

TEIL A PLANZEICHNUNG

M 1 :500



PLANZEICHNERKLÄRUNG (Planzeichen gemäß § 2 PlanZVO)

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

Art der baulichen Nutzung	WS	I	Maß der baulichen Nutzung Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
Grundflächenzahl	GRZ 0,2	$\triangle E$	Bauweise Zulässigkeit von Einzelhäusern
Maß der baulichen Nutzung Traufhöhe als Höchstmaß	TH 5,50 m	o	Bauweise

1. Art der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 BauGB
WS Kleinsiedlungsgebiet	§ 2 BauNVO
2. Maß der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 BauGB, § 16 BauNVO
GRZ 0,2 Grundflächenzahl	§ 19 BauNVO
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, max. 1 Vollgeschoss zulässig	§ 20 BauNVO
TH 5,50 m Traufhöhe als Höchstmaß in m	§ 18 BauNVO
3. Bauweise	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO
$\triangle E$ nur Einzelhäuser zulässig	§ 22 BauNVO
o offene Bauweise	§ 22 BauNVO
--- Baugrenze	§ 23 BauNVO

4. Verkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
öffentlich	Straßenverkehrsfläche öffentlich
privat	Straßenverkehrsfläche privat
7. Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
153	Fläche zur Entwicklung eines Zauneidechsenhabitats
8. Grünflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
private Grünfläche	
9. Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB
§	Erhaltung von Bäumen

10. sonstige Planzeichen	§ 9 Abs. 7 BauGB
5,25	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
153	Flurstücksgrenze
§	Flurstücksnummer
§	Parzellenbezeichnung als Vorschlag zur Orientierung in der Begründung
§	Bestandshölzle (nachrichtliche Übernahme)
§	gesetzlich geschütztes Biotop (höhlenreicher Einzelbaum)
§	Gehölzfällung

Maßnahme M1	Maßnahme M2	Maßnahme M3	Maßnahme M4	Maßnahme M5	Maßnahme M6
Oberflächenwasserversickerung	un-/ teilversiegelte Bauweise	Grundwasserschutz	Anlage Stein- Holzhaufen als Ersatzlebensraum Zauneidechse	Anlage von Nisthilfen	insektenschonende Beleuchtung
Maßnahme M7	Maßnahme M8	Maßnahme M9	Maßnahme M10	Maßnahme M11	Maßnahme M12
Maßnahmen gegen Vogelschlag	Baumpflanzung je 200m ² unbebauter Fläche	Erhalt von Höhlenbäumen	Verbot von Kies- und Schottergärten	gärtnerische und wasser-durchlässige Gestaltung unbebauter Flächen	Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung und der Höhe der Anlagen

TEIL B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 1 ff. BauNVO)
 - WS - Kleinsiedlungsgebiet: zulässig sind:
 - Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten, landwirtschaftliche Nebenberufsstellen und Gartenbaubetriebe,
 - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.
 - Es wird festgesetzt, dass innerhalb von WS I die gemäß § 2 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden (§ 1 Abs. 6 BauNVO):
 - Tankstellen
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - M12: Die Grundflächenzahl wird auf 0,2 festgesetzt. Der Anteil der maximal überbaubaren Fläche beträgt somit 20 %.
 - Es wird eine eingeschossige Bebauung festgesetzt. Gebäude sind mit höchstens einem Vollgeschoss zulässig.
 - Die Traufhöhe wird als Höchstmaß mit 5,50 m über dem Bezugspunkt festgesetzt.
 - Als Höhenbezugspunkt wird die Höhenlage der öffentlichen oder privaten Verkehrsfläche in der Mitte der gemeinsamen Grenze der Baugrundstücke mit der Verkehrsfläche bestimmt. Die Höhenlage dieses Punktes ist durch lineare Interpolation der beiden benachbarten Grundstücksgrenzen an der Verkehrsfläche zu ermitteln.
- Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 - Es wird eine Bebauung in offener Bauweise für das Plangebiet festgesetzt. Es sind ausschließlich Einzelhäuser zulässig.
- Flächen und Maßnahmen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser** (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
 - M1: Das Oberflächenwasser ist durch geeignete Maßnahmen grundstücksbezogen zu versickern.
 - M2: Befestigte Flächen innerhalb der Baugrundstücke (Stellplätze, Zufahrten, Fußwege und Terrassen) sind un- oder teilversiegelt mit einem Fugen- oder Porenanteil von mindestens 20 % zu errichten
 - Die Straßenbeläge der geplanten Erschließungsstraße sind mit einer Versickerungsleistung von mindestens 400l/s*ha auszubilden.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20)
 - M3: Die Verwendung von kupfer-, zink- und bleihaltigen Materialien zur Dacheindeckung sowie von auswasch- oder auslaugbaren, wassergefährdeten Materialien im Straßen- und Wegebau ist unzulässig.
 - M4: CEF-Maßnahme Zauneidechse: In den gekennzeichneten Bereichen sind vorgezogen Ersatzlebensräume für die Zauneidechse in Form von Totholz-Steinriegeln mit angrenzenden Sandinseln herzustellen und dauerhaft zu erhalten. In den dargestellten Flächen ist eine Bepflanzung jeder Art unzulässig. Die Bereiche sind dauerhaft vor jeglichen Bodeneingriffen zu bewahren. Ablagerungen und vergleichbare Nutzungen sind ebenfalls unzulässig.
 - M5: Neuanbringung von Nisthilfen: Je Parzelle, bzw. neu entstehendem Wohnhaus, sind zwei Ersatznisthilfen für Vögel vorzusehen. Eine Nisthilfe ist als Halbhöhle und eine als Höhlenkasten am Gebäude oder am Gehölz (neu zu pflanzender Baum oder Bestandsbaum) fachgerecht anzubringen.
 - Die Ersatznisthilfen sind mit Beginn der auf die Baumaßnahmen folgenden Brutsaison (ab März) herzustellen. Sie dürfen keine Nordexposition einnehmen und sind einmal im Jahr (vornehmlich Herbst) fachgerecht zu reinigen. Halbhöhlenkästen sind ab einer Höhe von 2,50 m als Nischenbrüter-/ Halbhöhlennistkästen für Gebäudebrüter anzubringen. Höhlenkästen sind ab einer Höhe von 3,00 m bis zu einer Höhe von 4,00 m anzubringen und müssen einen integrierten Katzen- und Marderschutz besitzen.
 - Die Fertigstellung der Ersatzmaßnahmen ist zu dokumentieren und der zuständigen Behörde unaufgefordert anzuzeigen. Die Nisthilfen sind für eine Dauer von mindestens 25 Jahren zu sichern.
 - M6: Einsatz insektenschonender Beleuchtungsmittel im Außenbereich: Für die Außenbeleuchtung sind insektenschonende Natriumdampf- Niederdrucklampen oder LED- Lampen mit nach oben abgekipstem Gehäuse (keine Abstrahlung nach oben) zu nutzen.
 - M7: Vermeidung von Vogelschlägen an Glasflächen: Alle Glasflächen, welche eine Gesamtgröße von 1,5 m² überschreiten, sind in sich zu gliedern oder durch wirksame Schutzmaßnahmen gegen Vogelschlag zu versehen.

GRÜNORDERNERISCHE FESTSETZUNGEN

- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
 - M8: Je angefangener 200 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche gemäß festgesetzter GRZ, ist ein standortgerechter Laubbäum oder Obstbaum gemäß Pflanzenauswahlliste als H. 2xv, STU 10-12 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Je anzupflanzendem Baum ist eine unversiegelte Fläche von mindestens 6,0 m² vorzusehen und zu begrünen. Bereits vorhandene Gehölze werden angerechnet. Die Fläche für die Habitatentwicklung der Zauneidechse ist von den Pflanzungen freizuhalten.
 - Die Pflanzungen sind über eine Fertigstellungs- und Entwicklungspflege in den ersten zwei Jahren zu sichern und zu entwickeln.

Pflanzenauswahlliste für die Anpflanzung von Gehölzen in den Grundstücksflächen:

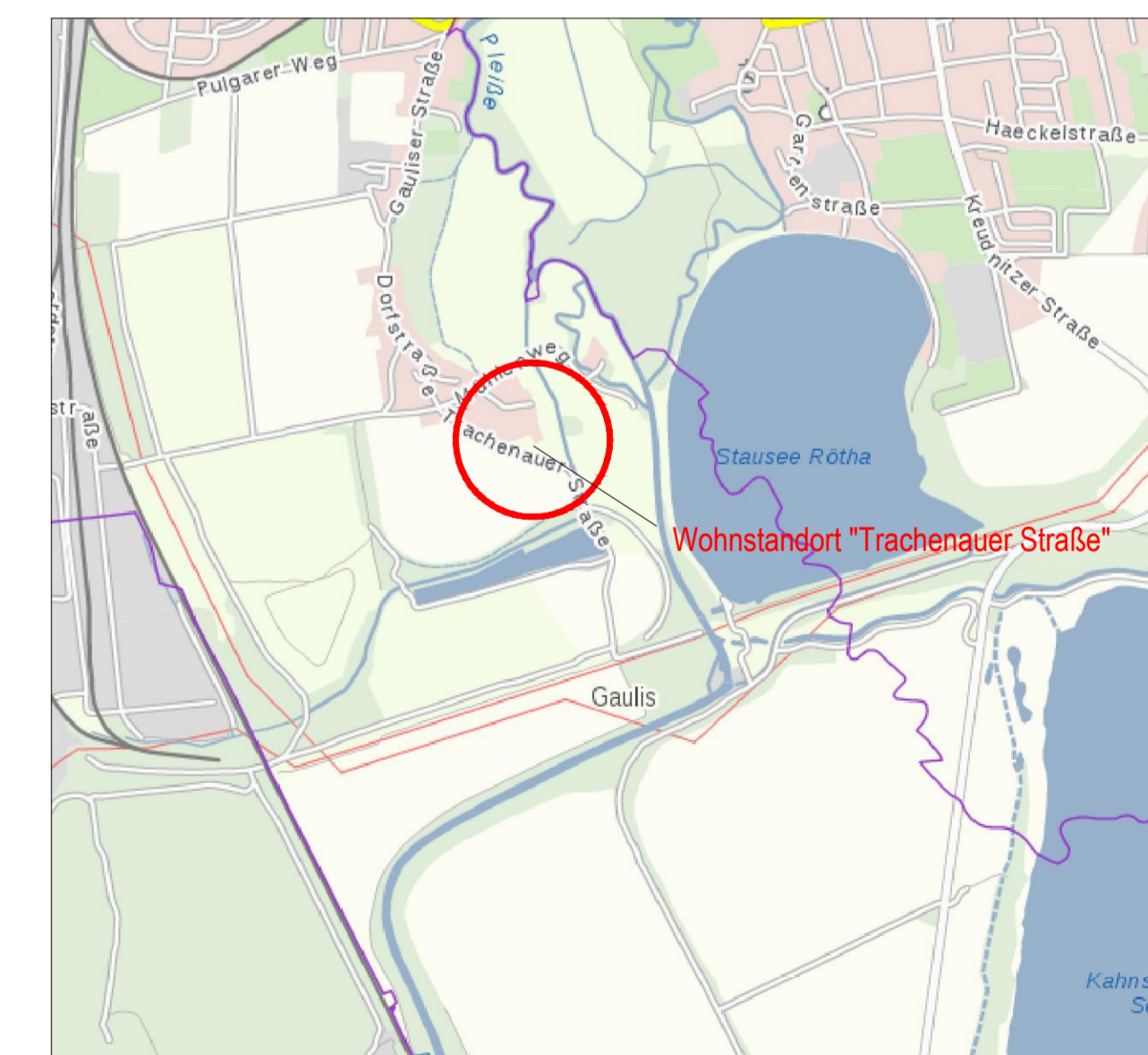
Mindestpflanzqualität Bäume H 2xv, STU 10-12 cm	
Sorbus aucuparia	- Eberesche
Sorbus aria	- Mehlbeere
Prunus avium	- Vogelkirsche
Quercus robur	- Stiel- Eiche
Quercus petraea	- Trauben- Eiche
Carpinus betulus	- Hainbuche
Acer campestre	- Feld- Ahorn
Alnus glutinosa	- Gemeine Esche
Tilia cordata	- Winter- Linde
Tilia platyphyllos	- Sommer- Linde
Prunus padus	- Trauben- Kirsche
Malus sylvestris	- Holz- Apfel
Pyrus pyrastra	- Wild- Birne

sowie weitere einheimische Nussbäume / Obstbäume in Arten und Sorten

- Schutz und Erhalt von Gehölzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b)
 - M9: Die entsprechend gekennzeichneten Gehölze sind zu erhalten und während der Bauphase im gesamten Wurzel- sowie Stamm- und Kronenbereich nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik vor Beschädigung zu schützen. Eine Bebauung im Bereich der projizierten Kronentraufe auf den Boden zuzüglich 1,50 m alleseitig ist nicht zulässig. Bei Abgängen sind die Gehölze gleichwertig zu ersetzen. Dazu sind abgängige Gehölze durch Bäume der Pflanzenauswahlliste in der angegebenen Qualität innerhalb des Standortes neu zu pflanzen. Bäume und Sträucher, die nicht zum Erhalt festgesetzt sind, sind möglichst in das Gestaltungskonzept der geplanten Gartenflächen zu integrieren.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**
Gartengestaltung:
 - M10: Die Anlage von Kies- oder Schottergärten ist unzulässig.
 - M11: Die unversiegelten, baulich nicht genutzten Flächen sind gärtnerisch und wasserdurchlässig zu gestalten.



Bebauungsplan "Trachener Straße" in Gaulis

Bebauungsplan bestehend aus: Teil A - Planzeichnung M 1: 500
Teil B - Textliche Festsetzungen

Entwurf

Vorbereitender: Planbearbeitung:
Eigentümergeinschaft der Flurstücke 6, 7 und 153 der Gemarkung Gaulis
ibb Ingenieurbüro Bauwesen GmbH
Untere Aktienstraße 12
09111 Chemnitz

Fassung vom:	Änderung vom:	bearbeitet	gezeichnet	Qualitätskontrolle
Mai 2022	18.05.2022	Drescher	Drescher	Bergmann