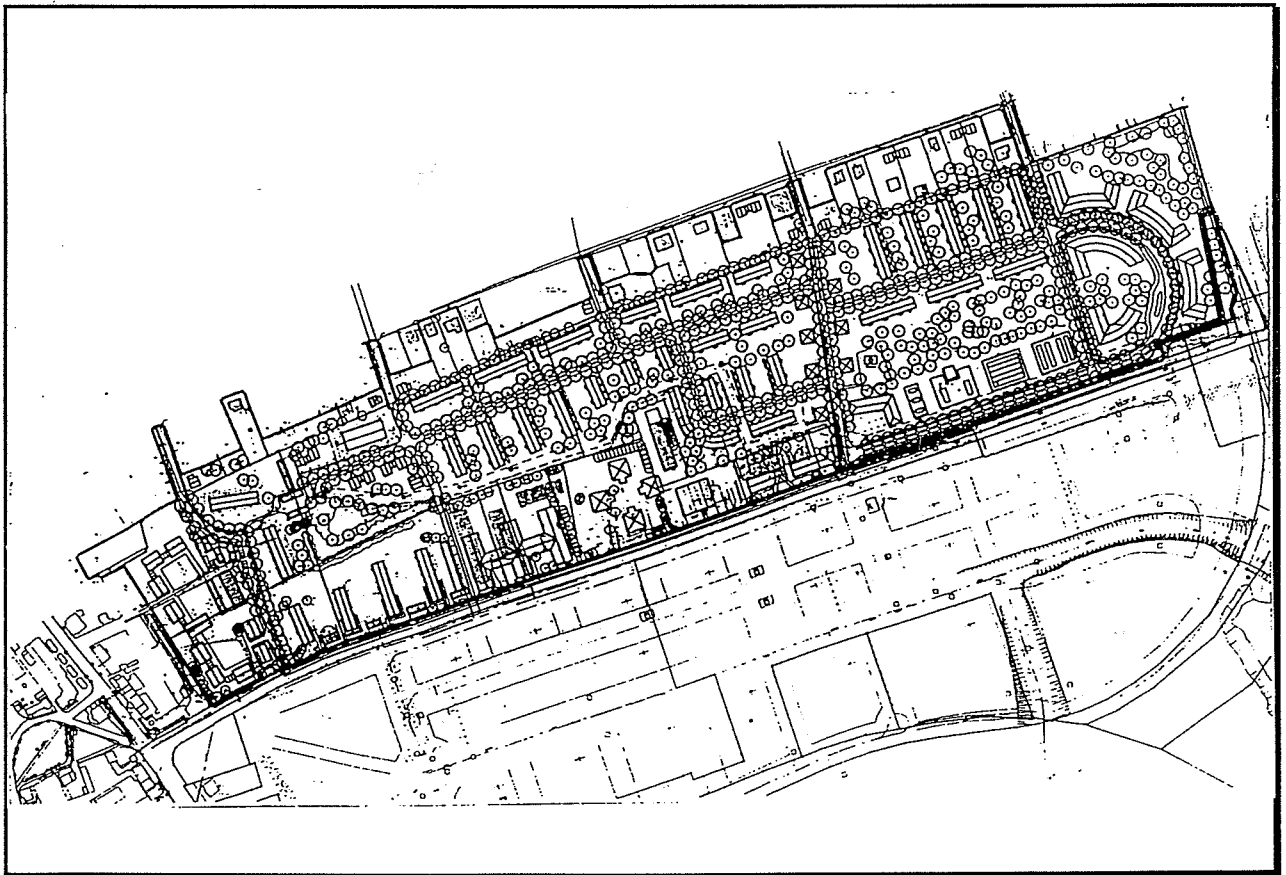


Gemeinde Wiederitzsch

Bebauungsplanung

Bebauungsplan "Nördlich Seehausener Straße"

Planstand: 27.03.1996
geändert: 29.07.1996
28.10.1996 (Änderungen kursiv, fett) - nach Abwägung
27.03.1997 (Änderungen kursiv, fett, unterstrichen)
03.12.1997



Torsten Markurt
Dipl.-Ing., Freier Architekt
An der Schäferei 2, 04469 Lützschena- Stahmeln
Tel. ISDN 0341 - 46 787 0
Fax. ISDN 0341 - 46 787 11

im Auftrag der Gemeinde Wiederitzsch

E-135

B-11

Inhalt:

- Einleitung
- Gesetzliche Grundlagen
- Räumlicher Geltungsbereich
- Lage des Gebietes
- Höhenlage des Plangebietes
- Besitz und Eigentumsverhältnisse und geplante Änderungen
- Geschichte des Plangebietes
- Flächennutzungsplan
- Regionale Einordnung
- Bestand innerhalb des Geltungsbereiches
 - 1. Flächennutzung
 - 2. Gebäude und Straßen
 - 3. Leitungen im Bestand
 - 3.1 Infiltrationsanlage
 - 3.2 Telekommunikation
 - 3.3 Gasleitungen
 - 3.4 Elektroleitungen
 - 3.5 Trinkwasserleitung
 - 3.6 Schmutzwasser
- Bestand/ Planungen außerhalb des Geltungsbereiches - angrenzend
 - 1. ehemaliges Holzveredlungswerk und angrenzende Straßen
 - 2. Bebauungsplan I, Delitzscher Landstraße
 - 3. Bahnstrecke - Neue Messe
 - 4. Neu-Wiederitzsch
 - 5. Verkehrliche und technische Infrastruktur außerhalb des Geltungsbereiches
 - 6. Sonstige Vorgaben im Bebauungsplangebiet
 - 6.1. Flugverkehr
 - 6.2. Infiltrationsanlage
 - 6.3. Altlasten
 - 6.4. Geologie
- Übergeordnete Planungen
 - 1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung
 - 2. Landesentwicklungsplan
 - 3. Raumnutzungskonzept
 - 4. Abstimmungen mit der Stadt Leipzig
- Städtebauliches Konzept
 - Genereller Ansatz/ Ziele in der Verwirklichung
 - 1. Das Wohnen für die ältere Bevölkerung
 - 2. Kostengünstiger und flächensparender Bau
- Ziel der Planung
- Räumlicher Umfang des Gebietes
- Nutzung und Bebauung
- Grün- und Freiflächen
- Verkehrliche Erschließung
- Maßnahmen zur Verwirklichung/ Bodenordnung
 - 1. Entwässerung - Auswirkungen auf Textfestsetzungen
 - 2. Müllentsorgung

3. Versorgung mit Wasser, Strom, Gas, Telefon

4. Bodenordnung

Flächenbilanzen, Verteilung Gebäudeeinheiten, Kostenannahmen

Pläne

Begründungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 WA - allgemeines Wohngebiet

1.2 Mi - Mischgebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

Geschossigkeit von II

Geschossigkeit von III

Geschossigkeit II - III

Grundflächenzahl

Geschoßflächenzahl

Durch Textfestsetzung wird festgesetzt:

2.1 Grundflächenzahl

2.2 Geschoßflächenzahl

2.3 Zahl der Vollgeschosse

3. Bauweisen, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenzen

Bauweisen

Durch Textfestsetzung wird festgesetzt:

Bauweise

3.1 Abweichende Bauweise

3.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Flächen für den Gemeinbedarf - Bürgerzentrum

4. Sonstige Festsetzungen

4.1 Verkehrsflächen

4.2 Flächen für Nebenanlagen

4.3 Flächen für Versorgungsanlagen

4.4 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

4.5 Flächen für Abfallentsorgung sowie für Ablagerungen

4.6 öffentliche und private Grünflächen

4.7 Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten ... zu belastende
Flächen

4.8 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen ...

4.9 Festsetzungen der Höhenlagen

Gesetzliche Grundlagen

Kostenannahmen

Anlagen

Anlage 1: Schallgutachten 631/96, Fa. Goritzka

Anlage 2: Ver- und Entsorgungskonzept verkehrlicher und technischer

Art für die Flurstücke 35/16, 35/17 und 35/21 der vedewa

Anlage 3: Ver- und Entsorgungskonzept verkehrlicher und technischer

Art für die übrigen Flurstücke der

upi-Ingenieurgesellschaft mbH

Anlage 4: Baugrundbeurteilung, Fa. Dr. Eisele

Einleitung

Mit dem Bebauungsplan "Nördlich Seehausener Straße" in 04448 Wiederitzsch Landkreis Leipziger Land, soll nach § 1 Abs. 1 BauGB die bauliche und sonstige Nutzung der im Geltungsbereich liegenden Flurstücke vorbereitet werden.

