

# Gemeinde Machern



Landkreis Leipzig

## Teil B: Textliche Festsetzungen

zum vorzeitigen Bebauungsplan

### "1. Änderung Neue Ortsmitte"

Arbeitsstand: 22.03.2022

- Billigungs- und Offenlagebeschluss -

## **I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **1.1 Art der baulichen Nutzung, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §11 Abs. 3 BauNVO**

Gemäß Planeintrag ist innerhalb des Plangebietes ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel SO<sub>EH</sub> nach § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Die maximale Netto-Verkaufsfläche wird auf 1.070 m<sup>2</sup> beschränkt.

### **1.2 Maß der baulichen Nutzung / Höhe baulicher Anlagen § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. den §§ 19 und 20 BauNVO**

Die Grundflächenzahl (GRZ) und die Anzahl der Geschosse sind mit 0,75 und 1 Vollgeschoss als Höchstgrenzen festgesetzt (s. Eintrag in der Nutzungsschablone).

Die festgesetzte höchstzulässige Grundflächenzahl von 0,75 darf unter Anrechnung der Stellplatzanlage und der Nebenflächen die Kappungsgrenze gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO nicht überschreiten.

Die maximale Firsthöhe (FH max.) wird gemäß Planeintrag auf 9.30 m begrenzt und ist das Maß zwischen Fußbodenoberkante der Rohdecke des Erdgeschosses und dem Schnittpunkt zwischen Außenkante aufgehender Wand und der Dachfläche.

Die als Maximalwert festgesetzte Firsthöhe bezieht sich auf die Fußbodenoberkante der Rohdecke des Erdgeschosses des vorhandenen Netto-Marktes.

## **2. Bauweise**

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO

Für das SO<sub>EH</sub> wird die offene Bauweise festgesetzt. Das Gebäude ist dabei inklusive der Erweiterung als Einzelhaus mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.

## **3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 12,14, 23 BauNVO

Gebäude, Nebenanlagen, befestigte Außenanlagen und Stellplätze sowie Werbeanlagen – mit Ausnahme der bestehenden Werbetafel im Einmündungsbereich von der Leipziger Straße in die Straße ‚Neumarkt‘ - und Einhausungen für Einkaufswagenabstellplätze sind nur innerhalb der in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

## **4. Nebenanlagen**

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 19 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 1 und 2 und § 23 Abs. 5 BauNVO

Nebenanlagen der Ver- und Entsorgung für Gas, Wasser, Abwasser, Elektrizität oder Medien sind grundsätzlich überall zulässig.

## **5. Öffentliche Verkehrsflächen**

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die Gestaltung der öffentlichen Verkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes.

**6. Öffentliche Grünflächen**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Die Gestaltung der öffentlichen Grünflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes.

**7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege u. zur Entwicklung v. Boden, Natur u. Landschaft**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Bodenschutz

Im Zuge von Baumaßnahmen ist der Oberboden nach DIN 18915 zu sichern und zur Herstellung von Vegetationsflächen wiederzuverwenden.

Wasserschutz

Dachdeckungen aus Blei, Kupfer und andere Materialien, bei denen durch Auswaschungen Schadstoffe in den Untergrund gelangen können, sind nicht zulässig.

Der Anteil befestigter Flächen ist auf das unbedingte Mindestmaß zu beschränken. Stellplätze und Abstellflächen sind - soweit nicht andere Vorschriften entgegenstehen - vornehmlich mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

**8. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Die Anlieferung von Waren darf nur innerhalb des Zeitraumes von 06.00 Uhr morgens bis 22.00 Uhr erfolgen.

**9. Festsetzungen für die Anpflanzung v. Bäumen, Sträuchern u. sonstige Bepflanzungen**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB wird festgesetzt, dass die nicht überbauten Flächen östlich und südlich des vorhandenen bzw. geplanten Netto-Marktes sowie die öffentlichen Grünflächen gärtnerisch anzulegen und zu gestalten sind.

**II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**  
(§ 9 Abs. 4 BauGB und § 89 SächsBO)

**1. Gestaltung der baulichen Anlagen**

1.1 Dächer

Innerhalb des SOEH sind nur Satteldächer zulässig.

Für die Dacheindeckung dürfen keine glitzernden und reflektierenden Materialien verwendet werden.

Solarkollektoren mit matter Oberfläche und sonstige Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien sind in das Dach zu integrieren. Anlagen außerhalb des Gebäudes sind unzulässig.

1.2 Fassaden und Wandgestaltung

Für die Gestaltung der Fassaden sind nur glatter oder feinstrukturierter Putz, Sichtmauerwerk, Klinkermauerwerk, unpolierter Naturstein, Holz oder konstruktives Fachwerk, zu verwenden. Die Herstellung von Kunststofffassaden ist unzulässig.

Als Außenanstriche sind glänzende (= reflektierende) Farben, insbesondere Lacke und Ölfarben unzulässig.

Bei großflächigen Verglasungen sind keine verspiegelten Glasoberflächen zu verwenden.

## **2. Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen**

Die nicht überbauten Grundstücksbereiche sind, soweit sie nicht als Zufahrt/Zugang oder Stellplatz/Abstellfläche befestigt werden, gärtnerisch anzulegen und zu bepflanzen.

## **3. Einfriedungen**

Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen sind unzulässig.

Im Einmündungsbereich der Straße ‚Neumarkt‘ auf die ‚Leipziger Straße‘ (B6) wird die Wuchshöhe von Hecken und Sträuchern auf eine maximale Höhe von 0,80 m begrenzt.

## **4. Werbeanlagen**

Im Einmündungsbereich der Straße ‚Neumarkt‘ auf die ‚Leipziger Straße‘ (B6) steht bereits eine Werbetafel (s. informativen Planeintrag). Weitere Werbeanlagen sind nur an der Gebäudefassade zulässig und dürfen die maximal zulässige Gebäudehöhe nicht überschreiten.

Unzulässig sind Werbeanlagen, die

- mit Wechsel- oder Laufschrift betrieben werden und / oder
- fluoreszierende Oberflächen haben.

## **5. Gestaltung der Aufstellplätze für bewegliche Abfallbehälter**

Abfallbehälter müssen innerhalb des Plangebietes so untergebracht werden, dass sie vom öffentlichen Straßenraum aus nicht sichtbar sind. Standplätze derartiger Behälter sind baugestalterisch zu integrieren.

## **III. HINWEISE**

### Denkmalschutz

Nach derzeitigem Kenntnisstand werden bau- und bodendenkmalpflegerische Belange durch das Vorhaben nicht berührt. Da nicht ausgeschlossen werden kann, dass sich im Vorhabensareal bisher nicht bekannte archäologische Funde (Bodendenkmale) befinden, die Kulturdenkmale im Sinne von § 2 SächsDSchG darstellen, wird auf die Melde- und Sicherungspflicht von Bodenfunden gemäß § 20 SächsDSchG hingewiesen. Ebenso wird auf die Genehmigungspflicht gemäß § 14 SächsDSchG hingewiesen.

### Schutz vor Lichtemissionen

Zur Minimierung der Störwirkung durch Straßenbeleuchtung sind Zahl und Höhe der Lampen möglichst gering zu halten. Um nur dort auszuleuchten wo es unbedingt notwendig ist, ist der Abstrahlwinkel durch Blenden oder Ähnliches zu minimieren.

Um den „Staubsaugereffekt“ der Lichteinwirkung für Insekten zu minimieren, sind als Lampentypen vorzugsweise Natriumdampf-Niederdrucklampen oder LED-Technik, wie beispielsweise ASL 2010 LED der Leipziger Leuchten, im Außenbereich zu verwenden. Nicht verwendet werden sollten Quecksilber-Dampflampen und Kompaktleuchtstofflampen.

### Abfälle

Die bei den Baumaßnahmen anfallenden Abfälle sind gemäß § 7 Abs. 3 KrWG ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten (Bodenaushub ist vorrangig am Entstehungsort entsprechend dem natürlichen Bodenprofil wieder einzubauen) bzw. insofern das nicht möglich oder zumutbar ist, nach § 15 KrWG gemeinwohlverträglich zu beseitigen.

Zur ordnungsgemäßen schadlosen sowie möglichst hochwertigen Verwertung sind anfallenden Abfälle (soweit sie getrennt anfallen) separat zu erfassen, grundsätzlich getrennt zu halten, zu lagern, einzusammeln, zu befördern und entsprechend ihres Schadstoffpotentials geeigneten Entsorgungswegen (Verwertung oder Beseitigung) zuzuführen. Nichtverwertbare Abfälle (Abfälle zur Beseitigung) dürfen nach § 28 Abs. 1 KrWG nur in dafür zugelassene Anlagen verbracht, nur dort behandelt, gelagert oder abgelagert werden. Die Abfälle sind – in Abhängigkeit von deren Art, Menge und Zusammensetzung – nach Abfall-Schlüsselnummern gem. Verordnung über das Europäische Abfallverzeichnis zu deklarieren. Dabei hat eine Unterscheidung in „gefährliche“ und „nicht gefährliche“ Abfälle (gem. § 3 Abs. 2 AVV<sup>1</sup>) zu erfolgen. Die Schadstoffbelastung der Abfälle muss bei der Festlegung des Entsorgungsweges berücksichtigt werden.

Zur Sicherung der Schadlosigkeit der Verwertung mineralischer Abfälle (bspw. Bodenaushub) enthält weder das KrWG noch sein untergesetzliches Regelwerk konkrete schutzgutbezogene Normen. In Sachsen steht jedoch mit den „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen (LAGA M 20) eine Regelung zur Verwertung von mineralischen Abfällen zur Verfügung. Die Verwertungseignung mineralischer Abfälle richtet sich im Regelfall nach den Stoffmengenkonzentrationen im Feststoff bzw. Eluat. Anhand der daraus ermittelten Materialqualitäten können die mineralischen Abfälle in entsprechende Einbauklassen eingeordnet werden. Sollte daher, im Rahmen der Bauarbeiten, Bodenmaterialien entsorgt bzw. (extern) angelieferte Bodenmaterialien eingebaut werden, so sind für die stoffliche Verwertung, zur Auswahl und Klassifizierung, entsprechende Analysen und Bewertungen auf Grundlage der Mitteilung M 20 der LAGA zu realisieren. Weiterhin sind die Anforderungen an das Aufbringen und Einbringen von Materialien auf oder in den Boden gem. § 12 BBodSchV zu beachten.

Machern, 22.03.2022  
gez. Dipl.-Ing Bianca Reinmold-Nöther  
Freie Stadtplanerin