

Plantei A (Planzeichnung)
Planzeichenerklärung gemäß PlanZV

I. Zeichnerische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 4 und 11 BauNVO)**
- Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
 - Sonstige Sondergebiete SO "Nahversorgung" (§ 11 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)

- GRZ 0,4: zulässige Grundflächenzahl (GRZ) (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)
- I / II: Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)
- OK 183,0: maximal zulässige Höhe der Oberkante baulicher Anlagen in Meter ü. NHN

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- o: offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- a: abweichende Bauweise gemäß textlicher Festsetzung Nr. 2.1 (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Füllschema der Nutzungsschablone

WA 0,4 II o	Art der baulichen Nutzung
GRZ 0,4	Grundflächenzahl (GRZ)
I / II	Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche
OK 183,0	Anzahl der Vollgeschosse Bauweise
SO Nahversorgung GRZ 0,8 OK 183,0 a	Art der baulichen Nutzung
GRZ 0,8	Grundflächenzahl (GRZ)
I o	Anzahl der Vollgeschosse
	Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche
	Höhe der Oberkante baulicher Anlagen (OK)
	Bauweise

- 4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
- Öffentliche Straßenverkehrsflächen
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: private Grundstückszufahrt
 - Einfahrtbereich

- 5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
- Private Grünflächen, Zweckbestimmung: Streuobstwiese
 - Öffentliche Grünflächen, Zweckbestimmung: Kinderspielfeld
 - Kinderspielfeld

- 6. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 4 BauGB)**
- Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
 - Regenrückhaltebecken (RRB)

7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- M 1: Anlage einer Streuobstwiese
- M 2: Anlage einer Fledermausleitstruktur
- Anpflanzen von Einzelbäumen
- Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

8. Sonstige Planzeichen

- St: Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Bemaßung in Meter

II. Planzeichen gemäß § 1 Abs. 2 PlanZV, sonstige Planzeichen ohne Festsetzungscharakter und nachrichtliche Übernahmen

- Flurstücksgrenze
- Flurstücksnummer
- Gemarkungsgrenze
- Gebäude, Bestand
- Regenwasserleitung unterirdisch, geplant
- nachrichtlich eingetragener Höhenpunkt in Meter über NHN im DHHN2016 (Oberkante Schachtdeckel in der Leipziger Straße)
- zu sichernde Baulast auf Flurstück Nr. 1287 der Gemarkung Frohburg
- vorhandene Bushaltestelle
- Lärmpegelbereiche nach DIN 4109
- Abgrenzung Lärmpegelbereich nach DIN 4109
- Wald-/Gehölzfläche
- freizuhaltende Mindestsichtfelder an der Zufahrt zum Nahversorgungscenter (s. III. (8))

Plantei B (Textliche Festsetzungen)

Textliche Festsetzungen, örtliche Bauvorschriften sowie Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

I. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 11 BauNVO)**
- 1.1 Das als sonstiges Sondergebiet SO "Nahversorgung" festgesetzte Baugebiet dient der Unterbringung von nahversorgungsrelevanten Betrieben des großflächigen Lebensmittelhandels, Drogerien und Fachmärkten und untergeordnet der Gastronomie, sowie der zugehörigen Erschließungsanlagen, Stellplätze und sonstigen Nebenanlagen.
- 1.2 Innerhalb des SO "Nahversorgung" sind
- Betriebe des Lebensmittelhandels als Vollsortimenter einschließlich Koncessionären mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl (VFZ) von 0,1500,
 - Drogeriemärkte mit einer maximalen VFZ von 0,0530,
 - Textil-Fachmärkte mit einer maximalen VFZ von 0,0185,
 - Fachmärkte mit den Sortimenten Fahrräder oder Schuhe bzw. Nonfood-Discounter mit einer maximalen VFZ von 0,0230,
 - sowie untergeordnet Schrank- und Speisewirtschaften zulässig.
- 1.3 Die für die Ermittlung der Größe der Verkaufsfläche maßgebende Fläche ist die Fläche des Baugrundstücks im grundbuchlichen Sinne.
- 1.4 In den entsprechend gekennzeichneten Baugebieten WA1 und WA2 sind Wohngebäude und die Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen können gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden. Unzulässig sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen.
- 2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22-23 BauNVO)**
- 2.1 Bauweise (§ 22 Abs. 1 und 3 BauNVO)
- Die Bauweise ist im SO "Nahversorgung" als abweichende Bauweise festgesetzt. Die Länge der Gebäude darf, unter Einhaltung des seitlichen Grenzabstandes, 50 m überschreiten.
- 3. Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 1 Nr. 4 SächsBO)**
- 3.1 Die Errichtung von Stellplätzen für das SO "Nahversorgung" ist nur innerhalb der gemäß Planzeichenschrieb als Flächen für Stellplätze "St" festgesetzten Fläche zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB).
- 3.2 Je Wohneinheit im WA sind mindestens 2 Stellplätze auf dem dazugehörigen Grundstück zu errichten.
- 4. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**
- 4.1 Die Fläche "GFL1" ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des AZV Wyhratal, sowie der Eigentümer der Flurstücke Nr. 1282, 1283/2, 1283/3 und 1284 der Gemarkung Frohburg zu belasten.
- 5. Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)**
- 5.1 M1: Anlage einer Streuobstwiese
- Auf der gemäß Planzeichenschrieb mit "M1" gekennzeichneten Fläche ist eine Streuobstwiese aus 20 einheimischen Obstgehölzen mit einem Anteil von 60 bis 80 Prozent Apfel, ergänzt um wahlweise Birnen-, Pflaumen-, Kirschen- und Wildobstsorten anzulegen. Zwischen den gepflanzten Bäumen ist eine Begrünung mit Grasem als artenreiche Blühwiese herzustellen. Die Streuobstwiese ist siedlungsseitig einzufrieden.
- 5.2 M2: Aufwertung einer Fledermausleitstruktur
- Die mittig im Plangebiet befindliche Gehölzreihe ist auf eine feste Breite von 15 m zu vergrößern und entlang der Grenzen mit Sträuchern einheimischer Arten zu bepflanzen. Größere Lücken im Baumbestand sind mit Bäumen neu zu bepflanzen. Bei Abgang von Bäumen, für die der Bepflanzungsplan eine Erhaltungsbinding festsetzt, ist an gleicher Stelle gleichartiger Ersatz zu pflanzen. Die Gebäudedicht zwischen zu errichtenden Gebäuden im SO "Nahversorgung" ist mit einer Mindestbreite von 7,5 m herzustellen.
- Im Bereich der Fledermausleitstruktur innerhalb des SO "Nahversorgung" sind mindestens 5 heimische und standortgerechte Bäume mit einer Mindesthöhe von 3,0 m und einem Stammumfang von 14-16 cm zu pflanzen. Die Darstellung der Baumstandorte ist nicht lagegenau. Geeignete Arten sind dem Umweltbericht zu entnehmen.
- 5.3 M3: Einzelbaumpflanzungen außerhalb der Fledermausleitstruktur
- Innerhalb der mit "Planstraße A und B" bezeichneten Verkehrsfläche sind straßenbegleitend insgesamt mindestens 1 großkronige Straßenbäume und innerhalb der mit "St" bezeichneten Fläche für Stellplätze sind weitere 9 großkronige Einzelbäume zusätzlich zu Maßnahme M2 zu pflanzen.
- 5.4 M4: Anbringen von Fledermauskästen
- An den Bäumen der zu erhaltenden Gehölzreihe mittig im Plangebiet sind zum Ausgleich für die 2 abzulebenden Bestandsgebäude im östlichen Geltungsbereich 2 Fledermauskästen in einem wenig frequentierten Bereich auf einer Mindesthöhe von 4,0 m anzubringen. Ein freier Anflug muss den Tieren möglich sein. Die Kästen sollen zwischen Südost und Nordwest ausgerichtet sein.
