

STADT STOLPEN

1. ÄNDERUNG DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES „EINKAUFSMARKT BISCHOFSWERDAER STRASSE“

ENTWURF i.d.F. vom 29.04.2026

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348).

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).

Sächsische Bauordnung (SächsBO) in der Fassung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 1. März 2024 (SächsGVBl. S. 169)

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Einkaufsmarkt Bischofswerdaer Straße“ der Stadt Stolpen werden durch die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vollständig ersetzt.

B In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§§ 9, 12 BauGB i. V. mit BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 3 BauNVO)

Sondergebiet großflächiger Einzelhandel

Im Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel ist ausschließlich die Errichtung eines Lebensmittel-Vollsortimenters mit folgenden Sortimenten

- Lebensmittel, Getränke sowie Gesundheits- und Drogerieartikel als nahversorgungsrelevante Sortimente auf mindestens 90 Prozent der Verkaufsfläche
- sonstige zentren-beziehungswise innenstadtrelevante Sortimente und nicht zentrenrelevante bzw. nicht innenstadtrelevante Sortimente auf höchstens 10 Prozent der Verkaufsfläche

sowie einem Backshop zulässig.

Die maximale zulässige Gesamtverkaufsfläche inkl. Backshop beträgt 1.800 m².

Die Ansiedlung zusätzlicher Einzelhandelsanbieter ist unzulässig.

Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB i. V. m. § 9 Abs. 2 BauGB wird festgesetzt, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche zulässig sind, zu deren Nutzung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 19 BauNVO)

1.2.1 Bestimmung der Höhenbezugspunkte

(§ 18 Abs. 1 BauNVO)

Als oberer Bezugspunkt für die Höhe der Oberkante baulicher Anlagen wird der höchste Punkt der Dachhaut bzw. bei Flachdächern der oberste Abschluss der Außenwand (Attika) bestimmt. Unterer Bezugspunkt ist die maximale zulässige Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) von 296,1 m ü. NHN (Höhenbezugssystem DHHN2016).

1.2.2 Grundflächenzahl

Eine Überschreitung der festgesetzten Grundfläche bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,9 durch Stellplätze und ihre Zufahrten ist zulässig.

1.3 Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22, 23 BauNVO)

1.3.1 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Es wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Die maximal zulässige Gebäudelänge beträgt 88 m.

1.3.2 Überschreitung der Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO)

Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen mit Gebäuden oder Gebäudeteilen ist unzulässig.

1.3.3 Zulässigkeit von Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.3.4 Abstandsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB i.V.m. § 6 Abs. 5 S. 5 SächsBO)

Das Heranbauen an die festgesetzten Baugrenzen ist zulässig, auch wenn dadurch die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen nicht eingehalten werden. Eine Unterschreitung der erforderlichen Abstandsflächen ist durch brandschutztechnische Maßnahmen auszugleichen.

1.4 Flächen für Stellplätze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Stellplätze sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig.

1.5 Anschluss andere Flächen an die Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Ein Anschluss des Baugrundstückes mit Ein- und Ausfahrten an die nordwestlich angrenzende öffentliche Verkehrsfläche ist nur für die in der Planzeichnung festgesetzten Bereiche zulässig.

1.6 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

1.6.1 Emissionskontingente

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) überschreiten:

Emissionskontingente L_{EK} tags und nachts in dB(A)

Kontingentfläche		Emissionskontingent L_{EK}	
Bezeichnung	Fläche [m ²]	Tag (06-22 Uhr)	Nacht (22-06 Uhr)
Teilfläche TF1	5.175,0	58	43
Teilfläche TF2	2.647,1	63	48

Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren A bis C erhöhen sich die Emissionskontingente L_{EK} um folgende Zusatzkontingente:

Zusatzkontingente in dB(A) für die Richtungssektoren

Richtungssektoren mit Winkel zum Bezugspunkt (im Uhrzeigersinn, Norden = 0°)			Zusatzkontingent	
			Tag (06-22 Uhr)	Nacht (22-06 Uhr)
A	116	253	3	3
B	253	8	3	3
C	8	116	0	15

Der Bezugspunkt BP_{ZUS} für die Richtungssektoren hat folgende UTM 33 Koordinaten:
 $X = 436137,00$ / $Y = 5655946,00$.

