

Stadt Braunsbedra



Teil B – Textliche Festsetzungen

des Bebauungsplanes Nr. 25

„Baumarkt Am Stadion“ in Braunsbedra

nach § 13a BauGB

Entwurf

September 2025

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB, BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 sowie Abs. 2 BauGB, § 11 BauNVO)

Innerhalb des festgesetzten Sonstiges Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Einzelhandel sind zulässig:

- 1.1 Verkaufseinrichtungen mit einer Verkaufsfläche von maximal 820 m², wobei das Warensortiment einen Anteil von 3 % aus dem Food-Bereich nicht überschreiten darf.
- 1.2. Zusätzlich 200 m² nicht überdachte Verkaufsfläche (Freiluftlager/-verkauf) auf dem versiegelten Bereich des Grundstücks
- 1.3 zugehörige Stellplätze, Lieferbereiche und Nebenanlagen wie Überdachungen von Lieferbereichen, Stellplätzen und Einkaufswagen
- 1.4 Ladesäulen zur Elektromobilität
- 1.5 Die Errichtung von Garagen ist unzulässig.

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

- 2.1 Die festgesetzte Gebäudeoberkante darf durch untergeordnete Anlagen der Gebäudetechnik mit entsprechenden Aufbauten überschritten werden.
- 2.2 Die maximale Gebäudehöhe für bauliche Anlagen beträgt 9 m.

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

- 3.1 Nicht überdachte Verkaufsflächen nach Pkt. 1.2 sind außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 3.2 Überdachungen von Lieferbereichen, Stellplätzen und Einkaufswagen sowie Ladesäulen zur Elektromobilität nach Pkt. 1.3 und 1.4 sind außerhalb der Baugrenze zulässig.
- 3.3 Eine Werbeanlage (Standfahne oder Pylon) ist innerhalb der Grünfläche neben der Zufahrt an der Straße „Am Stadion“ zulässig.

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

Der gemäß Planzeichnung zu erhaltende Gehölzbestand ist dauerhaft zu schützen und zu erhalten. Er ist vor Beschädigungen jeglicher Art zu schützen. Abgängige Bäume (auch direkt angrenzende) sind durch Neupflanzungen zu ersetzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

5. Maßnahmen zum Artenschutz (§ 44 BNatSchG)

Lichtmanagement: Grundsätzlich ist die Raumaufhellung der Umgebung des Plangebietes auf ein Mindestmaß zu reduzieren. Dies ist durch technische Maßnahmen umzusetzen:

- 5.1 Parkplatzbeleuchtung mit Abstrahlwinkel nach unten, nach oben geschlossenem Gehäuse und Beleuchtung des Gebäudes Verwendung von nach unten abstrahlenden Lampen.
- 5.2 Reduktion der Beleuchtungsdauer durch Abschaltung der Parkplatzbeleuchtung in den Nachtstunden und an Feiertagen, d.h. außerhalb der Öffnungszeiten des Marktes, (Steuerung durch Zeitschaltuhren).
- 5.3 Abschalten der dauerhaften Innenbeleuchtung des Marktes nach Marktschluss. Ist eine Beleuchtung der Innenräume aus Einbruchvorsorgegründen über die Nachtstunden zwingend erforderlich, ist diese über Bewegungsmelder zu steuern.
- 5.4 Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel, hierbei ist insbesondere die Lichtfarbe entscheidend: Verwendung warmweißen Lichtes von unter 3300K, möglichst kein UV-Anteil im Lichtspektrum

- 5.5 Bei Baufeldfreimachung und Beräumung der Fläche ist außerhalb der Brutzeit, nur in der Zeit vom 01. Oktober bis 28./29. Februar eines Jahres zulässig.

Bei Bautätigkeiten innerhalb der Brutzeit muss in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde eine Begehung durch einen fachkundigen Sachverständigen stattfinden. Bei positivem Befund ist die untere Naturschutzbehörde zu informieren und die notwendigen Maßnahmen abzustimmen.