

GRÜNDUNG zum Bebauungsplan Nr. 18-a 'Stollberger Tor' Stadt Stollberg

Vorbemerkungen

Grundlage des vorliegenden Gründungsplanes ist der Bebauungsplan Nr. 18-a 'Stollberger Tor' der Stadt Stollberg.
Grundzucht gilt es bei jeder Baumaßnahme die Eingriffsfolgen geringfügig zu mindern und unmerkliche Beeinträchtigungen möglichst innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans durch entsprechende Maßnahmen zu kompensieren.
Die erforderlichen Maßnahmen werden durch naturschutzrechtliche Bilanzierung auf der Grundlage des Sächsischen Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (SachsNatSchG) unter Anwendung der Naturschutz-Ausgleichsverordnung (NatSchAV) konkretisiert.

Die Inhalte des Geltungsbereiches des Gründungsplanes festgesetzten Maßnahmen sind im Bebauungsplan Nr. 18-a 'Stollberger Tor' festgelegt. Durch qualitative Freilebungsmaßnahmen können die Auswirkungen der Baumaßnahmen auf den definierten Ausgleichsflächen durchgeführt.

1. Bestand

Der Geltungsbereich des geplanten Sonder- und Gewerbegebietes grenzt an die bestehende Bebauung des Gewerbegebietes 'Stollberger Tor' an. Die geplante Anlage schließt das Gebiet über die neue B 169 unmittelbar an die Autobahn an. Nördlich an das geplante Sondergebiet schließt ein Sondergebiet mit einem weiteren geplanten Gewerbegebiet an. Im Osten wird das Gebiet von der Auer Straße begrenzt. Im Umfang des Gebietes finden sich noch weitere Gewerbe- bzw. Sondergebäude. Ursprünglich wurde der Bereich des geplanten Sonder- und Gewerbegebietes intensiv landwirtschaftlich genutzt bzw. war zwischen einer mittelfruchtigen Ackerbaubetriebe oder Strukturmerkmale führen im gesamten Planungsbereich.

Zustand im Geltungsbereich vor Eingriff, auf der Grundlage der NatSchAV:
Gesamtlage Geltungsbereich: 25.520 m²
davon: - geplantes SO-Gebiet: 15.020 m²
- geplantes GE-Gebiet: 9.960 m²
- Bauvorbereitung: 540 m²

1.1 Bilanzierung des Zustandes im Geltungsbereich - IST-Zustand vor Eingriff - auf der Grundlage der NatSchAV

IST-Zustand	Fläche	Kategorie	Wert	Punkte
Künftige SO-Gebiet	15.020 m ²	A 3	0,3	4.508
Künftige GE-Gebiet	9.960 m ²	A 3	0,3	1.182
Bauvorbereitung	540 m ²	A 3	0,3	112
Summe Punktwert vor Eingriff				7.655

2. Bilanzierung des Zustandes im Geltungsbereich nach Eingriff.

Als Berechnungsansatz für die geplante Bebauung innerhalb des Baufeldes wird jeweils die maximale mögliche Versiegelung bei einer GEZ von 0,3 Bauplanwert als 'begünstigte Flächen' in der Nähe von Bauwerken, ohne Versiegelung' in den rechnerischen Ansatz eingerechnet.

2.1 Geplantes Sonder- und Gewerbegebiet

Gebäude und/oder sonstige Versiegelung	Fläche	Kategorie	Wertzahl	Punkte
Fläche: Maximallast 80 %	19.894 m ²	A 0	0,00	0
Restflächen: begrünete Flächen in der Nähe von Bauwerken, ohne Versiegelung	4.996 m ²	A 2	0,20	999
Punktwert nach Eingriff vor Eingriff (24.990 m ²)				999
abzüglich Punktwert vor Eingriff				7.484
Punktedifferenz nach Eingriff				- 6.495

2.2 Bauvorbereitung

Begünstigte Flächen in der Nähe von Bauwerken, ohne Versiegelung	Fläche	Kategorie	Wertzahl	Punkte
540 m ²	540 m ²	A 2	0,20	108
abzüglich Punktwert vor Eingriff (540 m ²)				108
Punktedifferenz Bauvorbereitung, nach Eingriff				- 54

2.3 Regenrückhaltebecken

Während der BAU 70 bis 72 hat bisher kein hydraulisch geregeltes Becken Flächen und Teilflächen einer im unmittelbaren Anschluss an das Regenrückhaltebecken befindlichen Ausgleichsflächen der Stadt Stollberg, auf deren Umsetzung und Strukturmerkmale der Fachverwalter Wertigkeit realisiert werden.
Die Regenrückhaltebecken werden nach dem Bau der Wasser-Land-Kontakzone vergrößert. Die Umverteilung der Flächen erfolgt durch die Umverteilung der Flächen in der Nähe befindlichen Ausgleichsflächen.
Ein zusätzlicher Ausgleichsbedarf für die Anlage des Regenrückhaltebeckens entsteht somit nicht.

3. Gesamtbilanz - Übersicht

Gesamt-Punktwert vor Eingriff aus 1.1	7.655
abzüglich: Punktwert nach Eingriff aus 2.1 und 2.2	1.107
Extern zu kompensierende Punktwerte	6.549

Aufgliederung:

SO/GE-Flächen	Punktedifferenz nach Eingriff	- 6.495
Bauvorbereitung	Punktedifferenz nach Eingriff	- 54
Punktedifferenz nach Eingriff		- 6.549

Zum Ausgleich des verbleibenden Eingriffswertes von 6.549 Punkten sind externe Ausgleichsflächen erforderlich. Für die Umsetzung der Maßnahmen sollen Flächen der Stadt Stollberg westlich der BAU 72 zur Verfügung gestellt werden.
Der Gesamtumfang ist plangraphisch als 'Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft' dargestellt.

4. Ausgleichsflächen und -maßnahmen

Auf den für externe Ausgleichsmaßnahmen vorgesehenen Flächen westlich der BAU 72 werden geeignete, bereits innerhalb der Rahmenplanung mit dem SÜFA abgestimmte Maßnahmen zur Kompensation der Eingriffe durchzuführen. Der Gesamtumfang der Maßnahmen zur Vermeidung sekundärer Grundstücke beträgt ca. 64.700 m². Innerhalb dieser Gesamtfläche sind ca. 10.000 m² für die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen zu den Bauelementen (Nr. 18 und Nr. 18-b) vorgesehen.

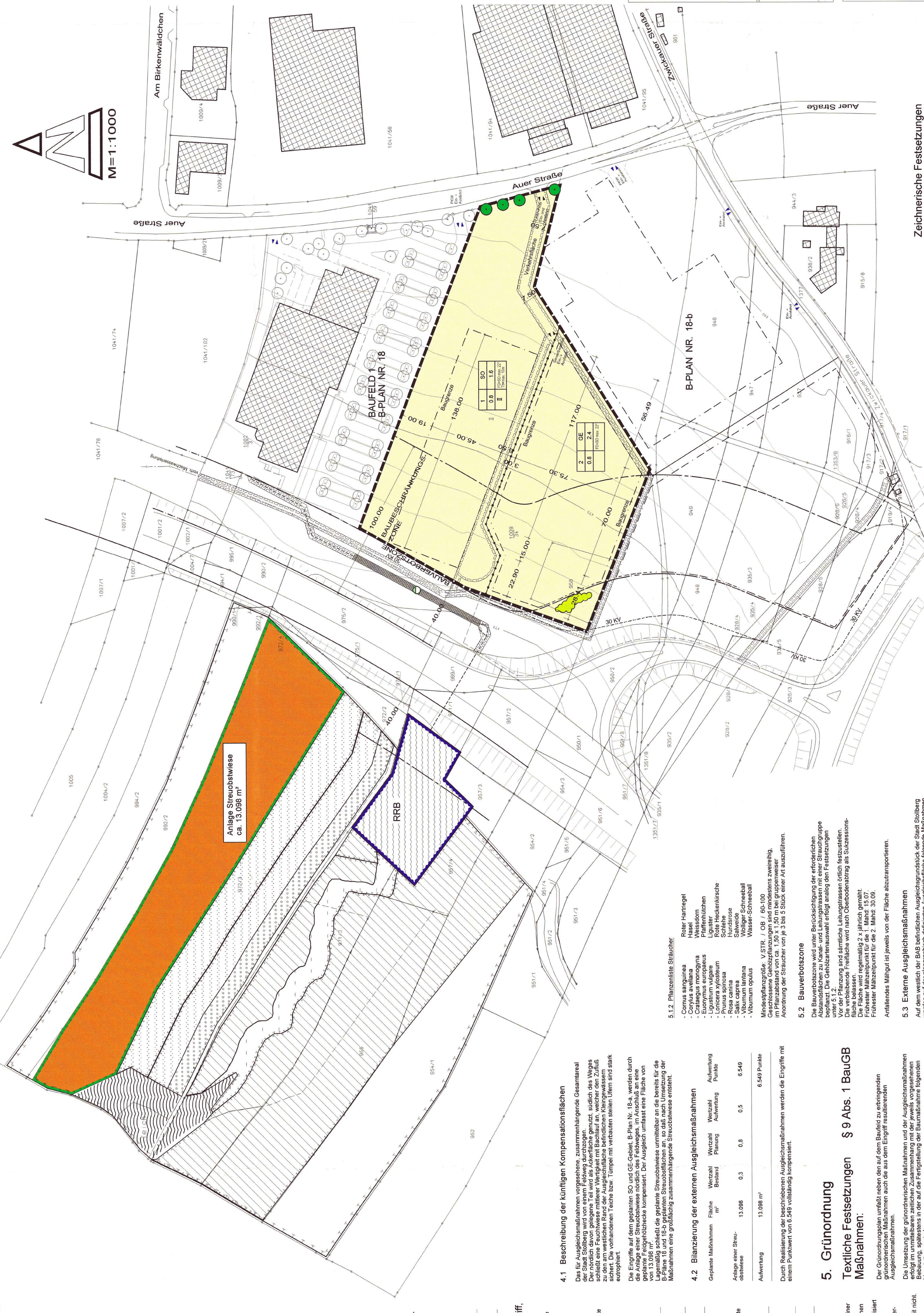
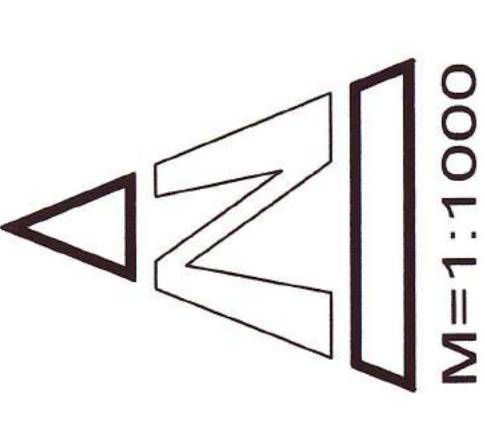
Gründung

Festsetzungen durch Planzeichen

- Planzeichen: Baume gem. Artenliste 5.1.1 § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB
- Planzeichen: Baupflanzung: Artenliste 5.1.2 § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
- Planzeichen: Umgrenzung von Flächen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
- Planzeichen: Ausgleichsmaßnahmen: Anlage einer Streuobstwiese: ca. 13.098 m²

Sonstige Planzeichen (nachrichtlich) und Hinweise:

- Mit Geh-, Fahr- und Leitungswasser belastete Fläche
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Abgrenzung Bauvorbereitung/ Bauabschnittszone
- Fläche für Beseitigung von Oberflächenwasser (Stauraumfaktum)
- Fläche für Beseitigung von Oberflächenwasser (Regenrückhaltebecken)
- 30 KV
- Kabelfröse 30 KV-Leitung
- Umgrenzung von Gasleitungsflächen für Ausgleichsflächen der Stadt Stollberg
- Nachrichtlich Ausgleichsfläche: Aufwertung einer Feuchtwiese mtl. Wertigkeit
- Nachrichtlich Ausgleichsfläche: Strukturmerkmale von Gewässern
- Nachrichtlich Ausgleichsfläche: Anlage einer Feuchtwiese mit Saum
- Nachrichtlich Ausgleichsfläche: Anlage einer Streuobstwiese
- Nachrichtlich Einzelbaum E-Plan 18
- Vorschlag zur Grundstücksstellung
- Höhenangabe (Bestandshöhe über NN)
- Flurnummern
- Einfahr-/ Ausfahrt



GRÜNDUNGSPLAN ZU BEBAUUNGSPLAN Nr. 18-a DER STADT STOLLBERG SONDER- UND GEWERBEGEBIET 'STOLLBERGER TOR'

M=1:1000

LEISTUNGSPHASE		SATZUNG	
PLANNUMMER	ARCHITURBÜRO	GEZ.	27.06.2003
PROJEKTLEITER	PROJEKTLEITER	GEZ.	27.06.2003
VEREINBARTE DATUM	VEREINBARTE DATUM	NAME	ANLASS
VEREINBARTE DATUM	VEREINBARTE DATUM	NAME	ANLASS

SAGROS
Projektgesellschaft mbH
Hilberweg 8, 09915 Mahlsdorf
Tel. 03624 1018 FAX 03624 1850
E-Mail: Arch-Qual@stollberg.de
Internet: www.stollberg.de

Nr. des Baufensters	Art der baulichen Nutzung
GRZ	GFZ
Zahl der Vollgeschosse	Dachform
als Höchstgrenze	Traufhöhe
(nicht zwingend)	

Maß der baulichen Nutzung	
GRZ	Grenzhöhe
GFZ	Zahl der Vollgeschosse
II	als Höchstgrenze
	(nicht zwingend)

Maß der baulichen Nutzung	
GRZ	Grenzhöhe
GFZ	Zahl der Vollgeschosse
II	als Höchstgrenze
	(nicht zwingend)

Maß der baulichen Nutzung	
GRZ	Grenzhöhe
GFZ	Zahl der Vollgeschosse
II	als Höchstgrenze
	(nicht zwingend)

Maß der baulichen Nutzung	
GRZ	Grenzhöhe
GFZ	Zahl der Vollgeschosse
II	als Höchstgrenze
	(nicht zwingend)

Maß der baulichen Nutzung	
GRZ	Grenzhöhe
GFZ	Zahl der Vollgeschosse
II	als Höchstgrenze
	(nicht zwingend)

VERMERK	
GRUNDLAGE FÜR DIE ERSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES	
Autonoms des Landes Sachsen-Anhalt, der Verwaltung Stollberg vom Verwaltungsvertrag	
Sachverhalt vom 27. Dezember 2002 mit integrierter Baugenehmigung	

VERMERK	
GRUNDLAGE FÜR DIE ERSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES	
Autonoms des Landes Sachsen-Anhalt, der Verwaltung Stollberg vom Verwaltungsvertrag	
Sachverhalt vom 27. Dezember 2002 mit integrierter Baugenehmigung	

VERMERK	
GRUNDLAGE FÜR DIE ERSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES	
Autonoms des Landes Sachsen-Anhalt, der Verwaltung Stollberg vom Verwaltungsvertrag	
Sachverhalt vom 27. Dezember 2002 mit integrierter Baugenehmigung	

VERMERK	
GRUNDLAGE FÜR DIE ERSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES	
Autonoms des Landes Sachsen-Anhalt, der Verwaltung Stollberg vom Verwaltungsvertrag	
Sachverhalt vom 27. Dezember 2002 mit integrierter Baugenehmigung	

VERMERK	
GRUNDLAGE FÜR DIE ERSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES	
Autonoms des Landes Sachsen-Anhalt, der Verwaltung Stollberg vom Verwaltungsvertrag	
Sachverhalt vom 27. Dezember 2002 mit integrierter Baugenehmigung	

VERMERK	
GRUNDLAGE FÜR DIE ERSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES	
Autonoms des Landes Sachsen-Anhalt, der Verwaltung Stollberg vom Verwaltungsvertrag	
Sachverhalt vom 27. Dezember 2002 mit integrierter Baugenehmigung	

