

GEMEINDE KLIPPHAUSEN

BEBAUUNGSPLAN mit integriertem Grünordnungsplan OBERSCHULSTANDORT GEMEINDE KLIPPHAUSEN OT ULLENDORF

SATZUNG in der Fassung vom 16.05.2018

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Baunutzungsverordnung i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 BauGB i. V. mit BauNVO)

1.1 Flächen für den Gemeinbedarf sowie für Sport- und Spielanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Auf der in der Planzeichnung festgesetzten Gemeinbedarfsfläche Schule sind Schulen sowie zugehörige Einrichtungen und Nebenanlagen sowohl für eine schulische Nutzung als auch für eine außerschulische Nutzung zu sonstigen Bildungs-, sozialen, und kulturellen Zwecken zulässig.

Auf der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche für Sportanlagen sind Sporthallen und Sportplätze sowie zugehörige Einrichtungen und Nebenanlagen sowohl für eine schulische als auch für eine außerschulische Nutzung zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. §§ 16 bis 21a BauNVO)

1.2.1 Bezugspunkt für Höhenfestsetzungen gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO

Als unterer Bezugspunkt für die festgesetzten maximal zulässigen Höhen baulicher Anlagen im Plangebiet wird die Höhe 255,50 m ü. NHN festgesetzt.

1.2.2 Ausnahmen von der Höhenbeschränkung gemäß § 16 Abs. 2 und 6 BauNVO

Ausgenommen von der Höhenbeschränkung sind untergeordnete technische Anlagen wie Antennen, Masten, Klima- und Abluftgeräte oder Schornsteine.

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

Gemeinbedarfsfläche Schule

Die Errichtung von Nebenanlagen, Garagen und offenen Stellplätzen ist in der Gemeinbedarfsfläche Schule auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Fläche für Sportanlagen

Die Errichtung von Nebenanlagen (ausgenommen Stellplätze, Garagen und sonstigen Nebengebäuden) ist in der Fläche für Sportanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Die Errichtung von Garagen und Nebengebäuden ist in der Fläche für Sportanlagen ausschließlich innerhalb der mit Gebäuden überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Die Errichtung von Stellplätzen ist in der Fläche für Sportanlagen ausschließlich auf der hierfür festgesetzten Fläche zulässig.

1.4 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Geh-/Radweg“ darf von landwirtschaftlichen Fahrzeugen sowie von Fahrzeugen der Ver- und Entsorgungsträger mitbenutzt werden.

Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „W“ dient als Wartungsweg der Unterhaltung des Regenrückhaltebeckens und darf ausschließlich von Fahrzeugen im Rahmen von Bau- und Wartungsarbeiten benutzt werden.

1.5 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1.5.1 M 1: Biotopkomplex Anlage von Hecken, Blühstreifen und einer Streuobstwiese, Gesamtfläche ca. 26.800 m²

Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen ist ein Biotopkomplex aus folgenden Bestandteilen anzulegen:

M 1.1: Hecken

Auf den im Bebauungsplan mit M 1.1 bezeichneten Flächen sind Hecken aus gebietsheimischen Arten entsprechend Pflanzenauswahlliste 1 anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Bereiche von Leitungsschutzstreifen unterirdischer Medienleitungen sind von der Gehölzpflanzung auszunehmen und als Gras- und Staudensaum anzulegen. Die Säume sind extensiv zu bewirtschaften.

M 1.2: Blühstreifen

Auf der im Bebauungsplan mit M 1.2 bezeichneten Fläche ist ein Blühstreifen aus gebietsheimischen Arten anzulegen und dauerhaft zu erhalten (abschnittsweise Mahd im zwei- bis dreijährigen Turnus nicht vor dem 15. September). Für die Ansaat ist eine gebietstypische zertifizierte Regiosaatmischung zu verwenden.

M 1.3: Streuobstwiese

Auf der im Bebauungsplan mit M 1.3 bezeichneten Fläche ist eine Streuobstwiese mit Obstbäumen regionaltypischer Sorten (Pflanzqualität Hochstamm, Stammumfang 10-12 cm) anzulegen und extensiv zu bewirtschaften. Die Bäume sind in einem Raster von mind. 10 m x 10 m (100 m² pro Baum) zu pflanzen.

Umsetzungsfrist für Maßnahme M 1

Die Maßnahmen M 1.1, M 1.2 und M 1.3 sind jeweils zu einem Flächenanteil von 30 % spätestens in der auf den Baubeginn Oberschulstandort folgenden Pflanzperiode umzusetzen.

1.5.2 M 2: Begrenzung der Bodenversiegelung

Als Befestigungsart für Pkw-Stellplätze und Feuerwehrstellflächen sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans nur wasserdurchlässige Beläge zulässig. Bei Pflasterungen muss ein Fugenanteil von 30 % vorhanden sein.

1.5.3 M 3: Ausbildung des Regenrückhaltebeckens als offenes Rasenbecken

Das auf der Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser zu errichtende Regenrückhaltebecken ist als offenes Rasenbecken auszubilden.

1.6 Mit einem Leitungsrecht zu belastende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche LR ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Klipphausen zu belasten. Das Leitungsrecht umfasst die Befugnis, unterirdische Regenwasserleitungen zu verlegen und zu unterhalten.

1.7 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Pflanzgebot 1 – pfg 1

Entlang des festgesetzten Geh- und Radweges an der westlichen Geltungsbereichsgrenze sind zur Ergänzung der Baumreihe 2 heimische standortgerechte Laubbäume der Pflanzenauswahlliste 2 zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen (Pflanzqualität: Hochstamm, 3 x v., StU 12-14 cm, mit Ballen, fachgerechte Verankerung).

