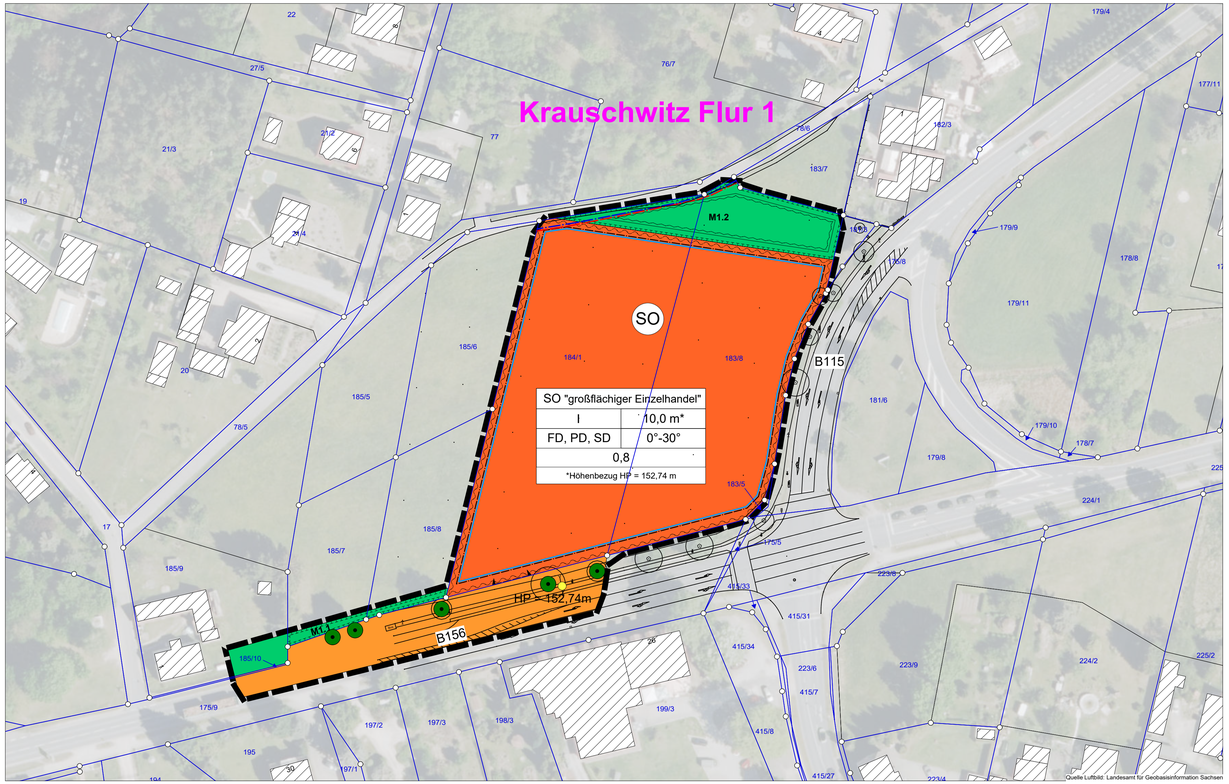
Bebauungsplan
"Errichtung Verbrauchermarkt Krauschwitz"

- Planzeichnung (Teil A) -



VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat hat am 26.11.2024 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Errichtung Verbrauchermarkt Krauschwitz" beschlossen. Die Bekanntmachung des Beschlusses erfolgte im Amtsblatt Nr. 12/2024 am 14.12.2024

   Krauschwitz, den _____ Siegel Der Bürgermeister (Unterschrift)

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist durch Auslegung erster Entwürfe vom 17.03.2025 bis zum 17.04.2025 sowie der Gelegenheit zur Erörterung durchgeführt worden.

   Krauschwitz, den _____ Siegel Der Bürgermeister (Unterschrift)

3. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 21.02.2025 zur Abgabe einer Stellungnahme und zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert worden.

   Krauschwitz, den _____ Siegel Der Bürgermeister (Unterschrift)

4. Der Gemeinderat hat am __.__.____ den Entwurf des Bebauungsplanes gebilligt und den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den Textlichen Feststetzungen (Teil B) sowie der Begründung einschließlich Umweltbericht zur Auslegung bestimmt.

