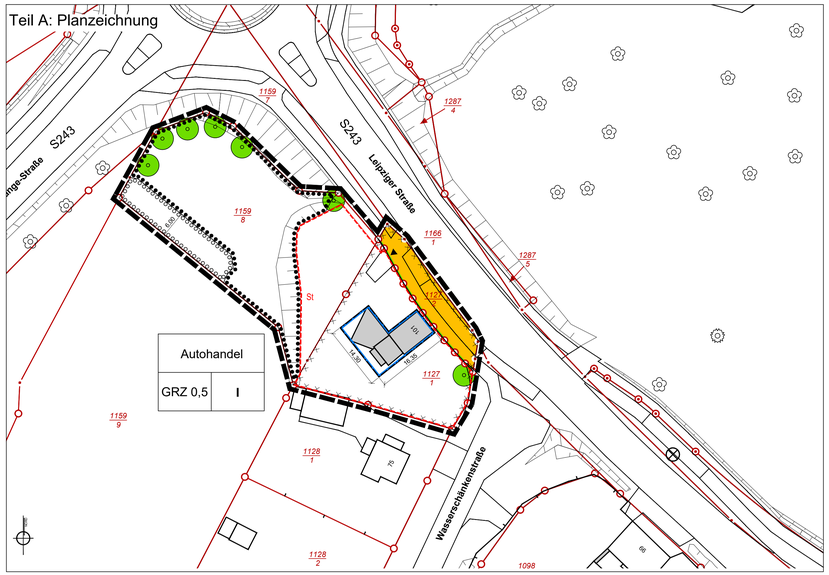
# Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 23/04
# "Pamir Automobile"

## Teil A: Planzeichnung




## Planzeichenerklärung

**I Festsetzungen nach § 12 BauGB**

**1 Art der baulichen Nutzung**

Autohandel

**2 Maß der baulichen Nutzung**

GRZ 0,5 — Grundflächenzahl

I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

**3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

**4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Gemeinschaftsanlagen**

St — Umgrenzung von Flächen für Stellplätze

**5 Verkehrsflächen**

öffentliche Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Ein-/Ausfahrt

**6 Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Anpflanzen von Bäumen

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

**7 Sonstige Festsetzungen**

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Nutzungsschablone

| Autohandel | |
|---|---|
| GRZ 0,5 | I |

| Art der baulichen Nutzung | |
|---|---|
| Grundflächenzahl | Geschossigkeit |

**II Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)**

**1 Altlasten** (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

**III Darstellungen ohne Normcharakter**

Haupt- und Nebengebäude

14,30 — Maßangaben in Meter

Flurstücksgrenzen

1127/1 — Flurstücksnummern der Gemarkung Röhrsdorf

## Teil B: Textliche Festsetzungen

**I Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 12 BauGB**

**1 Art der baulichen Nutzung**

**„Autohandel"**

Innerhalb des Plangebietes sind folgende Nutzungen zulässig:

- Handel mit Kraftfahrzeugen
- Fahrzeugaufbereitung (ohne Waschen)
- Aufstell- und Präsentationsflächen
- Büronutzung.

**2 Maß der baulichen Nutzung**

2.1 Ausschluss der Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 4 BauNVO)

Die festgesetzte Grundflächenzahl darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, nicht überschritten werden.

**3 Flächen für Stellplätze und Garagen**

Die Errichtung von Stellplätzen ist nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig.

**4 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

4.1 Niederschlagswasserbeseitigung

Anfallendes Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zurückzuhalten und breitflächig zu versickern oder als Brauchwasser zu nutzen.

4.2 Flächenbefestigungen

Zufahrten, Zugänge und Stellflächen sind nur in wasserdurchlässiger Befestigung mit einem mittleren Abflussbeiwert von 0,25 zulässig. Vorhandene Flächenversiegelungen sind zu erhalten.

4.3 Beleuchtung

Die Dauer und Intensität der Beleuchtung von Gebäuden und Freiflächen ist durch tierimmune Bewegungsmelder, Zeitschalt- oder Drosselgeräte auf ein Mindestmaß zu reduzieren.

