

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

Bebauungsplan Nr. 9 „Bahnhofstraße/Spitze“, 2. Änderung

Vorentwurf August 2024

I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- 1.1 GE_E – Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO
- Die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 ausnahmsweise zulässigen Wohnungen sind unzulässig. Im GE_E sind nach § 1 Abs. 4 BauNVO nur, das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig.
- 2.0 Grünflächen, Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 25a) und 25b BauGB)
- ~~2.1 Die im Plan eingetragenen Baumstandorte entlang der Bahnhofstraße und der Planstraße A bilden ein Pflanzgebot, die Stellung der Einzelbäume ist auf Grundstückszufahrten und den Leitungsbestand abzustimmen~~
- ~~2.2 Die im Plan mit Pflanzgebot belegten Grünbereiche sind landschaftsgärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten.~~
- 2.3 Für die Bepflanzung sind einheimische Laubbaumarten gemäß beiliegender Auswahlliste zu pflanzen. Die Pflanzungen sind gärtnerisch anzulegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch entsprechende Nachpflanzungen zu ersetzen.
- 2.4 Je 300 m² angefangener Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter großkroniger Laubbaum zu pflanzen.
- ~~2.5 Auf ebenerdigen Stellplatzanlagen ist für je 6 Stellplätze ein standortgerechter großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Die Anpflanzung muss jeweils auf der gesamten Anlage in regelmäßigen Abständen angelegt werden, sie ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.~~
- 2.6 Die nichtüberbaubare Grundstücksflächen sind mind. zu 50% als Grünflächen auszubilden.
- 2.7 Innerhalb der gekennzeichneten Fläche E ist die vorhandene Baumreihe zu erhalten. Abgängige oder kranke Bäume sind gleichartig zu ersetzen
- 2.8 Innerhalb der gekennzeichneten Flächen P sind Strauchhecken aus gebietsheimischen Gehölzen zu pflanzen.
Pflanzabstand: 1,5 m x 1,5 m
Pflanzqualität: verpflanzter Strauch, Höhe 60 – 100 cm
- 2.9 Die nicht mit einem Pflanz- oder Erhaltungsgebot festgesetzten Grünflächen sind mindestens mit einem Scherrasen zu begrünen.

- 3.0 Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen und Flächen die von Bebauung freizuhalten sind (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 und 13 BauGB)
- 3.1 Für die 110 kV-Hochspannungsleitung ist ein Leitungsrecht zugunsten der WESAG-Leipzig festgesetzt.
- ~~3.2 Jeweils 15 m von der Achse der Hochspannungsleitung sind von Bebauung freizuhalten. Als Unterpflanzung sind kleinkronige Bäume mit höchstens 6 m Höhe zu wählen.~~
- 3.3 Von der nördlichen Straßenkante der Bahnhofstraße des Werlitzscher Weges ist ein Abstand von ~~40 m~~ 20 m von Bebauung freizuhalten.
- ~~3.4 Nördlich der Bahnhofstraße ist ein Leitungsrecht für eine Trinkwasserleitung NW 400 als Zuleitung zum Ort Großkugel festgesetzt.~~
- 3.5 Für die das Baugebiet durchquerenden geplanten Hauptentwässerungsleitungen (Schmutz- und Regenwassersammler) ist Leitungsrecht festgesetzt.
- 4.0 Maßnahmen und Flächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- Das bewertete Schalldämmmaß der Umfassungsbauteile muss mindestens 35 dB(A) betragen.

II BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- ~~1. Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten. Einfriedungen aus Beton oder Mauerwerk sind unzulässig.~~
2. Die zulässigen Traufhöhen haben als Bezugsebene die rechtwinklig vor dem erschlossenen Baugrundstück liegende Verkehrsfläche und hier die Oberkante der Straße.
- ~~3. Die Befestigung privater Verkehrsflächen sowie sonstiger befestigter Flächen soll mit Rasenpflastersteinen, offenfugigem Pflaster (Fugenbreite mind. 10 mm) oder Schotterterrassen erfolgen.~~
- ~~4. Fensterlose Fassaden von mehr als 12 m Breite sind mit Kletterpflanzen zu begrünen.~~

PFLANZLISTE

Laubbäume

- Spitzahorn
- Esche
- ~~Robinie~~
- Baumhasel
- Sommerlinde
- Feldahorn
- Hainbuche
- Feldahorn
- Vogelkirsche
- Eberesche
- Winterlinde
- Mehlbeere

Sträucher

- Hasel
- Pfaffenhütchen
- Traubenkirsche
- Faulbaum
- Kornelkirsche
- ~~Heckenkirschen~~
- Weißdorn
- Wolliger Schneeball
- Gemeiner Liguster
- Wildrosenarten
- ~~Scheinquitte~~
- ~~Forsythie~~
- Strauchweiden
- ~~Flieder~~
- Schwarzer Holunder