

Bebauungsplan

"Fahrradkirche Zöbiger"

Satzung

MARKKLEEBERG, DEN 29.11.2016

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Planungsrechtliche Festsetzungen

[§ 9 Abs. 1 BauGB und §§ 1 - 23 BauNVO]

1 Art der baulichen Nutzung

[§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB]

1.1 Flächen für den Gemeinbedarf

1.1.1 Allgemein zulässig sind

- ausschließlich kirchlichen Zwecken dienende Gebäude, Einrichtungen und Nutzungen und
- Beherbergungseinrichtungen mit maximal 10 Betten (Anzahl gilt für das gesamte Baugebiet) und nur innerhalb ortsfester Gebäude.

1.1.2 Ausnahmsweise zulässig ist eine Wohnung, die dem Nutzungszweck des Baugebietes zugeordnet und deren Erforderlichkeit aufgrund des Aufgabenbereiches ihrer Nutzer begründet ist.

1.2 Allgemeines Wohngebiet

1.2.1 Das entsprechend gekennzeichnete Baugebiet wird als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

2 Höhe baulicher Anlagen

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

2.1 Die Höhen baulicher Anlagen sind als Maximalwerte in müNN gemäß Planeinschrieb festgesetzt.

2.2 Die Traufhöhe wird als Höhe des Schnittpunktes der äußeren Dachhaut mit der Gebäudeaußenwand festgesetzt.

2.3 Die Firsthöhe wird als Höhe des obersten Punktes des Daches festgesetzt.

3 Grundflächenzahl

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

Die Grundflächenzahl (GRZ) bezieht sich auf das Baugrundstück.

4 **Stellplätze**

[§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB und § 12 BauNVO]

Die im Rahmen von Veranstaltungen benötigten Stellplätze sind auf den Flurstücken 110/3 und 626/11 der Gemarkung Zöbiger (Parkplatz P 1) nachzuweisen. Dieser befindet sich ca. 250 m südlich des Plangebietes.

5 **Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

[§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b BauGB i.V.m. § 1a Abs. 3 und § 9 Abs. 1a BauGB]

5.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

5.1.1 Während der Bauvorhaben ist die Vegetation im Plangebiet, v.a. größere Gehölze, so zu schützen, dass eine Beschädigung ausgeschlossen werden kann. Hierzu ist die DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" zu beachten.

5.1.2 Der Baubeginn hat außerhalb der Hauptbrutzeit zwischen dem 01. März und dem 30. September zu erfolgen. Sollte ein Baubeginn außerhalb der Reproduktionszeit nicht möglich sein, ist eine artenschutzrechtliche Begehung der Fläche vor Beginn der Bauarbeiten durchzuführen.

5.1.3 Werden brütenden Vogelarten oder Lebensstätten von Vögeln angetroffen, ist die weitere Verfahrensweise mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde abzustimmen, ggf. ist mit dem Baubeginn bis zum Ende der Reproduktionsphase abzuwarten.

5.1.4 Vor Beginn von Sanierungs- und Abbrucharbeiten ist eine ökologische Untersuchung durchzuführen. Das Ergebnis ist der unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.

5.1.5 Im Zeitraum vom 28.02. bis 01.10. sind Baumaßnahmen sind nur mit einer ökologischen Baubegleitung durchzuführen.

5.1.6 Im Zusammenhang mit dem Turmbau sind 2 witterungsbeständige, wartungsfreie Fledermaus-Holzbeton-Flachkästen (Typ 1 FF Schwegler oder adäquat) oder alternativ 1 Kastengruppe à 2 Flachkästen gleichen Bautyps zu installieren und dauerhaft zu erhalten.

5.1.7 Die vorhandene Turmfalkennisthilfe an der Ostseite des Turmstumpfes ist dauerhaft zu erhalten.

5.1.8 Der Einsatz insektenschädlicher Leuchtmittel wie Quecksilberdampf- und Natriumdampf-Hochdrucklampen ist ausgeschlossen.

5.2 Erhaltungsmaßnahmen

Die zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

5.3 Kompensationsmaßnahmen

5.3.1 Auf den Flurstücken 42/1 und 40/2 der Gemarkung Zöbiger ist eine 36 m lange und 1 m breite, einreihige Hainbuchen-Hecke mit einem Pflanzabstand von 1 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Als Pflanzqualität sind 2-3x verpflanzte Sträucher (*Carpinus betulus*) mit einer Höhe von 100 – 150 cm zu verwenden.

5.3.2 Auf der Fläche für Gemeinbedarf 1 ist die Anpflanzung von 3 Bäumen festgesetzt. Diese sind als standortgerechte einheimische Laubbäume in der Pflanzqualität H, 2xv, StU 8-10 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die Anpflanzung hat spätestens ein Jahr nach Nutzungsbeginn der Bauvorhaben zu erfolgen.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

6 Dachformen und Dachneigung

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

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

7 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

[§ 9 Abs. 1 Nr. 23 und Nr. 24 und Abs. 6 BauGB]

7.1 Auf den Flächen für Gemeinbedarf ist die Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwerte im Rahmen der Bauantragsverfahren gemäß §§ 62 - 64 und 75 SächsBO gegenüber der unteren Immissionsschutzbehörde nachzuweisen. Beurteilungsgrundlage ist die Freizeitlärm-Richtlinie¹.

7.2 Während der Bauarbeiten ist die Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm – Geräuschemissionen zu beachten (Vorgabe der zulässigen Lärmimmissionswerte entsprechend der vorhandenen Gebietsnutzung, Festlegung des Nachtzeitraumes von 20.00 bis 7.00 Uhr).

7.3 Es sind schallgedämpfte Maschinen einzusetzen, die der 32. BImSchV entsprechen (Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung). Dabei sind insbesondere die Einsatzzeiten der Geräte und Maschinen des Anhangs der Verordnung zu beachten.

7.4 Die Arbeiten sind zur Vermeidung baubedingter Störungen durch Lärm- bzw. Lichtimmissionen von in der Umgebung befindlichen schutzbedürftigen Wohnungen und geschützten, dämmerungs- und nachtaktiven Tierarten (z.B. Fledermausarten u.a.) auf die Tageszeit von 07:00 Uhr bis 22:00 Uhr zu begrenzen.

¹ Freizeitlärm-Richtlinie Sachsen (Anhang B der vom Länderausschuss für Immissionsschutz (LAI) erarbeiteten Musterverwaltungsvorschrift zur Ermittlung, Beurteilung und Verminderung von Geräuschemissionen, siehe auch 18. BImSchV in der Fassung vom 09.02.2006)

8 Ausbau von Verkehrsflächen auf den Grundstücken

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

9 Gemeinschaftsstellplätze für Pkw

[§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB]

Die auf den Flächen für Gemeinbedarf festgesetzten Gemeinschaftsstellplätze für Pkw sind ausschließlich für die Organisatoren / Durchführenden von Veranstaltungen sowie für den Nutzer der Wohnung vorzuhalten.