

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 17/10 "Alte Baumschule", Einsiedel

Bebauungsplan bestehend aus:

Teil A - Planzeichnung M 1:500

Teil B - Textliche Festsetzungen

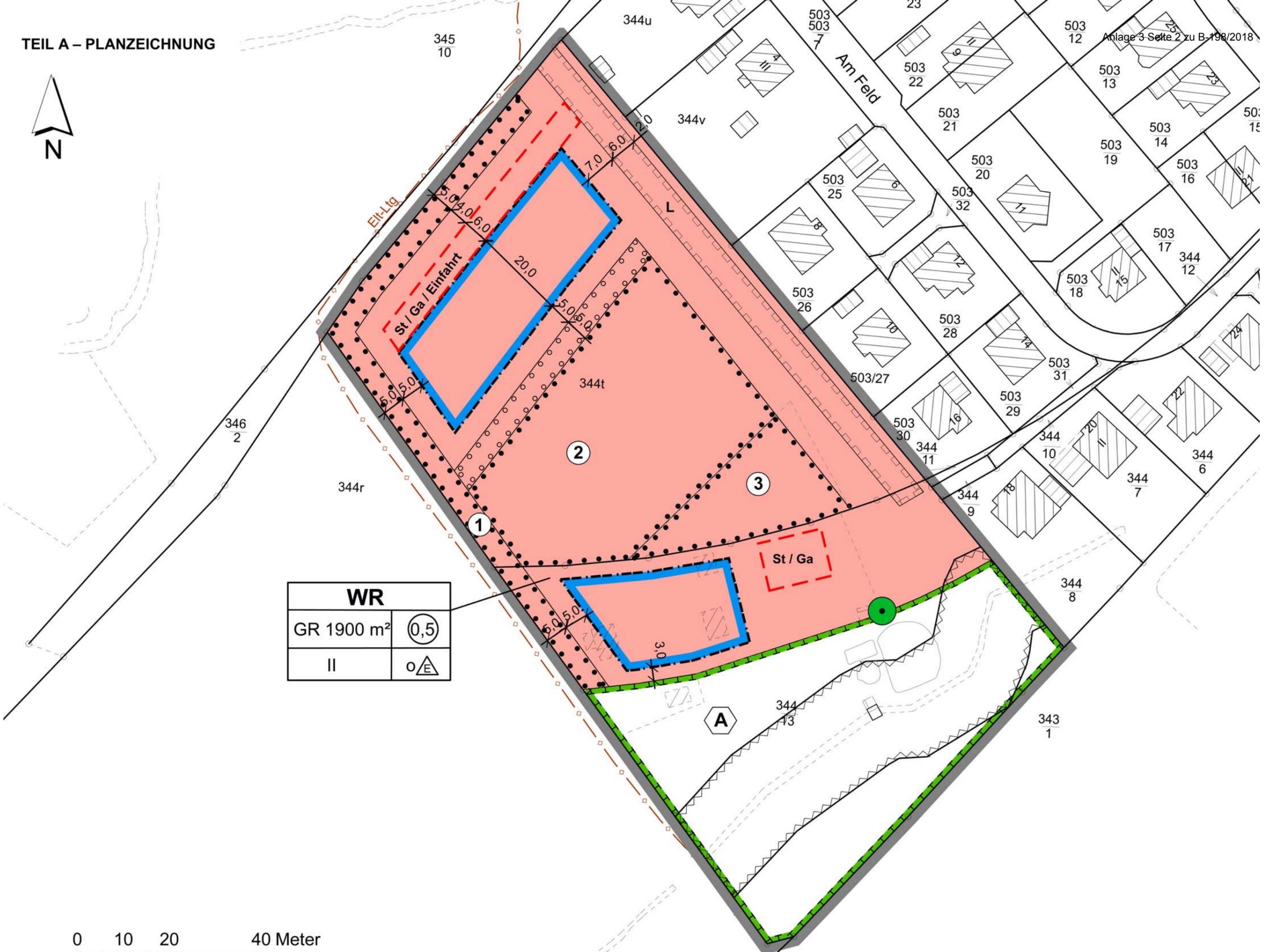
Vorhabenträger:
Dipl.-Ing. Daniel Hüttner
Schloßteichstraße 9
09113 Chemnitz