- 6. Nutzung der solaren Strahlungsenergie (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)**
- 6.1 Im gesamten Geltungsbereich dieses Bepflanzungsplans sind die geeignet nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 50 Prozent mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten.
- 7. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
- 7.1 Die Fenster schutzbedürftiger Aufenthaltsräume entsprechend DIN 4109, an denen die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten sind, sind an der zu den maßgeblichen Verkehrsgeräuschquellen abgewandten Fassadenseite der geplanten Wohnbebauung anzuordnen. Von den maßgeblichen Verkehrsgeräuschquellen abgewandt sind solche Außenwände, bei denen der Winkel zwischen Verkehrsachse und Außenwand mehr als 130 Grad beträgt.
- 7.2 Ist eine solche Grundrissorientierung nach Punkt 1 nicht möglich, sind für die schutzbedürftigen Räume (sofern als Schlafräume genutzt), an deren Fenstern die schalltechnischen Orientierungswerte "Nacht" überschritten werden, besondere Fensternutzungen unter Verwendung einer zusätzlichen Befüllung oder andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung umzusetzen, z.B.: schalldämmte Lüftungseinrichtungen, vorgelagerte verglaste Vorbauten/Loggien, in deren äußerer Hülle sich offene Elemente oder Lüftungsschlitze befinden, Prallscheiben oder Vorhangfassaden, vorgesetzte Fensterläden. Mit den genannten baulichen Maßnahmen muss eine Schallpegeldifferenz erreicht werden, die sicherstellt, dass in den schutzbedürftigen Räumen nichts ein Innenraumregel von 30 dB(A) nicht überschritten wird.
- 7.3 Für die zur Tages- bzw. zur Nachtzeit schutzbedürftigen Räume aller Wohngebäude im Plangebiet, ist die Einhaltung der erforderlichen Luftschalldämmung der Außenbauteile (Wand, Fenster, Dach) nach DIN 4109-1 "Schallschutz im Hochbau" im jeweils erforderlichen landesbaurechtlichen Genehmigungs- oder Anzeigeverfahren nachzuweisen. Die erforderliche Luftschalldämmung der Außenbauteile ergibt sich mit den im Plantei A - Planzeichnung nachrichtlich ausgewiesenen Lärmpegelbereichen.
- 7.4 Von den Festsetzungen 7.1 bis 7.3 kann abgewichen werden, wenn im Einzelfall nachgewiesen wird, dass auch geringere Anforderungen an den baulichen Schallschutz möglich sind, um die Einhaltung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten.
- II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §§ 10 und 89 SächsBO)**
- 8. Werbeanlagen**
- 8.1 Es sind nur Werbeanlagen an der Stätte der Leistung zulässig. Leuchtwerbung in grellen, aufdringlichen und wechselnden Farben sowie Werbeanlagen mit Lauflicht-, Wechsellicht- oder Blinklichtwirkung sind nicht zulässig.
- 8.2 Im sonstigen Sondergebiet ist ein beleuchteter Werbepylon mit einer maximalen Höhe von 182,0 m ü. NHN im DHHN2016 zulässig. Unterer Höhenbezugs punkt ist die Höhe des Meeresspiegels.
- 9. Dachbegrünung**
- 9.1 Die Dachflächen der Flachdächer im SO "Nahversorgung" sind fachgerecht extensiv zu begrünen. Zur Nutzung erneuerbarer Energie ist auf den Dachflächen die Errichtung von Photovoltaikanlagen zulässig.
- III. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)**
- (1) **Archäologie/Denkmalerschutz**
- Vor Beginn von Bodenergrünungen im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten müssen durch das Landesamt für Archäologie im von Baustätigkeiten betroffenen Bereich Grabungen durchgeführt werden. Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren. Es wird auf § 20 SächsDSchG hingewiesen. Wer Sachen, Sachgesamtheiten, Teile oder Spuren von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass es sich um Kulturdenkmale handelt, hat dies unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Tages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und zu sichern, sofern nicht die zuständige Fachbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Ausführende Firmen sind schriftlich auf die Meldepflicht hinzuweisen.
- (2) **Zufahrtsgestaltung**
- Es wird empfohlen, die Marktzufahrt nicht als Grundstückszufahrt mit abgesehenem Bord auszuweisen.

