

# PRÄAMBEL

Satzung der Gemeinde Nünchritz für den Bebauungsplan „Hauptstraße Leckwitz“

Aufgrund von

§ 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634),

sowie

§ 89 Abs. 2 der Sächsischen Bauordnung (SächsBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 11. Dezember 2018 (SächsGVBl. S. 706),

beschließt der Gemeinderat der Gemeinde Nünchritz in seiner Sitzung am ..... die folgende Satzung für den Bebauungsplan „Hauptstraße Leckwitz“ für den Bereich der Flurstücke 55/4 und 55/22, jeweils Gemarkung Leckwitz, nördlich der Hauptstraße im westlichen Ortsteil von Leckwitz

bestehend aus:

1. Planzeichnung mit Zeichenerklärung (Teil A)
2. Textlicher Festsetzungsteil (Teil B)

## Teil A - Planzeichnung mit Zeichenerklärung

### Zeichenerklärung

#### A) FÜR DIE FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. §1 sowie §6 BauNVO)

Halle/ Lagerplatz/ Büro gemäß textlichen Festsetzungen

Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. §16 bis §20 BauNVO)

GR=4,00m² Grundfläche – höchstzulässig

GOK=6,0m Gebäudehöhe in Meter über Oberkante bestehendes Gelände – höchstzulässig

Überbaubare Grundstücksfläche (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Baugrenze

Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20 u.25 sowie Abs.1a u.6 BauGB)

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

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Bemaßung

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Entwicklungsziele und Maßnahmen für Natur und Landschaft (entsprechend Landschaftsplan)

Zustandsklassen – Grenzen

Zustandsklasse 2 – Flächen und Biotope mit mittlerem, aber potentiell hohem Wert  
Ziel: Entwicklung vorhandener und Schaffung neuer Strukturen – hoher Entwicklungsbedarf

#### B) FÜR DIE HINWEISE UND NACHRICHTLICHEN ÜBERNAHMEN

bestehende Grundstückseinteilung

Flurstücksnummer

bestehendes Hauptgebäude mit Hausnummer

bestehendes Nebengebäude

Hauptversorgungsleitung (Bestand oberirdisch)

Hauptver- bzw. Versorgungsleitung (Bestand unterirdisch)

## 7. Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Private Zufahrten und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen wie z.B. Schotterrasen, Rasengitter, Rasenpflaster, Pflaster zu gestalten.

## 8. Garagen, Nebengebäude und Nebenanlagen

Garagen und Carports dürfen nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen errichtet werden.

## 9. Grünordnung

### 9.1 Private Grundstücksflächen

Auf dem privaten Grundstück wird entlang der östlichen und nördlichen Grundstücksgrenze gemäß § 9 Abs. 25 eine Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und den Erhalt von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

Für die nach Pkt. 9.1 festgesetzte Fläche mit Pflanzbindung und sonstige grünordnerische Maßnahmen / Anpflanzungen auf dem Grundstück soll die Artenauswahl aus der nachfolgenden Artenliste erfolgen.

#### Artenlisten für Gehölzpflanzungen

- |                           |                       |
|---------------------------|-----------------------|
| a) Mittelkronige Bäume    |                       |
| Feldahorn                 | Acer campestre        |
| Hainbuche                 | Carpinus betulus      |
| Esche                     | Fraxinus excelsior    |
| Espe                      | Populus tremula       |
| Eberesche                 | Sorbus aucuparia      |
| Elsbere                   | Sorbus torminalis     |
| Obstgehölze als Hochstamm |                       |
| b) Sträucher              |                       |
| Berberitze                | Berberis vulgaris     |
| Hasel                     | Corylus avellana      |
| Roter Hartriegel          | Cornus sanguinea      |
| Weißdorn                  | Crataegus monogyna    |
| Liguster                  | Ligustrum vulgare     |
| Heckenkirsche             | Lonicera xylosteum    |
| Felsenkirsche             | Prunus mahaleb        |
| Schwarzdorn               | Prunus spinosa        |
| Hundsrose, Rose           | Rosa canina., spec.   |
| Salweide                  | Salix caprea          |
| Ginster                   | Sarothamnus scoparius |
| c) Geschnittene Hecken    |                       |
| Feldahorn                 | Acer campestre        |
| Hainbuche                 | Carpinus betulus      |
| Kornelkirsche             | Cornus mas            |
| Weißdorn                  | Crataegus monogyna    |

### 9.3 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die mit der Planung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft wurden gemäß der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung bewertet und bilanziert. Im Ergebnis werden innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes „Hauptstraße Leckwitz“ Flächen zum Ausgleich vorgesehen. Entlang der östlichen und nördlichen Grundstücksgrenzen werden „Flächen mit Bindungen für Bepflanzung und den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ in einer Größe von ca. 200 m² festgesetzt, welche die vorhabenbedingten Eingriffe vollumfänglich durch die Anlage einer Baumgruppe / Baumreihe ausgleichen.