   Krauschwitz, den _____ Siegel Der Bürgermeister (Unterschrift)

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den Textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie der Begründung inklusive Umweltbericht und vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen und Informationen haben in der Zeit vom __.__.____ bis zum __.__.____ im Gemeindeamt Krauschwitz während folgender Zeiten:

   Montag 10.00 - 11.30 Uhr und 13.00 - 14.30 Uhr
   Dienstag 09.00 - 11.30 Uhr und 13.00 - 16.00 Uhr
   Donnerstag 09.00 - 11.30 Uhr und 13.00 - 18.00 Uhr

   zu jedermanns Einsicht nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die Unterlagen der Auslegung waren vom __.__.____ bis __.__.____ auch im zentralen Internetportal des Landes Sachsen unter https://buergerbeteiligung.sachsen.de einsehbar; eine Stellungnahme konnte dort eingestellt werden. Das Laufzeitprotokoll bestätigt den Auslegungszeitraum.
   Unter www.krauschwitz.de/news Bekanntmachungen & Auslegungen war die Bekanntmachung im Amtsblatt ebenfalls einsehbar; mit dem Link zum zentralen Internetportal konnten auch alle Auslegungsunterlagen eingesehen werden.
   Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift Bedenken und Anregungen vorgebracht werden können, am __.__.____ im Amtsblatt ortsüblich bekanntgemacht worden.

   Krauschwitz, den _____ Siegel Der Bürgermeister (Unterschrift)

6. 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.

   Krauschwitz, den _____ Siegel Der Bürgermeister (Unterschrift)

7. 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.

   Krauschwitz, den _____ Siegel Der Bürgermeister (Unterschrift)

8. Die Darstellung der Liegenschaftsgrenzen im Geltungsbereich des 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

9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am __.__.____ vom Gemeinderat als Satzung beschlossen. Die Begründung des Bebauungsplanes wurde mit Beschluss des Gemeinderates vom __.__.____ gebilligt.

   Krauschwitz, den _____ Siegel Der Bürgermeister (Unterschrift)

10. Die Genehmigung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde mit Bescheid der höheren Verwaltungsbehörde vom __.__.____, AZ: _____ - unter Auflagen, redaktionellen Änderungen und Hinweisen - erteilt.

    Krauschwitz, den _____ Siegel Der Bürgermeister (Unterschrift)

11. Die Auflagen und redaktionellen Änderungen wurden erfüllt. Das wurde durch Anbringung des Genehmigungsvermerkes durch die höhere Verwaltungsbehörde vom _____ bestätigt.

    Krauschwitz, den _____ Siegel Der Bürgermeister (Unterschrift)

12. Die Satzung des Bebauungsplanes „Errichtung Verbrauchermarkt Krauschwitz", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

    Krauschwitz, den _____ Siegel Der Bürgermeister (Unterschrift)

13. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes 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 bekanntgemacht worden. Im zentralen Internetportal des Landes kann die Erteilung der Genehmigung unter www.buergerbeteiligung.sachsen.de eingesehen werden. Gleichfalls ist diese Bekanntmachung unter www.krauschwitz.de erschienen.
    In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am _____ in Kraft getreten.

    Krauschwitz, den _____ Siegel Der Bürgermeister (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 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist, wird nach Beschlussfassung durch den Gemeinderat vom _____ und nach Durchführung des Genehmigungs- verfahrens mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende

Satzung des Bebauungsplanes "Errichtung Verbrauchermarkt Krauschwitz"

bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) mit integriertem Grünordnungsplan 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 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) 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 vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) 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 BauGB und § 1-15 BauNVO)
Innerhalb des Geltungsbereiches wird ein sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung "großflächiger Einzelhandel" mit einer zulässigen Gesamtverkaufsfläche von 1.600 m² festgesetzt. Der Anteil der Non-Food-Sortimente, ohne Drogeriewaren, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel, wird auf maximal 10% der Gesamtverkaufsfläche begrenzt.

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

1.3 GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB; § 19 BauNVO)
Die max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ) innerhalb des Baugebietes des Bebauungsplanes wird auf 0,8 festgesetzt.

