

Teil A: Planzeichnung

M 1:1000



Blatt - 1 -

Textliche Festsetzungen und Verfahrensvermerke: siehe Blatt -2-

Satzung der Stadt Chemnitz über den Bebauungsplan Nr. 97/106 "Wasserschänkegebiet"
Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950), sowie nach § 85 der Sächsischen Bauordnung in der Fassung vom 18. März 1999 (Sächs. GVBl. S. 86), in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juni 1999 (Sächs. GVBl. S. 345), wird nach Beschlussfassung durch den Stadtrat der Stadt Chemnitz vom 09.10.2002 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 97/106 "Wasserschänkegebiet", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), erlassen:

Teil A - Planzeichnung vom 22.07.2002
Maßstab 1:1000

Teil B - Textliche Festsetzungen

Ausgefertigt:

Chemnitz,

Oberbürgermeister

Stadt CHEMNITZ



Bebauungsplan Nr. 97/106
"Wasserschänkegebiet"
ausgefertigt in Blatt 1 und Blatt 2

Der Bebauungsplan besteht aus: Teil A Planzeichnung
Teil B Textliche Festsetzungen

Stadtplanungsamt Chemnitz
Amtsleiter: Dr. Seidel
Bearbeiter: Mickleit, Stölzel

Maßstab 1:1000

Fassung vom: 22.07.2002
Änderung vom:

Verfahrensvermerke

- Aufgestellt auf Grund des Aufstellungsbeschlusses des Gemeinderates Röhrsdorf vom 10.12.1997.
Erweiterung des Plangebietes durch Beschluss des Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschusses vom 13.02.2001.
Die ortsübliche Bekanntmachung der Erweiterung des Plangebietes ist im Amtsblatt der Stadt Chemnitz Nr. 10 am 07.03.2001 erfolgt.

Chemnitz, 22. Mai 2002 Siegel gez. Dr. Seidel
Stadtplanungsamt
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist vom 23.07.2001 bis 06.08.2001 durchgeführt worden.

Chemnitz, 22. Mai 2002 Siegel gez. Dr. Seidel
Stadtplanungsamt
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 21.12.2001 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Chemnitz, 22. Mai 2002 Siegel gez. Dr. Seidel
Stadtplanungsamt
- Der katastermäßige Bestand am 22.05.02 sowie die geometrischen Festsetzungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Chemnitz, 22. Mai 2002 Siegel gez. Krone
Städt. Vermessungsamt
- Dieses Bebauungsplanverfahren und das Bebauungsplanverfahren Nr. 00/15 "Bahrbach" werden gemäß Beschluss des Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschusses vom 07.05.2002 zu einem Bebauungsplan zusammengefasst und unter der Bezeichnung Bebauungsplan Nr. 97/106 "Wasserschänkegebiet" fortgeführt.
Der Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss hat am 07.05.2002 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Chemnitz, 22. Mai 2002 Siegel gez. Dr. Seidel
Stadtplanungsamt
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie der Begründung, haben in der Zeit vom 23.05.02 bis zum 24.06.02 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 15.05.02 im Amtsblatt der Stadt Chemnitz Nr. 20 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Chemnitz, 01. Juli 2002 Siegel gez. Dr. Seidel
Stadtplanungsamt
- Die Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB vom Zeitraum der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.

Chemnitz, 01. Juli 2002 Siegel gez. Dr. Seidel
Stadtplanungsamt
- Der Stadtrat hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 09.10.2002 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Chemnitz, 13.07.2002 Siegel Stadtplanungsamt
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am 09.10.2002 vom Stadtrat als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss des Stadtrates vom 09.10.2002 gebilligt.

Chemnitz, 13.07.2002 Siegel Stadtplanungsamt
- Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgesetzt.

Chemnitz, 13.07.2002 Siegel Oberbürgermeister
- Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Sperrzeit des jedermanns einsehbar werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 07.04.2004 im Amtsblatt der Stadt Chemnitz Nr. 14 ortsüblich bekannt gemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 39-42 und 44 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist am 07.04.2004 in Kraft getreten.

