

Textliche Festsetzungen und Hinweise zum Bebauungsplan

„Kunstlederfabrik, Leipziger Straße“

Vorentwurf

Textliche Festsetzungen

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

- 1.1. Allgemein zulässig sind im allgemeinen Wohngebiet WA, (soweit sich aus den nachfolgenden Festsetzungen nichts anderes ergibt):
 - a) Wohngebäude,
 - b) die der Versorgung des Gebietes dienenden Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
 - c) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
[§ 1 Abs. 5 BauNVO]
- 1.2. *Ausnahmsweise zulässig sind (soweit sich aus der nachfolgenden Festsetzung nichts anderes ergibt):*
 - a) Betriebe des Beherbergungsgewerbes im WA 7 und WA 8
 - b) die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden,
 - c) sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - d) Anlagen für sportliche Zwecke,
[§ 1 Abs. 5 BauNVO]
- 1.3. Unzulässig sind (soweit sich aus der nachfolgenden Festsetzung nichts anderes ergibt):
 - a) Anlagen für Verwaltungen,
 - b) Gartenbaubetriebe,
 - c) Tankstellen.
[§ 1 Abs. 5 und 6 Nr. 1 BauNVO]
- 1.4. Abweichend zur Textfestsetzung Nr. 1.2 c) sind Solaranlagen zulässig.
[§ 1 Abs. 9 BauNVO]

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

- 2.1. Für das WA 7.1 und WA 7.3 entspricht die zulässige Größe der Grundfläche dem Flächeninhalt der jeweils festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche.
[§ 16 Abs. 2 Nr.1 BauNVO]
- 2.2. Für die festgesetzten Höhen der einzelnen Bauflächen sind Abweichungen bis zu 30 cm zulässig.

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

- 3.1. Sofern die Abstandsflächen gewahrt bleiben, ist ein Vortreten von Terrassen und Balkonen über die festgesetzten Baugrenzen um maximal 3,00 m zulässig.
[§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB]
- 3.2. In der mit „a“ bezeichneten Baugebiete sind die Gebäude in abweichender Bauweise zu errichten. Die Länge der Baukörper darf 50,00 m überschreiten.

4. Nebenanlagen (§9 Abs.1 Nr. 4 BauGB)

- 4.1. In den Baugebieten WA 1 bis WA 3 und WA 7 und WA 8 sind Stellplätze nur innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen mit der jeweiligen Zweckbestimmung zulässig.
[§ 12 Abs. 6 BauNVO]
- 4.2. In den Baugebieten WA 4.1, WA 4.2, WA5 und WA6 sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO zulässig.

5. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 5.1. Die Befestigung von privaten Stellplätzen und Wegen, einschließlich der Aufstellflächen für die Feuerwehr, ist so auszuführen, dass das auf den jeweiligen Flächen anfallende Niederschlagswasser weitestgehend innerhalb dieser Flächen oder ergänzend an deren Rand auf den privaten Grundstücksflächen versickern kann.
[§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB]
- 5.2. In den Baugebieten WA 1 bis WA 3 sind Dächer mit einer Neigung von bis zu 15° auf mindestens 70 % ihrer Fläche mit standortgerechten Arten auf einer Substratschichtdicke von mindestens 12 cm extensiv zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
[§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB]

6. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- 6.1. Für die nachstehenden Festsetzungen werden die Pflanzqualitäten wie folgt definiert:

Pflanzklasse A Straßenbäume	StU* mindestens 20-22 cm, Hochstamm Kronenansatz in mindestens 2,5 m Höhe (Lichtraumprofil)
Pflanzklasse B Bäume auf privaten Grundstücken	StU* mindestens 14-16 cm, Hochstamm, Halbstamm
Pflanzklasse C Sträucher	Pflanzgröße 60-80 cm, mindestens zwei Sträucher pro m ²

*StU = Stammumfang, gemessen in 1 m Höhe

Alle festgesetzten Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang in der entsprechenden Pflanzklasse zu ersetzen.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB]

- 6.2. Für die Baugrundstücke der Baugebiete WA 1 bis WA 6 wird festgesetzt:

Je angefangene 500 m² Fläche und Baugrundstück ist mindestens ein heimischer, standortgerechter Laubbaum (Pflanzklasse B) zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch einen heimischen, standortgerechten Laubbaum der Pflanzklasse B zu ersetzen.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB]

- 6.3. Je angefangene vier Stellplätze ist ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum (Pflanzklasse A) zwischen den Stellplätzen, beziehungsweise in einem Abstand von max. 2 m zu diesen zu pflanzen. Die offene, unversiegelte Bodenfläche je Baum (Baumscheibe) muss mindestens 6 m² betragen, einen Mindestquerschnitt von 2 m aufweisen und ist vor Überfahren zu schützen.

[§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB]

7. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- 7.1. In den Flächen öG 1 und öG 2 sind Bäume mit einem Stammdurchmesser von > 10 cm, gemessen in einer Stammhöhe von 1 m, dauerhaft zu erhalten oder nach Abgang oder Beseitigung durch heimische, standortgerechte Bäume der Pflanzklasse B zu ersetzen.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB]

7.2. Die Fläche öG 3 ist dauerhaft als extensive Baum, Strauch und Wiesenfläche zu entwickeln. Innerhalb der Fläche öG 3 ist ein Regenrückhaltebecken zulässig.
[§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB]

7.3. Für die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ öG 4 gilt:

a) Es sind 10 Laub- oder Obstbäume (Pflanzklasse B) anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und nach Abgang durch heimische, standortgerechte Bäume (Pflanzklasse B) zu ersetzen, die der für die Grünfläche festgesetzten Qualität entsprechen. Vorhandene Bäume, die die festgesetzten Mindestanforderungen erfüllen, werden angerechnet.

b) Entlang der jeweiligen Grenzen der öffentlichen Grünfläche öG 4 sind mit Ausnahme der Zugänge standortgerechte Laubsträucher (Pflanzklasse C) anzupflanzen. Die bepflanzten Flächen müssen wenigstens 10 % der Fläche der öffentlichen Grünfläche einnehmen.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Nr. 25b BauGB]

8. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 89 SächsBO)

8.1. Solaranlagen sind auf Flachdächern/flach geneigten Dächern nur zulässig, soweit sie in einer maximalen Höhe von 1 m über der Dachoberkante und mit einem Abstand von mindestens 1 m zu den Dachflächenaußenkanten errichtet werden.

8.2. In den Baugebieten sind Einfriedungen, angrenzend an eine öffentliche Verkehrsfläche, bis zu einer Höhe von max. 1,20 m über Geländeoberfläche zulässig.

8.3. Die Anzahl der auf dem Grundstück nachzuweisenden notwendigen Stellplätze sind mit 1,5 Stellplätzen je Wohneinheit festgesetzt.

Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan basiert auf folgenden Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist.
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV), vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. März 2020 (BGBl. I S. 440) geändert worden ist
- Flächennutzungsplan der Stadt Borsdorf vom 26.05.2005
- Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP 2013). Freistaat Sachsen Staatsministerium des Inneren (2013)
- Raumordnungsgesetz vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 15 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808) geändert worden ist
- Regionalplan Westsachsen vom 23.05.2008 i. d. F. der Bekanntmachung vom 25.07.2008 (RPIWS 2008), zuletzt geändert durch Teilfortschreibung zum Straßenbauvorhaben B 87n Leipzig (A 14) – Landesgrenze Sachsen/Brandenburg vom 02.07.2009
- Regionalplan Leipzig-Westsachsen 2020, Entwurf für das Verfahren nach § 9 Abs. 3 ROG i. V. m. § 6 SächsLPIG in der Fassung vom 13. März 2020
- Sächsische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.05.2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.12.2018 (SächsGVBl. S. 706) geändert worden ist
- SächsDschG (2019): Sächsisches Denkmalschutzgesetz vom 3. März 1993 (SächsGVBl. S. 229), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. August 2019 (SächsGVBl. S. 644) geändert worden ist.
- Sächsisches Naturschutzgesetz vom 06.06.2013 (SächsGVBl. S. 451), das zuletzt durch Artikel 8 des Gesetzes vom 14.12.2018 (SächsGVBl. S. 782) geändert worden ist
- Verwaltungsvorschrift des Sächsischen Staatsministeriums des Innern zur Sächsischen Bauordnung vom 18.03.2005 (SächsABI. SDr. S. S 59; SächsABI. S. 363), die zuletzt durch die Verwaltungsvorschrift vom 09.05.2019 (SächsABI. S. 782) geändert worden ist, zuletzt enthalten in der Verwaltungsvorschrift vom 04.12.2017 (SächsABI. SDr. S. S 352)