- Teil B -

Stadt Lommatzsch

Landkreis Meißen

Bebauungsplan „Mischgebiet Messa Ic“

- Vorentwurf -

TEXTTEIL

vom 20.08.2026

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

1. Allgemeine Vorschriften

1.1 Inhalt des Bebauungsplanes

Für das Baugebiet „Mischgebiet Messa Ic“ gilt die von der ARNOLD CONSULT AG, Heinrich-Heine-Straße 26, 01662 Meißen, ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung (Teil A) vom 20.08.2026 welche zusammen mit nachstehenden Vorschriften (Teil B) den Bebauungsplan bildet. Beigefügt ist die Begründung (Teil C) in der Fassung vom 20.08.2026.

1.2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der konkrete räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Mischgebiet Messa Ic“ ergibt sich aus der Planzeichnung (Teil A).

1.3 Rechtliche Grundlagen

Für den Bebauungsplan „Mischgebiet Messa Ic“ gilt, soweit nachfolgend im Einzelnen nichts Abweichendes geregelt wird, die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.07.2023.

2. Art der baulichen Nutzung

2.1 Das Gebiet innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes wird entsprechend der Darstellung in der Planzeichnung als Mischgebiet (MI) im Sinne des § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

2.2 Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 BauNVO sowie die § 6 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen sind im Mischgebiet nicht zulässig.

3. Maß der baulichen Nutzung

3.1 Das Maß der baulichen Nutzung ist in den Nutzungsschablonen in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt**.**

3.2 Die Grundflächenzahl im Sinne des § 19 BauNVO darf bei Hauptgebäuden höchstens den in der Planzeichnung festgesetzten Wert erreichen. Maßgebend ist dabei die als Mischgebiet (MI) gekennzeichnete Fläche.

3.3 Eine Überschreitung der Grundflächenzahl für Nebengebäude und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO um 50 % ist zulässig.

4. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

4.1 Im Plangebiet gilt die abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO. Bei dieser abweichenden Bauweise gelten die Grundzüge der offenen Bauweise gemäß § 22 Abs. 1 BauNVO, wobei auch Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m errichtet werden dürfen.

4.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt.

4.3 Bestandsgebäude außerhalb der Baugrenzen unterliegen dem Bestandsschutz.

5. Abstandsflächen

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

6. Mindestgröße der Grundstücke

Die Mindestgröße von Baugrundstücken muss bei zukünftigen Teilungen je Teilfläche mindestens 600 m² betragen.

7. Höhenlagen (bauliche Anlagen)

7.1 Die Oberkante der Erdgeschossfertigfußböden (EFH) der Gebäude im Mischgebiet ist maximal 50 cm über der Oberkante der das Grundstück erschließenden Straße anzuordnen, hierbei ist die Straßenoberkante in der Mitte der geplanten Grundstückszufahrt anzusetzen.

7.2 Die Wandhöhe (WH), gemessen von der Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens (EFH) bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut (bei geneigten Dächern) bzw. dem oberen Abschluss der Attika (bei Flachdächern), darf die in den Nutzungsschablonen in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Werte nicht überschreiten.

8. Gestaltung

8.1 Dachform und Dachneigung

Im Mischgebiet sind Flachdächer und geneigte Dächer bis zu einer Dachneigung von maximal 45° zulässig. Bei Ausbildung eines einseitigen Pultdaches ist eine Dachneigung von maximal 15° zulässig.

8.2 Dachaufbauten

Dachgauben (allseitig von Dachflächen umgeben) sind im Plangebiet ab einer Dachneigung des Hauptgebäudes von mehr als 35° zulässig, Zwerchgiebel (mit der Traufwand bündig) und Quergiebel (aus der Trauflinie heraustretend) sind im Plangebiet generell zulässig.

Sonnenkollektoren zur Warmwassererzeugung und Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung sind auf den Dachflächen generell zulässig.

8.3 Werbeanlagen

Werbeanlagen dürfen nur im Bereich unterhalb der Traufe / Attika errichtet werden und dürfen nicht über den Dachabschluss hinausragen.

Werbeanlagen müssen in ihrer Art, Form, Größe, Lage, Materialbeschaffenheit und Farbgebung so beschaffen sein, dass sie sich hinsichtlich ihrer Gestaltung als nicht störend in das städtebauliche Gesamtbild einfügen lassen. Bewegliche Werbeanlagen, ausgenommen Fahnenmasten, blinkende Leuchtreklamen oder Leuchtwerbeanlagen, die auf benachbarte Verkehrsflächen bzw. Nutzflächen abstrahlen, sind nicht zulässig.

Zusätzlich ist pro Betrieb an dessen Betriebseinfahrt eine maximal 3,0 m hohe Werbetafel mit einer seitlichen Ansichtsfläche von maximal 5,0 m² zulässig.

9. Nebengebäude, Garagen und Nebenanlagen

9.1 Hinsichtlich der erforderlichen Anzahl und Beschaffenheit der Stellplätze für den Kraftfahrzeugverkehr gilt grundsätzlich die Sächsische Bauordnung (SächsBO) in der jeweils letztgültigen Fassung.

9.2 Garagen und Carports sind nur innerhalb der, durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

9.3 Nebengebäude (z.B. Garten- o. Gartengerätehaus) gemäß § 14 BauNVO sowie nicht überdachte, oberirdische Stellplätze können auch freistehend außerhalb der Baugrenzen an anderer Stelle auf dem Grundstück errichtet werden.

9.4 Auf Garagen sind Dachaufbauten, mit Ausnahme von Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen, unzulässig.

9.5 Um der Versiegelung des Bodens entgegenzuwirken, sind die Garageneinfahrten, Park- und Stellplätze, soweit es die örtlichen Bodenverhältnisse zulassen, als offenporige, versickerungsfähige Beläge oder befestigte Vegetationsflächen (z.B. sog. Ökopflaster, Pflaster mit Rasenfuge, Schotterrasen, wassergebundene Beläge) auszuführen.

10. Grünordnung

10.1 Auf denjenigen privaten Grundstücken, die baulich über den Bestand zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses hinaus entwickelt werden, ist je angefangener 500 m² Grundstücksfläche mindestens 1 Baum der Artenliste a) bzw. d) zu pflanzen.

10.2 Für die nach Pkt. 10.1 festgesetzten und sonstige Anpflanzungen sind die folgenden Angaben zu Artenauswahl, Sicherung des Bodenstandraums, Pflanzzeitpunkt und Erhaltung der Pflanzung zu beachten.

Artenlisten für Gehölzpflanzungen

a) Mittelkronige Bäume

Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Esche	Fraxinus excelsior
Vogelkirsche	Prunus avium
Traubenkirsche	Prunus padus
Eberesche	Sorbus aucuparia
Elsbeere	Sorbus torminalis
Obstgehölze als Hochstamm	

b) Sträucher

Schwarzdorn	Prunus spinosa
Kreuzdorn	Rhamnus catharticus L.
Sanddorn	Hippophae rhamnoides
Hundsrose, Rose	Rosa canina., spec.
Kornelkirsche	Cornus mas
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Eingriffliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Zweigriffliger Weißdorn	Crataegus laevigata
Liguster	Ligustrum vulgare
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Felsenkirsche	Prunus mahaleb
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Gewöhnliche Schneebeere	Symphoricarpos albus

c) Geschnittene Hecken

Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Kornelkirsche	Cornus mas
Weißdorn	Crataegus monogyna

d) Obstgehölze

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

Mindestqualität zum Zeitpunkt der Pflanzung

Mittelkronige Bäume:

Hochstämme oder Stammbüsche, 3 – 4 x verpflanzt, Stammumfang (StU) 12 – 14 cm

Obstbäume für Streuobstwiese:

Hochstamm, Stammhöhe ab 180 cm, StU mind. 12 cm (in einem Meter Stammhöhe gemessen), mit Drahtballierung,

Sträucher:

2-mal verpflanzt, ohne Ballen, Höhe mind. 60 bis 80 cm

Sicherstellung des Standraumes von Bäumen:

Die offene oder mit einem dauerhaft luft- und wasserdurchlässigen Belag versehene Fläche muss mindestens 9 m² betragen.

Die Pflanzbarkeit von Gehölzen muss auch bei der Sicherstellung der Leitungsfreiheit gewährleistet sein.

Ausführungszeitpunkt der Pflanzungen:

Die Pflanzgebote auf den privaten Grundstücksflächen lt. Pkt. 10.1 sind spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode, vorzugsweise im Herbst, nach Nutzungsaufnahme des entsprechenden neuen Gebäudes umzusetzen.

Erhaltung und Pflege der Pflanzungen:
Sämtliche Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer ökologisch zu entwickeln, im Wuchs zu fördern, dauerhaft zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzen der in Pkt. 10.1 festgesetzten Gehölzanpflanzungen sind in gleicher Qualität zu ersetzen.

Bäume sind in den ersten fünf Jahren bis zur Ausbildung eines gleichmäßigen, typischen Kronenaufbaus mit einem Erziehungsschnitt zu versehen. Anschließend ist im Rahmen der Unterhaltspflege ein Baumschnitt entsprechend der Wuchsstärke der einzelnen Sorten alle 3 bis 5 Jahre erforderlich. Sträucher sind bedarfsorientiert ca. alle 10 bis 15 Jahre während der Vegetationsruhe sukzessive zur Verjüngung auf den Stock zu setzen bzw. zurückzunehmen.

Die Baumpflanzung ist bis zur Sicherstellung des Anwuchserfolges bei Bedarf mit einem geeigneten Schutz vor Wildverbiss zu versehen.

Hinweise
Für weitere Gehölzpflanzungen, die nicht im Plan festgesetzt sind, sollen bevorzugt ebenfalls die in der Artenliste aufgeführten Arten verwendet werden. Koniferen und exotisch wirkende Gehölze sind zu vermeiden.

Der Mutterboden ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Bei Oberbodenarbeiten sind die Richtlinien der DIN 18 320 (Grundsätze des Landschaftsbaus), DIN 18 915 (Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke) und (DIN 18 300) Erdarbeiten zu beachten.

11. Niederschlagswasserbeseitigung

Das auf den Flächen der Privatgrundstücke anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und wenig befahrenen Verkehrsflächen ist auf den jeweiligen Grundstücken zurückzuhalten und, sofern die Versickerungsfähigkeit und notwendige Kontaminationsfreiheit des Untergrundes gegeben sind, vor Ort über die belebte Bodenzone zu versickern.

Bei eingeschränkter Versickerungsfähigkeit sind geeignete Sickeranlagen nach Arbeitsblatt DWA - A 138-1 „Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser - Teil 1: Planung, Bau und Betrieb“ herzustellen. Dabei ist das Merkblatt DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ zu beachten.

Der Grundstückseigentümer hat mit geeigneten Maßnahmen dafür Sorge zu tragen, dass kein Niederschlagswasser von seinem Grundstück (z.B. wild abfließendes Wasser bei Starkregenereignissen) auf die Nachbargrundstücke gelangt.

Verschmutztes Niederschlagswasser und Niederschlagswasser von Flächen auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird bzw. auf denen ein solcher Umgang nicht auszuschließen ist, ist in die öffentliche Schmutzwasserkanalisation einzuleiten. Dabei hat eine Vorbehandlung entsprechend den rechtlichen Vorgaben und dem Stand der Technik durch den Grundstückseigentümer bzw. Verursacher zu erfolgen.

Im Übrigen gelten die Regelungen der Satzung der Stadt Lommatzsch über die öffentliche Abwasserbeseitigung (Abwassersatzung - AbwS) in der jeweils aktuellen Fassung.

12. Sonstige textliche Festsetzungen

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

12.2 Abfallbehälter müssen entweder in den Gebäuden oder in geschlossenen Müllboxen, die gestalterisch in die Einfriedung einzubeziehen sind, untergebracht werden.

13. Schlussbestimmungen

13.1 Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Mischgebiet Messa Ic“ wird der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Messa Ia / Messa Ib“ in dem betreffenden Bereich geändert und insoweit aufgehoben.

13.2 Der Bebauungsplan „Mischgebiet Messa Ic“ der Stadt Lommatzsch tritt gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Textliche Hinweise

Meldepflicht geologischer Daten

Werden im Bereich des Plangebietes Untersuchungen mit geologischem Belang durchgeführt, sind diese gemäß § 8 Geologiedatengesetz (GeoIDG) im Vorfeld der zuständigen Behörde anzuzeigen. Ebenfalls besteht gemäß § 9 und § 10 GeoIDG Mitteilungspflicht für Fach- und Bewertungsdaten aus geologischen Untersuchungen gegenüber der zuständigen Behörde (Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie). Die dafür gesetzlich festgesetzten Fristen sind einzuhalten.

Denkmalschutz

Die ausführenden Firmen und der Bauherr müssen ihrer Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 Sächsischen Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG) nachkommen.

Zugänglichkeit der im Bebauungsplan genannten Normblätter

Die der Planung zu Grunde liegenden speziellen Vorschriften und Regelwerke (insbesondere Erlasse, DIN-Vorschriften und Merkblätter) sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert hinterlegt. Sie sind bei der Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6 in 10787 Berlin zu beziehen. Die der Planung zu Grunde liegenden kommunalen Vorschriften und Satzungen können in der Stadtverwaltung Lommatzsch nach telefonischer Voranmeldung kostenlos eingesehen werden.