Gemeinde
Wiederitzsch

Vorzeitiger Bebauungsplan III

zur Deckung eines dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung

Textfestsetzungen und Begründung
Planstand: 21.04.1994
ergänzt: 19.05./20.05.94 (Ergänzungen sind unterstrichen), Planänderung v. 29.09.1994 (Änderungen sind unterstrichen)

Torsten Markurt
Dipl. - Ing., Freier Architekt
An der Schäferei 2, 04469 Lützschena- Stahmeln

Mitarbeit:
Cand.Ing.Sven Handschuh
Cand.Ing.Franziska Markurt
Cand.Ing.Markus Petereit
Evelyn Winter

im Auftrag der Gemeinde Wiederitzsch

E-127
B 6

Zur Satzung gehört:

- Planurkunde
  Gemeinde Wiederitzsch
  "Vorzeitiger Bebauungsplan III"
  mit Datum vom 21.04.1994,29.09.1994
  bestehend aus
  Städtebaulichem Gestaltungsplan ,
  Zeichnerischem Teil zum Bebauungsplan und
  den Textfestsetzungen

Zur Erläuterung ist beigefügt:

Begründung
Datum vom 21.04.1994, 29.09.1994

Inhaltsverzeichnis

	Rechtsgrundlagen
1.1	Die Art und das Maß der baulichen Nutzung
1.1.1	Mischgebiet
1.1.2	Maß der baulichen Nutzung
1.2	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen
1.2.1	Die überbaubaren Grundstücksflächen
1.3	Flächen für Nebenanlagen, Flächen für Stellplätze und Garagen
1.3.1	Erdüberdeckte Garagen
1.4	Flächen für Versorgungsanlagen
1.4.1	Versorgungsleitungen
1.4.2	Unterirdische Verlegung
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
1.10	Erhaltungspflicht für Herrenhaus Flurstück 3/2
1.11	Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft
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	Einfriedungen
2.2.5	Gestaltung von Einfriedungen
2.2.6	Zufahrtsbreiten zu Tiefgaragen
2.2.7	Bodenversiegelung
2.2.8	Dachwässer/Oberflächenwässer
2.2.9	Fassadenbegrünung
2.2.10	Heizung

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	Bereich Flughafen
3.1.7	Staatl.Vermessungsamt
3.1.8	Stellungnahme des Saatl. Umweltfachamtes zum angrenzenden B-Plan I
3.1.9	Baustellenabfälle
3.1.10	Altengerechte Wohnungen
3.1.11	Verfahrensvermerke

Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F.v. 08.12.1986 (BGBl. I, S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.04.1994(BGBl I S. 766).

2. Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB- MaßnahmenG) in der Fassung des Gesetzes zur Erleichterung des Wohnungsbaus im Planungs- und Baurecht sowie zur Änderung mietrechtlicher Vorschriften vom 17.05.1990 (BGBl. I, S.926), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 28.04.1993 (BGBl.I, S.622).

3. Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F.v. 23.01.1990 (BGBl.I, S.132) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993 (BGBl.I, S.466).

4. Bauplanungs- und Zulassungsverordnung (BauZVO) vom 20.06.1990 (GBl. der DDR, S.739) in der Fassung des § 246a BauGB.

5. Planzeichenverordnung 1990 (PlanZVO) i.d.F.v. 18.12.1990 (BGBl.I 1991, S.58).

6. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz, BNatSchG) vom 12.03.1987 (BGBl.I, S.889), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993 (BGBl.I, S.466) und durch Gesetz vom 06.08.1993 (BGBl I S. 1458).

7. Sächsische Bauordnung (SächsBO) vom 04.08.1994, sächsisches GVBl. Nr.47/1994, S.1401

8. Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen vom 21.04.1993, sächsisches GVBl. 1993, S.301.

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

1.1 Die Art und das Maß der baulichen Nutzung

1.1.1 Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Die Mischgebiete sind mit MI 1-9 festgesetzt worden.

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

Zum Schutz vor unangemessenen Lärmbelästigungen sind die für geplante Nutzungsartnach 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.

Gem. Schallschutzgutachten des TÜV Ostdeutschland vom 06.09.1994 , welches Bestandteil dieses B-Planes ist, werden die Beurteilungspegel nach DIN 18005 an den IP 1- IP 3 (gem.Lageplan TÜV) sowohl tags, als auch nachts deutlich überschritten.

Die Ausgangswerte zur Bemessung der Schallschutzmaßnahmen sind dem Gutachten zu entnehmen.

Der Nachweis der Einhaltung der geforderten Werte ist mit dem Bauantrag nachzuweisen.

Für genehmigungspflichtige Vorhaben ergibt sich aus dem Lärmschutzgutachten folgende Forderung:

Für alle Vorhaben zwischen dem IP 1 und IP 3 (erste Reihe entlang der Delitzscher Landstrasse) dürfen die Schlafräume nicht in Richtung Osten (Delitzscher Landstrasse) oder Süden (Eisenbahn) ausgerichtet sein. Fenster dieser Räume dürfen ebenfalls nicht in diese Richtungen angeordnet werden.

Sind Schlafräume in Richtung Eisenbahn oder Delitzscher Landstrasse vorgesehen, so sind diese mit einer fensterunabhängigen Lüftung zu versehen.

Die einzubauenden Fenster zwischen IP 1 und IP 3 (erste Reihe Delitzscher Landstrasse) müssen mindestens der Schallschutzklasse 3 entsprechen.

Im Bereich des IP 2 müssen Fenster mindestens der Schallschutzklasse 2 entsprechen.

Der Anteil der Fensterfläche an den Außenbauteilen ist in Richtung Strasse und Eisenbahn zu minimieren.

Die Überwachung dieser Festlegung obliegt den Bauantragstellern und der Gemeinde Wiederitzsch.

1.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzung

- **der Zahl der Vollgeschosse** (§ 20 Abs.1 BauNVO)
- **der Grundflächenzahl** (GRZ, § 19 BauNVO)

Die GRZ 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.

- **der Geschoßflächenzahl** (GFZ, § 20 BauNVO)

Die zulässige Geschoßfläche erhöht sich um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, jedoch um nicht mehr als 0,2 der Grundstücksfläche (§ 21a Abs.5 BauNVO)

In Verbindung mit § 16 Abs.2 Nr.2 BauNVO wird festgelegt, daß die Bruttogeschoßfläche der gesamten Einzelhandelseinrichtungen im B-PLan III zusammen 700 m^2 nicht überschreiten darf.

Die Einzelhandelskonzeption der Gemeinde Wiederitzsch (erarbeitet durch die IHK) ist mit jedem Bauantrag, der in seinen Baulichkeiten Einzelhandel vorsieht, zu berücksichtigen. Dies erfordert die Abstimmung zu jedem Vorhaben mit der Gemeinde.

- **der Höhe der baulichen Anlagen** (§ 16 Abs.2 Nr.4 BauNVO).

In den einzelnen Baufeldern sind bei Angabe folgender Vollgeschosse folgende Traufhöhen zulässig:

Vollgeschosse	max. Traufhöhe
II+DG	8,0m üb.Gehweg

Diese aufgeführten Festsetzungen (Höhe baulicher Anlagen) werden nicht separat in der Nutzungsschablone dargestellt

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

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.
Die Bauweise ergibt sich aus der Eintagung in die Nutzungsschablone.

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)
1.4.1 Werden **Versorgungsleitungen** nicht über gemeindeeigene oder versorgungsträgereigene Grundstücke geführt, so müssen mit dem Eigentümer entsprechende vertragliche Vereinbarungen getroffen werden.
1.4.2 Alle neu zu verlegenden Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.
1.4.3 Auf dem Flurstück 3/3 ist eine Trafostation festgesetzt worden (Maße 4,50 x 4,50 m).

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 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 23a ist mit einem **Geh-, Fahr- und Leitungsrecht** (§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB) zugunsten der Grundstückseigentümer des Flurstückes 20c zu belasten

1.9 Abstandsflächen (gem. § 9 Abs.6 BauGB)
Es gelten die Festlegungen der Baufenster.
Die Vorschriften nach § 6 und 7 SächsBO sind einzuhalten; dies gilt nicht für eine angestrebte Grenzbebauung, so wie im zeichnerischen Teil festgelegt.

1.10 Erhaltung baulicher Anlagen (§ 172 BauGB)
Das auf dem Flurstück 3/2 befindliche Herrenhaus/Gutshaus ist zu erhalten. Eine Abbruchgenehmigung kann für dieses Gebäude nicht erteilt werden. Gem. SächsDSchG -§8- besteht für den Eigentümer eine Erhaltungspflicht.

1.11. Festsetzungen bezüglich des Anpflanzens von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB); Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB); Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Es gilt weiter:

Erhalt bestehenden Grüns

Ziel: Erhalt bestehender Begrünung und angepaßte Zusatzbepflanzung

Planungsrechtliche Grundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB

Festsetzung:
Auf der entsprechend festgesetzten Fläche für Bepflanzung ist die bestehende Vegetation zu erhalten und in ihrer charakteristischen Gehölzzusammensetzung wie im angrenzenden Bereich, bestehend aus (..... charakteristische, nachgewiesene Baum- und Straucharten ...), angepaßt weiterzuentwickeln.

Ziel: Sicherung des Bestandes

Planrechtliche Grundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Festsetzung:
Der Grünbestand von mindestens 30 % der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ist zu erhalten und bei Verlust durch eine standortentsprechende Neubegrünung aus einheimischen Pflanzenarten wie z. B. Vogelbeere, Haselnuß, Pfaffenhütchen und Weißdorn fachgerecht zu ersetzen oder zu ergänzen.

Pro 100 m² Grünfläche sind mindestens 5 Stück der o. g. Straucharten fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Ziel: Sicherung des Bestandes

Planungsrechtliche Grundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25b und Abs. 2 BauGB

Festsetzung:
Die auf nicht überbaubaren Flächen vorhandenen Bäume sind, soweit der Stammumfang 1,3 m über der Bodenoberfläche mehr als 30 cm beträgt, zu erhalten.

Dies gilt auch für Obstbäume einschließlich Walnuß und Eßkastanie.

Bestehende topographische Höhenlagen an den Baumstandorten sind zu erhalten; Ausnahmen können nur in Verbindung mit fachgerechten Schutz- und Erhaltungsmaßnahmen zugelassen werden.

Begründung:
Bei älterem eingewachsenen Vegetationsbestand führen Abgrabungen oder Aufschüttungen möglicherweise zu irreparablen Schäden. Sollten dennoch Abgrabungen oder Aufschüttungen notwendig werden, ist auf geeignete fachtechnische Verfahren zurückzugreifen, um Schäden zu vermeiden. Die notwendigen Maßnahmen sind mit dem zuständigen Fachamt möglichst frühzeitig abzustimmen.

Ziel: Erhalt bestehender Vegetation und Neubegrünung

Planungsrechtliche Grundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 in Verbindung mit Nr. 25a, (b) und Abs. 2 BauGB

Festsetzung:
Neben der durch Festsetzung zu erhaltenden Begrünung sind die neu zu bepflanzenden Grundstücksflächen in der Artenzusammensetzung und dem Schichtenaufbau in Anlehnung an die Pflanzengesellschaft des "Trockenen Eichen-Hainbuchenwaldes" zu erstellen.

Begründung:
Die für diesen Standort naturnahe Pflanzengesellschaft besteht bei den dort vorgefundenen Boden-, Wasser- und Klimaverhältnissen aus der "Eichen-Hainbuchenwald-Gesellschaft" (siehe dazu Pkt. 5.4. im Grünordnungsplan).

Folgende Bäume und Sträucher zählen zu dieser Pflanzengesellschaft:

Bäume:	Acer campestre	-	Feldahorn
	Acer platanoides	-	Spitzahorn
	Acer pseudoplatanus	-	Bergahorn
	Betula pendula	-	Sandbirke
	Carpinus betulus	-	Hainbuche
	Fagus sylvatica	-	Gemeine Buche
	Fraxinus excelsior	-	Gemeine Esche
	Malus sylvestris	-	Wildapfel
	Populus tremula	-	Zitterpappel
	Prunus avium	-	Vogelkirsche
	Prunus padus	-	Gewöhnliche Traubenkirsche
	Pyrus pyraster	-	Wildbirne
	Quercus petraea	-	Traubeneiche
	Quercus robur	-	Stieleiche
	Sorbus aucuparia	-	Eberesche
	Tilia cordata	-	Winterlinde
	Ulmus minor	-	Feldulme
Sträucher:	Cornus sanguinea	-	Blutroter Hartriegel
	Corylus avellana	-	Gemeine Hasel
	Crataegus monogyna	-	Eingriffliger Weißdorn
	Euonymus europaeus	-	Europäisches Pfaffenhütchen
	Prunus spinosa	-	Schlehe
	Rosa canina	-	Hundsrose
	Rubus fruticosa	-	Echte Brombeere
	Rubus idaeus	-	Himbeere
	Viburnum opulus	-	Gemeiner Schneeball

Bei einer Pflanzung mit den o. g. Baum- und Straucharten entwickeln sich im Laufe der Zeit naturnahe Biotope, die pflegearm sind und sich ohne besondere Pflegemaßnahmen selbst regenerieren und sich zu schützenswerten Biozönosen (Lebensgemeinschaften) entwickeln können.

Neuanpflanzungen mit einheimischer standortgerechter Vegetation

Ziel: Erhalt bestehender Vegetation und Neubegrünung

Planungsrechtliche Grundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 in Verbindung mit Nr. 25 und Abs. 2 BauGB

Festsetzung:
Mindestens 20 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen müssen mit einheimischer und standortgerechter Vegetaion aus der Pflanzengesellschaft des Eichen-Hainbuchenwaldes bepflanzt werden.

Für eine Strauchbegrünung sollen zusätzlich die zur o. g. Vegetationsgesellschaft gehörende Arten, wie z. B. Gemeine Hasel, Eingriffliger Weißdorn, Blutroter Hartriegel, Echte Brombeere in kleinen Gruppen (3 - 5 Stück) gepflanzt werden.

Die Mindesthöhe der Gehölze ist 1m. Pro m² ist ein Gehölz zu pflanzen. Die Bepflanzung ist fachgerecht anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Eingegangene Pflanzen sind, insoweit es die Standortverhältnisse zulassen, artengleich zu ersetzen.

Vermeidung von Versiegelung

Ziel: Versiegelungsbeschränkung

Planrechtliche Grundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Festsetzung:
Terrassen, Erschließungswege und andere versiegelnde Flächen sind nur in einem untergeordneten Umfang bis maximal 25 % der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
Zulässig sind ausdrücklich die notwendigen Wege für die Feuerwehr. Sie sind entsprechend den einschlägigen Normen auszuführen.
Die Wege und Terrassenflächen sind mit Pflaster in einem Fugenabstand von mindestens 0,5 cm ohne Fugenversiegelung verlegt zu befestigen.

Stellplatzbegrünung

Ziel: Stellflächenbegrünung

Planungsrechtliche Grundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Festsetzung:
Je angefangene 6 ebenerdige Stellplätze ist ein hochstämmiger Baum mit einem Stammumfang von mindestens 16 - 18 cm, gemessen in 1 m Höhe über der Bodenoberfläche, der Arten Winterlinde, Stieleiche oder gleichwertige fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Aus klimaökologischen Gründen sind die Baumstandorte so zu wählen, daß die Baumschirme über den Stellflächen liegen.

Je Baum ist eine offene Bodenfläche von mindestens 4 m² vorzusehen.

Für eine bodenbedeckende Begrünung sind die Arten Efeu und Gefleckte Taubnessel zu verwenden. Außerdem besteht die Möglichkeit eine standortgerechte Grasmischung fachgerecht einzubringen und dauerhaft zu erhalten.

Die Carports sind mit einer bepflanzten Pergola zu begrünen. Pro Stellplatz sind insgesamt mindestens 4 Pflanzen z. B. der Arten Wilder Wein oder Efeu fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Ziel: Einschränkung und Standortfestlegung von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen

Planungsrechtliche Grundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Festsetzung:
Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig. Darüber hinaus können je Grundstück maximal 2 Stellplätze auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.

Fassaden- und Mauerwerksbegrünung

Ziel: Begrünung von Fassaden und Mauern

Planungsrechtliche Grundlagen: § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Festsetzung:
Fensterlose Mauern ab einer Fläche von 30 m², Brandwände, Einfriedungsmauern, ggf. auch Zäune sind durch Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen.

Es wird empfohlen, die Außenwandflächen der Gebäude z. B. mit Efeu oder Kletterhortensien auf der sonnenabgewandten Seite und mit z. B. selbstklimmenden Wein auf der besonnten Seite zu begrünen.

Die Bepflanzung ist fachgerecht anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Ziel: Begrünung von Unterflurgaragen

Planungsrechtliche Grundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB

Festsetzung:
Unterflurgaragen sind, soweit sie nicht überbaut werden, mit einer mindestens 80 cm starken Bodensubstratschicht fachgerecht zu überdecken und zu bepflanzen.

Oder:

Unterflurgaragen sind, soweit sie nicht überbaut werden, mit einer mindestens 80 cm starken Bodensubstratschicht mit flachwachsenden Bäumen (z. B. Feldahorn, Vogelbeere) und Sträuchern (Hasel, Wildrosen, Weißdorn o. ä.) sowie einer Grasfläche zu begrünen.

Die Bepflanzung ist fachgerecht anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Eingrünung von Müllstandplätzen

Ziel: Eingrünung von Müllstandplätzen

Planungsrechtliche Grundlagen: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB in Verbindung mit § 81 Abs. 4 BauO

Festsetzung:
Die Müllstandplätze und Standorte der Recyclingbehälter sind mit Rank-, Schling- bzw. Kletterpflanzen oder mit einer immergrünen Hecke dauerhaft zu begrünen.

Die Bepflanzung ist fachgerecht und so vorzunehmen, daß der Müllstandplatz in spätestens 5 Jahren eingegrünt ist; sie ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Fertigstellung der Grünflächen

Die Fertigstellung und Bepflanzung der privaten und öffentlichen Grünflächen muß spätestens 12 Monate nach Bezugsfertigkeit der Gebäude abgeschlossen sein.

Erhalt und Pflege der Pflanzung

Sämtliche Pflanzungen sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Alle ausgefallenen Gehölze sind, insoweit es die Standortverhältnisse zulassen, artengleich auf Kosten des Grundstückseigentümers zu ersetzen.

Wasserversickerung

Ziel: Niederschlagswasser zur Grundwasseranreicherung

Planungsrechtliche Grundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Festsetzung:
Das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen und der nicht verunreinigten Terrassenflächen ist über ein getrenntes Leitungsnetz in den Boden abzuleiten.

Im Einzelfall kann auch eine Zisterne mit einer Sickereinrichtung angelegt werden, die mindestens ein Fassungsvermögen von 20 l pro qm Dachfläche besitzen muß.

Ein Überlauf darf an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden; das überfließende Wasser darf jedoch nur gedrosselt mit höchstens 1 Kubikmeter pro Stunde abgegeben werden.

Vorgartenflächen

Ziel: Naturnahe Vorgartenflächen

Rechtliche Grundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25a BauGB in Verbindung mit § 81 Abs. 4 BauO NW

Festsetzung:
Vorgartenflächen (Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und dem Baukörper) sind unversiegelt anzulegen und zu begrünen und dürfen nicht als Arbeits-, Stellplatz- oder Lagerflächen genutzt werden.

Geh- und Fahrflächen, Parkstellplätze usw. dürfen insgesamt 20 % der Vorgartenfläche nicht überschreiten.

Hecken zwischen den Gärten dürfen nicht höher als 80 cm gehalten werden.

Einfriedungen aus Maschendraht sind mit Hecken und Sträuchern zu hinterpflanzen.

Die Vorgartenflächen sind mindestens zu 30 % mit Laubgehölzen zu begrünen.

Ziel: Erhalt von Vegetation im Vorgarten

Planungsrechtliche Grundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25b BauGB

Festsetzung:
Die bestehenden Laubgehölze (Linden oder Stieleichen) sind zu erhalten.
Die Hainbuchenhecken sind zu erhalten und bei Schädigungen entsprechend zu ersetzen.

Hausgartenflächen

Ziel: Naturnahe Hausgartenflächen

Rechtliche Grundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25a BauGB in Verbindung mit § 81 Abs. 4 BauO NW

Festsetzung:
Wege und Terrassen der Hausgärtenfläche sind nur in einem untergeordneten Verhältnis und mit höchstens 20 % des Flächenanteils zulässig.

Wegeflächen sind unversiegelt anzulegen.

Mindestens 30 % des Flächenanteils sind mit Laubgehölzen zu begrünen.

Pro Einzelhaus ist mindestens ein großkroniger Laubbaum und Doppelhaushälfte bzw. pro Reihenhaus mindestens ein kleinkroniger Laubbaum oder hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen (Laubbäume aus der Pflanzengesellschaft des Eichen - Hainbuchen - Waldes).

Der Einsatz von Pestiziden und Herbiziden ist verboten.

Biotoperhalt und -entwicklung

Ziel: Erhalt eines schützenswerten Biotops

Planungsrechtliche Grundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Festsetzung:
Alle im Umgriff vorhandenen geschützten Biotope sind zu erhalten und vor Beeinträchtigungen zu schützen.

Auszug aus der Begründung:
Diese Biotope sind wichtige Lebensräume für schützenswerte und seltene Pflanzen- und Tierarten.

Ziel: Erhalt bestehender, naturnaher Biotope

Planungsrechtliche Grundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Festsetzung:
Alle naturnahen Biotope sind, insoweit sie nicht überbaut werden, zu erhalten und vor Beeinträchtigungen zu schützen.

Pflegemaßnahmen sind auf die speziellen Anforderungen der vorhandenen Biotope (z. B. die vorhandene Fassadenbegrünung als Bienenweide etc.) fachgerecht abzustellen.

Ziel: Entwicklung von schützenswerten Biotopen

Planungsrechtliche Grundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Festsetzung:
Im südlichen Teil des Bebauungsgebietes ist eine zusammenhängende Fläche mit einer Größe von mindestens 4.000 m² naturnah und so zu gestalten, daß sich ökologisch wertvolle und schützenswerte Biotope herausbilden.

Artenschutz

Ziel: Erhaltung und Weiterentwicklung des Bestandes, der vor der Bebauung auf der Fläche durch eine Erfassung nachgewiesenen Tierarten

Planungsrechtliche Grundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Festsetzung:
Der Abriß von Gebäuden darf nur außerhalb der Brutzeit (01.03. - 30.09.) erfolgen, um nicht Niststätten geschützter Tierarten, (Mauerbienen, Hornissen, Schwalben, Eulen, Falken u. a. Vogelarten sowie Fledermäuse) zu zerstören. Sollte ein Abriß während der Anwesenheit von einer oder mehreren o. g. Arten unvermeidbar sein, ist die Untere Naturschutzbehörde des Landratsamtes Leipzig (Landkreis) zu verständigen.

Bei baulichen Veränderungen an Gebäuden sind Brutplätze für Vögel zu erhalten.

Bei Neu- und Umbauten an Gebäuden sind im Dachbereich je 10 lfd. m Mauerlänge mindestens 1 Nisthilfe für Fledermäuse ("Fledermausziegel") neu zu schaffen.

Zusätzlich sind an allen neu- und umgebauten Gebäuden je 50 lfd. m Mauerlänge Nisthilfen (NH) für folgende Tierarten in den angegebenen Stückzahlen alternativ anzubringen:

	-	Turmfalke	1 NH (Nistkasten)
oder	-	Eulenarten	1 NH (Nistkasten)
oder	-	Mehlschwalbe	1 NH (5 m Maschengeflecht)
oder	-	Rauchschwalbe	1 NH (in überdachtem, freizugänglichen Räumen/Durchgängen)
oder	-	Hausrotschwanz u. a. Halbhöhlenbrüter	4 NH (Nisthöhlen)
oder	-	Kleinvögel (Höhlenbrüter)	3 NH (Nistkästen)

Als Bestandteil der einzelnen Bauanträge (Baugenehmigung) ist ein qualifiziertes Artenschutzkonzept vorzulegen.

Hinweis:
In der Phase der Baugenehmigung (Artenschutzkonzept) sollte die Untere Naturschutzbehörde des Landratsamtes Leipzig-Landkreis konsultiert werden.

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 öffentlichen Verkehrsfläche sind zu befestigen und mit Kleinmosaik zu gestalten.

2.2.4 Einfriedungen der Flurstücke an der Delitzscher Landstraße werden verlangt.

2.2.5 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.

2.2.6 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.

2.2.7 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).

2.2.8 Die Dachwässer , unbelasteten Oberflächenwässer sowie die Hausabwässer sind im Trennsystem nach Angabe der Städtischen Wasserwerke abzuleiten.Die Wasserwerke bestimmen die mögliche Einleitmenge.
Darüber hinaus anfallendes Oberflächenwasser ist in unterirdischen Zisternen zu sammeln und verzögert entweder in das Trennsystem/Mischsystem oder die Rietzschke nach Maßgabe der Unteren Wasserbehörde einzuleiten.
Eine Versickerung von Niederschlagswässern sollte nicht erfolgen, um eine zusätzliche Durchfeuchtung des Bändertons zu vermeiden.
Einleitungen von unverschmutztem Niederschlagswasser in die Rietzschke darf insgesamt 2,0 l/s*ha nicht überschreiten.

Die Errichtung von wasserwirtschaftlichen Anlagen bedarf gem. § 67 des SächsWG vom 23.02.1993 (SäGVBl. Nr.13/93 vom 12.03.1993) der Genehmigung der zuständigen Wasserbehörde.

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

2.2.10 Heizung
Aus Gründen des Umweltschutzes sind umweltfreundliche Heizungsarten vorgeschrieben-vorzugsweise Heizung auf Erdgasbasis.

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 Teile des räumlichen Geltungsbereiches des B-Plan III ein **Altlastenverdacht**. Sonstiger 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. 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 III 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 ,der Wasser- und Abwasserbehandlung Leipzig GmbH und der Gasversorgung Leipzig.. 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, Johannisgasse 9, Leipzig, der WESAG, 04409 Markkleeberg und der GVL 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. Eine Bebauung innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches ist nur bis zu einer Höhe von 20 m über Grund (einschließlich Kaminen, Antennen, u.ä.) zulässig.

3.1.7 Staatl.Vermessungsamt

Da die Flurstückgrenzen 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 (SächsVermessungsgesetz 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 zum angrenzenden B-Plan I

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 erarbeietet 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 Schrumpf 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

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 Lärmbelästigungen durch die Verkehrsbelastungen in der Delitzscher Landstrasse, der Eisenbahnstrecken und des Flugverkehrs ist zu rechnen.
Zum Schutz vor unangemessenen Lärmbelästigungen sind die für geplante Nutzungsartnach 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 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.

3.1.11 Die Verfahrensvermerke sind in der Planzeichnung eingetragen.

Begründung

Planstand: 21.04.1994

Inhaltsverzeichnis

1. Räumlicher Geltungsbereich
2. Ziele und Zweck der Planung
3. Rechtliche Grundlagen und Einfügung in die städtebauliche Ordnung
4. Ziele der Raumordnung und Landesplanung
5. Erschließung und Bebauung
6. Inhalt des Bebauungsplanes
7. Flächenbilanzen und sonstige Auswirkungen

1. Räumlicher Geltungsbereich

Das ca. 4,4 ha große Plangebiet befindet sich im Ortszentrum von Wiederitzsch.
Der räumliche Geltungsbereich des vorzeitigen Bebauungsplanes III umfaßt die Flurstücke:

1
3/1
3/2
3/3
3/4
3 c
3 d
3 e
3 f
3 g
3 i
3 k
3 l
4 a
4 b
18 c
19
19 c
20
20 c
20 e
21
21 a
21 b
22
23
23 a
24

der Gemarkung Großwiederitzsch. Er wird begrenzt:
im Norden durch die Gemeinbedarfsfläche am Hugo- Krone- Platz
im Süden durch die Reichsbahnstrecke Halle- Leipzig
im Westen durch die Flurstücke 5/4 und 5/3
im Osten durch die Delitzscher Landstrasse

2. Ziele und Zweck der Planung

Die Gemeinde Wiederitzsch hat für das Gebiet des vorzeitigen Bebauungsplanes, Teilstück III, am 04.02.1993 einen Aufstellungsbeschluß herbeigeführt.
Der Aufstellungsbeschluß für den o.g. Bebauungsplan ist deshalb von Wichtigkeit für die Gemeinde gewesen, weil sich das Planungsgebiet im Ortszentrum befindet.
Bauliche Vorhaben, die sich aufgrund verschiedener Willensäußerungen deutlich erkennbar darstellen, sollen, da sie sich im Bereich des Ortzentrums häufen,nicht mehr nach § 34 BauGB beurteilt werden.
Es wird vielmehr die Entscheidung über den Einzelfall von der städtebaulichen Gesamtlösung abhängig gemacht.
Deshalb erfolgte der Aufstellungsbeschluß, um im städtebaulich sensibelsten Teil von Wiederitzsch eine für die Gemeinschaft tragfähige Lösung aufzuzeigen.
Das Gebiet wird entsprechend dem Planungsstand Flächennutzungsplan als Mischgebiet ausgewiesen.
Daneben sollen in dem südlichen Bereich des B-Planes III gem. § 9 Abs.1 Nr.15 BauGB private Grünflächen festgesetzt werden.
Damit können Ausgleichsflächen noch innerhalb des Geltungsbereiches angeboten werden.
Flurstück 24 wird als Grünfläche gem. § 9 Abs.1 Nr.5 BauGB mit Nutzung Parkanlage festgesetzt.
Diesbezüglich hat die Gemeinde gem. FNP Nachholbedarf und will diese in Schritten kompensieren.
Alle Verkehrsflächen gem. §9 Abs.1 Nr.11 BauGB werden als verkehrberuhigte Bereiche ausgewiesen. Dies betrifft die Bereiche Hugo- Krone- Platz, Heinrich- Kaps- Straße, Schulstraße sowie Bahnhofstraße.
In Abstimmung mit dem Büro Weidleplan, die zum Flächennutzungsplan ein separates Verkehrskonzept erarbeiten, wird die Bahnhofstraße ab der Delitzscher Landstraße im Bereich "Altes Dorf" zum verkehrsberuhigten Bereich gem. §325 StVO.
Hier sollen die Fußgänger nach Maßgabe der Straßenverkehrsordnung Vorrang haben.
Gemäß der Festsetzung "Mischgebiet" soll das Planungsgebiet durch ein Nebeneinander von verschiedenen Nutzungen gekennzeichnet sein. Die Lebendigkeit und Revitalisierung des alten Kerns soll damit gewährleistet sein.
Der BauNVO §6 entsprechend sollen alle genannten Nutzungen möglich sein, bis auf Vergnügungsstätten und Tankstellen.

3. Rechtliche Grundlagen und Einfügung in die städtebauliche Ordnung

1. Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F.v. 08.12.1986 (BGBl. I, S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.04.1994 (BGBl I S. 766).

2. Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB- MaßnahmenG) in der Fassung des Gesetzes zur Erleichterung des Wohnungsbaus im Planungs- und Baurecht sowie zur Änderung mietrechtlicher Vorschriften vom 17.05.1990 (BGBl. I, S.926), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 28.04.1993 (BGBl.I, S.622).

3. Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F.v. 23.01.1990 (BGBl.I, S.132) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993 (BGBl.I, S.466).

4. Bauplanungs- und Zulassungsverordnung (BauZVO) vom 20.06.1990 (GBl. der DDR, S.739) in der Fassung des § 246a BauGB.

5. Planzeichenverordnung 1990 (PlanZVO) i.d.F.v. 18.12.1990 (BGBl.I 1991, S.58).

6. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz, BNatSchG) vom 12.03.1987 (BGBl.I, S.889), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993 (BGBl.I, S.466) und durch Gesetz vom 06.08.1993 (BGB I S. 1458).

7. Sächsische Bauordnung (SächsBO) vom 04.08.1994, sächsisches GVBl. Nr.47/1994, S.1401)

8. Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen vom 21.04.1993, sächsisches GVBl. 1993, S.301.

Der Bebauungsplan wird nach § 8 Abs.4 BauGB als vorzeitiger Bebauungsplan aufgestellt und wird der Deckung eines dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung dienen (s.a. 1. Zwischenbericht des Flächennutzungsplanes zur Einwohnerentwicklung).
Der Inhalt des hier vorliegenden Bebauungsplanes wird dem Inhalt des FNP nicht entgegenstehen. Insofern ist trotz der Rechtsform "vorzeitiger Bebauungsplan" dieser gemäß Entwicklungsgebot des §8 BauGB an dem derzeit gültigen Planstand FNP abgeleitet worden. Dieser Planstand FNP ist mit allen wesentlichen Trägern öffentlicher Belange abgestimmt.
Der vorliegende Bebauungsplan ist ein qualifizierter Bebauungsplan nach § 30 Abs.1 BauGB.
Diese Planfassung ist eine Planänderung. Sie ist erforderlich geworden, nachdem um das sog. Riedel`sche Gut und dem geplanten Abriß ein heftiger Streit entbrannt ist.
Die Gemeinde hat sich der Meinungen angenommen und versucht, zusammen mit dem Landesdenkmalamt in Dresden eine für alle Seiten befriedigende Lösung aufzuzeigen.
Dies ist nunmehr dadurch gelungen, daß das Gutshaus über den § 172 BauGB erhalten werden muß.
Die restlichen Gebäude dürfen nach Übereinstimmung nach einer entsprechenden Dokumentation abgerissen werden.
Die Neubebauung kann nicht exakt so aussehen, wie die alte 4-Seitenhofanlage.
Dies ergibt sich schon aus der Forderung nach Abstandsflächen. Dennoch wird mit der Neukonzeption versucht:
1. das Gutshaus räumlich wieder in den Mittelpunkt der Anlage zu stellen.
2. die Raumkante entlang der Bahnhofstraße zu erhalten.
3. den grünen Vorbereich an der Ecke Bahnhofstr./Del.Landstr. vollständig zu erhalten

Damit kann sich nach Meinung des Verfassers die geplante Neubebauung sehr gut in die Struktur von Großwiederitzsch einfügen.

4. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gibt es derzeit keine formellen, beschlossenen Entwicklungspläne auf der Ebene des Bundes, der Länder und der Regierungsbezirke.
Verschiedene Planungen sind in Bearbeitung.
Bis jetzt wurde lediglich der **Kreisentwicklungsplan** des Landkreises Leipzig vorgelegt.
Hier sind bezogen auf das Gebiet dieses Bebauungsplanes:
- im Konfliktplan keine Beeinträchtigungen durch eine Bebauung zu erwarten.
Einzig die Landschaftsvernetzungsfunktion im Bereich "Rietzschke-Viadukt" ist zu beachten, sowie die Beeinträchtigung bezüglich Lärm durch starkes Verkehrsaufkommen auf der Delitzscher Landstraße, sowie auf der Reichsbahnstrecke.
Ersteres wird durch die Ausweisung einer privaten Grünflächen nach § 9Abs.1 Nr.15 BauGB entsprochen, die vernetzende Funktion zwischen der Rietzschkeaue und dem Bereich "Ehemaliges Holzveredelungswerk" hat.
Zweiteres wird durch die Anordnung von ausschließlich Gewerbenutzung in der 1.Reihe zur Bahn geschehen.
- im Plan "Bestand und Neuplanungen" nur die Aussagen über das Baugebiet getroffen worden, daß die Flächen in Teilen besondere Bedeutung für Natur und Landschaft haben.
Das Planungsgebiet entspricht durch seine Gemengelage dem Harnonisierungsgebot im Städtebau.
Das Regierungspräsidium Leipzig hat im Nov. 1991 ein "Raumnutzungskonzept Nord" vorgelegt, daß die wichtigsten Leitvorstellungen und Strukturkonzepte für das Planungsgebiet enthält.
Das Planungsgebiet umfaßt nördliche Teile des Stadtgebietes Leipzig sowie Teile der Landkreise Leipzig und Delitzsch mit insgesamt 122 km².
Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gehört zur bestehenden Siedlungsfläche.
Da hier eine Neustrukturierung erfolgen soll, die den geänderten städtebaulichen Anforderungen genügt, geht die Gemeinde davon aus, daß dem Leitgedanken des Raumnutzungskonzept entsprochen wird.

5. Erschließung und Bebauung

Bei der hier vorliegenden Planung handelt es sich um "Planen im Bestand".
Alle Flurstücke sind heute schon überbaut. Da neue Nutzungen im Planungsgebiet untergebracht werden sollen, wird das Gebiet neu strukturiert, ohne daß es seine Eigenart verlieren soll.
Verkehrlich erschlossen wird das Plangebiet über 4 Straßen. Dies sind die Schulstraße, Heinrich-Kaps- Straße, Bahnhofstraße und Delitzscher Landstraße.

Alle genannten Straßen außer der Delitzscher Landstraße werden als verkehrsberuhigte Bereiche ausgewiesen.
Von der Delitzscher Landstraße werden die schon bebauten Flurstücke 3/3, 3/2, 3/4, 3c, 3e, 3d, 3f, 3k, 3g, 3l sowie 21b verkehrlich erschlossen. Hierbei werden die Anzahl und die Lage der einzelnen Ausfahrten auf die B 184 nicht verändert.
Das Flurstück 20c muß über das Flurstück 23, was sich in Gemeindeeigentum befindet, sowie in der Verlängerung über die 3,5m breite Zuwegung auf Flurstück 23 a erschlossen werden.
Dieser 3,5 m breite Weg auf Flurstück 23 a wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB festgesetzt, als Fläche die mit Geh- und Leitungsrechten zugunsten Flurstück 20 c zu belasten ist.
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.
Das Planungsgebiet wird durchgängig mit II+DG und 8 m Traufhöhe bebaubar sein.
Grundsätzlich legt die Gemeinde sehr großen Wert auf die formale Erscheinung der Neubebauungen. Die Angabe der Geschossigkeit plus DG bedeutet, daß das DG kein zurückgesetztes Geschoß sein darf. Optisch soll nicht der Eindruck von jeweils einem Geschoß mehr entstehen.
Das DG soll ausschließlich über Gauben oder Dachflächenfenster belichtet werden.
Im Bereich der Flurstücke 23a, 22 und 21b sollen jeweils entlang der Straße Arkaden ausgebildet werden. Bei diesen Gebäuden ist im Erdgeschoß Wohnnutzung unzulässig. Ausschließlich zulässig sind in der Erdgeschosszone Geschäfte.
Diese Arkaden sollen das Ortszentrum mit einem weiteren städtebaulichen Element wiederbeleben.
Im Bereich der Flurstücke 21b, 22 und 23 a soll mit ihnen der gefällige Übergang von der Delitzscher Landstraße in den Bereich um den Hugo- Krone -Platz geschaffen werden.
Für das Flurtsück 4 b besteht Altlastenverdacht, da dort teilweise offene Lagerhaltung für Alt-PKW stattfindet.
Damit hat die Gemeinde Kennzeichnungspflicht (BGH, Urteil v. 23.02.1991, Vers.R 91, 583 ff).
Einwände, daß Autowrackplätze in einem MI nicht zulässig seien, läßt die Gemeinde nicht gelten. Gem. Urteil Bay.VGH, Urt.v.30.12.1985- 20 B 85 A.850-,UPR 1987,319 (LS) ist ein Autowrackplatz in einem MI zulässig. Dies trifft auch für die Fa. Schmidt zu.
Aussagen zum erwarteten Schmutzwasseranfall und Wasserbedarf für die Versorgungsunternehmen kann zum Zeitpunkt der Bauleitplanung nicht gemacht werden.
Die Oberflächenentwässerung (wasser- und abwasserseitige Erschließung) wird im B-Plangebiet nicht in der Weise geregelt werden können, daß Regenrückhaltebecken eingeplant werden. Dies ist aufrund der engen räumlichen Verhältnisse nicht möglich.
Stattdessen legt der Planverfasser wert auf die Feststellung, daß Regenwasser gem. den Forderunge der städtischen Wasserwerke in unterirdischen Zisternen untergebracht werden muß. Dies ist ohne Planzeichnung auf den Grundstücksflächen ohne Probleme möglich. Als Richtwert für die Bemessung gilt gem. Pkt.1.11 ein Wert von 20 l pro m² Dachfläche in der Herstelung der Zisternen.
Spezielle Verfahren, ob überschüssiges Regenwasser mit Antrag (2 l/sec*ha Baufläche) in die Rieztschke eingeleitet wird (was zulässig ist) oder ob inAbstimmung mit den Wasserwerken das überschüssigee Wasser mittes Schwimmer im Hauptsammler bei fallenden Ständen im Sammler in diesen eingeleitet wird, ist Gegenstand der Bauanträge- speezielle Flächen für die Regenrückhaltung werden oberirdisch nicht ausgewiesen.
Die Möglichkeit Wasserver- und Abwasserentsorgungsleitungen im Geltungsbereich unterzubringen, sind im öffentlichen Verkehrsraum gegeben.
Das Gutshaus auf Flurstück 3/2 soll gem. § 172 BauGB unter Schutz gestellt werden. Dies geschieht, um die städtebauliche Eigenart des Gebietes des ehemaligen Riedel'schen Gutes in seiner städtebaulichen Gestalt in Teilen zu erhalten. Der Rest des Riedel'schen Gutes darf nach Einigung mit der oberen Landesdenkmalbehörde abgerissen werden.

6. Inhalt des Bebauungsplanes

Städtebauliche Zielsetzungen

Die Gemeinde Wiederitzsch betrachtet den Bereich unmittelbar entlang der Delitzscher Landstraße als ihr Ortszentrum zwischen den 2 Ortskernen Groß- und Kleinwiederitzsch.
Über die Flächennutzungsplanung wird versucht eine Gleichwertigkeit zwischen den Siedlungsflächen östlich und westlich der Delitzscher Landstraße herzustellen. Das oben beschriebene Ortszentrum ist heute im Bereich B-Plan III nur schwer ablesbar.
Dies liegt u.a. an der undifferenzierten Nutzung in Gebäuden, die dafür nie gebaut waren(Gemeinbedarfsfunktionen). Dies führt zu optisch unbefriedigenden Lösungen.
Ziel dieser Planung ist es auch, den neuen Anforderungen entsprechende Neubauten der Eigenart des Gebietes anzupassen. Dies geschieht einerseits durch z.B. die Festlegung von Traufhöhe etc.. Auf der anderen Seite wurde versucht den Eigentumsverhältnissen entsprechend, neue Baufenster vorzugeben, in denen sich eine Bebauung darstellt, die durch ihre Raumbildung erlebbare Kleinstquartiere aufzeigt.
Dies dient der Identifizierbarkeit des Gebietes und soll vor allem dabei helfen, verschiedene, für ein Mischgebiet typische Nutzungen "unter ein Dach" zu bringen.
Nicht der städtebaulich- räumliche undifferenzierte "Brei" ist angedacht, sondern die Individualität.
Die Gemeinde möchte diesen Bereich entsprechend der o.g. Ziele verträglich verdichten.
Dies geschieht ausdrücklich nicht über die Gebäudehöhe, sondern ausschließlich über die Grundflächenzahl von 0,5 und der Geschoßflächenzahl von 1,2 als Richtwert.
Die äußere Gestalt der Gebäude soll sich an die bestehende Bebauung anlehnen. Ausdrücklich nicht zulässig sind Lagerschuppen o.ä. Gebäudetypen. Alle Fassaden sind zu verputzen oder in Sichtmauerwerk auszubilden.
Es ist anzustreben, daß etwa 30% der BGF Wohnzwecken dient.

Grünkonzept

Die Planung sieht keine Grünordnungsplanung, als separaten Bestandteil des B-Planes vor.
Die Gemeinde ist der Auffassung, da es sich hier um eine Planung im Bestand handelt, daß alle grünordnerischen Aspekte mit der reinen Bauleitplanung gelöst werden können. Dazu zählen im wesentlichen folgende Elemente:
- die Flächen auf den Flurstücken 4b, 3i und 3k nach §9 Abs.1 Nr.15 BauGB.
Damit soll ein Grünverbund zwischen dem Holzveredelungswerk und dem Kreuzungsbereich Bahnhofstraße/Möckernscher Weg hergestellt und gesichert werden.
- der vorhandene Bestand an Großgrün soll weitestgehend erhalten werden. Das ist durch die Festsetzung der Baufenster berücksichtigt und betrifft vor allem den Bereich Hugo- Krone- Platz und Flurstück 3/3, 3/2, 3k und 3l.
Bei der Neugestaltung der Befestigung aller im Plangebiet befindlichen Straßen und Wege, mit Ausnahme der Delitzscher Landstraße müssen diese wasserdurchlässig hergestellt werden.
Es ist Groß- und Kleinpflaster zu verwenden.
Der Bereich Bahnhofstraße/Schulstraße erhält kein Verkehrsgrün und keine neuen straßenbegleitende Bäume. Diese würden der Eigenart der Straßen, die schon immer in diesem Bereich vegetationslos waren, widersprechen.

Art der baulichen Nutzung

Es sind gem. § 6 BauNVO differenzierte Mischgebiete und gem. § 9 Abs.1 Nr.15 BauGB private und öffentliche Grünflächen festgesetzt worden.

Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird tendenziell mit 0,5 festgesetzt. Genaue Festlegungen sind in der Nutzungsschablone festgeschrieben.
Damit werden die Obergrenzen der BauNVO nicht ausgeschöpft und der Freiflächenanteil geringfügig gegenüber einer Maximalausnutzung erhöht.
Auch für das Flurstück 3 l gilt eine GRZ von 0,4 gem.Nutzungsschablone. Die in der alte Textfassung genannten 0,8 basieren auf einem Rechenfehler und sind nicht mehr gültig.

Bauweise

Im gesamten Baugebiet sind sowohl offene als auch geschlossene Bauweisen möglich. Dies ist festgelegt durch Eintrag in den zeichnerischen Teil.
Gebäudelängen von über 50m Länge sind dann möglich, wenn sie sich nicht parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche entwickeln.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen und Baulinien bestimmt.
Gem.Pkt. 1.11 der Textfestsetzungen sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Erschließungswege bis 25% der Fläche möglich. Damit sind auf die notwendigen Feuerwehrzufahrten zulässig.

Lärm

Mit Lärmbelästigungen durch die Verkehrsbelastungen in der Delitzscher Landstraße, der Eisenbahnstrecke und des Flugverkehrs ist zu rechnen.
Zum Schutz vor unangemessenen Lärmbelästigungen sind die für geplante Nutzung gem. 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 sind.
Das Lärmschutzgutachten des TÜV Ostdeutschland sieht bestimmte bauliche Lärmschutzmaßnahmen vor, um für die Innenräume die Werte der VDI 2719 einzuhalten. Da diese baulichen Maßnahmen bei Neubauten vorzunehmen sind, werden die gesetzlich vorgeschriebenen Grenzwerte bezügl. Lärm für die Innenräume eingehalten.

Altlasten

Die Fläche im B-Plan, für die ein Altlastenverdacht vorliegt, sind nach Meinung der Gemeinde deshalb sanierungsfähig, da für die bestehende Autowrackanlage vor Inbetriebnahme Auflagen erteilt wurden. Die Auflagen des Regierungspräsidiums sind durch den Eigentümer eingehalten worden. Die Gemeinde geht deshalb davon aus, daß sich die möglichen Altlasten in Grenzen halten- sie sind im übrigen auch nicht erwiesen.
Im übrigen verweist die Gemeinde darauf, daß lediglich Autowracks abgelagert werden. Eine mögliche Kontamination des Bodens ergibt sich max. aus auslaufendem Öl. Diese Problematik ist bei jeder Sanierung einer ehemalige Tankstellenfläche vorzufinden- dort wird ein kompletter Bodenaustausch durchgeführt, wodurch insgeesamt die Sanierungsfähigkeit gewährleistet ist.

7. Flächenbilanzen und sonstige Auswirkungen

Nr.	Flächenbezeichnung		ha	%				
1.	Nettobauland		3,9	88,64				
2.	öffentliche Verkehrsfläche	0,29	6,59					
3.	öffentliche Grünfläche	0,21	4,77					
4.	überbaubare Fläche		1,5	=	38,5%	(GRZ	0,39	anhand Baufenster)
5.	Bruttoland							
	= Größe Geltungsbereich		4,4 ha	100				

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

Verzeichnis der Karten und Pläne

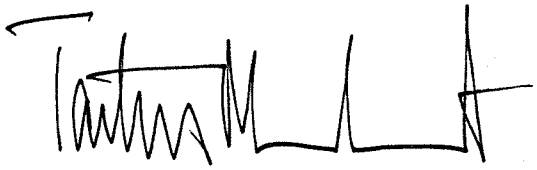
1. Bebauungsplan M 1: 500 bestehend aus städtebaulichem Gestaltungsplan und zeichnerischem Teil zum Bebauungsplan
2. Übersichtsplan M 1: 10.000- Lage in der Gemeinde
3. Auszug aus der Flurstückskarte M 1:2730/2400

Anhang

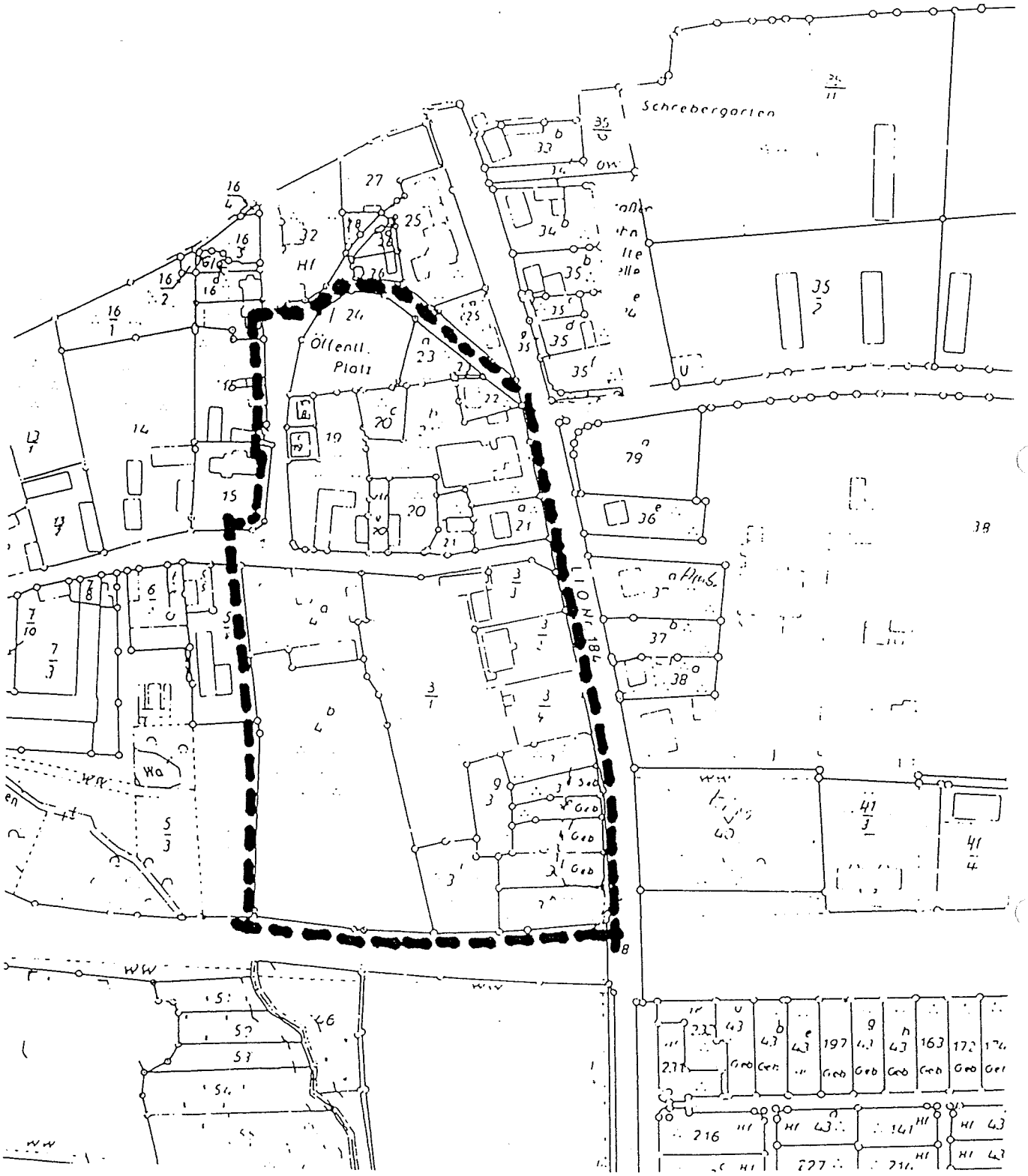
- Merkblatt zur Bepflanzung mit standortgerechten, einheimischen Gehölzen des staatl.Umweltfachamtes Leipzig v. 26.08.1993
- TÜV Gutachten Nr. 728/940206 v. 06.09.1994

Datei: BPl3Tex1

Diese Textfestsetzungen haben insgesamt 30 Seiten und sind im Original sowohl von der Gemeinde als auch dem Planverfasser gesiegelt und unterschrieben.



Vorzeitger Bebauungsplan III der Gemeinde Wiederitzsch



Merkblatt zur Bepflanzung mit standortgerechten, einheimischen Gehölzen.

Staatl. Umweltfachamt Leipzig, Naturschutz und Landschaftspflege, Bearb.: Dr. Warnke-Grüttner. 26.08.93

Die Pflanzung standortgerechter, einheimischer Gehölze stellt eine wichtige Maßnahme dar, um im Bereich von baulichen Vorhaben Grünflächen von hoher ökologischer Wertigkeit anzulegen. Ähnliches gilt z. B. auch für die Renaturierungsgestaltung von bergbaulichen Abbaufeldern (Kiesgruben, Steinbrüche). Wichtig ist eine sorgfältige Auswahl des Gehölzpflanzgutes natürlich auch bei biotopgestaltenden Maßnahmen für eine optimale Einbindung in die Landschaft.
Die vorliegende Liste stellt die entsprechenden Arten aufgrund der einschlägigen Florenwerke (sowohl lokal wie überregional) zusammen, um für die o. g. Planungs- und Gestaltungsmaßnahmen eine fachlich fundierte Empfehlung zu geben.
Die Bäume und Sträucher wurden zu diesem Zweck in drei Gruppen aufgelistet:

1) Im Regierungsbezirk einheimische Arten mit Angaben der geeigneten Standorte.
2) Im Regierungsbezirk nicht bodenständige Arten, die aber in benachbarten Gebieten einheimisch sind und daher eingeschränkt für eine Bepflanzung mit standortgerechten Gehölzen in Frage kommen.
3) Fremdländische Ziergehölze mit ungünstigen Eigenschaften für die einheimische Flora und Fauna.

Für die Arten der ersten Gruppe wurde eine weitgehende Vollständigkeit der Liste angestrebt. Die zweite umfaßt aus der großen Vielzahl der entsprechenden Bäume und Sträucher vor allem solche, die mehr oder weniger häufig in vorgeschlagenen Pflanzlisten auftauchen.
Genau aufgelistet sind in der dritten Liste jene Ziergehölze, die aufgrund ihrer ungünstigen Eigenschaften für die einheimische Flora und Fauna möglichst nicht - vor allem nicht in Außenbereichen - verwendet werden sollen ("Negativliste").

Die fremdländischen Ziergehölze ohne besonders auffallende negative Eigenschaften für die einheimische Tier- und Pflanzenwelt werden nicht explizit aufgeführt, da hierzu eine nahezu unüberschaubare Vielzahl von weit mehr als eintausend Arten gehören, die insgesamt im Gartenbau Verwendung finden.

Für eine optimale Pflanzung von Gehölzen sollte neben der Beschränkung auf standortgerechte und einheimische Arten auch auf die Herkunft des Pflanzgutes geachtet werden. Nur Pflanzgut hiesiger Provenienz ist für die Klimaverhältnisse optimal angepaßt.

1. Geeignete Gehölze für eine Bepflanzung mit einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern in Nordwestsachsen.

Seltene, nur in Teilbereichen einheimische Arten sind eingeklammert. Teilweise bestehen außerdem Pflanzeinschränkungen in best. Anbaugebieten von Kulturpflanzen.

Art		Standortsansprüche (wenn eingeklammert, nur eingeschränkt geeignet)				
		mittlere	trocken-warm	frisch-feucht	nass u. Ufer	sandig-trocken
Abies alba (in höheren Lagen)	Tanne	x		x		
Acer campestre	Feldahorn	x				
Acer platanoides	Spitzahorn	(x)		x		
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	(x)		x		
(Acer pl. u. ps.: wg. allg. Häufigkeit und Ausbreitung nur eingeschränkt pflanzen)						

Art		Standortsansprüche				
		mittlere	trocken-warm	frisch-feucht	nass u. Ufer	sandig-trocken
Alnus glutinosa	Schwarzerle			(x)	x	
Betula pendula	Hängebirke	(x)	x	x		x
Betula pubescens	Haarbirke			(x)	x	
Calluna vulgaris	Heidekraut					x
Carpinus betulus	Hainbuche	x	x	x		
Clematis vitalba	Waldrebe	x		x		
Cornus sanguinea	Hartriegel	x	x	x		
Corylus avellana	Hasel	x	x	x		
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn	x	x	x		
Crataegus oxyacantha	Zweigriffliger Weißdorn	x	(x)	x		
(Cytisus nigricans)	(Schwärzender Geißklee)		x			
Cytisus scoparius	Besenginster		x			(x)
Daphne mezerum	Seidelbast	x				
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen			x		
Fagus sylvatica	Rotbuche	x	(x)	x		
Frangula alnus	Faulbaum			x	x	
Fraxinus excelsior	Esche			x	(x)	
(Genista anglica)	(Englischer Ginster)			x		
Genista germanica	Deutsche Ginster	x	x			
(Genista pilosa)	(Behaarter Ginster)		x			x
Genista tinctoria	Färberginster	x	x	x		x
Hedera helix	Efeu	x		x		
(Juniperus communis)	(Gemeiner Wachholder)	x	x	x		x
(Ligustrum vulgare)	(Liguster)		x			(x)
(Lonicera periclymenum)	(Deutsches Geißblatt)	(x)		(x)		
(Lonicera xylosteum)	(Rote Heckenkirsche)	(x)	(x)	(x)		
Malus sylvestris	Wildapfel	x	x	x		
(Mespilus germanica)	(Mispel)			x		
(Picea abies) (in höheren Lagen)	(Gemeine Fichte)	x		x		
Pinus sylvestris	Waldkiefer	x	x	x		x
Populus nigra	Schwarzpappel			x	x	
Populus tremula	Zitterpappel	x	x	x		x
Prunus avium	Vogelkirsche			x		
Prunus padus	Traubenkirsche			x	x	
Prunus spinosa	Schlehe	x	x	x		
Pyrus communis	Wildbirne	x	x	x		
Quercus petraea	Traubeneiche	x	x	(x)		
Quercus robur	Stieleiche	x	(x)	x		
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn		x			
Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere			x	(x)	
Ribes rubrum	Rote Johannisbeere			x		
Rosa spp.	einh. Wildrosenarten	x	x	(x)		
u.a. R. caesia						
R. canina						
R. corymbifera						
R. elliptica						
R. inodora						
R. majalis						
R. rubiginosa						
R. scabriuscula						
R. subcollina						
R. tomentosa						
R. vosagiana						

Art		Standortsansprüche mittlere	trocken-warm	frisch-feucht	nass u. Ufer	sandig-trocken
Rubus caesius	Kratzbeere			x	x	
Rubus fruticosus agg.	einheim. Brombeere	x	x	x		(x)
Rubus idaeus	Himbeere	x	x	x	x	x
Rubus saxatilis	Steinbeere	x	x			
Salix alba	Silberweide				x	
Salix aurita	Öhrchenweide			(x)	x	
Salix caprea	Salweide	x	x	x		
Salix cinerea	Grauweide			(x)	x	
Salix fragilis	Bruchweide			x	x	
Salix pentandra	Lorbeerweide			x	x	
Salix purpurea	Purpurweide			x	x	
Salix triandra	Mandelweide			x	x	
Sambucus nigra (wg. allg. Häufigkeit und Ausbreitung nur eingeschränkt pflanzen)	Schwarzer Holunder	x	x	x	x	
Sambucus racemosa (in höheren Lagen und Dübener Heide, wg. allg. Häufigkeit und Ausbreitung nur eingeschränkt pflanzen)	Roter Holunder	x	x	x	x	
Sorbus aucuparia	Vogelbeere	x	(x)	x		x
Tilia cordata	Winterlinde	x	x			x
(Tilia platyphylla) (in höheren Lagen)	(Sommerlinde)	x	x	x		
Ulmus glabra	Bergulme			x		
Ulmus laevis	Flatterulme			x	x	
Ulmus minor (Ulmus minor nicht in höheren Lagen pfl.)	Feldulme	x	x	x		
Vaccinium myrtillus (auf sauren, armen Böden)	Heidelbeere	x		x		x
Viburnum opulus	Wasserschneeball			x	x	

2. Im Regierungsbezirk nicht bodenständige Arten, die aber in anderen (+/- benachbarten) Gebieten Deutschlands einheimisch sind und daher für eine Bepflanzung mit einheimischen Gehölzen eingeschränkt bzw. in geringem Umfang oder für Sonderzwecke geeignet sind.

Die folgenden Gehölze haben ihren Verbreitungsschwerpunkt in wintermilden Gebieten z.B. in der submediterran-gemäßigten Zone Europas. Sie kommen für einer Bepflanzung daher insbesondere von wärmebegünstigten Standorten (z.B. Südhänge) in Frage.

Amelanchier ovalis	Rundblättrige Felsenbirne	Populus alba	Silberpappel
		Prunus mahaleb	Steinweichsel
Berberis vulgaris	Berberitze, gemeine	Ribes uva-crispa	Stachelbeere
Buxus sempervirens	Buchsbaum	Rosa majalis	Zimtrose
Castanea sativa	Eßkastanie	Rosa pimpinellifolia	Bibernellrose
Colutea arborea	Gemeiner Blasenstrauch	Sorbus aria (auch in Gebirgslagen zu Hause)	Mehlbeere
Cornus mas	Kornelkirsche	Sorbus domestica	Speierling
Coronilla emerus	Strauchige Kronwicke	Sorbus torminalis	Elsbeere
Cotoneaster integerrima	Gewöhnliche Zwergmispel	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
		Vitis vinifera	Wein
Lonicera caprifolium	Italienisches Geißblatt		

Die folgenden Gehölze haben ihren Verbreitungschwerpunkt in den mitteleuropäischen Gebirgen bzw. den borealen Zonen mit kühlerem Klima. Sie kommen folglich für Pflanzungen im höheren Hügelland in Frage.

Lonicera nigra	Schwarzes Geißblatt	Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Ribes alpinum	Alpen-Johannisbeere		
		Taxus baccata	Eibe

Die folgenden Gehölze haben ihren Verbreitungschwerpunkt in Küstengebieten und Bereichen mit atlantischem Klima.

Hippophae rhamnoides	Sanddorn	Ilex aquifolium	Europ. Stechpalme

3. Im Regierungsbezirk nicht einheimische, zumeist auch in Europa nicht einheimische Ziergehölze, die möglichst nicht in Außenbereichen gepflanzt werden sollten, da sie deutliche Ausbreitungs- und Verdrängungstendenzen oder andere, für die einheimische Flora und Fauna ungünstige Eigenschaften aufweisen. In Innenbereichen auf öffentlichen Grünflächen sollte ebenfalls auf nachfolgende Arten weitgehend verzichtet werden.

Arten mit deutlicher Ausbreitungs- und Verdrängungstendenz (falls nur in bestimmten Bereichen bedenklich ist dies gesondert angegeben) und Tendenz zur Bildung artenarmer Dominanzbestände.

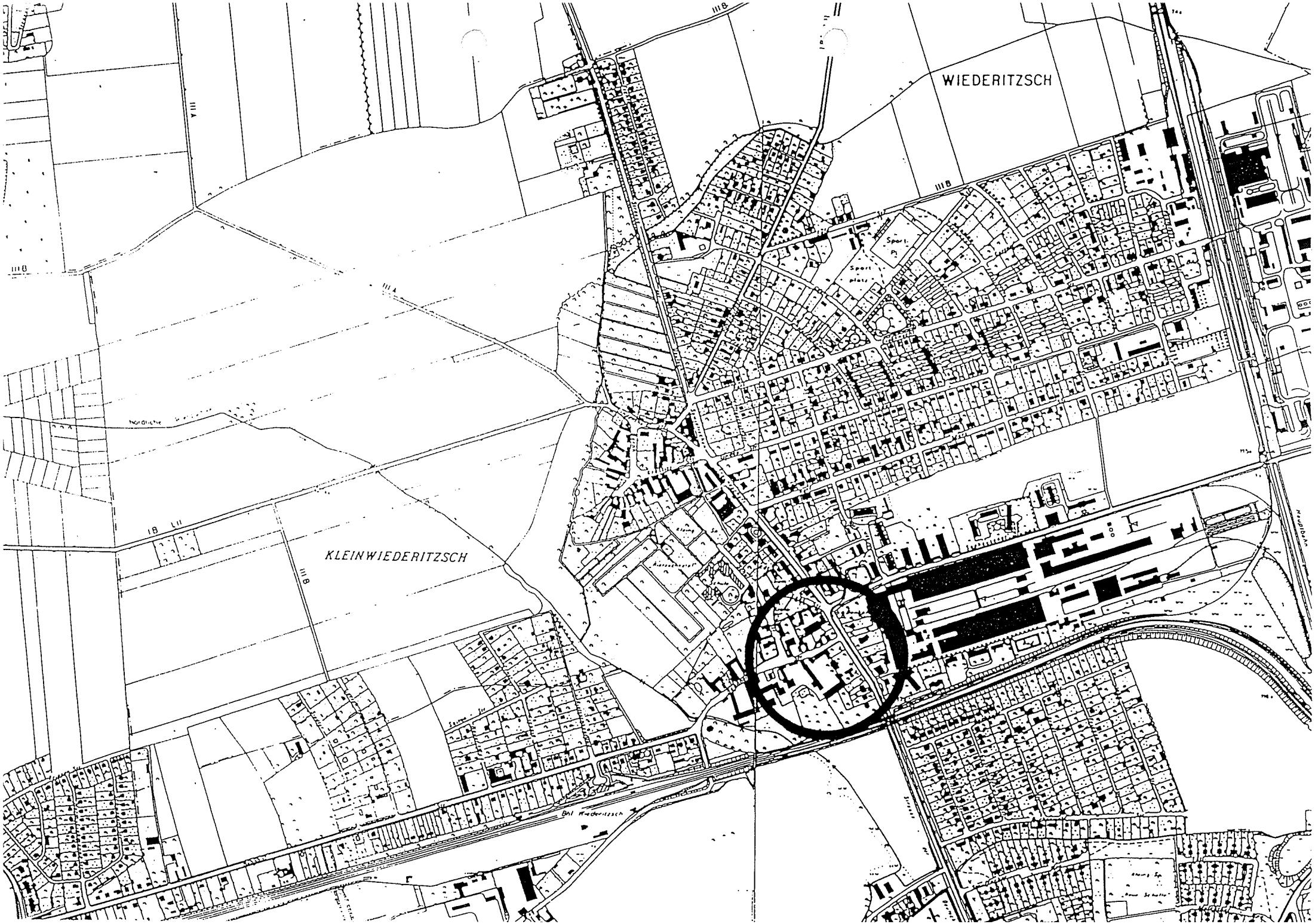
Acer negundo	Eschenahorn	Prunus serotina	Späte Traubenkirsche
Ailanthus altissima	Götterbaum		
Amorpha fruticosa	Gemeiner Bleibusch	Robinia pseudoacacia (für Spezialpflanzungen, z.B. Bergbaurekultivierung z.T. Pflanzungen akzeptabel)	Robinie
Caragana arborescens	Erbsenstrauch		
Cornus sericea	Weißer Hartriegel		
Cotoneaster horizontalis	Fächerzwergmispel		
Lonicera tatarica	Tatarische Heckenkirsche	Rosa rugosa	Kartoffelrose
		Spiraea x vanhouttei	Belgischer Spierstrauch
Lycium barbarum	Gemeiner Bocksdorn		
Lycium chinense	Chinesischer Bocksdorn	Symphoricarpus rivularis	Schneebeere
		Syringa vulgaris (nicht pflanzen im Bereich von Porphyrkuppen)	Flieder
Mahonia spp.	verschiedene Mahonien-Arten		
Parthenocissus inserta	Fünfblättrige Zaunrebe		

Größere Pflanzungen der folgenden Arten führen i.d.R. zu besonders artenarmen Flächen und sind daher aus Naturschutzsicht nicht wünschenswert: hierher gehören auch die nicht gesondert aufgeführten Coniferen nordamerikanischen und ostasiatischen Ursprungs, wie z.B. Lebensbäume (Thuja spec.):

Populus-Hybriden	Pappelhybriden	Quercus rubra	Roteiche

Der Nektar fremdländischer Lindenarten ist für einheimische Hautflügler (z.B. Bienen) giftig, so daß Pflanzungen dieser Arten grundsätzlich zu unterlassen sind. Die häufigsten sind folgende zwei Arten.

Tilia x euchlora	Krimlinde	Tilia tomentosa	Silberlinde


WIEDERITZSCH
KLEINWIEDERITZSCH