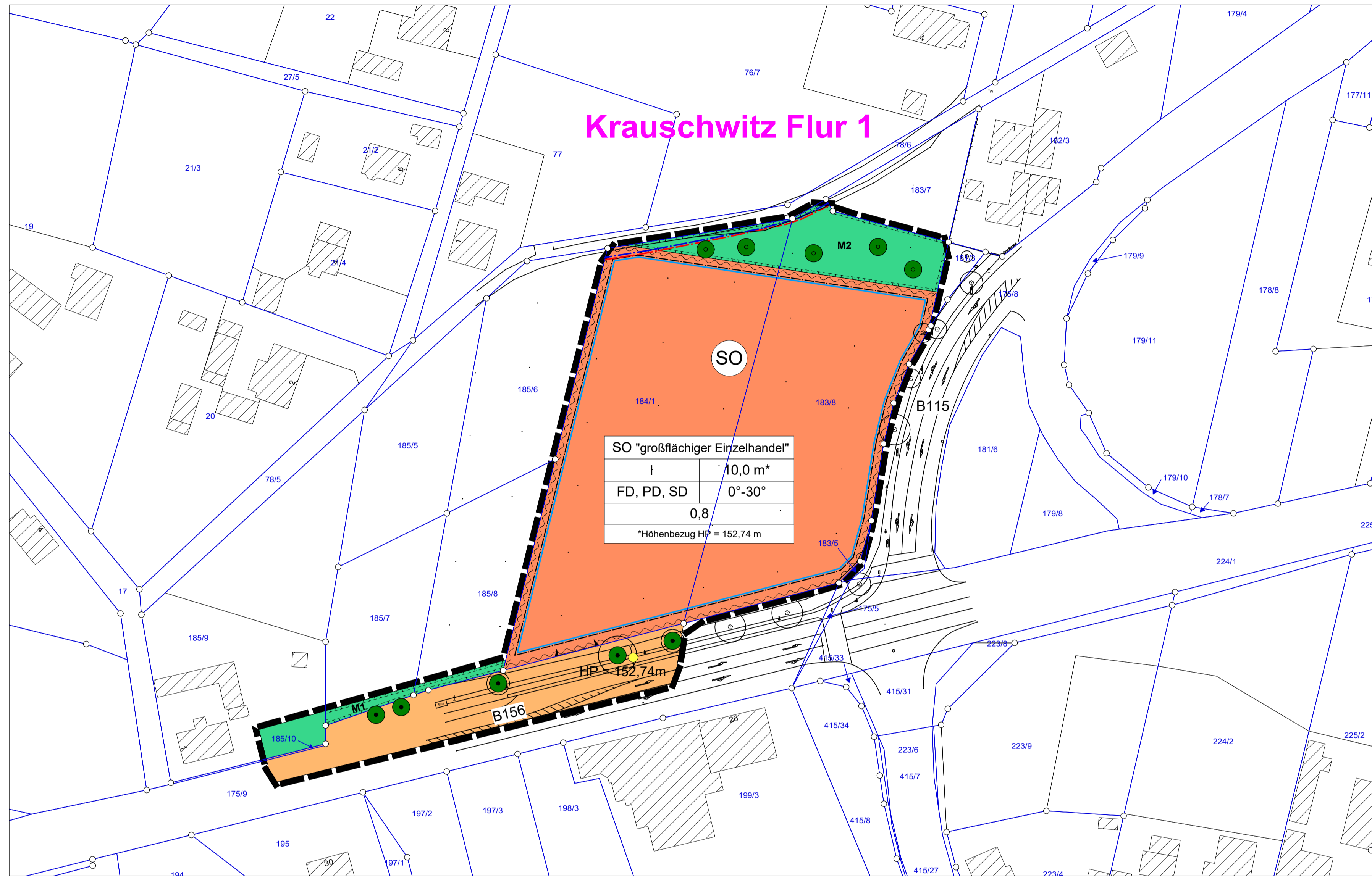


Bebauungsplan "Errichtung Verbrauchermarkt Krauschwitz"