Chemnitz, 07.04.2004 Siegel Stadtplanungsamt

Teil B: Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

- In den Baufeldern GE 1-4 ist die in Gewerbegebieten gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO allgemein zulässige Art der Nutzung (Anlagen für sportliche Zwecke) nicht zulässig. (§ 1 Abs. 5 BauNVO)

- In den Baufeldern GE 1-4 ist der in Gewerbegebieten allgemein zulässige Einzelhandel nicht zulässig. (§ 1 Abs. 5 u. 9 BauNVO)

- In den Baufeldern GE 1-4 werden die in Gewerbegebieten nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 u. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen (für Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplans. (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

- In den Baufeldern GI 1-7 ist der in Industriegebieten allgemein zulässige Einzelhandel nicht zulässig. (§ 1 Abs. 5 u. 9 BauNVO)

- In den Baufeldern GI 1-7 wird die in Industriegebieten nach § 9 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO vorgesehene Ausnahme (für Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplans. (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

- In den folgenden Baufeldern sind Betriebe und Anlagen zulässig, deren Schallemissionen, je am Grundstücksfläche einen Immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel (IFSP) von

tage (6.00 - 22.00 Uhr): nachts (22.00 - 6.00 Uhr):

GE 1 55 dB(A) / m²	GE 1 40 dB(A) / m²
GE 2 55 dB(A) / m²	GE 2 40 dB(A) / m²
GE 3 55 dB(A) / m²	GE 3 45 dB(A) / m²
GE 4 55 dB(A) / m²	GE 4 50 dB(A) / m²
GI 1 55 dB(A) / m²	GI 1 55 dB(A) / m²
GI 2 55 dB(A) / m²	GI 2 55 dB(A) / m²
GI 3 55 dB(A) / m²	GI 3 55 dB(A) / m²
GI 4 55 dB(A) / m²	GI 4 50 dB(A) / m²
GI 5 55 dB(A) / m²	GI 5 50 dB(A) / m²
GI 6 55 dB(A) / m²	GI 6 55 dB(A) / m²
GI 7 45 dB(A) / m²	GI 7 45 dB(A) / m²

nicht überschreiten.
Der IFSP ist einhalten, wenn der Beurteilungspegel der Betriebsgeräusche der Anlagen die dem Betriebsgrundstück entsprechenden Immissionskontingente (IK) an den maßgeblichen Immissionsorten im Einwirkungsbereich nicht überschreitet. Die IK berechnen sich aus dem festgesetzten IFSP nach den Vorschriften der DIN 18005 Teil 1 'Schallschutz im Städtebau, Berechnungsverfahren'.

2. Maß der baulichen Nutzung (§§ 16-21 BauNVO)

- In den Baufeldern GE 1-4 wird die Höhe baulicher Anlagen auf maximal 12 m begrenzt, bezogen auf die jeweilige mittlere Straßenoberkante der angrenzenden Erschließungsstraße (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 16 u. 18 BauNVO)

- Gebäudehöhe im GI - Gebiet:
In den Baufeldern GI 1-7 wird die Höhe baulicher Anlagen auf maximal 22 m begrenzt, bezogen auf die jeweilige mittlere Straßenoberkante der angrenzenden Erschließungsstraße (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 16 u. 18 BauNVO)

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

- Die in der Planzeichnung mit A1 gekennzeichneten Flächen sind als naturnaher Wald zu entwickeln und zu erhalten. Dafür sind mind. 50 % Flächenanteil mit Heistern der Pflanzenauswahlliste 1 (mind. 1 Heister pro 5 m²) zu bepflanzen. Auf den Restflächen ist Gehölzakkusation zuzulassen.

- Die Flächen A4 und A7 sind in extensives Dauergrünland umzuwandeln. Die vorhandene Baumreihe am Röhrsdorfer Weg ist durch das Anpflanzen von Bäumen der Pflanzenauswahlliste 1 oder 2 mit der Pflanzqualität Stammumfang mind. 10 - 12 cm zu vervollständigen und dauerhaft zu erhalten.

- Auf den mit A4 und Symbol 'Feldhecke' und mit A7 und Symbol 'Feldhecke' gekennzeichneten Flächen sind Feldhecken durch Pflanzung von Bäumen und Sträuchern der Pflanzenauswahllisten 1, 2 und 3 (mind. 1 Gehölz pro 2 m²) anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

- Auf der im Plan mit A3 gekennzeichneten Fläche ist eine Streuobstwiese anzulegen. Dazu ist die Fläche in extensives Dauergrünland umzuwandeln und pro 100 m² sind mind. 1 hochstimmiger Obstbaum der Pflanzenauswahlliste 2 mit einem Stammumfang von 10 - 12 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

- Auf der im Plan mit A5 gekennzeichneten Fläche ist ein Stillgewässer mit mind. 150 cm Höhe Dauerbau anzulegen.