Für die Außenbeleuchtung sind nur insektenschonende und fledermausfreundliche Natrium-Hochdrucklampen (NAV), Natriumdampf-Niederdrucklampen (NA) oder LED-Leuchten mit warmweißem Licht (Farbtemperatur unter 3.000 K), einer Abstrahlhöhe unter 3,5 m und mit einem Abstrahlwinkel nach unten zulässig.

Das großflächige Anstrahlen der Fassade ist nicht gestattet.

4.4 Extensive Dachbegrünung

Ausschließlich bei Neubebauung sind Flachdächer und flach geneigte Dächer der Neubauten mit einer Neigung bis zu 15° ab einer Fläche von 15 m² flächig und dauerhaft mindestens extensiv zu begrünen. Nutzungsänderungen des Bestandgebäudes sind von der Festsetzung ausgenommen.

Es sind mindestens 10 Arten gemäß Pflanzenauswahlliste 1 zu verwenden. Die durchwurzelbare Gesamtsubstratschicht muss mindestens 15 cm Höhe zuzüglich Drän- und Filterschicht betragen.

Eine Abweichung von der Pflanzenauswahlliste und der durchwurzelbaren Substratschicht 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 Freiflächenbereiche, Anlagen für Belichtungszwecke und Gebäudetechnik benötigt werden.

Pflanzenauswahlliste 1 - Dachbegrünung

| | |
|---|---|
| Anthemis tinctoria | Färber-Hundskamille |
| Anthyllis vulneraria | Gewöhnlicher Wundklee |
| Arenaria serpyllifolia | Quendelblättriges Sandkraut |
| Armeria maritima ssp. elongata | Gewöhnliche Grasnelke |
| Briza media | Gewöhnliches Zittergras |
| Campanula rotundifolia | Rundblättrige Glockenblume |
| Clinopodium vulgare | Gewöhnlicher Wirbeldost |
| Dianthus carthusianorum | Karthäuser-Nelke |
| Dianthus deltoides | Heide-Nelke |
| Erodium cicutarium | Gewöhnlicher Reiherschnabel |
| Erophila verna | Frühlings-Hungerblümchen |
| Euphorbia cyparissias | Zypressen-Wolfsmilch |
| Festuca cinerea s. str. | Echter Schafschwingel |
| Galium verum | Echtes Labkraut |
| Hieracium pilosella | Kleines Habichtskraut |
| Luzula campestris | Feld-Hainsimse |
| Papaver argemone | Sand-Mohn |
| Petrorhagia saxifraga | Steinbrech-Felsennelke |
| Potentilla verna | Frühlings-Fingerkraut |
| Ranunculus bulbosus | Knolliger Hahnenfuß |
| Saxifraga granulata | Knöllchen-Steinbrech |
| Sedum acre | Scharfer Mauerpfeffer |
| Sedum album | Weiße Fetthenne |
| Sedum rupestre | Felsen-Fetthenne |
| Sedum sexangulare | Milder Mauerpfeffer |
| Sedum telephium agg. | Purpur-Fetthenne |
| Sempervivum tectorum | Dach-Hauswurz |
| Silene nutans | Nickendes Leimkraut |
| Silene vulgaris | Gewöhnliches Leimkraut |
| Teucrium chamaedrys | Edel-Gamander |
| Thymus pulegioides | Gewöhnlicher Thymian |

**5 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

5.1 Anpflanzen von Gehölzen im Bereich der Stellflächen

Im Bereich der gewerblich genutzten Stellflächen sind zwei Quercus petraea (Trauben-Eichen) entsprechend der zeichnerischen Festsetzung als Hochstamm, zweimal verpflanzt, mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

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.

Die Baumstandorte sind vor dem Befahren zu sichern.

Die Pflanzung der Gehölze kann vom plangraphisch dargestellten Baumstandort aus gestalterischen, erschließungstechnischen oder funktionalen Gründen um bis zu 5 m abweichen.

Abgängige Bäume sind durch gebietseigene und standortgerechte Laubbäume der Pflanzenauswahlliste 2 in der festgesetzten Qualität am Standort zu ersetzen.

5.2 Anpflanzen von Gehölzen im Bereich der Grünfläche

Im Bereich der bestehenden Grünfläche sind fünf Schwarzerlen (Alnus glutinosa) entsprechend der zeichnerischen Festsetzungen als Hochstamm, zweimal verpflanzt, mit einem Stammumfang von 16-18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die Pflanzung der Gehölze kann vom plangraphisch dargestellten Baumstandort aus gestalterischen, erschließungstechnischen oder funktionalen Gründen um bis zu 5 m abweichen.

Abgängige Bäume sind durch gebietseigene, standortgerechte Laubbäume der Pflanzenauswahlliste 2 in der festgesetzten Qualität am Standort zu ersetzen.

Pflanzenauswahlliste 2: Bäume

| | |
|---|---|
| Alnus glutinosa | Schwarz-Erle |
| Betula pubescens | Moorbirke |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Quercus petraea | Trauben-Eiche |
| Quercus robur | Stiel-Eiche |
| Ulmus laevis | Flatter-Ulme |

5.3 Anpflanzen einer Feldhecke

Auf dem Flurstück 1159/8 ist an der südlichen Grundstücksgrenze eine freiwachsende Feldhecke, aus gebietseigenen Laubgehölzen (60 Stück) der Pflanzenauswahlliste 3 entsprechend der zeichnerischen Festsetzung anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Mindestqualität der Sträucher:
2 x verpflanzt, mit Ballen oder im Container, Höhe 60-100 cm

Pflanzenauswahlliste 3 - Sträucher

| | |
|---|---|
| Corylus avellana | Haselnuss |
| Cornus sanguinea | Roter Hartriegel |
| Crataegus laevigata | Zweigriffliger Weißdorn |
| Crataegus monogyna | Eingriffliger Weißdorn |
| Euonymus europaeus | Pfaffenhütchen |
| Frangula alnus | Faulbaum |
| Prunus spinosa | Schlehe |
| Salix aurita | Ohr-Weide |
| Sambucus nigra | Schwarzer Holunder |
| Sambucus racemosa | Roter Holunder |
| Viburnum opulus | Gewöhnlicher Schneeball |

Die Sträucher sind versetzt 3-reihig mit einem Abstand von 1,50 m zwischen den Reihen und 1,50 m zwischen den Sträuchern innerhalb einer Reihe zu pflanzen.

Abgängige Sträucher sind am gleichen Standort, in gleicher Anzahl, in der festgesetzten Pflanzenart und Mindestqualität zu ersetzen.

5.4 Verwendung von gebietseigenem Pflanzgut

Für Gehölzpflanzungen (Bäume/ Sträucher) ist ausschließlich gebietseigenes Pflanzgut aus dem Vorkommensgebiet 2 (Mitteldeutsches Tief- und Hügelland) oder Vorkommensgebiet 3 (Südostdeutsches Hügel- und Bergland) zu verwenden, welches über ein in Sachsen anerkanntes Zertifikat verfügt (VWWm pro-agro, EAB).

Ein Nachweis über die Herkunft des Pflanzguts ist der Unteren Naturschutzbehörde vor dem Pflanzen vorzulegen.

**6 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

6.1 Erhalt und Pflege der Vegetationsfläche

Auf der zum Erhalt festgesetzten Fläche ist der vorhandene Gehölzbestand (Bäume und Sträucher) einschließlich der flächigen Vegetation dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Die Bäume sind im gesamten Kronen-, Stamm- und Wurzelbereich vor Beschädigungen zu schützen.

Abgängige Bäume sind auf dem Grundstück in gleicher Anzahl mit Arten der Pflanzenauswahlliste 2 als Hochstamm, zweimal verpflanzt, mit einem Stammumfang von 14-16 cm, zu ersetzen.

