



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 14/01 Wohngebiet Walter-Janka-Straße

Satzungsfassung

Vorhabenträger:

Straube und Raitzsch

Adelsberg GbR

Theodor-Körner-Platz 12

09130 Chemnitz

Planausarbeitung:

ibb GmbH

Dipl.-Ing. Rico Bergmann

Untere Aktienstraße

09111 Chemnitz

Stadtplanungsamt

Technisches Rathaus

Annaberger Straße 89


09120 Chemnitz

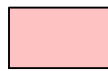
Fassung vom:	Änderung vom:		
Dezember 2014			

PLANZEICHENERKLÄRUNG

(Planzeichen gemäß § 2 PlanZVO)

(§ 9 Abs. 1, 1a und § 12 BauGB)
Anordnung der Festsetzungen ("Nutzungsschablone")

	Maß der baulichen Nutzung Zahl d. Vollgeschosse (siehe unter 2.)		
Art der baulichen Nutzung (siehe unter 1.)	WA	II	2 Wo
Grundflächenzahl (siehe unter 2.)	GRZ 0,25		
Maß der baulichen Nutzung Höhe in m (siehe unter 2.)	TH = 7,5 m	o	
			Beschränkung auf max. 2 Wohnungen (siehe unter 3.) Bauweise Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern (siehe unter 3.) offene Bauweise (siehe unter 3.)



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

WA §4 BauNVO

TH = 7,5 m

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) BauGB, § 16 BauNVO

Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß
Traufhöhe § 18 BauNVO

GRZ 0,25

Grundflächenzahl § 19 BauNVO

II

max. 2 Vollgeschosse § 20 BauNVO

o

3. Bauweise § 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO

offene Bauweise § 22 BauNVO



zulässig sind Einzel- und Doppel-
häuser § 22 BauNVO

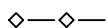


Baugrenze § 23 BauNVO

4. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen § 9 (1) Nr. 13



oberirdisch



unterirdisch



5. Private Grünflächen § 9 (1) Nr. 15 BauGB

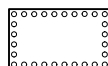
private Grünflächen

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



Anbringung eines Fledermausflachkastens am Baum in mind. 5 m Höhe

7. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern § 9 (1) Nr. 25a BauGB und sonstigen Bepflanzungen



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen



Anpflanzen von Solitär-bäumen

8. Flächen mit Bindung für Bepflanzung § 9 (1) Nr. 25b BauGB und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern



vorhandener Baum zum Erhalt festgesetzt

9. Verkehrsflächen

§ 9 (1) Nr. 11 BauGB



private Verkehrsfläche



öffentliche Verkehrsfläche



private Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung
(u. a. Besucherstellplätze)

10. sonstige Planzeichen

mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten
zu belastende Flächen

§ 9 (1) Nr. 21, Abs. 6 BauGB

G: A
GF: A/ASR/AM
L: E/C/A/T

G: A Gehrecht zu Gunsten der Anlieger

GF: A Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Anlieger

GF: AM Geh- und Fahrrecht zu Gunsten des Lastenträgers der
artenschutzrechtlich bedingten Maßnahme

GF: ASR Geh- und Fahrrecht zu Gunsten des Abfallentsorgungs- und
Stadtreinigungsbetriebes der Stadt Chemnitz

L: E Leitungsrecht zu Gunsten des Versorgungsträgers eins energie in sachsen
GmbH & Co. KG

L: C Leitungsrecht zu Gunsten des Entsorgungsträgers Stadt Chemnitz, ESC

L: A Leitungsrecht zu Gunsten der Anlieger

L: T Leitungsrecht zu Gunsten des Versorgungsträgers Deutsche Telekom GmbH



Grenze des räumlichen Geltungs-
bereiches

§ 9 (7) BauGB



artenschutzrechtlich bedingte Maßnahme

Hinweis



Maßangaben in Metern



Flurstücksgrenze

$\frac{120}{4}$

Flurstücksnummer



vorh. Baumbestand



vorh. baulicher Bestand

TEIL B FESTSETZUNGEN DURCH TEXT **§ 9 und § 12 BauGB i.V. m. BauNVO**

1. Art der Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB; §1 ff. BauNVO)

Es wird festgesetzt, dass innerhalb von WA die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden (§ 1 Abs. 6 BauNVO)

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet (§ 12 (3a) in Verbindung mit § 9 (2) BauGB)

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

Die maximale Traufhöhe bezieht sich auf die mittlere Höhe des am betreffenden Grundstücks anliegenden Abschnittes der privaten Verkehrsfläche.

3. Festsetzungen zu Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. m. § 23 BauNV)

Im Bereich des festgesetzten sowie nach Chemnitzer Baumschutzsatzung i.V.m. § 19 SächsNatSchg geschützten Baumbestandes ist die Einordnung von Zufahrten, Leitungen und Nebenanlagen im Kronenbereich zzgl. 1,5 m nicht zulässig.

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

Zufahrten, offene Kfz-Stellflächen und Fußwege innerhalb der Wohngrundstücke sind unversiegelt oder teilversiegelt mit mind. 20 % Fugen- bzw. Porenanteil herzustellen. Diese Festsetzung gilt ebenfalls für die Besucherstellflächen.

An folgenden, in der Planzeichnung dargestellten, Standorten sind Ersatzquartiere in der aufgeführten Anzahl zu schaffen:

- je ein Fledermausflachkasten an den Bäumen Nr. 27 und 29 in mindestens 5 m Höhe

Die in der Planzeichnung des Bebauungsplanes mit pf3 gekennzeichneten Flächen sind vollständig mit Gehölzen der Pflanzenauswahlliste P1 oder P3 mit 1 Gehölz pro 3m², bzw. 1 Baum auf 10m² zu bepflanzen, dauerhaft zu erhalten und frei wachsend zu pflegen. Die Gestaltung hat in gleicher Form wie die angrenzende artenschutzrechtlich bedingte Maßnahme zu erfolgen.

In den Grundstücken sind zu den Gebäuden Regenwasserrückhaltungen mit gedrosselter Ableitung des Niederschlagwassers mit einem Mindestrückhaltevermögen von 4 m³ pro Grundstück vorzusehen und nach den Regeln der Technik vorzuhalten.

5. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Die festgelegte Fläche des Geh- und Fahrrechts umfasst die Befugnis der Herstellung, Unterhaltung und Nutzung der privaten Verkehrsfläche für die genannten Begünstigten. Das Leitungsrecht umfasst die Befugnis der Versorgungsträger, unterirdische Leitungen zu verlegen und zu unterhalten.

6. Festsetzungen zu Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. BImSchG - Verbot bestimmter luftverunreinigender Stoffe (§ 9 (1) Nr. 23 BauGB i.V.m. Pkt. 8.4 des Luftreinheitsplanes der Stadt Chemnitz (Rechtsverordnung))

Feste fossile Brennstoffe sind zur Raumheizung und zur Bereitung von Warmwasser ausgeschlossen.

7. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Je 200 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche gemäß GRZ-Festsetzung 0,25 ist ein standortgerechter, einheimischer Laubbaum, gemäß Pflanzenauswahlliste P1, oder ein Nuss- oder Obstbaum als Hochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Je anzupflanzendem Laubbaum ist eine unversiegelte Pflanzfläche von mind. 6 m² im Stammbereich vorzusehen und zu begrünen.

Pflanzenauswahlliste P1:

Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt mit Ballen, StU 12 - 14 cm

Carpinus betulus	-	Hainbuche
Prunus avium	-	Vogel-Kirsche
Salix fragilis	-	Bruch-Weide
Sorbus aucuparia	-	Eberesche
Tilia cordata	-	Winter-Linde

Gemäß den Standorten der Plandarstellung sind Bäume der Art Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn) als Hochstamm mit einem Stammumfang von 14 - 16 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Je anzupflanzendem Laubbaum ist eine unversiegelte Pflanzfläche von mind. 6 m² im Stammbereich vorzusehen und zu begrünen.

Die in der Planzeichnung des Bebauungsplanes mit pf1 gekennzeichneten Flächen sind vollständig mit Gehölzen der Pflanzenauswahlliste P2 im Verband von 1 x 1 m zu bepflanzen, dauerhaft zu erhalten und frei wachsend zu pflegen. Innerhalb des dargestellten Sichtdreieckes sind nur als niedrig wachsende Pflanzen (bis 60 cm) gekennzeichnete Gehölze zu verwenden.

Pflanzenauswahlliste P2:

Mindestqualität: Container, 2 x verpflanzt

niedrig wachsende Pflanzen (bis 60 cm):

Duetzia gracilis	-	Zierliche Deutzie
Spiraea decumbens	-	Weißer Polster-Spiere
Spiraea x bumalda 'Dart's Red'	-	Spiere-Kulturform
Stephanandra incisa 'Crispa'	-	Zwerg-Kranzspiere

halbhoch wachsende Pflanzen (70 bis 150cm):

Chaenomeles japonica	-	Japanische Zierquitte
Chaenomeles 'Pink Lady'	-	Zierquitte-Kulturform
Philadelphus 'Belle Etoile'	-	Pfeifenstrauch-Kulturform
Ribes alpinum 'Schmidt'	-	Alpen-Johannisbeere
Weigela florida 'Purpurea'	-	Weigelie-Kulturform

Die in der Planzeichnung des Bebauungsplanes mit pf2 gekennzeichneten Flächen sind vollständig mit Gehölzen der Pflanzenauswahlliste P3 im Verband 1,5 x 1,5 m zu bepflanzen, dauerhaft zu erhalten und frei wachsend zu pflegen.

Pflanzenauswahlliste P3:

Mindestpflanzqualität: Heister 2 x verpflanzt, Höhe 150 - 200 cm

Sträucher 2 x verpflanzt, Höhe 60 - 100 cm

Cornus sanguinea	-	Gemeiner Hartriegel
Corylus avellana	-	Haselnuss
Crataegus monogyna	-	Eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus	-	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	-	Rote Heckenkirsche
Rosa corymbifera	-	Hecken-Rose
Rosa canina	-	Hunds-Rose
Rubus fruticosus	-	Brombeere
Salix frugilis	-	Bruch-Weide
Sorbus aucuparia	-	Eberesche
Viburnum opulus	-	Gewöhnlicher Schneeball

8. Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die gemäß Planzeichnung festgesetzten Bäume sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Natürlich abgängige Bäume sind durch standortgerechte, heimische Arten der Pflanzenauswahlliste P1 mit der Mindestpflanzqualität 12-14 cm Stammumfang als Hochstamm am festgesetzten Standort zu ersetzen.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 SächsBO)

Einfriedungen sind als Hecken und / oder als Zäune bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig.

Die Farbe der Dacheindeckungen bei geneigten Dächern ist nur in Anlehnung an die RAL-Farbtöne 5008, 7015, 7016 und 8019 zulässig.

Hinweise:

Da im Plangebiet Fundamentreste im Untergrund bekannt und die genauen Bodengrund- und hydrologischen Verhältnisse unbekannt sind, sollten standortkonkrete und auf die Bauaufgabe ausgerichtete Baugrundgutachten nach DIN 4020 für die Neubauten durchgeführt werden. Diese sollten für die Planung Aussagen zu den maßgebenden Baugrundsichten, zur Beurteilung der Tragfähigkeit des Untergrundes, zum Vorhandensein von Gangausbissbereichen und Spuren alten Bergbaus, zu den hydrologischen Verhältnissen mit der Notwendigkeit der Gebäudeabdichtung gegen unterirdische Wasser, zur Lösbarkeit des Untergrundes und zum Verbau von Baugruben liefern.

Zum Schutz wild lebender Tiere ist es nach § 39 (5) Nr. 2 BNatSchG verboten, Bäume (außerhalb vom Wald, von Obst-, Kurzumtriebsplantagen und Baumschulen), Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen. Zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.

Bei Bauarbeiten im Bereich der gemäß BauGB § 9 (1) 25 a und b und nach anderen Rechtsvorschriften geschützten Bäume sind insbesondere die DIN 18920 sowie die RAS LP4 zu beachten. Eingriffe in die Kronen-, Stamm- und Wurzelbereiche zzgl. 1,5m Abstand sind auszuschließen. Die gültige Baumschutzsatzung der Gemeinde ist zu beachten.