



Stadt Zittau

Bebauungsplan Nr. XLV **"Mischgebiet Görlitzer Straße"** *Entwurf*

bestehend aus

Teil A – Planzeichnung

vom 18.04.2023

Teil B – Textliche Festsetzung

vom 18.04.2023

Teil B - Textliche Festsetzungen

Inhalt

1	Rechtsgrundlagen	2
2	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	3
2.1	Räumlicher Geltungsbereich.....	3
2.2	Art der baulichen Nutzung	3
2.3	Flächen für die Abwasserbeseitigung einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser	4
2.4	Maß der baulichen Nutzung.....	4
2.5	Überbaubare Grundstücksfläche	5
2.6	Verkehrsflächen.....	5
2.7	Nebenanlagen; Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie und Kraft- Wärme-Kopplungsanlagen, Stellplätze und Garagen.....	5
2.8	Flächen für Versorgungsanlagen und Leitungsrecht.....	5
2.9	Grünordnerische Festsetzungen.....	6
3	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	10
3.1	Einfriedungen	10
3.2	Dachformen	10
3.3	Stellplätze	10
4	Hinweise.....	11

Teil B - Textliche Festsetzungen

1 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist

- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist

- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

- Sächsische Bauordnung (SächsBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch Artikel 24 des Gesetzes vom 20. Dezember 2022 (SächsGVBl. S. 705) geändert worden ist

2 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich geht aus der Planzeichnung, Maßstab 1:1000 hervor.

2.2 Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 6 BauNVO

Die bauliche Nutzung im Plangebiet wird als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Das Mischgebiet dient dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Im Mischgebiet sind folgende Nutzungen zulässig:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe

Nicht zulässig sind:

- Tankstellen
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

2.3 Flächen für die Abwasserbeseitigung einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

§ 9 Abs.1 Nr. 14 BauGB

Im Plangebiet sind bei Errichtung baulicher Anlagen einschließlich Parkplätzen auf den Flurstücken 1767/5 und 1767/3 Anlagen und Einrichtungen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser herzustellen.

Maßgebend für die Regenwasserableitung ist die Einhaltung des Drosselabflusses von 16,4 l/s. Daraus ergibt sich ein zu schaffendes Rückhaltevolumen beim Bemessungsregen mit der Häufigkeit 1-mal in 2 Jahren von max. 70,2 m³.

2.4 Maß der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 – 20 BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung ist im Plan durch Angabe der Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt. Die GRZ für das Mischgebiet MI beträgt 0,6. Geringfügige Überschreitungen sind zulässig. Die Überschreitungsregel des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist nicht anwendbar.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird wie folgt festgesetzt:

Mischgebiet	Traufhöhe (TH)	Firsthöhe (FH)	Vollgeschosse (VG)
MI-a	min. 6,0 m max. 8,0 m	min. 9,0 m max. 12,5 m	II-III
MI-b	max. 9,0 m	max. 11,0 m	II-III

Geringfügige Abweichungen sind zulässig.

Vollgeschosse sind Geschosse, deren Deckenoberfläche im Mittel mehr als 1,40 m über die festgelegte Geländeoberfläche hinausragt und die über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben.

Die untere Bezugshöhe orientiert sich an der Höhe der Erschließungsstraße „Görlitzer Straße“ und beträgt 237,5 m (+/- 0,2 m, DHHN 2016).

2.5 Überbaubare Grundstücksfläche

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO

Die überbaubare Grundstücksfläche ist im Plan durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt. Ein Vor- oder Zurücktreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß ist zulässig.

2.6 Verkehrsflächen

§ 9 (1) Nr. 11 BauGB

Im Plangebiet sind öffentliche Verkehrsflächen sowie private Verkehrsflächen mit Zweckbestimmung Parken gemäß Darstellung Teil – A Planzeichnung festgesetzt.

Zulässige Parkzeiten sind tags (6:00 bis 22:00 Uhr).

2.7 Nebenanlagen; Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie und Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen, Stellplätze und Garagen

§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, §§ 12 Abs. 6, 14 sowie § 23 (5) BauNVO

Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze (Pkw, Motorräder und Fahrräder) mit Ihren Zufahrten sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Nebenanlagen, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, sind innerhalb des Bebauungsplanes zulässig. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien.

Auf mind. 30 % der Dachflächen neu zu errichtender Gebäude sind Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie zu errichten.

2.8 Flächen für Versorgungsanlagen und Leitungsrecht

§ 9 (1) Nr. 13 und Nr. 21 BauGB

Leitungstrassen zur Ver- und Entsorgung der Grundstücke sind unterirdisch zu verlegen und vorzugsweise im Bereich der Verkehrsflächen zu führen. Durch die Medienträger vorgegebenen Pflanzabstände sind einzuhalten.

