

BEBAUUNGSPLAN
"CARITAS KINDER- UND JUGENDDORF
MARKKLEEBERG"
1. ÄNDERUNG

Satzungsexemplar

MARKKLEEBERG, DEN 16. APRIL 2014

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Hinweis: Die seitlich markierten Festsetzungen wurden gegenüber dem 2. Entwurf des Bebauungsplanes geändert, ergänzt oder völlig neu in den Bebauungsplan aufgenommen.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

[§ 9 Abs. 1 bis 3 und 5 bis 7 BauGB]

1 Art der baulichen Nutzung

[§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 3 - 14 BauNVO]

1.1 Allgemeines Wohngebiet

Im allgemeinen Wohngebiet sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.

1.2 Sondergebiete "Kinderdorf 1" und "Kinderdorf 2"

Die Sondergebiete dienen der Aufnahme sozialer Einrichtungen der Kinderbetreuung und -fürsorge für Kinder

- mit einem erhöhten pädagogischen und therapeutischen Bedarf (§ 34 SGB VIII) und
- mit Eingliederungsbedarf (§ 35a SGB VIII)

die dauerhaft außerhalb ihrer bisherigen Lebens- und Familiensituation leben müssen und in ihrer Entwicklung gefördert werden sollen.

1.2.1 Im Sondergebiet "Kinderdorf 1" sind Wohngebäude und Anlagen für soziale, gesundheitliche, kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke, **die dem Bedarf für die Betreuung der Bewohner des Gebietes dienen** zulässig.

1.2.2 Im Sondergebiet "Kinderdorf 1" sind die im Sondergebiet "Kinderdorf 2" zulässigen Anlagen und Einrichtungen unzulässig.

1.2.3 Im Sondergebiet "Kinderdorf 2" sind Spielfelder für Fußball, Volleyball, Basketball oder Handball und Spielgeräte zulässig.

1.3 Flächen für Gemeinbedarf

1.3.1 Auf den Flächen für Gemeinbedarf ist eine privatwirtschaftliche Nutzung ausgeschlossen. Sie dienen dauerhaft einer öffentlichen Nutzung.

1.3.2 Auf den Flächen für Gemeinbedarf sind die Anlagen und Einrichtungen barrierefrei auszubilden.

1.3.3 Auf den Flächen für Gemeinbedarf, Zweckbestimmung Kindertagesstätte, sind zulässig:

- Gebäude und bauliche Anlagen zur Betreuung von Kindern sowie die hierfür erforderlichen Nebenanlagen,
- Gebäude und bauliche Anlagen für Sport und Spiel und
- Stellplätze für Pkw.

- 1.3.4 Auf den Flächen für Gemeinbedarf, Zweckbestimmung Schule, sind zulässig:
- Gebäude und bauliche Anlagen für schulische Zwecke sowie die hierfür erforderlichen Nebenanlagen,
 - Gebäude und Anlagen, die der Betreuung von Kindern dienen sowie die hierfür erforderlichen Nebenanlagen,
 - Gebäude und bauliche Anlagen für Sport und Spiel,
 - 1 Wohnung für Aufsichts-, Bereitschaftspersonen und Hausmeister, die dem Schulbetrieb zugeordnet ist und
 - Stellplätze für Pkw, jedoch nur in den dafür festgesetzten Flächen.

2 Höhe baulicher Anlagen

[§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 18 BauNVO]

- 2.1 Als Bezugshöhe wird die mittlere Höhe der Oberkante der das Baugrundstück erschließenden Verkehrsfläche festgesetzt, gemessen an den Eckpunkten der anliegenden Grenze des Baugrundstücks.
- 2.2 Die Höhen baulicher Anlagen sind als Traufhöhen über der Bezugshöhe gemäß Plan-einschrieb festgesetzt. Die Traufhöhe wird als Schnittpunkt der äußeren Dachhaut mit der Gebäudeaußenwand über der Bezugshöhe festgesetzt.

3 Grundflächenzahl

[§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 19 BauNVO]

Die Grundflächenzahl (GRZ) bezieht sich auf das Baugrundstück.

4 Bauweise

[§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB , § 22 BauNVO]

- 4.1 In den Wohngebieten und im Sondergebiet sind
- offene Bauweise festgesetzt,
 - nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
- 4.2 Auf den Flächen für Gemeinbedarf ist abweichende Bauweise festgesetzt. Die Länge der Gebäude darf 50 m überschreiten.

5 Überbaubare Grundstücksfläche

[§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO]

- 5.1 Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgesetzt.
- 5.2 Die überbaubare Grundstücksfläche ist baugebietsbezogen festgesetzt.

- 5.3 In den Wohngebieten sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur Gebäude und bauliche Anlagen, die der Gartennutzung und der Kleintierhaltung dienen, Terrassen, Swimmingpools, ausnahmsweise Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO, Abstellplätze und Einhausungen von Müllbehältern sowie Zufahrten und Zuwegungen zulässig.

6 Tiefe der Abstandsflächen

[§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB]

Für Gebäude, deren Baumasse 1.200 m³ überschreiten, wird die Tiefe der Abstandsflächen dieses Gebäudes auf 0,8 H mindestens, jedoch 3 m festgesetzt.

7 Größe und Breite der Baugrundstücke

[§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB]

- 7.1 In den Baugebieten WA 2 bis WA 12 müssen die Breiten der Baugrundstücke, auf denen Einzelhäuser errichtet werden, mindestens 18 m betragen.
- 7.2. In den Baugebieten WA 2 bis WA 12 müssen die Breiten der Baugrundstücke, auf denen Doppelhäuser errichtet werden, mindestens 12,50 m je Doppelhaushälfte betragen.

8 Stellplätze und Garagen

[§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO]

Pro Wohneinheit sind zwei Stellplätze zu errichten.

9 Verkehrsflächen

[§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB]

- 9.1 Die Straßenverkehrsflächen werden als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.
- 9.2 Die Planstraßen A, B, E und F sind mit folgendem Querschnitt herzustellen:

Grünstreifen mit Entwässerungsmulde	1,80 m
Bankett	1,40 m
Mischverkehrsfläche	6,50 m
Rückenstütze	0,20 m
<hr/>	
Summe	9,90 m
<hr/>	

- 9.3 Die Planstraßen C und D sind mit folgendem Querschnitt herzustellen:

Grünstreifen mit Entwässerungsmulde	1,80 m
Bankett	1,40 m
Fahrbahn	5,50 m
Fußweg	2,00 m
Rückenstütze	0,20 m
<hr/>	
Summe	10,90 m
<hr/>	

- 9.4 Die Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung "Fußgängerbereich" zwischen der Planstraße C (auf Höhe der Planstraße A) und der Planstraße D (auf Höhe der Planstraße F) ist mit folgendem Querschnitt herzustellen:

Grünstreifen mit Entwässerungsmulde	1,80 m
Bankett	0,50 m
Fuß- / Radweg	3,00 m
Bankett	0,25 m
<hr/>	
Summe	5,55 m
<hr/>	

- 9.5 Alle anderen festgesetzten Verkehrsflächen mit Zweckbestimmung "Fußgängerbereich" (außer diejenige auf dem Flurstück 480) sind mit folgendem Querschnitt herzustellen:

Bankett	0,25 m
Fuß- / Radweg	2,00 m
Bankett	0,25 m
<hr/>	
Summe	5,55 m
<hr/>	

- 9.6 Die Verkehrsflächen sind behindertengerecht auszubilden. Dies betrifft insbesondere die barrierefreie Ausbildung von Übergängen in Kreuzungsbereichen durch den Einbau von Rippenfeldern in Fußwegbelägen (Noppen- und Rippenlatten gemäß DIN 32984) und Rollborden mit gesicherter Absenkung und taktil erfassbarer Oberfläche.

- 9.7 Der Fuß- und Radweg auf dem Flurstück 482/1 der Gemarkung Zöbigker ist in der Belastungsklasse 1,8 RStO 12 auszuführen. Eine Überbauung des sich im unterirdischen Bauraum des Fuß- und Radweges befindenden Schmutzwasserkanals mit Borden ist unzulässig.

10 Rückhaltung und Versickerung von Oberflächenwasser

[§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB]

- 10.1 Das auf den Grundstücken anfallende Oberflächenwasser ist direkt auf den Grundstücken zu versickern.
- 10.2 Die grundstücksbezogene Entwässerung von Oberflächenwasser ist in Form einer Flächenversickerung, einer Muldenversickerung, einer Mulden-Rigolen-Versickerung oder einer Rigolenversickerung vorzunehmen.
Sollte nachweislich mit den vorgenannten Versickerungsanlagen die versickerungsfähige Schicht nicht erreicht werden, sind ausnahmsweise Sickerschächte bis zu einer Tiefe, in der die versickerungsfähige Schicht angeschnitten wird, zulässig.
- 10.3 Das Oberflächenwasser von den Straßenverkehrsflächen und der Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung "Fußgängerbereich" zwischen der Planstraße C (auf Höhe der Planstraße A) und der Planstraße D (auf Höhe der Planstraße F) ist über straßenbegleitende Mulden dezentral zu versickern.

- 10.4 Das Oberflächenwasser von den sich im Plangebiet befindenden Straßenverkehrsflächen der Schmiedestraße und des Sonnenweges ist durch eine Straßenentwässerung über Abläufe / Leitungen in das zentrale Versickerungsbecken 1 abzuführen und dort zu versickern.
- 10.5 Das Oberflächenwasser von den an der östlichen Grenze des Plangebietes angrenzenden Straßenverkehrsflächen des Meisenweges ist durch eine Straßenentwässerung über Abläufe / Leitungen in das zentrale Versickerungsbecken 2 abzuführen und dort zu versickern.
- 11 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
[§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB]
- 11.1 Es sind ausschließlich Maschinen und Fahrzeuge einzusetzen, die den Anforderungen der 32. BImSchV genügen und mit dem RAL-Umweltzeichen (RAL - UZ 53) ausgestattet sind. Beim ausnahmsweisen Einsatz künstlicher Lichtquellen sind Natriumdampfniederdrucklampen zu verwenden. Die Lichtwirkung der Beleuchtungskörper ist durch Lichtblenden auf den unmittelbaren Lager- bzw. Arbeitsbereich zu beschränken.
- 11.2 Vor Baumaßnahmen, die in dem Zeitraum vom 01.03. bis 30.09. durchgeführt werden, ist eine artenschutzrechtliche Vorbegehung in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde vorzunehmen, auf deren Grundlage die Freigabe des Baubereichs oder weitere Auflagen festgelegt werden.
- 11.3 Die als zu erhalten festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind Ersatzpflanzungen in der gleichen Art vorzunehmen.
- 11.4 In den Wohngebieten, dem Sondergebiet und den Flächen für Gemeinbedarf sind je angefangene 200 m² Baugrundstück mindestens 1 standortgerechter einheimischer Laubbaum in der Pflanzqualität H, 2xv, StU 8-10 oder 10 m² Laubstrauchhecke in der Qualität v.Str. 100-150 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Die Anpflanzung hat spätestens ein Jahr nach Nutzungsbeginn der Bauvorhaben zu erfolgen.
- 11.5 Auf den Flächen für Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung Schule ist je 4 versiegelte Stellplätze mindestens ein einheimischer Laubbaum in der Pflanzqualität H, 3xv, mit Drahtballen, StU 16-18 zu pflanzen.
Die dabei zu pflanzenden Bäume sind auf die ermittelte Anzahl zu pflanzender Bäume gemäß Festsetzung 11.4 anzurechnen.
Die Anpflanzung hat spätestens 1 Jahr nach Herstellung der Stellplätze zu erfolgen.
Je Baum ist im versiegelten Umfeld eine mindestens 10 m² große Baumscheibe mit einem Mindestpflanzraum von 15 m³ nachzuweisen. Die Baumscheiben sind gegen Überfahren zu sichern.
- 11.6 Flachdächer sind zu begrünen, sofern sie nicht als Dachterrasse genutzt werden.
Dies gilt nicht für untergeordnete Bauteile, Nebenanlagen und Garagen.

