

- Teil B -



Gemeinde Nünchritz

Landkreis Meißen

Bebauungsplan „Hauptstraße Leckwitz“

TEXTTEIL

vom 19.03.2018

**Geändert:
16.09.2019
30.03.2020**

**Arnold Consult AG
Heinrich-Heine-Straße 26, 01662 Meißen**

1. Allgemeine Vorschriften

Für den Bebauungsplan „Hauptstraße Leckwitz“ gilt die von der ARNOLD CONSULT AG, Heinrich-Heine-Straße 26, 01662 Meißen, ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung (Teil A) vom 30.03.2020, die zusammen mit nachstehenden Vorschriften (Teil B) den Bebauungsplan bildet. Beigefügt ist die Begründung (Teil C) in der Fassung vom 30.03.2020.

2. Art der baulichen Nutzung

- 2.1 Für das in der Planzeichnung gekennzeichnete Baufeld wird eine Nutzung als Halle / Lagerplatz / Büro für gewerbliche Zwecke festgesetzt.

3. Maß der baulichen Nutzung

- 3.1 Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus der Nutzungsschablone in der Planzeichnung (Teil A).
- 3.2 Die zulässige Grundfläche gemäß § 19 BauNVO darf den in der Planzeichnung festgesetzten Wert nicht überschreiten.

4. Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

- 4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt.

5. Abstandsflächen

Die gesetzlichen Abstandsflächenvorschriften der SächsBO bleiben von den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes unberührt und sind damit auch innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zu beachten.

6. Höhenlagen (bauliche Anlagen)

- 6.1** Die Gebäudehöhe, gemessen von der Oberkante des umgebenden Geländes bis zum Firstpunkt des Daches, darf den in der Planzeichnung festgesetzten Wert nicht überschreiten.

7. Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

- 7.1** Private Zufahrten und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen wie z.B. Schotterrasen, Rasengitter, Rasenpflaster, Pflaster zu gestalten.

8. Garagen, Nebengebäude und Nebenanlagen

- 8.1** Garagen und Carports dürfen nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen errichtet werden.

9. Grünordnung

9.1 Private Grundstücksflächen

Auf dem privaten Grundstück wird entlang der östlichen und nördlichen Grundstücksgrenze gemäß § 9 Abs. 25 eine Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und den Erhalt von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

- 9.2** Für die nach Pkt. 9.1 festgesetzte Fläche mit Pflanzbindung und sonstige grünordnerische Maßnahmen / Anpflanzungen auf dem Grundstück soll die Artenauswahl aus der nachfolgenden Artenliste erfolgen.

Artenlisten für Gehölzpflanzungen

a) Mittelkronige Bäume

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Espe	<i>Populus tremula</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>

Elsbeere Obstgehölze als Hochstamm	Sorbus torminalis
b) Sträucher	
Berberitze	Berberis vulgaris
Hasel	Corylus avellana
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Weißdorn	Crataegus monogyna
Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Felsenkirsche	Prunus mahaleb
Schwarzdorn	Prunus spinosa
Hundsrose, Rose	Rosa canina., spec.
Salweide	Salix caprea
Ginster	Sarothamnus scoparius
c) Geschnittene Hecken	
Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Kornelkirsche	Cornus mas
Weißdorn	Crataegus monogyna

9.3 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die mit der Planung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft wurden gemäß der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung bewertet und bilanziert. Im Ergebnis werden innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes „Hauptstraße Leckwitz“ Flächen zum Ausgleich vorgesehen. Entlang der östlichen und nördlichen Grundstücksgrenzen werden „Flächen mit Bindungen für Bepflanzung und den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ in einer Größe von ca. 200 m² festgesetzt, welche die vorhabenbedingten Eingriffe vollumfänglich durch die Anlage einer Baumgruppe / Baumreihe ausgleichen.

Diese in der Planzeichnung festgesetzte Fläche ist durch folgende Maßnahmen naturschutzfachlich aufzuwerten:

Anlage einer Baumgruppe/Baumreihe

- Pflanzung von mindestens 3 Obstbaum-Hochstämmen in gebietstypischen Sorten auf Wiesenfläche, in Reihe, Pflanzabstand mind. 8 m.
- Mindestqualität für Gehölze zum Zeitpunkt der Pflanzung: Hochstamm, Stammhöhe ab 180 cm, Stammumfang mindestens 7 cm (in einem Meter Stammhöhe gemessen).
- Fachgerechter Erziehungs- und Pflegeschnitt der Obstbäume.
- Dreibock als Baumverankerung. Die Verankerungen (Anbindungen) sind ggf. nachzubessern und regelmäßig zu kontrollieren sowie frühestens nach dem 3. Standjahr zu entfernen.

