



Stadt Zittau

Bebauungsplan Nr. XLV „Mischgebiet Görlitzer Straße“

Satzung

Teil B – Textliche Festsetzungen

***Planfassung: 18.04.2023
mit Änderungen vom 04.09.2023***

Die Satzung des Bebauungsplanes Nr. XLV „Mischgebiet Görlitzer Straße“, **bestehend aus Teil A – Planzeichnung und Teil B - Textliche Festsetzungen**, jeweils in der Fassung vom 18.04.2023 mit Änderungen vom 04.09.2023, wird hiermit ausgefertigt.

Der Satzung beigefügt ist die Begründung in der Fassung vom 18.04.2023 mit Änderungen vom 04.09.2023.

Zittau, den _____

T. Zenker
Oberbürgermeister

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 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.....	6
2.9	Grünordnerische Festsetzungen.....	6
3	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	10
3.1	Einfriedungen	10
3.2	Dachformen	10
3.3	Stellplätze	10
4	Hinweise.....	11

1 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) 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 zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) 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 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 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 „Royal Red“</i>	Rotblättriger Spitzahorn
<i>Prunus padus „Schloss Tiefurt“</i>	Traubenkirsche
<i>Sorbus aria „Magnifica“</i>	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.

(2) Hinweise zu Kulturdenkmälern / Denkmalschutz:

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.

Maßnahmen an Kulturdenkmalen sind gemäß § 12 Abs. 1 SächsDSchG genehmigungspflichtig sind Dies betrifft auch die Umgebung eines Kulturdenkmals (§ 2 Abs. 3 S. 1 SächsDSchG), sofern sie für dessen Bestand oder Erscheinungsbild von erheblicher Bedeutung ist. Bauliche Anlagen in der Umgebung eines Kulturdenkmals dürfen nur mit Genehmigung der Denkmalbehörde errichtet, verändert oder beseitigt werden (§ 12 Abs. 2 SächsDSchG). Damit kommt dem Mischgebiet MI-a eine besondere Bedeutung zu. Die Fassadenflächen neuer Gebäude sind so zu gestalten, dass sie sich in Material und Farbigkeit harmonisch in die Umgebung einfügen und das Erscheinungsbild der Kulturdenkmale Görlitzer Straße 31/ 33/ 35 sowie Görlitzer Straße 42/ 44 nicht beeinträchtigen.

(3) Hinweise zum Radonschutz:

Das Plangebiet befindet sich in keiner radioaktiven Verdachtsfläche und gegenwärtig liegen uns auch keine Anhaltspunkte über radiologisch relevante Hinterlassenschaften vor, außerhalb eines festgelegten Radonvorsorgegebietes und nach unseren Erkenntnissen in einer als unauffällig bezüglich der zu erwartenden durchschnittlichen Radonaktivitätskonzentration in der Bodenluft charakterisierten geologischen Einheit.

Aber auch außerhalb der festgelegten Radonvorsorgegebiete kann nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden, dass auf Grund lokaler Gegebenheiten und der Eigenschaften des Gebäudes hinsichtlich eines Radonzutrittes dennoch erhöhte Werte der Radonaktivitätskonzentration in der Raumluft auftreten können. Daher empfehlen wir generell dem vorsorgenden Schutz vor Radon besondere Aufmerksamkeit zu widmen (Radonsberatungsstelle: E-Mail: radonberatung@smul.sachsen.de, Internet: www.smul.sachsen.de/bful).

(4) Hinweise zum Baugrund:

Das Plangebiet liegt im Einwirkungsbereich einer großräumigen Grundwasserbeeinflussung, die im Plangebiet zu gleichmäßigen Bodenbewegungen (Senkungen) führt. An Höhenfestpunkten in der näheren Umgebung des Plangebietes sind in den letzten Jahren Senkungen von rd. 2-3 mm/a aufgetreten, bezogen auf das Jahr 2020 sind an diesen Höhenfestpunkten Senkungen zwischen 38 mm und 43 mm gemessen worden. Inwieweit diese Senkungen bzw. Senkungsdifferenzen und mögliche Hebungen nach der Einstellung der Grundwasserhebung zu Auswirkungen auf die Gebäudesubstanz, insbesondere bei größer dimensionierten Gebäuden (Fabrikgebäude, Hallen. etc.), führen können, sollte von einem Bausachverständigen geprüft und bewertet werden.

Das im geotechnischen Bericht aufgestellte Baugrundmodell sowie die gegebenen Hinweise zur weiteren Planung und Bauausführung sind fachlich plausibel und sollten im Zuge der weiteren Planungen berücksichtigt werden. Im Fortgang der Planungen sollte durch den geotechnischen Gutachter eine geotechnische Kategorie für das Vorhaben definiert werden. Es wird eine umfängliche geotechnische Baubegleitung durch qualifizierte Ingenieur- bzw. Baugrundbüros empfohlen.