



FESTSETZUNGEN DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES UND ZEICHENERKLÄRUNG

Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche

Sondergebiet Handel § 11 Absatz 3 BauNVO
 zulässig sind:
 großflächige Einzelhandelsbetriebe, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat
 Die maximale Verkaufsfläche beträgt 2.000 m².
 Bei vollständiger Ausnutzung der Maximalbegrenzung für den Verkaufsraum des Vollsortimenters sind folgende Flächen zulässig.

Verkaufsraum Vollsortimenter	1.800 m²
Verkaufsraum Lebensmittelhandwerksbetrieb + Windfang	200 m²
Verkaufsfläche	2.000 m²

Der Non-Food-Anteil wird auf maximal 10 % begrenzt (entspricht maximal 180 m² des Verkaufsraumes).

GRZ 0,8 Grundflächenzahl

GH = 399,0 m maximale Gebäudehöhe über Höhenbezug NHN

Baugrenze

Verkehrsflächen
 private Verkehrsfläche

Festsetzungen zum Immissionsschutz
 Warenanlieferungen und -entladungen zur Nachtzeit (22.00 - 06.00 Uhr) sowie ganztägig an Sonn- und Feiertagen sind nicht zulässig

FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG
 private Grünflächen

Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Pflanzbindung (PF 1)
 Im Bereich der Fläche PF 1 mit Bindungen für Bepflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Baum- und Strauchpflanzungen gemäß Pflanzenliste 1 vorzunehmen und auf Dauer zu erhalten. Je 150 m² Fläche ist ein Baum zu pflanzen. Der Flächenanteil der Strauchpflanzungen muss 80 % betragen.

Qualität und Größenbindung: Baum-Hochstamm, StU 12 - 16 cm
 Sträucher-Ballenware, 5 T., 60 - 100 cm

Baumpflanzungen
 Auf die in der Planzeichnung festgesetzten Baumstandorte sind standortgerechte Einzelbäume zu pflanzen. Die Standorte der zu pflanzenden Bäume können bis zu 5 m vom zeichnerisch festgesetzten Standort abweichen, wenn aus Gründen der verkehrlichen oder technischen Erschließung eine Bepflanzung am vorgesehenen Standort nicht möglich ist. Es gilt Pflanzenliste 1.

Qualität und Größenbindung: Baum-Hochstamm, StU 18 - 20 cm

Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Pflanzbindung (PF 2)
 In den zeichnerisch festgesetzten Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen PF 2 sind Bäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Zeichnerisch und textlich festgesetzte abgängige Bäume sind durch Bäume der Pflanzenliste 1 zu ersetzen.

Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen
 Die nicht überbauten Flächen sind zu begrünen. Dabei sind Pflanzungen von Sträuchern und Bodendeckern auf mindestens 25 % der Flächen anzulegen und auf Dauer zu erhalten.

Auf den nicht überbauten Flächen ist je 1.000 m² überbauter Grundstücksfläche mindestens ein großkroniger Laubbaum gem. Pflanzenliste 1 zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.

Qualität und Größenbindung: Baum-Hochstamm, StU 18 - 20 cm

Externe Kompensationsmaßnahme außerhalb des Plangebietes

Zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft wird für die Flächen des Bebauungsplanes, die einem Eingriff unterliegen, folgende externe Kompensationsmaßnahme festgesetzt.

E1 - Erstaufforstung Laubwald
 Als externe Kompensationsmaßnahme wird ein Teil einer Ökokontomaßnahme in Gränitz angerechnet. Auf dem Flurstück 144 der Gemarkung Gränitz wurden auf intensiv genutzten Ackerflächen ein Laubmischwald angelegt und als Ökokontomaßnahme von der Unteren Naturschutzbehörde anerkannt. Mit der Kompensationsmaßnahme E1 werden Teile der Ökokontomaßnahme auf dem Flurstück Nr. 144 mit einer Größe von 7.000 m² den Flächen des Bebauungsplanes als externe Kompensationsmaßnahmen zugeordnet.

- Pflanzenliste 1**
- | | | | |
|---|---|---|--|
| Bäume:
Acer campestre
Acer pseudoplatanus
Carpinus betulus
Fagus sylvatica
Fraxinus americana
Fraxinus ornus
Quercus robur
Tilia cordata | Feld-Ahorn
Berg-Ahorn
Hainbuche
Rot-Buche
Weiß-Esche
Blumenesche
Stiel-Eiche
Winter-Linde | Sträucher:
Cornus sanguinea
Corylus avellana
Crataegus monogyna/laevigata
Euonymus europaeus L.
Lonicera xylosteum
Prunus spinosa
Rosa canina
Sambucus nigra | Hartriegel
Haselnuss
Weißdorn
Pfaffenhütchen
Heckenkirsche
Schlehe
Gemeine Heckenrose
Schwarzer Holunder |
|---|---|---|--|

Sonstige Festsetzungen

Grenze des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "EDEKA-Markt Leipziger Straße"

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze

Stellplätze (Gesamtmindestzahl: 116)

Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher der Flurstücke 3940/4 - 11, 3941, 3938 und 3936/2
 Leitungsrecht zugunsten der Eigentümer der Flurstücke 3940/4 - 11, 3941, 3938 und 3936/2

Umgrenzung der Fläche Rückhaltebecken Regenwasser (unterirdisch)
 Der Drosselabfluss ist auf max. 15 l/s begrenzt!

BESTANDSANGABEN/HINWEISE

Fernwärmematrasse oberirdisch-primär

vorhandene Flurstücksgrenze

Flurstücksnummer

Höhenreferenzpunkte

ursprünglicher Gebäudebestand, der bereits größtenteils abgebrochen ist

Verfahrensvermerke

Der Stadtrat der Stadt Freiberg hat am 06.09.2018 die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes V 026 "EDEKA-Markt Leipziger Straße" beschlossen.

Freiberg, 2.6. APR. 2022
 Ort, Datum
 Siegelabdruck
 Oberbürgermeister

Der Stadtrat der Stadt Freiberg hat am 07.07.2021 beschlossen, den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "EDEKA-Markt Leipziger Straße" in der Fassung vom 07.07.2021 zu billigen und öffentlich auszulegen.

Freiberg, 2.6. APR. 2022
 Ort, Datum
 Siegelabdruck
 Oberbürgermeister

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "EDEKA-Markt Leipziger Straße" und die dazugehörige Begründung haben gemäß § 3 Absatz 2 BauGB in der Zeit vom 09.08.2021 bis 10.09.2021 sowie vom 11.10.2021 bis einschließlich 11.11.2021 während der Dienstzeit im Dezernat Stadtentwicklung und Bauwesen öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 08.07.2021 und 08.10.2021 im Amtsblatt öffentlich bekanntgemacht worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 28.07.2021 von der Auslegung gemäß § 3 Absatz 2 Satz 3 BauGB unterrichtet.

Freiberg, 2.6. APR. 2022
 Ort, Datum
 Siegelabdruck
 Oberbürgermeister

Der Stadtrat der Stadt Freiberg hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger und Nachbargemeinden sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 03.03.2022 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Freiberg, 2.6. APR. 2022
 Ort, Datum
 Siegelabdruck
 Oberbürgermeister

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB durch Beschluss des Stadtrates der Stadt Freiberg in der öffentlichen Sitzung am 23.03.2022 als Satzung beschlossen worden. Die Begründung wurde gebilligt.

Freiberg, 2.6. APR. 2022
 Ort, Datum
 Siegelabdruck
 Oberbürgermeister

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "EDEKA-Markt Leipziger Straße", bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen wird hiermit ausgefertigt.

Freiberg, 2.6. APR. 2022
 Ort, Datum
 Siegelabdruck
 Oberbürgermeister

Das Landratsamt Mittelsachsen hat mit Bescheid vom 11.03.2022 Az.: 288170080 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan V 026 "EDEKA-Markt Leipziger Straße" genehmigt.

Freiberg, 20.04.2022
 Ort, Datum
 Siegelabdruck
 Oberbürgermeister

Die ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigung gemäß § 10 Absatz 3 BauGB erfolgt am 20.04.2022 im Amtsblatt der Stadt Freiberg. Die Satzung ist am 20.04.2022 in Kraft getreten.

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf Rechtsfolgen (§§ 214 und 215 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erheben von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Freiberg, 04.10.2022
 Ort, Datum
 Siegelabdruck
 Oberbürgermeister

Plangrundlage: Übereinstimmungsvermerk

Die Übereinstimmung der Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit der Darstellung im Liegenschaftskataster wird innerhalb der Abgrenzung des Planungsgebietes bescheinigt. Für die Lagegenauigkeit der Grenzen im Plan wird nicht garantiert.

Mittweida, den 10.05.2022
 Ort, Datum
 Behördenleiter

Wesentliche Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017, zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2021
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021
- Sächsische Bauordnung (SächsBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016, zuletzt geändert durch Artikel 6 der Verordnung vom 12. April 2021
- Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 09. März 2018, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 09. Februar 2022

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist identisch mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan nach § 12 Absatz 1 Satz 1 BauGB

Universitätsstadt Freiberg

Vorhabenbezogener Bebauungsplan V 026 "EDEKA Markt Leipziger Straße"

Planzeichnung und textliche Festsetzungen

Maßstab 1 : 500 Planungsstand: Mai 2021
 mit redaktioneller Ergänzung Planungsstand 17.02.2022

Plangrundlage: KIS Stadtverwaltung Freiberg

Vorhabenträger: EDEKA Nordbayern Bau- und Objektgesellschaft mbH
 Edekastraße 3, 97228 Rottendorf

Stadtentwicklungsamt Freiberg

PLANUNGSBÜRO BOITHE
 Waisstraße 6, 01219 Dresden
 www.planungsbuero-boithe.de

Landschaftsarchitekturbüro Großmann
 01219 Dresden, Waisstraße 8
 www.buero-großmann.de