

# STADT WEISSWASSER / O.L.

## BEBAUUNGSPLAN „GELSDORFHÜTTE“

### VORENTWURF i.d.F. vom 04. April 2024

---

## TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3785), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Sächsische Bauordnung (SächsBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186); zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 1. März 2024 (SächsGVBl. S. 169).

---

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

### 1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

#### 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 1 – 15 BauNVO)

##### 1.1.1 Eingeschränktes Gewerbegebiet (GE/e)

(§ 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5, Abs. 6 und Abs. 9 BauNVO)

Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GE/e) sind nur Nutzungen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Allgemein zulässig sind, soweit diese das Wohnen nicht wesentlich stören:

- a) Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und öffentliche Betriebe,
- b) Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- c) Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden

- d) Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in der Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- e) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- f) Vergnügungstätten.

Unzulässig sind in den eingeschränkten Gewerbegebieten GE/e 1 und GE/e 2:

- g) Tankstellen
- h) Freiflächen-Photovoltaikanlagen
- i) Einzelhandelsbetriebe mit Ausnahme untergeordneter Werksverkaufseinrichtungen ansässiger Unternehmen.

## **1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21 BauNVO)**

### **1.2.1 Bezugspunkte für die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen (§ 18 Abs. 1 BauNVO)**

Unterer Bezugspunkt für die festgesetzte maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen ist die in der Planzeichnung festgesetzte Höhenlage des jeweiligen Baugebietes über NHN im Höhenbezugssystem DHHN2016. Liegen die baulichen Anlagen zwischen mehreren festgesetzten Höhenlagen, so ist durch Interpolation die gemittelte Höhe zu bestimmen und als unterer Höhenbezugspunkt anzuwenden.

Oberer Bezugspunkt für die festgesetzte Oberkante baulicher Anlagen ist die maximale Höhe der Oberkante baulicher Anlagen gemäß Planeintrag als senkrecht gemessenes Maß über dem unteren Bezugspunkt. Bei Gebäuden mit Flachdach zählt die Oberkante Attika, bei Gebäuden mit geneigten Dächern die obere Dachabschlusskante (Firsthöhe).

### **1.2.2 Ausnahmen von der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 6 BauNVO)**

In den Baugebieten GE/e 1 und GE/e 2 darf die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse bei Gebäuden mit Flachdächern jeweils durch ein zusätzliches Staffelgeschoss überschritten werden, wenn dessen Außenwände an allen Gebäudeseiten um mindestens 2,0 m hinter die Außenwandfläche des darunter liegenden Vollgeschosses zurücktreten.

## **1.3 Flächen, die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belasten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

*Variante 1:* Die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche mit der Bezeichnung GFLR ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Eigentümer und Nutzer des Flurstücks 210/3 Gemarkung Weißwasser Flur 4 zu belasten.

*Variante 2:* Die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche mit der Bezeichnung LR ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der Eigentümer und Nutzer des Flurstücks 210/3 Gemarkung Weißwasser Flur 4 zu belasten.

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

### **1.4.1 Begrenzung der Bodenversiegelung**

Auf den Baugrundstücken ist eine Befestigung von Stellplatzflächen und ihren Zufahrten oberhalb der Geländeoberfläche nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zulässig. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig.

### **1.4.2 Speicherung, Nutzung und Versickerung von Niederschlagswasser**

Das auf den Baugrundstücken anfallende unbelastete Niederschlagswasser ist vollständig innerhalb des jeweiligen Baugrundstücks zu sammeln, zu nutzen bzw. zu versickern.

## **1.5 Flächen für das Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**

### **1.5.1 Anpflanzung von Strauchhecken zur Eingrünung des Baugebietes (Pfg 1)**

Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Bezeichnung pfg 1 sind Laubgehölzhecken mit einer maximalen Wuchshöhe von 2 m anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzdichte darf 1 Strauch/m<sup>2</sup> nicht unterschreiten.

Innerhalb der nördlichen Fläche mit der Bezeichnung pfg 1 ist die Anlage von maximal zwei fußläufigen Verbindungen zwischen der Planstraße A und dem nördlich angrenzenden Nachbargrundstück (Berufsschulzentrum) zulässig.

### **1.5.2 Anpflanzung von Baumreihen im öffentlichen Verkehrsraum (Pfg 2)**

An den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten innerhalb der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung VBZ 1 Anliegerweg und VBZ 2 Fußgängerbereich / Feuerwehrzufahrt sind standortgerechte, heimische Gehölze (Pflanzqualität Hochstamm, mindestens 3 x verpflanzt, mit Drahtballen oder im Container, Stammumfang 14 - 16 cm) zu pflanzen. Die Bäume sind mit mindestens 5 m<sup>2</sup> großen Baumscheiben zu umfassen. Grundstückseinfahrten und Stellplätzen sind so zwischen den Bäumen anzuordnen, dass die Baumscheiben freigehalten werden. Die Gehölze sind dauerhaft zu unterhalten und im Falle des Absterbens durch gleichartige Bäume mindestens in der festgesetzten Pflanzqualität zu ersetzen.

### **1.5.3 Dachbegrünung (Pfg 3)**

Auf jedem Baugrundstück sind ab einem Überbauungsgrad des Baugrundstücks von 50 % die bis zur vollständigen Ausnutzung der festgesetzten Grundflächenzahl hinausgehenden Flächenanteile als Gründach auszubilden.

Die Dachfläche des Parkhauses ist vollständig extensiv zu begrünen. Ausgenommen sind nur technische Aufbauten wie Lüftungsöffnungen.

Die Höhe des Schichtaufbaus für die Dachbegrünung muss einschließlich Dränschicht mindestens 10 cm betragen. Eine Kombination der Dachbegrünung mit Photovoltaikanlagen ist zulässig.

### **1.5.4 Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Pfg 4)**

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Landschaftsrasen einzusäen oder mit bodenbedeckenden Stauden zu bepflanzen. Darüber hinaus ist pro angefangener 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger Laubbaum (Pflanzqualität Hochstamm, mindestens 3 x verpflanzt, mit Drahtballen oder im Container, Stammumfang 14 - 16 cm) und pro angefangener 50 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein Strauch (Pflanzqualität mindestens 2 x verpflanzt, 100 - 150 cm, ohne Ballen) zu pflanzen. Die Bepflanzung soll in Gruppen von 2 bis 3 Bäumen bzw. Sträuchern zusammengefasst und an für den Betriebsablauf geeigneten Stellen angeordnet werden. Die Bepflanzungen sind gärtnerisch zu pflegen und zu erhalten.

### **1.6 Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden bestimmte bauliche oder technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien getroffen werden müssen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)**

In den Baugebieten GE/e 1 und GE/e 2 sind Dachflächen mit einer Ausdehnung von mehr als 50 m<sup>2</sup> zu mindestens 50 % der Fläche mit Photovoltaikanlagen auszustatten.

## **2 Kennzeichnungen**

### **2.1 Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind**

Das Flurstück 201/13 befindet sich im Bereich des im Sächsischen Altlastenkataster erfassten Altstandortes „ehemalige Gelsdorfhütte“ (Altlastenkennziffer 84 200 623). Aufgrund der Recherchen zu möglichen produktionsspezifischen Schadstoffkontaminationen wurden zunächst acht Altlastenverdachtsflächen (in der Planzeichnung gekennzeichnet) ausgewiesen.