

Gemeinde Muldestausee

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

„Netto-Markt Heidedörfer“

in der Gemarkung Plodda

Teil B - Textliche Festsetzungen

Vorentwurf

Stand September 2026

A Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB, BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 sowie Abs. 2 BauGB, § 8 BauNVO)

Innerhalb des Plangebietes ist zulässig:

- 1.1 Lebensmittelmarkt mit Discountsortiment
- 1.2 Betriebseinrichtungen eines Lebensmittelhandwerks (Bäckerei, Konditorei, Fleischerei) oder Kleindienstleisters (Postfiliale, Schlüsseldienst, Schuhreparatur)
- 1.3 zugehörige Stellplätze, Lieferbereiche und Nebenanlagen wie Überdachungen von Einkaufswagen.
- 1.4 Zulässig sind nur Nutzungen, die durch den Durchführungsvertrag gedeckt sind.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 17 und 18 BauNVO)

- 2.1 Die maximale Verkaufsfläche des Lebensmittelmarktes beträgt 799 m².
- 2.2 Die maximale Verkaufsfläche für einen zusätzlichen Betrieb des Lebensmittelhandwerks oder Kleindienstleisters beträgt 85 m².
- 2.3 Die maximal zulässige Grundflächenzahl beträgt 0,7.
- 2.4 Die maximale Gebäudehöhe für bauliche Anlagen beträgt 9 m.
- 2.5 Die festgesetzte Gebäudeoberkante darf durch untergeordnete Anlagen der Gebäudetechnik mit entsprechenden Aufbauten überschritten werden.

3. Überbaubare Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

- 3.1 Stellplätze, Lieferbereiche, Elektroladesäulen und andere Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 3.2 Überdachungen für Einkaufswagen sind nur innerhalb der Baugrenze zulässig.

4. Flächen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

- 4.1 Das Niederschlagswasser der Dachflächen ist auf der Grundstücksfläche zu retentieren und zu versickern.
- 4.2 Das Niederschlagswasser der Verkehrsflächen einschließlich der Rampe des Marktes ist über geeignete Mulden und/oder Rigolen- bzw. Versickerungssysteme ortsnah zu versickern.

5. Grünordnerische Maßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 Ziffer a) BauGB)

- 5.1 Die im Bebauungsplan festgesetzte Fläche von ca. 1.818 m² ist dauerhaft als mehrjährige Ruderalflur zu erhalten und zu entwickeln.

Die Fläche ist der natürlichen Vegetationsentwicklung zu überlassen. Zur Erhaltung des Biotoptyps sind bei Bedarf Pflegemaßnahmen, insbesondere die abschnittsweise Entnahme aufkommender Gehölze, zulässig. Die Pflegemaßnahmen sind außerhalb der Brut- und Setzzeit durchzuführen.

Die Fläche ist von baulichen Anlagen, Versiegelungen, Ablagerungen sowie sonstigen baulichen oder wirtschaftlichen Nutzungen freizuhalten, die ihre ökologische Funktion beeinträchtigen können. Düngung, Bodenbearbeitung sowie der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sind unzulässig.

- 5.2 Die im Bebauungsplan festgesetzte Fläche (171 m²) zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist als mehrreihige Feldhecke aus standortgerechten, heimischen Laubgehölzen (Typ: Strauch-Baum,-Hecke) in einer Breite von 2,5 m anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Bei der festgesetzten Fläche von 171 m² und einem Pflanzverband von 2 * 2 m entspricht das einer Stückzahl von insgesamt 43 zu pflanzenden Gehölzen. Es sind ausschließlich gebietsheimische und standortgerechte Strauch- Baumarten zu verwenden. Abgängige Gehölze sind spätestens in der folgenden Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.

Düngung sowie der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sind unzulässig. Eine regelmäßige fachgerechte Pflege, einschließlich eines abschnittswiseen Rückschnitts außerhalb der Brut- und Setzzeit, ist zulässig.

- 5.3 Die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen (1.114 m² + 110 m² = 1.224 m²) zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist mit Gebüschformationen (Typ: Feldgehölz, heimisch) aus standortgerechten, gebietsheimischen Straucharten in einem Pflanzverband von mindestens 15 * 2 m anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Bei der festgesetzten Fläche von 1.224 m² und einem Pflanzverband von 15 * 2 m entspricht das einer Stückzahl von insgesamt 40 zu pflanzenden Gebüschformationen. Die Arten sollen eine Höhe von maximal 1,50 m nicht überschreiten. Abgängige Gehölze sind spätestens in der folgenden Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.

- 5.4 Die im Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzten Grünflächen sind als Straßenbegleitgrün dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Eine Versiegelung, Überbauung, Lagerung von Materialien sowie sonstige bauliche oder wirtschaftliche Nutzungen, die den Bestand oder die Funktionsfähigkeit der Grünflächen beeinträchtigen, sind unzulässig.

Pflegemaßnahmen zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit und zur dauerhaften Erhaltung der Vegetationsbestände bleiben zulässig.

- 5.5 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind dauerhaft gärtnerisch zu gestalten und als Beet und/oder Rabatte (Biotoptyp PYA) auf einer Gesamtfläche von mindestens 1.814 m² anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Die Flächen sind mit standortgerechten, überwiegend heimischen Stauden, bodendeckenden Gehölzen oder Blühpflanzen anzulegen. Die Verwendung invasiver Pflanzenarten ist unzulässig.

Die Flächen sind dauerhaft von baulichen Anlagen, Stellplätzen, Lagerflächen und sonstigen Versiegelungen freizuhalten. Abgängige Pflanzen sind in der nächstfolgenden Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.

6. Maßnahmen zum Artenschutz (§ 44 BNatSchG)

V 1 – Bauzeitenregelung zur Baufeldfreimachung

- Die Beseitigung der Ruderalvegetation sowie sonstige Maßnahmen der Baufeldfreimachung sind außerhalb der allgemeinen Brutzeit der Vögel im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar durchzuführen.

- Sollte eine Baufeldfreimachung innerhalb der Brutzeit erforderlich werden, ist unmittelbar vor Beginn der Arbeiten durch eine fachkundige Person nachzuweisen (Ökologische Baubegleitung), dass sich keine besetzten Nester oder Fortpflanzungsstätten im Eingriffs-bereich befinden. Werden Brutvorkommen festgestellt, sind geeignete Maßnahmen mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

V 2 – Vermeidung unnötiger Lichtemissionen

- Grundsätzlich ist die Raumaufhellung der Umgebung des Plangebietes auf ein Mindestmaß zu reduzieren. Dies ist durch technische Maßnahmen umzusetzen:
- Parkplatzbeleuchtung mit Abstrahlwinkel nach unten, nach oben geschlossenem Gehäuse und Beleuchtung der Gebäude Verwendung von nach unten abstrahlenden Lampen.
- Reduktion der Beleuchtungsdauer durch Reduzierung der Parkplatzbeleuchtung in den Nachtstunden und an Feiertagen, d.h. außerhalb der Öffnungszeiten der Märkte, (Steuerung durch Zeitschaltuhren).
- Reduzierung der dauerhaften Innenbeleuchtung der Märkte nach Marktschluss. Ist eine Beleuchtung der Innenräume aus Einbruchvorsorgegründen über die Nachtstunden zwingend erforderlich, ist diese über Bewegungsmelder zu steuern.
- Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel.
- Lichtfarbe: Verwendung warmweißen Lichtes von unter 3300 K, kein UV-Anteil im Lichtspektrum.

7. Externe Ausgleichsmaßnahme (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB)

- wird zum Entwurf nachgereicht –

B Örtliche Bauvorschriften – Gestaltung Werbeanlagen

(§ 9 Abs. 4 BauGB, § 85 BauO)

1. Es sind nur Werbeanlagen zulässig, die zur Bewerbung der Stätte der Leistung dienen.
2. Standfahnen und Mastwerbeanlagen dürfen die Verkehrssicherheit bzw. Sichtbeziehungen insbesondere im Zufahrtsbereich nicht einschränken.
3. Es ist nur ein Werbepylon zulässig mit einer Höhenbeschränkung von max. 10 m über Geländeoberfläche, wobei der Bereich zwischen Geländeoberfläche und Bewerbungsfläche bis 2,50 m Höhe mit Ausnahme der statisch erforderlichen Konstruktion vollständig freizuhalten ist.
4. Werbeanlagen am Gebäude dürfen die Oberkante des Gebäudes um maximal 2,50 m überschreiten.