Abgängige Sträucher im Bereich der Böschung zur PKW-Abstellfläche sind im Böschungsbereich, in gleicher Anzahl mit gebietseigenen Arten der Pflanzenauswahlliste 3 in einer Mindestqualität von 60-100 cm Höhe und mindestens zweimal verpflanzt zu ersetzen.

Die Wiesenfläche ist 2 x jährlich zu mähen, wobei die 1. Mahd nicht vor dem 31. Mai eines Jahres liegen darf. Das Mahdgut ist auf der Fläche bis zum Ausreifen der Samen zu belassen und dann abzutragen.

**II Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)**

**1 Altlasten**

Die Flurstücke 1127/1 und 1127/2 der Gemarkung Röhrsdorf sind gemäß § 2 Abs. 6 BBodSchG und § 3 Abs. 1 BBodSchV im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA) als Altlastenverdachtsfläche „Tankstelle Wasserschänke" registriert.

## Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt auf Grund des Aufstellungsbeschlusses des Ausschusses für Stadtentwicklung und Mobilität vom 13.06.2023.

Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt der Stadt Chemnitz Nr. 25 am 23.06.2023 mit 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 4 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen.

Chemnitz, den 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 zwei Wochen nach Bekanntgabe des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt der Stadt Chemnitz abzugeben.

Chemnitz, den Stadtplanungs- und Liegenschaftsamt

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

Chemnitz, den Bauordnungs- und Vermessungsamt

4. Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Mobilität hat am 28.10.2026 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Begründung gebilligt und nach § 3 Abs. 2 BauGB zur Veröffentlichung im Internet bestimmt.

Chemnitz, den Stadtplanungs- und Liegenschaftsamt

5. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und die Begründung sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen sowie der Inhalt der Bekanntmachung waren in der Zeit vom ..... bis zum ..... nach § 3 Abs. 2 BauGB im Internet unter www.chemnitz.de/oeffentliche_auslegungen sowie im Landesportal Sachsen unter www.bauleitplanung.sachsen.de veröffentlicht.

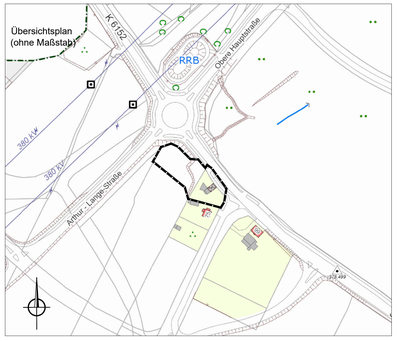
Die Veröffentlichung im Internet ist mit den Hinweisen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können, dass Stellungnahmen elektronisch übermittelt werden sollen, bei Bedarf aber auch auf anderem Weg abgegeben werden können, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung 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 Bauleitplanes nicht von Bedeutung ist, und welche anderen leicht zu erreichenden Zugangsmöglichkeiten bestehen am ..... im Amtsblatt der Stadt Chemnitz Nr. .... öffentlich bekannt gemacht worden.

Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurden die genannten Unterlagen während der Veröffentlichungsfrist durch eine öffentliche Auslegung zur Verfügung gestellt.

Chemnitz, den Stadtplanungs- und Liegenschaftsamt

6. 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.

Chemnitz, den Stadtplanungs- und Liegenschaftsamt




## Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 23/04
## "Pamir Automobile"

Bebauungsplan bestehend aus: Teil A - Planzeichnung M 1 : 500
Teil B - Textliche Festsetzungen
Teil C - Vorhabenplan M 1 : 500

**Entwurf**

| Vorhabenträger: | Planbearbeitung: | Stadtplanungs- und Liegenschaftsamt |
|---|---|---|
| Pamir Automobile<br>Khalilrahman Abdul<br>Leipziger Straße 101<br>09247 Chemnitz | büro & stadt<br>Anja Härtel<br>Bischofsweg 40<br>01099 Dresden | Technisches Rathaus<br>Friedensplatz 1<br>09111 Chemnitz |

| Fassung vom: | Änderung vom: | | |
|---|---|---|---|
| 17.04.2026 | | | |

Stadt CHEMNITZ