

Anordnung der Festsetzungen ("Nutzungsschablone")

Anordnung der Festsetzungen ("Nutzungsschablone")

Anordnung der Festsetzungen ("Nutzungsschablone")

Art der baulichen Nutzung	SO1	II	Maß der baulichen Nutzung Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	GRZ 0,6	0	Bauweise

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

 Sondergebiet §11 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ 0,6 Grundflächenzahl gemäß § 19 BauNVO
 I / II / III maximale Anzahl der Vollgeschosse § 20 BauNVO

3. Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

o offene Bauweise § 22 BauNVO
 Baugrenze § 23 BauNVO

4. Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)

 private Verkehrsfläche

5. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§§ 45 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4, § 49 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

 Wasserflächen
 Regenrückhaltebecken

6. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)

 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)

 Erhaltung von Bäumen (§9 Abs. 1 Nr. 25b und Abs. 6 BauGB)

 Anpflanzen von Bäumen (§9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)

 Anpflanzen von Sträuchern

7. Sonstige Planzeichen

mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB)

 -1- G.F.L.
 des Abfallentsorgungs- und Stadtrinnungsgebietes,
 des Regionalen Zweckverbandes Wasserversorgung Bereich Luga-Gräulach für Trinkwasser,
 der m/netz GmbH für Strom,
 der Deutschen Telekom,
 der Feuerwehr,
 Schüler, Lehrer und Auszubild. Angestellte der Grunna-Schule, Anwohner und Besucher

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

 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 16 Abs.4 BauNVO)

8. Planzeichen ohne Festsetzungscharakter

 10.5 Maßangaben in Metern

 Flurstücksgrenze

 Flurstücksnummer

 vorhandener baulicher Bestand

 vorhandene Geländeabhe

9. Nachrichtliche Übernahmen ohne Normcharakter (§9 Abs.6 BauGB)

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

- 1. Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauBO)**
- 1.1 Es wird festgesetzt, dass für die nachfolgenden Sonstigen Sondergebiete gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO folgende Festwertbestimmungen und Nutzungen zulässig sind:
- S01: Anlagen für die Regenerkultaktion, Anlagen der Ver- und Entsorgung, Technische Anlagen
- S02: Anlagen für den Pferdesport und die Pferdekultaktion sowie damit im Zusammenhang stehende Sportveranstaltungen, Wohnen, Parkplatz, Technische Anlagen
Die Wohnraumnutzung wird auf 10% der bebaubaren Fläche des Sondergebietes S02 beschränkt.
- S03: Stätten für den Schulbetrieb und für praktische Ausbildung, Einrichtungen zur Kinderbetreuung, Stätten für Schulsport und damit im Zusammenhang stehende Sportveranstaltungen, Wohnen, Internat, Technische Anlagen
- S04: Theater, Veranstaltungssaal, Mensa, Restaurant, Café, Büro Verkaufsstelle für Lebensmittel bis 300 m², Werkstätten für den Bedarf der Grunau-Schule, Technische Anlagen
- S05: Parkplatz, Technische Anlagen

In den Sondergebieten SO1, SO2, SO3, SO4 und SO5 sind Nebenanlagen im Sinne von §14 Abs. 2 +3 für Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie und Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen zulässig.

2. Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- 2.1 Es wird festgesetzt, dass Dachausbauten und -nutzungen ohne Vollgeschossegröße möglich bleiben.
- 2.2 Es wird festgesetzt, dass innerhalb der Sondergebiete S01 bis S04 die Grundflächenzahl auf 0,8 erhöht werden kann, unter der Voraussetzung dass für das B-Plangebietes insgesamt die Grundflächenzahl von 0,64 nicht überschritten wird.
3. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- 3.1 Für das Grundstück ist eine Regenwasserriechhaltung vorzusehen.
- 3.2 Die Regenwasserriechhaltung ist mit einem minimalen Drosselabfluss von 51,24 l/s und einem Rückhaltevolumen von mindestens 440 m³ auszustatten.
4. Festsetzungen zu Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 23a und Nr. 24 BauGB)

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB und § 89 Sächsische BauO

1. Dachform
2. Dachfarbe
3. Einfriedungen
4. Müllbehälter
5. Garagen und Carports

Hinweise

I BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

- Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke gemäß GRP-Festsetzung sind zu begrünen und dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. (Fr. 6.1.1 in Text)
- Die Flächen zwischen Baugrenzen und Erschließungsflächen sind mit einer Fläche der Grundstückszufahrten sind zu begrünen und dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. (Fr. 6.1.2)
- Pkw-Stellplätze, Wege und Einfahrten sind nur zu 80 % mit schattigen Oberflächen auszufüllen, 20 % müssen unversiegelt bleiben. (Fr. 6.1.3)
4. Im Bebauungsplangebiet sind insgesamt 10 Fledermaushöhlen anzubringen und zu erhalten. (Fr. 6.1.4)
- Zuordnung festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 i. V. m. § 9 Abs. 1a BauGB
Den Eingriffen im B-Plan-Gebiet "Grünna Fläche zukunfts" werden innerhalb des Plangebietes die Ausgleichsmaßnahmen A1 bis A13 zugeordnet.
- Ausgleichsmaßnahme Fläche AS: Der vorhandene Graben ist zu renaturieren und ökologisch aufzuwerten. Die vorhandenen Gehölzbestände sind zu erhalten und durch standortgerechte Gehölze und Hochstaudenfluren der Artenlisten 2 bis 6 zu ergänzen. In der Nordostecke ist die Einordnung eine Regenerickelhecke anzufordern.
- Die Flächen AS1, A7, A8 und A9 sind der Entwicklung einer naturnahen Bachlandschaft mit Teichen (zur Regenwasserückhaltung) sowie extensiver Grünlandgesellschaften und Uferhochstandorten und Anpflanzung standortgerechter Gehölze vorbehalten. Der Bach ist naturnah, mit unverbauten und vegetationsfreien Ufern und Uferschuttern zu entwickeln. Die Teiche sind mit einer naturnahen Uferzone und Ufergehölzarten zu entwickeln. Die Ufergehölze sind mit einer Wiederherstellung der Artenlisten und Ufergehölzen auszubilden. Hierfür sind die Artenlisten 2 bis 6 bindend.
- Der geplante Laufplan ist als ökologischer Schulgarten mit Biotop- und Arbeitschulgarten (A11) zu entwickeln.
- Der Baubeginn auf der Ackerfläche (Baufeldbeibehaltung mit Beseitigung der Vegetation, Oberbodenabtrag u.ä.) darf nur außerhalb der Bräusarten der Felderzone von März bis März des Folgejahres erfolgen. Der Baubetrieb ist dann innerhalb der bräusarten Bräusarten kontinuierlich zu betreiben. Nach längerer Bräusarten (Bräusarten) ist eine Wiederherstellung der Artenlisten und Ufergehölzen wieder bis zum Ende der Bräusarten (Ab August) abzuwarten, oder es ist eine ökologische Baueingriff durchzuführen.
- Sofort unvernünftig ist die Vegetation von Vegetationsbeständen in den Ackeranbauflächen sowie auf der Zufahrtsfläche zum UG (Wiesen - bzw. Krautsaum) außerhalb der Bräusarten vorzunehmen (vom Oktober bis Februar).
- In der weiteren Umgebung des UG (z.B. Ackerflächen direkt nördlich der Citybahn-Strasse Flurstück-Nr. 224f) bzw. nördlich Richtung Neukirchen-Siedlung Flurstück-Nr. 587, 588/2, 592/2) sind 9 Leichterchenfänger innerhalb vorhandener Ackerflächen, zwei Leichterchenfänger je Hektar (im gleichmäßigen Verteilung) anzulegen. Die Fenster sollen einen Abstand von mind. 25 m haben und mind. 50 cm zu vertikalen Elementen, wie Gehölzen/ Gebäuden usw. haben. Außerdem ist der maximal mögliche Abstand zu Fahrzeugen einzumauern. Die Leichterchenfänger sollen mit Beginn der Baumaßnahmen vorhanden bzw. gesichert sein, sodass mit Beginn der Bräusarten die entsprechenden Auswahlschritte zur Verfügung stehen. Der Leichterchenfänger trifft auf die Ackerflächen, die Ackerflächen sind zu erhalten.

