

BEBAUUNGSPLAN M 13/1 "MAFA - Park" STADT HEIDENAU

TEIL B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

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

1.1 Allgemeine Wohngebiete WA (§ 4 BauNVO)

In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen generell nicht zulässig.

1.2 Urbane Gebiete MU (§ 6 BauNVO)

In den urbanen Gebieten (MU) sind Vergnügungsstätten und Tankstellen generell nicht zulässig.

Parkhäuser und parkhausbezogene Infrastrukturreinigungen (Fahrrad- und Carsharing-Stationen, Bike and Ride, Informationseinrichtungen, WC-Anlagen) sowie Ladestationen für die Elektromobilität und Wasserstoff-Zapfsäulen für Fahrzeuge sind allgemein zulässig.

Die Verkaufsfläche von Einzelhandelsbetrieben darf jeweils 800 m² nicht überschreiten.

In den Erdgeschosszonen der urbanen Gebiete (MU) ist Wohnen nicht zulässig.

1.3 Ausschluss bestimmter Arten von Nutzungen (§ 1 Abs. 9 BauNVO)

Gewerbebetriebe eigener Art/Gewerbebetriebe sui generis: Gewerbebetriebe, die sexuelle oder erotische Dienstleistungen jeder Art anbieten, wie etwa Bordelle, bordellartige Nutzungen, Läufhäuser, Domina-Studios, erotische Massagesalons, sind nicht zulässig.

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

2.1 Nichtanrechnung von Garagengeschossen unterhalb der Geländeoberfläche auf die Geschossfläche (§ 21 Abs. 4 BauNVO)

Tiefgaragen sind als Kellergeschosse auszubilden. Bei der Ermittlung der Geschossfläche werden die Flächen unterirdischer Garagengeschosse dann nicht angerechnet.

2.2 Zulässige Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Bezugspunkt für die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen ist 120,00 m über NHN. Als Gebäudehöhe gilt die Oberkante Attika.

Die zulässige Höhe baulicher Anlagen darf durch notwendige technische Aufbauten, Treppeanlagen/Aufzüge, Lichtbänder und Oberlichter um max. 4,00 m überschritten werden, sofern diese mindestens um das Maß der Überschreitung von der Gebäudeaußenkante zurücktreten.

2.3 Ausnahmen vom festgesetzten Maß der baulichen Nutzung (§ 16 Abs. 6 BauNVO)

Auf den in der Planzeichnung mit "Glashaus" gekennzeichneten Gebäuden oder Gebäudeteilen sind Glashäuser als Gewächshäuser mit einer Höhe von bis zu 6,00 m zu errichten. Dabei muss die Grundfläche der Glashäuser jeweils mind. 200 m² betragen. Glashäuser werden auf das zulässige Maß der baulichen Nutzung nicht angerechnet.

Zur Abgrenzung von Gartenhöfen sind Mauern/Wände im MU 04 bis zu einer Höhe von 6,00 m zulässig.

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

3.1 Ausnahmen von Baulinie oder Baugrenze (§ 23 Abs. 2 und Abs. 3 BauNVO)

Bauflänen dürfen oberhalb des Erdgeschosses zur Ausbildung von Balkonen, Loggien und Erker geringfügig über- oder unterschritten werden. Baugrenzen dürfen oberhalb des Erdgeschosses zur Ausbildung von Balkonen, Loggien und Erker geringfügig überschritten werden.

4 Nebenanlagen - Stellplätze, Sicherungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

4.1 PKW-Stellplätze (§ 12 Abs. 1 BauNVO)

Im Plangeltungsbereich sind 1201 PKW-Stellplätze herzustellen. Diese können im Parkhaus des MU 02 (Quartersgarage nahe der Mühlenerstraße), in den in der Planzeichnung gekennzeichneten Tiefgaragen und im Erdgeschoss der bahnseitigen Gebäuderiegel des MU 02 sowie ausnahmsweise oberirdisch im WA 01 und auf der Gemeinbedarfsfläche Gbf 01 realisiert werden.

4.2 Sicherungsanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO)

Zur Gefahrenabwehr sind Grundstücke, die an die Bahnhstrasse grenzen, in Abstimmung mit DB Netz AG so sicher einzufinden, dass widerrechtliches Betreten/Befahren des Bahnhofsgebäudes ausgeschlossen ist.

5 Flächen für die Abfallentsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Stellflächen für private Müllbehälter sind so anzurufen oder blockiert einzufinden, dass sie von der öffentlichen Verkehrsfläche nicht eingesehen werden können.

Öffentliche Wertstoffcontainer sind als Unterfluranlagen zu errichten.

6 Festsetzungen zur Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 25 BauGB)

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

Niederschlagswasserbewirtschaftung
Das auf privaten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist ortsnah den belebten Bodenrinnen zuzuführen, zu nutzen oder zu bewirtschaften (Rückhaltung), soweit eine Gefährdung des Grundwassers durch Schadstoffeinträge aus Altlasten ausgeschlossen ist. Die Ableitung in das öffentliche Abwassernetz ist auf 10,6 l/s zu begrenzen.