Wenn Ver- und Entsorgungsleitungen in nicht öffentlichen Grundstücken verlegt werden, muss ein Gestattungsvertrag abgeschlossen werden und es ist eine Beschränkt Öffentliche Dienstbarkeit zu Gunsten des Leitungseigentümers in das Grundbuch einzutragen.

2.9 Grünordnerische Festsetzungen

§ 9 (1) Nr. 15, 25 BauGB

Folgende Festsetzung für private Grünflächen sowie für einzelne Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern werden getroffen:

Pflanzbindungen

- Pfb. 1: Erhalt von 12 Einzelbäumen (Linden) an der Görlitzer Straße auf Flurstück 1772/1
- Pfb 2: Erhalt einer Strauch-Baum-Gruppe im Nordosten des Plangebietes auf Flurstück 1767/3

Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Pflanzgebote:

- Pfg 1: Pflanzung einer sonstigen Hecke

Im Norden des Mischgebietes ist eine sonstige Hecke in Auswahl der Pflanzliste 1 auf einer Länge von ca. 200,00 m in einer Breite von 5,00 m und einem Abstand von 2,00 m zur nördlichen Flurstücksgrenze zu pflanzen. Die Wuchshöhen der Sträucher sollen mind. 2,00 m und max. 3,50 m betragen. Die Pflanzliste kann durch weitere standorttypische Arten ergänzt werden.

Quantität:

mind. 25 Sträucher je 100 m²

Qualität:

- 2 x v., Hei 60-100

Tab. 1: Pflanzliste 1

Sträucher mit Endhöhe < 3,50 m	
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball
<i>Berberis vulgaris</i>	Gewöhnliche Berberitze
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Rosa corymbifera</i>	Hecken-Rose
<i>Rosa rubiginosa</i>	Wein-Rose
<i>Rubus idaeus</i>	Himbeere
<i>Rubus fruticosus agg.</i>	Brombeere
<i>Forsythia</i>	Forsythie
<i>Kolkwitzia amabilis</i>	Perlmutter-Strauch
<i>Weigelia</i>	Weigelia
<i>Cytisus scoparius</i>	Edelginster
<i>Aronia melanocarpa</i>	Schwarze Apfelbeere
<i>Ribes alpinum</i>	Alpen-Johannisbeere

– Pfg. 2: Pflanzung einer Baum-/Strauchreihe

Entlang der nordöstlichen Flurstücksgrenze ist entsprechend der Darstellung in der Planzeichnung entlang der Komturstraße eine ca. 50 m lange Reihe aus Bäumen 3. Ordnung, welche durch die Anpflanzung von Sträuchern ergänzt wird, in Auswahl der Pflanzliste 2 zu errichten. Die Pflanzliste kann durch weitere Arten aus Kleinbäumen und schnittverträglichen Sträuchern ergänzt werden.

Quantität:

- mind. 5 Bäume
- mind. 25 Sträucher je 100 m²

Qualität:

- Sträucher: 2 x v., Hei 60-100
- Bäume: 2 x v., Hei 100-200 mB / oB

Tab. 2: Pflanzliste 2:

Bäume Wuchshöhe < 15 m	
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Acer platanoides</i> „Royal Red“	Rotblättriger Spitzahorn
<i>Prunus padus</i> „Schloss Tiefurt“	Traubenkirsche
<i>Sorbus aria</i> „Magnifica“	Mehlbeere
<i>Malus spec.</i>	Zierapfel
<i>Prunus spec.</i>	Zierkirsche
Sträucher	
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Forsythia</i>	Forsythie

– Pfg. 3: Anlage einer sonstigen Grünanlage / Freifläche

Der in Teil A – Planzeichnung gekennzeichnete Bereich (ca. 560 m²) ist als sonstige Grünanlage / Freiflächen aus Rasen- / Blühflächen mit lockerem Gehölzbestand auf mind. 20 % der Fläche anzulegen. Es können Arten der Pflanzlisten 1 bis 3 in Ergänzung weiterer Arten einschließlich Obstbaumarten verwendet werden. Grenzabstände zu benachbarten Flurstücken sind zu beachten. Das Aufstellen von Sitzgelegenheiten ist zulässig.

– Pfg. 4: Pflanzung von Bäumen auf Parkplatz

Auf der in Teil A – Planzeichnung dargestellten Parkplatzfläche sind mindestens 8 Bäume zu pflanzen. Es sollen klimaresistente Baumarten für den innerstädtischen Bereich gemäß Pflanzliste 3 verwendet werden. Die Pflanzliste kann durch weitere geeignete Arten ergänzt werden.