1.4 HÖHE BAULICHER ANLAGEN / VOLLGESCHOSSE (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 18 und 20 BauNVO)
1. Die zulässige Gesamthöhe der baulicher Anlagen wird auf 10,0 m festgesetzt. Unterer Bezugspunkt für die maximal zulässige Gesamthöhe der baulichen Anlagen in m ist der in der Planzeichnung festgesetzte Höhenpunkt. Die Höhenangabe des festgesetzten Höhenpunktes erfolgt entsprechend dem Höhenreferenzsystem DHHN2016. Für technologische Aufbauten sind auf max. 5 % der überbaubaren Fläche des jeweiligen Grundstückes Überschreitungen der baulichen Höhe zulässig.
2. Die zulässige Anzahl der Vollgeschosse wird auf ein Vollgeschoss begrenzt.

1.5 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
(§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)
Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen in der Planzeichnung definiert. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, 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 Baugebiet gelegenden Grundstücke oder des Baugebiets selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen. Die der Versorgung des Baugebietes 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 VERKEHRSFLÄCHEN SOWIE VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG
(§ 9 Abs.1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
Die Zuwegung für LKW und PKW zum Baugebiet erfolgt aus südlicher Richtung über eine Anbindung an die Bundesstraße B156.

1.8 GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE (§ 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB)
Für das Flurstück 184/1 der Gemarkung Krauschwitz Flur 1 ist eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Wasserwirtschaftliche Anlage - Trinkwasserleitungen nebst Sonder- und Nebenanlagen) für den Wasserzweckverband „Mittlere Neiße-Schöps" eingetragen.

1.9 FLÄCHEN FÜR DIE ABWASSERBESEITIGUNG UND RÜCKHALTUNG UND VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
Innerhalb des sonstigen Sondergebietes ist:
- die gesamte anfallende Niederschlagsmenge auf dem jeweiligen Baugrundstück mit geeigneten, technischen Anlagen auf der eigenen Grundstücksfläche dezentral zurückzuhalten
- die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ist innerhalb des Baugebietes sowie innerhalb der Grünfläche M1.2 umzusetzen
- die Abwasserbeseitigung mit geeigneten, technischen Anlagen (Kleinkläranlage) zu realisieren und das biologisch gereinigte Abwasser auf der eigenen Grundstücksfläche zur Versickerung zu bringen.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

2.1 DACHGESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 83 Abs. 1 SächsBO)
Es sind entsprechend Planeinschrieb folgende Dachformen und -neigungen zulässig: Flach-, Pult- oder Satteldach mit einer Dachneigung von 0 bis 30 Grad. Es gelten die Festsetzungen der Nutzungsschablone des Bebauungsplanes.

2.2 ÄUßERE GESTALTUNG DER GEBÄUDE (§ 89 Abs.1 SächsBO)
Fassadenflächen sind zu 25 % mit Kletterpflanzen zu begrünen. Von dieser Festsetzung ausgenommen sind technische Anlagen und Gebäude, in welcher aufgrund der produktionsspezifischen Bedingungen oder aus verfahrens- sowie prozesstechnischen Gründen eine Fassadenbegrünung nicht möglich ist.
Werbeanlagen mit rhythmischer oder wechselnder Beleuchtung sind im gesamten Plangebiet unzulässig. Von den Werbeanlagen ausgehende Blendwirkungen auf den Verkehr der B 156 sind auszuschließen. Auf Pylonen sind auch die Lichtausstrahlung sowie Videowände (Videowalls) unzulässig. Die Höhe der Pylone darf max. 10 m betragen.

2.3 STELLPLÄTZE (§ 83 Abs.1 SächsBO)
PKW-Stellplätze sind mit einem wasserdurchlässigen Belag wie Rasenpflaster, Rasengittersteine, Drainpflaster oder Schotterrasen zu versehen. Ausgenommen hiervon sind Stellplätze für Menschen mit Behinderungen.
Die Anzahl der Stellplätze richtet sich nach der Richtzahlentabelle für den Stellplatzbedarf und den Bedarf an Abstellplätzen für Fahrräder gemäß § 49 VwVSächsBO.

2.4 EINFRIEDUNGEN (§ 89 Abs.1 SächsBO)
Im Planungsgebiet sind entlang der Grundstücksgrenzen Einfriedungen bis zu einer Höhe von maximal 2 m zulässig. Entlang der festgesetzten, öffentlichen 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.

