

# **Satzung der Stadt Herrnhut**

## **Bebauungsplan „Erweiterung des Diakoniewerks in Großhenndorf“**

Aufgrund § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist, wird nach Beschlussfassung der Stadt Herrnhut vom ..... folgende Satzung über den Bebauungsplan „Erweiterung des Diakoniewerks in Großhenndorf“

bestehend aus

Teil A – Planzeichnung

vom .....

Teil B – Textliche Festsetzung

vom .....

erlassen.

# Teil B - Textliche Festsetzungen

## Inhalt

<b>1</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen .....</b>	<b>2</b>
1.1	Rechtsgrundlagen.....	2
1.2	Räumlicher Geltungsbereich.....	2
1.3	Art der baulichen Nutzung .....	3
1.4	Maß der baulichen Nutzung .....	3
1.5	Bauweise .....	4
1.6	Überbaubare Grundstücksfläche .....	4
1.7	Verkehrsflächen.....	4
1.8	Stellplätze und Garagen .....	4
1.9	Nebenanlagen; Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie und Kraft- Wärme-Kopplungsanlagen .....	5
1.10	Flächen für Versorgungsanlagen und Leitungsrecht.....	5
1.11	Grünordnerische Festsetzungen.....	5
<b>2</b>	<b>Bauordnungsrechtliche Festsetzungen .....</b>	<b>9</b>
2.1	Dachformen und Dachneigungen .....	9
2.2	Einfriedungen .....	9
2.3	Stellplätze .....	9
<b>3</b>	<b>Hinweise .....</b>	<b>10</b>

# **Teil B - Textliche Festsetzungen**

## **1 Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **1.1 Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- Sächsische Bauordnung (SächsBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch Artikel 6 der Verordnung vom 12. April 2021 (SächsGVBl. S. 517) geändert worden ist

### **1.2 Räumlicher Geltungsbereich**

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 2,58 ha und beinhaltet folgende Flurstücke der Gemarkung Großhennersdorf: 648/3, 2060/1 und teilweise die Flurstücke 1796/5 und 2137/3.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die südliche Grenze des Flurstücks 647
- im Westen durch die östlichen Grenzen der Flurstücke 648/1, 649/1 und 294/4
- im Süden durch die nördliche Grenze der Flurstücke 655/2, 2137/4, 2053/3 und das Flurstück 2059/3
- und im Osten durch das Flurstück 2063

Die Zufahrt zum Plangebiet erfolgt über den Heuscheuner Weg sowie den Hofeweg.

Der Geltungsbereich geht aus der Planzeichnung, Maßstab 1:500 hervor.

### 1.3 Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1, Nr. 5 BauGB, § 11 BauNVO

Die bauliche Nutzung im Plangebiet wird als Sonstiges Sondergebiet zur Errichtung sozialen Zwecken dienender Gebäude und Einrichtungen festgesetzt.

In diesem Gebiet sind folgende Nutzungen zulässig:

- Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Werkstatt für hilfebedürftige / behinderte Menschen
- Wohngebäude für hilfebedürftige / behinderte Menschen
- Funktionsgebäude mit Fachleistungsflächen (Therapieräumen, Pflegebädern, Dienst- und Besprechungsräumen)

### 1.4 Maß der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16, 19, 20 BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung ist im Plan durch Angabe der Grundflächenzahl festgesetzt.

Im Sondergebiet 1a beträgt die Grundflächenzahl aufgrund der vorhandenen Bestandsgebäude 1,0.

Im Sondergebiet 1b beträgt die Grundflächenzahl 0,4.

Überschreitungen der Grundflächenzahl in geringfügigem Maß sind zulässig.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch die Gebäudehöhe im SO 1a und die Traufhöhe im SO 1b und die max. Anzahl der Vollgeschosse festgesetzt:

SO1a:

- Gebäudehöhe: max. 7,50 m gemessen von der Oberkante des Erdgeschossfußbodens
- Vollgeschosse: I

SO 1b:

- Traufhöhe: max. 8,50 m
- Vollgeschosse: II

## 1.5 Bauweise

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO

SO1a:

- Abweichende Bauweise (§ 22 (4) Bau NVO)  
In Abweichung von der offenen Bauweise sind bauliche Anlagen mit größeren Abmessungen (Länge und Breite) als 50,0 m zulässig.

SO1b:

- Offene Bauweise (§ 22 (2))
- In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser errichtet.

## 1.6 Überbaubare Grundstücksfläche

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO

Die überbaubare Grundstücksfläche ist im Plan durch Baugrenzen festgesetzt.

## 1.7 Verkehrsflächen

§ 9 (1) Nr. 11 BauGB

Private Verkehrsflächen sowie Private Verkehrsflächen mit Zweckbestimmungen „Feuerwehrezufahrt“, „Stellplätze“ und „Bereich für Fußgänger“ sind zulässig.

## 1.8 Stellplätze und Garagen

§ 9 (1) Nr. 4, 22 BauGB

SO1a: Für Stellplätze sind Verkehrsflächen ausgewiesen.

SO1b: Stellplätze und Garagen sind inner- und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

## **1.9 Nebenanlagen; Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie und Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen**

§ 14 sowie § 23 (5) BauNVO

Nebenanlagen, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien, auch wenn die erzeugte Energie vollständig oder überwiegend in das öffentliche Netz eingespeist wird.

## **1.10 Flächen für Versorgungsanlagen und Leitungsrecht**

§ 9 (1) Nr. 13 und Nr. 21 BauGB

Leitungstrassen zur Ver- und Entsorgung der Grundstücke sind vorzugsweise im Bereich der Verkehrsflächen zu führen.

Wenn Ver- und Entsorgungsleitungen in nicht öffentlichen Grundstücken verlegt werden, muss ein Gestattungsvertrag abgeschlossen werden und es ist eine Beschränkt Öffentliche Dienstbarkeit zu Gunsten des Leitungseigentümers in das Grundbuch einzutragen. Die Eintragung erfolgt ohne die Zahlung einer Entschädigung und zu Lasten des Grundstückeigentümers (Erschließungsträgers).

## **1.11 Grünordnerische Festsetzungen**

§ 9 (1) Nr. 15, 20 und 25 BauGB

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen des Plangebietes sind als Grünflächen landschaftsgerecht zu gestalten oder als Grünanlage anzulegen und dauerhaft zu pflegen, soweit sie nicht für notwendige Zwecke beansprucht werden. Zu diesen notwendigen Zwecken zählen Zugänge zum Baugrundstück, Zufahrten zu Stellplätzen sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO.

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft:

### *Pflanzbindungen SO1a:*

Die im Rahmen der Errichtung der Werkstatt für Behinderte bereits durchgeführten Kompensationsmaßnahmen in SO1a sind durch die Festsetzung von Pflanzbindungen dauerhaft zu erhalten und zu pflegen sowie bei Abgang durch einheimische Arten unter Beibehaltung der vorhandenen Pflanzdichte zu ersetzen.

- Pfb1: Erhalt der Grünflächen mit Einzelbäumen
- Pfb2: Erhalt einer Hecke einschließlich 3 Einzelbäumen
- Pfb3: Erhalt einer Hecke
- Pfb4: Erhalt gestalteter Abstandsflächen mit Anpflanzungen niedrigwüchsiger Zwergsträucher und/oder Gehölzen

### *Pflanzgebote SO1b:*

#### *Pfg.1: Anpflanzung sonstiger Hecken*

Im Westen und Norden des Flurstücks 2060/1 sind Hecken insgesamt auf einer Fläche von ca. 530 m<sup>2</sup> aus einheimischen Arten in Auswahl aus Pflanzliste 1 zu pflanzen. Die Breite der Hecken beträgt ca. 3 m.

#### Quantität:

- mind. 25 Sträucher und 1 Baum je 100 m<sup>2</sup>

#### Qualität:

- Bäume (2. und 3. Ordnung) Mindesthöhe 100 – 150 cm,
- Sträucher Mindesthöhe 70-90 cm
- 2-3 x v. ohne Ballen

## Pflanzliste 1

<b>Bäume 2. und 3. Ordnung mit Endhöhe &lt; 20 m</b>	
<i>Pyrus pyraister</i>	Wild-Birne
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<b>Sträucher mit Endhöhe &lt; 10m</b>	
<i>Prunus padus</i>	Gewöhnliche Traubenkirsche
<i>Cornus sanguinea</i>	Blutroter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigrifflicher Weißdorn
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Rosa corymbifera</i>	Hecken-Rose
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball
<i>Genista tinctoria</i>	Färber-Ginster

Die Liste kann durch weitere standorttypische Arten ergänzt werden.

*Pfg.2: Anpflanzung Gebüsch (feuchte bis frische Standorte)*

Zwischen Entwässerungsgraben und Grenze des Flurstücks 2060/1 ist ein Gebüsch frischer Standorte mit einheimischen Arten aus Pflanzliste 2 auf einer Fläche von ca. 162 m<sup>2</sup> zu pflanzen.

Quantität:

- Mind. 25 Sträucher und 1 Baum je 100 m<sup>2</sup>

Qualität:

- Bäume (2. und 3. Ordnung) Mindesthöhe 100 – 150 cm,
- Sträucher Mindesthöhe 70-90 cm
- 2-3 x v. ohne Ballen

## Pflanzliste 2

<b>Bäume 2. und 3. Ordnung mit Endhöhe &lt; 20 m</b>	
<i>Salix fragilis</i>	Bruch-Wiede
<i>Salix pentandra</i>	Bruch-Weide
<i>Betula pubescens</i>	Moor-Birke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<b>Sträucher mit Endhöhe &lt; 10m</b>	
<i>Prunus padus</i>	Gewöhnliche Traubenkirsche
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum
<i>Salix cinerea</i>	Grau-Weide
<i>Salix purpurea</i>	Purpur-Weide
<i>Cornus sanguinea</i>	Blutroter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigrifflicher Weißdorn
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball

Die Liste kann durch weitere standorttypische Arten ergänzt werden.

*Pfg.3: Entwicklung eines sonstigen artenreichen Feuchtgünlands*

Durch Ansaat (Ansaatstärke 2 g/m<sup>2</sup>) einheimischer Arten regionaler Herkunft für Feuchtwiesen soll ein ausdauerndes Grünland aus feuchtigkeitsliebenden mittel- bis niederwüchsigen Kräutern und Gräsern auf einer Fläche von ca. 1300 m<sup>2</sup> entwickelt werden.

Die Pflege wird durch ein- bis dreimalige Mahd gewährleistet. Auf den Einsatz von Pestiziden bzw. Düngemitteln ist zu verzichten.

Vom Vorhabenträger sind die Kompensationsmaßnahmen innerhalb von zwei Jahren nach der Eröffnung der baulichen Anlagen umzusetzen.

Für die Pflanzungen ist mindestens eine 3-jährige Entwicklungspflege zu gewährleisten. Ausgefallene Pflanzen sind zu ersetzen. Der Kompensationsaufwand ergibt sich aus der Eingriff-Ausgleich-Bilanzierung, die im Umweltbericht detailliert dargestellt wird.

## **2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

§ 89 Abs. 2 SächsBO

### **2.1 Dachformen und Dachneigungen**

SO1a: Zulässig sind Flachdächer mit einer Neigung bis zu 15° und Tonnendächer.

SO1b: Zulässig sind Flachdächer und Pultdächer mit Dachneigungen zwischen 0° - 30°.

### **2.2 Einfriedungen**

An öffentlichen Verkehrsflächen dürfen Einfriedungen aller Art als Hecken, Holzlatten- oder Plankenzäune nur bis zu einer Höhe von 0,7 m errichtet werden;

Entlang von öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen als Maschendrahtzäune bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig, wenn sie in einem Abstand von mindestens 2,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche errichtet und die „Vorflächen“ bepflanzt und als Grünanlagen gestaltet sowie dauerhaft unterhalten werden.

In den übrigen Bereichen sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2,0 m als bepflanzte Maschendrahtzäune sowie als Holzlatten- oder Plankenzäune zulässig. Des Weiteren sind Heckenpflanzungen zulässig.

### **2.3 Stellplätze**

Ebenerdige Stellplätze sind wasserdurchlässig in ungebundener Bauweise oder Pflaster mit erhöhtem Fugenteil oder wasserdurchlässigem Belag zu befestigen.

### **3 Hinweise**

- (1) Auf die Anzeigepflicht gemäß § 13 Abs. 3 SächsKrWBodSchG von im Rahmen der Baumaßnahme bekannt gewordenen oder verursachten schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten wird hingewiesen. Nach § 202 BauGB ist der Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Zwischenlager von Böden sind als trapezförmige Mieten bei einer Höhe von maximal 2 m so anzulegen, dass Erosion und Vernässung bei Niederschlägen vermieden werden.

Für alle Arbeiten im Bereich des durchwurzelbaren Bodens gelten die Vorschriften des BBodSchG und dessen untergesetzlichem Regelwerk. Die in DIN 18300 formulierten Grundsätze des Bodenschutzes bei Erdarbeiten sind anzuwenden. Das Abschieben des Bodens hat zum Erhalt der Bodenfunktionen nur im unbedingt erforderlichen Maß zu erfolgen.

Oberboden ist selektiv zu gewinnen, in Bodenmieten unter Beachtung des Erhalts der Bodenqualität zwischenzulagern und im erforderlichen Umfang für die Wiedernutzbarmachung zu sichern bzw. einer anderen, seiner Wertigkeit entsprechenden Nutzung zuzuführen. Für die Verwertung von Bodenmaterial ist die DIN 19731 zu beachten. Eine Beseitigung (Deponierung) von unbelastetem Erdaushub sowie Überschütten mit Aushub- und Baumaterial sind nicht zulässig. Verunreinigungen der Böden bzw. Bodenmieten mit Abfällen und Schadstoffen sind zu verhindern.