Tab. 3: Pflanzliste 3:

Bäume < 25 m	
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Quercus palustris</i>	Sumpfeiche
<i>Quercus coccinea</i>	Scharlacheiche
<i>Acer platanoides</i> „Royal Red“	Rotblättriger Spitzahorn
<i>Fraxinus angustifolia</i>	Schmalblättrige Esche

<i>Zelkova serrata</i> „Green Vase“	Japanische Zelkove
<i>Gleditia triacanthos</i> „Inermis“ und „Skyline“	Dornenlose Gleditschie

Vom Vorhabenträger sind die Kompensationsmaßnahmen innerhalb von zwei Jahren nach der Eröffnung der jeweiligen baulichen Anlagen umzusetzen.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Grünflächen landschaftsgerecht zu gestalten oder als Grünanlage anzulegen und dauerhaft zu pflegen, soweit sie nicht für notwendige Zwecke beansprucht werden. Zu diesen notwendigen Zwecken zählen u. a. Nebenanlagen, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Schmutz- oder Regenwasser dienen.

3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

§ 89 Abs. 2 SächsBO

3.1 Einfriedungen

Im MI-a sind straßenseitig nur Holzlattenzäune bis max. 1,40 m Höhe zulässig.

Im Übrigen sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig.

3.2 Dachformen

Im Plangebiet sind folgende Dachformen zulässig:

- MI-a: Satteldächer (SD), Walmdächer (WD), Mansarddächer (MD)
- MI-b: Satteldächer (SD), Flachdächer (FD)

Satteldächer auf Gebäuden, die weniger als 10 m entfernt von der nordwestlichen Baugrenze des MI-b errichtet werden, sind mit einer Firstrichtung Nordost – Südwest zu errichten.

3.3 Stellplätze

Ebenerdige Stellplätze sind wasserdurchlässig in ungebundener Bauweise oder Pflaster mit erhöhtem Fugenanteil oder wasserdurchlässigem Belag zu befestigen.

4 Hinweise

(1) Wasserrechtliche Hinweise:

Errichtung und Betrieb von Regenrückhalteanlagen bedürfen gemäß § 55 Abs. 2 SächsWG der wasserrechtlichen Genehmigung durch die Untere Wasserbehörde. Anträge mit aussagefähigen Unterlagen sind mindestens 4 Wochen vor Baubeginn beim Landratsamt Görlitz, Umweltamt, SG Untere Wasserbehörde, Postfach 30 01 52, 02806 Görlitz einzureichen.

Beim Einsatz von Zisternen als eine Möglichkeit der Niederschlagswasserrückhaltung ist zu beachten, dass nur bei entsprechender Nutzung des gesammelten Niederschlagswassers aus den Zisternen ein steter Rückhalt gegeben ist und andererseits bei Vollerfüllung ein geordneter Überlauf (z.B. Ableitung über Regenwasserkanal in Regenrückhaltebecken) gegeben sein muss.

Gemäß § 55 Abs. 5 SächsWG sind die Errichtung oder die Stilllegung innerörtlicher Abwasserkanäle spätestens einen Monat vor Beginn der Maßnahme bei der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Der Anzeige sind Angaben zur Nennweite, Materialart, zum Trassen- und Gradientenverlauf und zur bemessenen Abwassermenge beizufügen. Mit der Ausführung des Vorhabens darf frühestens einen Monat nach dem von der Unteren Wasserbehörde bestätigten Eingangsdatum begonnen werden, es sei denn, die Untere Wasserbehörde untersagt den Baubeginn innerhalb dieser Frist.

Die Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers ist gemäß DWA-Regelwerk Arbeitsblätter DWA-A 102/1 und 102-2 zu betrachten.

- (2) Auf die Anzeigepflicht gemäß § 13 Abs. 3 SächsKrWBodSchG von im Rahmen der Baumaßnahme bekannt gewordenen oder verursachten schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten wird hingewiesen. Für alle Arbeiten im Bereich des durchwurzelbaren Bodens gelten die Vorschriften des BBodSchG und dessen untergesetzlichem Regelwerk. Das Abschieben des Bodens hat zum Erhalt der Bodenfunktionen nur im unbedingt erforderlichen Maß zu erfolgen. Oberboden ist selektiv zu gewinnen, in Bodenmieten unter Beachtung des Erhalts der Bodenqualität zwischenzulagern und im erforderlichen Umfang für die Wiedernutzbarmachung zu sichern bzw. einer anderen, seiner Wertigkeit