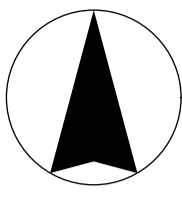
- Planzeichnung (Teil A) -



VERFAHRENSVERMERKE

- 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.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist durch Auslegung erster Entwürfe vom ... bis zum ... sowie der Gelegenheit zur Erörterung durchgeführt worden.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom ... im Amtsblatt öffentlich bekanntgemacht worden. Im zentralen Internetportal des Landes Sachsen sind diese ebenfalls einsehbar, mit dem Link zum zentralen Internetportal können auch alle Auslegungsurteile 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 öffentlich bekanntgemacht worden.
- 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.
- 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.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (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.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am ... zur Abgabe einer Stellungnahme und zur Äußerung im Amtsblatt Nr. 12/2024 am 14.12.2024.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist durch Auslegung erster Entwürfe vom ... bis zum ... sowie der Gelegenheit zur Erörterung durchgeführt worden.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom ... im Amtsblatt öffentlich bekanntgemacht worden. Im zentralen Internetportal des Landes Sachsen sind diese ebenfalls einsehbar, mit dem Link zum zentralen Internetportal können auch alle Auslegungsurteile 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 öffentlich bekanntgemacht worden.
- 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.
- 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.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (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.

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



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. I Nr. 394) geändert worden ist, wird nach Beschlussfassung durch den Gemeinderat vom ... nach Durchführung des Genehmigungsverfahrens 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:

- 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. I Nr. 394) geändert worden ist
- Baumordnungsgesetz 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. I Nr. 176) geändert worden ist
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) 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 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 Drogeriearten, 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 / VOLLEGESCHOSSE (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 18 und 20 BauNVO)
1. Die zulässige Gesamthöhe der baulichen 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 technische Aufbauten sind max. 5% der überbauten Fläche des Baugebietes zulässig.
2. Die zulässige Anzahl der Vollgeschosse wird auf ein Vollgeschoss begrenzt.

1.5 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE (§ 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 gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes 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 fernmelde technische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien.

1.7 VERKEHRSLÄCHEN SOWIE VERKEHRSLÄCHEN 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 LETUNGSRECHTE (§ 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.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

2.1 DACHGESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 83 Abs. 1 SächsBO)
Es sind entsprechende Dachformen und -neigungen zulässig: Flach-, Putt- 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 Gebilde, in welcher aufgrund der produktionspezifischen Bedingungen oder aus verfahrens- sowie prozess-technischen Gründen eine Fassadenbegrünung nicht möglich ist. Weisanlagen mit rhythmischer oder wechselnder Bepflanzung sind im gesamten Plangebiet unzulässig. Auf Pylonen sind auch die Lichtausstrahlung sowie Videowand (Videowall) unzulässig. Die Höhe der Pylone darf max. 10 m betragen.

2.3 STELLPLÄTZE (§ 83 Abs. 1 SächsBO)
PKW-Stellplätze sind mit einem wasserdruchlässigen 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 Richttafel für den Stellplatzbedarf und den Bedarf an Abstellplätzen für Fahrräder gemäß § 49 VwVfSächsBO.

2.4 ENFRIEDUNGEN (§ 89 Abs. 1 SächsBO)
Im Plangebiet sind entlang der Grundstücksgrenzen Einfriedungen bis zu einer Höhe von maximal 2 m zulässig. Entlang der festgesetzten Grenzflächen 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 ABRÄUBUNGEN
Aufschüttungen und Abräubungen müssen an den Grundstücksgrenzen auf die gewachsene bzw. vorhandene Geländeöhe geführt sein.

3. GRÜNDORNERISCHE FESTSETZUNGEN

3.1 NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE
Je 500 m² versiegelte Baugrundstückfläche 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
Der innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplangebietes bestehende Teilbereich des gesetzlich geschützten Biotops "Sandgraben" (§ 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.

M2
Im Bereich der Maßnahmenfläche M2 ist die extensiv genutzte Wiesenfläche durch Pflege zu erhalten. Die Wiesenfläche ist 1 bis 2-mal im Jahr zu mähen. Der erste Schnittzeitpunkt muss nach dem 15.7. eines jeden Jahres liegen. Der zweite Schnitt ist ab dem 15.9. zulässig. Die Mahlgut ist beim Schnitt von der Fläche zu entfernen. Ein Mulchen der Fläche sowie der Einsatz von Mineraldüngern und Pestiziden ist unzulässig. Zur Strukturierung der Fläche ist die Anpflanzung von 5 Obstbäumen gemäß der Festsetzung 3.4 zulässig.