- 11.7 Innerhalb der Straßenverkehrsflächen der Planstraßen sind einseitig standortgerechte Bäume zu pflanzen. Je angefangene laufende 20 Meter ist 1 Baum zu pflanzen. Je Baum ist eine mindestens 6 m² große Baumscheibe mit einem Mindestpflanzraum von 9 m³ nachzuweisen. Die Baumscheiben sind durch Hochborde oder Baumbügel gegen Überfahren zu sichern.
Die Anpflanzung hat spätestens 1 Jahr nach Herstellung der Planstraßen zu erfolgen.
- 11.7.1 An den Planstraßen A, B und C sind Bäume der Art Eberesche (*Sorbus aucuparia*) in der Pflanzqualität H, StU 16-18 zu pflanzen.
- 11.7.2 An den Planstraßen D, E und F sind Bäume der Art Schwarzerle (*Alnus glutinosa*) in der Pflanzqualität H, StU 16-18 zu pflanzen.
- 11.8 Maßnahme M 1
Auf den hierfür festgesetzten Flächen ist ein Landschaftspark herzustellen.
Der Landschaftspark setzt sich wie folgt zusammen:
- 20 % intensiv genutztes Grünland (Liegewiese, Bolzfläche),
 - 40 % extensiv genutztes Grünland,
 - 10 % Strauchpflanzungen und
 - 30 % Einzelbäume / Baumgruppen
- Die zu verwendenden Arten sind der Maßnahme M 2 zu entnehmen.
Die Maßnahme hat spätestens 1 Jahr nach Herstellung des Fußweges zu erfolgen.
- 11.9 Maßnahme M 2
Auf den hierfür festgesetzten Flächen ist eine Hecke zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind einheimische standortgerechte Bäume mit einer Qualität von H, 2xv, StU 8-10 und Sträucher mit einer Qualität v. Str. 100-150 in einem Pflanzraster von 1,50 m x 1,50 m zu pflanzen.
Es sind 25 % Bäume und 75 % Sträucher zu pflanzen.
- Dabei sind folgende Gehölze zu pflanzen:
- Bäume (Mindestqualität: H, 2xv, StU 8-10)
- Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*),
 - Gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*),
 - Stieleiche (*Quercus robur*),
 - Eberesche (*Sorbus aucuparia*) und
 - Winterlinde (*Tilia cordata*);
- Sträucher (Mindestqualität: v.Str. 100-150)
- Hartriegel (*Cornus sanguinea*),
 - Gemeine Hasel (*Corylus avellana*),
 - Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus laevigata*),
 - Rote Johannisbeere (*Ribes rubrum*),
 - Hundsrose (*Rosa canina*),
 - Weinrose (*Rosa rubiginosa*),

- Ohrweide (*Salix aurita*),
- Purpurweide (*Salix purpurea*) und
- Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*).

Die Maßnahme hat spätestens 1 Jahr nach Herstellung des Containerplatzes zu erfolgen.

11.10 Maßnahme M 3

Auf den hierfür festgesetzten Flächen ist eine Hecke zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind einheimische standortgerechte Bäume mit einer Qualität von H, 2xv, StU 8-10 und Sträucher mit einer Qualität v. Str. 100-150 in einem Pflanzraster von 1,50 m x 1,50 m zu pflanzen.

Es sind 25 % Bäume und 75 % Sträucher zu pflanzen.

Dabei sind folgende Gehölze zu pflanzen:

Bäume (Mindestqualität: H, 2xv, StU 8-10)

- Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*),
- Gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*),
- Stieleiche (*Quercus robur*),
- Eberesche (*Sorbus aucuparia*) und
- Winterlinde (*Tilia cordata*);

Sträucher (Mindestqualität: v.Str. 100-150)

- Hartriegel (*Cornus sanguinea*),
- Gemeine Hasel (*Corylus avellana*),
- Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus laevigata*),
- Rote Johannisbeere (*Ribes rubrum*),
- Hundsrose (*Rosa canina*),
- Weinrose (*Rosa rubiginosa*),
- Ohrweide (*Salix aurita*),
- Purpurweide (*Salix purpurea*) und
- Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*).

Die Maßnahme hat spätestens 1 Jahr nach Herstellung der Versickerungsbecken zu erfolgen.

11.11 Maßnahme M 4 - Anpflanzen von heimischen, standortgerechten Gehölzgruppen auf einem Erdwall

Auf einer Fläche von etwa 1.680 m² sind fünf Gehölzgruppen auf jeweils einer Fläche von etwa 160 m² zu pflanzen. Es sind einheimische standortgerechte Sträucher mit einer Qualität von 2xv, v. Str. 60-100 in einem Pflanzraster von 1,50 m x 1,50 m zu pflanzen.

Es sind folgende Straucharten zu verwenden:

- Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*),
- Besenginster (*Cytisus scoparius*),
- Wildapfel (*Malus sylvestris*),
- Schlehdorn (*Prunus spinosa*),
- Hunds-Rose (*Rosa canina*),
- Weinrose (*Rosa rubiginosa*),
- Kornelkirsche (*Cornus mas*).

Die übrigen Flächen sind mit Landschaftsrasen (15 g/m²) einzusäen.

Die Maßnahme hat unmittelbar nach Herstellung des Lärmschutzwalles zu erfolgen.