- Auf den in der Planzeichnung mit A6 gekennzeichneten Flächen sind verrohrte Gräben offenzulegen. Die Verrohrung ist zurückzubauen, die Uferböschungseigung beträgt höchstens 1:5.

- PKW-Stellplätze sind mit wasserundurchlässigen Materialien zu befestigen.

4. Zuordnungsfestsetzung (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Die festgesetzten Flächen und Maßnahmen A1 und A3 - A7 (Pkt. 3.1 - 3.6) sowie die Maßnahmen außerhalb des Plangebietes auf den städtischen Flurstücken 459/1 der Gemarkung Niedersachsen werden als Ausgleichsmaßnahmen jeweils nach dem Anteil der zulässigen Flächenversiegelung der Baufelder GE 1 - 4 und den Baufeldern GI 1 - 7 und nach dem Anteil der Flächenversiegelung der Planstraße 1 und dem neuen Radweg entlang der Leipziger Straße zugeordnet.

5. Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und 20 BauGB)

- Auf den Betriebsgrundstücken ist das auf den befestigten Flächen anfallende und nicht verunreinigte Regenwasser durch bauliche oder technische Maßnahmen über eine befestigte Bodenplatte von min. 30 cm Dicke zu versickern; für das aufgrund der natürlichen Bodenbeschaffenheit nicht versickerbare Regenwasser ist eine gedrosselte Ableitung in das öffentliche Entwässerungssystem möglich. Die abzuleitende Drosselmenge darf einen Wert von 10 l/s pro ha versiegelter Fläche nicht überschreiten.

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

- In der Planzeichnung mit A1 gekennzeichneten Flächen sind als naturnaher Wald zu entwickeln und zu erhalten. Dafür sind mind. 50 % Flächenanteil mit Heistern der Pflanzenauswahlliste 1 (mind. 1 Heister pro 5 m²) zu bepflanzen. Auf den Restflächen ist Gehölzakkusation zuzulassen.

- Im Bereich von ebenen Stellenplananlagen ist für je 5 Stellplätze ein Baum der Pflanzenauswahlliste 1 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (Stammumfang bei der Pflanzung in 1 m Höhe: mind. 12/14 cm).

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

- Entlang der beiden im Plangebiet liegenden Gashochdruckleitungen VGH DN 400 St und VGH DN 200 St wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Erdgas Südsachsen GmbH festgesetzt; die Breite der festgesetzten Fläche beträgt jeweils 4 m.

- Die in der Planzeichnung dargestellten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte 1 - 5 werden für die vorhandenen Leitungen zu Gunsten:

- Nr. 1: der DB Energie GmbH, Nr. 2: der envia Energie Sachsen Brandenburg GmbH, Nr. 3 - 5 der VEAG Netzbetrieb Sachsen, festgesetzt.

- Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht Nr. 6 wird zur Verlegung der Abwasserleitung zu Gunsten des ESC festgesetzt.

- Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht Nr. 7 wird für Anlagen für die naturnahe Regenwasserbewirtschaftung zu Gunsten des ESC festgesetzt.

- Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht Nr. 8 wird zur Verlegung der raumgeordneten Produktpipeline Dresden-Leuna-Hartmannsdorf zu Gunsten der Mitteldeutschen Erdöl-Raffinerie GmbH festgesetzt.

8. Luftreinhaltung (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

- Feste fossile Brennstoffe dürfen im Plangebiet für Heiz- und sonstige Feuerzwecke nicht verwendet werden.

9. Nachrichtliche Übernahme

- Im Bereich des geplanten Fuß- und Radweges an der Leipziger Straße (Flurstück 1154/6 der Gemarkung Röhrsdorf) befindet sich der Trigonometrische Punkt PT 5142158. Dieser Festpunkt darf nicht beschädigt und nicht in seiner Lage verändert werden sowie seine Erkennbarkeit / Verwendbarkeit nicht eingeschränkt werden. Sollte eine Beeinträchtigung unvermeidbar sein, ist dies dem Landesvermessungsamt Sachsen, Referat 24, unverzüglich schriftlich anzuzeigen.

