



- Der Bebauungsplan basiert auf folgenden Rechtsgrundlagen:**
- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 der Verordnung vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722).
  - Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken, BauNVO, vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).
  - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV), vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).
  - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG), vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542) zuletzt geändert durch Artikel 421 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474).
  - Sächsisches Bauordnung (SächsBO) vom 28. Mai 2004 (SächsGVBl. S. 200), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 02. April 2014 (SächsGVBl. S. 234, 235).
  - Sächsisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Sächsisches Naturschutzgesetz - SächsNatSchG), vom 06. Juni 2013, (SächsGVBl. S. 451), zuletzt geändert durch Artikel 25 des Gesetzes vom 29. April 2015 (SächsGVBl. S. 349)
  - Verordnung der Sächsischen Staatsregierung über den Landesentwicklungsplan Sachsen (Landesentwicklungsplan Sachsen 2013 - LEP 2013) vom 14. August 2013 (SächsGVBl. S. 582).
  - Satzung des Regionalen Planungsverbandes Westsachsen vom 23. Mai 2008 in der Fassung gemäß Genehmigungsbescheid vom 30. Juni 2008, öffentlich bekannt gemacht und in Kraft getreten am 25. Juli 2008.

- Planteil A**
- I. zeichnerische Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB**
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 11 Abs. 3 BauNVO)  
**sonstiges Sondergebiet "großflächiger Einzelhandel"** (§ 11 Abs. 3 BauNVO)  
 Zweckbestimmung: **Lebensmittelsupermarkt**
  - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16-19 BauNVO)  
 8,50 m maximal zulässige Gebäudehöhe (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)  
 0,6 maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)
  - Bauweise, überbaubare Grundfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22 Abs. 4, 23 BauNVO)  
 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)  
 a abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
  - Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)  
 Ein- und Ausfahrtbereich
  - Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)  
 p private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
  - Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)  
 Maßnahme M1 (siehe textl. Festsetzung 7.1)
  - Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)  
 Altlastenverdachtsfläche
  - Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)  
 Aufstellfläche Lüftungsanlage und Verflüssiger der Klimaanlage (siehe textl. Festsetzung 8.1)
- 8. sonstige Planzeichen**
- Geltungsbereich des Bebauungsplanes
- Art der baulichen Nutzung

maximal zulässige Größe der Verkaufsfläche	Grundflächenzahl (GRZ)	Erläuterung der Nutzungsschablone
Bauweise	maximal zulässige Gebäudehöhe	

**II. Planzeichen gem. § 1 Abs. 2 PlanZV 90 und sonstige Planzeichen ohne Normcharakter**

- Flurstücksgrenze
- Flurstücksnummer
- Bemaßung in m
- Höhenbezugspunkt (m NHN)

- Gebäudebestand
- Abbruch Gebäudebestand
- III. Vorhaben- und Erschließungsplan**
- Gebäudeplanung, Stellplatzanordnung und Erschließung des Plangebietes
- Behinderten-Stellplätze
  - Fahrradstellfläche
  - Eltern+Kind-Stellplätze
  - Sonderverkaufsflächen
  - Gehweg
  - Glascontainer
  - Mauerstandort für Erhalt des Schriftzuges "Drahtseilwerk Wurzen"
  - Standpylon
  - Fahnenmasten
  - Einfahrtsstele

