

Ahorn

Ahorn

Auszug aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) des Freistaates

Nachtrag der Höhenlinien erfolgte auf der Grundlage des Höheninformationssystem

Lage- und Höhenplan, Vermessungsservice Bigl & Kuksch, Walter-Klippel-Straße 104.

Sachsen, Stadt Chemnitz, Stand Februar 2025

09127 Chemnitz, Stand Oktober 2021

Sachsen, Stand Februar 2022

TEIL B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

z.B. FHmax=9,0 m Höchstzulässige Firsthöhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

6. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden,

und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) Jmgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und die

Erhalt von Bäumen mit Kronendurchmesser und Schutzstreifen

Jmgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsunternehmen und der Telekom

(SächsGVBI. S. 186), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 01.03.2024 Sächsische Gemeindeordnung (SächsGemO) - in der Fassung der Bekanntmachung vom 09.03.2018 (SächsGVBI. S. 62), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29.05.2024

Auf die Beachtlichkeit weiterer Gesetzlichkeiten wird hingewiesen

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

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

(1) Im TG1 "Zimmerei" sind folgende Nutzungen zulässig:

Büroräume Lagerräume und -flächen 7 PKW-Stellplätze

1 LKW-Stellplatz Im TG 2 "Wohnhaus" sind folgende Nutzungen zulässig:

Wohngebäude Carport

Im TG 3 "Lagerhalle" sind folgende Nutzungen zulässig:

- (2) Der obere Bezugspunkt für die maximal zulässige Höhe ist der Dachfirst bzw. die chnittkante zweier aufeinandertreffender Dachflächen.
- (3) Die mittlere Höhe der Bordoberkante der nächstgelegenen Verkehrsfläche, der Leipziger Straße, dient als untere Bezugsebene für die Höhenfestsetzung
- (4) Je Vollgeschoss ist eine maximale Geschosshöhe von 3,50 m zulässig.
- (5) Für das gesamte Gebiet (TG) ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt.
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- (1) Die östliche Zuwegung zur Leipziger Straße wird als Einfahrt, die westliche Zuwegung als

Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 Abs. 6 BauNVO)

- Stellplätze für PKWs und LKWs sowie Carports sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig.
- (2) Ein Lagerplatz ist mit einer Fläche von maximal 170 m² außerhalb der Baufelder auf der dafür festgesetzten Fläche "Lagerplatz" zulässig. Auf der Lagerfläche darf maximal ein Hochregallager mit den maximalen Abmaßen 10 m Breite, 1,2 m Tiefe, 4,0 m Höhe und ein Palettenregallager mit den maximalen Abmaßen 6,5 m Breite, 1,2 m Tiefe, 4,0 m Höhe aufgestellt werden; bei einer Überdachung der beiden Hochlager ist diese transparent zu gestalten. Eine Begrünung der Rückwände ist vorzunehmen; eine vollständige Uberdachung der Lagerfläche ist ausgeschlossen.

4. Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- (1) Die gekennzeichnete Fläche ist mit Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsunternehmen und der Telekom festgesetzt. Diese Fläche ist von Bebauung mit Haupt- und Nebenanlagen sowie der Bepflanzung mit Sträuchern, Hecken oder Einzelbäumen
- 5. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 und Nr. 24 BauGB)
- (1) Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und zur Sicherung der Reinhaltung der Luft wird die Verwendung fossiler Brennstoffe zur Raumheizung und serbereitung ausgeschlossen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB i. V. m. Pkt. 10-3 Nr. R3 des Luftreinhalteplanes der Stadt Chemnitz).
- (2) Die Nutzungszeit der Zimmerei liegt zwischen 07:00 und 22:00 Uhr. Die maximal zulässige Dauer von lärmintensiven Holzarbeiten im Außenbereich beträgt sechs Stunden pro Werktag mit einem maximalen Schallleistungspegel von Lw = 106 dB(A). Die Außenarbeiten sind nur im gekennzeichneten Bereich "EQ10" zulässig.
- (3) Bei lärmintensiven Holzarbeiten sind Tore, Türen und Fenster der Zimmerei geschlossen
- (4) Für die Nutzung der Zimmerei (Werkstatt) gelten für die Fassaden die notwendigen Schalldämm-Maße (Wände und Dach: R'W = 30 dB(A).
- folgende Lärmpegelbereiche: im Lärmpegelbereich V notwendige Fassaden-Schalldämmungen von R'W = 40 – 45 dB.

Für Büroräume liegen die Anforderungen an den Fassaden-Schallschutz um 5 dB

im Lärmpegelbereich IV notwendige Fassaden-Schalldämmungen von R'W = 35 – 40 dB, im Lärmpegelbereich II notwendige Fassaden-Schalldämmungen von R'W = 30 dB

<u>niedriger (d. h. bei Lärmpegelberei</u>ch V: R'W = 30 – 35 dB)

(5) Für Aufenthaltsräume in Wohnungen ergeben sich gemäß Schallimmissionsprognose

DIN 4109 (+3dB) ärmpegelbereiche -55 dB(A) II 56-60 dB(A) III 61-65 dB(A) IV 66-70 dB(A) V 71-75 dB(A) VI 76-80 dB(A)

(6) Im Wohngebäude sind die Schlafräume an der Leipziger Straße abgewandten Seite anzuordnen. Ansonsten sind Zwangsbelüftungssysteme einzusetzen.

VII >80 dB(A)

parallel zur Fassade angebracht werden.

(7) Bei Flachdächern oder flach geneigten Dächern ist die Sichtbarkeit Technischer Gebäudeausrüstung (TGA) vonseiten des öffentlichen Straßenraumes durch eine umlaufende Attika und/oder eine allseitige Einhausung zu verhindern. Dies gilt nicht für Flachdächer von untergeordneten Nebenanlagen mit einer Größe bis zu 15 m².

Je anzupflanzendem Baum ist eine unversiegelte Vegetationsfläche (Baumscheibe) von mindestens 2 m Breite und 10 m² Fläche vorzusehen, zu begrünen und dauerhaft zu Systeme zur Nutzung erneuerbarer Energien sind bei Schrägdächern dachparallel erhalten. Der durchwurzelbare Raum muss für jeden Baum mindestens 12 m³ betragen. auszuführen. Das Herausragen flächiger Anlagen bei Schrägdächern ist unzulässig

zu ersetzen.

von dieser Festsetzung sind grenzständige Fassaden.

umlaufende Attika oder ein Funktionsgeschoss verdeckt ist.

mittleren Abflussbeiwert Cm von maximal 0,6 zu befestigen.

Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

zuzuführen (z. B. zur Geländegestaltung).

von Amphibien verhindert werden kann.

Vermeidungsmaßnahmer

Minimaldauer zu reduzieren.

Maßnahmen gegen Vogelschlag zu sichern.

vor Beginn der Fällarbeiten einzubeziehen.

Vogel- und Fledermausarten durchzuführen.

Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Gebäudetechnik benötigt werden.

Ersatzmaßnahmen

Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden,

Ausgehobene, nicht belastete Erdmassen der Ablagerungen oder des Aushubs sind

schichtgerecht im Gebiet wieder einzubauen. Dahingehend ist der Ober- und Unterboden

getrennt zu lagern. Auf die sachgerechte Lagerung von Mutterboden ist zu achten. Dieser

ist vor Baubeginn gesondert zu lagern und nach Bauabschluss dem Gebiet wieder

) Die befestigten Flächen der Baugrundstücke sind in teildurchlässiger Art mit einem

Ebenerdige, nicht unterbaute Stellplätze sowie Aufstellflächen für Feuerwehr- und

einem mittleren Abflussbeiwert Cm von maximal 0,25 zu befestigen und zu begrünen.

) Bei Gebäuden und baulichen Anlagen mit Keller-, Treppen- bzw. Fensterschächten sind

Das auf den Grundstücken anfallende, unbelastete Niederschlagswasser ist auf dem

Rettungsfahrzeuge sowie die Lagerfläche sind mit wasserdurchlässigen Materialien mit

diese mit engmaschigem bzw. kleinlöchrigem Gitter abzudecken, so dass ein Hineinfallen

eweiligen Grundstück zu verbringen. Maßnahmen zur Versickerung und Verdunstung des

Niederschlagwassers sind, einzeln oder in Kombination, zu ergreifen.

Ist eine Einleitung in den öffentlichen Abwasserkanal oder ein Gewässer nachweislich

unvermeidbar, so ist eine gedrosselte Einleitung des Niederschlagswassers zulässig.

Für die Außenbeleuchtung sind insektenschonende und fledermausfreundliche Lampen

und Leuchten mit geringem Blaulichtanteil (Farbtemperatur unter 2.700 K) und einer

Abstrahlhöhe unter 3,5 m zu verwenden. Eine Lichtabstrahlung nach oben oder zur Seite

Eine Dauerbeleuchtung von Gebäuden und dem umgrenzenden Freiraum, inkl. Gehölzen

und Wegen, ist ausgeschlossen. Die Beleuchtungsdauer und -intensität ist durch

tierimmune Bewegungsmelder, Zeitschalt- oder Drosselgeräte auf die gerättypische

Spiegelnde oder durchsichtige Glasflächen ab 3,00 m² Größe sind durch geeignete

Die Vegetation innerhalb des mindestens 7 m breiten Gehölzstreifens entlang der

Südgrenze des Plangebietes ist dauerhaft zu erhalten. Es gelten die Festsetzungen nach

§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB mit der Einschränkung, dass eine Pflege der Gehölze nicht

Bei Abriss des Gartenhäuschens ist im Vorfeld eine Kontrolle auf gebäudebewohnende

(12) Zur Unterstützung des Gartenrotschwanzes als Vogelart mit hervorgehobener

(13) Für verloren gehende Quartiersmöglichkeiten an Gehölzen sind 2 Fledermaus-

(14) An der Südgrenze des Geltungsbereiches sind an mindestens 2 Stellen Requisiten für

geeigneten Bäumen zu montieren und dauerhaft zu erhalten.

artenschutzrechtlicher Bedeutung sowie zur Aufwertung des Geländes ist eine Nisthöhle

mit einem ovalen Flugloch (Fluglochweite 30 x 45 mm), eine Nischenbrüterhöhle mit zwei

Einfluglöchern sowie eine Nisthöhle mit einem runden Flugloch (Fluglochweite 45 mm) an

spaltenkästen nach Dr. Nagel (Einflug T 12 x 24 mm x L 21 cm) und eine Fledermaushöhle

mit dreifacher Vorderwand 18 mm aus Holzbeton zu montieren und dauerhaft zu erhalten.

Reptilien einzubringen. Dazu ist an einer Stelle ein Holz- und an anderer Stelle ein

Steinhaufen von mindestens 50 cm Höhe zu errichten. Unter dem Steinhaufen ist eine 1

auszupolstern. Die Maßnahmen sind durch einen Fachgutachter zu planen und mit der

m tiefe Mulde einzubauen und mit einer 10 cm hohen Schicht aus Sand und Kies

Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Flachdächer und flach geneigte Dächer baulicher Anlagen und Nebenanlagen mit einer

Freibereiche, Anlagen für Belichtungszwecke und Gebäudetechnik benötigt werden.

14-16 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die auf dem Grundstück bestehenden

und erhaltenen Bäume und Sträucher werden angerechnet. Abgängige Bäume und

Sträucher sind in der festgesetzten Pflanzenauswahl und -qualität auf den Grundstücken

Neigung bis zu 15° sind ab einer Fläche von 15 m² sind flächig und dauerhaft mindestens

B) Auf Dachflächen ab einer Größe von 500 m² sind auf mindestens 50 % deren Fläche Die Herstellung der Begrünungen hat spätestens in der auf die Fertigstellung des Bauvorhabens nachfolgenden Pflanzperiode zu erfolgen und ist dauerhaft zu erhalten. Photovoltaikanlagen und/oder Solarthermieanlagen zu installieren. Aufgeständerte Anlagen sowie weitere technisch erforderliche Komponenten zur Gebäudeversorgung sind Abgängige Pflanzen sind in der darauffolgenden Pflanzperiode in der festgesetzten zulässig, wenn deren Sichtbarkeit vonseiten des öffentlichen Straßenraumes durch eine Pflanzenauswahl und -qualität zu ersetzen.

> Die Vegetation auf den nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzten Grünflächen entlang der Leipziger Straße ist dauerhaft auf ein Höchstmaß von 80 cm Höhe zu begrenzen. Die Bepflanzung im Bereich der Ausfahrt (westlicher Teil des Grundstückes, Grenze zur Tankstelle) darf nicht über Sichthöhe erfolgen, damit eine Sichtbehinderung des ausfahrenden Verkehrs vermieden werden kann.

> 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 A der Stadt Chemnitz zur Anwendung für die Bauleitplanung" in der jeweils geltenden Fassung zu pflanzen. Es gilt ebenfalls die Festsetzung zum Anlegen einer Baumscheibe.

Pflanzbindung und Erhalt von Bäumen und Sträuchern und sonstiger Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und im gesamten Kronen-, Stamm- und Wurzelbereich vor Beschädigungen zu schützen. Der Bereich unterhalb der Baumkrone (Kronentraufbereich zuzüglich 1,5 m) ist von einer Bebauung freizuhalten und unversiegelt zu belassen. Gleiches gilt für die Bäume und Sträucher sowie deren Vegetationsflächen innerhalb der zum Erhalt festgesetzten Flächen. Ausgenommen hiervon sind der zum Erhalt festgesetzte Baum an der Einfahrt sowie die Flächen unterhalb der Bäume Nr. 6 bis 10.

Bei Abgang von festgesetzten Einzelbäumen sowie Bäumen und Sträuchern innerhalb der

zum Erhalt festgesetzten Flächen sind diese am gleichen Standort (max. 1,50 m Abweichung ist zulässig) in gleicher Anzahl, entsprechend der "Pflanzenliste der Stadt Chemnitz zur Anwendung für die Bauleitplanung" in der jeweils geltenden Fassung gemäß Pflanzenauswahllisten A oder B. als Hochstamm. 2 Mal verpflanzt. mit einem Stammumfang von 14-16 cm, zu ersetzen. Sträucher sind gemäß Pflanzenauswahlliste B sowie in einer Mindestpflanzgualität von 60 bis 100 cm Höhe und 2 Mal verpflanzt, zu setzen. Bäume mit den Nummern 6 bis 10 müssen nicht zwingend am gleichen Standort nachgepflanzt werden, um ein Konkurrenzverhalten an diesem Standort zu vermeiden.

Je zu erhaltendem Baum ist eine unversiegelte Vegetationsfläche (Baumscheibe) von

Spielflächen sowie Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht

zulässig. Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Umgrenzungen von Flächen

(Haselnuss)

(Schlehe)

(Faulbaum)

(Brombeere)

(Himbeere)

(Kornelkirsche)

(Echte Felsenbirne)

(Hecken-Rosen)

(Schwarzer Holunder)

(Gemeiner Schneeball)

(Eingriffliger Weißdorn)

(Pfaffenhütchen)

(Zweigriffliger Weißdorn)

- 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. Auf allen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzten Flächen sind bauliche Anlagen Aufschüttungen, Abgrabungen, Lagerplätze, Abstellplätze, Ausstellungsplätze, Sport- und
- mit Bindungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB sind Bäume, Sträucher und sonstige Gehölzfällungen von Bäumen, Sträuchern und Gebüschen auf dem Gelände sind in den Bepflanzungen sowie Gewässer zu erhalten. Wintermonaten von November bis März (unter Berücksichtigung der Brutzeit) durchzuführen. Sollten sich Höhlen (z. B. Spechthöhlen, Astausfaulungen, tiefere Risse und Spalten) in den zu fällenden Gehölzen befinden, ist die Untere Naturschutzbehörde Pflanzenauswahllisten* zu den nach 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB getroffenen

Zur Bepflanzung sind im Raum Chemnitz heimische standortgerechte Bäume und Sträucher zu verwenden.

Pflanzenauswahlliste A (standortheimische Bäume) Laubbäume (Mindestgröße: Hochstamm, 14/16 cm StU)

(Berg-Ahorn (Spitz-Ahorn) Acer platanoides (Hainbuche) Carpinus betulus (Rot-Buche) Fagus sylvatica Prunus avium * (Vogel-Kirsche) Quercus petraea (Trauben-Eiche) (Stiel-Eiche) Quercus robur (Eberesche) Sorbus aucuparia Tilia cordata (Winter-Linde) Ulmus minor (Feld- Ulme) (Ess-Kastanie) Castanea sativa Taxus baccata (Eibe) Salix fragilis (Bruch- Weide)

Obstgehölze (Mindestgröße: Hochstamm, 14/16 cm StU) Malus domestica * (Birne) Pyrus communis (Kirsche) Prunus avium (Pflaume) Prunus domestica

extensiv gemäß "Pflanzenliste der Stadt Chemnitz zur Anwendung für die Bauleitplanung" Pflanzenauswahlliste B (standortheimische Sträucher) (Pflanzenauswahlliste C) in der jeweils geltenden Fassung zu begrünen. Eine Abweichung von der Pflanzenauswahlliste ist bei der Verwendung von Gründach-Systemen zulässig. Sträucher: (Mindestgröße: 60/100 cm, 2-fach verpflanzt mit Ballen)

Corylus avellana

Juglans regia

Die Begrünungspflicht gilt auch in der Kombination mit aufgeständerten Crataegus monogyna * Photovoltaikanlagen. Von dieser Festsetzung ausgenommen sind jene Teile der Crataegus laevigata * Dachflächen, die für nutzbare Freibereiche, Anlagen für Belichtungszwecke und Euonymus europaeus * Prunus spinosa * Von dieser Festsetzung ausgenommen sind jene Teile der Dachflächen, die für nutzbare Frangula alnus * Rosa canina *, corymbifera, dumalis * Sambucus nigra * Öffnungslose Außenwandflächen sowie zusammenhängende Außenwandteilflächen paulicher Anlagen von mindestens 10 m² Fläche oder 3 m Breite sind mit Pflanzen der Viburnum opulus * Pflanzenliste der Stadt Chemnitz zur Anwendung für die Bauleitplanung" in der jeweils, Rubus fruticosus agg. geltenden Fassung gemäß Pflanzenauswahlliste D zu begrünen. Die Begrünung ist Rubus idaeus * dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gemäß Pflanzenauswahlliste D zu ersetzen. Je Cornus mas * laufender Meter Außenwandfläche ist mindestens eine Pflanze zu setzen. Ausgenommen Amelanchier ovalis '

Sämtliche Baumpflanzungen sind gemäß der "Pflanzenliste der Stadt Chemnitz zur Anwendung für die Bauleitplanung" in der jeweils geltenden Fassung gemäß Pflanzenauswahlliste A als Hochstamm, 2 Mal verpflanzt, mit einem Stammumfang von

Pflanzenauswahlliste C (Empfehlungen zur Dachbegrünung Anthemis tinctoria (Färber-Hundskamille)

Armeria maritima ssp. elongata (Gewöhnliche Grasnelke)

(Gewöhnlicher Wundklee)

(Gewöhnliches Zittergras)

(Quendelblättriges Sandkraut)

Anthyllis vulneraria

Arenaria serpyllifolia

Briza media

(Rundblättrige Glockenblume) Campanula rotundifolia Clinopodium vulgare (Gewöhnlicher Wirbeldost) (Karthäuser-Nelke) Dianthus carthusianorum Dianthus deltoides (Heide-Nelke) (Gewöhnlicher Reiherschnabel) Erodium cicutarium Erophila verna syn. Draba verna (Frühlings-Hungerblümchen) (Zypressen-Wolfsmilch) Euphorbia cyparissias (Echter Schafschwingel) Festuca cinerea s. str. (Echtes Labkraut) Galium verum Hieracium pilosella (Kleines Habichtskraut) (Feld-Hainsimse) Luzulua campestris (Sand-Mohn) Papaver argemone Petrorhagia saxifraga (Steinbrech-Felsennelke) (Frühlings-Fingerkraut) Potentilla verna Ranunculus bulbosus (Knolliger Hahnenfuß) Saxifraga granulata (Knöllchen-Steinbrech) (Scharfer Mauerpfeffer) Sedum acre Sedum album (Weiße Fetthenne) (Felsen-Fetthenne) Sedum rupestre (Milder Mauerpfeffer) Sedum sexangulare (Purpur-Fetthenne) Sedum telephium ago Sempervivum tectorum (Dach-Hauswurz) Silene nutans (Nickendes Leimkraut) (Gewöhnliches Leimkraut) Silene vulgaris Teucrium chamaedrys (Edel-Gamander)

Pflanzenauswahlliste D (Kletterpflanzen zur Fassadenbegrünung) Hedera helix

(Gewöhnlicher Thymian)

Clematis vitalba (Gewöhnliche Waldrebe Humulus lupulus (Gewöhnlicher Hopfen) Lonicera periclymenum (Wald-Geißblatt) Vitis vinifera Parthenocissus tricuspidata 'Veitchii' (Dreilappiger Wilder Wein)

Parthenocissus quinquefolia 'Engelmannii' (Gewöhnlicher Wilder Wein) (Fünfblättriger Wilder Wein) Parthenocissus inserta Fallopia baldschuanica syn. F. aubertii (Schlingknöterich)

Thymus pulegioides

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

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

- (1) Für die Zimmerei sind Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 5° bis 15° (2) Für das Wohnhaus sind Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 30° bis 35°
- (3) Der Carport und das Dach des Lagerplatzes sind als Flachdach mit einer maximalen Dachneigung von 15° herzustellen.
- (4) Mindestens 80 % der Fassaden sind in hellen natürlichen Farben auszubilden. Als helle, natürliche Farben werden nach Natural Color System - NCS wie folgt festgesetzt: reines Grau mit einem Schwarzanteil von mindestens 5 % und maximal 20 % und Farben mit einem Schwarzanteil von mindestens 5 % und maximal 20 % sowie mit einem Buntanteil von höchstens 10 %, wobei der Buntanteil niedriger als der Schwarzanteil ist.
- (5) Bei geneigten Dächern ab 25° sind als Farben der Dachhaut mittel- bis dunkelgrau, schiefergrau und anthrazit als reine Farben oder mit geringer Farbabtönung zulässig. Nach dem Natural Color System (NCS) sind folgende Schwarz- und Buntanteile in Anlehnung an die Farbtonbeschreibungen im Farbspektrum zulässig: - Reines Grau mit einem Schwarzanteil von mindestens 40 % und maximal 75 % - Abgetöntes Grau mit einem Schwarzanteil von mindestens 40 % und maximal 75 % und einem Buntanteil aus den Farben Gelb, Blau oder Grün von maximal 2 %.
- Solaranlagen. (6) Zur Abschirmung der Sichtbarkeit der Abfangmaßnahmen ist die Lagerfläche an drei Seiten mit Pflanzen aus der "Pflanzenliste der Stadt Chemnitz zur Anwendung für die

Die Verwendung glänzender und glasierter Dacheindeckungen oder Dacheindeckungen

mit reflektierender Oberfläche ist nicht zulässig. Dies gilt auch für auf dem Dach installierte

- der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen.
- (8) 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

(1) Flächen für das dauerhafte Abstellen von Abfall- und Wertstoffbehältern sind mindesten

Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

- 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' Pflanzenauswahllisten D und/oder A, ist anzuwenden. Nicht zulässig sind Mauern, Gabionen, Formsteinwände sowie Stützwände mit sichtbarem Mauerwerk oder Beton sowie Maschendrahtzaun, geschlossene Zaunfelder und Zäune mit Flechtwerk.
- Veränderungen des Geländeniveaus sind auf das baulich erforderliche Maß zu beschränken. Eine Veränderung des vorhandenen Geländeniveaus durch Aufschüttungen oder Abgrabungen ist nur bis zu einer Höhe von je 50 cm zulässig. Eine Veränderung gegenüber dem bestehenden Gelände muss auf dem Baugrundstück durch eine natürliche Modellierung von Böschungen erfolgen. Stützwände sowie Mauern, Gabionen und sonstige bauliche Maßnahmen, die dem Abfangen oder Stützen der Geländemodellierung dienen, sind ausgeschlossen.
- Eine Ausnahme gilt für die Herstellung eines ebenen Lagerplatzes. Eine Abgrabung von bis zu 1,50 m an der südlichen Kante der Lagerfläche sowie ein damit im Zusammenhang stehendes Abfangen des Geländes durch bauliche Maßnahmen ist zulässig. Ein Geländeabtrag an den kurzen Seiten der Lagerfläche darf nur stufenweise entsprechend der bestehenden Geländeentwicklung baulich abgefangen werden. Bei einem Höhenunterschied von 50 cm oder weniger zwischen dem natürlichen Geländeniveau und dem abgegrabenen Bereich gilt die Erforderlichkeit des Angleichens an das bestehende Geländeniveau unter Verzicht auf bauliche Maßnahmen.

Einfriedungen

- (1) 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 und dürfen eine Höhe von 1.50 m nicht überschreiten. Die Verwendung von Stacheldraht oder sonstigen den Durchlass versperrenden Materialien im Bereich zwischen Geländeoberkante und Zaun ist unzulässig.

Verfahrensvermerke

Aufgestellt auf Grund des Aufstellungsbeschlusses des Ausschusses für Stadtentwicklung und Mobilität vom 20.04.2021.

Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt der Stadt Chemnitz Nr. 17 am 30.04.2021 nit folgenden Hinweisen bekannt gemacht: Der vorhabenbezogene Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a

BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 und 3 BauGB (vereinfachtes Verfahren) aufgestellt werden. Dementsprechend wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB, gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 BauGB

Stadtplanungs- und Liegenschaftsamt

2. Der Öffentlichkeit wurde Gelegenheit gegeben, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten, und schriftliche Stellungnahmen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan innerhalb von 2 Wochen nach Bekanntgabe des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt der Stadt Chemnitz abzugeben.

Stadtplanungs- und Liegenschaftsamt

. Die Übereinstimmung der Planunterlage mit der amtlichen Flurkarte, Bearbeitungsstand ., hinsichtlich der Bezeichnung und der Grenzen der Flurstücke innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wird bestätigt.

Chemnitz, den

5. Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Mobilität hat am 02.10.2025 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Begründung einschließlich Umweltbericht gebilligt und nach § 3 Abs. 2 BauGB zur Veröffentlichung im Internet bestimmt.

Bauordnungs- und Vermessungsamt

Stadtplanungs- und Liegenschaftsamt

Chemnitz, den Stadtplanungs- und Liegenschaftsamt 6. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, bestehend aus der

Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und die Begründung, die wesentlichen,

bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen sowie der Inhalt der Bekanntmachung waren in der Zeit vom 05.11.2025 bis zum 05.12.2025 nach § 3 Abs. 2 BauGB im Internet unter www.chemnitz.de/oeffentliche auslegungen sowie im Landesportal Sachsen unter www.bauleitplanung.sachsen.de veröffentlicht. Bauleitplanung" in der jeweils geltenden Fassung gemäß Pflanzenauswahlliste B und/oder Die Veröffentlichung im Internet ist mit den Hinweisen, dass Stellungnahmen während der D dauerhaft zu begrünen. Die Halle ist auf der Straßenseite und den beiden Seiten Auslegungsfrist abgegeben werden können, dass Stellungnahmen elektronisch fensterlos und werbefrei zu gestalten.

Chemnitz, den

ibermittelt werden sollen, bei Bedarf aber auch auf anderem Weg abgegeben werden können, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung 7) Die Herstellung der hier geregelten Begrünung hat spätestens in der auf der Fertigstellung des Lagerplatzes nachfolgenden Pflanzperiode zu erfolgen. Abgängige Pflanzen sind in über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können, sofern die Gemeinde deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bauleitplans nicht von Bedeutung ist, und welche anderen leicht zu erreichenden

> öffentlich bekannt gemacht worden. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurden die genannten Unterlagen während der

Veröffentlichungsfrist durch eine öffentliche Auslegung zur Verfügung gestellt.

. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 Abs. 2 BauGB zur Stellungnahme aufgefordert und nach § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB vom Zeitraum der Veröffentlichung im Internet auf elektronischem Weg benachrichtigt.

Zugangsmöglichkeiten bestehen am 30.10.2025 im Amtsblatt der Stadt Chemnitz Nr. 44

Chemnitz, den Stadtplanungs- und Liegenschaftsamt

Quelle: © Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen (GeoSN), 2022

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 20/10 "Zimmerei Freund Leipziger Straße 253" Bebauungsplan bestehend aus: Teil A - Planzeichnung M 1:500

Leipziger Straße 192

09114 Chemnitz

Büro für Städtebau GmbH Chemnitz Neues Technisches Rathaus Zimmerei Ludwig Freund 09130 Chemnitz

Teil B - Textliche Festsetzungen

09111 Chemnitz