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
(§9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

2. Für die vorhandenen zu erhaltenden Bäume nach § 25 BaUG und nach anderen Festsetzungen zu pflanzenden Bäume nach § 25 BaUG sind die bei Abgang am gleichen Ort. (F.6.2.1)
10. Im Plangebiet ist die Pflanzung von verschiedenen Bäumen nach 14/16 cm entsprechend Pflanderstellung festgesetzt. Die Baumstämme können aus zwingenden Gründen geringfügig (1,00 - 2,00 m) verschoben werden. (F.6.2.2)
11. Die Wurzelbereiche der neuen Baumplantagen sind auf einer Fläche von 8m² von Versäulung freizuhalten und durch geeignete Maßnahmen vor Verdichtung durch Betreten und Befahren zu schützen. (F.6.2.3)
12. Generell gilt, dass pro 200 m² nicht überhöhter Fläche der bebauten Grundstücke gemäß GRZ-Festsetzung in 1 Laubbäumen der Artenliste A bis A4 für nach 12/14 cm Stammumfang oder ein Obstbaum als Hochstamm mit 12/14cm Stammumfang zu pflanzen ist. Andere auf dem Grundstück vorhandene zu erhaltende oder nach anderen Festsetzungen zu pflanzende Bäume werden dabei angerechnet. (F.6.2.4)
13. Die in der Pflanzung festgesetzte Größe A1 bis A4 für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und Heckenpflanzen sind mit einer durchgängigen mind. einreihigen freizwachsenden Hecke zu bepflanzen. Dafür sind heimische und standortgerechte Gehölze sowie Vogelhäugelgröße entsprechen der Artenlisten 1 und 2 mit einer Mindesthöhe von 100 cm zu verwenden. Für die Sträucher wird ein Pflanzabstand $\geq 1 \text{ m}$ bis maximal 1,50 - 1,50 m je nach auf festgesetzt. (F.6.2.7)
14. Als Ausgleichsmaßnahme A2 ist die Entwicklung einer Streubewaldung mit hochstämmigen Obstbäumen extensiven Grünlandgesellschaften (magere Frischweiden) festgesetzt. Die Obstbäume sind als Hochstamm mit mind. 12/14cm Stammumfang mit einem Abstand von 10 bis 12m zu pflanzen. Sie sind gegen Wühlmäuse und Wildverbiss durch geeignete Maßnahmen zu schützen. Es sind bevorzugt alle für den Streubewaldung geeigneten Gehölzarten zu verwenden.
15. Die Standorte der Müllbehälter sind, sofern sie nicht in Gebäuden untergebracht sind, durch berankte Pergolen, Rankgitter oder mit Hecken umgeben. (F.6.2.8)
16. Soweit Garagen und Carports nicht als Grenzbefahrung erfolgen sind diese mind. auf einer Seite mit Kletterpflanzen zu begrünen. (F.6.2.9)
17. Auf den Dächern der Hauptgebäude wird auf 50% der Fläche eine extensive Dachbegrünung festgesetzt (A2). Der prozentuale Anteil kann innerhalb der einzelnen Dachflächen variieren, wenn der prozentuale Anteil der extensiven Dachbegrünungen außer Dachflächen 50 % beträgt. Grünflächenbegrüben, Gärten und Carports ist es ebenfalls zulässig Dachbegrünungen vorzunehmen. (F.6.2.10)
18. Sämtliche Pflanzungen sind dauerhaft zu pflegen, zu unterhalten und erforderlichenfalls zu ersetzen. (F.6.2.11)
22. Zeitpunkt der Bepflanzung
Die Bepflanzung der Erschließungsstraßen sowie die Bepflanzung bzw. Ansaat der unbebauten Grünflächen ist bis zum Ende der Pflanzperiode (Frühjahr oder Herbst) erfolgen, welche dem Beginn der Nutzung der Gebäude folgt. (F.6.2.12)

Hinweise

1. Für Bäume, für die der B-Plan innerhalb des Geltungsbereiches Festsetzungen zum Erhalt trifft, sind bei der Baudurchführung die Bestimmungen der DIN 18920 in Verbindung mit der RAS LP4 zu beachten und zwingend einzuhalten.
2. Die Einhaltung dieser Bestimmungen betrifft auch die angrenzenden Nachbarbäume, die ihren geschützten Wurzelbereich (Kronenbereich zuzüglich 1,50 m zusätzlich) innerhalb des Plangebietes haben und der Baumschutzsatzung der Gemeinde Neukirchen, die zusätzlich zu beachten ist, unterliegen. Bei den Gehölzbeständen der Nachbargrundstücke wird außerdem auf die Bestimmungen des BGB hingewiesen.