12 Maßnahmen und Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

[§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB]

12.1 Innerhalb der festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sind nachts schutzbedürftige Räume an den lärmabgewandten Gebäudeseiten anzuordnen. Ist dies nicht möglich, sind schallgedämmte Lüftungseinrichtungen für nachts schutzbedürftige Räume gemäß Punkt 10.2 der VDI 2719 einzubauen.

12.2 Die Bemessung des passiven Schallschutzes an der Fassade und im Dachgeschoss hat nach Abschnitt 5 der DIN 4109 zu erfolgen, wobei von den im Anhang 16 der Schalltechnischen Untersuchung ECO 13 0 20 031, das als Anlage der Begründung zum Bebauungsplan beigefügt ist, dokumentierten Lärmpegelbereichen auszugehen ist. Die Umfassungsbauteile (Wände, Fenster, Türen, Dächer usw.) von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen sind entsprechend den Lärmpegelbereichen wie folgt auszuführen:

Lärmpegelbereich	erforderliche Luftschalldämmung des Außenbauteils R' _{w,res} in [dB]	
	Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büroräume u. ä.
I	30	-
II	30	30
III	35	30
IV	40	35

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist für Neubauten der Nachweis über die Einhaltung des erforderlichen Schalldämmmaßes von Außenbauteilen nach DIN 4109 zu erbringen.

12.3 Auf der Fläche für Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung Schule sind die Freiflächen westlich der Schulgebäude anzuordnen.

- 12.4 Auf den Flurstücken 497/4 und 497/8 der Gemarkung Zöbiger ist ein Lärmschutzwall in einer Höhe von 3,0 m und einer Fußbreite von 5,0 m innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen bis spätestens 31.12.2015 zu errichten.
- 12.5 Im Sondergebiet "Kinderdorf 2" ist der Spielbetrieb von 13.00 bis 15.00 Uhr unzulässig.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

[§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 SächsBO]

13 Dachformen und Dachneigung

Die Festsetzung zur Dachneigung in den Baugebieten ist nicht für untergeordnete Gebäudeteile, Garagen und Nebenanlagen bindend.

14 Einfriedungen

- 14.1 Als Einfriedungen sind nur Zäune und Hecken mit einer Gesamthöhe von 1,50 m zulässig.
- 14.2 Die Höhe der Einfriedungen zum angrenzenden Flurstück 480 der Gemarkung Zöbiger (Fußweg) darf maximal 2,0 m betragen.
- 14.3 Die Sockelhöhe darf bei Zäunen maximal 0,1 m betragen.

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

15 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen

[§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB]

15.1 GFLR 1

Innerhalb der Fläche des Sondergebietes "Kinderdorf 1" wird auf dem Flurstück 497/3 der Gemarkung Zöbiger zugunsten der Ver- und Entsorgungsunternehmen, der Rettungsfahrzeuge sowie der Benutzer und Besucher der anliegenden Flurstücke ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt.

15.2 GFLR 2

Auf dem Flurstück 482/1 der Gemarkung Zöbiger wird zugunsten der Ver- und Entsorgungsunternehmen, der Rettungsfahrzeuge sowie der Benutzer und Besucher des Flurstücks 503 der Gemarkung Zöbiger in einer Länge von 15 m von der östlichen Grenze und in einer Breite von 3,5 m von der nördlichen Grenze des Flurstücks 503 der Gemarkung Zöbiger ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt.

16 Ausbau von Verkehrsflächen auf den Grundstücken

In allen Baugebieten sind Verkehrsflächen nur mit wasserdurchlässigen Materialien (wassergebundene Deckschichten, breutfugiges Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrassen u. ä.) herzustellen, sofern keine anderen gesetzlichen Regelungen entgegenstehen.

17 Dachterrassen

Auf dem Dach des obersten Geschosses sind Dachterrassen ausgeschlossen.

18 Einfriedung Wertstoffcontainerplatz

Der im Bebauungsplan festgesetzte Wertstoffcontainerplatz ist mit einem Sichtschutzzaun mit einer Höhe von 2,0 m zu umschließen.

19 Abweichungen

19.1 Abweichungen von der Festsetzung 6 sind unzulässig.

19.2 Bei Abweichungen von den Festsetzungen 11.4 und 11.6 sind gleichwertige Ausgleichsmaßnahmen auf den Vorhabengrundstücken nachzuweisen.