

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Abs. 1, 1a und § 12 BauGB)

Anordnung der Festsetzungen ("Nutzungsschablone")

Art der baulichen Nutzung
(siehe unter 1.)

Maß der baulichen Nutzung
Zahl d. Vollgeschosse
(siehe unter 2.)

Maß der baulichen Nutzung
Oberkante (siehe unter 2.)

Wohn- u. Geschäftshaus mit Einkaufsmarkt	
I/III	0.7
OK=12,00m	a

Maß der baulichen Nutzung
Grundflächenzahl
(siehe unter 2.)

Bauweise
(siehe unter 3.)

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

**Wohn- u. Geschäftshaus
mit Einkaufsmarkt**

Wohn- und Geschäftshaus mit Einkaufsmarkt
(§ 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB)

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

0.7 Grundflächenzahl
(§§ 16, 19 BauNVO)

III Zahl der Vollgeschosse - Höchstmaß
(§§ 16, 20 BauNVO)

OK=12,00m Höhe baulicher Anlagen
(Oberkante) - Höchstmaß
(§§ 16, 18 BauNVO)

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

a abweichende Bauweise
(§ 22 Abs. 2 BauNVO)

 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

4. Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

 private Verkehrsfläche

 private Stellplätze

 Fußgängerbereich

 Einfahrt

5. Hauptversorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

 Abwasserleitung

 Trinkwasserleitung

 Stromleitung

 Gasleitung

6. Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 u. Abs. 6 BauGB)

 Elektrizität

7. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

 private Grünflächen

8. Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB)



Erhaltung von Bäumen



Anpflanzung von Bäumen

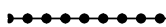


Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

II. Festsetzung des räuml. Geltungsbereichs



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



Abgrenzung der unterschiedlichen Geschossigkeit des Gebäudes

III. Sonstige Darstellungen zum Bestand

Planunterlage ist der Lage- und Höhenplan vom Vermessungsbüro Kuhn - Petzoldt vom 25.06.2010.



Böschung

$\frac{1861}{13}$

Flurstücksnummern



Baumbestand



vorhandene Bebauung



Abwasserleitung



Trinkwasserleitung



Stromleitung



Gasleitung



Holzmast



Stahlgittermast



Betonmast

Teil B Textliche Festsetzungen

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB)

- 1.1. Die für die Bebauung vorgesehene Fläche wird zur Nutzung eines Wohn- u. Geschäftshauses mit einem Einkaufsmarkt für Lebensmittel festgesetzt.
- 1.2. Die maximale Größe der Verkaufsfläche des Einzelhandelsmarktes wird auf 1.250 m² festgesetzt.

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

Höhe baulicher Anlagen

- Für das in der Planzeichnung festgesetzte Höchstmaß für die Höhe baulicher Anlagen (Oberkante) gilt:
- als oberer Bezugspunkt: die mittlere Höhe der oberen Abschlüsse der Gebäudeaußenwände.
- als unterer Bezugspunkt: die mittlere Höhe der am Baukörper anliegenden Verkehrsfläche. (§ 18 Abs. 1 BauNVO).

3. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Kfz-Stellplätze sind ausschließlich auf den dafür gekennzeichneten Flächen zulässig.

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 4.1. Oberflächenbefestigungen von Kfz-Stellplätzen sind ausschließlich in unversiegelter oder in teilversiegelter Form zulässig.
- 4.2. Die privaten Grünflächen ohne zusätzliche Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mindestens mit Landschaftsrasen zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.
- 4.3. Im Geltungsbereich sind in mindestens 3m Höhe in östliche Richtung 2 Nischenbrüterkästen an Gebäuden, ein Meisenkasten am Gebäude oder Altbaum und 2 Fledermausflachkästen am Gebäude bzw. an erhaltenen Altbäumen anzubringen.

5. Flächen zum Schutz und zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- 5.1. Die in der Planzeichnung festgesetzten privaten Grünflächen zwischen den Stellplatzflächen und den angrenzenden Wohngebäuden an der Klopstockstraße sind zusätzlich zu den festgesetzten Bäumen Sträuchern der nachfolgenden Pflanzauswahlliste im Verband von 1,5x1,5m zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Dazu sind Sträucher der nachfolgenden Pflanzauswahlliste mit zu verwenden. (M3)

Pflanzauswahlliste Sträucher

Haselnuss	(Corylus avellana)
Schlehe	(Prunus spinosa)
Eingrifflicher Weißdorn	(Crataegus monogyna)
Zweigrifflicher Weißdorn	(Crataegus laevigata)
Gemeiner Liguster	(Ligustrum vulgare)
Blutroter Hartriegel	(Cornus sanguinea)
Faulbaum	(Rhamnus frangula)
Hundsrose	(Rosa canina)
Heckenrose	(Rosa corymbifera)
Graugrüne Rose	(Rosa dumalis)
Gemeiner Schneeball	(Viburnum opulus)
Schwarze Heckenkirsche	(Lonicera nigra)
Schwarzer Holunder	(Sambucus nigra)
Reinweide	(Ligustrum vulgare)
Besenginster	(Sarthamnus scoparius)

- 5.2. Die in der Planzeichnung festgesetzten privaten Grünflächen zwischen den Wohn- und Gewerbegebäude und den angrenzenden Fußweg sind mit Sträuchern der nachfolgenden Pflanzauswahlliste im Verband von 1x1m zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Dazu sind Sträucher der nachfolgenden Pflanzenauswahlliste mit zu verwenden. (M4)