sondern als gleichwertige Nebenrichtungszufahrt. Dadurch können etwaige Fehldeutungen der Vorfahrtregelung ausgeschlossen werden. Eine Beschilderung der Haupttrichtung mit Zeichen 306 und beider Nebenrichtungen mit Zeichen 205 sollte vorgesehen werden.

- (3) **Hinweise zur Niederschlagswasserentsorgung**
- Im WA ist das Niederschlagswasser auf dem Grundstück, auf dem es anfällt, zu sammeln und der Brauchwassernutzung zuzuführen, zu versickern oder zu verunsten. Dazu ist auf das konkrete Bauvorhaben gerichtet eine Entwässerungslösung zu erarbeiten und nachzuweisen. Das Regenwasser ist auf den einzelnen Baugrundstücken jeweils in Mulden-Rigolen-Elementen, z.B. als begrünte Mulde mit darunter liegender Rigole, zu speichern und in einer Kombination aus Versickerung im Mutterboden und Verdunstung über die Geländeoberfläche zu entsorgen.
- Zwischen einer Versickerungsanlage und Bebauungen bzw. Grundstücksgrenzen ist ein Mindestabstand von 3,0 m einzuhalten. Die Versickerungsanlage ist gemäß DWA-A 138 zu dimensionieren und zu errichten. Zwischen den angeschlossenen, versiegelten Flächen und der Versickerungsanlage können Regenwasserzisternen angeschlossen werden. Der Überlauf ist an die Versickerungsanlage anzuschließen. Es darf ausschließlich nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser zur Versickerung vor Ort gebracht werden. Allgemeine Hinweise für Versickerungsmulden und ergänzende Hinweise für Mulden-Rigolen-Elemente sind der Begründung zu entnehmen.

Das Oberflächenwasser der öffentlichen Verkehrsflächen ist in einer RW-Kanalisation in ein Regenrückhaltebecken (RRB) abzuleiten. Das RRB ist nach DWA-A 137 mindestens für ein 30-jähriges Regenereignis zu bemessen. Sollte für das Regenwasser eine Vorbehandlung erforderlich werden, lässt sich diese der Regenhaltung vorschalten. Das Wasser ist von diesem RRB gedrosselt Richtung Süden in die Teichanlage am Erligt auf dem Flurstück 1281 der Gemarkung Frohburg abzuleiten. Es ist vorzugsweise ein im Söhbereich nicht gedichtetes Erdbecken als Regenrückhalteanlage zu schaffen. Der Söhbereich ist gemäß Unterpunkt 5.5.1 des Arbeitsblattes DWA-A 166 überwiegend zu begründen.

Das Oberflächenwasser der Dachflächen und der befestigten Verkehrsflächen des SO "Nahversorgung" ist in einer RW-Kanalisation abzuleiten. Es ist eine Rückhaltung als Kanalstraußen mit einer Bemessung nach DWA-A 117 mindestens für ein 30-jähriges Regenereignis zu schaffen. Die Niederschlagswasser sind grundsätzlich zu behandeln. Es ist das Arbeitsblatt DWA-A 102 Teil 2 maßgebend. Das Wasser ist Richtung Süden über die bestehende RW-Kanalisation in die Teichanlage am Erligt auf dem Flurstück 1281 der Gemarkung Frohburg abzuleiten.