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte j im Richtungssektor k $L_{EK,i}$ durch $L_{EK,i} + L_{EK,zus,k}$ zu ersetzen ist.

Die Relevanzgrenze der Regelung in Abschnitt 5 Abs. 5 der DIN 45691:2006-12 ist anzuwenden; sie wird nicht ausgeschlossen.

Die Notwendigkeit zur Vorlage einer schalltechnischen Untersuchung ist mit den zuständigen Behörden abzustimmen.

1.6.2 Öffnungszeiten

Für den Lebensmittel-Vollsortimenter sind Öffnungszeiten von 6:00 bis 22:00 Uhr zulässig.

1.6.3 Warenanlieferung und -entladungen

Warenanlieferungen sowie die zugehörigen Be- und Entladevorgänge sind ausschließlich zur Tageszeit (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) zulässig.

Die Anlieferzone ist über ihre gesamte Länge baulich einzuhausen. Zur Minderung der von den Be- und Entladevorgängen ausgehenden Geräuschemissionen ist für die Außenbauteile der Einhausung (Außenwände und Dach) ein bewertetes Bauschalldämm-Maß von mindestens $R'w = 36$ dB(A) einzuhalten.

Während der Nachtzeit (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) ist der Betrieb auf nicht wesentlich störende Tätigkeiten sowie den Betrieb notwendiger haustechnischer Anlagen zu beschränken.

1.7 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1.7.1 Maßnahmen zum Boden- und Grundwasserschutz

Das von den Dachflächen und Verkehrsflächen anfallende Oberflächenwasser ist **innerhalb der festgesetzten Fläche für Stellplätze und ihre Zufahrten** durch geeignete Versickerungsanlagen (**Kies- oder Blockrigolen**) vollständig zu versickern.

Verschmutztes Niederschlagswasser ist vor der Versickerung zu reinigen. Die wasserrechtlichen Bestimmungen sind zu beachten.

1.7.2 Begrenzung der Bodenversiegelung

Die Befestigung von Stellplätzen ist ausschließlich in wasserdurchlässigem Aufbau (Ökopflaster mit mindestens 25 % Fugenanteil) zulässig.

1.8 Flächen zum Anpflanzen und zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

1.8.1 Bindung für die Erhaltung von Gehölzen

Die in der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzten Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind sie durch die Nachpflanzung einer standortgerechten heimischen Art in der folgenden Pflanzperiode am gleichen Standort gleichwertig zu ersetzen.

1.8.2 Anpflanzen von Einzelbäumen

Gemäß Planeintrag sind heimische, standortgerechte Laubbäume (Pflanzqualität Hochstamm, Stammumfang 12 – 14 cm) zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Abweichungen der zu pflanzenden Bäume von den durch Planzeichen festgesetzten Standorten sind aus verkehrs- oder erschließungstechnischen Gründen um bis zu 2 m zulässig.

1.8.3 Anpflanzen von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die in der Planzeichnung als Flächen zum Anpflanzen von Gehölzen festgesetzten Flächen sind mit Sträuchern oder Bodendeckern zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

2 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 89 SächsBO)

2.1 Äußere Gestaltung von Werbeanlagen

(§ 89 Abs. 1 Nr. 1 und 2 SächsBO)

Werbeanlagen sind nur für Eigenwerbung zulässig.

Die Werbeanlagen müssen auf dem Baugrundstück liegen und dürfen die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der angrenzenden Bischofswerdaer Straße nicht gefährden. Maximale Höhe von Werbeanlagen: 10,0 m über dem in Festsetzung 1.2.1 festgesetzten Bezugspunkt. Werbeanlagen dürfen nur bis 22:00 Uhr beleuchtet sein.

2.2 Dach – und Fassadengestaltung

(§ 89 Abs. 1. Nr. 1 SächsBO)

Als Fassadenfarben sind gedeckte Farbtöne zulässig.