Bauliche und technische Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Absenkung des vegetationsverfügbaren Grundwasserspiegels bzw. von Stauwasser führen, sind unzulässig. Keller und Tiefgaragen sind daher in wasserdrückiger Bauweise herzustellen, das Trockenhalten von Tiefgeschossen durch Drainagen ist unzulässig.

Oberirdische PKW-Stellplätze sind wasserdrückig (z.B. Dränplaster, Rasenpflastersteine, Natursteinpflaster mit Rasenfugen) auszuführen. In den Baugebieten sind Geh- und Fahrwege sowie ebenerdige Stellplätze in wasserdrückigem Aufbau herzustellen.

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen

Als Ausgleich für das bestehende Habitatpotential sind vorgezogene Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft durchzuführen. Für Gebäude- und Verkehrsfläche Vogelrieder Fledermäuse sind im Plangebiet und in dessen räumlichem Umfeld folgende Erhaltungsmaßnahmen anzuzeigen:

- 10 Fledermaus-Universal-Sommerquartiere
- 24 Fledermaus-Fassadenquartiere
- 20 Halbhöhlerbruterkästen
- 18 Mauersegler-Nistkästen
- 11 Schwabentrenner (insgesamt mind. 12 lfm im Traubereich)
- 2 Haussperlingkästen

Die im Zuge des Rückbaus von Altgebäuden bereits realisierten Ersatzquartiere können darauf angewiesen werden.

Weitere Ausgleichsmaßnahmen

An den zu erhaltenden Altgebäuden sowie an zu erhaltenden Altbäumen sind nach Abschluss der Sanierungen zusätzlich 10 Fledermaus-Fassadenquartiere und 10 Halbhöhlerbruterkästen anzubringen.

An der nordöstlichen Plangebietsgrenze ist parallel zur angrenzenden Bahnstrecke vor Baubeginn ein temporärer Reptilienschutzzaun aufzutellen, der ein Einwandern von Zauneidechsen in das Plangebiet verhindert. Der Schutzzaun ist über die gesamte Bahnstreckefunktionfähig zu halten und nach Baubeginn wieder abzubauen. Im Plangebiet leben die Zauneidechsen sind vor Baubeginn abzufangen und vollständig auf geeignete Habitatflächen außerhalb des Schutzzaunes zu verbringen.

Außenwände von Gebäuden, deren Fensterabstand mehr als 5 m beträgt sowie fensterlose Fassaden sind zu begrünen. Dies kann mit selbstkleimenden Pflanzen oder mit Rankhilfe erfolgen. Je 2 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden.

II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 1 SächsBO)

1 Fassadengestaltung

Metallisch glänzende, grelle oder stark reflektierende Materialien oder Anstriche sind nicht zulässig.

2 Dächer und Dachaufbauten

Gebäudefassaden sind so auszubilden, dass sie keine spiegelnden Flächen und keine transparenten Glasflächen an exponierten Stellen (Durchsicht) aufweisen. An den mit "Glashaus" bezeichneten Gebäudeteilen sind Maßnahmen gegen Vogelschlag vorzusehen.

An der nordöstlichen Plangebietsgrenze ist parallel zur angrenzenden Bahnstrecke vor Baubeginn ein temporärer Reptilienschutzzaun aufzutellen, der ein Einwandern von Zauneidechsen in das Plangebiet verhindert. Der Schutzzaun ist über die gesamte Bahnstreckefunktionfähig zu halten und nach Baubeginn wieder abzubauen. Im Plangebiet leben die Zauneidechsen sind vor Baubeginn abzufangen und vollständig auf geeignete Habitatflächen außerhalb des Schutzzaunes zu verbringen.

Außenwände von Gebäuden, deren Fensterabstand mehr als 5 m beträgt sowie fensterlose Fassaden sind zu begrünen. Dies kann mit selbstkleimenden Pflanzen oder mit Rankhilfe erfolgen. Je 2 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden.

3 Einfriedungen

In den Baugebieten sind zusätzlich zu den zeichnerisch festgesetzten Bäumen Pflanzen entsprechend der nachfolgenden Festsetzungen vorzunehmen:

| Anzahl | WA 01: | WA 02: | WA 03: | WA 04: | WA 05: | WA 06: | Fläche für Gemeinbedarf 01: | Fläche für Gemeinbedarf 02: |
|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|-----------------------------|-----------------------------|
| | | | | | | | mind. 2 Bäume | |
| | | | | | | | mind. 2 Bäume | |
| | | | | | | | mind. 2 Bäume | |
| | | | | | | | mind. 2 Bäume | |

Pflanzqualität Laub- oder Obstbäume: Hochstamm, mind. 3x verpflanzt, mit Ballen Laubbaum STU 16-18 cm, Obstbaum STU 12-14 cm

Für die öffentlichen Grünflächen sind je 350 m² Baum und mindestens 5 Sträucher zu pflanzen. Dabei kann Gehölzbestand der erhaltenen werden eingerichtet werden.