2.5 AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN
Aufschüttungen und Abgrabungen müssen an den Grundstücksgrenzen auf die gewachsene bzw. vorhandene Geländehöhe geführt sein.

2.6 SICHTFLÄCHEN
In den Sichtflächen des Zufahrtsbereiches des Einkaufsmarktes dürfen Nutzungen und Bepflanzungen die Höhe von 0,8 m nicht überschreiten. Das gilt auch für die Einfriedungen, sofern diese vor den Sichtflächen errichtet werden.

3. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

3.1 NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
Je 500 m² versiegelter Baugrundstücksfläche ist ein standortgerechter Laubbaum der Pflanzliste 1 oder 2 mit einem Stammumfang von 12 - 16 cm (gemessen in 1 m Höhe) und einer Stammhöhe von mindestens 1,80 m anzupflanzen und zu erhalten.

3.2 PRIVATE GRÜNFLÄCHEN
Die festgesetzten privaten Grünflächen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

3.3 MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

M1.1
Der innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanbeites befindliche Teilbereich des gesetzlich geschützten Biotops "magere Frischwiese" (§ 30 Abs. 2 BNatSchG i. V. m. § 21 Abs. 1 Nr. 2 SächsNatSchG) ist in seiner Eigenart zu erhalten und darf weder erheblich beeinträchtigt noch zerstört werden.
Die Wiesenfläche ist 1 bis 2-malig im Jahr zu mähen. Der erste Schnittzeitpunkt ist ab Mitte Juni eines jeden Jahres zulässig. Der zweite Schnitt ist ab Mitte September zulässig. Das Mahdgut ist beim Schnitt von der Fläche zu entfernen. Ein Mulchen der Fläche sowie der Einsatz von Mineraldüngern und Pestiziden ist unzulässig.

M1.2
Die Maßnahmenfläche M1.2 ist nach Errichtung einer Retentionsfläche für Niederschlagswasser in eine extensiv genutzte Grünfläche zu entwickeln. Hierzu ist eine standortgerechte Regionalsaatgutmischung "Magerrasen" einzusäen.
Die Wiesenfläche ist 1 bis 2-malig im Jahr zu mähen. Der erste Schnittzeitpunkt ist ab Mitte Juni eines jeden Jahres zulässig. Der zweite Schnitt ist ab Mitte September zulässig. Das Mahdgut ist beim Schnitt von der Fläche zu entfernen. Ein Mulchen der Fläche sowie der Einsatz von Mineraldüngern und Pestiziden ist unzulässig.

M2 *(ohne zeichnerische Festsetzung)*
Zum Schutz wildlebender Tierarten und ihrer Lebensräume:
- ist das Abschneiden oder auf Stock setzen von Bäumen, Gebüsche, Hecken oder andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis 30. September grundsätzlich verboten
- darf es zu keinem Eingriff in den Wurzelraum bestehender Bäume kommen. Wurzelschäden sind zu vermeiden. Sollten diese dennoch auftreten, sind die beschädigten Wurzeln baumpflegerisch zu behandeln. Weiterhin ist darauf zu achten, dass es zu keiner Bodenverdichtung sowie Stoffeinträgen im Wurzelbereich der Bäume kommt. Im Wurzelbereich dürfen keine Materialien (u.a. Erdaushub) abgelagert oder technisches Gerät aufgebaut/abgestellt werden. Ein Überfahren des Wurzelbereiches mit KFZ oder anderem Gerät ist zu unterlassen. Während der Baumaßnahme sind Bäume (Stamm- und Kronenbereich) vor mechanischen Beschädigungen zu schützen.
- sind zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Avifauna alle Baumaßnahmen außerhalb der Brutzeit (01.09. bis 28.02.) durchzuführen. Von der Regelung kann abgewichen werden, wenn vor Baubeginn eine Kontrolle des Plangebietes und der angrenzenden Flächen stattgefunden hat und eine Beeinträchtigung nachweislich ausgeschlossen werden kann. Das Protokoll ist bei der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Görlitz einzureichen und die Zustimmung für den Baubeginn während der Fortpflanzungszeit einzuholen. Die Baumaßnahme ist während der Fortpflanzungszeit ohne Unterbrechung durchzuführen. Bei Stillstandszeiten von mehr als 14 Tagen ist vor der erneuten Aufnahme der Bauarbeiten nochmals eine vorherige Kontrolle durchzuführen.
- Alle Maßnahmen sind im Rahmen der **ökologischen Baubegleitung** zu begleiten und in Schrift und Bild/Foto zu protokollieren. Die Protokolle sind der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Görlitz regelmäßig und unaufgefordert vorzulegen.

