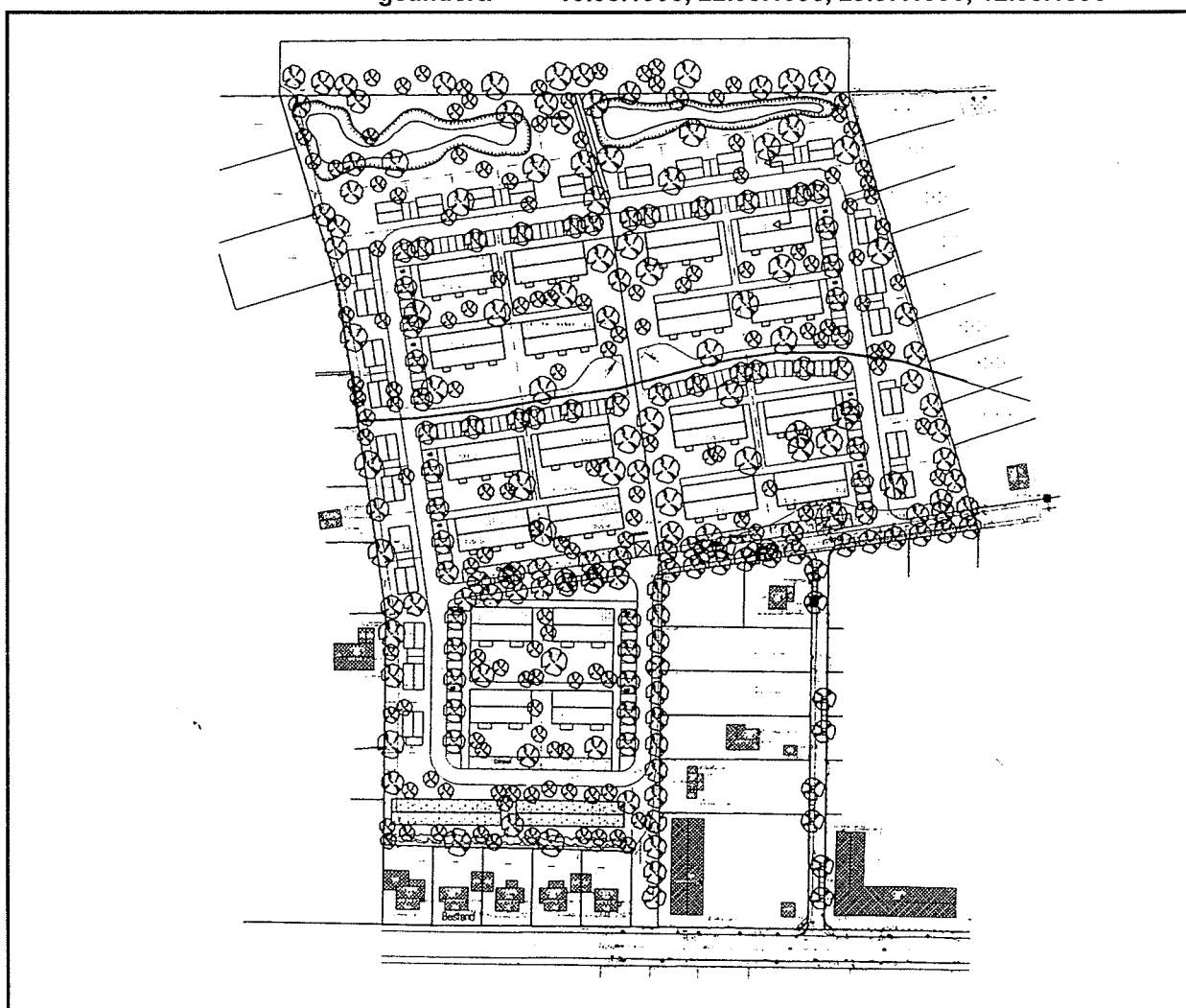


Gemeinde **Wiederitzsch**

Bebauungsplanung

Bebauungsplan "Bahnhofstraße- östlich Krankenhaus"

Planstand: 06.04.1995
geändert: 10.08.1995, 22.05.1996, 29.07.1996, 12.08.1996



Torsten Markurt
Dipl.-Ing., Freier Architekt
An der Schäferei 2, 04469 Lützschena- Stahmeln
Tel. ISDN 0341 - 461 8830
Fax ISDN 0341 - 481 8832

im Auftrag der Gemeinde Wiederitzsch

E- 128

B 1

Begründung

Planstand: 06.04.1995

geändert: 10.08.1995

geändert: 22.05.1996

geändert: 29.07.1996 (aufgrund 1. Stellungnahme StUFA- Lärm und überarbeitetem Lärm-schutzgutachten)

Inhaltsverzeichnis

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

Festsetzungen:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen
 - 1.1 Art der baulichen Nutzung
 - 1.1.1 Allgemeines Wohngebiet
 - 1.2 Flächen für Nebenanlagen
 - 1.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
2. Sonstige Nutzung
 - 2.1 Sichtflächen
 - 2.2 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
 - 2.3 öffentliche und private Grünflächen
3. Örtliche Bauvorschriften
 - 3.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
 - 3.2 Gestaltung der unbebauten Flächen

Sonstige Hinweise

Bodenaushub

Bodenbelastungen

Anhang:

- Übersichtsplan- Lage des Gebiets
- Vermessungsplan/Flurkarte o.M.
- Auszug aus dem FNP
- Lärmschutzgutachten TÜV Ostdeutschland

1. Räumlicher Geltungsbereich

1.1. Abgrenzung

Der räumliche Umgriff des Bebauungsplanes "Bahnhofstr.- östlich Krankenhaus" umfaßt die Flurstücke der Gemarkung Kleinwiederitzsch

- Teile von 142
- 145 e
- 143

der Gemarkung Großwiederitzsch

- 71/25, 71/26, 71/27, 71/28, 71/29, 71/30
- 71 b
- 283
- 284

Der Umgriff grenzt im Norden an das Flurstück 139 der Gemarkung Kleinwiederitzsch (Ackerfläche), im Süden an die Bahnhofstraße, im Westen an die Flurstücke 145/1, 145/2, 145/3, 145 g, 71 r, 71 d, 71 p, 71 o, 71 v, 329, 330 sowie im Osten an die Flurstücke 143 a, 143 h, 143 k, 143 n, 143 e, 143 f, 143 g, 220, 221, 234, 71 c, 256, 390, 389, 391, 392, 393, 394, 280, 388, 387, 386, 385, 384, 383 Und 279.

1.2 Fläche

Die Gesamtfläche des räumliche Geltungsbereiches beträgt 61.750 m².

2. Ziel und Zweck der Planung

Die Gemeinde Wiederitzsch beabsichtigt dieses Bauerwartungsland zu Bauland zu machen. Dies geschieht, ähnlich wie bei "Bahnhofstraße - westlich Krankenhaus - deswegen jetzt, weil diese Fläche gem. FNP als Bauland ausgewiesen ist und zum anderen, weil die äußeren Randbedingungen gerade jetzt eine komplette Bebauung überhaupt möglich machen. Die Nachfrage ist sehr groß.

Die Gemeinde kann mit dieser Bebauung ihren Stadtteil an der Bahnhofstraße zum Landschaftsschutzgebiet hin arrondieren.

Auf dem Gelände sollen unmittelbar an die bestehenden östlichen und westlichen Siedlungsteile angrenzend nur Einfamilienhäuser oder Doppelhäuser zugelassen werden. Im zentralen Teil ist die offene Bauweise mit einer GRZ 0,3 und einer GFZ 0,5 vorgeschrieben worden.

So wie im Nachbarbaufeld liegen auch hier alle Voraussetzungen einer gesicherten Erschließung vor, so daß dieses Baufeld prädestiniert ist für eine geordnete Bebauung.

Mit der Planstraße A sollen die erschließungsseitigen Möglichkeiten zur Teilung der Flurstücke 387, 386, 385, 384, 383 und 279 geschaffen werden.

Das Baugebiet wird prioritär über den "Neuen Weg" erschlossen, der im Zuge des Aufbaus dieser Baulandfläche durch die Grundstückseigentümer der Flurstücke 145 e, 71/ 25, 143 und 71 b für die verkehrliche Erschließung hergestellt wird. Auf der Teilfläche E wird für ein für die Gemeinde sehr wichtiger öffentlicher Kinderspielfeld hergestellt.

Insgesamt will die Gemeinde Wiederitzsch mit den beiden benachbarten Baulandflächen, die annähernd letzten möglichen Baulandreserven gem. FNP ausschöpfen und noch in eigener Regie überplanen.

3. Gesetzliche Grundlagen

Baugesetzbuch -BauGB-

in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I, S. 2253), zuletzt geändert durch Art. 2 Magnetschwebbahnplanungsgesetz vom 23.11.1994 (BGBl. I S. 3486)

Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch -BauGB-Maßnahmengesetz-

in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. April 1993 (BGBl. I, S. 622)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung -BauNVO-)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Art. 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)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts

(Planzeichenverordnung 1990 -PlanzV90-)

vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I, S. 58)

Sächsische Bauordnung -SächsBO- 1994

in der Neufassung vom 26. Juli 1994 (SächsGVBl. S. 1401ff) zuletzt geändert am 29. März 1996

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz -BNatSchG-)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. März 1987 (BGBl. I, S. 889), zuletzt geändert durch Art. 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 zur Änderung von Vorschriften auf dem Gebiet des Artenschutzes vom 06. August 1993 (BGBl. S. 126)

Sächsisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege

(Sächsisches Naturschutzgesetz -SächsNatSchG-)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Oktober 1994 (SächsGVBl. S. 1601, ber. 1995 S. 105)

Verordnung des sächsischen Staatsministeriums für Umwelt und Landesentwicklung über den Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft (Naturschutz - Ausgleichsverordnung - NatSchAVO-)

vom 30.03.1995 (SächsGVBl. S. 148 ff)

Für die Gemeinde Wiederitzsch wurde am 29.09.1994 der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan vom Gemeinderat beschlossen.

Dieser FNP ist vom Regierungspräsidium Leipzig am 26.04.1995 ohne Auflagen genehmigt worden.

Im Zuge des Bauleitverfahrens fand die Abstimmung zwischen der Stadt Leipzig und der Gemeinde Wiederitzsch statt.

Ergebnis war die Befürwortung der FN-Planung durch die Stadt Leipzig (Schreiben v. 18.5.94 der Stadt Leipzig im Rahmen der TÖB- und Nachbar- Beteiligung zum FNP)

Darin ist die o.g. Fläche als Bauerwartungsland gewidmet worden - WA.

Insofern entspricht diese Planung dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 4 BauGB, in dem gefordert wird, daß verbindliche Bauleitplanungen aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind.

Dieser Bebauungsplan, da abgeleitet aus dem genehmigten Entwurf des FNP, widerspricht nicht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes, insbesondere den genehmigten Darstellungen des FNP.

Die Gemeinde Wiederitzsch ist, was die "Zeitschiene" entspricht, anderer Meinung als das Regierungspräsidium. Keinen Widerspruch gibt es hinsichtlich der Tatsache daß die hier angesprochene Fläche zu Bauland gewidmet werden soll- insbesondere vor der möglichen Eingemeindung der Gemeinde Wiederitzsch nach Leipzig.

Die vermeintliche Abwanderung von Einwohnern aus dem Oberzentrum (Haltung des Oberzentrums zu Bauleitplänen in Wiederitzsch) zeigt zwei Aspekte auf:

1. es gibt den Bedarf an Baulandflächen für den Einfamilienhausbau im Umland des Oberzentrums(s. auch FNP der Stadt Leipzig).

Die Gemeinde will und muß die von der Bundesregierung initiierte Steuererleichterung für bauliche Maßnahmen berücksichtigen.

Dies bedeutet, da vom Gesetzgeber aufgrund des allgemeinen Nachholbedarfs so gewollt, daß die Gemeinde Wiederitzsch dem glücklichen Umstand Rechnung tragen will, daß jetzt Bauwillige bereit und in der Lage sind, dieses städtebaulich wichtige Gebiet zu überplanen und zu bebauen.

2. würde die Baufläche jetzt nicht ausgewiesen werden und damit dem Wunsch weiter Kreise der Bevölkerung stattgegeben noch zu erschwinglicheren Bodenpreisen als in der unmittelbaren Innenstadt von Leipzig (falls verfügbar!) bauen zu können, würde wahrscheinlich eine weitere Abwanderung in weitere Umland oder andere Bundesländer stattfinden.

Diese Abwanderung wäre dann für das Oberzentrum nicht einmal durch eine potentielle Eingemeindung mehr aufzufangen.

Der vorliegende Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 BauGB ist ein qualifizierter B-Plan, in dem alle 4 Mindestfestsetzungen dargestellt sind.

Im FNP wird unter anderem festgehalten, daß das Gebiet Bahnhofstr. strukturell nicht homogen ist und sich sehr zerrissen darstellt.

Mit einer Baulandausweisung nördlich der Bahnhofstraße bis zum beschlossenen LSG würde sich die Möglichkeit bieten, daß wieder eine kompakte Siedlungseinheit entstehen kann.

Das Gelände ist für eine offene Bauweise vorgesehen; im B-Plan werden die Traufhöhen begrenzt. Damit soll versucht werden, eine Anpassung an die umliegende Bebauung herzustellen.

Diese umliegende Bebauung ist annähernd gleich hoch -I+D-. Deshalb ist in den Randzonen östlich und westlich (WA 1 und WA 2) ebenfalls I Vollgeschoß mit einer Traufhöhe von 3,5 m zur besseren Anpassung festgesetzt worden.

Der zentrale Bereich (WA 3 - WA 7) ist dagegen mit II Vollgeschossen und einer max. Traufhöhe von 6,5 m festgesetzt worden.

Das Baugebiet ist lärmvorbelastet.

Durch eine schalltechnische Beurteilung des TÜV- Ostdeutschland wurden Gesamtmissionspegel für das Baugebiet unter Berücksichtigung der "Südtangente" und der DB festgelegt.

Die prognostizierten Daten machen sowohl passive wie aktive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

Aktive Maßnahmen sind insbesondere im Bereich des neuformulierten WA 0 beschrieben.

Hier ist durch Gebäudeanordnung versucht worden, die empfohlenen Richtwerte "Lärm" der DIN 18005 nachzuweisen.

Durch die Forderung einer Firsthöhe und einer Gebäudebreite zum Zwecke des Schallschutzes ist die GRZ im WA 0 von 0,3 auf 0,4 erhöht worden.

4. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Gemeinde Wiederitzsch besitzt einen vom Regierungspräsidium Leipzig genehmigten Flächennutzungsplan.

Dieser Flächennutzungsplan hält die für Wiederitzsch und seine regionale Einordnung wichtigen Kenn-
daten und Grundsätze fest.

Gemäß Landesentwicklungsplan liegt die Gemeinde im Verdichtungsraum Leipzig-Nord. Ihre Verflechtungen als Kleinzentrum sind sehr eng mit der Stadt Leipzig verwoben; sie deckt z. T. mit ihrer Binnenentwicklung oberzentrale Funktionen ab (s. a. FNP der Stadt Leipzig). Die Siedlungsflächenentwicklung, so wie durch diesen Bebauungsplan dokumentiert, entspricht auch dem Raumnutzungskonzept-Nord des RP Leipzig von 1991, in dem für einen Zeitraum bis max. 2000 die Baulandentwicklungspotentiale abgesteckt wurden, die notwendig für eine dynamische Wirtschafts- und Siedlungsentwicklung des Raumes sind.

Der Zeitrahmen des Raumnutzungskonzeptes entspricht den Zielstellungen der Gemeinde weitestgehend.

Diesbezüglich und unter Beachtung aller äußeren Randbedingungen gilt für die Gemeinde Wiederitzsch Vorgenanntes genauso wie etwa für die Stadt Leipzig.

Die Gemeinde Wiederitzsch hat ihre vorbereitende und beabsichtigte verbindliche Bauleitplanung beim Regierungspräsidium Leipzig angezeigt und mit der Stadt Leipzig abgestimmt.

Gemäß der Einschätzung des RP ist dieser Standort (Antwort Feb. 1994) für eine Siedlungsentwicklung denkbar. Bezüglich der zeitlichen Realisierung differieren die Standpunkte der Gemeinde Wiederitzsch und des Regierungspräsidiums.

5. Erschließung und Bebauung - Standorteignung

Das Baugebiet "Bahnhofstraße - östlich Krankenhaus" liegt nördlich der Bahnhofstraße bzw. der bestehenden Seitenstraße.

In der Bahnhofstraße liegen alle wesentliche technischen Medien an, womit die technische Erschließung des Baugebietes kein großes Problem ist.

Die Flurstücke 71/ 26-30 trennen zwar das Baugebiet von der Bahnhofstraße ; zwischen dem Flurstück 71/26 und 279 liegt jedoch ein ausreichend breiter Streifen, über den alle technischen Medien von und zur Bahnhofstraße geführt werden können.

Für die verkehrliche Erschließung wird der "Neue Weg" (283) herangezogen, der auf Kosten der Investoren komplett instandgesetzt und hergestellt wird.

Die Straßenprofile liegen niveaugleich mit 6,00 m in dem Rahmen, in dem auch noch Versätze, öffentliche Stellplätze, Aufpflasterungen etc. nach Bedarf hergestellt werden können, ohne daß es zu Beeinträchtigungen des Fahrverkehrs kommt.

Das Erschließungssystem ist als vollständiger Ring ausgebildet, von dem mehrere Stichstraßen ausgehen. Diese Darstellung des Straßensystems läßt Differenzierungen in der Bebauung im Rand- und Zentralbereich zu.

Es liegen keine Erkenntnisse über bestehende Leitungen vor, so daß von vollständiger Baufreiheit ausgegangen wird.

Im WA 6 ist zur Versorgung des Gesamtgebietes eine Trafostation ausgewiesen worden. Ein möglicher Standort für eine Gasreglerstation kann ggf. über Erschließungsvertrag räumlich gesichert werden.

Das Baugebiet ist nach Einschätzung des TÜV Ostdeutschland, des StUFA und des LRA lärmvorbelastet.

Daher ist ein Lärmschutzgutachten erarbeitet worden, was als Ergebnis einen Gesamtimmissionspegel tags und nachts angibt.

Als Konsequenz sind Lärmschutzmaßnahmen passiv und aktiv festgesetzt worden, die sicherstellen, daß die empfohlenen Richtwerte der DIN 18005 für außen weitgehend und der VDI 2719 für innen vollständig eingehalten werden.

Die aktiven Maßnahmen sind weitgehend Gebäudestellungen (WA0 -neu) zur Abschirmung des Lärms.

Die 5 bestehenden Gebäude entlang der Bahnhofstraße sind in die Betrachtungen des TÜV und seinen Empfehlungen nicht berücksichtigt worden (Bestandsschutz).

Um diese Bebauung vor reflektierendem Lärm von Gebäuden im WA0 zu schützen wurde unter anderem schallabsorbierende Wände festgesetzt.

Insgesamt sind alle Maßnahmen, die im B-Plan festgeschrieben sind mit StUFA und LRA-Immissionsschutz sowie den 5 Nachbarn (71/26- 71/30) und dem Grundstückseigentümer (Nixdorf) am 30.07.96 (Planstand 29.07.96) besprochen worden und akzeptiert worden.

Ver- und Entsorgung

Die gesamte Erschließung zur Bahnhofstraße erfolgt über Planstraße A sowie über ein festgesetztes Leitungsrecht (Fläche D).

Ver- und Entsorgungsanlagen

Die Entsorgung von Abwasser erfolgt im Trennsystem, wobei das Schmutzwasser in den bestehenden Hauptsammler in der Bahnhofstraße eingeleitet wird. Das Regenwasser wird in naturnah gestalteten Teichen zur Versickerung gebracht. Im Gebiet sind dazu zwei Flächen als Entsorgungsflächen festgesetzt (C1 und C2). Sollte eine Versickerung aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich sein, so ist ein reduzierter Ablauf aus den Grasmulden in die bestehende Brauchwasserleitung im Norden des Plangebietes vorgesehen.

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt vom bestehenden Trinkwassernetz Wiederitzsch über die Bahnhofstraße aus.

Die Dimensionierung der Versorgungsleitung richtet sich nach den Anforderungen des Brandschutzes. für Wohngebiete mit einer GRZ von 0,3 bis 0,6 - mittlerer Gefahr der Brandausbreitung - werden ca. 96 cbm/h über einen Zeitraum von 2 Stunden gefordert. Dies entspricht ca. 13,5 l/s für einen Zeitraum von 1 Stunde.

Versorgung mit elektrischer Energie

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die WESAG.

Versorgung mit Erdgas

Für das Gesamtgebiet ist eine Erdgasversorgung geplant. Die Versorgung erfolgt durch die Erdgas-West-Sachsen (EWS).

Zur Sicherstellung der Wirtschaftlichkeit der Versorgung wird der Gasanschluß privatrechtlich geregelt.

Berechnungen zur Infrastruktur

Trinkwasser

Der Trinkwasserbedarf ist geringer als der Löschwasserbedarf, deshalb dient als Bemessungsgrundlage der Löschwasserbedarf.

Löschwasserbedarf

Der Löschwasserbedarf beträgt nach Angabe der Feuerwehr 96 cbm über eine Dauer von 2 Stunden. Dies ergibt einen Wert von ca. 13,5 l/s.

Trockenwetterabfluß (Schmutzwasser)

(Bemessung nach ATV Arbeitsblatt A 113 bzw. A 118)

Es werden die Angaben nach ATV-Arbeitsblatt A 118 "Richtlinien für die hydraulischen Berechnungen von Schmutz-, Regen- und Mischwasserkanälen" zum Ansatz gebracht.

Einwohner = ca. 500
n = 10 (zehnstündiger Abfluß)

$$\frac{500 \text{ Einwohner} \times 200 \text{ (Schmutzwasseranfall)}}{10 \times 3600} = \text{ca. } 2,78 \text{ l/s}$$

Regenabfluß

(Bemessung nach ATV Arbeitsblatt A 113)

Regenhäufigkeit n = 1 mit r15 = 130 l/(s x ha)
Anteil befestigte Fläche ca. 50 %
Geländeeignung Jg > 1 %
Gesamtfläche = ca. 5,43 ha

Nach Tafel 4 (Arbeitsblatt)
Spitzenabflußbeiwert, = 0,46

$$\begin{aligned} \text{Regenabfluß QR} &= 130 \times n \times A_E \\ &= 130 \times 0,46 \times 5,43 \\ &= 325 \text{ l/s} \end{aligned}$$

Die Anlage der Wassergräben und Wassergrasmulden wird in einem gesonderten Wasserrechtverfahren behandelt.

Die Bebauung soll in offener Bauweise erfolgen.

Die Grundflächenzahl liegt mit 0,3 GRZ 25 % unter der zulässigen Grenze der BauNVO und bezieht sich auf knapp 75 % des Geltungsbereiches (Bruttobauland).

Im WA 0 ist die GRZ aufgrund der Forderungen des Lärmschutzes und der Nutzbarkeit der Gebäude auf 0,4 erhöht worden.

Als Ausgleich ist südlich des WA0 großzügig eine Grünzone festgesetzt worden, die die neue Bebauung von der bestehenden trennen soll.

Weiterhin sind Gründächer für alle Gebäude im WA 0 vorgeschrieben

Die GRZ- Festlegung soll den offenen und lockeren Charakter der Siedlung unterstreichen, die sich dennoch wirtschaftlich darstellen soll.

Die Geschoßflächenzahl liegt mit 0,5 genau in dem Rahmen, der durch den Flächennutzungsplan vorgegeben wurde.

Zwischen den Flurstücken 145 e und 143 + 71 b ist auf den Teilflächen G, H, J und K eine private Grünfläche als Zäsur zwischen den Grundstückseigentümern festgesetzt worden.

Die Teilfläche F, D und E sind öffentliche Grünflächen.

Die Flächen C1 und C2 sind nicht überbaubare Grünstücksflächen, in denen gem. Grünordnungsplan und B-Plan naturnahe Feuchtbiotope angeordnet werden müssen, die das gesamte anfallende Oberflächenwasser auf dem Grundstück zurückhalten sollen.

Das Bebauungsgebiet liegt am westlichen Rand der Gemeinde und grenzt unmittelbar im Norden an das festgesetzte Landschaftschutzgebiet. Die landschaftliche Lagegunst des Baugebietes, insbeson-

dere mit der Festsetzung der Feuchtbiootope, die naturnah und oberirdisch angelegt werden und der Zone nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB (Flurstück 142) fügt sich das Baugebiet gut in die bestehende Bebauung ein.

Es wird beeinträchtigt durch die schlechte Versorgungslage mit Gütern des tägl. Bedarfs in diesem Teil der Gemeinde. Deshalb soll sehr beschränkt der Einzelhandel (bis 300 m² BGF) in diesem Gebiet zulässig sein.

Stadträumlich und erschließungsseitig ist das Gebiet hervorragend für eine Bebauung geeignet.

6. Inhalt des Bebauungsplanes

Die gesonderte Grünordnungsplanung des Landschaftsplanungsbüros Dr. Bormann ist nicht im Planteil A (zeichn. Teil) dargestellt, ist jedoch in all seinen Teilen rechtsverbindlicher Bestandteil der Planung.

Die Art der baulichen Nutzung ist im vorliegenden Bebauungsplan gem. den Festlegungen im Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet festgehalten worden.

Aufgrund der im Zuge der Flächennutzung erarbeiteten Einzelhandelskonzeption wird auch im Gebiet "Bahnhofstraße - östlich Krankenhaus" eine Einschränkung bezüglich Verkaufsflächen festgesetzt.

Die Bruttogeschoßfläche für Läden zur Versorgung des Baugebietes wird auf 300 m² BGF beschränkt.

Der Nachweis erfolgt über den Bauantrag und die Genehmigung der Flächen nach Eingang der Bauanträge.

In den Flächen C1 und C2 werden zum Nachweis der gesicherten Erschließung oberirdische Regenrückhalteanlagen angelegt werden. Ziel ist es u.a., hier das gesamte anfallende Oberflächenwasser des Baugebietes zurückzuhalten.

Die endgültige Größe der Mulden wird im Zuge der Genehmigungsplanung der Erschließungsanlagen erarbeitet.

Gemäß Baugrundgutachten ist eine Versickerungsfähigkeit des Bodens nicht gegeben.

Gem. gesondertem TÜV-Gutachten zur Lärmimmission ist vor allem durch den Prognosefall der DB und der Südtangente mit erhöhten Lärmwerten zu rechnen.

Um das in der DIN 18005 und VDI 2719 empfohlene Maß bezügl. Lärm einzuhalten sind unter Pkt. 1.1.1, 2.4 und 3.2 gesonderte Festsetzungen zum Lärmschutz für das gesamte Gebiet getroffen worden.

Inbesondere im Ergebnis der Besprechungen mit StUFA und LRA-Immissionschutz sind aktive Schallschutzmaßnahmen festgeschrieben worden - Planstand 29.07.96).

Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus der Nutzungsschablone, worin eine GRZ von 0,3/ im WA 0 aufgrund der Forderungen hinsichtlich Lärmschutz von 0,4 und eine GFZ von 0,5 festgesetzt wurde. Letzterer Wert entspricht genau den Festlegungen des Flächennutzungsplanes. Das Maß der baulichen Nutzung erhöht sich bezogen auf die GRZ selbst unter Anrechnung des § 19 BauNVO nur auf max. 0,45/0,6.

Dieser Wert trägt den Gedanken einer sparsamen Verwendung von Grund und Boden Rechnung, nicht ohne gleichzeitig die wirtschaftlichen Aspekte zu berücksichtigen.

Die Bauweise ist als offene Bauweise gem. § 22 BauNVO festgesetzt worden, um hier weitestgehende Freiheiten für den einzelnen Flurstückseigentümer zu lassen, ohne daß der Gedanke an eine offene und lockere Bebauung im Sinne der städtebaulichen Konzeption verloren geht.

In den Randbereichen zu den bestehenden Siedlungsteilen wird festgesetzt, daß nur Einfamilienhäuser und Doppelhäuser zulässig sind. Dies soll die bessere Anpassung an die Nachbarschaft gewährleisten, wo auch nur i.d. R. Einfamilienhäuser gebaut werden.

In den WA 0 und WA 7 sind zum Zwecke des Lärmschutzes Baulinien festgesetzt worden.

Die Verkehrsflächen sind als Verkehrsmischflächen festgesetzt worden, um dem Charakter der Wohnsiedlung gerecht zu werden. Auf den Verkehrsflächen sollen alle Verkehrsteilnehmer gleichberechtigt sein. Die Gemeinde hat hier die Möglichkeit z.B. Tempo 30 festzusetzen.

Die Nebenanlagen, vor allem Stellplätze, Tiefgaragen, Carportanlagen und Garagen sind teilweise separat im Planteil A ausgewiesen (Hinweis auf Forderungen Lärmschutz- Carportanlagen mit massiven Rückwänden zur Abschirmung). Die Anlagen sind dürfen generell auch in den großzügig ausgewiesenen Baufenstern untergebracht werden.

Die Zulässigkeit von Gemeinschaftsanlagen soll dem wirtschaftlichen Aspekt Rechnung tragen. Innerhalb eines Baufeldes können auch alle notwendigen Stellplätze hergestellt werden, da die Entfernungen innerhalb der Baugebiete überschaubar ist. Tiefgaragen sind aufgrund der Anforderungen an eine "durchgrünte" Siedlung mit mind. 80 cm Substrat zu überdecken, um in diesen Bereichen wenigstens Sträucher anpflanzen zu können. Der Stellplatznachweis erfolgt abweichend von den Richtlinien der VerwVO SächsBO. Hier gelten die Werte, die unter Pkt 1.2 genannt sind deshalb, weil erfahrungsgemäß in diesen Wohngebieten ein größerer Stellbedarf herrscht. Das Parken im öffentlichen Raum sollte vermieden werden. Es ist deshalb z.B. pro 70 m² BGF bei Wohngebäuden 1 Stellplatz gefordert.

Die Flächen C1,C2 sowie alle mit L gekennzeichneten Flächen sind nicht überbaubare Grundstücksflächen.

Ihre Fläche soll auf die Ermittlung der GRZ und GFZ angerechnet werden.

In den Teilflächen C1 und C2 sind Regenrückhaltesysteme nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB als naturnahe Rasenmuldensysteme festgeschrieben worden, um das gesamte anfallende Regenwasser im Gebiet zu belassen.

Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen sollen in allen öffentlichen und privaten Grünflächen, als auch im öffentlichen Verkehrsraum möglich sein.

Es sind diesbezüglich Leitungsrechte im B-Plan festgesetzt worden (s. Teilfläche D, C1 oder C2).

Dies ist zur Ver- und Entsorgung des Baugebietes notwendig, da insbesondere die Rasenmulden zur Oberflächenentwässerung im rückwärtigen Grundstücksteil liegen und nicht vordergründig über öffentliche Straßen erreicht werden können.

Alle Leitungen im öffentlichen Raum sind gekennzeichnet: "Ver- und Entsorgungsleitung aller Versorgungsträger".

Als öffentliche Grünfläche sind die Flächen E zur Errichtung eines auch für die Gemeinde wichtigen Spielplatzes zur Versorgung der Siedlung Bahnhofstraße, F als öffentliche Zone, um möglicherweise später einmal die Planstraßen D mit einander zu verbinden; dennoch ist die Fläche Teil eines durchlaufenden Grüngürtels und der Fläche D, die zwar nicht Fahrstraße wird, jedoch die Leitungsführung von und zur Bahnhofstraße ermöglichen soll. In dieser Fläche sollen auch ein Geh- und Radweg geführt werden (sep. Geh- und Fahrrecht im Planteil A).

Als private Grünfläche sind die Flächen G, H, J und K festgesetzt worden. Sie dienen als Zäsur zwischen zwei Grundstückseigentümern. Diese Flächen werden nicht auf die GRZ und GFZ angerechnet. Dies geschieht im Gegensatz zur "Bahnhofstraße - westlich des Krankenhauses" hier deshalb, weil in den Randbereichen nur Einfamilienhäuser und Doppelhäuser zulässig sind. Grünstreifen sind im Randbereich deshalb nicht notwendig. Der Flächengewinn bei der Anrechenbarkeit auf die GRZ + GFZ wird durch die Festlegung privater Grünflächen damit komprimiert. Die Festlegungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen bezieht sich vornehmlich auf die Eingrünung der Fassaden. Dies soll im Zuge des Bauantragsverfahrens durchgesetzt werden, um die Aufhellung des Baugebietes im Ergebnis der Bebauung abzumildern. Die Gemeinde verspricht sich damit ein verträglicheres Mikroklima.

Die Eingrünung zu 100 % gilt auch für alle Müllaufstellplätze, sowie die im B-Plan vorgesehenen Gasregler- und Trafostationen.

An bedeutsamen Straßeneinmündungen sind die im Plan eingezeichneten Flächen -freizuhaltende Flächen (Sichtflächen) - von Bebauung und hochwüchsiger Bepflanzung freizuhalten, um einen reibungslosen Verkehrsablauf zu gewährleisten. Die maximale Pflanzenhöhe von 0,80 m beruht dabei auf dem Sichtfeld eines PKW-Fahrers.

7. Flächenbilanzen, Kostenschätzung und sonst. Auswirkungen

Bruttobauland	~	61750 m ²	100,00 %
[1]	Abzugsflächen:		
[2]	Verkehrsflächen:	7.874,0 m ²	12,7 %
[3]	Versorgungsanlagen:	36 m ²	0,1 %
	öffentl. Grün:	1473,4 m ²	2,4 %
	Teilfläche D:	1001,4 m ²	1,6 %
	Teilfläche E:	400,0 m ²	0,6 %
	Teilfläche F:	72,0 m ²	0,1 %
[4]	privates Grün:	731,0 m ²	1,2 %
	Teilfläche H + G:	369,0 m ²	0,60 %
	Teilfläche J + K:	362,0 m ²	0,6 %
[5]	Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB	5.789,0 m ²	10,05 %
	Teilfläche A	4.650,0 m ²	7,5 %
	in Teilfläche C1	673,0 m ²	1,1 %
	in Teilfläche C2	466,0 m ²	0,8 %
[6]	Fläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB	826,0 m ²	1,3 %
Gesamt-Abzugsfläche:		16.729,0 m ²	27,1 %
Nettobaulandfläche:		45.021,0 m ²	72,9 %
Darin enthalten:			
	Teilfläche (C1)	2.427,0 m ²	3,9 %
	Teilfläche (C2)	1.234,0 m ²	2,0 %

Kostenschätzung:

-	Grünordnerische Maßnahmen sind in den Kosten im GOP geschätzt	
-	1 Trafostationen ~	50.000,00 DM
-	Straßen (100,- DM/m ²) = 7874 m ² ~	787.400,00 DM
-	Bebauung ~	50.000.000,00 DM
-	Erwerb des Flurstückes 142 für eine Widmung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB (100,-DM/m ²) =4694 m ² ~	469.400,00 DM
-	Erwerb der Teilflächen D, E, F als öffentl. Grünflächen (100,- DM/ m ²) = 1.577 m ² ~	157.700,00 DM
Gesamtsumme ~:		51.464.500,00 DM

Sonstige Auswirkungen:

Haupterschließung für das Baugebiet wird nicht die Teilfläche D sein, sondern der Neue Weg. Hier werden jedoch keine technischen Medien verlegt, so daß nur die Fahrbahn von Grund auf, ebenso in der Seitenstraße, hergestellt werden muß.

Diesbezüglich wird es in der Bauphase zu Beeinträchtigungen der Anwohner kommen. Andererseits werden den Anwohnern damit Beträge zur Erschließungsherstellung erspart. Die Gemeinde wird jedoch darauf achten, daß vor Baubeginn der Hochbauten die Erschließungsstraßen fertiggestellt sind, da sonst nicht von einer gesicherten Erschließung auszugehen ist. Durch das neue Erschließungssystem wird insbesondere der Eigentümer des Flurstückes 71/ 26 geschont. Die Eigentümer von 279, 383 - 387 erhalten durch die Anlage der Planstraße A die rechtliche Möglichkeit der Teilung.

Die Flurstücke 71/26 - 30 werden in ihrem Bestand akzeptiert; vorsorglich wird "Baurecht" auch für diese Flurstücke geschaffen, was letztlich den möglichen Grundstückswert steigert.

Da das Gebiet ein Wohngebiet ist, ist mit störenden Lärmauswirkungen nicht zu rechnen.

Bezogen auf das eigentliche Neubaugebiet gibt es im wesentlichen zwei Grundstückseigentümer. Dies haben jeweils ihr eigenes Erschließungssystem, so daß sie zeitlich unabhängig voneinander sind.

Das Flurstück 142 ist nicht überbaubar, sondern gilt als Ausgleichsfläche innerhalb des Baugebietes, was so auch im FNP festgehalten wurde. Die Fläche wurde nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt. Damit soll ein Übergang von der Wohnsiedlung in das Landschaftsschutzgebiet verträglich hergestellt werden. Dem jetzigen Grundstückseigentümer soll die Flächen abgekauft werden und anschließend öffentlich-rechtlich gewidmet werden.

Gemäß § 1 Abs. 5 S. 3 BauGB soll die Gemeinde mit dem Grund und Boden "sparsam und schonend" umgehen. Der sparsame Umgang mit Grund und Boden bedeutet vorallem Zurückhaltung bei der Ausweisung von Baugebieten "auf der grünen Wiese". Im Idealfall sollen vor allem innerörtliche Brachen genutzt werden.

Da es sich nicht um eine Planung nach § 34 BauGB handelt, sondern dieser B-Plan konkret aus dem genehmigten FNP abgeleitet ist, geht die Gemeinde davon aus, daß sie dem § 1 (5) 3 BauGB entspricht.

Die Baufläche liegt innerorts und wird als Lücke in der Bebauung entlang der Bahnhofstr. gewertet. Weiterhin sind gerade im FNP großzügig Freiflächen gewidmet worden, die zum Ausgleich für die zu besiedelnden Flächen dienen sollen. Diese Freiflächen, die mühsam gegenüber dem ersten FNP-Ansatz zusätzlich gewidmet worden sind, sind als zusammenhängende und damit ökologisch wertvolle Verbundnetze angedacht.

Die Gemeinde hat eine besondere Lage im Raum - die Herausforderungen an den Wohnungsbau, gefordert durch das Harmonisierungsgebiet im Städtebau aufgrund der Ansiedlung unzähliger Arbeitsplätze - sind enorm. Dies hat die Gemeinde im FNP unter Abwägung auch der Forderung des § 1 (5) 3 BauGB ausgedrückt, so daß eine Gleichwertigkeit zwischen den Belangen des Siedlungsbaus und der Freiflächenentwicklung gegeben ist.

Innerhalb des Baugebietes wird dem Gedanken an einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden dahingehend Rechnung getragen, daß von 100 % Bruttobauland etwa 11 % für direkte Ausgleichmaßnahmen nicht überbaut werden dürfen. Auf den verbleibenden ~ 90 % Flächen gilt neben 11,5 % Verkehrsflächen (sehr hoch, da schon existierende Straßen mit bilanziert worden) eine Grundflächenzahl von 0,3.

Auf ein aufwendiges Umlegungsverfahren wird verzichtet werden können.

Für die Teilfläche E (öffentl. Spielplatz), der allen Eigentümern zugute kommt, soll die Gemeinde über die Erschließungsverträge den materiellen Ausgleich für den derzeitigen Eigentümer des Flurstücks 145 e regeln, dem sowohl Fläche als auch die Herstellung der Anlage obliegen wird.

Zu Pkt. 1.1.1, 2.4 und 3.2 sind zusätzliche Forderungen zur Erfüllung der Richtwerte der DIN 18005 und VDI 2719 festgeschrieben.

Dabei ist auch die bestehende Bebauung berücksichtigt worden (Schallabsorbierende Maßnahmen).

Alle aktiven wie passiven Schallschutzmaßnahmen sind erforderlich, da gem. Schallschutzgutachten des TÜV Ostdeutschland die schalltechnischen Orientierungswerte ohne Schallschutzmaßnahmen am Tage und in der Nacht überschritten würden.

Durch die zusätzlichen Forderungen an die Außenbauteile für das gesamte Baugebiet kann die Konfliktsituation angemessen bewältigt werden- Einhaltung der empfohlenen Richtwerte am Tage außen und innen und vertretbare Lärmwerte nachts außen und Einhaltung der Forderung nachts für den Innenraum.

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

Dieser Textteil hat nur in Verbindung mit der Planzeichnung Gültigkeit.

1.1 Die Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet -WA-(§ 4 BauNVO)

Die Flächen für Läden zur Versorgung des Baugebietes dürfen insgesamt im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes 300 m² brutto (Verkaufsfläche, Nebenfläche, Verkehrsfläche) nicht überschreiten. Dies ist über den Bauantrag nachzuweisen. In den Baugebieten gem. Grünordnungsplan festgesetzten Rasenmulden zur Oberflächenwasserrückhaltung in den Teilflächen C1 und C2 dürfen auch ein Volumen von jeweils mehr als 100 m³ haben.

Die zum Anlegen der Becken notwendigen Aufschüttungen oder Abgrabungen dürfen bis zu 3,5 m Höhe oder Tiefe haben; die Flächenausdehnung der Aufschüttungen oder Abgrabungen darf > 300 m² Fläche haben.

Die schalltechnische Beurteilung des TÜV Ostdeutschland (Bericht Nr. 728/960200) ist in seinen Ausgangswerten (Gesamtimmissionspegel) rechtsverbindlich. Zur Annäherung an die in der DIN 18005 empfohlenen Immissionswerte für ein WA von tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) sind folgende Schallschutzmaßnahmen vorgeschrieben:

1. **Passiv** - für die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Richtung der Verkehrswege (Südrichtung) sind resultierende Schalldämm-Maße von erf. R_w res 35 dB für Außenbauteile mit jedem Bauantrag nachzuweisen. Fenster der Schallschutzklasse 2 erfüllen die Anforderungen bei einem Fenster und einem R_w von 50 dB bei Außenwänden im geschlossenem Zustand. Es sind solche baulichen Schallschutzmaßnahmen zu ergreifen und nachzuweisen, so daß die Anhaltswerte der VDI 2719 (Tabelle 6) von 35 dB(A) am Tage (in Wohnräumen) und 25 dB(A) in der Nacht (in Schlafräumen) eingehalten werden. Schlafräume und Kinderzimmer im WA 7 sind bei den Gebäuden, die auf der Baulinie gebaut werden müssen, nach Norden zu orientieren.
2. **Aktiv** - im WA 0 ist unter Berücksichtigung der VDI 2718 (1975) zur Abschirmung gegenüber den Hauptlärmmitteln auf der im Planteil festgelegten Baulinie so zu bauen, daß insgesamt eine Firsthöhe von 7,00 m nicht unterschritten wird. Reine Wohngebäude sind im WA 0 unzulässig. Außenwohnbereiche sind nach Norden anzuordnen. Im WA 5, 6 und 7 sind die am Südrand der Baufelder liegenden Carportanlagen aus Schallschutzgründen mit massiven Rückwänden auszuführen (Wandhöhe = Traufhöhe). Es wird aus Schallschutzgründen empfohlen Carports mit massiven Rückwänden auch in allen anderen Baufeldern anzuordnen.

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

Stellplätze, Carportanlagen, Tiefgaragen oder Garagen sind generell nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Stellplätze sind auf den speziell gekennzeichneten Flächen zulässig. Es sind auch Gemeinschaftsanlagen ausnahmsweise zulässig. Tiefgaragenabfahrten sind z.B. durch Pergolen zu übergrünen und mit min. 80 cm Substrat zu überdecken. Es sind je 70 m² Bruttogeschoßfläche bei Wohngebäuden oder Gebäuden die überwiegend Wohnzwecken dienen (bei kleineren Wohneinheiten als 70 m² BGF min. 1 Stellplatz), je 30 m² Bruttogeschoßfläche bei Verwaltungs- und Bürogebäuden und je 10 Betten bei Altenheimen o.ä. 1 Stellplatz über den Bauantrag nachzuweisen. Ansonsten gelten die Richtzahlen der VerwVOSächsBO. Zusätzlich ist pro 1000 m² BGF 1 öffentlicher Stellplatz herzustellen.

1.3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Festsetzungen aus dem gesonderten Grünordnungsplan für o. g. Flächen sind rechtsverbindlich. Auf den nicht überbaubaren Teilflächen C1 und C2 sind unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen zulässig.

2. Sonstige Nutzung

2.1. Sichtflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)

Die im zeichnerischen Teil eingezeichneten Sichtflächen sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten. Sträucher, Hecken, Einfriedungen etc. dürfen eine Höhe von 0,8 m über der Fahrbahn nicht überschreiten.

2.2. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Auf der Teilfläche D, E und F (öffentliche Grünfläche), sowie den Teilflächen G, H, J und K (private Grünfläche) ist die unterirdische Verlegung aller erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen zur Ver- und Entsorgung des Baugebietes zulässig.

2.3. Die öffentlichen und privaten Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die als öffentliche Grünfläche auf der Teilfläche E ausgewiesene Fläche dient der Errichtung und Zulassung eines Spielplatzes. Dieser ist mit einem für Kinder überstiegsicheren Zaun einzufrieden. Die als öffentliche Grünfläche auf der Teilfläche D und F ausgewiesene Fläche dient der Errichtung einer öffentlichen Parkanlage bzw. von Verkehrsgrün. In der Fläche des öffentlichen Grüns, die unmittelbar an die Flurstücke 383, 384, 385, 386, 387 und 388 grenzt, darf diese pro Flurstück ein Mal in einer jeweiligen Breite von max. 3,5 m überfahren und als Fahrweg senkrecht zur Straße angelegt werden.

In dem Teil des öffentlichen Grüns der zwischen der verlängerten Nordgrenze des Flurstückes 71/26 bis Flurstück 279 und der Nordgrenze der Bahnhofstraße liegt, ist die Führung aller techn. Medien unterirdisch zulässig; ebenso ein Geh- und Radweg. In dieser Fläche ist die unterirdische Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen zulässig.

2.4. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Die auf der Baulinie im WA 0 zu errichtende Wand ist als Mauerwerk - schallabsorbierend (Alpha-Wert mind. 0,6) auszuführen.

3. Örtliche Bauvorschriften (§ 83 SächsBO)

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

Es wird festgelegt, daß der Dachüberstand an allen Gebäudeteilen in allen Baufenstern min. 0,4 m betragen muß (Ausnahme: die Querwände von Reihenhäusern). Bei Gebäuden mit mehr als 1 Vollgeschoß sind fensterlose Hausseiten unzulässig. Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,20m über OK Gehweg nicht überschreiten. Die Beschränkung gilt nicht für Hecken. Die Zufahrtsbreite vor Garagen oder Stellplatzflächen darf pro Grundstück in den WA 1 und WA 2 einmal je max. 3,00m betragen.

Fassaden sind an den strassenabgewandten Seiten (3 Hausseiten) zu min. 30 % dieser Oberfläche zu begrünen. Dies ist über jeden Bauantrag nachzuweisen.

Fassadenspalisaden und Rankgerüste oder ähnliches an Gebäuden sind zugelassen. Für die Begrünung sind im Handel erhältliche und geeignete Rank- und Schlingpflanzen erlaubt.

Die Aufstellplätze für bewegliche Abfallbehälter sind optisch abzuschirmen (z.B. Holzpalisaden) und einzugrünen.

Trafostationen und Gasreglerstationen sind mit einer Dachneigung von min. 20 % herzustellen. Die Fassaden sind an allen Oberflächen (bis auf die Revisionsöffnungen) zu 100 % zu begrünen.

Die auf der südlichen Baulinie im WA 0 zu errichtenden Bauteile sind ohne Öffnungen auszubilden.

3.2. Gestaltung der unbebauten Flächen, der bebauten Grundstücke sowie der Einfriedungen (§ 83 Abs. 1 Nr. 4 SächsBO)

Im Bereich von Terrassen sind aus Schallschutzgründen Mauern, die die Terrassen nach Süden abschirmen, bis 2,00 m Höhe auf eine jeweilige Länge von 5,00 m zugelassen.

Sonstige Hinweise

Die Installation von Anlagen zur Nutzung von Solarenergie ist zulässig und erwünscht.
Es wird die Nutzung von passiver Solarenergie empfohlen.

Es ist davon auszugehen, daß sich archäologische Funde und Befunde im Plangebiet befinden. Diese müssen durch Mitarbeiter des Sächs. Landesamtes für Archäologie gesichert, dokumentiert und ggf. geborgen werden. Erschließungsmaßnahmen sollten durch Mitarbeiter des o.g. Amtes denkmalfachlich begleitet werden. Es ergibt sich u. U. die Notwendigkeit nach Ausgrabungen - Ermessen des Amtes! Es wird im übrigen auf die gesetzl. Meldepflicht für archäologische Funde und Befunde hingewiesen.
Sämtliche Erschließungsmaßnahmen sind anzuzeigen.

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flughafens Leipzig-Halle. Es sind Bauhöhen bis max. 237 m ü.NN zulässig. Mit erheblichen Fluglärm muß gerechnet werden.

Nach § 7 Abs. 3 Erstes Gesetz zur Abfallwirtschaft und zum Bodenschutz im Freistaat Sachsen von 12.08.1991 (EGAB) und § 1 Abs. 5 und 202 BauGB werden im Hinblick auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit Boden sowie zur Minimierung baubetrieblicher Bodenbelastungen folgende Hinweise gegeben:

Bodenaushub

- Entsprechend der Verordnung der Sächsischen Staatsregierung über den Landesentwicklungsplan (LEP) vom 16. August 1994, Punkt soll unbelastetes Erdaushubmaterial nicht als Abfall abgelagert werden. Um die sinnvolle Verwendung des Bodens zu garantieren, muß eine Massenbilanz erstellt werden.
- Boden wird grundsätzlich nach Bodenarten getrennt. Eine Mischung verschiedener Bodenarten ist nicht zulässig.
- Nach § 202 BauGB ist der Oberboden (Mutterboden) im Bereich der Baustelle zu Beginn der Baumaßnahmen abzuschleppen und zu sichern. Vorhandene, nicht zu bebauende Vegetationsflächen sind von Baubetrieb freizuhalten.
- Der Unterboden ist entsprechend seiner Zusammensetzung nach Bodenarten (Substrattypen) getrennt zu lagern und auf seine Eignung hinsichtlich weiterer Verwendungsmöglichkeiten zu prüfen.
- Eine Überschüttung von Oberboden mit Bodenaushub oder Fremdstoffen ist ebenso wenig zulässig wie die Abdeckung andersartiger Stoffe mit Boden. Im Zuge einer Wiederverwertung von Bodenaushub an Ort und Stelle bzw. einer Rekultivierung der Baustellenfläche sind Anschüttungen auf die lokalen Bodenverhältnisse abzustimmen.
- Zwischenlager von Böden sind in Form von trapezförmigen Mieten, bei einer Höhe von max. 2 m so anzulegen, daß Verdichtung, Vernässung und Erosion vermieden werden.
- Aufschüttungen > 200 m³ und > 2 m Höhenunterschied zum Gelände sind genehmigungspflichtige Anlagen (§ 62 i.V. m. § 2 Abs. 1 Sächsische Bauordnung).

Bodenbelastungen

- Bei erkennbaren Bodenbelastungen im Baugebiet hat nach § 10 Abs. 3 EGAB eine Meldung an die zuständigen Behörden zu erfolgen.
- Belastendes Bodenmaterial sowie bodenfremde Stoffe sind von unbelastetem Boden zu separieren und einer Sanierung zuzuführen. Nur in begründeten Ausnahmefällen sollte eine Entsorgung vorgesehen werden.
- Bodenbelastungen durch Lagerung von Bauabfällen und Betriebsstoffen sind durch geeignete Vorkehrungen zu vermeiden.
- Baubetriebsbedingte Bodenbelastungen (z. B. Verdichtungen, Errosion, Durchmischung mit Fremdstoffen) müssen auf das den Umständen entsprechende notwendige Maß beschränkt bleiben (§ 7 Abs. 2 EGAB) und sind nach Bauabschluß zu beseitigen. In diesem Zusammenhang ist insbesondere auf die DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen 2 zu verweisen.

Entsprechend dem Grundsatz des Landesentwicklungsplanes (Pkt 18.1.3.5.) Boden nicht als Abfall abzulagern, ist, um dieses zu gewährleisten, eine Massenbilanz für anfallenden Bodenaushub (getrennt nach Ober- und Unterboden) zu erstellen und für eine sinnvolle Wiederverwertung des Bodens zu sorgen.

Gemäß § 202 BauGB ist die Erhaltung des Mutterbodens in nutzbarem Zustand und dessen Schutz vor Vernichtung zu gewährleisten.

Für die Wiederverwertung bestehen u. a. folgende Möglichkeiten:

- prioritär der Einbau innerhalb des Plangebietes (Niveauerhöhung)
- Übergabe an eine Landschaftsbaumaßnahme
- Einsatz von nicht kulturfähigen Anteilen bei Verfüllung von Bergbaurestlöchern.

Tiefgaragen sind vorzugsweise vollständig in die Tiefgeschosse der Gebäude zu integrieren, da eine Überdeckung mit Bodenaushub gleich welcher Stärke nicht die Anforderungen, die an den Schutz des Bodens zu stellen sind, erfüllt.

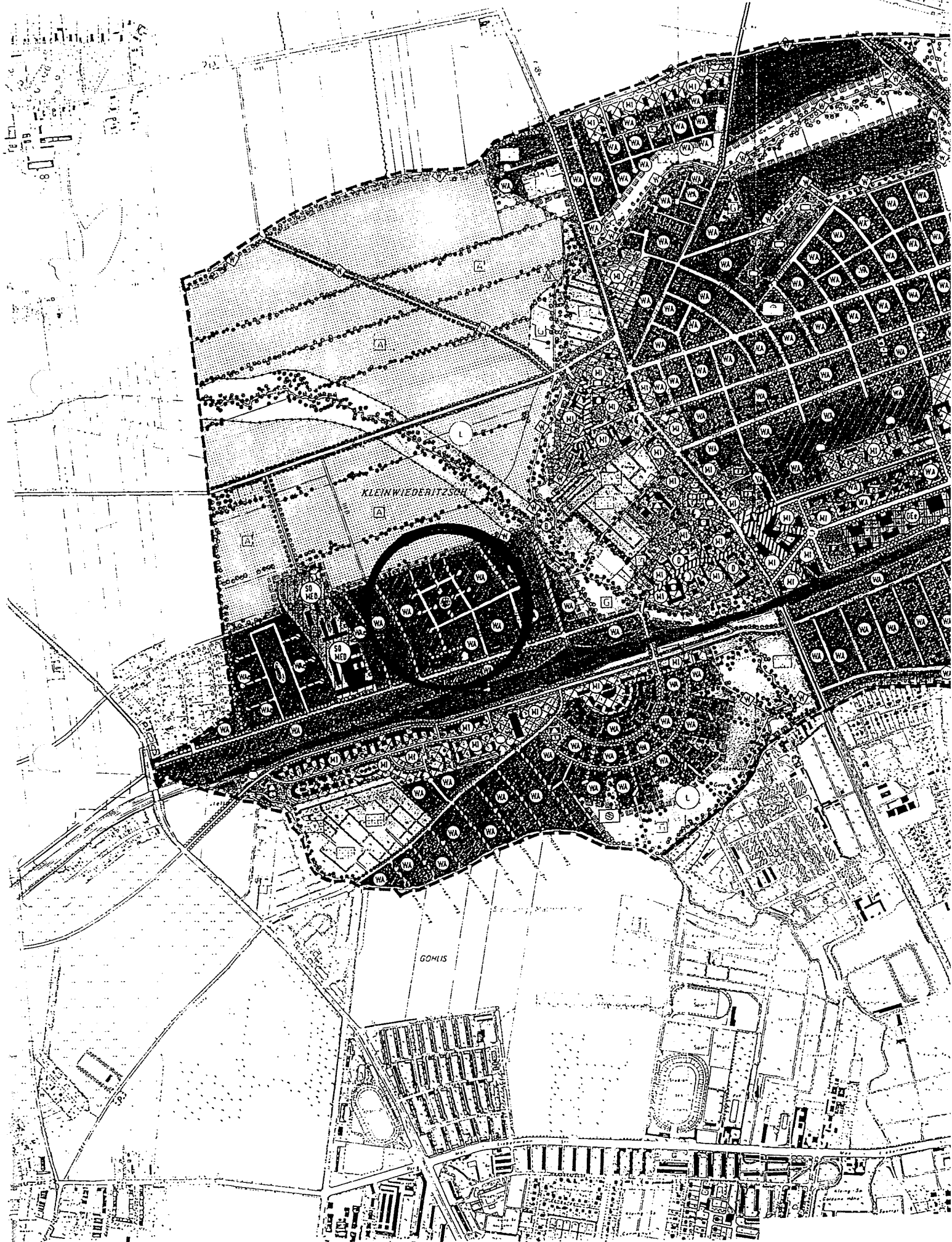
Freihalten baulich nicht beanspruchter Flächen innerhalb des Plangebietes vom Baubetrieb, um für die weitgehende Erhaltung der Bodenfunktion und den Schutz des Bodens vor Kontamination, Devastierung und Verdichtung zu sorgen(im Rahmen BauGB § 9 (1) 10)

Beschränkung der Bodenverdichtung auf das für das Bauvorhaben unumgängliche Maß.

Die DIN Vorschriften 18300 "Erdarbeiten", 18915 "Bodenarbeiten" sowie 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei den Baumaßnahmen" sind einzuhalten.

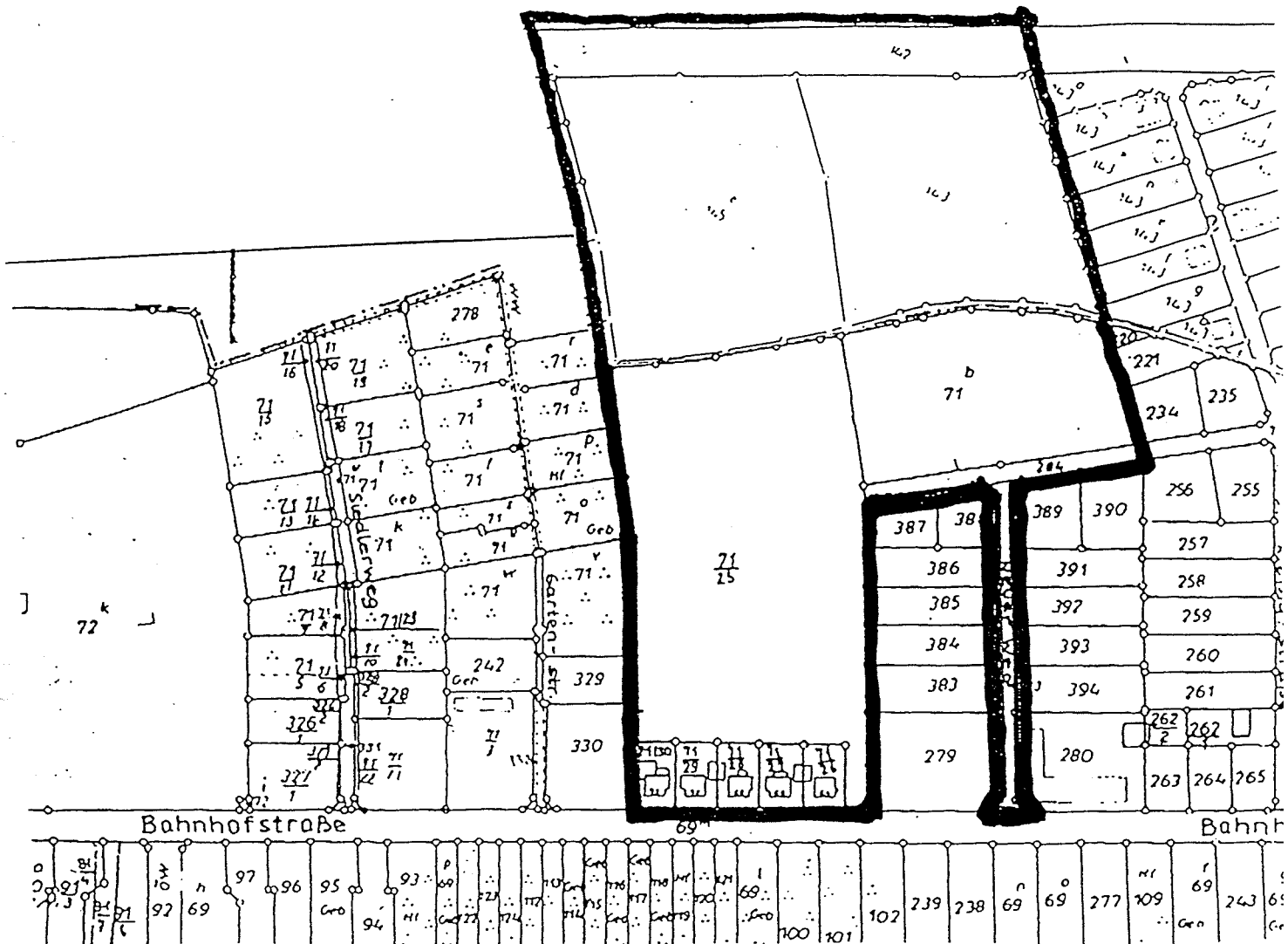
Dat: Proj/Wied/08-S-93/begründ1- 22.05.1996
geändert: 29.07.1996, 12.08.1996

Übersichtsplan- Lage des Gebiets- ohne Maßstab



Umgriff "Bahnhofstraße- östlich Krankenhaus"

Achtung: Darstellung ohne Maßstab- die beiden Flurkarten von Kleinwiederitzsch und Großwiederitzsch sind vom Planverfasser im annähernd selben Maßstab zusammengefügt worden.
Die Darstellungen dienen nur der groben Übersicht



Abzeichnung von der Flurkarte Blatt

Land-Kreis Leipzig
Gemeinde: **Wiederitzsch**
Gemarkung: **Flur Großwiederitzsch**
Maßstab: 1:2730
Ohne Gewähr für den
Bestand der Gebäude

Gefertigt durch: **A. Schöl**
Staatliches Vermessungsamt
Leipzig
Helmestraße 1
04277 Leipzig
☎ (0341) 391 36 12
am: **2.1.07.9.5**

Übersichtsplan aus dem Flächennutzungsplan im M 1:5000

