

"Ehemalige Obstweinschänke Rötha"
Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Rötha

Maßstab 1 : 30 000

250 0 250 500 750 1000 m



"Ehemalige Obstweinschänke Rötha"
Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Rötha

Maßstab 1 : 7 500
100 0 100 200 300 400 m

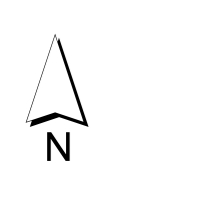


Legende:

- Baugrenze
- Geltungsbereich
- Waldgrenze
- Abgrenzung Park
- öffentliche Verkehrsfläche (Planung)
- Geh-, und Fahrrecht (Planung)
- Stellplätze (Planung)
- Gebäude Bestand
- Neubau
- Wasserdurchlässige befestigte Fläche/Weg
- Straße/Weg
- vollverriegelt (Bestand)



Projekt-Nr.: 115		Ladungsort:		Plan:	
Bauherr: CeGeWo Chemnitz Gesellschaft für Wohnungsbau mbH Kirchwälding 6 09113 Chemnitz www.cegewo.de		Bauort: ehem. Obstweinschänke Röttha		Ingenieurbüro Kroll und Partner Kirchwälding 6 09113 Chemnitz www.cegewo.de	
Entwurfsplanung		Freiflächenplan		M 1 : 500 m, cm	
Zust.:	Datum:	Blatt:	Blatt:	Blatt:	Blatt:
Gepr.:	723	10.08.2021	A2		
Enk. 02					



Stausee Röttha

PLANGRUNDLAGE

- Liegenschaftskarte aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) des Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen (GeoSN) für die Stadt Röttha, Stand 11/2021
- Nachtrag der Höhenlinien erfolgte auf der Grundlage des Höheninformationssystem Sachsen, Stand Februar 2018
- Der mögliche Kopierfehler beträgt 3%

W 1	
0,6	0,6
II	o
GH _{max} = 9,0 m	

W 2	
0,6	1,0
III	o
GH _{max} = 10,0 m	

SO	
0,7	1,6
III	o
GH _{max} = 10,0 m	



PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - W** Wohngebiet
 - SO** Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO) Zweckbestimmung: Beherbergung und Gastronomie
 - SO P** Parkfläche für Beherbergung und Gastronomie
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - z.B. GH_{max}=10,0 m Höchstzulässige Gesamthöhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)
 - z.B. 0,6 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO) – als Höchstmaß
 - z.B. 0,4 Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO) – als Höchstmaß
 - z.B. II Zahl der Vollgeschosse – als Höchstmaß
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 - offene Bauweise
 - Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- Verkehrsfächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - Straßenverkehrsfläche, öffentlich
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, öffentlich Zweckbestimmung:
 - Verkehrsberuhigter Bereich
 - Fuß- und Radweg
 - Fußweg
- Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 - Grünfläche, öffentlich Zweckbestimmung: Park
 - Grünfläche, privat Zweckbestimmung: Sport- und Spielflächen Terrassen- und Ruhebereich
- Flächen für die Landschaft und Wald** (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)
 - Fläche für Wald
- Sonstige Planzeichen**
 - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB) Zweckbestimmung: Stellplätze
 - Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24, § 9 Abs. 6 BauGB) Gewässerandstreifen
 - Geltungsbereich des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Nachrichtliche Übernahme**
 - Landesschutzgebiet „Pleißestausee Röttha“
- Hinweise**
 - Maßangabe in m
 - Ruststücksgrenze und -nummer
 - Gebäudebestand
 - Gebäudebeinordnung
 - Höhenlinien in m über DHNN - Nachtrag
 - Uferlinie (Gewässernetz Freistaat Sachsen – Standgewässer (WRPL 2015))
 - Mitbenutzung Wald für Außengastronomie (lt. historischer Nutzung)
 - Bäume (aus Luftbild)

Nutzungsschablone	
Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse	Bauweise
Höhe baulicher Anlagen	

Nutzungsschablone	
Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse	Bauweise
Höhe baulicher Anlagen	

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) - in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

Planzeichenverordnung (PlanZV) - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

Sächsische Bauordnung (SächsBO) - in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.05.2016 (SächsGVBl. S. 186), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 01.06.2022 (SächsGVBl. S. 366)

Sächsische Gemeindeordnung (SächsGemO) - in der Fassung der Bekanntmachung vom 09.03.2018 (SächsGVBl. S. 62), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 09.02.2022 (SächsGVBl. S. 134)

Auf die Beachtlichkeit weiterer Gesichtlichkeiten wird hingewiesen.

TEIL B TEXT

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - Im **Sonstigen Sondergebiet** mit der Zweckbestimmung **„Beherbergung und Gastronomie“** gemäß § 11 BauNVO sind folgende Nutzungen zulässig:
 - max. 15 Ferienwohnungen
 - eine Schenk- und Speisewirtschaft mit Außengastronomie / Biergarten
 - integrierte Wellness und SPA-Einrichtungen
 - integrierte Büro- und Verwaltungsräume
 - der Beherbergung und der Gastronomie dienende Stellplätze
 - Anlagen für die Erzeugung regenerativer Energien, die der Versorgung des Gebietes dienen
 - Ver- und Entsorgungsanlagen, die der Versorgung des Gebietes dienen
 - Im **Sonstigen Sondergebiet** mit der Zweckbestimmung **„Beherbergung und Gastronomie“** gemäß § 11 BauNVO sind folgende Nutzungen ausnahmsweise zulässig:
 - Wohnungen für Aufsicht- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die der Sondergebietsnutzung zugeordnet und ihr gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
 - Das **Sonstige Sondergebiet SO** mit der Zweckbestimmung **„Parken“**:
 - dient der Bereitstellung von PKW-Stellflächen für die Beherbergungs- und Gastronomieeinrichtungen
 - Im **Wohngebiet W 1** sind:
 - max. 2 Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - Im **Wohngebiet W 2** sind:
 - max. 2 Mehrfamilienhäuser zulässig
 - Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet (§ 12 Abs. 3a in Verbindung mit § 9 Abs. 2 BauGB).
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - In den Baugebieten richtet sich die max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ), die max. zulässige Geschossflächenzahl (GFZ), die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse sowie die max. zulässige Höhe von Gebäuden und baulichen Anlagen nach den Festsetzungen gemäß der jeweils zugeordneten Nutzungsschablone.
 - Der untere Bezugspunkt für die festgesetzte Gebäudehöhe im **W 1** und im **W 2** ist die mittlere Höhe der Straßenoberkante der angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche.
 - Die höchstzulässige Gesamthöhe baulicher Anlagen ist im **Sonstigen Sondergebiet** auf 147,0 m über Normalhöhennull (NNH) im Deutschen Hauptdreiecksnetz DHHN2016 festgesetzt. (§ 18 Abs. 1 BauNVO)
 - Der obere Bezugspunkt für die festgesetzte Gebäudehöhe ist der höchste Punkt des Daches (bei Satteldächern First, bei Flachdächern Attika).
 - Die höchstzulässige Gesamthöhe baulicher Anlagen darf an Gebäuden von Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie um nicht mehr als 0,5 m und von untergeordneten Bauteilen, z. B. Einrichtungen zur Wärmeversorgung oder Lüftung ausnahmsweise um nicht mehr als 1,0 m überschritten werden.
- Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 - Gemäß den zeichnerischen Festsetzungen werden die überbaubaren Grundstücksflächen mittels Baugrenzen bestimmt (§ 23 Abs. 1 BauNVO).
 - Im Plangebiet ist die offene Bauweise festgesetzt.
 - Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser, zur Ableitung von Abwasser dienen sowie Stellplätze gemäß § 12 BauNVO sowie Wege und Zufahrten, sind in den Baugebieten auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zwischen vorderer Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie unzulässig.
- Verkehrsfächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - Die zeichnerisch festgesetzte Planstraße inkl. Wendeanlage für dreirädrige Fahrzeuge dient der Erschließung des Plangebietes. Die Planstraße ist so anzulegen und dauerhaft freizuhalten, dass eine ständige Befahrbarkeit für öffentlichen und privaten Fahrverkehr aller Art sowie Rettungs- und Feuerwehrfahrzeuge gewährleistet ist.
 - Die zeichnerisch festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ dienen der inneren Erschließung sowie dem plangebietübergreifenden Rad- und Fußverkehr.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie zum Ausgleich und Ersatz** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - PKW-Stellplätze, Zufahrten, Zuwegungen und Fußwege sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen.
 - Bestehende Gehölze und Gehölzflächen sind grundsätzlich zu erhalten.
 - Unvermeidbare Beseitigungen von Gehölzen sind außerhalb der Vegetations- und Brutzeit also von Oktober bis Ende Februar vorzunehmen.

Hinweis: Die Regelungen und Festsetzungen für erforderlichen Ausgleich- und Ersatz werden in der nachfolgenden Entwurfsphase auf der Grundlage der laufenden Erfassungen zum Arten-, Biotop-, Gehölz- und Naturschutz getroffen. Dazu werden die Festsetzungen entsprechend ergänzt und erweitert.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- Äußere Gestaltung baulicher Anlagen.**
 - Flachdächer sind hinter einer geschlossenen Attika zulässig.
 - Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis 15° sind zu begrünen.
 - Die Errichtung von Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen ist auf den Dächern zulässig. Diese Elemente sind flächig aufzubringen und in die Dachdeckung zu integrieren. Bei Flachdächern sind diese Elemente hinter der Attika zu errichten.
 - Zur Eindeckung der Dächer sind nur nicht-glänzende, nicht-spiegelnde Dachdeckungsmaterialien zu verwenden. Dachauslege- und Dachentwaschen sind zulässig.
 - Wandverkleidungen und Anstriche sind mit nicht-glänzenden, nicht-spiegelnden Farbtonen auszuführen. Reinweiße (RAL 9010), fleischschwarze (RAL 9005) und grelle Farbtöne sind unzulässig.
- Gestaltung der unbaubaren Flächen der bebauten Grundstücke**
 - Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Sondergebiet und in den Wohngebieten sind gärtnerisch zu gestalten sowie dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.
- Einfriedigungen**
 - Im Plangebiet sind Einfriedigungen bis zu einer Höhe von max. 1,5 m über der projektierten Geländeoberkante zulässig.
 - Zur Gewährleistung der Kleintierdurchgängigkeit ist ein Bodenabstand von mind. 10 cm einzuhalten.

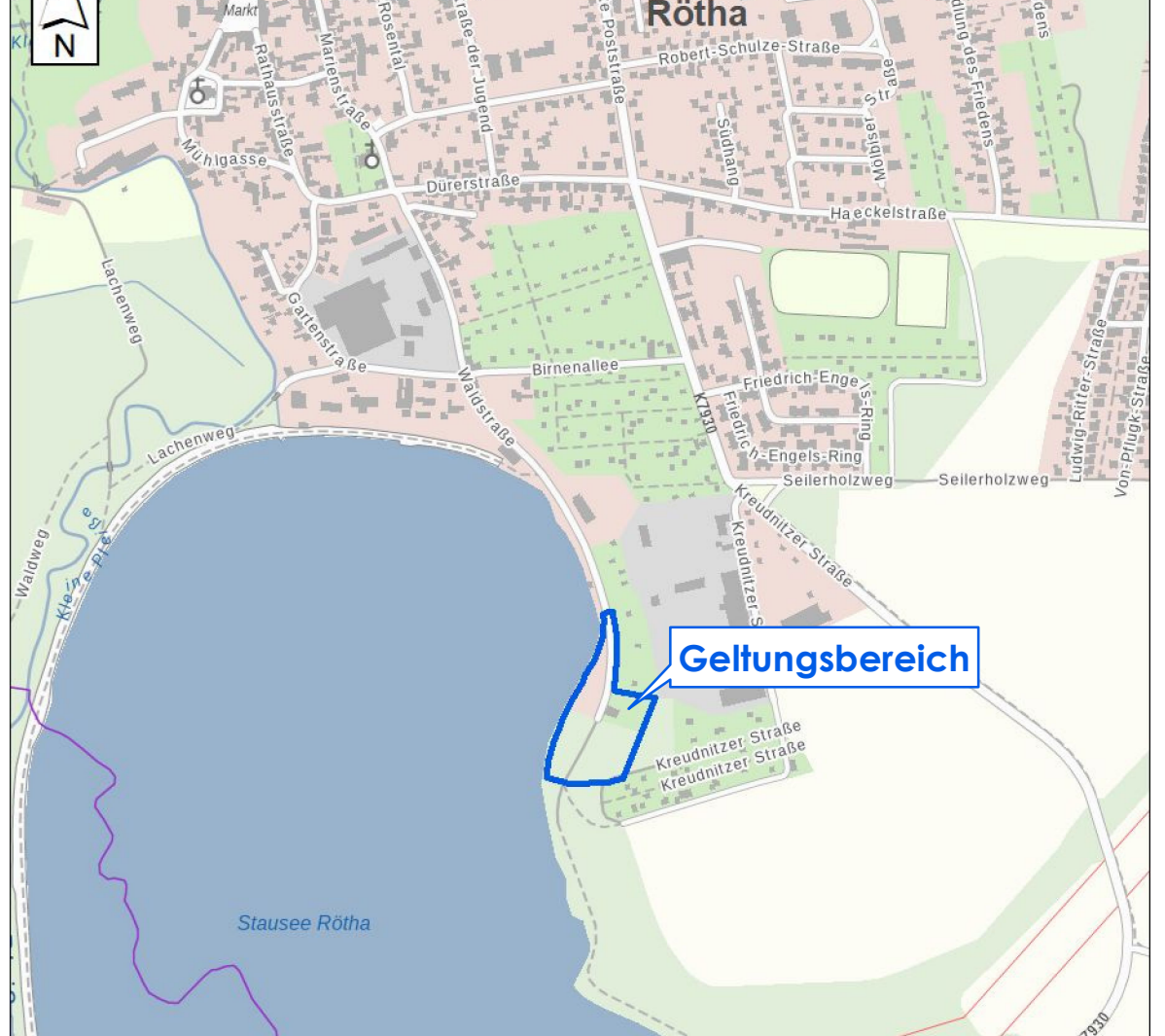
ARTENLISTEN FÜR ANPFLANZUNGEN

- Artenliste A – standortheimische Bäume und Sträucher**
 Bäume 1. Ordnung (Mindestgröße: Hochstamm, 12/14 cm StU oder Heister 125/150 cm Höhe)
- | | |
|---------------------|-----------------|
| Tilia cordata | (Winterlinde) |
| Tilia platyphyllos | (Sommer-Linde) |
| Acer pseudoplatanus | (Berg-Ahorn) |
| Fagus sylvatica | (Rot-Buche) |
| Quercus petraea | (Trauben-Eiche) |
| Quercus robur | (Stiel-Eiche) |
| Fraxinus excelsior | (Gemeine Esche) |
| Prunus avium | (Vogel-Kirsche) |
- Bäume 2. Ordnung (Mindestgröße: Heister 125/150 cm, Strauch 60/100 cm)
- | | |
|------------------|------------------------|
| Sorbus aucuparia | (Gem. Eberesche) |
| Malus sylvestris | (Holzapfel) |
| Pyrus pyraster | (Waldäpfel) |
| Prunus padus | (Gem. Trauben-Kirsche) |
| Feldahorn | (Acer campestre) |
| Betula pendula | (Gem. Birke) |
| Salix caprea | (Sal-Weide) |
- Sträucher:
- | | |
|---------------------|----------------------------|
| Corylus avellana | (Gem. Hasel) |
| Prunus spinosa | (Schlehe) |
| Crataegus laevigata | (Zweigflügeliger Weißdorn) |
| Crataegus monogyna | (Eingriffeliger Weißdorn) |
| Lonicera nigra | (Schwarze Heckenkirsche) |
| Ribes uva-ursina | (Wilde Stachelbeere) |
| Rhamnus frangula | (Faulbaum) |
| Rosa canina | (Hunds-Rose) |
| Rosa subcanina | (Rosa-Hundrose) |
| Rubus idaeus | (Himbeere) |
| Sambucus racemosa | (Traubenholunder) |
| Sambucus nigra | (Schwarzer Holunder) |
- Die Artenliste A wird ergänzt um sämtliche einheimische Obstgehölze.
- Artenliste B – sonstige Bäume, Sträucher und Gebüsch**
 Bäume (Mindestgröße: 12/14 cm StU oder Heister 125/150 cm Höhe):
- | | |
|------------------------------------|-------------------------------|
| Aesculus hippocastanum „baumannii“ | (gefülltblühende Roßkastanie) |
| Aesculus x carnea 'briotii' | (Schlarlach-Roßkastanie) |
| Tilia europaea | (Holländische Linde) |
| Corylus colurna | (Baum-Hasel) |
| Sorbus intermedia | (Schwedische Mehlbeere) |
- Sträucher (Mindestgröße: 60/100 cm, Zfuch verpflanzt):
- | | |
|--------------------|----------------------------|
| Forsythia spec. | (Forsythia) |
| Deutzia spec. | (Deutzia in Sorten) |
| Philadelphus spec. | (Pfeifenstrauch in Sorten) |
| Hydrangea spec. | (Hortensie) |
| Potentilla spec. | (Fingerrösch) |
| Genista germanica | (Dt. Ginster) |
| Rosa spec. | (Rosen in Sorten) |
- Bodendecker / Rank- und Klettergehölze:
- | | |
|-------------------------|---------------------------|
| Rosa rugosa | (Kartoffel-Rose) |
| Vinca minor | (Kleinblütiges Immergrün) |
| Coloniaeol spec. | (Zwergerlebe-Wein) |
| Spartaea japonica spec. | (Zwergerlebe-Wein) |
| Clematis spec. | (Weißer Wein) |
| Lonicera spec. | (Gelbblättrige) |
| Parthenocissus spec. | (Wilder Wein) |
| Humulus lupulus | (Hopfen) |
- Liste C – Artennegativliste**
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- | | |
|---------------------|--|
| Chamaecyparis spec. | Scheinzypressen |
| Juniperus spec. | Zypressengewächse |
| Picea spec. | Fichten / Silber- / Blau- / Stechfichten |
| Thuja spec. | Lebensbäume / Zypressengewächse |
- Die Arten der Artenliste C sollen keine Verwendung finden.

Verfahrensvermerke

- Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde in der Sitzung des Stadtrates Röttha am 23.09.2021 beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist im Amtsblatt der Stadt Röttha Nr. 10/2021 am 08.10.2021 erfolgt.
- Röttha, den Siegel Bürgermeister
- Der Stadtrat der Stadt Röttha billigte in seiner Sitzung am 20 den Vorentwurf mit Stand 06/2022 einschließlich der dazu gehörenden Begründung und beschloss die Offenlegung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durch die Auslegung des Vorentwurfs Stand 06/2021 in der Zeit vom 20 bis am 20 nach Ankündigung im Amtsblatt der Stadt Röttha Nr. am 20 in dem Landesportal Bauleitplanung sowie auf der Webseite durchgeführt.
- Die frühzeitige Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 20. Die Behörden wurden aufgefordert, Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB bekanntzugeben.
- Röttha, den Siegel Bürgermeister
- Röttha, den Siegel Bürgermeister

LAGE PLANGEBIET



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

GEÄNDERT	DATUM	ART DER ÄNDERUNG

STADT RÖTHA
 LANDKREIS LEIPZIG

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN „EHEMALIGE OBSTWEINCHÄNKE RÖTHA“

BEARBEITUNGSSTAND: VORENTWURF 06/2022

DIESER BEBAUUNGSPLAN BESTEHT AUS:

- TEIL A – PLANZEICHNUNG M 1:500
- TEIL B – TEXTUELLE FESTSETZUNGEN

PLANVERFASSER: BÜRO FÜR STÄDTEBAU GmbH CHEMNITZ LEIPZIGER STRASSE 207 09114 CHEMNITZ TEL: 0371/3674170 FAX: 0371/3674177 e-mail: info@stoedtebau-chemnitz.de Internet: www.stoedtebau-chemnitz.de

GESCHÄFTSLEITUNG:

BLATTGRÖSSE: 1320 x 880