Planbearbeitung:
Büro für Städtebau GmbH Chemnitz
Leipziger Straße 207
09114 Chemnitz
Tel. 0371 / 3674170 Fax 0371 / 3674177

Stadtplanungsamt
Neues Technisches Rathaus
Friedensplatz 1
09111 Chemnitz

Fassung vom:	Änderung vom:		
20.06.2018			

TEIL A – PLANZEICHNUNG



WR	
GR 1900 m ²	0,5
II	0

PLANGRUNDLAGE

Auszug aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) des Freistaates Sachsen, Stadt Chemnitz, Stand August 2014

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

WR Reine Wohngebiete (§3 BauNVO)

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

- z.B. GR 600 m² höchstzulässige Grundfläche (GR)
 z.B. 0,5 höchstzulässige Geschossflächenzahl (GFZ)
 z.B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§9(1) Nr.2 BauGB)

- z.B. o offene Bauweise (§22 (1) BauNVO)
 z.B. E nur Einzelhäuser zulässig (§22 (2) BauNVO)
 Baugrenze (§23 (3) BauNVO)

4. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9(1) Nr.20, 25 BauGB)

-  Umgrenzung von Flächen für Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen s. Teil B - Text (§1a (3) und §9 (1a) BauGB)
 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen (§9 (1) Nr.25a BauGB)
 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen s. Teil B - Text (§9 (1) Nr.25b BauGB)
 Erhalt von Bäumen

5. Sonstige Planzeichen

-  Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§9 (1) Nr.4 und 22 BauGB)
St/Ga Stellplätze / Garagen
Einfahrt Einfahrt
 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§9 (1) Nr.21 und (6) BauGB)
L Leitungsrecht
 Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenen Schutzflächen, Gewässerrandstreifen (§9 (1) Nr.24 BauGB)
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§9 (7) BauGB)

6. Planzeichen ohne Festsetzungscharakter

 **Elt-Ltg** vorhandene Eit-Leitung, nachrichtlich

7. Sonstige Darstellungen

-  Gebäude
 Flurstücksgrenzen
 Flurstücksnummer
 Maßangabe in m

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung

Grundflächen	Geschossflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse	Bauweise

TEIL B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

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

- (1) Unzulässigkeit von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen innerhalb des Reinen Wohngebietes nach (§ 3 BauNVO):
Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 3 Abs. 3 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO). Sie sind daher unzulässig.
- (2) Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet (§ 12 Abs. 3a in Verbindung mit § 9 Abs. 2 BauGB).

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

- (1) Im gesamten Baugebiet WR ist eine max. Grundfläche baulicher Anlagen (GR) von 1.900 m² zulässig. In beiden Baufeldern ist eine max. Geschossflächenzahl von 0,5 zulässig.
- (2) Die festgesetzte max. Grundfläche darf durch die Grundfläche baulicher Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO nicht überschritten werden.
- (3) Die Zahl der Vollgeschosse darf zwei Vollgeschosse als Höchstmaß betragen.

3. **Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- (1) Im Baugebiet ist eine offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Einzelhäuser.
- (2) Stellplätze, Garagen und Carports sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der Flächen für Stellplätze, Garagen und Einfahrten zulässig.

4. **Zahl der Wohnungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

- (1) In Wohngebäuden sind max. 2 Wohnungen zulässig.

5. **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie zum Artenschutz** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 1a Abs. 3 BauGB)

- (1) Die Bebauung ist in amphibiengerechter Bauweise, insbesondere Vermeidung von Absturzfallen herzustellen.
- (2) Während der Bauphase ist eine ökologische Baubegleitung nach Vorgabe des Artenschutzgutachtens vorzusehen.
- (3) Es sind zwei Nischenbrüterkästen aus Holzbeton für Garten- und Hausrotschwanz anzubringen
- (4) Es sind sechs Fledermauskästen aus Holzbeton für Fledermäuse (an unterschiedlichen Expositionen) anzubringen.

- (5) Bei Einfriedungen ist ein Bodenabstand von 10 cm einzuhalten.

6. Flächen mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- (1) Die durch die Eintragung von Leitungsrechten gekennzeichnete Fläche im Flurstück 344/t und einem Teil des Flurstückes 344/13 der Gemarkung Einsiedel wird mit Leitungsrechten zugunsten der Erschließungsträger belastet. Innerhalb der gekennzeichneten Fläche ist eine Überbauung grundsätzlich nicht zulässig. Die Betreiber sind berechtigt, für den Betrieb und die Instandhaltung der Leitungen das Grundstück zu betreten und zu befahren.

7. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

(§ 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB)

- (1) Die Verwendung fester fossile Brennstoffe zur Raumheizung und Bereitung von Warmwasser ist unzulässig.

8. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- (1) Die nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB zeichnerisch festgesetzte Randeingrünung (Gehölzstreifen, Fläche 1) an der nordwestlichen und südwestlichen Baugebietsgrenze ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Abgängige Gehölze und Pflanzen sind gemäß Artenliste A und B zu ersetzen. Der festgesetzte Gehölzstreifen kann zur Anlage einer Grundstückszufahrt auf einer Länge von max. 10 m unterbrochen werden. Bei Eingriffen in den Gehölzstreifen sind Ersatzpflanzungen in gleicher Flächengröße im Flurstück 344/t der Gemarkung Einsiedel, innerhalb der nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten Fläche, vorzunehmen.
- (2) Die nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB zeichnerisch festgesetzte Wiese (Fläche Nr. 2) ist extensiv zu bewirtschaften (max. 2x jährliche Mahd, Abtransport des Mahdgutes) und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist sie gleichwertig zu ersetzen. Bei der Verwendung von Saatgut ist darauf zu achten, dass es der Region Sächsisches Löß- und Hügelland (Region 20) bzw. der Region Erz- und Elbsandsteingebirge (Region 8) entspricht.
- (3) Das nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB zeichnerisch festgesetzte Feldgehölz (Fläche Nr. 3) ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Abgängige Gehölze und Pflanzen sind gemäß Artenliste A zu ersetzen.
- (4) Der zeichnerisch festgesetzte Einzelbaum (Roteiche) ist dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang durch einen Baum der Artenliste A, Bäume 1. Ordnung zu ersetzen.
- (5) Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bei der Pflanzung von Gehölzen sind heimische, standortgerechte Laubgehölze aus den Artenliste A und B zu verwenden.
- (6) Bei Bodenversiegelungen innerhalb des Flurstückes 344/13 sind pro 60 m² versiegelter Bodenoberfläche ein Laubbaum oder ein Obstbaumhochstamm der Artenliste A durch den Bauherren innerhalb des Plangebietes zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Für die Größe der Entsigelungsfläche sind keine Baumpflanzungen notwendig. Die Anzahl der Pflanzungen richtet sich nach der tatsächlichen zusätzlichen versiegelten Fläche.
- (7) Bei der Bebauung innerhalb des Flurstückes 344/t ist in Höhe der neuversiegelten Bodenoberfläche eine Strauchpflanzung (ein Strauch pro 4 m²) der Artenliste B durch den Bauherren zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Diese Pflanzung hat innerhalb der nach § 9

Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten Fläche zu erfolgen. Bei Bodenversiegelungen, die über der in der Planzeichnung festgesetzten Pflanzfläche hinausgehen, sind pro 60 m² zusätzlich versiegelter Bodenoberfläche ein Laubbaum oder ein Obstbaumhochstamm der Artenliste A durch den Bauherren innerhalb des Plangebietes zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Anzahl der Pflanzungen richtet sich nach der tatsächlichen zusätzlichen versiegelten Fläche.

- (8) Die Pflanzmaßnahmen sind mit Fertigstellung des Rohbaus oder spätestens in der folgenden Pflanzperiode durch den jeweiligen Bauherren umzusetzen. Abgängige Gehölze und Pflanzen sind gemäß der Artenliste zu ersetzen.

