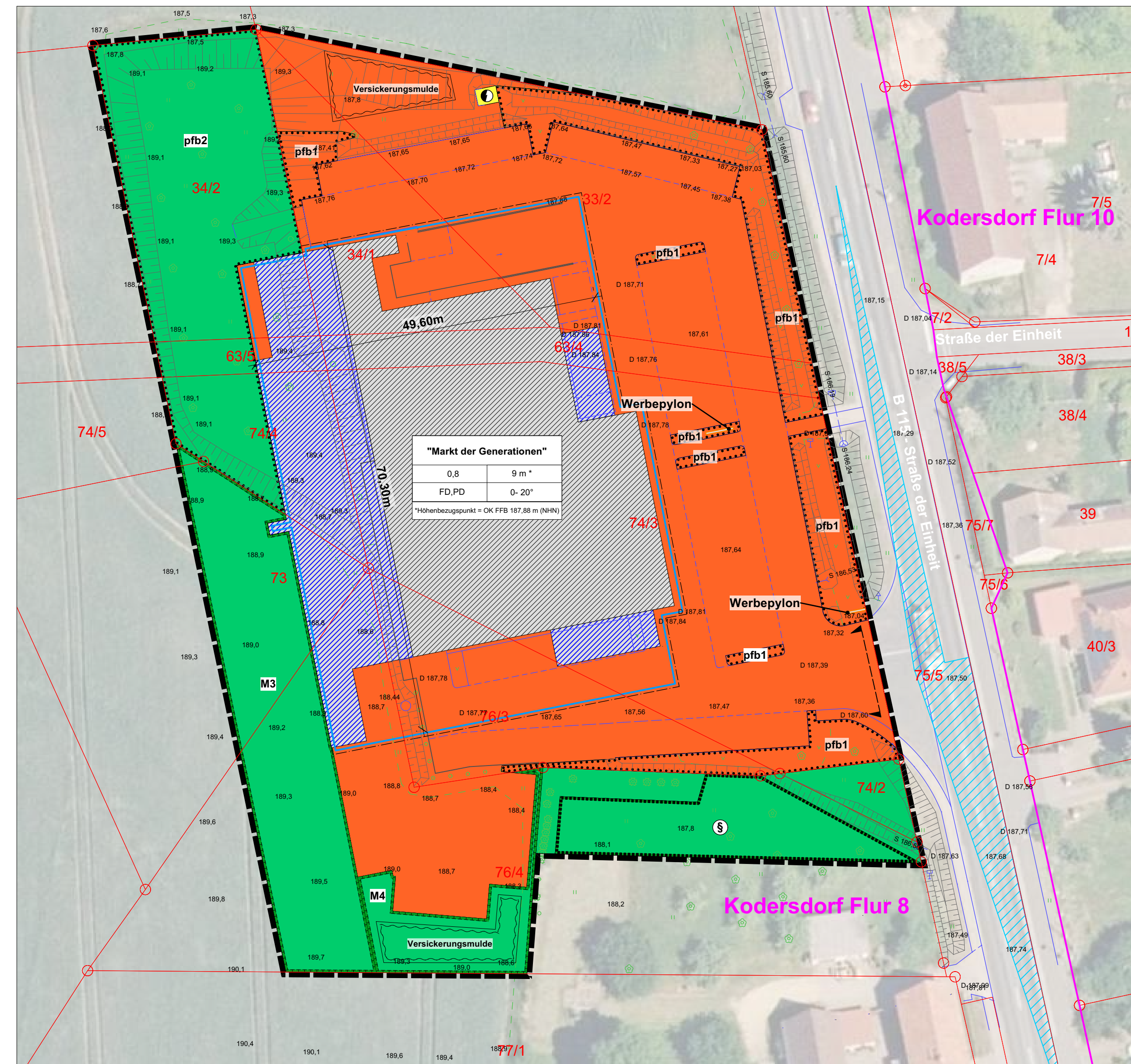


1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Ersatzneubau EDEKA-Markt, Straße der Einheit, Kodersdorf" - Planzeichnung (Teil A)



VERFAHRENSSCHRITTE

Der Gemeinderat hat am _____ die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes - Ersatzneubau EDEKA-Markt, Straße der Einheit, Kodersdorf" beschlossen. Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Veröffentlichung im Amtsblatt am _____. Die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses erfolgte am _____ an der Bekanntmachungstafel der Gemeinde Kodersdorf, Straße der Freundschaft 1.

Kodersdorf, den _____ Siegel (Unterschrift) Der Bürgermeister

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde durch eine öffentliche Auslegung in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____ in der Gemeindeverwaltung der Gemeinde Kodersdorf durchgeführt. Die ortsübliche Bekanntmachung dazu erfolgte im Amtsblatt vom _____ Zusätzlich wurde die vollständigen Planunterlagen auf dem zentralen Landesportal Sachsen unter <http://www.buergerbeteiligung.sachsen.de/> einsehbar.

Kodersdorf, den _____ Siegel (Unterschrift) Der Bürgermeister

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

Kodersdorf, den _____ Siegel (Unterschrift) Der Bürgermeister

Der Gemeinderat hat am _____ den Planentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes - Ersatzneubau EDEKA-Markt, Straße der Einheit, Kodersdorf" beschlossen. Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Veröffentlichung im Amtsblatt am _____. Die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses erfolgte am _____ an der Bekanntmachungstafel der Gemeinde Kodersdorf, Straße der Freundschaft 1.

Kodersdorf, den _____ Siegel (Unterschrift) Der Bürgermeister

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.

Kodersdorf, den _____ Siegel (Unterschrift) Der Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie die Begründung mit Umweltbericht und vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen und Informationen haben in der Zeit vom _____ bis zum _____ während folgender Zeiten:

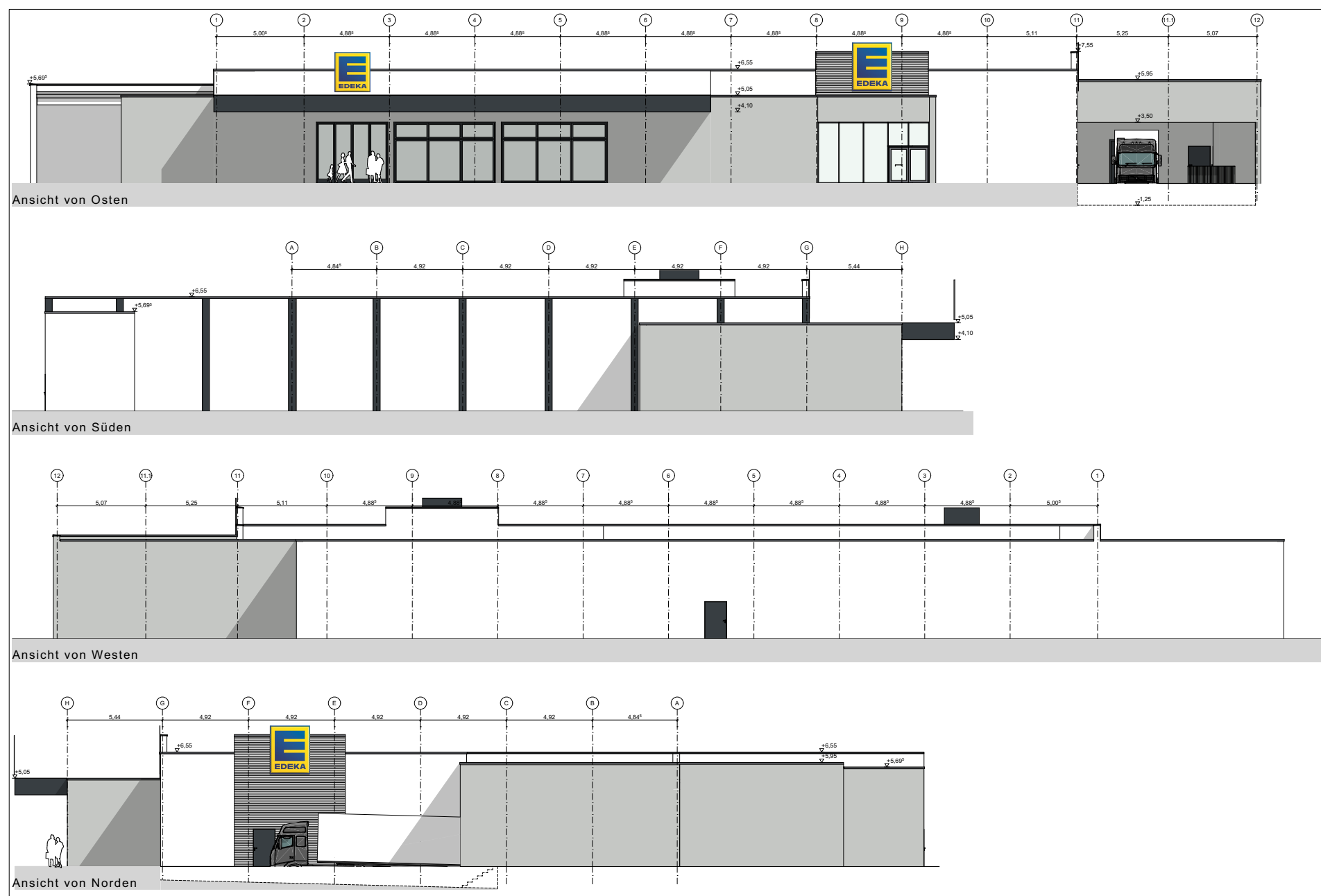
Montag bis Mittwoch	07:00 - 12:00 Uhr und 14:00 - 16:00 Uhr
Donnerstag	07:00 - 12:00 Uhr und 14:00 - 18:00 Uhr
Freitag	07:00 - 12:00 Uhr