3.4 PFLANZBINDUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
Erhalt Einzelbäume
Die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten.

3.5 ZUORDNUNG VON FLÄCHEN UND/ODER MAßNAHMEN ZUM AUSGLEICH IM SINNE DES § 1 ABS. 3 BAUGB AN ANDERER STELLE GEMÄß § 9 ABS. 1 A SATZ 2 BAUGB (EXTERNE AUSGLEICHSMAßNAHMEN)
Zur Kompensation der ermittelten Beeinträchtigungen in Natur und Landschaft, welche durch das Planvorhaben hervorgerufen werden, sind die Maßnahme M3 und M4 außerhalb des Geltungsbereiches dieser Planung umzusetzen.

M3
Im Bereich der Maßnahmenfläche M3, welche eine Teilfläche des Flurstückes 174/36 der Gemarkung Gablenz Flur 9 umfasst, ist auf einer Fläche von 11.650 m² eine magere Frischwiese herzustellen. Die Maßnahme dient u.a. zur Wiederherstellung des beanspruchten gesetzlich geschützten Biotops "magere Frischwiese" im Bebauungsplangebiet (beanspruchte Fläche: 7.970 m²).

Folgendes ist umzusetzen:
- Einsaat einer standortgerechten Regionalsaatgutmischung "Magerrasen" zur Herstellung der Vegetationsdecke
- dauerhafte Pflege der Wiesenfläche durch 1 bis 2-malige Mahd im Jahr
- 2.000 m² der Fläche sind im Rahmen der Bewirtschaftung im jeweiligen Jahr von der Mahd auszuschließen, um Insekten ganzjährig Rückzugsräume zu gewährleisten - es gilt das Rotationsprinzip innerhalb der Fläche
- der erste Schnittzeitpunkt muss Anfang / Mitte Juni eines jeden Jahres liegen
- der zweite Schnitt ist ab Mitte September zulässig
- das Mahdgut ist beim Schnitt von der Fläche zu entfernen
- ein Mulchen der Fläche sowie der Einsatz von Mineraldüngern und Pestiziden ist unzulässig
- zur Vermeidung von Beeinträchtigungen durch angrenzende Bewirtschaftungen ist die Fläche mit Begrenzungspfosten oder Begrenzungssteinen abzugrenzen

M4 *(ohne zeichnerische Festsetzung)*
Werden mit Umsetzung des Planvorhabens Bäume im Teilbereich des betroffenen Flurstückes 175/9 der Gemarkung Krauschwitz Flur 1 entnommen, sind diese innerhalb des Flurstückes 175/8 der Gemarkung Krauschwitz 1 artgleich zu ersetzen. Der jeweilige Standort ist mit der Straßenmeisterei Weißwasser abzustimmen. Zu verwenden sind gemäß den Angaben des Landesamtes für Straßenbau und Verkehr (LASuV) Hochstämme, Pflanzklasse: A, Stammumfang 12 - 14 cm.

3.6 GENEHMIGUNG UND REALISIERUNG
Die Umsetzung der Maßnahme zur Herstellung einer "mageren Frischwiese" (Festsetzung Pkt. 3.5 M3) ist spätestens ein Jahr nach Beginn der Bauarbeiten zu realisieren. Die Anpflanzung von Gehölzen innerhalb des Baugebietes (Festsetzung Pkt. 3.1) ist spätestens in der Pflanzperiode nach Fertigstellung der Gebäude umzusetzen. Der Zeitpunkt der Anpflanzung von Gehölzen innerhalb des Flurstückes 175/8 der Gemarkung Krauschwitz 1 (Festsetzung Pkt. 3.5 M4) ist mit dem LASuV abzustimmen. Für die Anpflanzungen gilt eine 3-jährige Herstellungs- und Entwicklungspflege. Bei der Verwendung des Pflanzenmaterials ist gemäß § 40 Abs. 1 Satz 4 Nr. 4 BNatSchG darauf zu achten, dass ausschließlich gebietseigene Gehölze des Vorkommensgebietes „Mittel- und Ostdeutsches Tief- und Hügelland" zulässig sind. Sollte dies in begründeten Fällen nicht möglich sein, bedarf das Ausbringen von Pflanzen in der freien Natur, deren Art in dem betreffenden Gebiet in freier Natur nicht oder seit mehr als 100 Jahren nicht mehr vorkommt, nach § 40 Abs. 1 BNatSchG einer Genehmigung der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Görlitz.