Diese in der Planzeichnung festgesetzte Fläche ist durch folgende Maßnahmen naturschutzfachlich aufzuwerten:

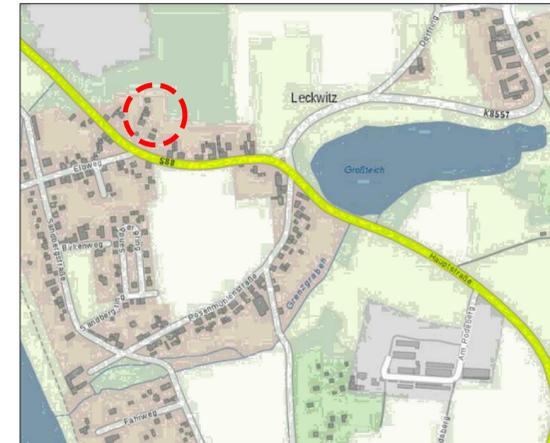
- Anlage einer Baumgruppe/Baumreihe**
- Pflanzung von mindestens 3 Obstbaum-Hochstämmen in gebiets-typischen Sorten auf Wiesenfläche, in Reihe, Pflanzabstand mind. 8 m.
  - Mindestqualität für Gehölze zum Zeitpunkt der Pflanzung: Hochstamm, Stammhöhe ab 180 cm, Stammumfang mindestens 7 cm (in einem Meter Stammhöhe gemessen).
  - Fachgerechter Erziehungs- und Pflegeschnitt der Obstbäume.
  - Dreibeck als Baumverankerung. Die Verankerungen (Anbindungen) sind ggf. nachzubessern und regelmäßig zu kontrollieren sowie frühestens nach dem 3. Standjahr zu entfernen.
  - Zur Ansaat einer artenreichen Wiesenfläche zwischen / unter den Bäumen ist Saatgut gebietsheimischer Herkünfte zu verwenden. Zweimalige Mahd der Wiesenfläche mit Abtransport des Mähgutes.
  - Der Einsatz von Dünge- oder Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.
  - Die Gehölzpflanzung ist bis zur Sicherstellung des Anwuchserfolges bei Bedarf mit einem geeigneten Schutz vor Wildverbiss zu versehen (Einzelstammenschutz).
  - Die Neupflanzungen sind vom Grundstückseigentümer entsprechend den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen dauerhaft zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind nach zu pflanzen. Nachpflanzungen haben den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen. Die Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach der Rohbaufertigstellung der Gebäude umzusetzen.

#### Pflanzliste:

- Malus domestica - Apfelbaum – Hochstamm, Stammhöhe ab 180 cm, STU mindestens 7 cm (in 1 m Stammhöhe gemessen) mit Drahtballierung
  - Prunus avium - Kirschbaum – Hochstamm, Stammhöhe ab 180 cm, STU mindestens 7 cm (in 1 m Stammhöhe gemessen) mit Drahtballierung
  - Prunus domestica - Pflaume – Hochstamm, Stammhöhe ab 180 cm, STU mindestens 7 cm (in 1 m Stammhöhe gemessen) mit Drahtballierung
- Die Wahl der Sorten richtet sich nach den regionstypischen und gebietsheimischen Arten.

## ÜBERSICHTSLAGEPLAN

ohne Maßstab



Die Begründung (Teil C) liegt bei.

## 11. Sonstige textliche Festsetzungen

11.1 Alle Leitungen, die der Ver- und Entsorgung der Neubauten im Plangebiet dienen, sind unterirdisch zu verlegen. Oberirdische Ölbehälter sind unzulässig.

11.2 Feuerstätten sind nur im dafür gekennzeichneten Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

## Textliche Hinweise

### Meldepflicht geologischer Daten

Werden im Bereich des Plangebietes Untersuchungen mit geologischem Belang durchgeführt, wird darauf hingewiesen, dass für die Durchführung von Bodenaufschlüssen Bohranzeige- und Bohrergebnismittlungspflicht gegenüber der Abteilung 10 (Geologie) des Sächsischen Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie besteht.

### Denkmalschutz

Für das Plangebiet sind der Gemeinde derzeit keine Bodendenkmäler bekannt. Die ausführenden Firmen und der Bauherr müssen ihrer Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 Sächsischem Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG) vom 3. März 1993 (SächsGVBl. 14/1993 S. 229), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. August 2019 (SächsGVBl. S. 644), nachkommen.