M3 *ohne zeitliche Pufferzone*
Zum Schutz wildlebender Tieren und ihrer Lebensräume ist sind:
- das Abschneiden oder auf Stock setzen von Bäumen, Gebüsch, Hecken oder andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis 30. September grundsätzlich verboten
- zur Vermeidung von Beinträchtigungen/Ötungsdelikten von Reptilien die Flächen im Vorfeld erforderlicher Geländearbeiten/regulatorischer Arbeiten durch einen Artexperten auf ein Vorkommen zu überprüfen.
Wird ein Vorkommen bestätigt, ist dessen Abfang in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Görlitz im Vorfeld zu verhindern. Ein erster Abfangtermin muss zwingend in der Hauptaktivitätszeit und vor der Eiablage (zwischen März und Mitte Mai) erfolgen. Entsprechend der Populationsgröße und dem Fangerfolg ist ggf. ein zweiter Abfang ab Mitte August durchzuführen. Um ein Wieder-eintreten der Reptilien in das Baugebiet zu verhindern, ist vor dem Abfang ein Reptilienschutzzaun zu errichten, dessen Länge und Verlauf im Vorfeld mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Görlitz abzustimmen ist. Die abgefangenen Tiere sind in die Maßnahmenfläche M2 zu verbringen. In dieser sind, in Abhängigkeit der festgestellten Populationsgröße, Ersatzhabitate für unzugänglichen Arten anzulegen. Die Maßnahme ist fachgutachterlich als vorgezogene, funktionserhöhende Maßnahme zu planen und mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Görlitz abzustimmen. Für den Abfang und die Umsetzung ist eine Ausnahmegenehmigung durch die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Görlitz erforderlich.
- Zur Vermeidung der potentiell im Plangebiet vorkommenden Bodenbrüter der Avifauna sind die Flächen im Vorfeld der Arbeiten auf ein Vorkommen zu überprüfen. Bei bestätigtem Vorkommen ist ein artenschutzfachlicher Ausgleich für die Arten zu erbringen. Die Maßnahme ist fachgutachterlich zu planen, zu begleiten und entsprechend zu dokumentieren und vor Baubeginn mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Görlitz abzustimmen.
- Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Avifauna sind 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 Bauleitung** zu begleiten und in Schrift und Bild/Foto zu protokollieren. Die Protokolle sind der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Görlitz regelmäßig und aufgefordert vorzulegen.

3.4 PFLANZGEBOT (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
Anpflanzung Einzelbäume
An den in der Planzeichnung gekennzeichneten Stellen ist ein Baum der Pflanzliste 2 zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Für die Anpflanzung der Bäume sind Pflanzqualitäten mit einem Stammumfang von min. 18 - 20 cm, gemessen in 1m Höhe, zu verwenden.

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

3.6 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 AUSGLEICHMAßNAHMEN)
Zum Ausgleich eines Teils der ermittelten Beeinträchtigungen, welche durch das Planvorhaben hervorgerufen werden, ist die Maßnahme M4 außerhalb des Geltungsbereiches dieser Planung umzusetzen.

M4
Im Bereich der Maßnahmenfläche M4 (umfasst die Flurstücke 92 und 147/3 der Gemarkung Klein Priebus Flur 2 sowie das Flurstück 22 der Gemarkung Klein Priebus Flur 6) ist die alte Ortsfahrth im OT Pordrosche (Priebusser Straße) auf einer Länge von ca. 760 m und einer Breite von ca. 4,75 m (Flächenumfang ca. 3.610 m²) zu entsiegeln und als unbefestigter Weg herzustellen.



Quelle: Luftbild, Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen

3.7 GENEHMIGUNG UND REALISIERUNG
Die Anpflanzung von Gehölzen in der Maßnahmenfläche M2 sowie die Umsetzung der Maßnahme M4 sind außerhalb der Vegetationsperiode, jedoch spätestens ein Jahr nach Beginn der Bauarbeiten, zu realisieren. Die Anpflanzung von Gehölzen innerhalb des Baugebietes ist spätestens in der Planperiode nach Fertigstellung der Gebäude umzusetzen. Für die Anpflanzungen gilt eine 3-jährige Herstellungs- und Entwicklungsphase. Bei der Verwendung des Pflanzmaterials ist gemäß § 40 Abs. 1 Satz 4 BNatSchG darauf zu achten, dass ausschließlich gebietseigene Gehölze des Vorkommensgebietes „Mittel- und Ostdeutsches Tiefland und Hügelrand“ 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 eine Genehmigung der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Görlitz.

