

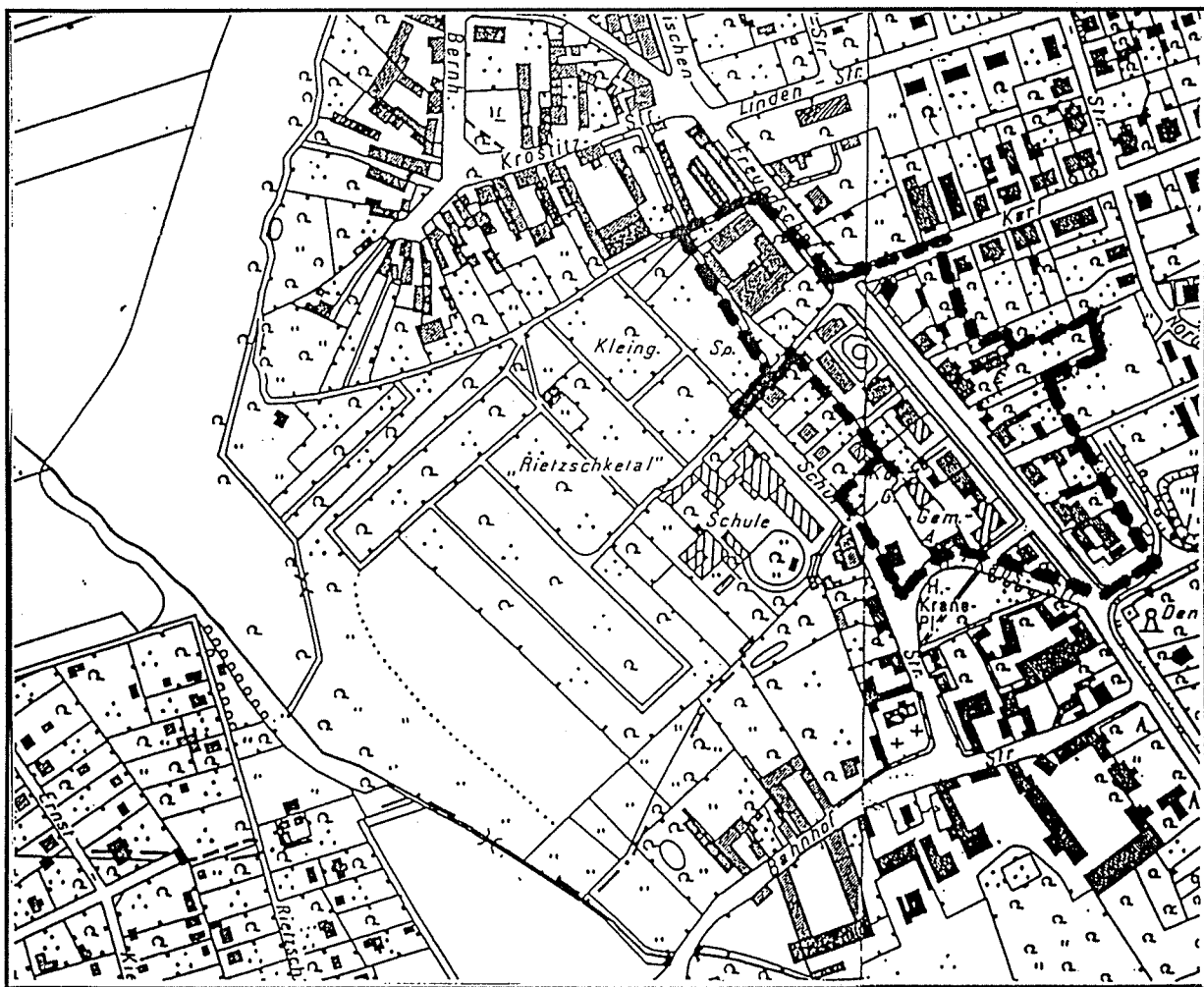
Gemeinde

Wiederitzsch

2

Vorzeitiger Bebauungsplan I

Textfestsetzungen
Planstand: 09.08.1993



Dipl.Ing. Torsten Markurt
Hauptstr.21, 04469 Stahmeln, Tel: 0171-4246632

Dipl.Ing. Torsten Markurt
Mitarbeit:
Cand.Ing. Franziska Markurt

im Auftrag der Gemeinde Wiederitzsch

BP E-125

Vorzeitiger Bebauungsplan I der Gemeinde Wiederitzsch

Zur Satzung gehört:

Planurkunde
Gemeinde Wiederitzsch
"Vorzeitiger Bebauungsplan I"
mit Datum vom 09.08.1993
bestehend aus
Städtebaulichem Gestaltungsplan ,
Zeichnerischem Teil zum Bebauungsplan und
den Textfestsetzungen

Zur Erläuterung ist beigelegt:

Begründung
Datum vom 09.08.1993

Inhaltsverzeichnis

- Rechtsgrundlagen
- 1.1 Die Art und das Maß der baulichen Nutzung
 - 1.1.1 Allgemeines Wohngebiet
 - 1.1.2 Mischgebiet
 - 1.1.3 Maß der baulichen Nutzung
 - 1.1.4 Obergrenzen
 - 1.1.5 Höhe baulicher Anlagen
 - 1.1.6 Grundstück
 - 1.1.7 Grundflächenzahl
- 1.2 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen
 - 1.2.1 Baulinien, Baugrenzen
- 1.3 Flächen für Nebenanlagen, Flächen für Stellplätze und Garagen
 - 1.3.1 Erdüberdeckte Garagen
- 1.4 Flächen für Versorgungsanlagen
 - 1.4.1 Trafostation
 - 1.4.2 Versorgungsleitungen
- 1.5 Flächen für die Abfallentsorgung
 - 1.5.1 Recyclingbehälter
- 1.6 Öffentliche und private Grünflächen
 - 1.6.1 Festsetzung von Grünflächen
 - 1.6.2 Baumschutzsatzung
 - 1.6.3 Ersatzpflanzungen
 - 1.6.4 Baumschutz
- 1.7 Verbrennungsverbot
- 1.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
- 1.9 Abstandsflächen
- 2. Örtliche Bauvorschriften
 - 2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
 - 2.1.1 Dachform/Dachneigung
 - 2.1.2 Verbot von Kunststoffen
 - 2.1.3 Kinderspielflächen
 - 2.1.4 Unzulässigkeit von fensterlosen Hausseiten
 - 2.2 Gestaltung der unbebauten Flächen
 - 2.2.1 Gehwegflächen
 - 2.2.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen
 - 2.2.3 Vorflächen der Bebauung zur Straße
 - 2.2.4 Geh- und Radwegeflächen
 - 2.2.5 Einfriedungen
 - 2.2.6 Gestaltung von Einfriedungen
 - 2.2.7 Zufahrtsbreiten zu Tiefgaragen
 - 2.2.8 Bodenversiegelung
 - 2.2.9 Dachwässer/Oberflächenwässer
 - 2.2.10 Fassadenbegrünung

Vorzeitiger Bebauungsplan I der Gemeinde Wiederitzsch

- 2.3 Sonstige örtliche Vorschriften
 - 2.3.1 Solarenergie
 - 2.3.2 Entsiegelung
- 3. Nachrichtliche Übernahme/Hinweise
 - 3.1 Mutterbodenschutz, Altlasten
 - 3.1.1 1. Gesetz zur Abfallwirtschaft und zum Bodenschutz
 - 3.1.2 Altlastenverdacht
 - 3.1.3 Bodenbelastungen
 - 3.1.4 Landesamt für Archäologie
 - 3.1.5 Leitungstrassen
 - 3.1.6 Bauschutzbereich Flughafen
 - 3.1.7 Staatl. Vermessungsamt
 - 3.1.8 Stellungnahme des Staatl. Umweltfachamtes
 - 3.1.9 Baustellenabfälle
 - 3.1.10 Abbruch bestehender Anlagen
 - 3.1.11 Altengerechte Wohnungen

Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F.v. 08.12.1986 (BGBl. I, S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I, S.466).
2. Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB- MaßnahmenG) - Art.2 des Wohnungsbauerleichterungsgesetzes i.d.F. vom 28.04.1993 (BGBl. I, S.622)- zuletzt geändert durch Art. 2 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl.I, S.466).
3. Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F.v. 23.01.1990 (BGBl.I, S.132) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl.I, S.466).
4. Planzeichenverordnung 1990 (PlanZVO) vom 18.12.1990 (BGBl.I 1991, S.58).
5. Bundesnaturschutzgesetz, BNatSchG) i.d.F.vom 12.03.1987 (BGBl.I, S.889), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl.I, S.466).
6. Sächsische Bauordnung (SächsBO) i.d.F. vom 19.08.1992 (Sächsisches GVBl. 1992, S.375).
7. Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGemO)vom 21.04.1993 (Sächsisches GVBl. 1993, S.301).
8. Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG) vom 16.12.1992 (Sächsisches GVBl. 1992, S.571).

1. Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB

1.1 Die Art und das Maß der baulichen Nutzung

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Die Ausnahme gem. § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO - TANKSTELLEN - ist gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig, da sie bislang nicht Bestandteil des Baugebietes ist und nach der Eigenart des Baugebietes unzumutbar ist. Spielhallen sind nach § 4 Abs. 2 BauNVO generell unzulässig. Sie können auch als nicht störender Gewerbebetrieb nicht zugelassen werden.

Zum Schutz vor unangemessenen Lärmbelastungen sind die für geplante Nutzungsart nach BauNVO die Orientierungswerte entsprechend Beiblatt 1, DIN 18005, Teil 1 einzuhalten und solche **baulichen Maßnahmen** nach VDI 2718 vorzunehmen, daß mindestens die Anhaltswerte für den Innenschallpegel nach VDI 2719 in den Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräumen gewährleistet wird.

1.1.2 Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Die Mischgebiete sind mit MI 1-7 festgesetzt worden.

In den MI 1-6 sind gem. § 6 Abs. 2 Nr. 7 und 8 BauNVO ansonsten zulässige Nutzungen gem. § 1 Abs. 5 BauNVO generell nicht zulässig (Baugebiet hat keinen überwiegend gewerblichen Charakter).

In dem MI 7 (Gemeinbedarfsfläche) sind ausschließlich die unter § 6 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO genannten Nutzungen zulässig. Hier ist eine Gemeinbedarfsfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB festgesetzt worden.

Zum Schutz vor unangemessenen Lärmbelastungen sind die für geplante Nutzungsart nach BauNVO die Orientierungswerte entsprechend Beiblatt 1, DIN 18005, Teil 1 einzuhalten und solche **baulichen Maßnahmen** nach VDI 2718 vorzunehmen, daß mindestens die Anhaltswerte für den Innenschallpegel nach VDI 2719 in den Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräumen gewährleistet wird.

1.1.3 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse, der Grundflächenzahl, der Geschoßflächenzahl, der Dachform/Dachneigung und der Höhe baulicher Anlagen (Traufhöhe) erfolgt durch die Eintragung in die Nutzungsschablone. Ansonsten gilt:

2 Gebäudeecken auf dem Flurstück 18/1 dürfen an der Delitzscher Landstraße auch in III+D bis zu einer Traufhöhe von 10,5 m über Gehweg ausgeführt werden. Die Grundfläche für diese Überhöhung darf insgesamt 2x 15x 15 m nicht überschreiten.

Auf dem Flurstück 68/3 ist eine turmartige Überhöhung des Mittelteils der Bebauung auf einer Grundfläche von 8x9,5 m bis zu einer Traufhöhe von 13,5 m über Gehweg und einer Dachneigung von 30-50° zulässig.

1.1.4 Die Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung, die in § 17 Abs. 1 BauNVO bestimmt sind, dürfen nicht überschritten werden. ~~Dies sollte auch für die Flächen für den Gemeinbedarf gelten.~~ **Ausnahmen sind hier gem. § 17 Abs. 2 und Abs. 3 BauNVO zulässig.**

26.05.94

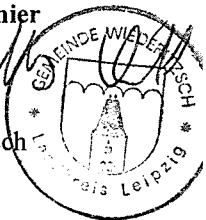
Unterschrift

1.1.5 Die für die Bestimmung der **Höhe baulicher Anlagen** erforderliche Festlegung der entsprechenden Gehweghöhen kann erst nach Vermessung und Rücksprache mit dem Bauausschuß der Gemeinde Wiederitzsch erfolgen.

Eine Bebauung innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches ist nur bis zu einer Höhe von 20 m über Grund (einschließlich Kaminen, Antennen, u.ä.) zulässig.

1.1.6 Maßgeblich für die Ermittlung der Grundflächenzahl (GRZ) ist das **Grundstück** i.S.d. BGB. Dies ist der räumlich abgegrenzte Teil der Erdoberfläche, der im Bestandsverzeichnis eines Grundbuchblattes unter einer Nr. eingetragen ist. Erweitert soll diese Festlegung um den Begriff des Baugrundstückes werden. Das Baugrundstück kann aus einem oder mehreren Baugrundstücken bestehen.

1.1.7 Die zulässige **Grundflächenzahl** darf durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen, da diese auf die GRZ angerechnet werden, um 50% überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.



1.2 Die Bauweise, die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, sowie die Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

1.2.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die in der Planzeichnung eingetragenen Baulinien und Baugrenzen nach § 23 BauNVO festgelegt.

1.3 Die Flächen für Nebenanlagen, die aufgrund anderer Vorschriften für die Nutzung von Grundstücken erforderlich sind, sowie die Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB)

1.3.1 Erdüberdeckte Garagen (TGa), sowie oberirdisch angelegte Stellplätze, soweit zulässig, dürfen nur innerhalb der nach § 23 BauNVO (Baulinie/Baugrenze), sowie den nach § 9 Abs.1 Nr.4 BauGB ausgewiesenen Flächen angeordnet werden.

1.4 Die Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.12 BauGB), hier: Trafostation

1.4.1 Eine Neuüberbauung der vorhandenen **Trafostation** ist zulässig. Eine Abstimmung diesbezüglich mit dem Versorgungsträger ist zwingend. Die Ausweisung der jeweils notwendigen Versorgungsfläche ist sicherzustellen.

1.4.2 Werden **Versorgungsleitungen** nicht über gemeindeeigene oder versorgungsträgereigene Grundstücke geführt, so müssen mit dem Eigentümer entsprechende vertragliche Vereinbarungen getroffen werden.

1.5 Die Flächen für die Abfallentsorgung (§ 9 Abs.1 Nr.14 BauGB), sowie für Ablagerungen, hier: Standort für Recyclingbehälter

1.5.1 Das Aufstellen von **Recyclingbehältern** auf den im Bebauungsplan bezeichneten Flächen ist zulässig. Zulässig ist ausschließlich die Aufstellung von Behältern zum Zwecke der Sammlung von Hausmüll, der wiederverwendet werden kann (z.B. Glas, Papier, Kunststoff, Weißblech, etc). Die Flächen sind so anzulegen, daß sie von Entsorgungsfahrzeugen angefahren werden können. Es sind Depotcontainer zu verwenden. Diese sollen so ausgebildet sein, daß ihre Benutzung nicht zu Belästigungen der Anwohner führt (DIN 18005- "Schallschutz im Städtebau"). Eine offene Ablagerung ist unzulässig. Die Sammelflächen sind optisch durch Bepflanzungen abzuschirmen. Die Bereitstellung der Flächen ist durch die Grundstückseigentümer sicherzustellen. Der Aufbau und die Unterhaltung ist durch die Gemeinde zu gewährleisten.

1.6 Die öffentlichen und privaten Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB), Baumpflanzgebote, Baumerhaltungsgebote (§ 9 Abs.1 Nr.25 BauGB)

1.6.1 Im Bebauungsplan sind öffentliche und private Grünflächen festgesetzt.

1.6.2 Es gilt die **Baumschutzsatzung** der Gemeinde Wiederitzsch vom 25.03.1993. Da es sich um eine Planung im Ortszentrum von Wiederitzsch handelt, sollen grundsätzlich Bebauungen vor dem Erhalt von Bäumen möglich sein. Daraus abzuleitende Ersatzpflanzungen sind auf dem jeweiligen Grundstück unterzubringen oder nach Absprache mit der Gemeindeverwaltung alternativ wie in 1.6.3 beschrieben zu behandeln.

1.6.3 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen sind nicht festgesetzt, sondern als Einzelstandorte definiert worden. Für den Erwerb, die Anpflanzung und die Unterhaltung der Hochstämme sind die jeweiligen Grundstückseigentümer, im Falle der Flurstücke 157, 78,65l 35f,35g und 35h die Gemeinde Wiederitzsch verantwortlich. Das Baumpflanzgebot der Gemeinde Wiederitzsch kann durch die Gemeinde auf den in ihrem Besitz und ihrer Zuständigkeit liegenden Flächen auch durch Ersatzpflanzungen von anderen Grundstückseigentümern, die Ersatzpflanzungen vornehmen müssen, abgelöst werden. Alle neu zu pflanzenden Bäume sind mit einheitlichen Baumscheiben nach Maßgabe der Gemeindeverwaltung auszustatten. Diese sind offen zu halten und mit einem Belüftungs- und Bewässerungsring auszustatten. Die Mindestfläche je Baumgrube hat 4m² zu betragen. Offene Baumscheiben sind mit einer Magerrasenmischung einzusäen. Das Anpflanzen von Bäumen in der Delitzscher Landstraße, so wie im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes dargestellt, ist erst nach Umwidmung der Bundesstrasse möglich. Es sind ausschließlich standortgerechte, einheimische Gehölze zu verwenden. Die Liste (Dr. Warnke- Grüttner) ist im Anhang beigefügt oder ist zu beziehen durch das Staatl. Umweltfachamt Leipzig, Naturschutz und Landschaftspflege

1.6.4 Baumschutz

In jeder Phase einer Baudurchführung, besonders bei Auf- und Abgrabungsarbeiten in den Wurzelbereichen sind die zu erhaltenden Bäume vor schädigenden Einflüssen zu bewahren. Durch entsprechende Schutzmaßnahmen (z.B. Bauzaun) ist diesbezüglich Vorsorge zu treffen.

1.7 Verbrennungsverbot (§ 9 Abs. 1 Nr.23 BauGB)

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes dürfen Abfälle zur Beheizung von Gebäuden oder zur Abfallbeseitigung nicht verbrannt werden.

1.8 Flurstück 34 f ist mit einem **Geh-, Fahr- und Leitungsrecht** zugunsten der Grundstückseigentümer des Flurstückes 35/10 zu belasten. Dieses ist im zeichnerischen Teil nicht dargestellt (§ 9 Abs. 1 Nr.21 BauGB)

1.9 Abstandsflächen (gem. § 9 Abs.6 BauGB)

Die Vorschriften nach § 6 und 7 SächsBO sind einzuhalten; dies gilt nicht für eine angestrebte Grenzbebauung, so wie im zeichnerischen Teil festgelegt.

Geringere Tiefen, als die in der SächsBO genannten, können, wenn nicht Gründe der Belichtung, Belüftung und des Brandschutzes dagegensprechen, in Absprache mit dem Bauausschuß der Gemeinde frei vereinbart werden. Die Tiefe der Abstandsflächen darf 3,00m nicht unterschreiten.

2. Örtliche Bauvorschriften (§ 83 SächsBO)

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 83 Abs.1 Nr.1 SächsBO)

2.1.1 Die Festlegung der **Dachform und Dachneigung** erfolgt durch Eintrag in die Nutzungsschablone. Der Dachüberstand an allen Gebäudeseiten hat min.0,40m zu betragen.

2.1.2 Die Verwendung von **Kunststoffen** in der Fassade, vor allem für Fenster und Türen, ist verboten.

2.1.3 Kinderspielflächen sind unabhängig von den zeichnerischen Festlegungen im B-Plan für jedes Neubauvorhaben mit dem Bauantrag nach § 9 SächsBO nachzuweisen, wenn die Bedingungen des § 9 Abs.3 SächsBO zutreffen.

2.1.4 Bei Gebäuden mit mehr als zwei Vollgeschossen sind fensterlose Hausseiten unzulässig.

2.2 Die Gestaltung der unbebauten Flächen, die Art, Gestaltung, Höhe von Einfriedungen (§ 83 Abs.1 Nr.4 SächsBO), die Gestaltung der Stellplätze für KFZ und der Abstellplätze für Fahrräder (§ 83 Abs.1 Nr.4 SächsBO)

2.2.1 Alle Gehwegflächen, die nicht unter § 9 Abs.1 Nr.15 BauGB fallen, sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszubilden. Anfallende Oberflächenwasser sollen dem natürlichen Wasserkreislauf durch seitliche Versickerung in die Grünflächen wieder zurückgeführt werden.

2.2.2 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten. Der Einsatz von Pestiziden und Herbiziden ist verboten.

2.2.3 Die Vorflächen der Bebauung zur Delitzscher Landstrasse, zur Karl-Marx-Straße, zur Schulstraße, zum Hugo-Krone-Platz, zur Seehausener Straße sowie zum Verbindungsweg Delitzscher Landstraße-Nordweg sind zu befestigen und mit Kleinmosaik zu gestalten.

2.2.4 Die Geh- und Radwegflächen der Flurstücke 34 f und 65 l sind zu befestigen und mit Klein- oder Großpflaster zu gestalten.

2.2.5 Einfriedungen der Flurstücke an der Delitzscher Landstraße werden verlangt.

2.2.6 Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen (s.Aufzählung Pkt.2.2.3) sind aus Naturholz oder Maschendrahtgewebe herzustellen. Alle übrigen Einfriedungen sind in Naturholz, weißen Mauern, Schmiedeeisen oder Maschendrahtgewebe, allerdings mit durchgehender Hinterpflanzung (Hecken/Sträucher) herzustellen. Generell sind Sockelmauern in glattem Sichtbeton auszuführen. Torpfeiler dürfen in glattem Sichtbeton oder verputztem, weiß gestrichenen Mauerwerk ausgebildet werden; die Gestaltung von Torpfeilern und Mauern ist aufeinander abzustimmen. Zaunsäulen sind hinter die durchlaufenden Zaunfelder zu setzen, zu verkleiden und zu überlatten. Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,20m über Ok Gehweg nicht überschreiten. Die Beschränkung gilt nicht für Hecken. Einfriedungen sind dem Gebäude anzupassen und in Höhe und Gestalt mit den benachbarten Einfriedungen möglichst abzustimmen.

2.2.7 Die Zufahrtsbreite vor Garagen, Tiefgaragen oder Stellplatzflächen darf pro Grundstück einmal max. 5,00m betragen. Treffen Garagen/TGa-zufahrten an Grundstücksgrenzen zusammen, so ist ein Pflanzstreifen zwischen den Einfahrten/Zufahrten anzuordnen. Abfahrten zu TGa, soweit sie nicht innerhalb von Gebäuden liegen, sind mit Pergolen auszustatten und zu begrünen.

2.2.8 Die Bodenversiegelung ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken. Oberflächenbefestigungen müssen dort, wo nicht die Gefahr des Eintrages von Schadstoffen abgestellter und beweglicher Materialien zu erwarten ist, wasserdurchlässig gestaltet werden (Pflaster mit großen Fugen z. B).

2.2.9 Die Dachwässer und unbelasteten Oberflächenwässer sind im Trennsystem abzuleiten. Eine Versickerung von Niederschlagswässern sollte nicht erfolgen, um eine zusätzliche Durchfeuchtung des Bändertons zu vermeiden.

2.2.10 Fassaden sind an den strassenabgewandten Seiten zu begrünen. Fassadenspaliiere und Rankgerüste oder ähnliches an Gebäuden sind zugelassen. Für die Begrünung sind im Handel erhältliche und geeignete Rank- und Schlingpflanzen erlaubt.

2.3 Sonstige örtliche Vorschriften/Hinweise (§ 83 Abs.4 SächsBO)

2.3.1 Die Installation von Anlagen zur Nutzung von Solarenergie ist zulässig und erwünscht

2.3.2 Eine Entsiegelung von Flächen ist, wo immer möglich, vorzunehmen. Dies bedeutet im Einzelfall z.B. das Aufnehmen der Beläge und ein Abriß nicht mehr benötigter Gebäude (Hinterhofgebäuden).

3. Nachrichtliche Übernahme und Hinweise

3.1 Mutterbodenschutz, Altlasten und Aushub

3.1.1 Dem § 202 BauGB und dem § 7 (Ziele und Grundsätze des Bodenschutzes) des 1. Gesetzes zur Abfallwirtschaft und zum Bodenschutz im Freistaat Sachsen (EGAB) vom 12.08.1991 ist zu entsprechen.

3.1.2 Es besteht für den räumlichen Geltungsbereich des B-Plan I kein **Altlastenverdacht**. Der Aushub ist stichprobenartig auf Belastungen zu überprüfen und ggf. belastetes Material ordnungsgemäß auf eigens dafür vorgesehenen Deponieflächen nach Angabe der durch die Gemeinde einzusetzenden Sachverständigen zu entsorgen. Nach Möglichkeit ist ggf. anfallendes belastetes Material/Boden vor Ort zu sanieren. Hierfür sind nur Firmen zulässig, die vom Deutschen Institut für Gütesicherung und Kennzeichnung anerkannt und mit einem RAL Gütezeichen ausgezeichnet sind. Ist weder eine Deponierung noch Sanierung von belastetem Boden möglich, so sind die im Bebauungsplan getroffenen baurechtlichen Festsetzungen für die entsprechenden Flurstücke ungültig. Dem Grundstückseigentümer obliegt die Verkehrssicherungspflicht.

3.1.3 Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen, Tieren, für bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind anzuzeigen. Dem entsprechenden Grundstückseigentümer obliegt die Verkehrssicherungspflicht.

3.1.4 Das Landesamt für Archäologie Dresden weist darauf hin, daß der Bebauungsplan I im archäologischen Relevanzbereich liegt. Im Zuge von Erdarbeiten 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. Das Landesamt für Archäologie, Japanisches Palais, 01097 Dresden, ist vom Baubeginn (Erschließungs-, Abbruch-, Ausschachtungs- oder Planierarbeiten) mindestens 4 Wochen vorher zu informieren. Die Bauanzeige soll die ausführenden Firmen, Telefonnummer und den verantwortlichen Bauleiter benennen. Die ausführenden Firmen sind auf die Meldepflicht nach § 20 SächsDSchG hinzuweisen.

3.1.5 Im Planbereich liegen Anlagen der WESAG, der Deutschen Telekom und der Wasser- und Abwasserbehandlung Leipzig GmbH. Bei der Ausführung von Strassenbaumaßnahmen einschließlich Anpflanzungen ist darauf zu achten, daß Beschädigungen hieran vermieden werden. Die Bauausführenden haben sich vor Baubeginn vom Fernmeldebezirk 22, Rosenowstr.26, Leipzig, der Wasser- und Abwasserbehandlung GmbH, Johanniskasse 9, Leipzig und der WESAG, 04409 Markkleeberg in die genaue Lage der Anlagen einweisen zu lassen.

3.1.6 Das Plangebiet liegt innerhalb des **Bauschutzbereiches des Flughafens Leipzig/Halle**. Es ist mit Fluglärm zu rechnen, da dieses Gebiet im An- und Abflugsektor liegt.

3.1.7 Staatl. Vermessungsamt

Da die Flurstücksgrenzen im Rechtsplan nicht örtlich ermittelt wurden, wird darauf verwiesen, daß die Darstellung des Grenzverlaufs und die Bezeichnung der Flurstücke den Katasterangaben aus den Flurkarten Kleinwiederitzsch M 1: 2400 und Großwiederitzsch M 1:2730 entnommen wurde. Maße dürfen von den dargestellten Grenzen erst nach örtlicher Überprüfung abgeleitet werden.

Im Planungsgebiet befinden sich Vermessungspunkte, die ebenso wie Grenzpunkte nicht gefährdet oder zerstört werden dürfen (Sächs Vermessungsgesetz v. 20.06.1991). Sollte eine Gefährdung durch Baumaßnahmen unumgänglich sein, so ist dies unverzüglich dem Staatl. Vermessungsamt mitzuteilen, damit die betreffenden Punkte gesichert oder verlegt werden können.

3.1.8 Stellungnahme des Bereiches Geologie

Seitens des Bereiches Wasser wird festgestellt, daß die gegenwärtig vorliegenden wasserwirtschaftlichen Fachplanungen von der zur Beurteilung vorgelegten Bauleitplanung nicht berührt werden. Es wird jedoch darauf hingewiesen, daß die in der Umsetzung der Bauleitplanung zu errichtenden wasserwirtschaftlichen Anlagen gem. § 67 des Sächsischen Wassergesetzes vom 23.02.1993 der Genehmigung der zuständigen Wasserbehörde bedürfen.

Die Bebauung stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft gemäß § 8 SächsNatSchG dar, für den Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu leisten sind.

Da hier ein Bebauungsplanverfahren mit Planen im Bestand erarbeitet wurde, ist die Bebauung im Bereich Der Ortsmitte (angestrebte Verdichtung) in der Abwägung vor dem Erhalt von Einzelbäumen vorrangig.

Der Ersatz ist gem. Baumschutzsatzung der Gemeinde Wiederitzsch zu leisten, ansonsten gem. § 9 Abs.4 SächsNatSchG durch eine Ausgleichsabgabe an den Naturschutzfonds gem. § 47 SächsNatSchG.

Dieses ist bei der Genehmigung der Einzelvorhaben durch die zuständigen Behörden zu regeln.

Aus geologischer Sicht wird empfohlen, vor Beginn der Baumaßnahmen durch ein anerkanntes Ing.Büro Baugrunduntersuchungen durchführen zu lassen. Die Ergebnisse sollten auch dem Staatl.Umweltfachamt zur Verfügung gestellt werden.

Es handelt sich um einen ungünstigen Baugrund (oberflächlich bzw. sehr oberflächennah anstehender Bänderton). Folgendes geologisches Normalprofil ist zu erwarten:

Mächtigkeit	Geologische Bezeichnung	Geologisches Alter	Bemerkungen
0-2m	Geschiebelehm mit Schmelzwassersandlinsen	Quartär, Saalekaltzeit	
1-3m	Bänderton	Quartär, Saalekaltzeit	Basis auf etwa 120m NN
8-12m	Geschiebemergel mit Schmelzwassersandlinsen	Quartär, Saalekaltzeit	
12-16m	Sand und Kies (Flußschotter)	Quartär, Saalekaltzeit	

Die obersten Schichten sind durch Druck des Inlandeises sehr unregelmäßig gelagert. Der Bänderton enthält quellfähige Tonminerale, so daß leichtere Gebäude je nach Jahreszeit (und Wassergehalt des Bändertons) sowohl Setzungen als auch Hebungen ausführen können.

Es wird empfohlen, im Zusammenhang mit den Baugrunduntersuchungen, den Bänderton auch tonmineralogisch untersuchen zu lassen, um bessere Aussagen über das Schrumpfung und Quellverhalten treffen zu können.

Besondere Sorgfalt ist auf die Aussteifung der Baugruben und die Sicherung benachbarter Gebäude zu legen, da es beim Unterschneiden des Bändertons sehr leicht zu Rutschungen kommen kann.

Stellungnahme des Bereiches Abfall/Altlasten/Boden

Für den Standort des räumlichen Geltungsbereiches des B-Plan I liegt kein Altlastenverdacht gem. §8 Abs. 3 EGAB vor.

Sollte sich, insbesondere im Rahmen der Baumaßnahme, ein Altlastenverdacht ergeben (z.B. organoleptische Auffälligkeiten im Boden; Abfall) sind baubegleitende Untersuchungen durchzuführen. Das Landratsamt ist gem. § 10 Abs.3 EGAB umgehend in Kenntnis zu setzen.

Stellungnahme des Bereiches Immissionsschutz

Mit Lärmbelastigungen durch die Verkehrsbelastungen in der Delitzscher Landstrasse, der Eisenbahnstrecken und des Flugverkehrs ist zu rechnen.

Zum Schutz vor unangemessenen Lärmbelastigungen sind die für geplante Nutzungsart nach BauNVO die Orientierungswerte entsprechend Beiblatt 1, DIN 18005, Teil 1 einzuhalten und solche **baulichen Maßnahmen** nach VDI 2718 vorzunehmen, daß mindestens die Anhaltswerte für den Innenschallpegel nach VDI 2719 in den Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräumen gewährleistet wird.

Stellungnahme des Bereiches Naturschutz und Landschaftspflege

s. Anhang "Merkblatt zur Bepflanzung mit standortgerechten, einheimischen Gehölzen".

Die darin enthaltenen Ausführungen sind bindend

3.1.9 Für nicht recyclingfähiges Material, Baustellenabfälle, sowie nicht wieder einsetzbaren Bodenaushub ist gem. Abfall- und Reststoffüberwachungsverordnung vom 03.04.1990 die Entsorgung zu gewährleisten.

3.1.10 Der Abbruch der Gebäude auf Flurstück 34 b soll grundsätzlich möglich sein. Dem Abbruch der bestehenden Anlage, da noch bewohnt, kann erst zugestimmt werden, wenn eine einvernehmliche Lösung bezüglich zumutbarer (Ort und Mietzins) Ersatzwohnungen zwischen Flurstückseigentümer und Gemeindeverwaltung (Bürgermeister) hergestellt ist.

3.1.11 Die Gemeinde Wiederitzsch hat einen prognostizierten Bedarf an 160 **altengerechten Wohnungen**. Davon sollen 50% auf 1-Zi-Whg mit 40m² WF und 50% auf 2-Zi-Whg mit 50 m² WF entfallen. Da die Gemeinde im Moment außerstande ist, diese Wohnungen zu schaffen, werden alle Neubauinteressenten aufgefordert, an dieses Problem bei ihren Nutzungskonzepten zu denken.

Begründung

Planstand: 09.08.1993

Inhaltsverzeichnis

- 1. Räumlicher Geltungsbereich**
- 2. Ziele und Zweck der Planung**
- 3. Rechtliche Grundlagen und Einfügung in die städtebauliche Ordnung**
- 4. Erschließung und Bebauung**
- 5. Flächenbilanzen und sonstige Auswirkungen**

1. Räumlicher Geltungsbereich

Das ca. 3,7 ha große Plangebiet befindet sich im Ortszentrum von Wiederitzsch, jeweils östlich und westlich der Hauptstrasse, der Delitzscher Landstrasse. Der räumliche Geltungsbereich des vorzeitigen Bebauungsplanes I umfaßt die Flurstücke:

1
18/1
18/2
65l
65k
65a
65b
65d
32
28
26
26a
27
25
65c
25a
157
78
68/2
68/3
68/5
68/6
68/7
68b
66c
66/3
66d
33b
35/10
34f
34b
35b
35c
35d
35g
35f
35h

der Gemarkungen Klein- und Großwiederitzsch. Er wird begrenzt:

im Norden durch den Bereich der Einmündung der Karl-Marx-Strasse in die Delitzscher Landstrasse-
ehem.KONSUM

im Süden durch die Einmündung der Seehausener Strasse in die Delitzscher Landstrasse

im Westen durch die Bebauung in der Schulstrasse

im Osten durch die Bebauung in der Karl-Marx-Strasse,Nordweg.

2. Ziele und Zweck der Planung

Ziel der Gemeinde Wiederitzsch ist es, ein attraktives Ortszentrum für die Einwohner von Wiederitzsch in städtebaulich integrierter Lage zu schaffen.

Für die Betreiber und die Gemeinde soll durch ein anspruchsvolles Erscheinungsbild ein werbewirksamer und interessanter Standort mit positivem Image neben der Neuen Messe Leipzig geschaffen werden.

Hierfür soll durch die Aufstellung des vorzeitigen Bebauungsplanes I der notwendige Rechtsrahmen für die geordnete Neubebauung, Ergänzung und Erhaltung der entlang der Delitzscher Landstrasse angeordneten Ortsmitte unter der Beachtung nicht nur der Aspekte von Einzelvorhaben erfolgen.

Die Ortsmitte entlang der gesamten Delitzscher Landstrasse soll auch räumlich die alte, historische Ortsmitte sein, da sie die beiden alten Ortskerne Klein- und Großwiederitzsch miteinander verbindet.

Diese Achse gilt es, funktional und räumlich aufzuwerten, so daß sich hier ein eindeutiges Zentrum mit entsprechender Betonung zeigt.

Durch die vorgesehene Mischung von Wohnen und Versorgung im Ortskernbereich wird eine optimale Verbindung von Wohnen und Arbeiten unter Vermeidung gegenseitiger Beeinträchtigungen durch eine günstige Funktionsanordnung erreicht.

Generelles Ziel für die Nutzungen ist es, den Ort aufzuwerten und nicht etwa eine erweiterte "Messevorfläche" mit ihren spezifischen Nutzung darzustellen.

Der Vorortcharakter/ländliche Charakter soll sich in den Bebauungen wiederfinden.

Es soll grundsätzlich zugunsten von Bebauung entschieden werden, um Lücken zu schließen und ein harmonisches Gesamtensemble herzustellen.

Der Bebauungsplan I wird als vorzeitiger B-Plan nach § 8 Abs. 4 BauGB aufgestellt, da die Gemeinde erst Zug um Zug die Flächennutzungsplanung fertigstellen wird.

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde wird von der Gemeinde über alle laufenden und beabsichtigten Planungen ständig informiert.

3. Rechtliche Grundlagen und Einfügung in die städtebauliche Ordnung

Die rechtlichen Grundlagen ergeben sich aus:

1. Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F.v. 08.12.1986 (BGBl. I, S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I, S.466).
2. Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB- MaßnahmenG) - Art.2 des Wohnungsbauerleichterungsgesetzes i.d.F. vom 28.04.1993 (BGBl. I, S.622)- zuletzt geändert durch Art. 2 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl.I, S.466).
3. Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F.v. 23.01.1990 (BGBl.I, S.132) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl.I, S.466).
4. Planzeichenverordnung 1990 (PlanZVO) vom 18.12.1990 (BGBl.I 1991, S.58).
5. Bundesnaturschutzgesetz, BNatSchG) i.d.F.vom 12.03.1987 (BGBl.I, S.889), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl.I, S.466).
6. Sächsische Bauordnung (SächsBO) i.d.F. vom 19.08.1992 (Sächsisches GVBl. 1992, S.375).
7. Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGemO)vom 21.04.1993 (Sächsisches GVBl. 1993, S.301).
8. Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG) vom 16.12.1992 (Sächsisches GVBl. 1992, S.571).

Der Bebauungsplan wird nach § 8 Abs.4 BauGB als vorzeitiger Bebauungsplan aufgestellt.

Er wird der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes, insbesondere den künftigen Darstellungen des in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplanes und den Zielen und Zwecken des Flächennutzungsplanes nicht entgegenstehen.

Der vorliegende Bebauungsplan ist ein **einfacher Bebauungsplan nach § 30 Abs.2 BauGB**, der von den Mindestfestsetzungen lediglich die örtlichen Verkehrsflächen nicht darstellt.

Der Gemeinde soll damit die Entscheidung über die insbesondere formale Einpassung bestimmter Bauvorhaben von Fall zu Fall weiterhin möglich sein. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich nach den getroffenen Festsetzungen; im übrigen nach den §§ 34 und 35 BauGB.

Das Areal ist bis auf die Flurstücke 68/2,68/6, Teile von 66c und 35/10, die als Allgemeines Wohngebiet deklariert sind, als Mischgebiet ausgewiesen worden. Letzteres unter der Maßgabe von 50% Anteil Wohnen und 50% nicht störende Gewerbenutzung innerhalb der Geschoßflächen. Die Grundstücke entlang der Delitzscher Landstrasse sollen entsprechend ihrer Lage in der Ortsmitte großzügig bebaubar sein.

Die Höhenentwicklung verläuft von zulässigen III+D im Südteil der Delitzscher Landstrasse bis zu II+D im nördlichen Teil. Sie paßt sich damit dem natürlichen Gefälle des Geländes von Nord nach Süd an und garantiert einen etwa einheitlichen Firstverlauf im Ort.

Der Übergang zu den Wohngebieten in der Karl-Marx-Strasse und Nordweg soll schon hinsichtlich DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" durch ein WA-Gebiet sichergestellt werden.

Die Strassenachse Delitzscher Landstrasse soll, ohne Festlegung der örtlichen Verkehrsfläche, vom städtebaulichen Ansatz her als Allee gestaltet werden.

Dies kann durch die Festlegung von Einzelstandorten für Baumpflanzungen erfolgen.

Die Festlegungen für die GRZ liegen im MI bei 0,5, in den WA zwischen 0,3 und 0,35. Dieser Ansatz scheint ein guter Kompromiß zwischen dem Anspruch "Ortsmitte" mit entsprechender Verdichtung in der Bebauung und dem eher "grünen Vorortcharakter" von Wiederitzsch zu sein. Der Bonus auf max.0,8 für notwendige Nebenanlagen erscheint deshalb vertretbar, weil ausnahmslos die Stellplätze in Tiefgaragen untergebracht werden müssen.

Die Geschoßflächenzahlen variieren zwischen 0,8 für die WA und 1,2 für die MI. Dies sind die oberen Grenzen nach BauNVO und sollen ein Entgegenkommen an alle Bauinteressenten in der Ortsmitte darstellen. Diese Bauinteressenten haben zusätzliche Lasten, wie z.B. die Gestaltung der Vorflächen mit Kleinmosaik zu tragen, ebenso wie sie sich hinsichtlich Gestaltung ihrer Baulichkeiten den Forderungen der örtlichen Gremien zu stellen haben.

4. Erschließung und Bebauung

Die Erschließung durch den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist durch die Strassenbahn in der Delitzscher Landstrasse **im Bereich des B-Planes I** angedacht.

Diesbezüglich geht der Verfasser, ohne die örtlichen Verkehrsflächen festzulegen, davon aus, daß dies bei der Festsetzung der Baugrenzen/Baulinien entlang der Delitzscher Landstrasse bedacht werden muß.

Nach Umwidmung der Delitzscher Landstrasse könnte sich das Strassenprofil so aufgliedern, daß in Strassenmitte, neben den Fussgängerbereichen, jeweils 1 Fahrspur à 3,50m und in der Mitte ein Vorhaltestreifen "Strassenbahn" mit 6,70m ergeben könnte. Diese Aufteilung müßte mit dem Baulastträger abgesprochen werden und könnte nach Realisierung bis zum Bau der Strassenbahn Kurzzeitparkplätze in der Delitzscher Landstrasse anbieten.

Allen Bauinteressenten wird gem.SächsBO eine Stellplatzverpflichtung auferlegt. Die Gemeinde geht davon aus, daß die Stellplätze auf eigenem Grund nachzuweisen sind. Dies soll in Form von Tiefgaragen erfolgen. Die jeweiligen Ein- und Ausfahrten sind, soweit möglich und sinnvoll, jeweils für zwei Flurstücke zusammenzulegen. Die Bebauung soll insbesondere die Nutzungen enthalten, die nötig sind, um die Delitzscher Landstrasse als Hauptachse zu markieren.

Dies sind Geschäfte in den Erdgeschoßzonen, mögliche Büronutzungen im 1. OG und Wohnnutzung in den darüberliegenden Geschossen.

Dieser Nutzungsmix garantiert auch die Lebendigkeit, die nötig ist, um die Delitzscher Landstrasse in ihrer Funktion als Ortsmitte zu beleben.

Die Belange des Verkehrs, des Post- und Fernmeldewesens, der Versorgung insbesondere mit Energie und Wasser, der Abfallentsorgung und der Abwasserbeseitigung (§ 1 Abs.5 Nr.8 BauGB), sowie die Sicherung der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (§ 1 Abs.5 Nr.1 BauGB) erfordern für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes

- eine den Anforderungen genügende Verkehrserschließung
- den Anschluß an die zentrale Wasserversorgung, an das Elektrizitätsnetz und an das Fernmeldenetz
- die Erreichbarkeit für die Müllabfuhr und die Post
- eine geordnete Oberflächenentwässerung und
- einen ausreichenden Feuerschutz.

Dies ist gewährleistet.

5. Flächenbilanzen und sonstige Auswirkungen

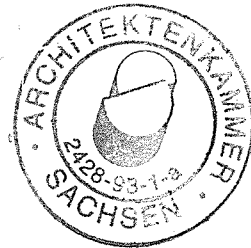
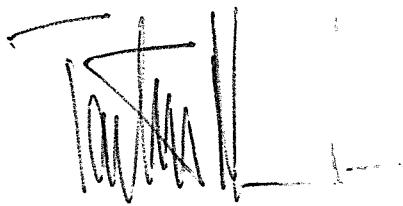
Nr.	Flächenbezeichnung	ha	%
1.	Nettobauland	3,01	82,42
2.	öffentliche Verkehrsfläche	0,639	17,27
3.	öffentliche Grünfläche	0,044	1,18
4.	Bruttoland		
	= Größe Geltungsbereich	3,7	100

Die Bebauung stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft gemäß § 8 SächsNatSchG dar, für den Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu leisten sind.

Da hier ein Bebauungsplanverfahren mit "Planen im Bestand" erarbeitet wurde, ist die Bebauung im Bereich der Ortsmitte (angestrebte Verdichtung) in der Abwägung vor dem Erhalt von Einzelbäumen vorrangig.

Der Ersatz ist gem. Baumschutzsatzung der Gemeinde Wiederitzsch zu leisten, ansonsten gem. § 9 Abs.4 SächsNatSchG durch eine Ausgleichsabgabe an den Naturschutzfonds gem. § 47 SächsNatSchG.

Dieses ist bei der Genehmigung der Einzelvorhaben durch die zuständigen Behörden zu regeln.



Verzeichnis der Karten und Pläne

1. Bebauungsplan M 1: 500 bestehend aus städtebaulichem Gestaltungsplan und zeichnerischem Teil zum Bebauungsplan
2. Übersichtsplan M 1: 10.000- Lage in der Gemeinde
3. Auszug aus dem aktuellen Stand der Flächennutzungsplanung
4. Auszug aus der Flurstückskarte M 1:2730/2400