## Teil B - Textlicher Festsetzungsteil

### 1. Allgemeine Vorschriften

Für den Bebauungsplan „Hauptstraße Leckwitz“ gilt die von der ARNOLD CONSULT AG, Heinrich-Heine-Straße 26, 01662 Meißen, ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung (Teil A) vom 30.03.2020, die zusammen mit nachstehenden Vorschriften (Teil B) den Bebauungsplan bildet. Beigefügt ist die Begründung (Teil C) in der Fassung vom 30.03.2020.

### 2. Art der baulichen Nutzung

2.1 Für das in der Planzeichnung gekennzeichnete Baufeld wird eine Nutzung als Halle / Lagerplatz / Büro für gewerbliche Zwecke festgesetzt.

### 3. Maß der baulichen Nutzung

3.1 Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus der Nutzungsschablone in der Planzeichnung (Teil A).

3.2 Die zulässige Grundfläche gemäß § 19 BauNVO darf den in der Planzeichnung festgesetzten Wert nicht überschreiten.

### 4. Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

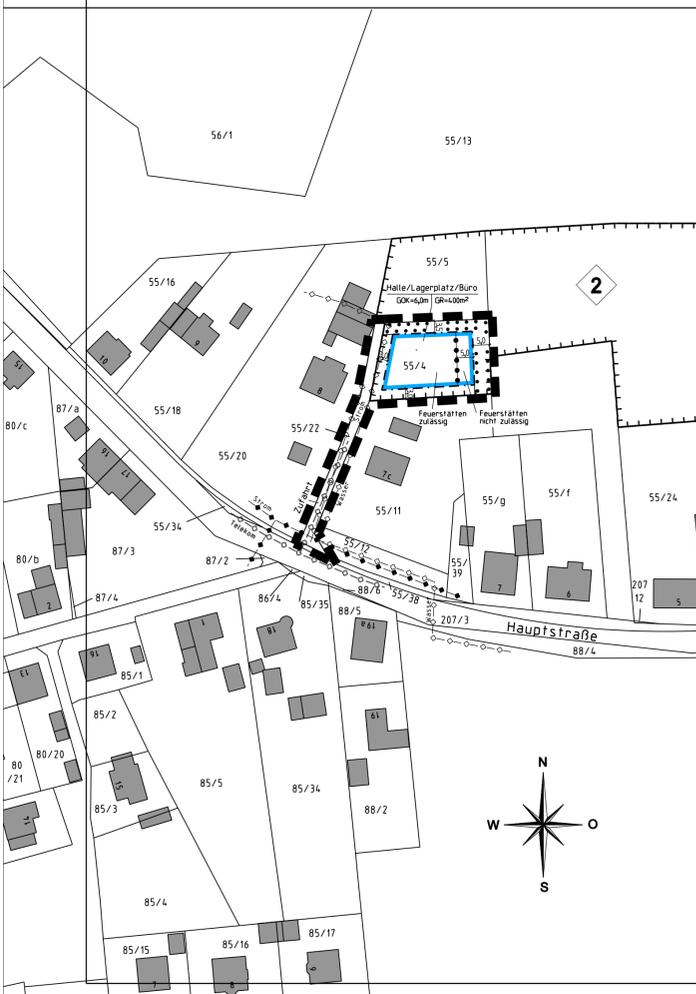
4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt.

### 5. Abstandsflächen

Die gesetzlichen Abstandsflächenvorschriften der SächsBO bleiben von den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes unberührt und sind damit auch innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zu beachten.

### 6. Höhenlagen (bauliche Anlagen)

6.1 Die Gebäudehöhe, gemessen von der Oberkante des umgebenden Geländes bis zum Firstpunkt des Daches, darf den in der Planzeichnung festgesetzten Wert nicht überschreiten.



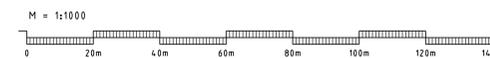
# Gemeinde NÜNCHRITZ

Landkreis Meißen



## BEBAUUNGSPLAN

### „Hauptstraße Leckwitz“



MEIßEN, den 19.03.2018  
geändert am 16.09.2019  
geändert am 30.03.2020

**ARNOLD CONSULT AG**  
Beratende Ingenieure und Architekten  
Bahnhofstr. 141 • 86438 Kissing  
Tel. 09233 / 7915-0, Fax 7915-16  
E-Mail: info@arnold-consult.de