(4) **VAFB1 - Bauzeitregelung**

Die Arbeiten zur Baufeldfreimachung und zur Erschließung, die mit einer Inanspruchnahme von Gehölzen verbunden sind, und damit der Beginn der Bauarbeiten, sind möglichst außerhalb der Hauptbrutzeiten der Vögel (1. März bis 31. August) ab September bis Februar zu beginnen. Andernfalls ist vorher eine artenschutzrechtliche Begutachtung der Gehölze durch eine Fachperson mit anschließender artenschutzrechtlicher Freigabe erforderlich. Kommt man bei der artenschutzrechtlichen Begutachtung zu dem Ergebnis, dass sich Bruthabitate von Vögeln in den zur Fällung/Rodung vorgesehenen Gehölzen befinden, ist mit dem Baubeginn bis zum Ausfliegen der Jungvögel bzw. dem Verlassen der Niststätte zu warten. Der Gebäudeabriss hat ab November (Beginn Winterschlaf Fledermäuse) bis Februar zu erfolgen. Die Bauarbeiten sind durchgehend zu betreiben, ohne diese länger als 2 Wochen zu unterbrechen. Die Arbeiten sind auf die Tageszeit von 07:00 bis 20:00 Uhr zu begrenzen.

(5) **VAFB2 - Amphibien- und Reptilienschutz**

Vor dem Aktivitätszeitraum von Reptilien und Amphibien (Ende Februar) ist ein Schutzzaun für die Tiere an der Geltungsbereichsgrenze, inklusive eventuell außenliegender Arbeitsstreifen, aufzustellen, der bis zum Ende der Bauarbeiten intakt zu halten ist.

(6) **VAFB3 - Artenschutzrechtliche Freigabe**

Vor Beginn von Abrissarbeiten ist eine artenschutzrechtliche Freigabe (ÖBB) durchzuführen.

(7) **VAFB4 - Vermeidung/Verminderung von Beeinträchtigungen durch bauliche Anlagen**

Bei der Gestaltung von Gebäuden soll darauf geachtet werden, glatte oder spiegelnde Oberflächen an Gebäuden in ihrer Flächenausdehnung zu reduzieren oder durch geeignete Maßnahmen gegen Vogelschlag zu gestalten, durch entsprechende Konstruktion, Wahl hitzebeständiger Materialien, Einsatz innerarchitektonischer Mittel.

Spiegelungen lassen sich vermeiden durch die Wahl von Scheiben mit geringem Außenreflexionsgrad (max. 15 %), Montieren von Insektenschutzgittern oder Verzicht auf Spiegel im Außenbereich. Markierungen zur Vermeidung von Durchsicht und Spiegelungen sollten flächig sein und außenseitig angebracht werden, vorzugsweise mit geprüftem Vogelschlagmuster, sich vor dem Hintergrund kontrastlos abheben und folgende Dimensionen aufweisen: vertikale Linien: mind. 5 mm breit bei max. 10 cm Abstand; horizontale Linien: mind. 3 mm breit bei max. 3 cm Abstand oder mind. 5 mm breit bei max. 5 cm Abstand, Punktraster: mind. 25 % Deckungsgrad bei mind. 5 mm Ø oder mind. 15 % Deckungsgrad ab 30 mm Ø.

Die Leuchtwerbung sowie die Parkplatzbeleuchtung im SO "Nahversorgung" ist zwischen 22:00 und 06:00 Uhr abzuschalten. Zudem ist eine insekten- und fledermausfreundliche Beleuchtung im gesamten Plangebiet zu benutzen. Es sollen dabei Lampen mit einem möglichst geringen Anteil an kurzwelligem Licht benutzt werden (z.B. warmweiße LEDs ≤ 3.000 Kelvin). Es sind Lampengehäuse mit Richtcharakteristik und direktstrahlende Leuchten zu verwenden in Verbindung mit einer möglichst niedrigen Anbringung. Die Lampengehäuse sollen möglichst geschlossen sein um ein Eindringen von Insekten zu unterbinden. Es sind Gehäuse zu verwenden, deren Oberflächen nicht heißer als 60°C werden. Allgemein ist auf eine sparsame Beleuchtungsintensität sowie eine funktionale Platzierung von Laternen zu achten, wobei die Sicherheitsaspekte weiterhin gewahrt bleiben sollen. Durch Dämmerungsschalter, Zeituhren oder Bewegungsmelder kann eine präsenzabhängige Steuerung erfolgen.

(8) **Einmündungsbereich Staatsstraße/Zufahrt zum Nahversorgungscenter**

An der Zufahrt zum Nahversorgungscenter und am Knotenpunkt S 51/S 11/Benndorfer Weg sind die nach Punkt 6.3.9.3 der RStVO (Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen) freizuhaltenden Mindestsichtfelder (Sichtdreiecke) von ständigen Sichthindernissen, parkenden Autos und sichtbehinderndem Bewuchs freizuhalten.

(9) **Hinweise zum Schall-Immissionschutz**

Durch Umsetzung der nachfolgenden Maßnahmen ist sicherzustellen, dass die Orientierungswerte von 55 dB(A) tags (06:00 bis 22:00 Uhr) und von 40 dB(A) nachts (22:00 bis 06:00 Uhr) an der nächstgelegenen schutzbedürftigen Bebauung eingehalten werden:

- Warenanlieferungen und -entladungen zur Nachtzeit (22:00 bis 06:00 Uhr) sowie ganztägig an Sonn- und Feiertagen sind nicht zulässig.
- Die Fahrgassen zu den Pkw-Stellplätzen sind in einer Asphaltdeckschicht oder alternativ als "Betonsteinpflaster ohne Faser" herzustellen.
- Für den Presscontainer ist ein Typ zu wählen, der einen Wert für den Schalleistungspegel von $L_{WA} = 79$ dB(A) nicht überschreitet. Die durch den Presscontainer verursachten Geräusche dürfen an $L_{WA} = 79$ dB(A) nicht überschreiten. Die durch den Presscontainer verursachten Geräusche dürfen an $L_{WA} = 79$ dB(A) nicht überschreiten.
- Die Außenheiten der verschiedenen haustechnischen Anlagen (im Freibereich) des Lebensmittelmarktes dürfen die in der folgenden Tabelle angegebenen Schalleistungspegel nicht überschreiten.

Bezeichnung der Außenheit	Quelle	Anzahl	Schalleistungspegel L_{WA} in dB(A)	
			Tag	Nacht
Beheizung / Klimatisierung				
Klimaanlage Verkauf	Q 15	1	66	66
Klimaanlage Nebenräume	Q 16	1	66	66
Klimaanlage Bäcker	Q 17	1	66	66
Gaskühler / Verflüssiger	Q 18	1	61	61
Wärmepumpe Markt + Lager	Q 19	2	77	74
Lüftungsanlagen				
Zu- und Abluft Lüftungsanlage	Q 20	2	56	56
Geschirrspülmaschine	Q 21	1	57	- ¹⁾
Frischetheke und Fischvorbereitung	Q 22	2	55	55
Zuluft Kältemaschinenraum	Q 23	1	56	56
Abluft Kältemaschinenraum	Q 24	1	61	61
Nebenräume	Q 25	3	55	- ¹⁾
Abzugshaube	Q 26	1	55	- ¹⁾
Kombidämpfer	Q 27	1	55	- ¹⁾
Abluft Bäcker	Q 28	2	55	- ¹⁾
Abluft Leergut	Q 29	1	56	56

¹⁾ Im Nachtzeitraum zwischen 22:00 - 06:00 Uhr sind diese Aggregate nicht in Betrieb.

- Die haustechnischen Anlagen des Fachmarktgebäudes (Drogerie, Textil und Gastronomie) dürfen einen Summenschalldleistungspegel von $L_{WA} = 78$ dB(A) nicht überschreiten.

- Die Nutzung des Freizeites der Gastronomieeinheit ist im Nachtzeitraum nicht zulässig.

Verfahrensvermerk

1. Die Darstellung der Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke stimmt mit dem Liegenschaftskataster überein (Stand:). Für die Lagegenauigkeit der Grenzdarstellung im Plan wird nicht garantiert.
2. Der Stadtrat der Stadt Frohburg hat in seiner Sitzung am den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), als Satzung beschlossen.

Frohburg,
 Siegel
 Karsten Richter,
 Bürgermeister

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplans mit dem hierzu ergangenen Beschluss des Stadtrats vom übereinstimmt.