Pflanzqualität Laub- oder Obstbäume: Hochstamm, mind. 3x verpflanzt, mit Ballen Laubbaum STU 16-18 cm, Obstbaum STU 12-14 cm

Sträucher: Solitär, mind. 3x verpflanzt, mit Ballen, Höhe 125-150 cm

Für festgesetzte Baum- und Strauchanpflanzungen sind standortgerechte einheimische Laubgehölze zu verwenden und zu erhalten. Die zeichnerisch festgesetzten Bäume dürfen um bis zu 5 m vom angegebenen Standort abweichen.

III Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)

1 Vorkehrungen zum Schutz vor Hochwasser (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

Schutzziel ist die Absicherung des Siedlungsgebietes bzw. der baulichen Anlagen vor Wassereinfluss entsprechend der Höhe des hunderterjährigen Hochwasserereignisses (HQ₁₀₀). Die Fläche des festgesetzten Überschwemmungsgebietes ist in der Planzeichnung dargestellt.

Das gesamte Plangebiet liegt im Überschwemmungsgefährdeten Bereich der Mulditz (HO₁₀₀). Bauliche Anlagen bedürfen besonderer Sicherungsmaßnahmen und Vorkehrungen gegen Hochwassergefahren. Zur vorbeugenden und nachhaltigen Gefahrenabwehr und zur Eigenversorgung sind bauliche Anlagen so auszubilden, dass im Hochwasserfall Schäden, auch an technischen Anlagen, ausgeschlossen sind.

2 Bindungen für Beplanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 5 Nr. 25 BauGB)

Der zeichnerisch festgesetzte Baumbestand ist dauerhaft zu sichern, zu pflegen und vor Beschädigungen während der Bauphase zu schützen. Abgängige Bäume sind zu ersetzen. In Bereichen, in denen Baurbeiten bis nah an die Schutzbereiche (Kronentraufhöhe 1,50 m) heranreichen, sind vor Baubeginn einzelfallbezogene Baumschutzmaßnahmen durchzuführen. An zu erhaltenden Bäumen ist eine fachgerechte Baumpflege zu veranlassen (Totholzentfernung, Entfernung Misteln, etc.).

3 Belastungen mit umweltgefährdenden Stoffen (Altlasten) (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

Die im Beplan 02 gekennzeichnete Fläche ist im Sächs. Altlastenkataster unter Altlastenverdachtsfläche Nr. 87214019 "Heidenauer Maschinenfabrik" registriert. Umlegungen kontaminierten Bodenmaterialien sind nur zulässig, wenn eine Gefahrenherabsetzung gegenüber den relevanten Schutzgütern, insbesondere dem Grundwasser, ausgeschlossen ist.

Auf den in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichen ist die Bestandsvegetation durch Ergänzungsanpflanzungen aufzuwerten.

Bei Flächen, die im Beplan 02 "Altlasten" als Bodenaustausch (orange) gekennzeichnet sind und unvergittert bleiben, hat ein Bodenaustausch/Bodenaufrag mit einer Mindestdicke von 1 m zu erfolgen. Ist dies auf Grund der Vegetation nicht möglich (z.B. Mühlgraben) ist ein Bodenaustausch/Bodenaufrag von mind. 0,35 m zu realisieren. Dabei sind Wurzeln fachgerecht zu schützen bzw. beschädigte Wurzeln fachtechnisch zu sanieren.

4 Sicherheitshinweise Bahntrasse

Sicherheit und Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs darf nicht gefährdet oder gestört werden. Widerstrebene Betrete- und Befahren des Bahnbetriebsgeländes ist unzulässig.

Bei Baurbeiten sind die Sicherheitsabstände zum Gleisbereich und zu den spannungsführenden Oberleitungsanlagen einzuhalten. Dies ist insbesondere für die Wahl der Standorte von Kranen oder Betonpumpen zu beachten. Für Arbeiten Nähe am Gleisbereich ist in Abschirmung mit DB Netz AG ein Sicherungsplan zu erstellen.

5 Belange des Vermessungswesens

Vermessungs- und Grenzmarken sind entsprechend § 6 Sächsisches Vermessungs- und Katastergesetz (SächsVermKatG) nicht zu entfernen bzw. zu verändern. Sollten Maßnahmen getroffen werden, wodurch genannte Punkte gefährdet sind, ist ein öffentlich bestellter Vermessungstechniker mit der Sicherung und ggf. Wiederherstellung betroffener Punkte zu beauftragen.

6 Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

7.1 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrslärm

Zwischen der Bebauung in Richtung Bahnlinie sind die Baulücken durch Lärmschutzwände (Höhe mind. 5 m über Schienenoberkante) zu füllen.

IV Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 und 6a BauGB)

1 Festgesetzte Überschwemmungsgebiete

Das festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Mühlitz ist, soweit der Plangeltungsbereich davon betroffen ist, mit entsprechender Signatur in der Planzeichnung dargestellt. Besondere Schutzvorkehrungen sind einzuhalten.

2 Kulturdenkmale

Die Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen, sind in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnet. Sämtliche Maßnahmen bedürfen daher einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung oder denkmalschutzrechtlichen Zustimmung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.

Kulturdenkmale innerhalb des Plangeltungsbereichs: