

II
Textliche Festsetzungen
Teil B

Textliche Festsetzungen – Teil B

Inhalt

| | |
|---|---|
| 1. Allgemeine Festsetzungen | 3 |
| 2. Bindung von Vorhaben an den Durchführungsvertrag (§12 Abs. 3a BauGB)..... | 3 |
| 3. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen | 4 |
| 3.1 Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 BauGB und §1 Abs.1/2 u. 4 BauNVO)..... | 4 |
| 4. Maße der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaute Grundstücksfläche (§9 Abs.1 und Abs.2 BauGB und §16 BauNVO)..... | 4 |
| 4.1 Maß der baulichen Nutzung (§16 (2-6); §17, §19, §20 BauNVO) | 4 |
| 4.2 Höhenlage der baulichen Anlage (§16 (2) und (4); §18 (1) BauNVO)..... | 4 |
| 4.3 Anzahl der Vollgeschosse (§16 (2) und (3); §20 (1) BauNVO)..... | 5 |
| 4.4 Bauweise..... | 5 |
| 4.5 Maße des Baugrundstückes | 5 |
| 5. Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze (§9 Abs.1 Nr.4 BauGB)..... | 5 |
| 5.1 Nebenanlagen (§14 BauNVO)..... | 5 |
| 5.2 Stellplätze (§9 Abs.1 Nr.11 BauGB) | 5 |
| 6. Verkehrsflächen (§9 Abs.1 Nr.11 BauGB) | 5 |
| 7. Grünordnerische Festsetzungen (§9 Abs.1 Nr.15 BauGB) | 6 |
| 8. Abwasserbeseitigung | 6 |
| 8.1 Ableitung von Oberflächenwasser (§9 Abs.1 Nr.14 BauGB)..... | 6 |
| 8.2 Ableitung von Schmutzwasser..... | 6 |
| 9. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen..... | 6 |
| 9.1 Windkraftanlagen, Funkmasten | 6 |
| 9.2 Dachform..... | 6 |

Teil B

Textliche Festsetzungen bestehen aus:

1. Allgemeine Festsetzungen

Der Vorentwurf der Satzung besteht aus dem Bebauungsplan mit den zeichnerischen Festsetzungen, sowie dem Text zum Satzungsbeschluss.

Der Geltungsbereich umfasst einen Teilbereich des Flurstückes 205/3 der Gemarkung Jöhstadt.

Der Teilbereich des Flurstückes wird begrenzt durch das Flurstück 204 im Norden. Im Süden durch die Annaberger Straße (Flst. 792).

Im Osten wird der Geltungsbereich zum Teil durch das Flst. 205/4 begrenzt.

Die restliche Flurstücksgrenze wird durch Teilung des Flst. 205/3 erzeugt.

Im Westen wird die neue Flurstücksgrenze ebenfalls durch eine Flurstücksteilung gebildet.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beträgt ca. 8.000m².

Das maßgebliche Planexemplar wird in der Stadtverwaltung Jöhstadt zur kostenfreien Einsicht für jedermann niedergelegt.

Außerdem wird es auf der Internetseite der Stadt Jöhstadt und im Beteiligungsportal des Freistaates Sachsen veröffentlicht.

2. Bindung von Vorhaben an den Durchführungsvertrag (§12 Abs. 3a BauGB)

Für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig.

3. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 BauGB und §1 Abs.1/2 u. 4 BauNVO)

Das im Vorhabengebiet ausgewiesene Baugebiet wird als Sondergebiet für einen Nahversorgungsmarkt festgesetzt. Zulässig sind bauliche Anlagen des Einzelhandels für Dinge des täglichen Bedarfs (Lebens- und Genussmittelanteil >90%), sowie der dazugehörigen Nebenanlagen wie Grundstückszufahrten, Gehwege, Kfz-Stellplätze und Fahrradabstellplätze, Stellplätze für Einkaufswagen, Feuerwehraufstellflächen, Mülltonnenabstellplätze, Anlagen der Ver- und Entsorgung mit Trinkwasser, Abwasser, Energie und Telekommunikation, Anlagen für ÖPNV-Haltepunkte.

Die Verkaufsfläche ist wie folgt definiert:

Die Verkaufsfläche im Sinne der Festsetzung ist die Fläche, auf der die Verkäufe abgewickelt werden und die von den Kunden zu diesem Zweck betreten werden dürfen.

Sie umschließt sämtliche dem Verkauf dienenden überbauten und nicht überbauten Flächen einschließlich der Gänge, Standflächen für Einrichtungsgegenstände, Kassenzonen, Schaufenster, sowie Ausstellungsflächen, soweit sie dem Kunden zugänglich sind. Keine Verkaufsflächen sind Büro-, Pfandlagerflächen, sowie solche Flächen, die nicht dauerhaft oder saisonal, sondern nur kurzfristig zum Verkauf genutzt werden.

4. Maße der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaute Grundstücksfläche (§9 Abs.1 und Abs.2 BauGB und §16 BauNVO)

4.1 Maß der baulichen Nutzung (§16 (2-6); §17, §19, §20 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch folgende Festsetzungen bestimmt.

Die Geschossflächenzahl beträgt: max. GFZ = 0,15

Die Grundflächenzahl beträgt: max. GRZ = 0,8

4.2 Höhenlage der baulichen Anlage (§16 (2) und (4); §18 (1) BauNVO)

Als Bezugspunkt wird die Deckenoberkante der Fahrbahn der Zufahrt zur S265 festgesetzt.

Für das Vorhabengebiet wird die maximal zulässige Gebäudehöhe mit 8,0m über der Bezugshöhe als Höchstmaß festgesetzt.

Die zulässige Gebäudehöhe darf durch technische Anlagen auf dem Gebäude um bis zu 1,50m überschritten werden, sofern diese in Summe nicht mehr als 10% der Dachfläche annehmen.

4.3 Anzahl der Vollgeschosse (§16 (2) und (3); §20 (1) BauNVO)

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird ein Vollgeschoss festgesetzt.

4.4 Bauweise

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt.

4.5 Maße des Baugrundstückes

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 8.000m².

5. Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze (§9 Abs.1 Nr.4 BauGB)

5.1 Nebenanlagen (§14 BauNVO)

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, wenn sie den Nutzungszweck des Baugebietes selbst dienen und seiner Eigenart nicht widerspricht.

5.2 Stellplätze (§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

Für die zulässigen Nutzungen sind notwendige PKW-, Fahrrad- und Behindertenstellplätze für Besucher, Eigentümer/ Betreiber und Nutzer der Anlagen und Einrichtungen, sowie für Rettungsfahrzeuge und Versorgungsfahrzeuge innerhalb des Grundstückes in ausreichender Anzahl entsprechend der Verwaltungsvorschrift zur Sächsischen Bauordnung (VwVSächsBO) vorzusehen.

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

Die Zufahrt von der S265 zu den Stellplätzen für PKW und Fahrräder, sowie die Warenanlieferung werden durch Verkehrsflächen sichergestellt.

Hierbei handelt es sich um private Verkehrsflächen.

7. Grünordnerische Festsetzungen (§9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung benötigt werden, zu begrünen, zu unterhalten und dürfen nicht in einer die Wasserdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernden Weise befestigt werden.

8. Abwasserbeseitigung

8.1 Ableitung von Oberflächenwasser (§9 Abs.1 Nr.14 BauGB)

Südlich neben der Annaberger Straße liegt ein Mischwasserkanal.

Das auf dem Plangebiet anfallende Regenwasser soll auf dem Grundstück versickert werden, sofern das zu erstellende Bodengutachten dies zulässt.

8.2 Ableitung von Schmutzwasser

Das anfallende Schmutzwasser wird in den vorhandenen Mischwasserkanal auf der südlichen Straßenseite der Annaberger Straße eingeleitet. Von dort wird das Abwasser in die zentrale Kläranlage der Stadt Jöhstadt eingeleitet.

9. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

9.1 Windkraftanlagen, Funkmasten

Funkmasten und Windkraftanlagen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes unzulässig.

9.2 Dachform

Innerhalb des Vorhabengebietes Nahversorgungsmarkt sind Gebäude mit flachgeneigten Dächern zu errichten.