Pflanzauswahlliste Sträucher

Schwarzgrüner Liguster	(Ligustrum vulgare 'Atrovirens')
Alpenjohannisbeere	(Ribes alpinum 'Schmidt')
Blutroter Hartriegel	(Cornus sanguinea)
Goldglöckchen	(Forsythia Sorten)
Blasenspiere	(Physocarpus opulifolius)
Feuerdorn	(Pyracantha Sorten)
Schneespere	(Spiraea arguta)
Prachtspiere	(Spiraea vanhouttei)
Schneebeere	(Symphoricarpos albus)
Schwarze Heckenkirsche	(Lonicera nigra)
Rote Heckenkirsche	(Lonicera xylosteum)
Hechtrose	(Rosa glauca)
Hundsrose	(Rosa canina)

- 5.3. Je 5 Kfz-Stellplätze ist ein Baum gemäß Pflanzauswahlliste mit einem Mindeststammumfang von 16-18 cm ebenso wie alle gemäß Planzeichnung festgesetzten "anzupflanzenden Bäumen" zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten .

Pflanzauswahlliste Bäume

standortgerechte, heimische, großkronige Laubbäume

Stieleiche	(Quercus robur)
Esche	(Fraxinus excelsior)
Winterlinde	(Tilia cordata)
Sommerlinde	(Tilia platyphyllos)
Spitzahorn	(Acer platanoides)
Bergahorn	(Acer pseudoplatanus)
Rotbuche	(Fagus sylvatica)
Bergulme	(Ulmus glabra)
Sandbirke	(Betula pendula)

- 5.4. Die Wurzelbereiche von Baumneupflanzungen sind auf einer Fläche von mindestens 6.00 m² von Versiegelung freizuhalten und durch geeignete Maßnahmen vor Verdichtung durch Betreten oder Befahren, zu schützen.

Hinweise:

- Bei Bauarbeiten im Bereich der in der Planzeichnung gemäß BauGB § 9 (1) 25 b geschützten Bäume sind insbesondere die DIN 18920 sowie die RAS LP4 zu beachten.
- Fällarbeiten sind außerhalb der Aktivitätszeiten der Vögel ab 01. Oktober bis 28. Februar durchzuführen.
- Bei Fällungen der Pyramidenpappeln-Reihe sollte direkt vor der Fällung nochmals eine ökologische Baubegleitung durchgeführt werden.
- 6. Art von Flächen für Abfallbehälter (§ 45 SächsBO)
Die Stellplätze für Abfallbehälter, Wertstoffsammelstellen oder beweglichen Abfallbehältern sind in dem Gebäude zu integrieren oder in geeigneter Weise einzugrünen.
- 7. Maßnahmen zum Schutz von schädlichen Umweltwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Lärm) (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 - 7.1. Der Kundenparkplatz ist mit 74 Stellplätzen auszuführen.
 - 7.2. Die Andienung des Marktes und des Bäckers per Lkw erfolgt ausschließlich über die Frankenberger Straße. Ein Befahren der Lkw über die Klopstockstraße ist nicht zulässig.
 - 7.3. Die Andienung des Einkaufsmarktes hat innerhalb der Betriebszeiten, im Tageszeitraum zwischen 07.00 Uhr und 20.00 Uhr zu erfolgen.
 - 7.4. Die Öffnungszeiten können im Bedarfsfall bis auf 21.30 Uhr verlängert werden. Öffnungszeiten bis 22.00 Uhr sind nicht zulässig.
 - 7.5. Die Zu- und Abluft des Marktes und die Zu- und Abluftöffnung der Kälteanlage/Verflüssiger sind über die Außenwand der Südostecke (Bereich Kühltechnik) in einer Höhe von ca. 2 m über dem Gelände zu führen.
 - 7.6. Die Anlagen verfügen über folgende Schallleistungen:
Ventilator Zuluft: L_{WA} = 86,5 dB (A)
Ventilator Abluft: L_{WA} = 86,5 dB (A)
Zuluftventilator Kälteanlage / Verflüssiger: L_{WA} = 83,1 dB (A)
Abluftventilator Kälteanlage / Verflüssiger: L_{WA} = 83,1 dB (A)
und sind mit Schalldämpfern auszurüsten. Diese sind entsprechend den Angaben der Schallimmissionsprognose vom 02.04.2011 zu realisieren.
 - 7.7. Der Schornstein für die Heizungsanlage befindet sich an der Nordseite des Einkaufsmarktes (Raum Heizung). Die Schallleistung an der Austrittsöffnung der Abgasanlage Heizung (Schornstein) ist auf 70dB (A) mittels geeigneten Rohrschalldämpfers zu begrenzen.
 - 7.8. Nach Festlegung einer entsprechenden Heizungsanlage ist die Dimensionierung eines geeigneten Schalldämpfers mit dem Gutachter der Schallimmissionsprognose abzustimmen.
 - 7.9. Die Einkaufswagenbox ist seitlich mit einer Plexiglasverglasung zu schließen.

Vorhabenträger: Hans-Jürgen Daffner
Lützner Straße 175
04179 Leipzig

Planusarbeitung:  **Frank Mahmert**
Freier Architekt
ARCHITEKT
M A H N E R T
Innere Klosterstraße 4 · 09111 Chemnitz
Tel.: 0371 405980 und 4059802
Fax: 0371 4059803
E-Mail: architekt.mahmert@t-online.de

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 10/08
EDEKA-Einkaufsmarkt an der Frankenberger Straße
Entwurf 03.05.2011
Der Vorhaben- und Erschließungsplan besteht aus : - Teil A Planzeichnung Maßstab 1:500
- Teil B Text
Fassung vom: 03.05.2011 Änderung vom: