

Rechtsgrundlagen des Planes sind die in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassungen:

1. Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch G v. 21.06.05, BGBl. I S. 1818
2. Bauordnungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1999, zuletzt geändert durch G v. 22.04.1993, BGBl. I S. 486
3. Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990
4. Sächsische Bauordnung (SächsBO) vom 28.05.2004
5. Raumordnungsgesetz (ROG) vom 18.08.1997, geändert durch G v. 25.06.2005, BGBl. I S. 1746
6. Sächsische Gemeindeordnung (SächsGO) vom 18. März 2003
7. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 25.03.2002, geändert durch G v. 21.06.2005, BGBl. I S. 1818
8. Sächsisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (SächsNatSchG) vom 11.10.1994, zuletzt geändert durch G. 09.09.2005 (SächsGVBl. 45: 239)
9. Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 26.09.2002, zuletzt geändert durch G. v. 25.06.2005 (BGBl. I Nr. 71, S. 1865)

Es wird bescheinigt, daß die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom 22.09.07 übereinstimmen.

Im Hinblick auf die Verwirklichung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vorgehene Untertage / Grenzregelung werden keine Bedenken gegen die Offenlegung gem § 3 (2) BauGB erhoben.

Der Gemeinderat hat am 28.06.07 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einschließlich der Textfestsetzung und der Begründung gem. § 3 (1) BauGB und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Behörden und Stellen, die von der Planung berührt werden, gem. § 4 BauGB beschlossen. Den Bürgern wird Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Dieser Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan einschließlich der Textfestsetzung hat mit der Begründung gem. § 3 (2) BauGB auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom 19.02.07 bis 19.04.07 zu jedermanns Einsicht ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden an 19.02.07 ortsüblich mit dem Hinweis bekanntgemacht, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegung vorgebracht werden können. Die Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt werden, sind mit Schreiben vom 19.02.07 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Der Gemeinderat hat am 28.06.07 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 5 des Gesetzes über die Selbstverwaltung der Gemeinden und Landkreise und gem. § 10 BauGB einschließlich der blau eingetragenen Änderungen als Satzung beschlossen.

Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan einschließlich der Textfestsetzung ist gem. § 10 (2) BauGB durch Verfügung der Oberen Bauaufsichtsbehörde genehmigt.

AUSFERTIGUNG  
Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhaltes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit dem Willen des Gemeinderates sowie der Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden bezeugt.

RECHTSVERBINDLICH  
Der Bebauungsplan ist nach dem Inkrafttreten des Gesetzes über die Selbstverwaltung der Gemeinden und Landkreise vom 1.1.1990 als Satzung verbindlich.

RECHTSVERBINDLICH  
Der Bebauungsplan ist nach dem Inkrafttreten des Gesetzes über die Selbstverwaltung der Gemeinden und Landkreise vom 1.1.1990 als Satzung verbindlich.

RECHTSVERBINDLICH  
Der Bebauungsplan ist nach dem Inkrafttreten des Gesetzes über die Selbstverwaltung der Gemeinden und Landkreise vom 1.1.1990 als Satzung verbindlich.

RECHTSVERBINDLICH  
Der Bebauungsplan ist nach dem Inkrafttreten des Gesetzes über die Selbstverwaltung der Gemeinden und Landkreise vom 1.1.1990 als Satzung verbindlich.

RECHTSVERBINDLICH  
Der Bebauungsplan ist nach dem Inkrafttreten des Gesetzes über die Selbstverwaltung der Gemeinden und Landkreise vom 1.1.1990 als Satzung verbindlich.

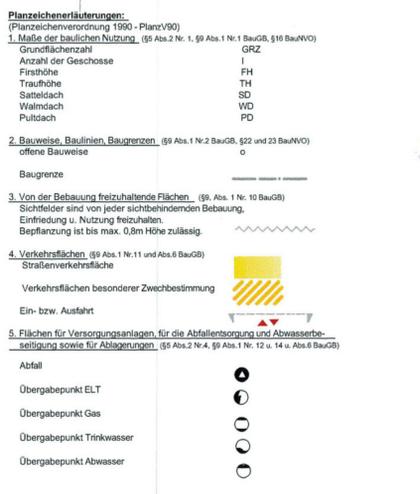
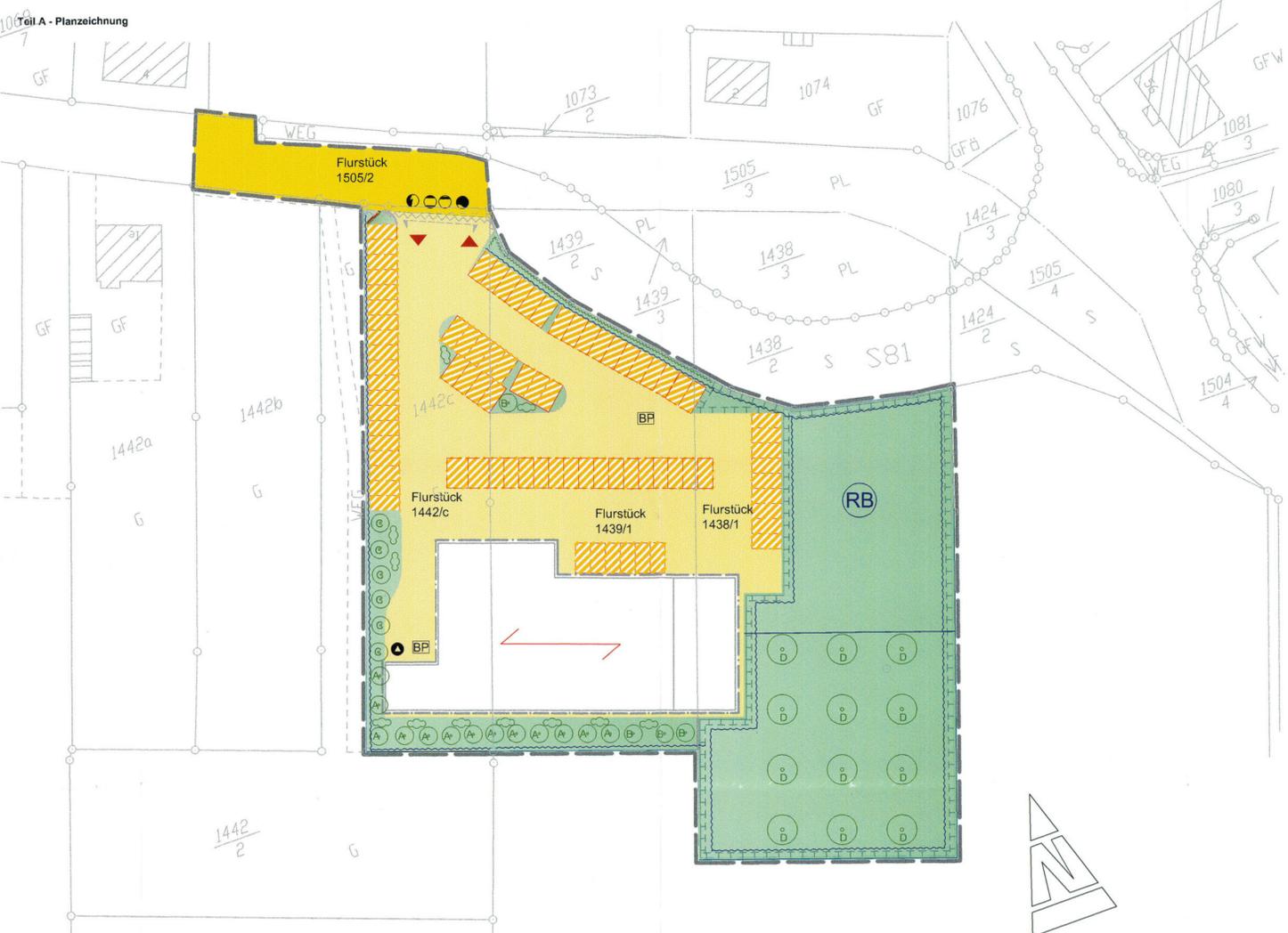
RECHTSVERBINDLICH  
Der Bebauungsplan ist nach dem Inkrafttreten des Gesetzes über die Selbstverwaltung der Gemeinden und Landkreise vom 1.1.1990 als Satzung verbindlich.

RECHTSVERBINDLICH  
Der Bebauungsplan ist nach dem Inkrafttreten des Gesetzes über die Selbstverwaltung der Gemeinden und Landkreise vom 1.1.1990 als Satzung verbindlich.

RECHTSVERBINDLICH  
Der Bebauungsplan ist nach dem Inkrafttreten des Gesetzes über die Selbstverwaltung der Gemeinden und Landkreise vom 1.1.1990 als Satzung verbindlich.

RECHTSVERBINDLICH  
Der Bebauungsplan ist nach dem Inkrafttreten des Gesetzes über die Selbstverwaltung der Gemeinden und Landkreise vom 1.1.1990 als Satzung verbindlich.

# SATZUNG



Planzeichenerläuterungen:	
(Planzeichenerläuterung 1990 - PlanZV/VO)	
1. Maße der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)	Grundflächenzahl GRZ
	Anzahl der Geschosse I
	Firsthöhe FH
	Traufhöhe TH
	Satteldach SD
	Walmdach WD
	Pultdach PD
2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 2 und 23 BauNVO)	offene Bauweise
Baugrenze	-----
3. Von der Bebauung freizuhalten Flächen (§ 9, Abs. 1 Nr. 10 BauGB)	Sichtfelder sind von jeder sich behindernden Bebauung, Einfriedung u. Nutzung freizuhalten. Bepflanzung ist bis max. 0,8m Höhe zulässig.
4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)	Straßenverkehrsfläche
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	-----
Ein- bzw. Ausfahrt	-----
5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 5 Abs. 2 Nr. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 12 u. 14 u. Abs. 6 BauGB)	Abfall
Übergabepunkt ELT	●
Übergabepunkt Gas	○
Übergabepunkt Trinkwasser	○
Übergabepunkt Abwasser	○
Regenrückhaltebecken	RB
Retentionsmulde	-----
6. Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)	Grünflächen
7. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 20 u. 25 u. Abs. 6 BauGB)	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur u. Landschaft
Baumfällung	⊗
Baumneupflanzungen (Ersatzpflanzungen)	○
Strauchpflanzungen (Ersatzpflanzungen)	○
Pflanzungen von niedrigen Sträuchern und Bodendeckern (Ersatzpflanzungen)	○
8. Sonstige Planzeichen	Gebäude
	Hauptfrischrichtung
	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Sonstiges	-----
Standort Werbeanlage	-----
Betonsteinpflaster	BP

<b>Lebensmittelmarkt mit Bäcker und Fleischer</b>	
Geschossfläche =	1044,00 m²
Verkaufsfläche <=	800,00 m²
<b>Gewerbe- u. Dienstleistungseinheit (Handelsfläche ausgeschlossen)</b>	
Geschossfläche =	226,00 m²
GRZ	0,80
Anz. Geschosse	1
TH	<=4,5 m
Dachform	SD, PD
Dachneigung	15-30°
Bauweise	o
OF FfuBo	+/-0,00=+212,07 über HN

- ### Teil B - Textliche Festsetzung (Entwurf) zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan für die Errichtung eines Lebensmittelmarktes in 01468 Moritzburg, OT Reichenberg, Großenhainer Straße
- 1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**
- 1.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB)**
- Das zu erschließende Gebiet ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Moritzburg, der am 26.06.2006 von der Gemeinde beschlossen wurde, als Wohnbaufläche (§ 5 (2) 1) ausgewiesen. Damit ist die Grundlage für eine Bebauung als Wohngebiet nach § 4 BauNVO gegeben. In Wohngebieten sind nach BauNVO (§ 4 (2) und (3)) nicht großflächige Läden zur Deckung des täglichen Bedarfs mit einer Einzelverkaufsfläche von höchstens 800m² und einer Geschossfläche von weniger als 1200m² (Urteil Bundesverwaltungsgericht vom 24.11.2005 - BVerwG 4 C 10.04) zulässig. Innerhalb der mit Baugrenzen im Teil A gekennzeichneten Flächen sind die Errichtung eines Lebensmittelmarktes mit höchstens 800m² Verkaufsfläche, 1044 m² Geschossfläche. Die Errichtung eines Gebäudes für nichtstörendes Gewerbe (hier: Handelsfläche ausgeschlossen) mit 226m² Geschossfläche zulässig.
- 1.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1. BauGB)**
- Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird auf max. 0,8 und die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) auf 0,8 festgesetzt. Die festgesetzte zulässige Grundfläche bezieht sich auf das Gebäude, die Kundenparkplätze und Zufahrten. Die Kundenparkplätze und Zufahrten dürfen mit Betonsteinpflaster befestigt werden. Auf den nicht überbaubaren Flächen sind Nebenanlagen gem. § 12 (1) und § 14 (2) BauNVO zulässig. Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Teil A - zeichnerischer Teil festgesetzten Baugrenzen sind einzuhalten.
- 1.3. Bauweise (§ 9 (1) 2. BauGB)**
- Zulässig ist ein eingeschossiges Gebäude in offener Bauweise innerhalb der im Teil A dargestellten Baugrenzen.
- 2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**
- 2.1. Bauweise**
- Zulässig sind Satteldach oder Pultdach mit einer Neigung von 15-30°.
- 2.2. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**
- Zulässig sind die im Teil A dargestellten Verkehrsflächen für den ruhenden Verkehr (Kundenparkplätze) und Anlieferverkehr sowie deren Zufahrten.
- 2.3. Flächen für die Abfallentsorgung und Rückhaltung von Niederschlagswasser**
- Zur Abfallentsorgung sind gemäß § 44 SächsBO zur vorrübergehenden Aufbewahrung fester Abfallstoffe dichte Abfallbehälter außerhalb der Gebäude herzustellen oder aufzustellen, sowie für bewegliche Abfallbehälter befestigte Plätze vorzusehen. Das auf Dächern und befestigten Flächen anfallende nicht oder nur gering verschmutzte Niederschlagswasser ist in einer Rückhaltung zu sammeln.
- 2.4. Werbeanlagen**
- Zulässig sind Werbeanlagen für Eigenwerbung als Mast mit Ausleger oder Pylon bis 10m² und Sammelwerbeanlagen ortsansässigen Gewerbes als maximal 2 Tafeln mit einer Einzelgröße bis zu 7,0m².

- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 25. und (6) BauGB)**
- Im Geltungsbereich werden zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) 25. a BauGB folgende Maßnahmen festgesetzt:
- Innerhalb der festgesetzten Grünflächen ist ein naturnahes Feldgehölz aus Blüten und Sträuchern anzulegen. Zu pflanzen sind:
- |                                                          |   |
|----------------------------------------------------------|---|
| Bäume, Stammumfang 12 bis 14cm:                          | A |
| 6 Stück Malus sylvestris (europ. Wildapfel)              | A |
| 7 Stück Pyrus pyrastra (Wildbirne)                       | A |
| 4 Stück Ostrya carpinifolia (Hopfenbuche)                | B |
| 6 Stück Acer campestre (Feldahorn)                       | C |
| Sträucher/Weiden: hochstammige Obsthölzer (100m² / Baum) | D |
| Sträucher (3 x v.):                                      |   |
| Cornus mas (Kornelkirsche)                               |   |
| Ligustrum vulgare 'Loense'                               |   |
| Berberis thunbergii 'Atropurpurea'                       |   |
| Berberis thunbergii 'Atropurpurea'                       |   |
| Hypericum clycinum                                       |   |
- Für die nordwestliche und südwestliche Fassade des Gebäudes gelten nach § 9 (1) 25. a BauGB folgende Pflanzungsbedingungen:
- Die nordwestliche Wand ist auf 7m und die südwestliche Wand auf 28 m Länge mit Kletter- bzw. Rankpflanzen (1 Pflanze / f/dm) zu begrünen.
  - Zu verwenden sind folgende Arten:
- Hedera helix (Efeu)
  - Polygonum aversa (Alberts Schlingkletterich)
- Für die Pflanzungen sind geeignete Rankhilfen an der Fassade zu installieren.
- Pflanzgebote:**
- Alle Gehölze und Sträucher sind dauerhaft zu erhalten und im Falle des Absterbens durch Gleichartige zu ersetzen.
  - Die Pflanzungen sind mit Beendigung der Hochbaumaßnahmen, spätestens jedoch 1 Jahr nach Fertigstellung der Hochbauten während den Pflanzperioden durchzuführen.
- Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft**
- Die Eingriffe und Ausgleichsmaßnahmen sind in der Begründung zum BPlan (Umweltbericht) nach der Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen bewertet.

**Hinweise**

**Archäologie**

Das Vorhaben befindet sich in einem archäologischen Relevanzbereich. Grabungen des Landesamtes für Archäologie haben bereits stattgefunden und haben keine Bodendenkm hervor gebracht. Die archäologische Freigabe liegt vor.

**Erschließung**

Erschließungsträger ist:

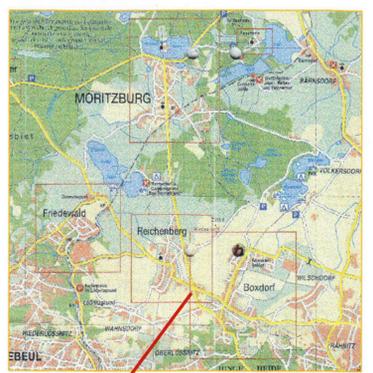
Exklusiver Wohnbau Steinheim GmbH & Co.KG  
Obere Seewiesen 32  
71711 Steinheim / Murr

Technische Erschließung:  
Das Plangebiet wird verkehrstechnisch und medientechnisch über die Großenhainer Straße erschlossen.

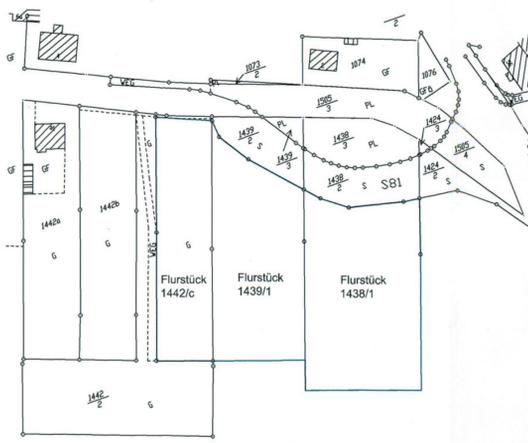
Löschwasser:  
Feuerwehrrufahrten, sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind gemäß § 5 (6) SächsBO anzulegen. Sie müssen der DIN 14090 entsprechen.

Durchführungs- und Erschließungsvertrag:  
Zu den Einzelheiten der Erschließung wird auf den noch abzuschließenden Durchführungs- und Erschließungsvertrag verwiesen.

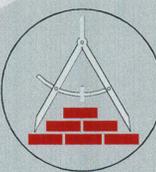
Gemeinde Moritzburg - Ortsteile Friedewald, Reichenberg, Boxdorf



Standort Neubau Lebensmittelmarkt Reichenberg



Lageplan



VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

LEBENSMITTELMARKT REICHENBERG

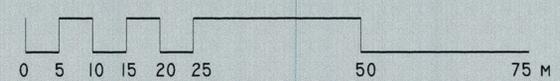
GROßENHAINER STRAßE  
01468 REICHENBERG

BAUHERR: EXCLUSIVER WOHNBAU GMBH  
OBERE SEEWIESEN 32  
71711 STEINHEIM / MURR

PLANUNG: INGENIEURBÜRO SCHADE & MEY  
REUETAL 10, 98529 SUHL  
TEL: 03681/306244, FAX: 03681/305603  
E-MAIL: MEY.IBAT@T-ONLINE.DE

STAND: 28.12.2006

MAßSTAB: 1:500



KARTENGRUNDLAGE:  
DIGITALE FLURKARTE GEMARKUNG REICHENBERG  
STAATLICHES VERMESSUNGSAMT GROßENHAIN  
REMONTENPLATZ 7, 01558 GROßENHAIN  
VOM 24.08.2006

FLURSTÜCKE:  
GEMARKUNG REICHENBERG  
FLURSTÜCK-NR. 1438/1, 1439/1, 1442/c, 1505/2