

**- Teil B -**



**Große Kreisstadt Meißen**

**Landkreis Meißen**

---

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
„Neubau der Straßenmeisterei Meißen im Stadtteil  
Bohnitzsch“ – 3. Änderung**

**VORENTWURF**

**TEXTTEIL**

**vom 24.08.2022**

---

**Arnold Consult AG  
Heinrich-Heine-Straße 26, 01662 Meißen**

Die Große Kreisstadt Meißen erlässt auf Grund des § 2 Abs. 1, § 9, § 10 Abs. 1, § 12 und § 13 Baugesetzbuch (BauGB) sowie des § 89 der Sächsischen Bauordnung (SächsBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Planzeichenverordnung (PlanzVO) in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung, folgende Bebauungsplanänderung als Satzung:

## **B.1 Allgemeine Vorschriften**

### **B.1.1 Bestandteile**

Pkt. B.1.1 der Satzung vom 31.03.2004 wird durch folgende Festsetzungen ergänzt:

Die 3. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Neubau der Straßenmeisterei Meißen im Stadtteil Bohnitzsch“ besteht aus der Planzeichnung (Teil A) mit den Teilplänen 1 (Gebiet der 3. Änderung auf der geplanten Ausgleichsfläche „Alte Straßenmeisterei“) und 2 (Externe Ausgleichsfläche „Gehölzschutzstreifen in Korbitz“) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B), jeweils in der Fassung vom 24.08.2022.

Die Festsetzungen der 3. Änderung sind in der Begründung näher erläutert.

### **B.1.1 Geltungsbereich**

Pkt. B.1.2 der Satzung vom 31.03.2004 wird durch folgende Festsetzungen ergänzt:

Der räumliche Geltungsbereich der 3. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Neubau der Straßenmeisterei Meißen im Stadtteil Bohnitzsch“ ergibt sich aus der Planzeichnung (Teil A, Teilplan 1).

## **B.2 Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **B.2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 - 15 BauNVO)**

Pkt. B.2.1 der Satzung vom 31.03.2004 wird durch folgende Festsetzungen ergänzt:

In der Planzeichnung (Teil A) der 3. Änderung wird der mit „SO<sub>DLRG</sub>“ gekennzeichnete Bereich als sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Baunutzungsverordnung mit der Zweckbestimmung „Rettungswache“ festgesetzt.

Im ausgewiesenen Sondergebiet „SO<sub>DLRG</sub>“ sind zulässig:

- Schulungs- und Ausbildungsgebäude für die Zwecke der DLRG,
- Büro-, Verwaltungs- und Sozialgebäude für die Zwecke der DLRG,
- Fahrzeughallen und Lagerhallen für technisches Equipment der DLRG,
- Technikgebäude und technische Anlagen, die der Zweckbestimmung des Sondergebietes dienen (z.B. Transformatoren),
- Anlagen zur Ver- und Entsorgung des Sondergebietes,

- Carports und Pkw-Stellplatzflächen.

### **B.2.3 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)**

Pkt. B.2.3 der Satzung vom 14.11.2012 (2. Änderung) wird durch folgende Festsetzungen ergänzt:

Die maximal überbaubare Grundfläche für das Plangebiet der 3. Änderung ist durch die in der Nutzungsschablone in der Planzeichnung (Teil A) eingetragene Grundflächenzahlen (GRZ<sub>Haupt</sub> und GRZ<sub>Haupt+Neben</sub>) festgesetzt. Maßgebend ist dabei die als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Rettungswache“ (SO<sub>DLRG</sub>) gekennzeichnete Fläche.

### **B.2.6 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Pkt. B.2.6 der Satzung vom 31.03.2004 wird durch folgende Festsetzungen ergänzt:

Der Bereich der Zufahrten zum im Rahmen der 3. Änderung ausgewiesenen Sondergebiet „SO<sub>DLRG</sub>“ wird in der Planzeichnung (Teil A) festgelegt.

### **B.2.8 Niederschlagswasser**

Pkt. B.2.8 der Satzung vom 31.03.2004 wird durch folgende Festsetzungen ergänzt:

Das im Sondergebiet „SO<sub>DLRG</sub>“ anfallende, unverschmutzte Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück vor Ort breitflächig über die belebte Bodenzone zur Versickerung zu bringen. Eine Ableitung des unverschmutzten Niederschlagswassers von Teilen des „SO<sub>DLRG</sub>“ auf die benachbarten Flurstücks-Nrn. 7/20 und 45/5, jeweils Gemarkung Kloostergut zum Heiligen Kreuz (wie bisher praktiziert) ist weiterhin zulässig.

### **B.2.9 Grünordnung**

Pkt. B.2.9, Unterpunkt „Ausgleichsfläche Standort Alte Straßenmeisterei“ der Satzung vom 31.03.2004 wird durch folgende Fassung ersetzt:

Auf den in der Planzeichnung zur 3. Änderung (Teil A, Teilplan 1) gekennzeichneten „Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ sind die vorhandenen Gehölze, Sträucher und Hecken dauerhaft zu erhalten.