4. HINWEISE

4.1 ARCHÄOLOGISCHE FUNDE
Das Plangebiet befindet sich z.T. in einem Gebiet, in dem archaische Kulturdenkmale bekannt sind. Unter Berücksichtigung des § 14 SächsSchG 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 Archaischen 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 SächsSchG). Das Landesamt für Archaische soll frühzeitig in das weitere Verfahren eingebunden werden. Die Bauzeitpunkte soll die ausführenden Firmen, die telefonische Erreichbarkeit und den verantwortlichen Bauleiter ermitteln. Werden bei Bau- und Erschließungsarbeiten Sachen, Sachgesamtheiten, Teile oder Spuren von Sachen gemäß § 20 SächsSchG entdeckt, von denen anzunehmen ist, daß es sich um Kulturdenkmale handelt, muss dies unverzüglich der Denkmalschutzbehörde angezeigt werden. Der Fund und die Entdeckung 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 Archaische mit einer Verkleinerung der Frist einverstanden ist. Archaische Funde (das sind auffällige Bodenfarbungen, Gefäßscherben, Gräber, Knochen, Geräte aus Stein und Metall, bearbeitete Hölzer, Steinsetzungen aller Art, u.a.) sind sofort dem Landesamt für Archaische Telefon 0351 - 8926655 zu melden.

4.2 ALTLASTEN
Werden bei Baumaßnahmen Altlasten bzw. Altlastverdachtsflächen bekannt, ist dies entsprechend dem SächsKW/BodSchG unverzüglich der Unteren Alt- 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 (SächsKW/BodSchG) vom 22. Februar 2019 (SächsGVBl. S. 187)
- Baugesetzbuch (BauGB) § 1 Abs. 5 und § 202 Sächsische Bauordnung (SächsBO) § 62 i.V.m. § 2 Abs. 1 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 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 Ablagerungsfäche 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 FStG (Bundesfernstraßengesetz) zu beachten.

4.5 REGENWASSERRÜCKHALTUNG
Innerhalb der jeweiligen privaten Grundstücksfläche ist die gesamte anfallende Niederschlagsmenge auf dem jeweiligen Grundstück mit geeigneten, technischen Anlagen auf der eigenen Grundstücksfläche dezentral zurückzuhalten und/oder zur Versickerung zu bringen.

4.6 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 RStWag und der DWA-A138 sowie des Recyclingglases zu beachten.
- Die Verpackung von nicht sachlich verunreinigtem 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 planungseitig das Grundwasser ansprechen, 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.

PFLANZLISTEN

Pflanzliste 1:		
Acer campestre	-	Feldahorn
Betula pendula	-	Hängebirke
Carpinus betulus	-	Haselnuß
Malus sylvestris	-	Wild-Äpfel
Prunus avium	-	Vogelkirsche
Prunus padus	-	Gewöhnliche Traubenkirsche
Pyrus pyracantha	-	Wild-Beere
Quercus petraea	-	Traubeneiche
Staphylea trifolia	-	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)

Grundflächenzahl

zulässige Anzahl der Vollgeschosse

maximal zulässige Gesamthöhe der baulichen Anlagen

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

Baugrenze

Verkehrsfächen (§ 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

Anpflanzung Einzelbaum

Erhalt Einzelbaum

Umgrenzung von Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Maßnahmennummer

sonstige Planzeichen

Geltungsbereich des Bebauungsplanes

bestehende Gebäude

unterer Höhenbezugspunkt (HP) der festgesetzten max. zulässigen Gesamthöhe der baulichen Anlagen in m im Baugebiet

Umgrenzung von Baulflächen, für die keine zentrale Abwasserbeseitigung vorgesehen ist

Nachrichtlichen übernahmen

Flurstücksgrenzen, Flurstücksnummern

Stromleitung

Trinkwasserleitung

ERLÄUTERUNG DER NUTZUNGSSCHABLONE

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

Bebauungsplan "Errichtung Verbrauchermarkt Krauschwitz"

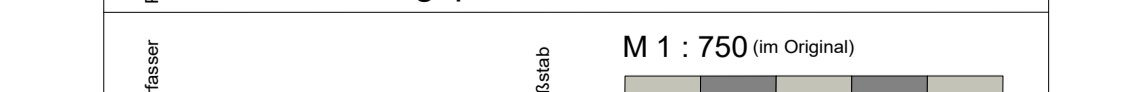
Gemeinde Krauschwitz i.d. O.L.
Geschwister-Scholl-Str. 100, 02957 Krauschwitz

RICHTER + KAUP Büro für Bauplanung, Landschaftsplanung, Tiefbauplanung
Berliner-Strasse-21 • 02826 Görlitz • Tel. (03581) 421920 • Fax 42192111

Vorentwurf

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

Dipl.-Ing.(FH) O. Grottko Maßstab M 1 : 750 (im Original)



100 cm x 59,4 cm Datum Görlitz, den 04.02.2025