- Planteil B**
- I Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB**
- Gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 3a BauGB sind innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ausschließlich solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger in dem Durchführungsvertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Wurzen verpflichtet hat.
  - Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 3 BauNVO)
  - Gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO ist ein sonstiges Sondergebiet (SO) "großflächiger Einzelhandel" mit der Zweckbestimmung Lebensmittelsupermarkt festgesetzt. Zulässig sind ausschließlich Einzelhandelsbetriebe des Betriebstyps Lebensmittelsupermarkt sowie Nutzungen, die mit der Hauptnutzung in direktem Zusammenhang stehen. Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO sind im SO folgende Nutzungen zulässig:
    - Ein Einzelhandelsbetrieb des Betriebstyps Lebensmittelsupermarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.650 m².
    - Ein Konzessionär mit nahversorgungsrelevantem Sortiment mit einer maximalen Verkaufsfläche von 75 m². Dieser ist funktional eindeutig von der Verkaufsfläche des Lebensmittelsupermarktes zu trennen und somit ausschließlich im Eingangs- und Vorkassenbereich des Lebensmittelsupermarktes zulässig.
    - Zur Verkaufsfläche zählen auch die Thekenbereiche, die vom Kunden nicht betreten werden dürfen, der Kassenvorraum (einschließlich eines Bereichs zum Einpacken der Ware und Entsorgung des Verpackungsmaterials) sowie der Windfang.
    - Innerhalb der maximal zulässigen Verkaufsfläche von 1.650 m² für den Lebensmittelsupermarkt sind, die gemäß "Wurzener Liste" vom 05.10.2015, die Bestandteil der textlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes ist, zentrenrelevante Sortimente, die nicht nahversorgungsrelevant sind, innerhalb des Sondergebietes nur als Nebensortimente zulässig. Die für solche Nebensortimente vorgesehenen Verkaufsflächen innerhalb des Sondergebietes dürfen eine maximale Verkaufsfläche von 165 m² nicht überschreiten.
  - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-19 BauNVO)
  - Höhe baulicher Anlagen (§§ 16 und 18 BauNVO)  
 Die maximal zulässige Gebäudehöhe im sonstigen Sondergebiet "großflächiger Einzelhandel" wird mit 8,50 m festgesetzt. Höhenbezugspunkt ist der auf der Planzeichnung eingeschriebene Höhenpunkt (124,00 m NHN). Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante des Gebäudes. Untergeordnete technische Anlagen größerer Höhe können im sonstigen Sondergebiet "großflächiger Einzelhandel" gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO in Ausnahmefällen zugelassen werden. Dazu gehören Entlüftungsrohre, Antennen, Schornsteine und ähnliche technische Anlagen.
- 3.1 Hinweise und nachrichtliche Übernahme**
- Die maximal zulässige Gebäudehöhe im sonstigen Sondergebiet "großflächiger Einzelhandel" wird mit 8,50 m festgesetzt. Höhenbezugspunkt ist der auf der Planzeichnung eingeschriebene Höhenpunkt (124,00 m NHN). Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante des Gebäudes. Untergeordnete technische Anlagen größerer Höhe können im sonstigen Sondergebiet "großflächiger Einzelhandel" gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO in Ausnahmefällen zugelassen werden. Dazu gehören Entlüftungsrohre, Antennen, Schornsteine und ähnliche technische Anlagen.

- Grundflächenzahl (§§ 16, 17 und 19 BauNVO)  
 Die Grundflächenzahl ist mit maximal 0,6 festgesetzt. Eine Überschreitung der Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 4 BauNVO ist bis zu einer GRZ von maximal 0,87 zulässig. Die für die Ermittlung der Grundflächenzahl maßgebende Fläche ist die Fläche des Baugrundstückes, die innerhalb des Bebauungsplanes liegt gemäß Grundbuch.
- Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 und § 23 BauNVO)
- Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)  
 Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgesetzt. Gebäudeteile, die die gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzten Baugrenzen geringfügig überschreiten, sind als Ausnahmen zugelassen. Dazu gehören Dachvorsprünge, Freitreppen, Treppenhäuser, Vordächer und ähnliche Gebäudeteile.
- Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)  
 Die Bauweise wird als abweichende Bauweise festgesetzt. Die abweichende Bauweise entspricht der offenen Bauweise mit der Ausnahme, dass auch Gebäudehöhen über 50 m zulässig sind. Die Länge der Gebäude darf, unter Einhaltung des seitlichen Grenzabstandes, 50 m überschreiten.
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Die Zufahrt in das sonstige Sondergebiet "großflächiger Einzelhandel" ist gemäß Planzeichnung als Ein- und Ausfahrtbereich von der öffentlichen Verkehrsfläche Rosa-Luxemburg-Straße her festgesetzt.
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)  
 Auf der mit M1 gekennzeichneten privaten Grünfläche entlang der Dresdener Straße ist eine mindestens einreihige Heckenpflanzung mit einer Mindestlänge von 70 m zu pflanzen. Die Heckenpflanzung (1 St/m², Qualität mindestens v. Str. 100-150) ist spätestens eine Vegetationsperiode nach Inbetriebnahme des Lebensmittelsupermarktes zu realisieren.
- Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- Die Lüftungsanlage Markt sowie der Verflüssiger der Klimaanlage sind in der auf der Planzeichnung gekennzeichneten Aufstellfläche auf dem Dach des Lebensmittelsupermarktes anzuordnen. Die Aufstellfläche der Geräte liegt in der nord-östlichen Ecke, höchstens ein Viertel der Gebäudeabmessung von der jeweiligen Gebäudekante entfernt.
- Die Anordnung der Klima- und Lüftungsanlage kann auch im Grundstücksstreifen nördlich des Lebensmittelsupermarktes erfolgen. In diesem Fall ist im Bauantrag der Schutz der nördlich angrenzenden Bebauung durch geeignete Maßnahmen mittels einer überarbeiteten Schallimmissionsprognose im Bauantrag nachzuweisen.
- Der Gesamtschalleistungspegel von Verflüssiger und Marktöffnung darf 78 dB(A) nicht überschreiten.
- Die Lüftungsanlage des Backshops ist auf dem Dach im Bereich oberhalb des Backshops anzuordnen.
- Der Schalleistungspegel der Lüftungsanlage des Backshops darf 70 dB(A) nicht überschreiten.
- Der Schalleistungspegel der Personalraum-Entlüftung darf 60 dB(A) nicht überschreiten.
- Die Anlieferung mit maximal 4 LKW für den Markt und 1 LKW für den Backshop hat nur im Tageszeitraum zu erfolgen.
- Innerhalb der Ruhezeiten des Tageszeitraumes (6:00 Uhr bis 07:00 Uhr und 20:00 Uhr bis 22:00 Uhr) hat die Anlieferung mit maximal 3 LKW zu erfolgen.
- Fahrbahnen des Parkplatzes sind mit Asphalt zu belegen.
- Die Einkaufswagen sind in lärmarmen Ausführung zu stellen.

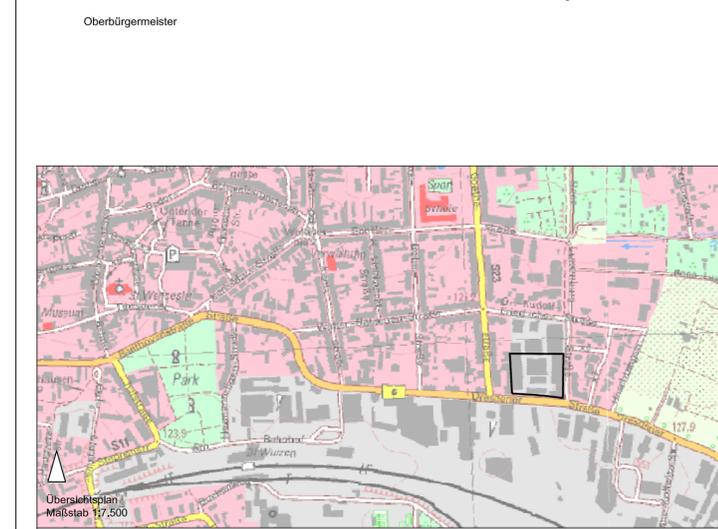
- II Örtliche Bauvorschriften und Gestaltungssetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 2 SächsBO**
- Werbeanlagen  
 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind Werbeanlagen nur an den gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan gekennzeichneten Standorten zulässig.
    - Im Bereich der Grundstückszufahrt ist 1 Einfahrtsstele als dauerhaft installierte Werbeanlage mit einer Höhe von maximal 3,50 m zulässig.
    - Im Bereich der festgesetzten privaten Grünfläche entlang der Dresdener Straße sind Werbeanlagen in Form von maximal 5 Fahnenmasten mit Fahnen mit einer Höhe von maximal 4 m sowie 1 Standpylon mit einer Höhe von maximal 9,50 m zulässig. Höhenbezugspunkt ist der auf der Planzeichnung eingeschriebene Höhenpunkt (124,00 m NHN). Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder blinkendem Licht (z.B. Wechsellichtanlagen, laufende Schriftbänder) sind unzulässig.
- III Hinweise und nachrichtliche Übernahme**
- Das Vorhaben befindet sich im Umgebungsschutzbereich nach § 2 SächsDSchG. In der Umgebung befinden sich Kulturdenkmale nach § 2 SächsDSchG: Dresdener Straße 57, Julius-Künzel-Straße 1 sowie Rosa-Luxemburg-Straße 2,4 und 6. Damit gilt die Genehmigungspflicht nach § 12 Abs. 2 SächsDSchG.
  - Das Vorhaben liegt in einem archäologischen Relevanzbereich. Die archäologische Relevanz des Vorhabenareals belegen archäologische Kulturdenkmale aus dem Umfeld, die nach § 2 SächsDSchG Gegenstand des Denkmalschutzes sind (mittelalterliche Siedlungsspuren). Damit gilt die Genehmigungspflicht nach § 14 SächsDSchG.

- Das Plangebiet ist im Sächsischen Altlastenkataster unter der Kennziffer 83342068 erfasst und in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnet. Damit im Ergebnis der Baumaßnahme eine gefahrlose Nachnutzung garantiert ist und eine Gefährdung des Grundwassers über den Sickerweg ausgeschlossen werden kann, sind sämtliche Rück- und Erdbauarbeiten durch einen Sachverständigen fachtechnisch zu begleiten. Im Vorfeld ist eine mit dem Sachgebiet Altlasten/Bodenschutz/Abfallrecht des zuständigen Umweltamtes abgestimmte Abriss- und Entsorgungskonzeption zu erstellen. Die Rückbauarbeiten sind zu dokumentieren und in Form eines Rückbauberichtes dem v.g. Sachgebiet nach Beendigung der Maßnahme vorzulegen.
- Sollte sich im Rahmen der Abriss- und Erdarbeiten ein bisher nicht bekannter Altlastenverdacht ergeben, so ist gemäß der in § 10 Abs. 2 SächsABG geregelten Anzeigepflicht das Landratsamt Landkreis Leipzig, Umweltamt, von dem Sachverhalt umgehend in Kenntnis zu setzen.
- Im Bereich des geplanten Vorhabens können sich Vermessungs- und Grenzmarken befinden, die entsprechend des Sächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes (SächsVermKatG) besonders zu schützen sind und erhalten werden müssen. Handlungen, die die Erkennbarkeit oder Verwendbarkeit von Grenzmarken beeinträchtigen, sind zu unterlassen. Wer Arbeiten vornehmen will, durch die die Gefahr einer Veränderung, Beschädigung oder Entfernung von Grenzmarken besteht, hat auf seine Kosten deren Sicherung bei einem Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur (ÖbVI) zu veranlassen (§ 6 Abs. 2 SächsVermKatG).

- Verfahrensvermerke**
- Der Stadtrat der Stadt Wurzen hat gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 07.11.2012 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Dresdener Straße - REWE" beschlossen (Beschluss-Nr.: 290-38/12). Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Wurzen, Ausgabe Nr. 04/2015 am 19.04.2015.
  - Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 21.09.2015. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind durch Schreiben vom 21.09.2015 zur Abgabe einer Stellungnahme nach § 4 Abs. 2 BauGB bis einschließlich 21.10.2015 aufgefordert worden.
  - Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung vom 21.09.2015 und den textlichen Festsetzungen auf der Planzeichnung sowie der Begründung mit integriertem Grünordnungsplan haben nach erfolgter Bekanntmachung in der Ausgabe Nr. 09/2015 des Amtsblattes der Stadt Wurzen vom 20.09.2015 in der Zeit vom 28.09.2015 bis einschließlich 30.10.2015 öffentlich ausgelegen. In der Bekanntmachung ist auf das Vorbringen von Anregungen sowie auf die Regelungen des § 47 VwGO hingewiesen worden.
  - Die während der öffentlichen Auslegung zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes fristgemäß vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wurden von der Stadt Wurzen geprüft und entsprechend Abwägungsbeschluss am 02.12.2015 berücksichtigt (Beschluss-Nr.: .....). Das Ergebnis wurde den Einsendern mitgeteilt. Bei Sammelanregungen erfolgte keine Einzelmitteilung.

- Wurzen, den .....
- Oberbürgermeister

- Die Satzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Lebensmittelsupermarkt Dresdener Straße", bestehend aus der Planzeichnung vom 02.12.2015 und den textlichen Festsetzungen auf der Planzeichnung wird hiermit ausgefertigt.
- Der Beschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Lebensmittelsupermarkt Dresdener Straße" sowie die Stelle, bei der der Plan während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind in der Ausgabe Nr. .... des Amtsblattes der Stadt Wurzen, vom ..... bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§§ 214, 215 BauGB), auf die Vorschrift des § 44 Abs. 3 und 4 BauGB über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe in eine bisher zulässige Nutzung durch diesen Bebauungsplan der Innenentwicklung und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen sowie auf die Regelungen des § 47 VwGO hingewiesen worden. Die Satzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes der Innenentwicklung "Lebensmittelsupermarkt Dresdener Straße" ist am ..... in Kraft getreten.



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

vorhabenbezogener Bebauungsplan  
**"Lebensmittelsupermarkt Dresdener Straße" mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan**

**Satzung**

10-052_B	Kno/Phil	1:500	satzung
Auftragsnummer	Bearbeiter	Maßstab	Format (A/B)
Phil	gpr/ff	106,0 x 29,7	02.12.2015
gezeichnet	geprüft	Plangröße in cm	Datum

**1**