

## **TEIL B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

### Planungsrechtliche Festsetzungen

#### **1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

##### **1.1 Sonstiges Sondergebiet – Tankstelle (§ 11 BauNVO)**

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes SO ist die Anlage einer Tankstelle mit Shop-Gebäude und Waschhalle einschließlich der für die Betreibung erforderlichen Nebenanlagen zulässig. Darin eingeschlossen sind weiterhin erforderliche Anpassungen des Tankstellenangebotes hinzu alternativen Kraftstoffen und Ladesäulen.

#### **2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

2.1 Innerhalb des sonstigen Sondergebietes SO ist die höchstzulässige Grundfläche im Sinne § 19 BauNVO mit einer GRZ von 0,8 festgesetzt. Die Grundflächenzahl (GRZ) bezieht sich auf die Mietfläche der Betriebsflächen der Tankstelle und entspricht dem Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

2.2 Die Höhe baulicher Anlagen ist durch die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe begrenzt.

2.3 Die Wandhöhe der Gebäude darf maximal 4,00 m betragen, gemessen senkrecht zwischen der Erdgeschossrohfußbodenhöhe und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

2.4 Die Überdachung der Tankstelle wird mit einer Höhe von max. 6,00 m festgesetzt. Bezugspunkt ist die Geländehöhe der Fahrbahn des bestehenden Tankbereiches.

#### **3. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

3.1 Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wird die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzt. Bauliche Anlagen sind im sonstigen Sondergebiet, ausgenommen Verkehrswege, betriebsnotwendige Nebenanlagen und Werbeanlagen, nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

#### **4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

4.1 Im zeichnerischen Teil ist eine Verkehrsfläche mit einer besonderen Zweckbestimmung als Gehweg festgesetzt.

#### **5. Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**

5.1 Das anfallendes Niederschlagswasser der Dach- und Verkehrsflächen ist im Trennsystem in das vorhandene Regenwasserleitungsnetz des Pösna Parks abzuleiten.

- 5.2 Das anfallende Niederschlagswasser der neu zu errichtenden Gebäudeteile, Dachflächen des Shop-Gebäudes und der Tankstellenüberdachung ist über eine Speicherblockrigole zurückzuhalten und gedrosselt über einen Überlauf in das Regenwasserleitungsnetz mit max. von 1 l/s einzuleiten.

## Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

### 6. Werbeanlagen (§ 89 Abs. 1 Nr. 2 SächsBO)

- 6.1 Die maximale Höhe der freistehenden Werbeanlage mit Preisanzeige darf 11,0 m über Geländeoberfläche nicht überschreiten.
- 6.2 Werbeanlagen im baulichen Zusammenhang mit Gebäuden dürfen die gebaute Wandhöhe nicht überschreiten.
- 6.3 Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht, drehbare Werbeträger und solche mit wechselnden Motiven sowie Laserwerbung oder Ähnliches.

### 7. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 89 Abs. 1 Nr. 5 SächsBO)

- 7.1 PKW - Stellplätze, Zufahrten und Wege innerhalb des Grundstücke sind in wasserdurchlässiger Bauweise z.B. Betonpflaster auszuführen. Davon ausgenommen ist die flüssigkeitsdichte Fahrbahn im Tankbereich der Tankstelle.
- 7.2 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als unversiegelte Vegetationsfläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Für die Raseneinsaat ist eine standortgerechte Saatgutmischung zu verwenden. Die Anlage von Kies- oder Schotterflächen ist unzulässig.
- 7.3 Versickerungseinrichtungen (Mulden, Mulden-Rigolen-Systeme) sind zulässig.
- 9.4 Die Benutzung als Arbeits-, Abstell- oder Lagerfläche ist nicht zulässig.

### 8. Außenbeleuchtung

- 10.1 Von der Beleuchtung darf keine Blendwirkung auf Wohngebiete und den öffentlichen Verkehrsraum ausgehen.
- 10.2 Die Beleuchtung der Tankstelle ist auf das notwendige Maß zu reduzieren. Für die Beleuchtung der Tankstelle sind abgeschirmte, insektenfreundliche Lampen, deren Abstrahlung nach unten gerichtet ist, zu verwenden.

## Hinweise

### **1 Schutz des Oberbodens**

„Jeder der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden (§ 4 Abs. 1 BBodSchG)“. Der Einsatz von Pestiziden, speziell Herbiziden ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes verboten. Der Oberboden (Mutterboden) ist bei Einzelvorhaben zu sichern, zu schützen und wieder zu verwenden.

### **2 Bohranzeige- / Bohrergebnismittelungspflicht**

Im Falle der Durchführung von Erkundungsbohrungen wird auf die Bohranzeige- und Bohrergebnismittelungspflicht gemäß Geologiedatengesetz (GeolDG) vom 30. Juni 2020 hingewiesen. Danach besteht die Pflicht zur Anzeige geologischer Untersuchungen und zur Übermittlung von Nachweisdaten an das LfULG (zuständige B-hörde) nach § 8 Geologiedatengesetz, zur Übermittlung von Fachdaten geologischer Untersuchungen nach § 9 und zur Übermittlung von Bewertungsdaten geologischer Untersuchungen nach § 10. Es sind die jeweiligen Fristen einzuhalten.

Eine Bohranzeige kann über das Portal „ELBA.Sax“ elektronisch erfolgen (<https://antragsmanagement.sachsen.de/ams/elba>).

Stand 17.04.2023