



## **Stadt Görlitz**

Bebauungsplan Nr. 71  
„Erweiterung und Umstrukturierung  
des Zentralhospitals Krölstraße 46“

### **Teil B – textliche Festsetzungen**

Fassung zur Durchführung der Beteiligung  
gem. § 3 Abs. 2 und § 4a Abs. 3 BauGB - 10.2019

Stadtverwaltung Görlitz, Amt für Stadtentwicklung  
Planverfasser: Büro für Architektur & Städtebau Augustin, Löbau

#### **Gesetzliche Grundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes:**

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- Sächsische Bauordnung (SächsBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 11. Dezember 2018 (SächsGVBl. S. 706)
- Sächsische Gemeindeordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 9. März 2018 (SächsGVBl. S. 62), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 02. Juli 2019 (SächsGVBl. S. 542)
- Sächsisches Naturschutzgesetz vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 14. Dezember 2018 (SächsGVBl. S. 782)
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706)

## **1 Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)**

- (1) Als Art der baulichen Nutzung wird ein Sondergebiet (SO) mit der besonderen Zweckbestimmung -Pflege- festgesetzt. Es dient vorwiegend der Nutzung als stationäre und teilstationäre Pflegeeinrichtung.
- (2) Zulässig sind die für diese Nutzung erforderlichen Anlagen für gesundheitliche, sportliche und kulturelle Zwecke sowie weitere soziale Einrichtungen.
- (3) Ausnahmsweise zulässig sind:
  - Personal- und Gästewohnungen bis zu je 200 m<sup>2</sup> Gesamtfläche;
  - Gastronomie und anderes nicht wesentlich störendes Gewerbe, die dem Betriebskonzept eines Kompetenzzentrums für Seniorenhilfe dienen.

### **1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1; 2 BauGB und §§ 16 - 23 BauNVO)**

#### **Grundfläche**

- (1) Die zulässige Grundfläche (GR) ergibt sich aus der zeichnerisch festgesetzten, durch Baugrenzen bzw. Baulinien umschlossenen überbaubaren Grundstücksfläche (Baukörperausweisung).

#### **Geschossfläche**

- (2) Das Maß der baulichen Nutzung wird im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes durch die Angabe der Geschossfläche als Höchstmaß festgesetzt.
- (3) Garagengeschosse sind auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse nicht anzurechnen.

#### **Anzahl der Vollgeschosse, Höhe baulicher Anlagen**

- (4) Die Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen (Hmax) bezieht sich auf den Höhenbezugspunkt 210,77 m über NHN. Diese kann, bedingt durch die Mindestdachneigung, in der Dachmitte um bis zu 0,7m überschritten werden.
- (5) Die Anzahl der Vollgeschosse wird zwingend festgesetzt.

#### **Überbaubare Grundstücksfläche**

- (6) Baulinien oder -grenzen dürfen durch Balkone um bis zu 2,5 m Tiefe überschritten werden.
- (7) Überschreitungen von Baulinien oder -grenzen dürfen in ihrer Gesamtheit nicht mehr als ein Drittel der zugehörigen Außenlängswand einnehmen.

### 1.3 Nebenanlagen und Fahrradabstellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB und §§ 14 BauNVO)

- (1) Oberirdische Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1; 2 BauNVO sind ausgeschlossen.
- (2) Hiervon ausgenommen sind
  - bis zu 10 offene Fahrradabstellplätze je Gebäude,
  - historische Gartenausstattungs-elemente,
  - Anlagen der Garagenzufahrt.

### 1.4 Garagen und Stellplätze, Zu- Ausfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB und § 12 BauNVO)

- (1) Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder der dafür festgesetzten Flächen zulässig. Garagen sind ausschließlich gebäudeintegriert zulässig.
- (2) Grundstückszufahrten sind nur innerhalb der festgesetzten Bereiche zulässig.

### 1.5 Immissionsschutz § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

- (1) Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind technische Vorkehrungen entsprechend der jeweils bei Einreichung des Bauantrages aktuellen und als technische Baubestimmung eingeführten Fassung der DIN 4109 vorzusehen.
- (2) Schutzbedürftige Aufenthaltsräume mit lüftungstechnisch notwendigen Fenstern entlang der Krölstraße und im Kopfbereich des Neubaufensters, an denen Verkehrslärmpegel von mehr als 59 dB(A) tags oder 49 dB(A) nachts auftreten, sind mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen oder gleichwertigen Maßnahmen auszustatten. Ausnahmen sind zulässig, wenn diese Räume durch ein weiteres Fenster an einer dem Verkehrslärm abgewandten Hausseite belüftet werden können.
- (3) Die oberirdischen Flächen für Stellplätze an der Krölstraße sind für eine Nachtnutzung (22:00 - 6:00 Uhr) ausgeschlossen.

### 1.6 Grünordnerische Festsetzungen § 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB

#### (1) Pflanzgebot

Die Vorfahrt des Zentralhospitals ist mit einer Schnitthecke gegenüber dem Straßenraum der Krölstraße abzugrenzen. Zu verwenden sind standortgerechte, einheimische und gründerzeittypische Laubgehölze, vorzugsweise Liguster (*Ligustrum vulgare*) oder Hainbuche (*Carpinus betulus*) in der Mindestqualität 2x verpflanzt von 60 bis 100 cm Höhe.

#### (2) Befestigte Flächen

Wege, Ein- und Ausfahrtsbereiche, Flächen für die Feuerwehr, offene Stellplätze und sonstige befestigte Flächen sind auf ein Mindestmaß zu beschränken und soweit funktional möglich mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau und Belägen herzustellen (z.B. Schotterterrassen, wassergebundene Decke oder Pflasterdecke mit durchlässigen breiten Fugen, ohne Betonunterbau).

## **1.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

### **§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**

Artenschutz, Bereitstellung von Nistkästen / Nisthilfen für Höhlen- und Gebäudebrüter

Bei Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Zuge von Abriss- bzw. Fällarbeiten sind innerhalb des Plangebietes an geeigneten Standorten Nistkästen fachgerecht anzubringen und dauerhaft zu unterhalten.

Für jede bei der Fällung vorgefundene Baumhöhle bzw. an/in den Gebäuden vorgefundene Nest sind zwei Ersatznistkästen bereitzustellen. Die Maßnahme ist vor Beginn bzw. im Zuge von Abrissarbeiten bzw. der Fällung von Bäumen mit Baumhöhlen umzusetzen, spätestens jedoch vor Beginn der folgenden Brut- und Fortpflanzungsperiode.

## **2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

### **2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 89 Abs.1 Nr.1 SächsBO)**

Die Festsetzungen gelten ausschließlich des denkmalgeschützten Gebäudes Zentralhospitals.

#### **2.1.1 Fassadengestaltung**

- (1) Die Fassaden sind geputzt und mit rauer Textur auszuführen.
- (2) Für die Fassadenausbildung sind des Weiteren matte Natursteine, Klinker, Sichtbeton (kein Waschbeton) mit geschlammter Oberfläche oder Werksteine zulässig. Nicht zulässig ist die Verwendung von Buntsteinputz, Fliesen sowie großflächigen Verkleidungen (>10 % Flächenanteil einer Außenwand) mit Metall-, Kunststoff-, Zementfaser-, Holzverbundplatten, spiegelnden und reflektierenden Materialien.
- (3) Für die Gestaltung der Fassaden sind nur Farben mit einem Schwarzanteil (definiert nach Natural Color System NCS) von mindestens 10 % und höchstens 30 % sowie einem Buntanteil von höchstens 10 % zulässig, wobei der Buntanteil geringer als der Schwarzanteil sein muss.
- (4) Gliederungselemente sind mit stumpfen, matten Oberflächen auszubilden, deren Schwarzanteil höchstens 40 % und deren Buntanteil höchstens 30 % betragen darf.
- (5) Vor- und Rücksprünge gegenüber der Hauptfassadenebene dürfen in ihrer Gesamtheit nicht mehr als ein Drittel der jeweiligen Fassadenlänge einnehmen.

#### **2.1.2 Dachgestaltung**

- (1) Obere Gebäudeabschlüsse sind als Flachdach auszubilden und mit einem Mindestflächenanteil von 50% zu begrünen.
- (2) Technische Aufbauten und Anlagen müssen allseitig von der Gebäudeaußenkante mindestens um das 1,5-fache Maß ihrer Höhe zurücktreten. Davon ausgenommen sind Aufzugsüberfahrten. Technische Dachaufbauten und Anlagen auf dem Dach dürfen eine Grundfläche von maximal 10 % des darunter liegenden Geschosses nicht überschreiten und dürfen nur der Nutzung des Gebäudes dienen.
- (3) Als Dachdeckung sind nur Materialien in stumpfen, matten und dunklen Tönen zulässig.

Materialien, die der Solarenergienutzung dienen, sind von den Materialfestsetzungen ausgenommen.

## **2.2 Werbeanlagen, Firmierung, Warenautomaten (§ 89 Abs. 1 Nr.1 SächsBO)**

- (1) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
- (2) Die Errichtung von Werbeanlagen oberhalb der realisierten Wandhöhen der Gebäude ist unzulässig.
- (3) Freistehende Werbeanlagen dürfen eine Höhe von 3,50 m nicht überschreiten.
- (4) Werbeanlagen in Form von laufenden Schriften, Blink- und Wechselbeleuchtung sowie sich bewegende Werbeanlagen sind unzulässig.
- (5) Werbeanlagen sind nur in Form von Firmenlogos und/oder Firmennamen in Einzelbuch-staben (mit einer Schrifthöhe von maximal 80 cm) zulässig.

## **2.3 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 89 Abs. 1 Nr. 5 SächsBO)**

- (1) Der vorhandene Geländeverlauf soll möglichst erhalten bleiben. Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern sind nur ausnahmsweise für funktionell unvermeidbare Geländeanpassungen zulässig.
- (2) Die zu öffentlichen Straßen- und Platzräumen orientierten Freiflächen dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden.
- (3) Standplätze für Abfallbehälter  
Standplätze für bewegliche Abfallbehälter sind in den Gebäuden zu integrieren.
- (4) Die Beleuchtung der Gebäude einschließlich der Werbeanlagen und zugehöriger Freianlagen ist auf ein funktionelles Mindestmaß zu begrenzen und so auszuführen, dass bei der Wahl der Lichttechnik, Lichtstärke und Lichtfarbe phototaktisch reagierende Tierarten nicht wesentlich beeinträchtigt werden

## **2.4 Einfriedungen (§ 89 Abs.1 Nr. 5 SächsBO)**

- (1) Einfriedigungen sind nur transparent oder als Schnitthecken bis zu einer Höhe von 1,6 m zulässig. Dabei ist eine Bodenfreiheit der Zäune von mindestens 10 cm für ungehindertes Passieren durch Kleintiere zu gewährleisten.
- (2) Zum öffentlichen Straßenraum Krölstraße (zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baulinie) sind keine baulichen Einfriedungen (Zäune, Mauern) zulässig.

## **NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME (§ 9 Abs. 6 BauGB)**

### Denkmäler

Innerhalb des Bebauungsplanes befinden sich folgende gemäß Sächsischem Denkmalschutzgesetz (SächsDschG) geschützten Kulturdenkmale Obj.-Dok.-Nr. 09301912, die nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen wurden:

- Zentralhospital,
- Baracke entlang des Lutherplatzes,
- Einfriedung und
- parkähnlich gestaltete Grünfläche.

### Regelungen für die Stadterhaltung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt vollständig im Geltungsbereich der rechtskräftigen Satzung zur Erhaltung und Bewahrung der städtebaulichen Eigenart der Innenstadt v. 24.10.1996 (Erhaltungssatzung).

## **HINWEISE**

### **1 Bodenschutz / Abfallrecht / Altlasten**

Folgende Hinweise des Landratsamtes Görlitz, Umweltamt Altlasten / Bodenschutz sind zu berücksichtigen:

- Für den bei Baumaßnahmen anfallenden unbelasteten Bodenaushub (Oberboden, Unterboden) ist ein Massenausgleich vorzusehen bzw. eine Verwertung zu sichern entsprechend den Anforderungen des § 5 Abs. 2 und 3 / § 10 Abs. 4 KRW / AbfG.
- Der Mutterboden im Bereich der Baustellen, Nebeneinrichtungen und Ablagerungsflächen ist getrennt vom Unterboden zu gewinnen und zu lagern.
- Verunreinigungen der Böden bzw. Bodenmieten mit Abfällen und Schadstoffen sind zu verhindern.
- Zwischenlager von Böden sind als trapezförmige Mieten bei einer Höhe von max. 2m so anzulegen, dass Verdichtungen, Vernässungen und Erosion verhindert werden.

### **2 Regelungen der Landesvermessung und des Liegenschaftskatasters**

Gemäß Sächsischem Vermessungsgesetz – SächsVermG sind Grenz- und Vermessungsmarken besonders geschützt. Veränderungen, Beschädigungen oder Entfernen von Marken der Landesvermessung sind zu unterlassen. Ergeben sich vermessungsrelevante Veränderungen auf den Baugrundstücken, so sind diese spätestens 2 Monate nach Abschluss der Maßnahme aufzunehmen und die Beantragung in das Liegenschaftskataster zu veranlassen.

Hingewiesen wird auf die Pflichten der Eigentümer, Besitzer und mit Bautätigkeiten beauftragte Firmen nach § 6 und § 27 des Sächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes (SächsVermKatG).

### **3 Ver- und Entsorgungsleitungen**

Die Leitungsverläufe sind in ihrer Sicherheit und Zugängigkeit nicht zu beeinträchtigen. Abtragungen und Aufschüttungen sind nicht zulässig. Die Einhaltung der Abstände gemäß der gültigen DIN-Normen ist zu gewährleisten.

### **4 Einhaltung von Schutzfristen, Artenschutz**

Vor Durchführung von Baumaßnahmen ist zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbotsvorschriften des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) für besonders geschützte Arten gemäß § 7 Abs. 2 Nr.13 b BNatSchG eingehalten werden. Andernfalls sind bei der jeweils zuständigen Behörde artenschutzrechtliche Ausnahmen (§ 45 Abs. 7 BNatSchG) einzuholen. Hieraus können sich besondere Beschränkungen für die Baumaßnahmen ergeben (z.B. hinsichtlich der Bauzeiten, Gebäudeabbruch).

### **5 Archäologie**

Die archäologische Relevanz des Vorhabenareals belegen archäologische Kulturdenkmale aus dem Umfeld, die nach § 2 SächsDschG Gegenstand des Denkmalschutzes sind (mittelalterliche Wasserleitung und Vorstadtsiedlung, neuzeitliche Richtstätte [D-03220-03]).

Das Landesamt für Archäologie ist vom exakten Baubeginn (Erschließungs-, Abbruch-, Ausschachtungs- oder Planierarbeiten) mindestens drei Wochen vorher zu informieren. Die Baubeginnsanzeige soll die ausführenden Firmen, Telefonnummer und den verantwortlichen Bauleiter nennen.

Die Erdarbeiten müssen archäologisch begleitet werden. Daraus können sich archäologische Untersuchungen ergeben. Bauverzögerungen sind dadurch nicht auszuschließen. Den mit den Untersuchungen beauftragten Mitarbeitern ist uneingeschränkter Zugang zu den Baustellen und jede mögliche Unterstützung zu gewähren. Die bauausführenden Firmen sind bereits in der Ausschreibung davon zu informieren.