Fassadenmaterialien und -anstriche in greller, hochglänzender oder stark reflektierender Ausführung sind unzulässig.

Sofern die Dachflächen nicht begrünt werden, ist die Dacheindeckung der Pultdachflächen mit naturroten oder anthrazitfarbigen Materialien ohne Nassglanzeffekt auszuführen.

2.3 Einfriedungen

(§ 89 Abs. 1. Nr. 5 SächsBO)

Einfriedungen sind im Bereich der Sichtdreiecke nicht zulässig. Lediglich an den Grundstückseinfahrten dürfen Schranken zur Regelung der Parkplatzbenutzungszeiten errichtet werden.

3 HINWEISE

3.1 Altlasten

Werden bei Bodenaushubarbeiten kontaminierte Stellen angetroffen, so ist der Bauherr verpflichtet sofort die zuständige Abfall- und Bodenschutzbehörde im Landratsamt, Sachgebiet Abfallrecht zu konsultieren. Diese entscheidet über die weitere Vorgehensweise.

3.2 Archäologische Funde

- (1) Archäologische Funde (das sind auffällige Bodenverfärbungen, Gefäßscherben, Gräber, Knochen, Geräte aus Stein und Metall, Münzen, bearbeitete Hölzer, Steinsetzungen aller Art u.ä.) sind sofort dem Archäologischen Landesamt Sachsen zu melden. Fundstellen sind vor weiterer Zerstörung zu sichern.
- (2) Der Passus unter (1) ist schriftlich im Wortlaut bei den Flächenerschließungen den, mit Erdarbeiten beauftragten Firmen zu übermitteln und muss an den Baustellen vorliegen.
- (3) Der Passus unter (1) ist schriftlich im Wortlaut stets Einzelbauherren zu übermitteln und muss an den Baustellen ihren, mit Erdarbeiten beauftragten Firmen vorliegen. Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren.

3.3 Versickerung der Niederschlagswässer

Das aus dem Bereich von bebauten oder befestigten Flächen gesammelt abfließende Niederschlagswasser erfüllt den Abwasserbegriff i. S. v. § 54 Abs. 1 Nr. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG).

Die Ableitung dessen in ein Gewässer (hier Grundwasser) ist grundsätzlich erlaubnispflichtig. Das gilt ebenso für Baugrubenwasser.

Es ist daher rechtzeitig ein Erlaubnis Antrag für die Versickerung der Niederschlagswässer mit aktuellen belastbaren Daten bei der unteren Wasserbehörde zu stellen.

3.4 Anzeige und Übergabe der Ergebnisse von geologischen Untersuchungen

Geologische Untersuchungen (wie z. B. Sondierungs- und Erkundungsbohrungen) sowie die dazu gehörigen Nachweisdaten sind dem LfULG spätestens zwei Wochen vor Beginn als zuständige Behörde in Sachsen anzuzeigen (§ 8 GeolDG).

Spätestens drei Monate nach dem Abschluss der geologischen Untersuchung sind die dabei gewonnenen Fachdaten (Messdaten, Bohrprofile, Laboranalysen, Pumpversuche etc.) zu übermitteln.

Wenn seitens des LfULG Bewertungsdaten (Einschätzungen, Schlussfolgerungen, Gutachten) angefordert wurden, sind diese spätestens sechs Monate nach dem Abschluss der geologischen Untersuchung an das LfULG zu übermitteln (§ 9, 10 GeolDG).

3.5 Anforderungen zum Radonschutz

Wer ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen errichtet, hat gemäß Strahlenschutzgesetz (§§ 121 - 132 StrlSchG) und novellierter Strahlenschutzverordnung (§§ 153 - 158 StrlSchV) grundsätzlich geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren. Diese Pflicht gilt als erfüllt, wenn die nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik erforderlichen Maßnahmen zum Feuchteschutz eingehalten werden.

3.6 Hinweis auf Verfügbarkeit der DIN-Normen

Die in den Festsetzungen des Bebauungsplanes genannten DIN-Normen und weiteren Regelwerke werden zusammen mit diesem Bebauungsplan während der üblichen Öffnungszeiten in der Bauverwaltung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.