

## TEIL B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1. **Art der baulichen Nutzung** (§9 Abs.1 BauGB)

1.1 Die Art der baulichen Nutzung wird wie folgt festgesetzt:

**Flächen für den Gemeinbedarf** gemäß §9 Abs.1 Nr.5 BauGB mit Zweckbestimmung Feuerwehr

### 2. **Maß der baulichen Nutzung** (§9 Abs.1 BauGB)

#### 2.1 **Flächen für den Gemeinbedarf**

- (1) Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die in der Planzeichnung eingetragene zulässige Grundflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse und die zulässige Höhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß festgesetzt.
- (2) Die Grundflächenzahl darf durch die Grundflächen von Stellflächen und ihren Zufahrten sowie von Nebenanlagen der Feuerwehr bis zu einer GRZ von maximal 0,9 überschritten werden.
- (3) Die zulässige Gebäudehöhe H auf der Gemeinbedarfsfläche gilt ab einem Höhenbezugspunkt von 231 m über HN.
- (4) Die zulässige Gebäudehöhe darf nur im Bereich des Übungsturmes ausnahmsweise bis zu einer Höhe von maximal 16 m überschritten werden.

### 3. **Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche** (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

#### 3.1 **Überbaubare Grundstücksfläche**

- (1) Die Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt durch Festsetzung der Baugrenzen.

#### 3.2 **Nicht überbaubare Grundstücksfläche**

- (1) Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO und Stellplätze mit ihren Zufahrten sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausnahmsweise zulässig.
- (2) Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche teilversiegelt auszubilden.
- (3) Im Bereich der Sichtfelder von Kreuzungen und Einmündungen gemäß RAS-K-1 sind Garagen und Nebengebäude unzulässig und sonstige untergeordnete Nebenanlagen nur bis zu einer Höhe von 0,8 m über Straßenoberfläche zulässig.

### 4. **Öffentliche Grünflächen** (§9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

4.1 Die öffentlichen Grünflächen gemäß Planzeichnung sollen in ihrem Bestand erhalten bleiben. Sofern der Bestand nicht erhalten werden kann, sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

### 5. **Grünordnerische Festsetzungen**

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

5.1 Das anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu nutzen, den Vegetationsflächen zur Versickerung zuzuführen oder ausnahmsweise verzögert abzuleiten.

5.2 Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Standorte der Roten Waldameise einschließlich ihrer Nester sind dauerhaft zu erhalten. Vor und während der Baumaßnahmen hat eine wirksame Abgrenzung der geschützten Arten zu erfolgen.

BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG NR. XXXI  
„Neubau Feuerwehrgerätehaus im Ortsteil Hirschfelde“  
SATZUNG

**6. Pflanzgebote, Erhaltung von Bepflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen**  
(§9 Abs.1 Nr.25 BauGB)

- 6.1** Die Gehölze, die in der Planzeichnung als zu erhaltende Gehölze dargestellt wurden, sind vor Beschädigung zu schützen, auf Dauer zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen.
- 6.2** Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, gemäß den Einträgen in der Planzeichnung, sind gärtnerisch zu gestalten und auf Dauer zu pflegen.
- 6.3** Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, gemäß der Einträge in der Planzeichnung, darf im Bereich der Sichtdreiecke an Verkehrsflächen bzw. bei Grundstücksein- und -ausfahrten die Bepflanzung nicht höher als 0,70 m sein. Ausgenommen sind einzeln stehende Bäume als Hochstämme.
- 6.4** Für Baum-, Strauch- und Heckenpflanzungen sind ausschließlich heimische Gehölze zu verwenden.
- 6.5.1** Sonstige Vegetationsflächen und nicht überbaubare Grundstücksflächen, die nicht für Nebenanlagen, als Erschließungs- oder als Stellflächen genutzt werden, sind landschaftsgärtnerisch zu gestalten, als Vegetationsflächen zu begrünen und auf Dauer zu pflegen.

**7. Mit Geh-, Fahr- und Leistungsrecht zu belastende Flächen**  
(§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB)

**7.1 Mit Geh- und Fahrrecht zu belastende Flächen**

Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Geh- und Fahrrecht sind zu Gunsten der Stadt Zittau wie folgt zu sichern:  
- Teil von Flurstück 441/10: Fläche für Feuerwehr-Alarmausfahrt zu Gunsten der Stadt Zittau gemäß Planzeichnung mit einer Fläche von ca.176 m<sup>2</sup>

**HINWEISE**

**Archäologische Funde**  
(SächsDSchG)

Die bauausführenden Firmen sind auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 Sächsisches Denkmalschutzgesetz hinzuweisen.

**Bodenschutz**  
(SächsABG)

Im Rahmen der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen bekannt werdende schädliche Bodenveränderungen sind gem. § 10 Abs.2 SächsABG der zuständigen Behörde mitzuteilen. Es sind dann unverzüglich Sicherheitsvorkehrungen zu treffen, die ein Ausbreiten der Kontaminationen verhindern.