4. HINWEISE

4.1 ARCHÄOLOGISCHE FUNDE
Das Plangebiet befindet sich z.T. in einem Gebiet, in dem archäologische Kulturdenkmale bekannt sind. Unter Berücksichtigung des § 14 SächsDSchG bedarf es der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde, wer Erdarbeiten etc. an einer Stelle ausführen will, von der bekannt oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden. Vor Baubeginn ist zwischen dem Archäologischen Landesamt und dem Vorhabenträger eine Vereinbarung über Grabungsarbeiten und die Kostenbeteiligung verbindlich abzuschließen. Dabei wird der künftige Bauherr im Rahmen des Zumutbaren an den Kosten beteiligt (§ 14, Abs. 3 SächsDSchG). Das Landesamt für Archäologie soll frühzeitig in das weitere Verfahren eingebunden werden. Die Bauanzeige soll die ausführenden Firmen, die telefonische Erreichbarkeit und den verantwortlichen Bauleiter ernennen. Werden bei Bau- und Erschließungsarbeiten Sachen, Sachgesamtheiten, Teile oder Spuren von Sachen gemäß § 20 SächsDSchG 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 Landesamt für Archäologie 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, u.a.) sind sofort dem Landesamt für Archäologie Telefon 0351 - 8926655 zu melden.
Die ausführenden Firmen sind auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 SächsDSchG hinzuweisen.

4.2 ALTLASTEN
Werden bei Baumaßnahmen Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen bekannt, ist dies entsprechend dem SächsKrWBodSchG unverzüglich der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Görlitz anzuzeigen.

4.3 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:
- Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) 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 (SächsKrWBodSchG) 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 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 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 Ablagerungsfläche zu sichern. Das im Zuge des Erdaushubes anfallende unbelastete Bodenmaterial ist einer Wiederverwendung zuzuführen.

4.4 STRASSENRECHT
Bei der Errichtung von baulichen Anlagen entlang von Bundesstraßen sind die Regelungen des § 9 FStrG (Bundesfernstraßengesetz) zu beachten.

4.5 GRUNDWASSERSCHUTZ
- Die für die Baumaßnahmen im Vorhabengebiet verwendeten Baustoffe und Einbaumaterialien dürfen keine wassergefährdenden Stoffe enthalten, die über das Sickerwasser in den oberen Grundwasserleiter gelangen können.
- Bei der Errichtung von Verkehrsflächen sind die fachlichen Anforderungen der RiStWag und der DWA-A138 sowie des Recyclingerlasses zu beachten.
- Die Versickerung von nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswasser ist standortkonkret an die hydrogeologischen Verhältnisse anzupassen. Sollten Versickerungsanlagen erforderlich sein, so sind diese nach Maßgabe des DWA Arbeitsblattes A 138 zu planen, zu bauen und zu betreiben.
- Arbeiten, die planungsseitig das Grundwasser anschneiden, sind spätestens einen Monat vorher der unteren Wasserbehörde des Landkreises Görlitz anzuzeigen (§ 49 Abs. 1 WHG i. V. m. § 41 Abs. 1 SächsWG). Bei einem unvorhergesehenen Grundwasseranschnitt sind die Erschließungsarbeiten einzustellen und die untere Wasserbehörde des Landkreises Görlitz ist umgehend zu unterrichten (§ 49 Abs. 2 WHG i. V. m. § 41 Abs. 2 SächsWG).
- Grundwasserbenutzungen (z. B. Entnahmen, Einleitungen, bauzeitliche Grundwasserhaltungen) bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis (§§ 8, 9 WHG) durch die die untere Wasserbehörde des Landkreises Görlitz.
- Erfolgt die Abwasserbeseitigung über eine Kleinkläranlage, bedarf die Versickerung des gereinigten Abwassers nach § 8 Abs. 1 WHG einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Görlitz zu beantragen ist. Dem Formblatt sind neben der Hersteller- und Leistungserklärung für die Kleinkläranlage, ein Lageplan sowie ein standortgenauer Nachweis der schadlosen Versickerung gemäß DIN 4261-5:2012-10 beizufügen.