Pflanzenauswahllisten

- standorttypische heimische großkronige Laubbäume (> 20 m Höhe)

Stieleiche	Quercus robur
Traubeneiche	Quercus petraea
Esche	Fraxinus excelsior
Winterlinde	Tilia cordata
Sommerlinde	Tilia platyphyllos
Sandbirke	Betula pendula
Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Korbweide	Fagus sylvatica
Silberweide	Salix alba
Schwarzerle	Alnus glutinosa

- standorttypische heimische mittelgroße Laubbäume (12 - 20 m Höhe)

Hainbuche	Carpinus betulus
Eberesche	Sorbus aucuparia
Vogelkirsche	Prunus avium

Liste 2:

- standorttypische kleinkronige Laubbäume (5 - 12 m Höhe)

- Obstbäume als Halb- und Hochstämme aller Gattungen als Wildform oder in regional charakteristischen Sorten

Liste 3:

- standorttypische heimische Großsträucher (5 - 10 m Höhe)

Haselnuss	Corylus avellana
Faulbaum	Fraxinus alnus
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Weißdorn	Crataegus monogyna und laevigata
Salweide	Salix caprea
Traubenkirsche	Prunus padus
Ohreweide	Salix aurita

- standorttypische heimische Sträucher (< 5 m Höhe)

Schlehe	Prunus spinosa
Graugrüne Rose	Rosa dumalis
Heckrose	Rosa corymbifera
Hundsrose	Rosa canina
Brombeere	Rubus fruticosus
Himbeere	Rubus idaeus
Korbweide	Salix viminalis

Hinweis zur Regenwasserbewirtschaftung:

- Bei der Erschließung des Plangebietes wird die Regenwasserbewirtschaftung in naturnaher Form erfolgen; Ziel ist, eine größtmögliche Versickerung des anfallenden Regenwassers auf den Grundstücken zu erreichen.

- Für die Regenwasserbewirtschaftung der Baugrundstücke sind für die Ausführung der entsprechenden grundstücksbezogenen Anlagen jeweils ca. 10 - 12 % der Grundstücksfläche als 'begrünte und der Regenwasserbewirtschaftung dienende Fläche' vorzuhalten, bei der Verwendung eines Tiefbeizsystems kann die dafür benötigte Fläche auf ca. 5 % reduziert werden; die zur Straße und zur hinteren Grundstückskante festgesetzten Grünstreifen können darin einbezogen werden.

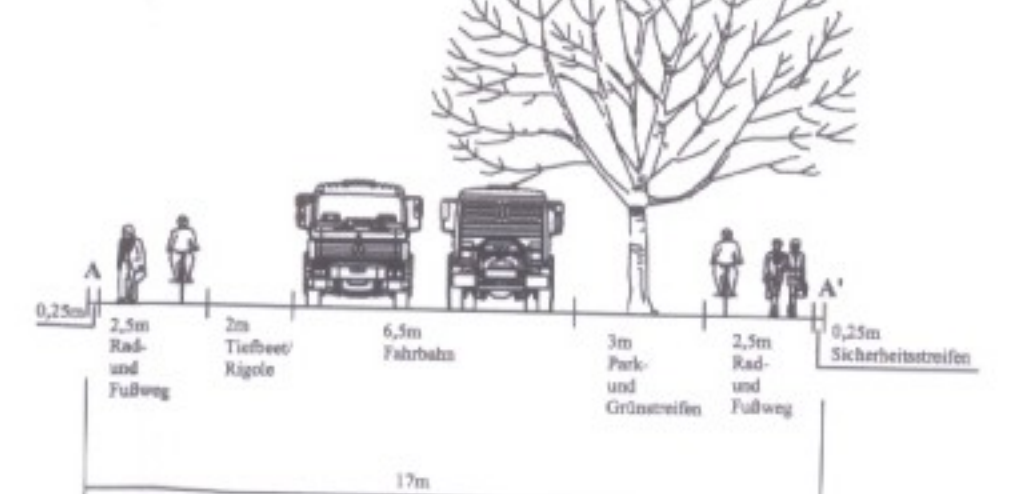
- Durch diese naturnahe Regenwasserbewirtschaftung erfolgt keine Einschränkung der baulichen Ausnutzung der Baugrundstücke, da die aufgrund der BauNVO maximal zulässige GRZ von 0,8 weiterhin voll ausgenutzt werden kann.