- entsprechenden Nutzung zuzuführen. Eine Beseitigung (Deponierung) von unbelastetem Erdaushub sowie Überschütten mit Aushub- und Baumaterial sind nicht zulässig. Verunreinigungen der Böden bzw. Bodenmieten mit Abfällen und Schadstoffen sind zu verhindern.
- (3) Das Vorhaben liegt nach derzeitigem Kenntnisstand nicht in einem archäologischen Relevanzbereich. Die aktuelle Kartierung der Bodendenkmale umfasst jedoch nur die bislang bekannten und dokumentierten Fundstellen. Tatsächlich ist mit großer Wahrscheinlichkeit mit einer Vielzahl weiterer archäologischer Kulturdenkmäler nach § 2 SächsDSchG zu rechnen. Deshalb wird darauf hingewiesen, dass sämtliche Bodeneingriffe nach § 14 SächsDSchG einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung bedürfen. Die ausführenden Firmen sind auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 SächsDSchG hinzuweisen. Auftretende Befunde und Funde (das sind auffällige Bodenfärbungen, Gefäßscherben, Gräber, Knochen, Geräte aus Stein und Metall, Münzen, bearbeitete Hölzer, Steinsetzungen aller Art u. A.) sind sachgerecht auszugraben, zu dokumentieren und sofort dem Landesamt für Archäologie Sachsen, Tel. 0351-8926655, zu melden.
- (4) Es besteht gemäß GeolDG die Pflicht zur Anzeige geologischer Untersuchungen und zur Übermittlung von Nachweisdaten (z. B. Bohranzeigedaten = Bohranzeigepflicht) an das LfULG (= zuständige Behörde) nach § 8, zur Übermittlung von Fachdaten (z. B. Bohrprofile/Schichtenverzeichnisse = Bohrergebnismittlungspflicht) geologischer Untersuchungen nach § 9 und zur Übermittlung von Bewertungsdaten geologischer Untersuchungen (z. B. Baugrundgutachten / Hydrogeologische Gutachten) nach § 10. Es sind die jeweiligen Fristen einzuhalten. Für Anzeigen von Bohrungen und geophysikalischen Untersuchungen wird weiterhin das Online-Portal ELBA.SAX (<https://antragsmanagement.sachsen.de/ams/elba>) empfohlen.
- (5) Gemäß § 6 Abs. 1 des Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen und das Liegenschaftskataster im Freistaat Sachsen (Sächsisches Vermessungs- und Katastergesetz - SächsVermKatG) vom 29. Januar 2008 (SächsGVBl. S.138, 148), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Februar 2021 (SächsGVBl. S. 242) sind Handlungen, welche die Erkennbarkeit oder Verwendbarkeit beeinträchtigen können, zu unterlassen. Bei Gefahr einer Veränderung, Beschädigung oder Entfernung von Vermessungs- oder Grenzmarken besteht gemäß § 6 Abs. 2 SächsVermKatG Sicherungspflicht für diese Marken.

Wer vorsätzlich oder fahrlässig unbefugt Grenzmarken einbringt, verändert, entfernt oder ihre Verwendbarkeit beeinträchtigt, handelt ordnungswidrig. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße von bis zu 25 000 Euro geahndet werden (vgl. § 27 Abs. 1-3 SächsVermKatG).

(6) Allgemeine Hinweise zum Radonschutz:

In der Broschüre „Radonschutzmaßnahmen - Planungshilfe für Neu- und Bestandsbauten“ (<https://publikationen.sachsen.de/bdb/artikel/26126>) sind die Möglichkeiten zum Radonschutz praxisnah erläutert. Diese Broschüre können Sie kostenlos herunterladen. Fragen zu Radonvorkommen, Radonwirkung und Radonschutz sind an die Radonberatungsstelle des Freistaates Sachsen zu stellen:

Staatliche Betriebsgesellschaft für Umwelt und Landwirtschaft - Radonberatungsstelle:

Dresdner Straße 183, 09131 Chemnitz

Telefon: (0371) 46124-221

Telefax: (0371) 46124-299

E-Mail: radonberatung@smul.sachsen.de

Internet: www.smul.sachsen.de/bful

<https://www.bful.sachsen.de/radonberatungsstelle.html>

Beratung werktags per Telefon oder E-Mail; zusätzlich besteht die Möglichkeit einer Vereinbarung individueller persönlicher Beratungstermine.

(7) Bei Aufstellung von Luft-Wärmepumpen wird die Einholung einer schalltechnischen Beratung im Vorfeld empfohlen.