4.6 GEOTECHNISCHE BAUBEGLEITUNG
Bei der Realisierung der Baumaßnahme wird eine geotechnische Baubegleitung / Bauüberwachung gemäß DIN EN 1997-1 (z. B. Überprüfung der erkundeten Baugrundverhältnisse, ggf. Optimierung erdbau-/gründungstechnischer Maßnahmen) durch ein fachkundiges Ingenieur- / Planungsbüro (Sachverständige für Geotechnik) empfohlen.

4.7 IMMISSIONSSCHUTZ
Entsprechend der Schallimmissionsprognose Bericht-Nr. 03225-P-I, welche Bestandteil des Bebauungsplanes "Errichtung Verbrauchermarkt Krauschwitz" ist, sind für den bestimmungsmäßigen Betrieb des Verbrauchermarktes folgende Lärmminderungsmaßnahmen bzw. schallschutztechnische Hinweise zu beachten:
1. ausschließlich Anlieferungen in der Zeit von 6-22 Uhr mit max. 5 LKW,
2. keine Frühanlieferungen mittels LKW und dazugehörige Be- und Entladetätigkeiten in der Nachtzeit zwischen 22-6 Uhr,
3. Betriebszeit des Verbrauchermarktes werktags von 6-22 Uhr,
4. Öffnungszeit des Verbrauchermarktes werktags von 7-22 Uhr,
5. Aufnehmen oder Absetzen von Containern an der Anlieferung im Außenbereich werktags von 7-20 Uhr,
6. Fahrgassen des Parkplatzes aus Asphalt,
7. Einkaufswagen sind einzuhausen, die Einkaufswagenboxen sind so anzuordnen, dass deren Öffnung in Richtung Markt zeigen,
8. die Schallleistungspegel der technischen Anlagen in Tabelle 6-7 auf Seite 20 der Schallimmissionsprognose sind einzuhalten,

PFLANZLISTEN

Pflanzliste 1:

Acer campestre	-	Feldahorn
Betula pendula	-	Hängebirke
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Malus sylvestris	-	Wild-Apfel
Prunus avium	-	Vogelkirsche
Prunus padus	-	Gewöhnliche Traubenkirsche
Pyrus pyraster	-	Wild-Birne
Quercus petraea	-	Traubeneiche
Quercus robur	-	Stieleiche
Sorbus aucuparia	-	Eberesche
Tilia cordata	-	Winterlinde
Ulmus minor	-	Feldulme

Pflanzliste 2:

Malus	-	Kulturapfel
Prunus	-	Kulturkirsche
Prunus	-	Pflaume
Pyrus	-	Kulturbirne

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)
- sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO) mit Zweckbestimmung "großflächiger Einzelhandel"

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 BauGB)
- 0,8 — Grundflächenzahl
- I — zulässige Anzahl der Vollgeschosse
- 10,0 m — maximal zulässige Gesamthöhe der baulichen Anlagen

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

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Zufahrtsbereich
- öffentliche Verkehrsfläche

Grünflächen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
- private Grünflächen
- Erhalt Einzelbaum
- Umgrenzung von Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- $M_{Nr.}$ — Maßnahmennummer

Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 a und Abs. 6 BauGB)
- Retentionsfläche für Niederschlagswasser

sonstige Planzeichen
- Geltungsbereich des Bebauungsplanes
- bestehende Gebäude
- unterer Höhenbezugspunkt (HP) der festgesetzten max. zulässigen Gesamthöhe der baulichen Anlagen in m im Baugebiet
- Umgrenzung von Bauflächen mit dezentraler Niederschlags- und Abwasserbeseitigung

Nachrichtlich übernommen
- Flurstücksgrenzen, Flurstücksnummern
- Stromleitung
- Trinkwasserleitung

ERLÄUTERUNG DER NUTZUNGSSCHABLONE

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

Projekt	**Beb