Hinweis zur Baumschutzsatzung:

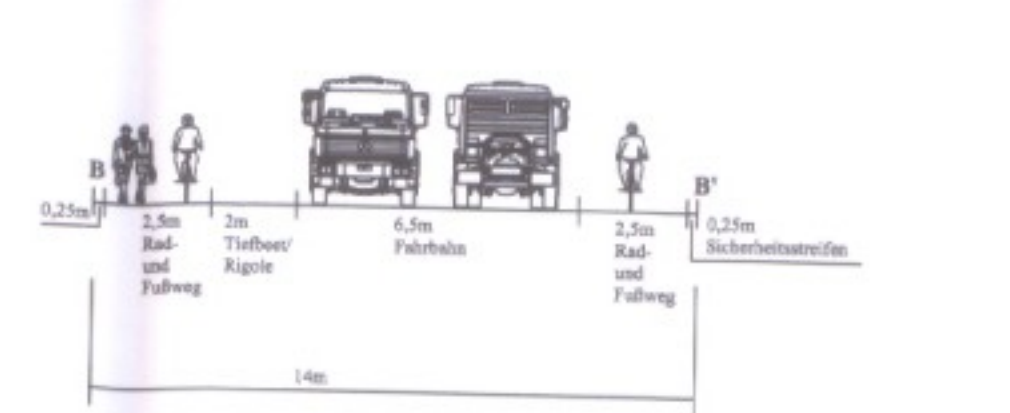
- Für die Gehölzbestände im Plangebiet ist die Baumschutzsatzung der Stadt Chemnitz zu beachten. Für Gehölzbestände, die der Baumschutzsatzung unterliegen, regeln sich die Ersatzmaßnahmen entsprechend dieser Satzung.

Straßenquerschnitte

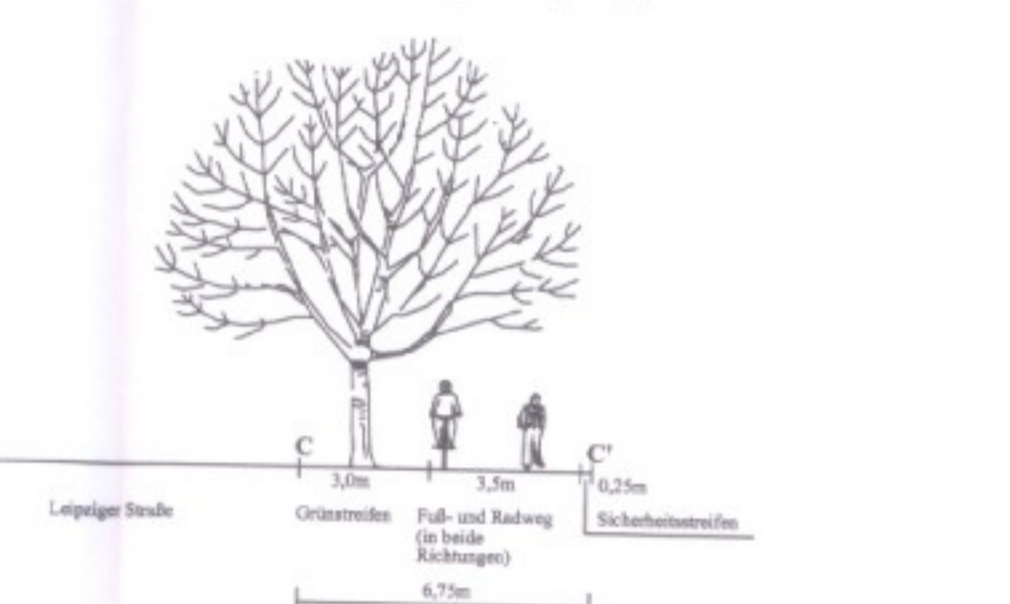
Schnitt AA' Planstraße 1



Schnitt BB' Planstraße 1



Schnitt CC' Fuß- und Radweg Leipziger Straße



Planzeichenerklärung

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

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

- Bauweise, Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Grünflächen, Flächen für die Land- und Forstwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 18 u. 18 b)

- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landwirtschaft sowie zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und deren Erhaltung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 und Abs. 6 BauGB)

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

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzes (§ 9 Abs. 6 BauGB)

- Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

- Oberrichtige Versorgungsleitung

- Unterrichtige Versorgungsleitung

- Sonstige Planzeichen

- Geh- Fahr- und Leitungsrecht mit laufender Nr. für den Begünstigten

- Geh- Fahr- und Leitungsrecht mit laufender Nr. für den Begünstigten

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Plangebietes

Blatt - 2 -

Teil A - Planzeichnung - siehe Blatt 1



Bebauungsplan Nr. 97/106 "Wasserschänkegebiet"

ausgefertigt in Blatt 1 und Blatt 2

Der Bebauungsplan besteht aus: Teil A Planzeichnung
Teil B Textliche Festsetzungen

Stadtplanungsamt Chemnitz
Amtsleiter: Dr. Seidel
Bearbeiter: Mickoleit, Stölzel

Maßstab 1:1000

Fassung vom: Änderung vom: