

Bebauungsplan Nr. 25/03 "MCC - Medizincampus Chemnitz"
Teil A - Planzeichnung



Planzeichenerklärung

- 1. Art der Baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- 2. Maß der Baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- z.B. 0,77 Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO) als Höchstmaß
- GH max. 362 m ü. NHN Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO)
- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- 4. Verkehrsflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- 5. Hauptversorgungsleitungen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
- 6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)
- 7. Sonstige Planzeichen**
- 8. Nachrichtliche Übernahme**
- 9. Hinweise**

Nutzungsschablone	
Art der Baulichen Nutzung Zweckbestimmung	
Grundflächenzahl	Bauweise
Dachform	
Gebäudehöhe	

Plangrundlagen

- Liegenschaftskarte der Stadt Chemnitz aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) des Freistaates Sachsen, Stand Januar 2026
- Stadt Chemnitz, DSGKC, di-de/by-2.0
- Der mögliche Kopierfehler beträgt 3%.

Teil B - Textliche Festsetzungen

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
- (1) Die Art der baulichen Nutzung wird als sonstiges Sondergebiet nach § 11 Abs. 1 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Medizincampus“ festgelegt.
- (2) Allgemein zulässig im sonstigen Sondergebiet **SO 1** sind baulichen Anlagen für:
- Klinische und ambulante Behandlungen einschließlich Bettenhäuser,
 - medizinische Ausbildung, Lehre, Forschung und Verwaltung einschließlich Hörsäle,
 - klinikspezifische Bibliotheken, Archive und Magazine,
 - klinikerne Logistik und Warenwirtschaft,
 - medizintechnische Untersuchungen, Labore und Lehrlabore,
 - technische Anlagen zur Wärme- und Kälteerzeugung, Energieversorgung sowie zur Entwässerung und Abfallentsorgung, sowie
 - die verkehrstechnische Erschließung.
- (3) Ausnahmsweise zulässig im sonstigen Sondergebiet **SO 1** sind baulichen Anlagen für:
- Apotheken und Medikamentenherstellung,
 - Schank- und Speisebetriebe sowie Mensen,
 - klinikspezifisches nicht störendes Handwerk,
 - kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, sowie
 - Wohnraum für Aufsichts- und Betriebspersonal.
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
- (1) Innerhalb des sonstigen Sondergebietes **SO 1** sind als Höchstmaße der baulichen Nutzung:
- die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,77, sowie
 - die Höhe der baulichen Anlagen auf maximal 362 m über Normalhöhennull (m. ü. NHN) im Deutschen Haupthöhennetz DHHN2016 festgesetzt.
- (2) Unterer Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung der baulichen Anlagen ist die mittlere vorhandene Geländehöhe in m über Normalhöhennull (NHN) im Deutschen Haupthöhennetz DHHN2016. Soweit kein amtlicher Lage- und Höhenplan aus einer Vermessung vorliegt, ist das digitale Geländemodell (DGM) im Raster 20 m x 20 m des Staatsbretels Geobasisinformation und Vermessung Sachsen (GeoSN), Aktualität derzeit 2026, mit einer zulässigen Abweichung von 0,15 m maßgeblich.
- 3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
- (1) Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt.
- (2) Innerhalb des sonstigen Sondergebietes **SO 1** ist die abweichende Bauweise festgesetzt. Die Abweichung von der offenen Bauweise besteht in der Zulässigkeit von Gebäudelängen und -verteilungen über 50 m Gesamtlänge.
- (3) Stellplätze gemäß § 12 Abs. 1 BauNVO und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind im sonstigen Sondergebiet **SO 1** auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- (4) Im sonstigen Sondergebiet **SO 1** sind Garagen nur zulässig, wenn sie sich in der Größe untergeordnet zur Hauptnutzung in baulichen Anlagen integrieren. Davon ausgenommen und somit ebenfalls zulässig sind Garagen:
- die in unmittelbarer räumlicher und funktionalem Zusammenhang mit den baulichen Anlagen für klinikerne Logistik und Warenwirtschaft stehen, und
 - deren Gebäudeaußenkante max. 20 m von der sich am nächsten befindenden Gebäudeaußenkante der baulichen Anlagen für klinikerne Logistik und Warenwirtschaft entfernt ist, und
 - die sich in der Größe der Hauptnutzung unterordnen.
- 4. Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**
- (1) Die zeichnerisch festgesetzten mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten zu belastenden Flächen sind folgendermaßen zu belasten:
- L Leitungsrecht** - Die Fläche **L** ist mit einem Leitungsrecht für die Fernwärmeleitungen zugunsten der eins energie in sachsen GmbH und Co. KG oder deren Rechtsnachfolger zu belasten.
- 5. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
- (1) Das auf dem Grundstück anfallende, unbelastete Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Grundstück zu verbringen, Maßnahmen zur Versickerung und Verdunstung des Niederschlagswassers sind einzeln oder in Kombination zu ergreifen. Ist eine Einleitung in die vorhandenen öffentlichen Abwasseranlagen oder ein Gewässer nachweislich unvermeidbar, so ist eine gedrosselte Einleitung des Niederschlagswassers zulässig.
- (2) Die befestigten Flächen der Baugrundstücke sind in teildurchlässiger Art mit einem mittleren Abflussbeiwert Cm von maximal 0,6 zu befestigen. Ebenerrige, nicht unterbaute Stellplätze sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge sind mit wasserdurchlässigen Materialien mit einem mittleren Abflussbeiwert Cm von maximal 0,25 zu befestigen.
- (3) Spiegelnde oder durchsichtige Glasflächen ab 3,00 m² Größe sind gegen Vogelschlag zu sichern.
- (4) Je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ist ein Baum gemäß der „Pflanzenliste der Stadt Chemnitz zur Anwendung für die Bauleitplanung“ in der jeweils geltenden Fassung, als Hochstamm, mindestens zweimal verpflanzt, mit einem Stammumfang von 14-16 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die auf dem Grundstück bestehenden und erhaltenen Bäume werden angerechnet. Abgängige Bäume sind in der festgesetzten Pflanzenauswahl und -qualität auf den Grundstücken zu ersetzen. Je anzupflanzendem Baum ist eine unversiegelte Vegetationsfläche (Baumscheibe) von mindestens 2 m Breite und 10 m² Fläche vorzusehen, zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Der durchwurzelbare Raum muss für jeden Baum mindestens 12 m³ betragen.
- (5) Bei Stellplatzanlagen ist je angefangene 60 m² Stellplatzfläche in direkter Zuordnung zu dieser Fläche ein großkroniger, standortgerechter Laubbaum als Hochstamm, mindestens zweimal verpflanzt, mit einem Stammumfang von 14-16 cm, einer Art der „Pflanzenliste der Stadt Chemnitz zur Anwendung für die Bauleitplanung“ in der jeweils geltenden Fassung zu pflanzen. Ab einer Stellplatzfläche von 120 m² sind zusätzlich je angefangene 60 m² zwei Sträucher einer Art der „Pflanzenliste der Stadt Chemnitz zur Anwendung für die Bauleitplanung“ in der jeweils geltenden Fassung zu pflanzen. Stellplatzanlagen mit mehr als 1.000 m² befestigter Gesamtfläche sind zusätzlich durch raumgliedernde Bepflanzungen zwischen den Stellplatzgruppen zu durchgrünen. Die Mindestpflanzqualität anzupflanzender Bäume ist ein Stammumfang von 14 bis 16 cm, mindestens zweimal verpflanzt. Sträucher sind in einer Mindestpflanzqualität von 60 bis 100 cm Höhe und mindestens zweimal verpflanzt zu setzen. Je anzupflanzendem Baum ist eine unversiegelte Vegetationsfläche (Baumscheibe) von mindestens 2 m Breite und 10 m² Fläche vorzusehen, zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Der durchwurzelbare Raum muss für jeden Baum mindestens 12 m³ betragen.
- Sofern eine Begrünung nachweislich nicht möglich ist, sind auf den Stellplatzanlagen auf mindestens 50 % der Stellplatzfläche aufgeständerte Photovoltaikanlagen zu installieren. Die Höhe der Solaranlagen ist auf 3,5 m begrenzt. Eine Aufständigkeit der Module ist in doppelseitiger Form zulässig.
- (6) Eine Veränderung des vorhandenen Geländeneiveaus durch Aufschüttungen oder Abgrabungen ist nur durch natürliche Geländemodellierung zulässig. Zwischen benachbarten Grundstücken ist eine Veränderung bis zu einer Höhe von 50 cm zulässig. Ein Geländeabtrag an den parallel zum Gelände verlaufenden Seiten darf nur stufenweise entsprechend der bestehenden Geländebildung baulich abgefangen werden. Als Stützmauer ausnahmsweise zulässig sind einseitige Trockenmauern mit Bepflanzung.
- (7) Innerhalb der mit A1 bezeichneten Fläche (1,08 ha) sind zum Ausgleich planbedingter Eingriffe in den Naturhaushalt biotopwertbestimmende Maßnahmen festgesetzt. Es ist einen strukturreichen Waldrand trockenwarmer Standorte (Biototyp 01.10.210) anzulegen. Dazu ist eine gestufte Anpflanzung vorzunehmen, wobei die Höhe der ausgewachsenen Gehölze deren Abstand zum Baufeld nicht überschreiten soll. Es sind:
- Bäume entsprechend der „Pflanzenliste der Stadt Chemnitz zur Anwendung für die Bauleitplanung“ in der jeweils geltenden Fassung, als Hochstamm, mindestens zweimal verpflanzt, mit einem Stammumfang von mindestens 14-16 cm, und
 - Sträucher entsprechend der „Pflanzenliste der Stadt Chemnitz zur Anwendung für die Bauleitplanung“ in der jeweils geltenden Fassung, in einer Mindestpflanzqualität von 60 bis 100 cm Höhe, mindestens zweimal verpflanzt, zu verwenden.
- Der Waldrand ist dauerhaft so zu unterhalten, dass die Höhe der Gehölze ihren Abstand zur Baugrenze nicht überschreitet. Die Pflanzung des Waldrandes ist fachgerecht auszuführen und dauerhaft zu erhalten. Die Waldrandgestaltung ist durch die Vorhabensträgerin rechtzeitig und sachgemäß nachzubessern, zu schützen und zu pflegen, bis der Waldrand endgültig gesichert ist. In Vorbereitung der Anpflanzung des Waldrandes ist der im Bestand im Maßnahmenbereich vorhandene Betonplattenweg (Brachflächen von Industrie, Gewerbe und landwirtschaftlichen Betriebsstandorten, Biototyp 11.02.500) zu entsiegeln.

II. Baunordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 SächsBO)

- 1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**
- (1) Im sonstigen Sondergebiet sind Flachdächer, Satteldächer und Walmdächer zulässig.
- (2) Flachdächer und flach geneigte Dächer baulicher Anlagen und Nebenanlagen mit einer Neigung bis zu 15° sind ab einer Fläche von 15 m² flächig und dauerhaft mindestens extensiv gemäß „Pflanzenliste der Stadt Chemnitz zur Anwendung für die Bauleitplanung“ in der jeweils geltenden Fassung zu begrünen. Eine Abweichung von der Pflanzenauswahl ist bei der Verwendung von Gründach-Systemen zulässig. Die Begrünungspflicht gilt auch in der Kombination mit aufgeständerten Photovoltaikanlagen. Von dieser Festsetzung ausgenommen sind jene Teile der Dachflächen, die für nutzbare Freireiche, Anlagen für Belichtungszwecke und Gebäudetechnik benötigt werden.
- (3) Öffnungslose Außenwandflächen sowie zusammenhängende Außenwandteillflächen baulicher Anlagen von mindestens 10 m² Fläche oder 3 m Breite sind mit Pflanzen der „Pflanzenliste der Stadt Chemnitz zur Anwendung für die Bauleitplanung“ in der jeweils geltenden Fassung zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Je laufender Meter Außenwandfläche ist mindestens eine Pflanze zu setzen. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind grenztrennende Fassaden. Ebenfalls ausgenommen von dieser Festsetzung sind Außenwandflächen sowie zusammenhängende Außenwandteillflächen, die für regenerative Energiegewinnung genutzt werden.
- (4) Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m, sind vertikal durch Vor- und Rücksprünge, Materialwechsel oder Fassadenbegrünung zu gliedern.
- (5) Bei der Gestaltung der befestigten Flächen sind helle Oberflächenmaterialien mit einem SRI-Wert (Solar Reflectance Index) von 25 bis 85 auf mindestens 80 % der Fläche zu verwenden.
- (6) Mindestens 80 % der Fassaden sind in hellen, natürlichen Farben auszubilden. Als helle, natürliche Farben werden nach Natural Color System (NCS) folgende Farben festgesetzt:
- Reines Grau mit einem Schwarzanteil von mindestens 5 % und höchstens 20 %
 - Farben aus dem Farbbereich von Gelb bis Gelbrot mit einem Schwarzanteil von mindestens 5 % und höchstens 20 % und einem Buntanteil von höchstens 10 %, wobei der Buntanteil geringer als der Schwarzanteil sein muss,
 - Farben aus dem Farbbereich Grün gelb (mindestens 60% Gelb) mit einem Schwarzanteil von mindestens 5 % und höchstens 20 % und einem Buntanteil von höchstens 10 %, wobei der Buntanteil geringer als der Schwarzanteil sein muss.
- (7) Bei geneigten Dächern ab 25° sind als Farben der Dachhaut Rot bis Rotbraun zulässig. Nach dem Natural Color System (NCS) sind folgende Schwarz- und Buntanteile in Anlehnung an die Farbtonbeschreibungen im Farbspektrum zulässig:
- Farben aus dem Farbbereich Gelbrot mit einem Schwarzanteil von höchstens 55 %
 - Die Verwendung glänzender und glasierter Dacheindeckungen oder Dacheindeckungen mit reflektierender Oberfläche ist nicht zulässig. Dies gilt auch für auf dem Dach installierte Solaranlagen.
- 2. Einfriedungen**
- (1) Im Plangebiet sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 2,20 m über der zeichnerisch festgesetzten Geländeoberfläche zulässig.
- (2) Als Einfriedung von Grundstücken sind Mauern, Gabionen, Formsteinwände sowie Stützwände mit sichtbarem Mauerwerk oder Beton sowie Maschendrahtzaun, geschlossene Zaunfelder und Zäune mit Flechtwerk zum öffentlichen Raum nicht zulässig. Ausnahmsweise zulässig sind beidseitige Trockenmauern mit Bepflanzung mit einer max. Höhe von 1,00 m. Einfriedungen sind ausschließlich ohne Mauersockel und mit einer Bodenfreiheit von mind. 15 cm zulässig. Die Verwendung von Stacheldraht oder sonstigen den Durchlass versperrenden Materialien im Bereich zwischen Geländeoberkante und Zaun ist unzulässig.
- (3) Flächen für das dauerhafte Abstellen von Abfall- und Wertstoffbehältern sind mindestens zweiseitig und mindestens in voller Höhe optisch abzuschirmen oder einzugrünen, bzw. derart zu gestalten, dass sie vom Straßenraum nicht direkt einzusehen sind. Die „Pflanzenliste der Stadt Chemnitz zur Anwendung für die Bauleitplanung“, in der jeweils geltenden Fassung ist anzuwenden. Nicht zulässig sind Mauern, Gabionen, Formsteinwände sowie Stützwände mit sichtbarem Mauerwerk oder Beton sowie Maschendrahtzaun, geschlossene Zaunfelder und Zäune mit Flechtwerk.

Nutzungsbeispiele

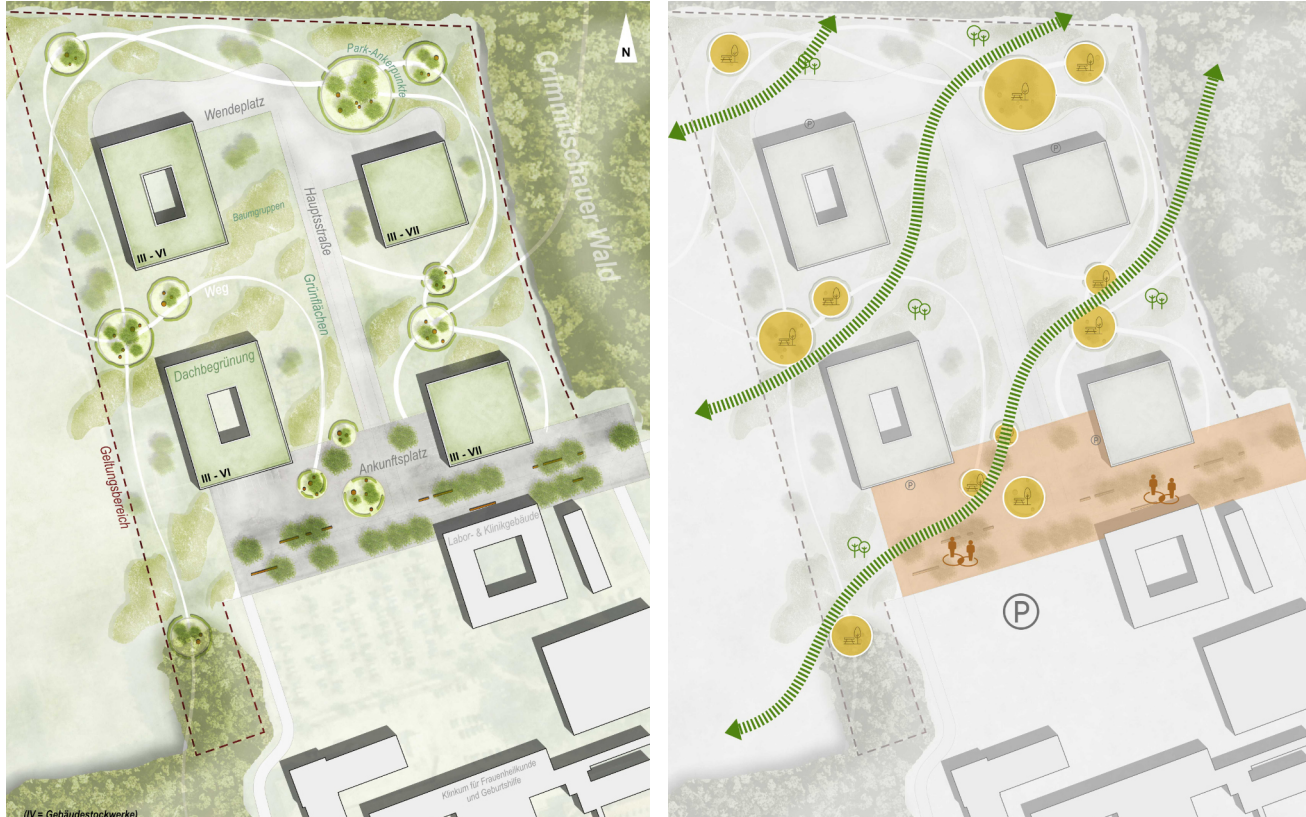
V1 Orthogonale Gebäudeanordnung, Kaltluftabfluss neu gelenkt



V2 Diagonale Gebäudeanordnung, natürliche Kaltluftabflussbahnen



V3 Orthogonale Gebäudeanordnung, natürliche Kaltluftabflussbahnen



Bebauungsplan Nr. 25/03
„MCC – Medizincampus Chemnitz“

Bebauungsplan bestehend aus: Teil A - Planzeichnung M 1:1.000
Teil B - Textliche Festsetzungen

Vorentwurf

Vorbereitender:
Büro für Städtebau gGmbH
Flemmingsstraße 2
09116 Chemnitz
Tel: 0371 - 3674170 Fax: 0371 - 674177
E-Mail: info@staedtebau-chemnitz.de
Internet: www.staedtebau-chemnitz.de

Planbearbeitung:
Klinikum Chemnitz gGmbH
Technisches Rathaus
Friedensplatz 1
09111 Chemnitz
Tel: 0371 - 3674170 Fax: 0371 - 674177
E-Mail: info@staedtebau-chemnitz.de
Internet: www.staedtebau-chemnitz.de

Stadtplanungs- und Liegenschaftsamt
Technisches Rathaus
Friedensplatz 1
09111 Chemnitz

Fassung vom: Juni 2026
Änderung vom:

