



# Bebauungsplan Nr. 18/01

## "Wohnbebauung Georg-Weerth-Straße"

Bebauungsplan besteht aus:

Teil A - Planzeichnung M 1:500  
Teil B - Textliche Festsetzungen

Planbearbeitung:  
Büro für Städtebau GmbH Chemnitz  
Leipziger Straße 207  
09114 Chemnitz

Stadtplanungsamt  
Neues Technisches Rathaus  
Friedensplatz 1  
09111 Chemnitz

Geschäftsleitung

Fassung vom:	Änderung vom:		
11.07.2019			

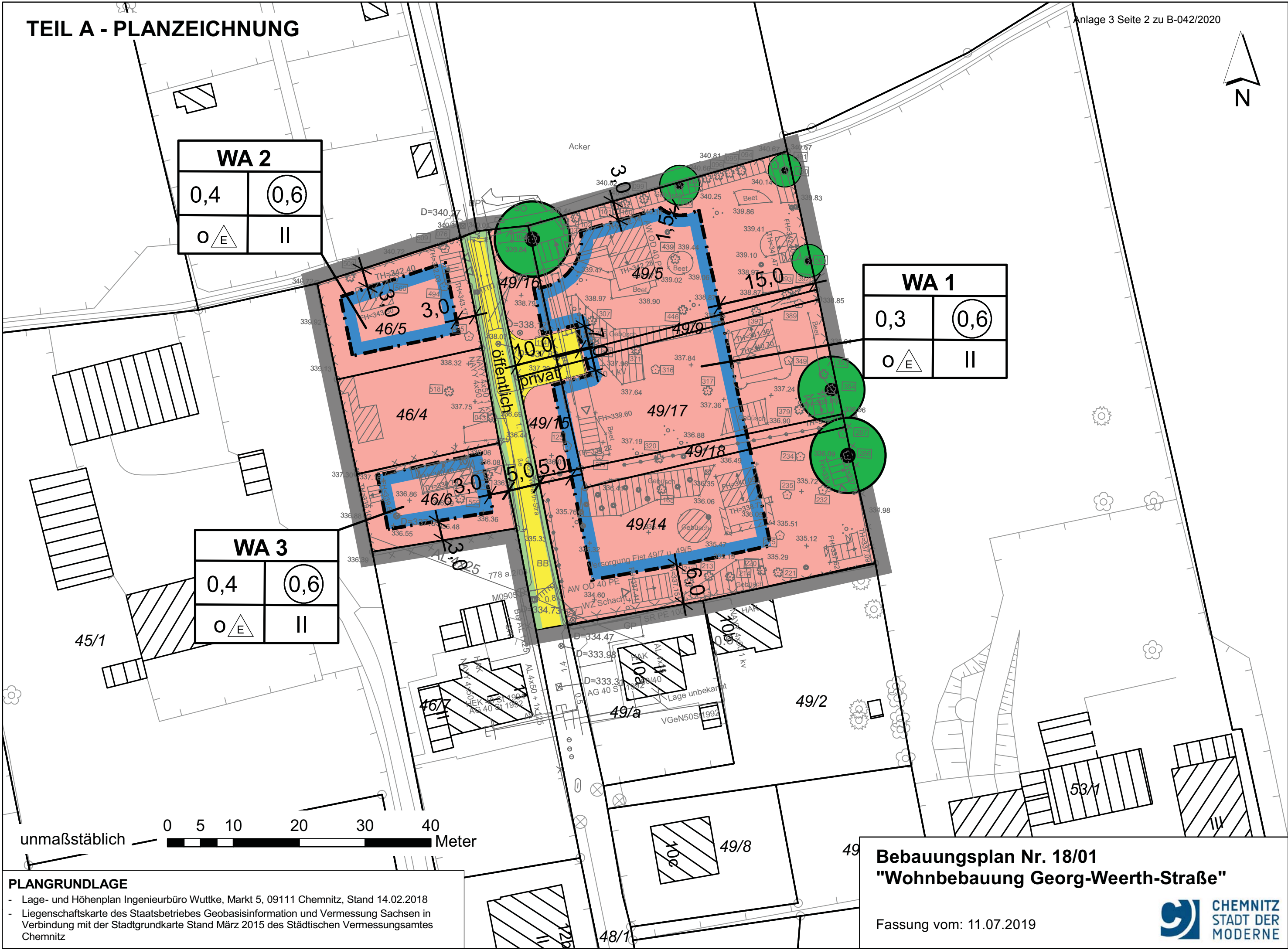
# TEIL A - PLANZEICHNUNG



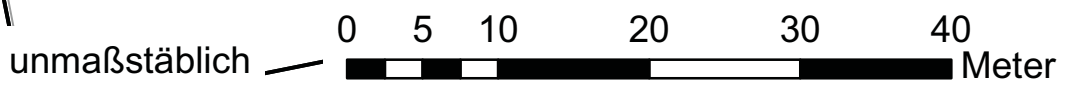
WA 2	
0,4	0,6
O  E	II

WA 1	
0,3	0,6
O  E	II

WA 3	
0,4	0,6
O  E	II



Büro für Städtebau GmbH Chemnitz



**PLANGRUNDLAGE**

- Lage- und Höhenplan Ingenieurbüro Wuttko, Markt 5, 09111 Chemnitz, Stand 14.02.2018
- Liegenschaftskarte des Staatsbetriebes Geobasisinformation und Vermessung Sachsen in Verbindung mit der Stadtgrundkarte Stand März 2015 des Städtischen Vermessungsamtes Chemnitz

**Bebauungsplan Nr. 18/01**  
**"Wohnbebauung Georg-Weerth-Straße"**


Fassung vom: 11.07.2019



# PLANZEICHENERKLÄRUNG

## 1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

## 2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

z.B. 0,4      höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ)


z.B.       höchstzulässige Geschossflächenzahl (GFZ)

z.B. II      Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

## 3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

z.B. o      offene Bauweise (§ 22 Abs. 1 BauNVO)

z.B.       nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

      Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

## 4. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

      Straßenverkehrsfläche


      Straßenbegrenzungslinie

## 5. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft


(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

      Erhalt von Bäumen

## 6. Sonstige Planzeichen

      Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

## 7. Sonstige Darstellungen

      Gebäude, im Plangebiet

      Gebäude, außerhalb

      Flurstücksgrenzen

49/17      Flurstücksnummer

      Maßangabe in m

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	Zahl der Vollgeschosse

# TEIL B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

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

- (1) Die zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO
  - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaftensind unzulässig.
- (2) Die Ausnahmen, die nach § 4 Abs. 3 BauNVO vorgesehen sind, werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO). Sie sind daher unzulässig.

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

Die Oberkante Erdgeschoss - Rohboden darf im Mittel max. 1,00 m über der Oberkante der angrenzenden Straßenverkehrsfläche (private Planstraße) liegen. Pro Vollgeschoss ist eine maximale Geschosshöhe von 3,50 m zulässig.

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

Garagen, Carports und Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, mit Ausnahme der geschützten Wurzelbereiche festgesetzter Bäume, zulässig.

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

- (1) Stellplätze und ihre Zufahrten sowie Wege sind mit wasserdurchlässigen Materialien (mindestens 20 % Fugen- bzw. Porenanteil) auszuführen.
- (2) Für die Regenwasserversickerung ist pro Grundstück eine Mulden-Rigolen-Versickerungsanlage anzulegen. Die Dimensionierung der Versickerungsanlage ist an die tatsächliche Größe der versiegelten Fläche anzupassen.
- (3) Vermeidungsmaßnahmen nach § 44 BNatSchG:
  - Erhalt der Bäume mit Baumhöhlen,
  - Erhalt vorhandener Nistkästen (2 Kästen für Meisen), ggf. auch umhängen der Kästen,
  - Abriss von Gebäuden mit Dauerniststätten sowie Beseitigung von Vegetationsbeständen sind nur außerhalb der Brutzeit der Vögel von Oktober bis Februar vorzunehmen.
- (4) CEF-Maßnahmen
  - 1 Nischenbrüterquartier pro neu errichtetem Wohnhaus,
  - 2 Quartiere für Fledermäuse pro entstehendem Wohnhaus.



**5. Immissionsschutz und Energienutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 23 und 24 BauGB)

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und zur Sicherung der Reinhaltung der Luft wird die Verwendung fester fossiler Brennstoffe zur Raumheizung ausgeschlossen.

**6. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

- (1) Pro 250 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche sind ein hochstämmiger Laubbaum der Pflanzenauswahlliste A mit einem Stammumfang von 12 bis 14 cm oder ein Obstbaum (Hochstamm) mit einem Stammumfang von 10 bis 14 cm sowie 2 Sträucher der Pflanzenauswahlliste B zu pflanzen. Der Erhalt vorhandener Gehölze im Grundstück ist dabei anrechenbar.  
Die Anpflanzungen sind bis spätestens in der auf die Fertigstellung der Hochbauten folgenden Pflanzperiode auszuführen.  
Die festgesetzten Pflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Abgängige Gehölze und Pflanzen sind zu ersetzen.
- (2) Die nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzten Gehölzbestände im Bereich der nördlichen und östlichen Grundstücksgrenzen sind dauerhaft zu erhalten und vor Beeinträchtigung zu bewahren. Baumaßnahmen wie z. B. Versiegelungen, Auf- und Abgrabungen sind im gesamten Wurzelbereich (Kronentraufbereich zuzüglich 1,50 m allseitig) dieser Bäume zu unterlassen.

**Pflanzenauswahlliste für Grundstücksbepflanzung**

Zur Bepflanzung sind im Raum Chemnitz heimische standortgerechte Bäume und Sträucher zu verwenden.

**Pflanzenauswahlliste A (standortheimische Bäume)**Laubbäume (Mindestgröße: Hochstamm, 12/14 cm StU)

Acer pseudoplatanus	(Berg-Ahorn)
Acer platanoides	(Spitz-Ahorn)
Acer campestre	(Feldahorn)
Carpinus betulus	(Hainbuche)
Fagus sylvatica	(Rot-Buche)
Prunus avium *	(Vogel-Kirsche)
Quercus petraea	(Trauben-Eiche)
Quercus robur	(Stiel-Eiche)
Sorbus aucuparia *	(Eberesche)
Tilia cordata	(Winter-Linde)

Obstgehölze (Mindestgröße: Hochstamm, 10/14 cm StU)

Prunus sp. *	(Kirsche)
Malus domestica *	(Apfel)

## **Pflanzenauswahlliste B (standortheimische Sträucher)**

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

Corylus avellana	(Haselnuss)
Crataegus monogyna *	(Eingrifflicher Weißdorn)
Crataegus laevigata	(Zweigrifflicher Weißdorn)
Euonymus europaea *	(Pfaffenhütchen)
Prunus spinosa *	(Schlehe)
Frangula alnus *	(Faulbaum)
Rosa canina *, corymbifera, dumalis	(Hecken-Rosen)
Sambucus nigra *	(Schwarzer Holunder)
Viburnum opulus *	(Gemeiner Schneeball)

\* Vogelnährgehölze

## **II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 SächsBO)**

### **1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

- (1) In den Baugebieten sind bei Hauptgebäuden Satteldächer und Walmdächer zulässig. Bei Garagen, Carports und Nebenanlagen sind zudem Flachdächer und flach geneigte Dächer zulässig.
- (2) Dachflächen sind mit matten Dachdeckungsmaterialien in anthrazitfarbenen, graublauen und schieferblauen Farbtönen einzudecken. Bei Flachdächern und flach geneigten Dächern mit einer Dachneigung unter 15° sind Dachbegrünungen zulässig. Anlagen zur Solarenergiegewinnung sind auf den Dachflächen zulässig.

### **2. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke**

Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- und Lagerflächen genutzt werden. Alle nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.