

INHALTSVERZEICHNIS

- Rechtsgrundlagen
- 1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
 - 1.1.1 Allgemeines Wohngebiet
 - 1.1.2 Mischgebiet
 - 1.1.3 Maß der baulichen Nutzung
- 1.2 Die Bauweise, die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, sowie die Stellung der baulichen Anlagen
- 1.3 Die Flächen für Nebenanlagen, die aufgrund anderer Vorschriften für die Nutzung von Grundstücken erforderlich sind
- 1.4 Die Flächen für Versorgungsanlagen
hier: Trafostation
- 1.5 Die Flächen für die Abfallentsorgung, sowie für Ablagerungen
hier: Standort für Recyclingbehälter
- 1.6 Die mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belastenden Flächen
- 1.7 Grünflächen, Baumpflanzgebote, Baumerhaltungsgebote
- 1.8 Die von Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen
- 1.9 Verbrennungsverbot
- 2.0 Örtliche Bauvorschriften
- 2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
- 2.2 Die Gestaltung der unbebauten Flächen, sowie Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen
 - 2.2.4 Dach- und Oberflächenwässer
 - 2.2.5 Fassadenbegrünung
 - 2.2.7 Stellplatznachweis
- 3.0 Nachrichtliche Übernahme und Hinweise
- 3.1 Mutterbodenschutz, Altlasten und Aushub

Gemeinde Wiederitzsch
Textfestsetzungen zur Planurkunde
"Vorzeitiger Bebauungsplan II"

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F.v. 08.12.1986 (BGBl I, S. 2253),
geändert durch den Einigungsvertrag vom 31.08.1990
(BGBl II, S. 889, 1122) und zuletzt geändert durch Artikel 1
Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993
(BGBl I, S. 466).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F.v. 23.01.1990 (BGBl I, S. 132)
geändert durch den Einigungsvertrag vom 31.08.1990
(BGBl II, S. 889, 1124 und zuletzt geändert durch Artikel 1
Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993
(BGBl I, S. 466).
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) i.d.F.v. 18.12.1990
(BGBl I, 1191, S. 58)
- Sächsische Bauordnung (SächsBauO) i.d.F.v. 19.08.1992
(SächsGVBl. 1992, S 375)

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 gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauGB (Tankstellen) ist gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig, da sie nicht Bestandteil des Baugebietes ist und nach der Eigenart des Baugebietes unzumutbar ist.

1.1.2 Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Gem. § 6 Abs. 2 Nr. 7 und 8 BauNVO (Tankstellen und Vergnügungsstätten gem. § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) ansonsten zulässige Nutzungen sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO generell nicht zulässig.

~~**1.1.2.1**~~

~~Die im Bebauungsplan als Mischgebiet mit entsprechenden Nutzungsmöglichkeiten ausgewiesenen Flurstücke 28 und 28 a stehen unter Verdacht, Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, zu sein, gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB. Sie sind gekennzeichnet.~~

1.1.3 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzung der Grundflächenzahl, der Höhe der baulichen Anlagen (Traufhöhe), sowie der Zahl der Vollgeschosse erfolgt durch die Eintragung in die Nutzungsschablone.

1.1.4 Bei der Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gem. § 16 BauNVO dürfen die im § 17 Abs. 1 BauNVO festgesetzten Obergrenzen für die Geschoßflächen nicht überschritten werden.

✓

1.1.5 Die zulässige Grundflächenzahl darf durch die im § 19 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO bezeichneten Anlagen soweit im Bebauungsplan gem. § 19 Abs. 1 Nr. 4+22 BauGB als oberirdische Stellplätze dargestellt, 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 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 Die Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 Satz 1 und 2, sowie Abs. 2 BauNVO sind als Ausnahme zulässig, auch wenn im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind.
 - 1.3.2 Die Flächen für die notwendigen Stellplätze die oberirdisch angelegt werden sollen, sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB besonders abgegrenzt und in der Anzahl beschränkt.
 - 1.3.3 Erdüberdeckte Garagen (TGa) dürfen nur innerhalb der nach § 23 BauNVO (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 ist mit dem Versorgungsträgern zwingend.
Die Ausweisung einer Versorgungsfläche von 3,4 x 3,5 m ist sicher zustellen.

- 1.5 Die Fläche für die Afallentsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB) sowie für Ablagerungen
hier: Standort für Recyclingbehälter**
- 1.5.1** Die Aufstellung von Recyclingbehältern auf dem im Bebauungsplan bezeichneten Flächen ist zulässig. Zulässig ist ausschließlich die 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. 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 mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belastenden Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**
- 1.6.1** Dem jeweiligen Grundstückseigentümer obliegt die Pflicht zur Schaffung und zur Unterhaltung der Geh- und Radwegeflächen.
- 1.6.2** Für Flurstücke 18 a und 72 genügt jeweils ein befestigter Gehweg von 2,5 m im Lichten. Dieser ist mit einer wasserdurchlässigen Decke auszubauen.

- 1.7 Grünflächen, Baumpflanzgebote, Baumerhaltungsgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 25 BauGB)
- 1.7.1 Im Bebauungsplan sind private Grünflächen festgesetzt.
- 1.7.2 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 des Flurstücks Nr. 157 die Gemeinde Wiederitzsch verantwortlich.
Das Baumpflanzgebot kann durch die Gemeinde Wiederitzsch auf den in Ihrem Besitz und ihrer Zuständigkeit liegenden Flächen auch durch Ersatzpflanzungen von anderen Grundstückseigentümern abgelöst werden.
Alle neu zu pflanzenden Bäume sind mit einheitlichen Baumscheiben auszustatten.
Diese sind offen zu halten und mit einem Belüftungs- und bewässerungsring auszustatten. Die Mindestfläche je Baumgrube hat 4 m² zu betragen.
Offene Baumscheiben sind mit einer Magerrasenmischung einzusäen.
- 1.7.3 Gehölzgröße
Es sind Hochstämme von 2-3 m Höhe und 10-12 cm Stammdurchmesser zu pflanzen und zu unterhalten.
- 1.7.4 Gehölzarten
Nach Abstimmung und Festlegung durch den Umweltausschuß der Gemeinde Wiederitzsch kommen folgende Arten bei Baumpflanzungen in Frage:
- Stiel-Eiche (Quercus robur)
 - Hainbuche (Carpinus betulus)
 - Gem. Hasel (Corylus avellana)
 - Eberesche (Sorbus aucuparia)
 - Zweigriffliger Weißdorn (Crataegus laevigata)
 - Eingriffliger Weißdorn (C.monogyna)
 - Winter-Linde (Tilia cordata)
 - Sommer-Linde (Tilia platyphyllos)
 - Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)

1.7.5 Ersatzpflanzungen

Baugenehmigungen sind bei Bedarf mit der Verpflichtung zu Ersatzpflanzungen zu verbinden. Insbesondere für das Flurstück Nr. 72 ist bei Baumfällungen zugunsten einer Bebauung die Stellungnahme des Umweltausschusses vom 10.12.1992 (Sitzung am 09.12.1992) zu beachten. Die Standorte für die Ersatzpflanzungen sollen vom Umweltausschuß gem. vorliegendem Bebauungsplan festgelegt werden.

1.7.6 Baumschutz

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

1.7.7 Wegeflächen

Die fußläufigen Rad- und Gehwegflächen, sowie unter Pkt. 1.6 und ff. beschrieben, sowie alle sonstigen Gehwegflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszubauen.
Anfallende Oberflächenwasser sollen dem natürlichen Wasserkreislauf durch seitliche Versickerung in die Grünflächen wieder zugeführt werden.

1.8 Die im Bebauungsplan gekennzeichneten Flächen gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB

1.8.1 Insbesondere für Flurstück 28 und 28 a besteht von Seiten der Gemeinde Kennzeichnungspflicht, da Altlastenverdacht besteht. Die Flurstücke sind so lange als nicht zu bebauende Flächen zu betrachten, so lange nicht der Altlastverdacht durch unabhängige Sachverständige auf Kosten des Verursachers und Grundstückseigentümers zweifelsfrei ausgeräumt ist. Sollte eine Sanierung nicht möglich sein, sind Grünflächen auf nicht zu bebauenden Flächen auf den bezeichneten Flurstücken vorzusehen.

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

1.9.1 Im räumlichen Geltungsbereich der Bebauungspläne dürfen Stoffe wie Holz, Kohle und Abfälle zur Beheizung von Gebäuden oder zur Abfallbeseitigung nicht verbrannt werden.

- 2. Örtliche Bauvorschriften (§ 83 Sächs. BO)
i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB
- 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.
 - 2.1.2 Die Verwendung von Kunststoffen in der Fassade,
für Fenster und Türen vor allem, ist verboten.
 - 2.1.3 Bei Umbauten im Bestand im Ortskern von Klein-
wiederitzsch dürfen die Wandöffnungen max. 13 %
der Fassadenfläche einnehmen. Dies ist durch den
Bauherrn mit jedem Bauantrag nachzuweisen.
- 2.2 Die Gestaltung der unbebauten Flächen, sowie Art,
Gestaltung und Höhe von Einfriedungen (§ 83
Abs.1 Nr. 4 SächsBO)
 - 2.2.1 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind
gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten.
Der Einsatz von Herbiziden und Pestiziden ist
untersagt.
 - 2.2.2 Der Bereich zwischen der Flurstücksgrenze, die
unmittelbar an die örtlichen Verkehrsflächen
angrenzt und den Gebäuden darf nur in Form von
Saumsteinen und/oder mit Sträuchern/Hecken
eingefriedet werden.
Ansonsten sind auch Zäune in Form von senkrecht
stehenden Holzplattenzäunen bis zu einer Höhe von
max. 1,50 m über Straße, sowie gemauerten Ein-
friedungen bis 1,80 m über Straße zulässig.
 - 2.2.3 Die Bodenversiegelung ist auf das unabdingbare
Maß zu beschränken.
Oberflächenbefestigungen sollten, dort wo nicht
die Gefahr des Eintrags von Schadstoffen
abgestellter und beweglicher Materialien zu
erwarten ist, wasserdurchlässig gestaltet werden.
(Rasengittersteine, Pflaster mit großen Fugen
etc.) gem. § 83 Abs. 1 Ziff. 4 SächsBO.

2.2.4 Dach- und Oberflächenwässer

Die Dachwässer und unbelasteten Oberflächenwässer sind dem Grundstück in den natürlichen Wasserkreislauf zurückzuführen. Dies kann erfolgen durch

- Anlagen von Zisternen zur Gartenwässerung,
- Anlegen von Teichen bzw. Versickerungsmulden.

2.2.5 Fassadenbegrünung

Fassaden sind nach Möglichkeit zu begrünen. Fassadenspaliiere und Rankgerüste oder ähnliches an Gebäuden sind zugelassen und erwünscht. Für die Begrünung sind im Handel erhältliche und geeignete Rank- und Schlingpflanzen erlaubt.

2.2.6 Der Verbleib des ausgehobenen Bodens (sofern nicht belastet) auf dem Baugrundstück (Baugebiet) ist vorzusehen. Ein Abtransport ist nur ausnahmsweise möglich. Für nicht recyclingsfähiges Material, Baustellenabfälle sowie nicht wieder einsetzbarer Bodenaushub ist gemäß Abfall- und Reststoffüberwachungsverordnung vom 03.04.1990 die Entsorgung zu gewährleisten.

~~2.2.7 Stellplatznachweis~~

~~Erforderliche Stellplätze sind auf den jeweiligen Grundstücken ausgewiesen und gekennzeichnet.~~

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 und § 10 (4) EGAB ist zu dulden.

3.1.2 Es besteht vor allem für die Grundstücke 28 und 28 a Altlastenverdacht. Es sind dort Probeentnahmen durch unabhängige Sachverständige auf Kosten der Verursacher oder der Grundstückseigentümer durchzuführen. Ein Aushub ist 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 jedoch der belastete 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 belasteten Material möglich, so wird die Satzung im Hinblick auf die Festsetzungen für die als Altlastenverdachtsflächen gekennzeichneten Flurstücke geändert. ✓

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

3.1.4 Der örtlich zuständigen Behörde von Leipzig ist das Plangebiet als Munitionsverseucht bekannt. Im Zuge der Einzelbebauung ist vor Beginn der Erdarbeiten eine Kampfmittelüberprüfung beim zuständigen Ordnungsamt zu beantragen.

- 3.2 Das Landesamt für Archäologie Dresden weist darauf hin, daß der Bebauungsplan II 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, O-8060 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 Paragraph 20 SächsDschG hinzuweisen.
- 3.3 Aufgrund der kartographischen Übernahme der Flurstücksgrenzen aus der aktuellen Flurstückskarte dürfen Maße von dargestellten Gebäuden oder Grenzen erst nach örtlicher Überprüfung abgeleitet werden.
- 3.4 Im Planbereich liegen Fernmeldeanlagen der Deutschen Bundespost Telekom. Bei der Ausführung von Straßenbaumaßnahmen einschließlich Anpflanzungen, ist darauf zu achten, daß Beschädigungen hieran vermieden werden. Die Bauausführenden haben sich vor Baubeginn vom Fernmeldebaubezirk 22, Rosenowstr. 26, O-7025 Leipzig in die genaue Lage der Anlagen einzuweisen.
- 3.5 Das Plangebiet liegt innerhalb des Bauschutzbereiches des Flughafens Leipzig/Halle. Es ist mit Fluglärm zu rechnen, da das Gebiet im An- und Abflugsektor liegt. Eine Bebauung innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches ist nur bis zu einer Höhe von 20 m über Grund (einschließlich Kaminen, Antennen, u.ä.) zulässig.