- Zur Ansaat einer artenreichen Wiesenfläche zwischen / unter den Bäumen ist Saatgut gebietsheimischer Herkunft zu verwenden. Zweimalige Mahd der Wiesenfläche mit Abtransport des Mähgutes.
- Der Einsatz von Dünge- oder Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.
- Die Gehölzpflanzung ist bis zur Sicherstellung des Anwuchserfolges bei Bedarf mit einem geeigneten Schutz vor Wildverbiss zu versehen (Einzelstammschutz).
- Die Neupflanzungen sind vom Grundstückseigentümer entsprechend den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen dauerhaft zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind nach zu pflanzen. Nachpflanzungen haben den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen. Die Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach der Rohbaufertigstellung der Gebäude umzusetzen.

Pflanzliste:

- Malus domestica - Apfelbaum – Hochstamm, Stammhöhe ab 180 cm, STU mindestens 7 cm (in 1 m Stammhöhe gemessen) mit Drahtballierung
- Prunus avium - Kirschbaum – Hochstamm, Stammhöhe ab 180 cm, STU mindestens 7 cm (in 1 m Stammhöhe gemessen) mit Drahtballierung
- Prunus domestica - Pflaume – Hochstamm, Stammhöhe ab 180 cm, STU mindestens 7 cm (in 1 m Stammhöhe gemessen) mit Drahtballierung

Die Wahl der Sorten richtet sich nach den regionstypischen und gebietsheimischen Arten.

- 9.4** Mit der Durchführung der baulichen Maßnahmen im Plangebiet ist erst nach Vollzug der forstlichen Maßnahmen zum Waldmantelumbau auf der Flur-Nr. 55/13 (5,0 m gehölzfreier Streifen zur Grundstücksgrenze der Flur Nr. 55/4, folgend Aufbau eines gestuften Waldrandes mit Sträucher und Bäumen 2. Ordnung in 10,0 m Breite) zu beginnen.

10. Niederschlagswasserbeseitigung

Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser von privaten Dach-, Hof- und wenig befahrenen Verkehrsfläche ist über die belebte Bodenzone auf dem privaten Grundstück oder bei eingeschränkter Versickerungsfähigkeit über geeignete Sickeranlagen nach Arbeitsblatt DWA - A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser und dem Merkblatt DWA - M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ zu versickern.

Verschmutztes Niederschlagswasser und Niederschlagswasser von Flächen auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird bzw. auf denen ein solcher Umgang nicht auszuschließen ist, ist in die öffentliche Schmutzwasserkanalisation einzuleiten. Dabei hat eine Vorbehandlung entsprechend den rechtlichen Vorgaben und dem Stand der Technik durch den Grundstückseigentümer bzw. Verursacher zu erfolgen.

11. Sonstige textliche Festsetzungen

- 11.1** Alle Leitungen, die der Ver- und Entsorgung der Neubauten im Plangebiet dienen, sind unterirdisch zu verlegen. Oberirdische Ölbehälter sind unzulässig.
- 11.2** Feuerstätten sind nur im dafür gekennzeichneten Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Textliche Hinweise

Meldepflicht geologischer Daten

Werden im Bereich des Plangebietes Untersuchungen mit geologischem Belang durchgeführt, wird darauf hingewiesen, dass für die Durchführung von Bodenaufschlüssen Bohranzeige- und Bohrergebnismitteilungspflicht gegenüber der Abteilung 10 (Geologie) des Sächsischen Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie besteht.

Denkmalschutz

Für das Plangebiet sind der Gemeinde derzeit keine Bodendenkmäler bekannt. Die ausführenden Firmen und der Bauherr müssen ihrer Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 Sächsischem Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG) vom 3. März 1993 (SächsGVBl. 14/1993 S. 229), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. August 2019 (SächsGVBl. S. 644), nachkommen.