9. Zuordnungsfestsetzung von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie zum Artenschutz
(§ 9 Abs. 1a BauGB)

- (1) Der Umgrenzung für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie zum Artenschutz werden folgende Maßnahmen zugeordnet:
- Erhalt der Feldgehölze, Erhalt der Kleingewässer,
 - Sanierung der Kleingewässer durch Entschlammung und Anlegen flacher Uferbereiche im Zeitraum von September bis Februar,
 - Aufwertung der Feldgehölze durch Erhöhung des Laubholzanteils, Pflanzung von 6 Laubbäumen),
 - Errichtung von Totholzhaufen innerhalb des Gehölzbereiches,
 - Schaffung eines zusätzlichen Feuchtbiotops unterhalb der bestehenden Kleingewässer.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 83 SächsBO)

1. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

- (1) Zufahrten, Stellplätze und Wege innerhalb der Grundstücke sind in wasserdurchlässiger Bauweise (poren- oder Fugenteil mind. 20%) auszuführen.

2. Einfriedungen

- (1) Einfriedungen sind in Form von Hecken und Sträuchern zulässig. Holzzäune mit senkrechter Lattung, Maschendrahtzäune oder Stahlgitterzäune sind nur in Kombination mit Hecken und Sträuchern zulässig.
- (2) Einfriedungen sind nur bis zu einer Höhe von max. 1,8 m zulässig.

III. Artenliste

Artenliste A (standortheimische Bäume)

Bäume 1. Ordnung (Mindestgröße: Hochstamm, 14/16 cm StU oder Heister 125/150 cm Höhe)

Acer pseudoplatanus	(Berg-Ahorn)
Acer platanoides	(Spitz-Ahorn)
Carpinus betulus	(Hainbuche)
Fagus sylvatica	(Rot-Buche)
Quercus robur	(Stiel-Eiche)
Quercus petraea	(Trauben-Eiche)
Tilia cordata	(Winter-Linde)
Tilia platyphyllos	(Sommer-Linde)
Prunus avium	(Vogel-Kirsche)
Fraxinus excelsior	(Gemeine Esche)
Betula pendula	(Hänge-Birke)

Bäume 2. Ordnung (Mindestgröße: Heister 125/150 cm)

Prunus padus	(Traubenkirsche)
Pyrus pyraster	(Wild- Birne)
Salix caprea	(Sal- Weide)
Sorbus aucuparia	(Gem. Eberesche)
Malus sylvestris	(Wild-Apfel)
Acer campestre	(Feldahorn)

Die Artenliste A wird ergänzt um sämtliche einheimische Obstgehölze.

Artenliste B (standortheimische Sträucher)

Sträucher: (Mindestgröße: 60/100 cm, 2fach verpflanzt mit Ballen)

<i>Cornus sanguinea</i>	(Roter Hartriegel)
<i>Cornus mas</i>	(Kornelkirsche)
<i>Corylus avellana</i>	(Haselnuss)
<i>Crataegus monogyna</i>	(Eingrifflicher Weißdorn)
<i>Crataegus laevigata</i>	(Zweigrifflicher Weißdorn)
<i>Euonymus europaea</i>	(Pfaffenhütchen)
<i>Ligustrum vulgare</i>	(Gemeiner Liguster)
<i>Lonicera xylosteum</i>	(Rote Heckenkirsche)
<i>Prunus spinosa</i>	(Schlehe)
<i>Rhamnus carthartica</i>	(Kreuzdorn)
<i>Rosa canina, corymbifera, dumalis</i>	(Hecken-Rosen)
<i>Rubus idaeus</i>	(Himbeere)
<i>Rubus fruticosus</i>	(Brombeere)
<i>Salix purpurea, triandra, viminalis</i>	(Strauchweiden)
<i>Sambucus nigra</i>	(Schwarzer Holunder)
<i>Viburnum opulus</i>	(Gemeiner Schneeball)
<i>Genista germanica</i>	(Dt. Ginster)
<i>Prunus spinosa</i>	(Schlehe)