

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 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. 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 m² 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 pyrastra	-	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	-	Eingrifflicher Weißdorn
	Euonymus europaeus	-	Europäisches Pfaffenhütchen
	Prunus spinosa	-	Schlehe
	Rosa canina	-	Hundsrose
	Rubus fruticosus	-	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 Biozöosen (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 Vegetation 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, Eingrifflicher 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 Reihenhaushaus 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 überdachten, freizugänglichen Räumen/Durchgängen)
oder	-	Hausrotschwanz	4 NH (Nisthöhlen)
		u. a. Halbhöhlenbrüter	
oder	-	Kleinvogel (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. Fassadenspaliiere 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, Johannissgasse 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.