Im Verwaltungsbüro des Verwaltungsverbandes Weißer Schöps/ Neißle, Straße der Freundschaft 1, 02923 Kodersdorf nach § 4 Abs. 2 BauGB öffentlich auslegen. Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweisen in dem Amtsblatt ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Internetadresse des Zentralen Landesportals Sachsen unter <https://www.buergerbeteiligung.sachsen.de/> eingewiesen werden können, am _____ bis zum _____ durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bürgermeister bestätigt, dass die Internetauslegung im Zeitraum vom _____ bis zum _____ entsprechend dem Laufzeitprotokoll stattgefunden hat.

Kodersdorf, den _____ Siegel (Unterschrift) Der Bürgermeister

Der Gemeinderat 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.

Kodersdorf, den _____ Siegel (Unterschrift) Der Bürgermeister



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

Löbau, den _____ Siegel (Unterschrift) Der Bürgermeister

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) wurde am _____ vom Gemeinderat als Satzung beschlossen. Die Begründung sowie der Umweltbericht zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss des Gemeinderates vom _____ gebilligt.

Kodersdorf, den _____ Siegel (Unterschrift) Der Bürgermeister

Die Satzung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes - Ersatzneubau EDEKA-Markt, Straße der Einheit, Kodersdorf", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgesetzt.

Kodersdorf, den _____ Siegel (Unterschrift) Der Bürgermeister

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 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 ortsüblich 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 (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf die Falligkeit und Erfolgen von Einspruchsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Daneben wurde darauf hingewiesen, dass die Satzung auf der Internetseite des Zentralen Landesportals Sachsen unter <https://www.buergerbeteiligung.sachsen.de/> eingesehen werden kann. Die Satzung ist am _____ in Kraft getreten.

Kodersdorf, den _____ Siegel (Unterschrift) Der Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie die Begründung mit Umweltbericht und vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen und Informationen haben in der Zeit vom _____ bis zum _____ während folgender Zeiten:

Montag bis Mittwoch
Donnerstag
Freitag

Kodersdorf, den _____ Siegel (Unterschrift) Der Bürgermeister

Die Satzung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes - Ersatzneubau EDEKA-Markt, Straße der Einheit, Kodersdorf", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgesetzt.

Kodersdorf, den _____ Siegel (Unterschrift) Der Bürgermeister

Der Gemeinderat 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.

Kodersdorf, den _____ Siegel (Unterschrift) Der Bürgermeister

Kodersdorf, den _____ Siegel (Unterschrift) Der Bürgermeister

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

Gemäß § 101 V. mit § 12 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.09.2017 (BGBl. I S. 3034), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. I 2023 I Nr. 394) wird durch die Beschlussfassung des Gemeinderates vom _____ folgende Satzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes - Ersatzneubau EDEKA-Markt, Straße der Einheit 34 A, Kodersdorf" 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:

- 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.
- Baumutzungsverordnung 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).
- 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. 192) geändert worden ist.
- 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.
- 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. BAUPLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 9 BauGB)
Innerhalb des Geltungsbereiches wird die Art der baulichen Nutzung als besonderer Nutzungszweck in Form eines "Markt der Generationen" festgesetzt.
Es ist eine max. Gesamtverkaufsfläche von 1.650 m² (davon max. 10 % Nonfood-Anteil) zulässig.