Ausgefertigt, Frohburg,
 Siegel
 Karsten Richter,
 Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Plan während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurde durch die Veröffentlichung im Amtsblatt am ortsüblich bekannt gemacht.

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.

Frohburg,
 Siegel
 Karsten Richter,
 Bürgermeister

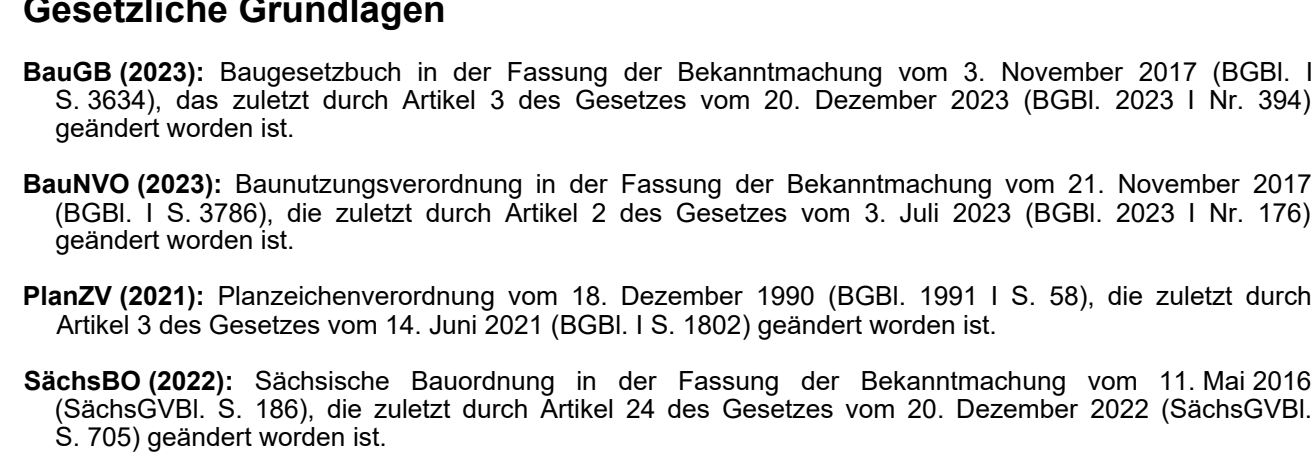
Gesetzliche Grundlagen

BauGB (2023): 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. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.

BauNVO (2023): 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.

PlanZV (2021): Planzeichenvordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

SächsBO (2022): Sächsische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch Artikel 24 des Gesetzes vom 20. Dezember 2022 (SächsGVBl. S. 705) geändert worden ist.



räumlicher Geltungsbereich, Maßstab 1 : 10.000
 Quelle: RAPIS [01/2022]

Plangrundlagen

Als planerische Grundlage dient der digitale Katastrerauszug der Stadt Frohburg, zur Verfügung gestellt durch den Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen und das Geoportal Sachsenatlas (Quelle: GeoSN, di-deby-2-0, Stand: 10/2021), sowie die Bestandsverzeichnisse der auf den öffentlich bestellten Vermessungsingenieur Dipl.-Ing. Torsten Enghart (Stand: 09.09.2021).

planaufstellende Kommune

Stadt Frohburg
 Markt 13-15, 04654 Frohburg
 fon (0 34 34 8) 80 5-0 mail stadtf@frohburg.de

Entwurfsverfasser

büro knoblich
 Zur Mulde 25, 04838 Zschepplin
 fon (0 34 23) 7 58 60-0 mail info@bk-landschaftsarchitekten.de

Lagebezug: ETRS89_UTM-32N
Landkreis: Landkreis Leipzig
Gemarkung: Frohburg

Höhenbezug: DHHN 2016
Gemeinde: Stadt Frohburg
Flurstück: verschiedene

Bebauungsplan "Bahnstraße Frohburg"

2. Entwurf

Projektr.: 21-141
Phase: 2. Entwurf

Plan-Name: 21-141_BP_2_E_BP.pdf
Plan-Maße: 1:160 mm x 560 mm

Maßstab 1:1.000
Blatt 1 B.1