Auf den in der Planzeichnung zur 3. Änderung (Teil A, Teilplan 1) gekennzeichneten „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ in einer Größe von ca. 815 m<sup>2</sup> sind folgende strukturanreichende Maßnahmen zu tätigen:

MA 1 Anlage einer extensiven Mähwiese:

- Vorbereitung des Untergrundes inkl. Bodenaustausch bzw. Bodenverbesserung sofern erforderlich,

- Ausbringen von regionaltypischem Saatgut bevorzugt durch „Impfung“ aus geeigneten Spenderflächen zur Entwicklung von extensiven Mähwiesen. Alternativ kann regionaltypisches Saatgut aus anerkannten Herstellungsbetrieben (z.B. Rieger-Hofmann, Mischung Nr. 01 Blumenwiese oder vergleichbar) ausgebracht werden,
- Mahd der Wiesenbereiche zweimal jährlich (1. Mahd nach 15. Juni; 2. Mahd nach 15. August) mit Abtransport des Mahdgutes. Mind. fünf Schröpfungsschnitte im ersten Jahr der Ansaat.

#### MA 2 Anlage einer Streuobstwiese:

- Pflanzung von mind. 15 Obstbäumen, als Hochstamm in gebietstypischen Sorten auf vorgenannter Wiesenfläche, in Reihen oder Gruppen, Pflanzabstand angepasst an nötige Pflanzfläche: ca. 50 m<sup>2</sup> für Hochstamm,
- Mindestqualität für Gehölze zum Zeitpunkt der Pflanzung: Hochstamm, Stammhöhe ab 180 cm, Stammumfang mindestens 10 cm (in einem Meter Stammhöhe gemessen), mit Drahtballierung,
- Fachgerechter Erziehungs- und Pflegeschnitt der Obstbäume,
- Dreibock als Baumverankerung, die Verankerungen (Anbindungen) sind regelmäßig zu kontrollieren und ggf. nachzubessern sowie frühestens nach dem 3. Standjahr zu entfernen.

#### Pflanzliste für Streuobst:

- Malus domestica - Apfelbaum
- Prunus avium - Kirschbaum
- Prunus domestica - Pflaumenbaum
- Pyrus communis L. – Birnenbaum

Die Wahl der Sorten richtet sich nach den regionstypischen und gebietsheimischen Arten.

Die vorgenannten Ausgleichsmaßnahmen sind insgesamt ökologisch zu entwickeln und dauerhaft zu pflegen. Ausgefallene Gehölze sind in den ersten 5 Jahren nach Pflanzung zu ersetzen. Nachpflanzungen haben den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen. Die Baumpflanzung ist bis zur Sicherstellung des Anwuchserfolges bei Bedarf mit einem geeigneten Schutz vor Wildverbiss zu versehen. Der Einsatz von Dünge- oder Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig. Eventuelle Unratablagerungen auf den Sondergebietsflächen sowie den Ausgleichsflächen sind mindestens einmal jährlich zu entfernen.

Die Umsetzung der im Rahmen der 3. Änderung festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen MA 1 und MA 2 hat spätestens 1 Jahr nach Satzungsbeschluss der Änderungsplanung zu erfolgen.

Pkt. B.2.9, Unterpunkt „Ausgleichsfläche Standort Alte Straßenmeisterei“ der Satzung vom 31.03.2004 wird des Weiteren durch folgende Festsetzungen ergänzt:

Externe Ausgleichsmaßnahmen:

Zur Deckung des durch den Eingriff aus der 3. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Neubau der Straßenmeisterei Meißen im Stadtteil Bohnitzsch“ entstehenden Kompensationsbedarfes wird weiterhin eine externe Fläche auf den Grundstück Flur-Nr. 85/6 (tlw.) Gemarkung Korbitz

herangezogen. Hier wurde ein ca. 10 m breiter und 3.100 m<sup>2</sup> großer Gehölzstreifen auf einer vormaligen Ackerfläche angelegt und zusätzlich eine bestehende, ca. 2.100 m<sup>2</sup> große Grünfläche durch Anpflanzung von Obstbäumen zu einer Streuobstwiese aufgewertet.

### **Hinweis**

Mit Ausnahme der zeichnerischen Änderungen in der Planzeichnung sowie der vorgeannten textlichen Änderungen bzw. Ergänzungen, bleiben die sonstigen textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des rechtsverbindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Neubau der Straßenmeisterei Meißen im Stadtteil Bohnitzsch“ vom 31.03.2004 inklusive seiner 2. Änderung vom 14.11.2012 weiterhin unverändert gültig.

## **I Nachrichtliche Übernahmen von Festsetzungen und anderen gesetzlichen Vorschriften (§ 9 Abs. 6 BauGB)**

## **II Textliche Hinweise**