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) sowie die max. zulässige Gebäuhöhe entsprechend der Nutzungsschablone 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.

1.4 HÖHE BAULICHER ANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 18 BauNVO)
Die Höhe baulicher Anlagen bemisst sich nach der maximal zulässigen Gebäudehöhe entsprechend der Nutzungsschablone. Bezugshöhe dafür ist die Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) von 187,88 m (NNH). Für technische Aufbauten sind auf max. 5 % der überbaubaren Fläche des jeweiligen Grundstückes Überschreitungen der baulichen Höhe zulässig.

1.5 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE (§ 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 Zuwegungen und Stellplätze, sind als Grünflächen gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

1.6 STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 und 14 BauNVO)
Stellplätze sind auf den privaten Grundstücken zu errichten.
Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auf dem gesamten Grundstück zulässig. Hierzu zählen auch untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der in dem Baugbiet gelegenen Grundstücke oder des Baugbietes selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen. Die der Versorgung des Baugbietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie die Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sind innerhalb des Plangebietes zulässig. Dies gilt auch für fernmelde-technische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien.

1.7 GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Grunddienstbarkeiten für Dritte.

1.8 VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Die öffentliche Erschließung zum Plangebiet erfolgt über das Flurstück 75/5 der Gemarkung Kodersdorf Flur 8 (Straße der Einheit). Die Fahrgassen des Parkplatzes sind aus Asphalt oder Betonpflaster, mit einer Fugenbreite < 3mm und ohne Phase herzustellen.

1.9 FLÄCHEN FÜR DIE RÜCKHALTUNG UND VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
Innerhalb der privaten Grundstücksfläche ist die anfallende Niederschlagswassermenge auf dem eigenen Grundstück mit geeigneten, technischen Anlagen dezentral zurückzuhalten und/oder zur Versickerung zu bringen. Hier für ist eine entsprechende Genehmigung bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Görlitz zu stellen.

1.10 WARENANNAHME
Die nördliche Warenanlieferungsrampe ist dreiseitig geschlossen und mit einer Überdachung auszuführen (Baukonstruktion wie Markt). Die ebenerdig und südlich gelegene Warenannahme für die Getränke und das Leertgut werden nur während der Öffnungszeiten des Marktes angefahren.

1.11 VORHABENZULÄSSIGKEIT (§ 9 Abs. 2 BauGB und § 12 Abs. 3a BauGB)
Innerhalb des ausgewiesenen Baugbietes sind nur bauliche Anlagen und Nutzungen zulässig, welche im Durchführungsvertrag zwischen der Gemeinde Kodersdorf und dem Vorhabenträger festgelegt wurden.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

2.1 DACHGESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 89 Abs. 1 SächsBO)
Es sind entsprechend Planemissions folgende Dachformen und -neigungen zulässig:
Flach-, Pultdach mit einer Dachneigung von 0° bis 20°. Auf den Dachflächen sind Anlagen zur Energieerzeugung aus erneuerbaren Energieträgern zulässig. Es gelten die Festsetzungen der Nutzungsschablone des Bebauungsplanes.

2.2 ÄUßERE GESTALTUNG DER GEBÄUDE UND WERBEANLAGEN (§ 89 Abs. 1 SächsBO)
Die Fassadengestaltung des geplanten Gebäudes hat sich am Bestandsgebäude zu orientieren. Es sind keine aufälligen bzw. großen Fassadenfarben zu verwenden.

2.3 GELÄNDEGESTALTUNG (AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN)
Aufschüttungen und Abgrabungen innerhalb der privaten Grundstücksfläche sind so zu gestalten, dass an der Grundstücksgrenze die gewachsene bzw. vorhandene Geländehöhe wieder hergestellt wird.

2.4 ENFRIEDUNGEN
Im Plangebiet sind Einfriedungen auf den privaten Grünflächen durch Zäune im westlichen und südlichen Bereich zulässig. Entlang des nördlichen Ackerfläche sowie der östlich gelegenen B115 sind Einfriedungen in Form von Heckpflanzungen zulässig (s. Pkt. 3.4 Pflanzbindung). Im Bereich des Sichtbereichs dürfen Einfriedungen bzw. Anpflanzungen eine Höhe von 70 cm nicht überschreiten.

3. GRÜNDORNERISCHE FESTSETZUNGEN

3.1 NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Je 300 m² neuveragelter Grundstücksfläche ist ein Gehölz entsprechend des "Merkblatt zu gebietsheimischen Baum- und Sträuchern im Landkreis Görlitz" zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen.

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 mind. 100-150 cm mit 3 Trieben zu verwenden.

3.2 PFLANZBINDUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Gehölzflächen sind dauerhaft zu erhalten und bei Verlust gleichwertig zu ersetzen. Hierbei sind Gehölze entsprechende des Merkblattes sowie der Pflanzqualität entsprechend der textlichen Festsetzung Pkt. 3.1 zu verwenden.

3.3 SCHUTZOBJEKT "Streuobstwiese am EDEKA Kodersdorf" (§ 9 Abs. 6 BauGB)
Das geschützte Biotop "Streuobstwiese am EDEKA Kodersdorf" (gemäß § 30 BImSchG i.V.m. § 21 SächsNatSchG) ist in seiner Eigenart und dargestellten Flächengröße zu erhalten.

3.4 MAßNAHMEN UND FLÄCHEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Bauzeitenbeschränkung: Alle Bau- und Fallarbeiten (Baufeldfreimachung) sind außerhalb der Brutzeit, zwischen dem 01.10. und 28.02.2029, durchzuführen. Falls davon abgewichen werden soll, muss dies in Rücksprache mit der zuständigen Behörde sowie der unteren Wasserbehörde erfolgen und in enger Absprache mit der UNB des Landkreises im Baubauauftrag zu realisieren. Alle durchgeführten Arbeiten, Maßnahmen und Kontrollen sind im Zuge einer ökologischen Baubewertung durch qualifiziertes Personal zu kontrollieren.

3.5 GENEHMIGUNG UND REALISIERUNG
Die gründerische Festsetzung der Pkt. 3.1 und 3.4 sind bis 12 Monate nach Abschluss der Baubarbeiten zu realisieren.

4. ANWISSE

4.1 ARCHÄOLOGISCHE FUNDE & DENKMALSCHUTZ
Das Archäologische Landesamt ist durch schriftliche Bauanzeige mindestens 4 Wochen vor Baubeginn zu unterrichten. Die Bauanzeige soll die ausführenden Firmen, die telefonische Erreichbarkeit und den verantwortlichen Bauleiter annehmen. 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 die zuständige Landesamt für Archäologie mit einer Verkurzung der Frist einverstanden ist. Archäologische Funde (das sind auffällige Bodenfundamente, Gefäßscherben, Gräber, Knochen, Geräte aus Stein und Metall, bearbeitete Holz, Steinzeugen aller Art, u.a.) sind sofort dem Archäologischen Landesamt Sachsen Telefon 0351 - 892655 zu melden.

DENKMALSCHUTZ
Kommt es während der Bau- und Erschließungsarbeiten zu Bodenfindungen (Sachen, Sachgesamtheiten, Teile oder Spuren von Sachen) ist gemäß § 20 SächsSchG dies bei der zuständigen Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Die bauausführenden Firmen sind durch den Bauherren auf diese Meldepflicht hinzuweisen.

4.2 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 09. 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 in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch Artikel 24 des Gesetzes vom 01. März 2024 (SächsGVBl. S. 169) geändert worden ist
- Bundesbodenschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist
- Kreislaufwirtschaftsgesetz vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212), das zuletzt durch Artikel 20 des Gesetzes vom 02. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 146) geändert worden ist

Vor Baubeginn ist der Mutterboden im Bereich der Baustelle Nebeneinrichtungen und Ablagerungsfläche zu sichern. Das im Zuge des Erdaushubes anfallende unbelastete Bodenmaterial ist einer Wiederverwendung zuzuführen. Werden während der Bautätigkeit nicht unerhebliche Bodenbelastungen bekannt oder verursacht, ist das Umweltamt des Landkreises Görlitz unverzüglich davon in Kenntnis zu setzen. Es sind dann umgehend Sicherungsverkehrungen zu treffen, die ein Ausbreiten der Kontamination verhindern.

BODENARTEN
Ein Überschütten von Mutterboden mit Aushub oder Bodenmaterial ist nicht zulässig. Erdaushub ist getrennt nach Bodenarten in Oberboden und Unterboden zu erfassen, zu lagern und einer Wiederverwendung zuzuführen. Verunreinigungen der Böden bzw. Bodenmitteln 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 zu anzulegen, dass Verdichtungen, Vernässungen und Erosionen vermieden werden.

3. BOHRANZEIGE- UND BOHRERGEBNISMITTELPFLICHT
Werden im Bebauungsplangebiet standortkonkret und auf die Bauaufgabe ausgerichtete Baugrunduntersuchungen nach DIN 4020 bzw. DIN EN 1997-2 durchgeführt, sind die abzuwendenden Bohrungen vor Bohrbeginn beim geologischen Dienst anzumelden und die Ergebnisse nach Bohrende an das LULG zu übergeben.

4. ALTLASTEN / ALTLASTENVERDÄCHTIGE FLÄCHEN / ABFALL
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. Es sind dann umgehend Sicherungsverkehrungen zu treffen, die ein Ausbreiten der Kontamination verhindern.

4.5 GRUNDWASSER
Das innerhalb des privaten Grundstückes anfallende und nicht schädlich verunreinigte Grundwasser ist über die bestehenden Versickerungsanlagen in das Grundwasser abzugeben. Sind im Zuge der Planung bauliche Veränderungen an den Versickerungsanlagen oder Erweiterungen notwendig, so sind diese in Rücksprache mit der unteren Wasserbehörde der LK Görlitz umzusetzen. Es ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde hierfür zu beantragen.

weitere Hinweise:
- Versickerungen von Grund- und Oberflächenwasser sind auszuschließen
- der Umgang mit wassergefährlichen Stoffen ist gemäß § 40 Abs. 1 & 4 A wSV bei der Unteren Wasserbehörde anzeigepflichtig
- sind bauliche Grundwasseranhebungen erforderlich, bedürfen diese der wasserrechtlichen Erlaubnis (§ 8 und 9 WHG) durch die zuständige Wasserbehörde
- werden bei Erdarbeiten unvorhergesehene Grundwasser angetroffen, ist gemäß § 45 Absatz 4 SächsWG dies der Unteren Wasserbehörde unverzüglich anzuzeigen, die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, sind einstellen einzustellen

1 ohne zeichnerische Darstellung in der Planzeichnung

1 ohne zeichnerische Darstellung in der Planzeichnung

1 ohne zeichnerische Darstellung in der Planzeichnung

1 ohne zeichnerische Darstellung in der Planzeichnung

1 ohne zeichnerische Darstellung in der Planzeichnung

1 ohne zeichnerische Darstellung in der Planzeichnung

1 ohne zeichnerische Darstellung in der Planzeichnung

1 ohne zeichnerische Darstellung in der Planzeichnung

1 ohne zeichnerische Darstellung in der Planzeichnung

1 ohne zeichnerische Darstellung in der Planzeichnung

1 ohne zeichnerische Darstellung in der Planzeichnung

1 ohne zeichnerische Darstellung in der Planzeichnung

1 ohne zeichnerische Darstellung in der Planzeichnung

1 ohne zeichnerische Darstellung in der Planzeichnung

1 ohne zeichnerische Darstellung in der Planzeichnung

1 ohne zeichnerische Darstellung in der Planzeichnung

1 ohne zeichnerische Darstellung in der Planzeichnung

1 ohne zeichnerische Darstellung in der Planzeichnung

1 ohne zeichnerische Darstellung in der Planzeichnung

1 ohne zeichnerische Darstellung in der Planzeichnung

1 ohne zeichnerische Darstellung in der Planzeichnung

1 ohne zeichnerische Darstellung in der Planzeichnung

1 ohne zeichnerische Darstellung in der Planzeichnung

1 ohne zeichnerische Darstellung in der Planzeichnung

1 ohne zeichnerische Darstellung in der Planzeichnung

1 ohne zeichnerische Darstellung in der Planzeichnung

6. IMMISSIONSSCHUTZ

Entsprechend des schalltechnischen Gutachtens vom 30.04.2024, welcher Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist, sind für den bestimmungsmäßigen Betrieb des Einkaufsmarktes folgende Lärmvermeidungsmaßnahmen bzw. schallschutztechnische Hinweise zu beachten:

- Betriebszeiten des Einzelhandelsgeschäftes, der Ladengeschäfte sowie des Parkplatzes von 6.00 bis 22.00 Uhr, davon ausgenommen sind die haustechnischen Anlagen
- Öffnungszeiten des Einzelhandelsgeschäftes und der Ladengeschäfte von 7.00 bis 21.00 Uhr
- Einhaltung der Emissionskenngrößen (Schalleistungspegel LWA) der (haus-)technischen Anlagen der Tabelle 8 des schalltechnischen Gutachtens (s. Anlage 2 des schalltechnischen Gutachtens, IDU 1 + Umwelt GmbH 30.04.2024)
- Die Fahrgassenoberflächen des Parkplatzes sowie der zusätzlichen Verkehrsflächen sind mit einer Asphaltoberfläche oder gleichwertig glatten Oberfläche herzustellen
- Während des Zeitraums "Nacht" (22.00 bis 6.00 Uhr) ist das akustische Signal beim Rückwärtsfahren der Lkws sowie die fahrzeugegene Kälte-technik beim Befahren des Marktplatzes auszuschalten.

Bei der Planung von Feststofffeuerungsanlagen wird hinsichtlich der Schornsteinhöhe sind von Austrittshöhen der Schornsteine auf § 19 der 1. BImSchV und bei der Planung von Öl- und Gasfeuerungsanlagen kleiner 1 MW Feuerungsleistung auf § 22 BImSchV i.V.m. VO 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 Löschwasser Versorgung im Plangebiet sind für das sonstige Sondergebiet 96 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden gemäß dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW zu gewährleisten. Die Zufahrten und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind nach DIN 14090 zu gewährleisten.

Erläuterung der Nutzungsschablone

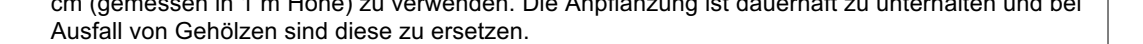
Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl	max. zulässige Gebäudehöhe
Dachform	Dachneigung
*Höhenbezugspunkt	

Zudem ist eine extensive Wiesenfläche durch Ansaat von Regosol aus dem UG 4 „deutsches Tiefmoor“ anzulegen und max. 2-malige Mahd im Jahr (zwischen dem 01.10. und dem 28.02.2029) zu entwickeln. Dabei ist das Mahdgut von der Fläche zu entfernen. Ein Mulchen der Fläche ist unzulässig.

4.1 ARCHÄOLOGISCHE FUNDE & DENKMALSCHUTZ
Das Archäologische Landesamt ist durch schriftliche Bauanzeige mindestens 4 Wochen vor Baubeginn zu unterrichten. Die Bauanzeige soll die ausführenden Firmen, die telefonische Erreichbarkeit und den verantwortlichen Bauleiter annehmen. 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 die zuständige Landesamt für Archäologie mit einer Verkurzung der Frist einverstanden ist. Archäologische Funde (das sind auffällige Bodenfundamente, Gefäßscherben, Gräber, Knochen, Geräte aus Stein und Metall, bearbeitete Holz, Steinzeugen aller Art, u.a.) sind sofort dem Archäologischen Landesamt Sachsen Telefon 0351 - 892655 zu melden.

DENKMALSCHUTZ
Kommt es während der Bau- und Erschließungsarbeiten zu Bodenfindungen (Sachen, Sachgesamtheiten, Teile oder Spuren von Sachen) ist gemäß § 20 SächsSchG dies bei der zuständigen Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Die bauausführenden Firmen sind durch den Bauherren auf diese Meldepflicht hinzuweisen.

Dachformen



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

Umgrenzung von Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes (§9 Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20BauGB)

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

sonstige Planzeichen

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

Einkaufsmarkt - Bestand

Einkaufsmarkt - Planung

Sichtdreieck nach RaSt 06 (freizuhalten)

SE Stellplatzeinrichtung Einkaufswagen

Nachrichtlich übernommen

Flurstücksnummern

Flur