Pflanzgebot 2 – pfg 2

Im Bereich von Stellplatzanlagen ist mindestens 1 Baum der Pflanzenauswahlliste 2 (Pflanzqualität Hochstamm, StU 18-20 cm) je 6 Stellplätze zu pflanzen. Für jeden Baum muss eine Pflanzscheibe von mindestens 5 m² offen gehalten und vor Verdichtung durch Überfahren geschützt werden. Die Anordnung der Bäume ist variabel.

Pflanzgebot 3 – pfg 3

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Flächen für Gemeinbedarf Schule und für Sportanlagen sind jeweils zu mindestens 20 %, maximal zu 40 % mit Sträuchern (Pflanzqualität 60/80 cm) zu bepflanzen.

Umsetzungsfrist für Pflanzgebote

Die Pflanzgebote 1 bis 3 sind spätestens in der zweiten Vegetationsperiode nach Baufertigstellung umzusetzen.

1.8 Zuordnung von Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB

(§ 9 Abs. 1a BauGB)

Die festgesetzte Kompensationsmaßnahme M1 wird den Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für die Ver- und Entsorgung und Verkehrsflächen dieses Bebauungsplans zu einem Flächenanteil von 30 % zugeordnet.

1.9 Höhenlage für Sportanlagen

(§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die Höhenlage des Sportplatzes wird mit 253,50 m ü. NHN festgesetzt.

2 HINWEISE

2.1 Meldepflicht von Bodenfunden

Vor Beginn von Bodeneingriffen im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten - dies betrifft auch Einzelbaugesuche - muss im von Bautätigkeit betroffenen Areal durch das Landesamt für Archäologie eine archäologische Grabung durchgeführt werden. Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren.

Es wird auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 SächsDSchG hingewiesen.

2.2 Meldepflicht von schädlichen Bodenverunreinigungen

Sollten bei den Bauarbeiten schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten bekannt bzw. verursacht werden, sind diese gemäß § 10 Abs. 2 Sächsisches Abfallwirtschafts- und Bodenschutzgesetz (SächsABG) vom 31. Mai 1999 (SächsGVBl. S. 261 ff.) in der derzeit gültigen Fassung unverzüglich der zuständigen Behörde (Kreisumweltamt des LRA Meißen) mitzuteilen. Insbesondere bei Berührung oder Anschnitt von Kontaminationsherden (z. B. verdeckte Deponien, Ablagerungen unbekannter Stoffe, Mineralöllinsen, Verkippungen von Chemikalien u. a.) im Zuge von Erd- oder sonstigen Bauarbeiten sind sofort Maßnahmen zu ergreifen, die eine Gefährdung und/oder Kontaminationsverschleppung ausschließen.

2.3 Hinweise zum Bodenschutz

Gemäß § 202 BauGB ist der Mutterboden, der bei der Errichtung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen (DIN- Norm 18915 und DIN- Norm 19731).

2.4 Hinweise zum Wasserrecht

Für die Versickerung/Einleitung des Niederschlagswassers in ein Gewässer ist eine wasserrechtliche Erlaubnis nach § 8 WHG erforderlich. Der Bau und Betrieb eines Regenrückhaltebeckens bedarf einer wasserrechtlichen Genehmigung nach § 55 SächsWG. Die entsprechenden Anträge sind rechtzeitig bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.

2.5 Hinweise zum Immissionsschutz

Sollte eine Flutlichtanlage geplant sein, so sind entsprechend der LAI-Licht-Richtlinie bzw. dem Stand der Lichttechnik Blendungen und Überschreitungen der Lichttrichtwerte nach Tabelle 1 und 2 der LAI-Licht-Richtlinie zu vermeiden.

2.6 Hinweise zum Artenschutz

Die Baufeldfreimachung ist in der Zeit zwischen 15. August und 28. Februar durchzuführen. Sofern eine Baufeldfreimachung zwischen 1. März und Mitte August erfolgen soll, ist eine vorherige Brutvogel-Nestkartierung auf den freizumachenden Flächen sowie im Umfeld vorzunehmen. Bei Brutnachweis ist die Baufeldfreimachung soweit erforderlich partiell bis zum Verlassen des Neststandortes auszusetzen.

2.7 Hinweise auf Leitungsschutzstreifen

Trinkwasserleitung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich die Trinkwasserleitung Nr. 40 PE-DN 250 im Eigentum der Wasserversorgung Brockwitz-Rödern GmbH. Die Leitung liegt mittig in einem Schutzstreifenbereich von 6 m, in diesem sind keine Bauwerke zu errichten und keine Baumpflanzungen vorzunehmen.

Abwasserleitung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich die Abwasserdruckleitung incl. Entleerungs- und Entlüftungsschächten sowie Steuerkabel im Eigentum der Abwasserentsorgungsgesellschaft Meißner Land mbH. Die Leitung liegt mittig in einem Schutzstreifenbereich von 4 m, in diesem sind keine Bauwerke zu errichten und keine Baumpflanzungen vorzunehmen.

2.8 Pflanzenauswahllisten

Pflanzenauswahlliste 1 – Gehölze für Kompensationsmaßnahme M 1

Corylus avellana / Hasel (5 %)
Crataegus ssp. / Weißdorn (5%)
Sambucus nigra / Schwarzer Holunder (5%)
Euonymus europaeus / Pfaffenhütchen (5%)
Cornus mas / Kornelkirsche (max. 5%)
Prunus spinosa / Schlehe (40%)
Rosa canina / Hundsrose (35%)

Pflanzenauswahlliste 2 – Baumarten für Pflanzgebot pfg 1 und pfg 2

Quercus robur / Stieleiche
Tilia cordata / Winterlinde
Betula pendula / Sandbirke
Sorbus aucuparia / Eberesche
Prunus avium / Kirsche
Prunus padus / Traubenkirsche