Ein Aufstellungserfordernis ergibt sich aus § 1 Abs. 3 BauGB, wonach Bauleitpläne aufzustellen sind, sobald dies für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Der Gemeinderat der Gemeinde Wiederitzsch hat in seiner Sitzung am 20.12.1995 gem § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m BauGB- MaßnahmenG die Aufstellung dieses Bebauungsplanes unter der Beschlufsnummer GR 4/19/95 beschlossen. Die Bezeichnung lautet:

"Nördlich Seehausener Straße"

Der Bebauungsplan verfolgt folgende Ziele:

1. Gemäß genehmigten FNP soll die Fläche als Mischgebiet und als Allgemeines Wohngebiet gem. BauNVO ausgewiesen werden.
2. Städtebauliche Neuordnung des westlichen Messevorfeldes mit Stadtbahnlinie 16 und Messebahnhof (ICE-Bahnhof).
3. Kostengünstiger und flächensparender Wohnungsbau mit TLG-Sachsen als Entwicklungsträger.
4. Städtebaulicher Abschluß der Siedlung "Neu-Wiederitzsch" nach Süden.

Gesetzliche Grundlagen

Baugesetzbuch -BauGB-

in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I, S. 2253), zuletzt geändert durch Änderung des BauGB vom 30.07.1996

Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch -BauGB-Maßnahmengesetz-

in der Neufassung vom 06.05.1993 (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 - Ausgleichs-
verordnung -NatSchAVO-)**

vom 30.03.1995 (SächsGVBl. S. 148 ff)

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich liegt auf den Gemarkungen Großwiederitzsch und Kleinwiederitzsch in der Gemeinde 04448 Wiederitzsch.

Das zu beplanende Gebiet befindet sich unmittelbar westlich der Neuen Messe Leipzig, an der Bahnlinie Berlin-Leipzig.

Die Entfernung zum Zentrum der Stadt Leipzig beträgt ca. 8 km.

Nördlich grenzt die Siedlung "Neuwiederitzsch" als Gartenstadt an, südlich unmittelbar angrenzend befindet sich die alte Seehausener Straße, in deren Verlauf nach Osten im Zuge des Meseneubaus die neue Stadtbahnlinie 16 geführt wird.

Ebenfalls südlich grenzt das Gebiet des ehemaligen Holzveredelungswerkes an. Dieses Gebiet wurde ebenfalls städtebaulich über einen Bebauungsplan neu geordnet und beinhaltet die neue Verbindungsstraße zwischen der B 2 neu und der B 184 (Messeallee).

Im Westen des Plangebietes grenzt das Ortszentrum von Wiederitzsch im Verlaufe der B 184 - Delitzscher Landstraße an. Hier wurde durch die Gemeinde Wiederitzsch der Bebauungsplan I erarbeitet, der inzwischen genehmigt ist.

Der Bebauungsplan "VHW - ehemaliges Holzveredelungswerk" befindet sich im Bauleitverfahren.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt folgende Flurstücke bzw. Teilflächen von Flurstücken

1. Gemarkung Kleinwiederitzsch
66/5, 66/4, 68 teilweise, 66/9, 66/8, 68k, 66/2, 67r, 67e, 67f, 67p, 67i, 67/5, 67a, 69n, 67o, 69i, 69d, 69/2, 69o, 67m, 67n, 67h, 67g, 67k, 67l, 67/7, 66/6 und eine Teilfläche des Flurstücks 69h
2. Gemarkung Großwiederitzsch
35/2, 35/4, 35/11, 35/16, 35/17, 35/19, 35/20, 35/21, 35/22, 35/23, 35/24, 35/25, 35/26, 35/27

Der Geltungsbereich umfaßt eine Fläche von 22,0 ha.

Lage des Gebietes

Gemeinde: 04448 Wiederitzsch
Kreis: Leipziger Land
MTBL-Nr.: 4540
Koordinaten: H - 5695 800
R - 4526 820
(ca. Mittelpunkt)

Höhenlage des Plangebietes

Das Plangebiet fällt von Ost nach West um max. 3,5 m ab.
Höhenangaben im westlichen Umgriffteil liegen bei ca. 123,5 m üNN, im östlichen Umgriffet bei ca. 127,0 m üNN.

Besitz und Eigentumsverhältnisse und geplante Änderungen

Im Bereich der Gemarkung Großwiederitzsch befinden sich die Flurstücke nach Aussage der Gemeinde Wiederitzsch in folgendem Eigentum:

1.	35/16 35/17 35/21	Treuhandanstalt Berlin geplante zusätzliche Änderung: Herstellung von öffentlichen Verkehrsflächen und Grünflächen
2.	35/2 35/4	WOGETRA geplante zusätzliche Änderung: Herstellung von Geh- und Radwegen
3.	35/25 35/26 35/27	Holzveredelungswerk Leipzig in Liquidation. Das Kolping-Bildungswerk beabsichtigt diese Flächen zu erwerben. geplante zusätzliche Änderung: Herstellung von Geh- und Radwegen.
4.	35/19	Kolping Bildungswerk
5.	35/20 35/22 35/23	MKB
6.	35/24	Holzveredelungswerk Leipzig in Liquidation MKB beabsichtigt diese Fläche zu erwerben
7.	35/11	Gemeinde Wiederitzsch geplante zusätzliche Änderung: Herstellung von öffentlichen Verkehrsflächen, Gemeinbedarfsflächen für Bürgerhaus und Flächen für altengerechtes und behindertengerechtes Wohnen.
8.		Die Flächen im Bereich der Gemarkung Kleinwiederitzsch befinden sich überwiegend in privatem Besitz und werden im folgenden nicht aufgelistet.

Geschichte des Plangebietes

Das Plangebiet war in seinen wesentlichen Teilen (Ausnahme: Nachkriegsbauten entlang Seehausener Straße) nie überbaut.

Bis zur "Wendezeit" 1989/1990 wurde die Fläche, insbesondere 35/16, 35/17, 35/21 überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Sie diente immer als potentielle Erweiterungsfläche des Säge- und Furnierwerkes F. Moritz Müller. Durch Müllers Erben bestanden bis Mitte 1995 Restitutionsansprüche auf die Fläche; ab Mitte 1995 wurde die Fläche von der TLG-Sachsen übernommen.

Die Flurstücke 35/2, 35/4 und teilweise 35/11 wurden nach dem Kriege für den selbst organisierten Geschoßwohnungsbau genutzt - es entstanden insgesamt 7 große Wohnblöcke mit dazugehörigen Garagenanlagen. Auf dem Flurstück 35/11 befanden sich Kleingartenanlagen - diese sind inzwischen weitgehend aufgegeben.

Die Flurstücke 35/20, 35/22, 35/23 und 35/24 sind im Besitz von MKB (Marketing-Kommunikation und Berufliche Bildung mbH), die nach 1989 auf den Flurstücken 35/20, 35/22 und 35/24 ein Tagungshotel mit Gastronomie errichten ließen.

Die Flurstücke 35/19, 35/25, 35/26 und 35/27 befinden sich im Besitz des Kolping Bildungswerkes. Der Rest des Geländes ist mit teilweise nicht mehr genutzten provisorischen Bauten bebaut. An der östliche Grenze zwischen den Flurstücken 35/21 und 35/22 befindet sich ein Internat/ Lehrlingswohnheim.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Wiederitzsch wurde durch das Regierungspräsidium Leipzig am 26.04.1995 unter der Registriernummer 08/09/95 genehmigt.

Im Flächennutzungsplan sind die Flurstücke 35/2, 35/4, 35/11, 35/17, 35/21 sowie alle Flurstücke der Gemarkung Kleinwiederitzsch, die sich im Umgriff befinden, als Allgemeine Wohngebiete festgesetzt worden.

Die Flurstücke 35/16, 35/17, 35/19, 35/20, 35/21, 35/22, 35/23, 35/24, 35/25, 35/26 und 35/27 sind als Mischgebiete festgesetzt worden.

Zum Zwecke der Realisierung des Bebauungsplanes muß der genehmigte Flächennutzungsplan einfach geändert werden. Inhalt der Änderung sind:

Anhebung der GFZ von 0,35 gem. Baudichteplan auf 0,7 für die WA 6 bis **WA 12**.

Die Änderung wird notwendig, um den kosten- und flächensparenden Wohnungsbau zu realisieren. Die Gemeinde geht davon aus, daß mit der Erhöhung der GFZ von 0,35 auf 0,7 in Teilbereichen des Bebauungsplanes das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB nicht verletzt ist.

Im Zuge des Bauleitverfahrens zum FNP und dieses Bauleitplanes gab es verschiedene Abstimmungen mit der Stadt Leipzig.

In ihrer Stellungnahme zum FNP vom 18.05.1994 stimmte die Stadt Leipzig diesem FNP zu.

Regionale Einordnung

Die Gemeinde Wiederitzsch liegt nördlich von Leipzig, unmittelbar an den Stadtkörper des Oberzentrums angrenzend.

Von der Leipziger Innenstadt bis nach Wiederitzsch beträgt die Entfernung nur etwa 8 km, die man mit dem PKW über die B 184 oder B 2 neu oder mit der neuen Stadtbahnlinie 16 zurücklegt.

Nördlich der Gemeinde liegt die Bundesautobahn A 14 - Halle-Dresden mit dem Autobahnanschluß "Wiederitzsch".

Östlich des Baugebietes verläuft die Eisenbahnstrecke Leipzig-Berlin, die im Zuge des Verkehrssprojektes Deutsche Einheit als Hochgeschwindigkeitsstrecke ausgebaut wird. Der neue Mesesebahnhof "Neuwiederitzsch-Leipziger Messe" wurde im Frühjahr 1996 der Nutzung übergeben. Am Südrand des Baugebietes "VHW - ehemaliges Holzveredelungswerk" verläuft die Bahnstrecke Halle-Leipzig mit dem Bahnhof Wiederitzsch in etwa 1 km Entfernung.

Aufgrund seiner hervorragenden infrastrukturellen Anbindung und seiner günstigen Lage im Wirtschaftsraum des Leipziger Nordens ist Wiederitzsch auch schon historisch bedingt ein herausragender Wohnbaustandort.

Hier werden derzeit die Wohnungsbaustandorte entwickelt, die im Sinne des Harmonisierungsgebotes neben den entstehenden Gewerbeansiedlungen (Quelle, Messe, Güterverkehrszentrum etc.) entlang der Entwicklungsachse "Leipzig-Nord-Halle" für die jetzige und zukünftige Entwicklung des "Raumes" notwendig sind.

Bestand innerhalb des Geltungsbereiches

1. Flächennutzung

Große Teile waren landwirtschaftliche Fläche, die seit einigen Jahren brach liegen.

Die westlichen Teile des Umgriffes dienen als Wohnungsbaustandort (seit der Nachkriegszeit) - 7 Wohnblöcke und als Gebiet mit Kleingärten.

Entlang der alten Seehausener Straße befindet sich heute eine nicht störende Gewerbeentwicklung (MKB, Kolping-Bildungswerk).

Die Flächen der Gemarkung Kleinwiederitzsch, die zum Umgriff gehören, sind heute im wesentlichen rückwärtige Gartengrundstücke, die zur Bebauung entlang der Karl-Marx-Straße gehören.

2. Gebäude und Straßen

Innerhalb des Umgriffes befinden sich 5 öffentliche Straßen - Schmidtstraße, Georg-Schumann-Straße, Heinrich-Heine-Straße, Georg-Herwegh-Straße, Fritz-Reuter-Straße. Der Nordweg auf den Flurstücken 35/2 und 35/11 ist noch ein Privatweg, der öffentlich gewidmet werden soll.

Im Zuge des Baus der Infiltrationstrasse für den Tagebau Breitenfeld ist südlich der Leitung eine ca. 3,5 m breite unbefestigte Revisionsstraße angelegt worden. Parallel zu dieser Straße verläuft ein Entwässerungsgraben.

Für den Neubau der Telekomvermittlungsstelle wurde die Georg-Schumann-Straße um einige Meter nach Süden verlängert.

Begründung zum Bebauungsplan "Nördlich Seehausener Straße", 04448 Wiederitzsch
Planstand: 03.12.1997 (fett, kursiv, unterstrichen)

Folgende Gebäude oder Gebäudeteile befinden sich im Umgriff:

- Flurstück 35/2 - 2 Wohnblöcke der WOGETRA
Flurstück 35/4 - 3 Wohnblöcke der WOGETRA
Flurstück 35/11 - 2 Wohnblöcke, einer davon Gemeinde Wiederitzsch und 2 Garagen-
anlagen
Flurstück 35/17 - Vermittlungsstelle plus Sendemast der Deutschen Telekom
Durch die Telekom wurde an der Universität Bochum ein Gutachten
erarbeitet. Dieses wurde im Februar 1996 vorgestellt und bescheinigt die
Unbedenklichkeit hinsichtlich "Elektrosmog" zwischen Sendemast und
Wohnbebauung. Das Gutachten liegt im Bundesamt für Post- und
Telekommunikation vor.
Flurstücke 35/20, ein Tagungshotel sowie Seminargebäude als Neubauten,
35/22, 35/24, 35/23 provisorische Bauten aus DDR-Zeiten.
Flurstücke 35/19, Kolping Bildungswerk
35/25, 35/26, 35/27

Die Grundstücke, die auf Gemarkung Kleinwiederitzsch liegen, sind im wesentlichen rückwärtige Gartengrundstücke - diese sind teilweise mit Nebengebäuden, teilweise mit EFH überbaut. An der östlichen Seite der Heinrich-Heine-Straße befindet sich ein Mehrfamilienhaus.

3. Leitungen im Bestand

3.1 Infiltrationsanlage der LMBV

Von Ost nach West verlaufend befindet sich eine Infiltrationsanlage der LMBV auf dem Gelände. Oberirdisch sichtbar sind die Brunnenköpfe; nördlich von ihnen verlaufen Steuerkabel der Anlage, südlich die eigentliche Wasserleitung als Stahlleitung. Diese Leitung soll ab 1998 außer Betrieb genommen werden.

3.2 Telekommunikation

Zwischen Georg-Herwegh-Straße und alter Seehausener Straße liegt in Verlängerung der Georg-Herwegh-Straße ein Telekom-Kabel. Dieses bleibt in seiner Lage erhalten und ist über Leitungsrechte gesichert.

3.3 Gasleitungen

sind nicht bekannt

3.4 Elektroleitungen

In der verlängerten Georg-Herwegh-Straße nach Süden befinden sich zwei 10 kV-Kabel. Südlich des Telekom-Gebäudes befinden sich ebenfalls zwei 10 kV-Kabel. Im östlichen Baugebiet (Fläche der Leitungsumverlegung im Zuge Neue Messe) befindet sich ein 20 kV-Kabel. Im westlichen Baugebiet (Bereich Nordweg) befindet sich eine Freileitung der WESAG. Diese wird unterirdisch umverlegt. Alle anderen Leitungen bleiben in ihrer Lage erhalten und werden über Leitungsrechte gesichert.

3.5 Trinkwasserleitung

Zwischen Schmidtstraße und Seehausener Straße verläuft eine DN 100 im Zuge des Nordweges.

Zwischen Fritz-Reuter-Straße und alter Seehausener Straße verläuft eine DN 200. Diese wird zukünftig unter einer öffentlichen Straße geführt und damit dauerhaft gesichert..

3.6 Schmutzwasser

Im Zuge des Nordweges verläuft nach Norden (in Richtung Schmidtstraße) eine Schmutzwasserleitung DN 200/ 300; nach Süden zur Seehausener Straße verläuft eine DN 200/ 300.

Nähere Details sind der Anlage 2 und 3 zu entnehmen.

Bestand/ Planungen außerhalb des Geltungsbereiches - angrenzend

1. ehemaliges Holzveredelungswerk und angrenzende Straßen

Unmittelbar südlich an das Baugebiet angrenzend befindet sich die umgebaute ehemalige Seehausener Straße. Sie verläuft ab sofort nur noch zwischen dem "Schwarzen Weg" im Osten bis zur Delitzscher Landstraße.

Im Bereich der nördlichen Grenze des o. g. Bebauungsplanes wurde die neue Stadtbahnlinie 16 zur Neuen Messe Leipzig gebaut.

Die Stadtbahn hält an 3 Haltestellen im südlichen Bereich des Bebauungsplanes "Nördlich Seehausener Straße" -

- Haltestelle Wiederitzsch - Zentrum
- Haltestelle Schwarzer Weg
- Haltestelle Messebahnhof - Neuwiederitzsch.

Die Stadtbahnlinie beeinflusst als "Messeachse" ganz wesentlich die Überbauung "Nördlich Seehausener Straße". Hier soll mit einer Überbauung das bauliche Entrée zur Messe geschaffen werden.

Im Bereich zwischen "Schwarzer Weg" und Messebahnhof fährt die Stadtbahn in die -1 Ebene und "taucht" so unter der Bahnstrecke Leipzig-Berlin und der B 2 neu in die neue Messemulde ein.

Die Haltestelle Messebahnhof liegt in der -1 Ebene. Der Anschluß an das Baugebiet erfolgt über einen terrassenähnlich angelegten Weg und eine Fußgängerbrücke. Zwischen Stadtbahnlinie und den eigentlichen Baufeldern ist eine weitere Erschließungsstraße angeordnet. Diese erschließt die im Bebauungsplan ausgewiesenen WA 1, WA 3, WA 5, GE e4 und GE e5.

Im Bereich B 184/ neue Stadtbahnlinie 16 grenzen die Mi 1, Mi 3 und Mi 4 an die alte Seehausener Straße. Mittig durch das Baugebiet verläuft in Ost-West-Richtung die Messeallee zwischen der B 2 neu und B 184. Von dieser Straße wird die Haupteerschließung über den Schwarzen Weg in das Gebiet "Nördlich Seehausener Straße" realisiert.

Der Bebauungsplan wurde am 11.12.1996 unter der Registriernummer 08/59/96 vom Regierungspräsidium genehmigt.

2. Bebauungsplan I, Delitzscher Landstraße

An den Geltungsbereich "Nördlich Seehausener Straße" schließt der Bebauungsplan I westlich an.

Entlang der Delitzscher Landstraße sind Mischgebiete, im rückwärtigen Bereich nach Osten All-gemeine Wohngebiete festgelegt worden.

Das Flurstück 34 f ist im Bebauungsplan I als öffentlicher Weg festgelegt worden. Damit ist die fußgänger- und radseitige Verbindung in das Gebiet "Nördlich Seehausener Straße" von der Delitzscher Landstraße sichergestellt.

Im Bereich des Bebauungsplanes I befinden sich wesentliche Infrastruktureinrichtungen der Gemeinde, so z. B.

- Rathaus
- Post
- Kindertagesstätte mit Gemeindebibliothek (fertiggestellt).

3. Bahnstrecke - Neue Messe

Im Zuge des Messeneubaus wird derzeit die Bahnstrecke Leipzig-Berlin ausgebaut. Derzeit in Bau ist der neue Messebahnhof, unmittelbar östlich an das Bebauungsplangebiet angrenzend. Dieser Bahnhof wird als ICE-Bahnhof ausgebaut.

Gemäß schalltechnischer Untersuchung "ehemaliges Holzveredelungswerk" plant die DB AG im Zuge der ICE-Neubaustrecke Leipzig-Erfurt Lärmschutz in Richtung Wiederitzsch. Nach Angaben der zuständigen Planer ist nach derzeitigem Planungsstand mindestens eine 3,0 m hohe Lärmschutzwand erforderlich. Eine höhere Lärmschutzwand wäre erforderlich, um die Orientierungswerte der DIN 18005 einzuhalten - aus optischen Gründen wurde jedoch im Bereich VHW auf eine höhere Wand verzichtet. Statt dessen werden in den Obergeschossen angrenzender Gebäude passive Lärmschutzmaßnahmen ergriffen.

Im B-Plan "Nördlich Seehausener Straße" sind Maßnahmen hinsichtlich Lärmschutz unter der Annahme der Errichtung einer Lärmschutzwand entlang der Bahnstrecke Leipzig-Berlin (Planfeststellungsbeschuß der DB vom 12.02.1996) getroffen worden (s. Textfestsetzung 1.2 und 4.9).

Östlich neben der Bahnstrecke Erfurt-Leipzig-Berlin ist die neue B 2 gerade dem Verkehr übergeben worden.

Der Messeneubau schließt sich in ca. 500 m in östlicher Richtung an. Hier liegt auch das Versandhaus Quelle mit einem sehr hohen Arbeitskräftepotential (siehe Plan).

4. Neu-Wiederitzsch

Hier befindet sich heute der Bereich mit der größten Siedlungsdichte in Wiederitzsch.

Das Gebiet ist klassisches Wohngebiet, geprägt durch ein klares Infrastrukturnetz, sowie der gartenstadtähnlichen Bebauung.

Die städtebauliche Dichte in dem Gebiet ist sehr gering; es überwiegt ein aufgelockerter Eindruck durch viel Grün.

Im Flächennutzungsplan wurde die Prüfung der Bebaubarkeit der rückwärtigen Grundstücksteile angeregt. Im Ergebnis dieses Bebauungsplanes sollen jedoch diese Grundstücke weitestgehend unbebaut bleiben, um den gartenstadtähnlichen Charakter zu erhalten..

5. Verkehrliche und technische Infrastruktur außerhalb des Geltungsbereiches

Das Gebiet "Nördlich Seehausener Straße" ist weiträumig hervorragend angebunden.

Im Norden, in ca. 1000 m Entfernung verläuft die Bundesautobahn A 14 von Halle nach Dresden. Das Baugebiet ist sowohl über die ABA - Leipzig Nord als auch ABA Leipzig - Mitte an die A 14 angebunden. Die A 14 wird derzeit 6-streifig ausgebaut.

Im Osten und Westen verlaufen als große Verkehrsachsen die B 2, die B 184 und die neue ICE-Strecke Erfurt-Halle- Leipzig in nur ca. 100-200 m Entfernung.

Im Süden verläuft die neue Verbindungsstraße B 2 - B 184, die Fortsetzung der Messeallee von ABA Neue Messe bis zur B 184. Diese wird mit der Verbindungsstraße zum Schwarzen Weg Haupterschließungsfunktion für das Baugebiet haben.

Im Norden grenzt unmittelbar die Gartenstadt "Neuwiederitzsch" mit der ost-west ausgerichteten Karl-Marx-Straße als südlichste Sammelstraße an.

Im Bereich der alten Seehausener Straße verlaufen Trinkwasserleitungen der KWWL (DN 150 und DN 300).

Sie könnten nach Ringschluß mit den Leitungen Karl-Marx-Straße auch den Löschwasserbedarf für das Baugebiet decken (s. Konzept der vedewa). Ebenfalls im Bereich der alten Seehausener Straße liegt ein Mischwassersammler, dessen Dimension von DN 450 im Osten auf DN 600/900 (Eiprofil) im Westen steigt. (näheres s. Anlage 2 und 3)

6. Sonstige Vorgaben im Bebauungsplangebiet

6.1 Flugverkehr

Das Planungsgebiet liegt innerhalb des Bauschutzbereiches des Flughafens Leipzig/ Halle und dessen Flugsicherungsanlage. Bauliche Anlagen bis 242 m üNN sind ohne weitere Zustimmung zulässig. Das Luftverkehrsamt Sachsen verweist auf Fluglärmbelästigungen. (siehe unter Punkt "Sonstige Festsetzungen")

6.2 Infiltrationsanlage

Im Bereich des Geltungsbereiches befinden sich die Infiltrationsbrunnen 67642-67660, die Infiltrationsleitung sowie Steuerkabel. Diese werden entweder über Leitungsrechte in privaten, nicht überbaubaren Grundstücken gesichert oder über die Festsetzung von öffentlichen Grünflächen unter Kenntlichmachung der Leitung. Hier bestehen Pflanzeinschränkungen (siehe PGF 5)

6.3 Altlasten

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist nach § 8 Abs. 3 EGAB von einer Altlastenfreiheit auszugehen.

6.4 Geologie

Diese Randbedingungen deuten auf eine relativ ungünstige Versickerungsfähigkeit des Bodens hin (im Bereich VHW - 15 l/s pro ha).

Lediglich im äußersten Westen des Baugebietes ist eine Versickerungsmöglichkeit für Regenwasser gem. Gutachten Nr. 623-61 des Büros Dr. Eisele möglich.

Es wird im übrigen auf das Baugrundgutachten des Büros Dr. Eisele verwiesen (Anhang).

Übergeordnete Planungen

1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Das Regierungspräsidium Leipzig hat in einer Vorabstellnahme vom 04.12.1995 die Einordnung des Bebauungsplanes in die raumordnerischen und landesplanerischen Ziele grundsätzlich bejaht. Die Entwicklung wird im Zusammenhang mit dem genehmigten FNP sowie dem zu entwickelnden Messervorfeld gesehen, insbesondere mit dem ICE-Bahnhof" - "die Baugebietsentwicklung in Verbindung mit der verlängerten ÖPNV-Trasse ist im Sinne von Pkt. 1.5.1.2 Landesentwicklungsplan".

2. Landesentwicklungsplan

Der Landesentwicklungsplan Sachsen (Mai 1994) nennt u. a. als Siedlungsentwicklungsziel Pkt. 1.3.1.2 "im Verdichtungsraum sollen zur Entlastung der jeweiligen Oberzentren und zur Effektivierung des ÖPNV vorhandene Kristallisations-Kerne zu Siedlungsschwerpunkten mit einem in Quantität und Qualität ausreichendem Angebot an Wohn- und Arbeitsplätzen ausgebaut werden".

Diesem Gedanken wird u. a. mit dem Ziel der TLG Niederlassung Sachsen und der Gemeinde Wiederitzsch entsprochen, wenn hier kostengünstiger und flächensparender Wohnungsbau in das Gebiet "Nördlich Seehausener Straße" integriert werden soll. Dies geschieht entlang der neuen Stadtbahnlinie 16 in unmittelbarer Nähe zu Quelle-, Messe- und Folgeeinrichtungen.

3. Raumnutzungskonzept

Das Regierungspräsidium Leipzig hat im November 1991 ein "Raumnutzungskonzept Leipzig Nord" vorgelegt, das 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 ca. 122 km².

Auch sind die wichtigsten Elemente der Verkehrserschließung (Ausbau BAB 14 mit Anschlüssen B 2 neu und Messeerschließung Neu, Ausbau Deutsche Bahn, S-Bahn und Straßenbahn, usw.) in diesem Raumnutzungskonzept enthalten. Es ist festzuhalten, daß die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes sich in vollem Umfang in das Raumnutzungskonzept einfügen.

4. Abstimmungen mit der Stadt Leipzig

Abstimmungen mit dem Oberzentrum hat es im Zuge der Bauleitplanung zum FNP gegeben. Der FNP der Gemeinde Wiederitzsch wurde von Seiten der Stadt Leipzig befürwortet.

Abstimmungen mit dem Oberzentrum hat es im Zuge der Bauleitplanung zu diesem Bauleitplan mehrfach gegeben.

Städtebauliches Konzept

Genereller Ansatz/ Ziele in der Verwirklichung

Wohnbaulich werden 2 wesentliche Ziele mit dem Bebauungsplan verfolgt:

1. Das Wohnen für die ältere Bevölkerung

Insbesondere in den neuen Ländern läßt sich aufgrund der gesamtwirtschaftlichen Lage immer häufiger feststellen, daß gerade die ältere Bevölkerung oder Behinderte, also die sog. "Rand-

gruppen der Bevölkerung", die nicht mehr im Erwerbsleben stehen, wohnungsversorgungs­mäßig nur ungenügend integriert werden.

Wohnlich bedeutet dies entweder kostenmäßig kein adäquaten Wohnraum zu besitzen (der auch den notwendigen Standard anbietet) oder daß ältere Menschen aus den Zentren der Städte (Bodenpreise) verdrängt werden.

Dies will die Gemeinde Wiederitzsch in der Aufgabenstellung konsequent angehen. Dazu wurden insbesondere die WA 1 **A** und WA 2 **A** ausschließlich für altengerechtes Wohnen reserviert. Zusätzlich soll ein Bürgerhaus errichtet werden.

Durch genossenschaftliche Initiative beim Wohnungsbau kann älteren Bürgern kostenadäquater Wohnraum zur Verfügung gestellt werden. Gleichzeitig befindet sich das Gelände im Schwerpunkt der Gemeinde; die Erreichbarkeit der kommunalen Infrastruktur von hier ist optimal gegeben. Durch das Bürgerhaus kann ein integrativer Treffpunkt für die Gemeinde geschaffen werden.

2. Kostengünstiger und flächensparender Bau

Der Leitgedanke eines kosten- und flächensparenden Bauens resultiert aus verschiedenen Zielbereichen. Neben der Verhinderung einer weitgehenden Zersiedelung der Landschaft sind es sozio-ökonomische Gründe, die seine Realisierung erforderlich machen. So ist der Wohneigentumsanteil in der Bundesrepublik Deutschland im internationalen Vergleich sehr gering. Darüber hinaus existieren im nationalen Ost-West-Vergleich gravierende Unterschiede:

- 41,5 % Wohneigentumsquote in den alten Bundesländern
- 25,9 % Wohneigentumsquote in den neuen Bundesländern.

Gründe für den niedrigen Wohneigentumsanteil sind die hohen Gesamtkosten für den Erwerb eines Einfamilienhauses oder einer Eigentumswohnung. Sie reduzieren in erheblichem Maße den potentiellen Erwerberkreis von Wohneigentum. Dies trifft für die neuen Länder auf Grund der im folgenden aufgezeigten Spezifik der Rahmenbedingungen im besonderen Maße zu.:

- Die unsichere wirtschaftliche und berufliche Situation vieler Arbeitnehmer verhindert eine langfristige finanzielle Belastung, die für die Bildung von Wohneigentum erforderlich ist.
- Das erforderliche Eigenkapital zur Wohneigentumsbildung ist oft nicht in ausreichendem Maß vorhanden.
- Der Markt für Wohneigentumsmaßnahmen besteht zum überwiegenden Teil aus freistehenden Einfamilienhäusern. Ein breites Angebot an kostengünstigen Doppel- und Reihenhäusern für weniger zahlungskräftige Nachfrager besteht erst in den Anfängen.
- Da es für verdichtete Bauvorhaben derzeit kaum ein konkurrierendes Angebot gibt, können insbesondere in den Verdichtungsräumen Berlin und Leipzig sehr hohe Preise durchgesetzt werden, die den Einstieg ins Wohneigentum erschweren.

In den **neuen Ländern** gibt es für verdichteten, flächensparenden Wohnungsbau keine Tradition. Da infolgedessen positive Beispiele für verdichtetes Bauen fehlen, ist die Schaffung unterschiedlicher Voraussetzungen erforderlich. Hierzu gehören z. B.:

- Baulandausweisung in den Bebauungsplänen in größerem Umfang für verdichteten flächensparenden Wohnungsneubau in den Kommunen,
- Kostenbewußtsein bei potentiellen Erwerbern von Wohneigentum herausbilden. (Dazu kann durch die Kommune ein wesentlicher Beitrag geleistet werden, indem z. B. die Kostenrelevanz der Grundstücksgröße auf die Höhe der Erschließungskosten bewußt gemacht wird.)
- Schaffung von Beispielen für verdichtetes Bauen mit positivem Image,

Begründung zum Bebauungsplan "Nördlich Seehausener Straße", 04448 Wiederitzsch
Planstand: 03.12.1997 (fett, kursiv, unterstrichen)

- Korrektur der Propagierung undifferenzierter Leitbilder wie zunehmender Wohnflächenverbrauch als Zeichen des Wohlstandes.

Die Nettoeinkommen der Erwerber von Wohneigentum im niedriggeschossigen Wohnungsbau sind vergleichsweise hoch. Im Modellvorhaben Albert-Schweitzer-Siedlung Lichtenstein haben beispielsweise von den 33 Erwerberhaushalten

- zwölf Haushalte ein Jahreseinkommen von über 61.000,00 DM
- elf Haushalte verfügen über 51.000,00 DM bis 60.000,00 DM pro Jahr und
- zehn Haushalte haben weniger als 50.000,00 DM Jahreseinkommen.

Nach übereinstimmender Einschätzung von Bauträgern gibt es aber derzeit nur eine dünne Käuferschicht, die bei dem gegebenen Preisniveau die Belastung aus der Eigentumsbildung tragen kann. Vorhandenes Eigenkapital stammt häufig noch aus Ansparungen aus DDR-Zeiten bzw. aus Grundstücksverkäufen oder Erbschaften. Das unzureichende Eigenkapital wirkt sich insbesondere auf die Bildung von Wohneigentum ungünstig aus.

Die aufgezeigten Rahmenbedingungen verdeutlichen, wie wichtig es ist, Möglichkeiten für Kostenreduzierungen zu erschließen und die Ursachen für Kostenerhöhungen weitestgehend auszuschließen.

Für die Realisierung dieser Handlungsmaximen ist eine enge Zusammenarbeit zwischen der Gemeinde Wiederitzsch und der TLG Niederlassung Sachsen entscheidend. Gemeinsam werden Ansätze entwickelt, welche die Umsetzung eines kosten- und flächensparenden Wohnungsbaus gewährleisten.

Als die wesentlichen Handlungsinstrumente zur Umsetzung eines Kosten- und flächensparenden Bauens können genannt werden:

- die planungsrechtliche Vorbereitung durch den B-Plan
- Reduzierung der Erschließungskosten
- eine vertragliche Bindung der zukünftigen Bauträger/ Investoren an die städtebaulichen Zielvorgaben.

Darüber hinaus erfährt das Vorhaben eine inhaltliche Unterstützung durch das Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau.

Ziel der Planung

Die Ziele der Planung leiten sich aus der städtebaulichen Konzeption ab.

Grundlage der verbindlichen Bauleitplanung ist vor allem der vorbereitende Bauleitplan - FNP -, der für die Gemeinde Wiederitzsch genehmigt wurde. Er zeigt nicht nur Rechte der Gemeinde auf, sondern aus ihm leiten sich auch Pflichten ab, die bei der Realisierung des Bebauungsplanes zu beachten sind.

Die Gemeinde Wiederitzsch entspricht somit den Zielen und Grundsätzen der Bauleitplanung (§ 1 (5) BauGB) sowie dem Ziel des § 1 (2) BauGB.

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind auch die Ziele des § 1 (5) BauGB zu beachten:

**Begründung zum Bebauungsplan "Nördlich Seehausener Straße", 04448 Wiederitzsch
Planstand: 03.12.1997 (fett, kursiv, unterstrichen)**

Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

Als Beurteilungsmaßstäbe gelten die dem städtebaulichen Entwurf gegenüberzustellenden Kriterien wie Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten, Nutzung der Grundstücke nach Art und Maß, die Einwirkungen, die von Grundstücken/ Betrieben ausgehen, insbesondere durch Lärm und Verunreinigungen und die Erschließung.

Der Bebauungsplan soll städtebauliche Mißstände ausschließen. Dies ist bereits im Flächennutzungsplan sowie bei der städtebaulichen Konzeption berücksichtigt worden.

Das Baugebiet gliedert sich nach Art der baulichen Nutzung in WA-Gebiete und Mi-Gebiete. Eine Abstufung im Sinne der BauNVO und der DIN 18005 ist damit gegeben. Die umgebende Bebauung sowie die geplante neue Bebauung im VHW entspricht ebenfalls dieser Abstufung.

Aus Schutz vor unzumutbaren Lärmbelästigungen von außen sind vorkehrende Maßnahmen i. S. d. Immissionsschutzes festgesetzt worden (s. Pkt. 1.2 und 4.8 der Textfestsetzungen).

Zur Erschließung **wird** für die WA-Gebiete **und Mi-Gebiete im wesentlichen der „Schwarze Weg“ verkehrlich erschlossen.**

Darüber hinaus sind gerade von und zum ÖPNV mit seinen Haltestellen sehr gute und direkte Anbindungen geschaffen worden, die mithelfen sollen, unnötigen IV zu vermeiden.

Wohnbedürfnisse der Bevölkerung bei Vermeidung einseitiger Bevölkerungsstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Bevölkerungsentwicklung § 1 Abs. 5 Nr. 2 BauGB

Gerade durch das vorhergehende Kapitel (genereller Ansatz) ist dieses Ziel in besonders prägnanter Weise umschrieben worden.

Die Durchsetzung ist durch das enge Zusammenspiel von Gemeinde und TLG Niederlassung Sachsen als Entwicklungsträger gesichert.

Soziale und kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen und alten Menschen und der Behinderten (§ 1 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

Durch die Festlegung von Gemeinbedarfseinrichtungen - Bürgerhaus - ist sichergestellt, daß im Schwerpunkt der Gemeinde (Erreichbarkeit) wichtige Infrastruktureinrichtungen gesichert werden können.

Das jetzige Gemeindebegegnungszentrum wird damit sinnvoll ergänzt.

Im WA 1 **A** und WA 2 **A** sind darüber hinaus nur Wohnungen für ältere und behinderte Menschen zulässig.

Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes (§ 1 Abs. 5 Nr. 4 BauGB)

Durch die Festlegung der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksfläche, die Geschossigkeit, die öffentlichen Grünflächen sowie das Anpflanzen von Bäumen sind die Ziele des o. g. Bebauungsplanes hinsichtlich dem o. g. Ziel erreicht:

1. prägnanter räumlicher Abschluß im Osten des Baugebietes
2. Herstellung eines homogenen Abschlusses der Siedlung Neuwiederitzsch nach Süden durch die Festlegung von Einfamilienhäusern und dem Übergang auf kostengünstige Reihenhaussiedlung
3. urbane Stadtkante zur Messeachse (Stadtbahnlinie 16) und Schaffung eines adäquaten Bahnhofsvorbereiches (ICE-Bahnhof).

Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflegesowie des Klimas (§ 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB)

Durch die rechtssichere Integration der Festsetzungen der Grünordnungspläne ist der Ausgleich nach BNatSchG und SächsNatSchG dargestellt.

Aufgrund der Festlegung der Art der baulichen Nutzung ergeben sich zu Nachbarbauflächen keine Beeinträchtigungen.

In der Überarbeitung des Bebauungsplanes sind fast alle rückwärtigen Grundstücke an der Karl-Marx-Straße zu nicht überbaubaren Grundstücken erklärt worden. Damit ist dem Landschaftsplan zum FNP Rechnung getragen worden.

Durch die Bahn und die neue B 2 im Osten wird das Baugebiet durch Lärmimmissionen erheblich beeinträchtigt (s. dazu Anlage 1 - Schallgutachten)

Die Gemeinde Wiederitzsch geht in ihrer Beurteilung der Ausgangswerte "Lärm" davon aus, daß entlang der Bahnstrecke gem. Planfeststellungsbeschluß durch die DB eine Lärmschutzwand gebaut wird.

Räumlich wird diese Wand nach Aussagen der DB auch auf Flächen der TLG stehen müssen - diese Flächen sind im Bebauungsplan (östlicher Rand) festgeschrieben worden (Höhe min. 3 m).

Die im Gutachten gemachten Aussagen zum Lärm mit Schallschutzwand berücksichtigen schon den Prognosefall Bahn (ICE). Diese erhöhten Werte entsprechen dem Ist-Zustand Lärm ohne Lärmschutzwand.

Als Reaktion darauf wurden Maßnahme in den Textfestsetzungen 4.8 für Innenbereiche festgesetzt, um sicherzustellen, daß die Richtwerte der VDI 2719 eingehalten werden.

Die Außenwohnbereiche sind über die Festsetzung 1.2 berücksichtigt. Danach sind gem. Iso-phonenkarte in den Mi **2,3,4,5,6,7 Wohnnutzungen** unzulässig; **In den MI 8 und 9 sind Schlafräume auf der Nord- bzw. Westseite (lärmabgewandte Seite) anzuordnen.**
In dem WA 3 und MI1 sind Wohn- und Schlafräume nicht nach Süden zulässig (lärmabgewandte Seite).

Es sind zum Thema Bodenschutz umfangreiche Hinweise im Bebauungsplan aufgenommen worden (Hinweise StUFA und RP).

Zum Schutz des Bodens ist für die Erschließungsanlagen geplant, daß lediglich der Oberboden abgetragen wird und der Straßenkörper auf das Gelände aufgebaut wird. In Ergänzung dazu ist festgelegt worden, daß die Erdgeschoßfußbodenhöhe gem. § 9 (2) BauGB speziell festgelegt wird und nicht individuell frei gewählt werden darf.

Belange der Wirtschaft, ... des Verkehrs,... der Versorgung.. und die Schaffung von Arbeitsplätzen (§ 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB)

Das Baugebiet gliedert sich in WA-Gebiete und Mi-Gebiete nach BauNVO.

Gerade in den Mi-Gebieten sind nicht störende Gewerbebetriebe möglich. Diese sollen hier angesiedelt werden - die Gemeinde Wiederitzsch **benennt** der TLG Niederlassung Sachsen 2 ha **für die Ansiedlung von ortsansässigem Gewerbe.**

Gemäß Gemeinderatsbeschluß sollen einheimische Gewerbetreibende angesiedelt werden. Das **soll** in den Mi 5 **geschehen.** Nach groben Schätzungen können hier ca. 150 Arbeitsplätze eingerichtet werden. Diese Zahl ist entwicklungsfähig, wenn sich die Messe etabliert hat und insbesondere der ICE-Bahnhof auf den Nordraum Leipzig Entwicklungsimpulse ausstrahlt.

Begründung zum Bebauungsplan "Nördlich Seehausener Straße", 04448 Wiederitzsch
Planstand: 03.12.1997 (fett, kursiv, unterstrichen)

Entsprechend der von der IHK Leipzig erarbeiteten Einzelhandelskonzeption wird ausschließlich in den Mi 5 und Mi 6 Einzelhandel bis insgesamt 700 m² Nettoverkaufsfläche zugelassen. Dies ist angesichts der noch nicht 100 % - Kaufkraft (gemessen mit den alten Ländern) notwendig, um nicht Nebenzentren neben dem Ortszentrum entstehen zu lassen - Gefahr der Kaufkraftabwanderung.

An der Haltestelle "Schwarzer Weg" sowie am ICE-Bahnhof soll jedoch im Sinne einer geschäftsmäßigen "Lebendigkeit" Einzelhandel möglich sein, um diese Kristallisationspunkte zu beleben.

Räumlicher Umfang des Gebietes

Der Planumgriff reicht von der Bahnlinie Leipzig-Berlin im Osten bis zum östlichen Rand des Bebauungsplanes I, Delitzscher Landstraße und im Norden von den letzten überbauten Grundstücken der Siedlung Neu-Wiederitzsch bis zur alten Seehausener Straße.

Die wesentlichen Kriterien für die Ausweisung dieses Umgriffes waren

1. städtebauliche Neuformulierung der Stadtkante entlang der Stadtbahnlinie 16 zur Neuen Messe Leipzig.
Der Bereich markiert optisch das Entreé zur Neuen Messe Leipzig. Die derzeitige heteroge und uneinheitliche Bebauung macht ein für Messebesucher wie Bewohner einheitliches und ausgewogenes Stadtbild erforderlich. Diese soll durch eine weitgehend einheitliche Bauhöhe und eine Betonung von Gebäudekanten parallel zur Stadtbahnlinie markiert werden.
2. Ergänzung des bestehenden Geschößwohnungsbaus und Wegeanschluß an das Ortszentrum an die Delitzscher Landstraße.
Im westlichen Teil soll der genossenschaftliche Wohnungsbau durch Nachverdichtung erhalten bleiben. Da hier überwiegend ältere Bewohner leben, soll dieser zentrumsnahe Standort (ÖPNV, Einkauf etc.) unbedingt aufgewertet werden.
Ergänzt wird die Nutzung durch die Festlegung von Gemeinbedarfsflächen gem. FNP für die Herstellung eines Bürgerzentrums als kommunikativen Treffpunkt insbesondere der älteren Bevölkerung.
3. Notwendiger Abschluß der Siedlung Neuwiederitzsch nach Süden.
Die gartenvorstadtähnliche Siedlung hat nach Süden nie ihren Abschluß gefunden.
Um den Übergang zwischen neuer Bebauung auf den Flurstücken 35/16, 35/17 und 35/21 zu schaffen, sollen die rückwärtigen Grundstücksteile der Grundstücke an der Karl-Marx-Straße überwiegend nicht überbaut werden.
4. Schaffung eines stadträumlichen Abschlusses zur Bahnlinie Leipzig-Berlin unter Würdigung des Messebahnhofes Neuwiederitzsch - Leipziger Messe.
Der notwendige Schallschutz entlang der Bahnlinie darf nicht der stadträumliche Abschluß am ICE-Halt bleiben.
Es wird deshalb angestrebt, ein angemessenes städtebauliches Pendant zur angedachten Bebauung im VHW zu schaffen (Hotel, Bahnhofplatz etc.). Die halbrunde Bebauung soll das Bahnhofvorgefeld prägen und gleichzeitig wegmarkierend sein (angestrebte Wegebeziehung Schwarzer Weg und Fritz-Reuter-Straße).

Begründung zum Bebauungsplan "Nördlich Seehausener Straße", 04448 Wiederitzsch
Planstand: 03.12.1997 (fett, kursiv, unterstrichen)

5. Die großen Ruderalflächen, die sich im Besitz der TLG Niederlassung Sachsen befinden, sollen dem kostengünstigen und flächensparenden Bauen gewidmet werden.
Die Gemeinde und die TLG Niederlassung Sachsen als Entwicklungsträger planen, an dieser Stelle Wohnungsbau anzubieten, der sich kostenseitig deutlich von den üblichen Bauträgermodellen abhebt.
Städtebaulich und ökologisch verfolgt das Vorhaben ähnliche Ziele wie die "Thomas-Müntzer-Siedlung" im Südwesten der Stadt Leipzig.

Der Umgriff begründet sich in den genannten 5 Punkten sowie den Vorgaben der verkehrlichen Infrastruktur sowie den Nachbarplanungen.

Nutzung und Bebauung

Das Gebiet "Nördlich Seehausener Straße" befindet sich in zentraler Lage der Gemeinde Wiederitzsch, östlich des Ortszentrums.

Es ist städtebaulich an derzeit 3, zukünftig 4 Seiten durch bestehende Bebauung und Verkehrswege eingebunden.

Die Abgrenzung nach Norden erfolgt durch die ruhige und durchgrünte, offene Bebauung entlang der Karl-Marx-Straße. Der bauliche Bestand ist eher als heterogen zu bezeichnen.

Nach Westen nimmt die Bebauung in der Höhe zu. Es wird die Übergangszone zum Ortszentrum entlang der Delitzscher Landstraße gebildet. Dennoch wirkt die Bebauung im Bestand hier eher wie zufällig platziert.

Nach Osten findet das Baugebiet durch die Bahnstrecke sein räumliches Ende.

Im Süden wurde das ehemalige Holzveredelungswerk für eine Neuüberbauung gerade abgerissen. Es entsteht der Einzugsbereich für die Neue Messe Leipzig.

Der vorliegende Entwurf versucht auf diese 4 Randbedingungen zu antworten, indem er

- im Norden zur bestehenden heterogenen Wohnbebauung eine Anbindung unbebaute Gartengrundstücke anbietet (Grünzone)
- im Westen versucht den Geschoßwohnungsbau als Funktion zu erhalten und durch behutsame Nachverdichtung städtebaulich wichtige Räume neu formuliert (Geh- und Radweg in das Zentrum, Schaffung neuer Fußwegeverbindungen)
- im Süden entlang der neuen Stadtbahnlinie 16 zur Neuen Messe versucht, eine urbane Stadtkante, die formal baulich einheitlich ist, herzustellen
- im Osten zur Bahnstrecke einen städtebaulichen Abschluß anbietet.

Entlang der neuen Stadtbahnlinie 16 zur Neuen Messe Leipzig soll eine 3-geschossige Bebauung errichtet werden, die sich, bis auf den Bestand Atrium-Hotel, entlang einer Baulinie (Fluchtlinie) parallel zur Stadtbahnachse darstellt.

Auf den Flurstücken 35/2 und 35/4 will dabei die WOGETRA ihren Gebäudebestand (4 Blöcke) erhalten und um neue Blöcke ergänzen.

Hier ist durch die WOGETRA als Wohnungsbaugenossenschaft altengerechtes Wohnen geplant.

Durch entsprechende Ausweisung der Baufelder ist die Möglichkeit differenzierter und abwechslungsreicher Wohnbebauung aufgezeigt. Im Übergangsbereich zur Delitzscher Landstraße (Geh- und Radweg) ist als städtebaulicher Akzent ein Bürgersaal möglich (siehe auch Gemeinbedarfsflächen).

Im östlichen Bereich des Baugebietes (zwischen Schwarzer Weg und Bahn) soll in vorderer Reihe zur Stadtbahn eine einheitliche 3-geschossige Bebauung vorgesehen werden, die den Einzugsbereich zur Neuen Messe rahmen soll.

Hier ist durch die Gemeinde nicht störendes Gewerbe vorgesehen. Dieser nicht störende Gewerbeanteil entwickelt sich entlang der halbrund gekrümmten Straße, die den Schwarzen Weg mit den Mischgebieten verbindet. Die Straßengeometrie mit straßenbegleitender Bebauung formt einen erlebbaren baulichen Abschluß nach Osten zur Bahn. Auftakt in das Gebiet ist die Haltestelle "Schwarzer Weg". Hier ist vermutlich die zentrale ÖPNV-Haltestelle für das Baugebiet. Im Baugebiet ist deshalb hier ein kleiner Platz vorgesehen. Er erfüllt im wesentlichen 2 Dinge:

- entlang der Platzwände sollen sich kleine Läden für die Grundversorgung des Gebietes ansiedeln können.
- der Platz ist Verteiler für die nach Norden und Westen angelegten Geh- und Radwege. Insbesondere die Verbindung zur Georg-Herwegh-Straße ist als **befestigte Straße** vorgesehen und soll die Bevölkerung von Neuwiederitzsch an die Haltestelle "Schwarzer Weg" anbinden.

Im nördlichen Baugebiet wird die durchgrünte Gartenzone erhalten. Diese befindet sich in den ehemaligen rückwärtigen Grundstücksteilen der Bebauung entlang der Karl-Marx-Straße.

Städtebaulich ist es Ziel, hier durch eine Grünzone den Übergang zwischen heterogener bestehender Bebauung und homogener neuer Bebauung nicht zu kraß erscheinen zu lassen.

Es sind insgesamt 2 Spielplätze für Kinder vorgesehen. 1 Spielplatz soll Kindern unter 5 Jahren zur Verfügung stehen; 1 Spielplatz am zentralen Platz steht Kindern ab 5 Jahren zur Verfügung.

Um formal die Messeachse (alte Seehausener Straße) zu betonen, sind nach § 83 SächsBO bestimmte Anforderungen an die Fassadengestaltung gestellt.

Grün- und Freiflächen

Das Konzept sieht wenige öffentliche Grünflächen vor.

Ausnahmen sind die Kinderspielplätze. Im Sinne der nördlich angrenzenden Siedlungsteile sollen die privaten Hausgärten mit ihren Grünanteilen das Wohnumfeld schaffen.

Alle bestehenden Bäume im Gelände sollen weitestgehend erhalten bleiben. Der Grünordnungsplan wird Bestandteil des Rechtsplanes und beschreibt detailliert die Einzelmaßnahmen.

Verkehrliche Erschließung

Die Gemeinde Wiederitzsch und die TLG Niederlassung Sachsen gehen davon aus, daß das hervorragende Angebot an ÖPNV die zukünftigen Bewohner des Gebietes weitestgehend anreizt, diese öffentlichen Nahverkehrsmittel zu benutzen. Dazu stehen 3 Haltestellen der neuen Stadtbahnlinie 16 zur Verfügung. Von jedem Punkt des Baugebietes ist eine Haltestelle in maximal 300 m Entfernung zu erreichen - 5 min Fußweg.

Straßenseitig wird das Gebiet "Nördlich Seehausener Straße" im wesentlichen über den Schwarzen Weg erschlossen. Dieser schließt über das Gebiet "ehemaliges Holzveredelungswerk" direkt an die neue Verbindungsstraße B 2 - B 184 an.

Vom Schwarzen Weg soll in das östliche Mischgebiet eine Haupteerschließungsstraße geführt werden. Diese Straße wird mit einer Fahrbahnbreite von 6,50 m errichtet. Alle sonstigen Straßen werden als Verkehrsmischflächen ausgeführt. Die Breite wird 6,00 m betragen (Begegnungsfall LKW/ PKW bei verminderter Geschwindigkeit). Diese Anliegerstraßen **verlaufen analog den nördlich befindlichen Siedlungsstraßen.**

Das Baugebiet wird im Norden über folgende Straßen

- **Schmidtstraße**
 - **Georg-Schumann-Straße**
 - **Heinrich-Heine-Straße**
 - **Georg-Herwegh-Straße**
 - **Fritz-Reuter-Straße**
- an die Karl-Marx-Straße angebunden.**

Im Süden erfolgt eine Anbindung an die Seehausener-Straße über

- **Nordweg**
- **verlängerte Georg-Schumann-Straße**
- **„Schwarzer Weg“ (verlängerte Georg-Herwegh-Straße).**

Der Nordweg bleibt als Verbindung zwischen Schmidtstraße und Seehausener Straße erhalten.

Geh- und Radwege, die nicht unmittelbar mit Straßen geführt werden, sind so angelegt, daß sie das Baugebiet mit dem Gemeindegebiet sinnvoll verbinden. So z. B.

- Geh- und Radweg von der Haltestelle "Schwarzer Weg" zur Georg-Herwegh-Straße
- Geh- und Radweg auf Flurstück 35/17 als Verbindung des allgemeinen Wohngebietes mit der Heinrich-Heine-Straße
- Geh- und Radweg zwischen Flurstück 35/4 und 35/25 als Verbindung des allgemeinen Wohngebietes mit der Seehausener Straße
- Geh- und Radweg im Verlauf des Flurstückes 35/1. Dieser Weg dient als Ost-West-Verbindung der Anbindung des Baugebietes an den Bereich "Delitzscher Landstraße"
- Geh- und Radweg zwischen Fritz-Reuter-Straße und Messebahnhof

Maßnahme zur Verwirklichung/ Bodenordnung

1. Entwässerung - Auswirkungen auf Textfestsetzungen

Sämtliche Schmutzwasser und Straßenwasser sollen weitestgehend in den Sammler "Seehausener Straße" gem. Entsorgungskonzept (Anlage 2 und 3) eingeleitet werden.

Da die natürlich Vorflut (Nördliche Ritzschke) als Regenwasserableiter nicht **direkt** zur Verfügung steht, **wurde durch die VEDEWA ein gesondertes Konzept für „Regenwasser“ erarbeitet (s. Anlage).**

2. Müllentsorgung

Die Andienung der einzelnen Baufenster für Müllfahrzeuge, auch in den verkehrsberuhigten Bereichen, ist sichergestellt. Zusätzlich **wird** im Plangebiet an **1** Stelle **eine** Fläche zum Aufstellen von Recyclingbehältern vorgesehen. Zur Art der Aufstellung sind Textfestsetzungen getroffen worden, die sicherstellen sollen, daß keine Disharmonie zwischen Wohnen und Fläche für Recycling entsteht.

3. Versorgung mit Wasser, Strom, Gas, Telefon

Durch die Vorabstellnahmen der Versorgungsträger ist sichergestellt, daß o. g. Punkte für eine gesicherte Erschließung zur Verfügung stehen.

Lediglich beim Löschwasser könnte es notwendig sein, zusätzliche Löschwasserbecken anzulegen. Dies ist in den Textfestsetzungen Pkt. 4.3 berücksichtigt worden.

4. Bodenordnung

Zum Zwecke der Realisierung des Bebauungsplanes ist die Durchführung einer Bodenordnung erforderlich. Dies muß nicht i. S. d. §§ 45 ff. BauGB erfolgen, wenn über Erschließungs- und sonstige städtebauliche Verträge sichergestellt ist, daß die Flächen und Maßnahmen insbesondere zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen, öffentlichen Grünflächen sowie der Versorgungsanlagen durch die jeweiligen Flurstückseigentümer realisiert werden.

Die Maßnahmen betreffen fast alle Flurstücke des Umgriffes, die sich im Bereich der Gemarkung Großwiederitzsch befinden.

Flächenbilanzen und Berechnungen

Bruttobaulandfläche	220.763,9 m ²
Nettobaulandfläche	<u>170.777,9</u> m ²
Anzahl der WE- neu	<u>500</u>
Einwohner- neu	<u>1.150</u>
Nettowohnungsdichte (WE/ ha Nettobauland)	<u>29,29</u>
Bruttowohnungsdichte (WE/ ha Bruttobauland)	<u>22,72</u>
Bruttosiedlungsdichte (EW/ ha Bruttoland)	<u>52,27</u>

Verteilung der Gebäudeeinheiten

	Nettobauland in m ²	ca. Anzahl der WE ¹
Bestand Geschößwohnungsbau (WA 1B, 3, 4 und 5; <i>Nachverdichtung aufgrund Pkt. 3.2 der Textfestungen unwahrscheinlich!</i>		<u>126²</u>
Bestand "Einfamilienhäuser"		ca. 25 ³
Einfamilienhäuser verdichtet (WA6 - WA <u>12</u> , <u>Mi 8,9</u>)	<u>55.683</u> <u>23.280</u>	<u>ca. 240</u> <u>ca. 120</u>
Einfamilienhäuser, <i>freistehend</i> (WA <u>13-16</u>)	3.251	<u>ca. 10</u>
Alten- und behindertengerechtes Wohnen (WA 1A, 2A)	<u>7.142</u>	<u>ca. 70</u>
gemischtgenutzte Gebäude (70% Wohnanteil) (Mi 1)	<u>9.027</u>	<u>ca. 60</u>
Summe Wohnungsbau-neu	<u>98.383</u>	<u>ca. 500</u>

¹ Rechenweg: pro EW- 50m² BGF; pro WE- 2,3 EW, ergibt pro WE 130 m² BGF

² Bestand ergibt sich aus Daten des Einwohnermeldeamtes und der Bestandsunterlagen der Gemeinde Wiederitzsch und der WOGETRA.

³ Bestand ergibt sich aus Bestandserfassung und sind „ca. Werte“.

Architekturbüro Markurt
An der Schäferei 2
04469 Lützschena- Stahmeln
Begründung zum Bebauungsplan "Nördlich Seehausener Straße", 04448 Wiederitzsch
Planstand: 03.12.1997 (fett, kursiv, unterstrichen)

Flächenbilanz

Bruttoland	100,0 %	220.763,9 m ²
öffentliche Verkehrsflächen inkl. Wege, Plätze, Straßen, Verkehrsgrün	<u>10,1</u> %	<u>22.290,0 m²</u>
öffentliche Grünflächen	<u>0,61</u> %	<u>1.344,0 m²</u>
private Grünflächen	<u>0,68</u> %	1.488,0 m ²
Lärmschutzwand	<u>0,21</u> %	473,0 m ²
Flächen nach § 9 (1) 20 BauGB	<u>0,8</u> %	<u>1.775,0 m²</u>
Flächen nach § 9 (1) 25a BauGB	<u>10,65</u> %	<u>20.508,0 m²</u>
Versorgungsflächen (Telekom, Recycling, Trafo)	<u>0,95</u> %	<u>2.108,0 m²</u>
Nettobauland	<u>76,0</u> %	<u>170.777,9 m²</u>

Pläne

Zur Begründung werden noch folgende Beipläne beigelegt:

- Übersichtsplan (Lage im Raum) - M 1:50.000
- Übersichtsplan (Lage des Plangebietes im Ort) - Auszug aus dem FNP o.M.
- Infiltrationstrasse LMBV o.M.
- Auszug aus Liegenschaftskataster mit Eintrag der Umgriffgrenze

Der Bebauungsplan setzt durch Planeinschrieb und textliche Festsetzungen fest:

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB, §§ 1 - 15 BauNVO)

Durch Planeinschrieb wird festgesetzt:

Die Nutzungsart der Baugebiete wird als Allgemeines Wohngebiet bzw. Mischgebiet festgesetzt (§ 4 und 6 BauNVO)

Begründung:

Diese Festsetzungen entsprechen der vorbereitenden Bauleitplanung - der Bebauungsplan ist aus dem genehmigten Flächennutzungsplan entwickelt worden (§ 8 (2) BauGB).

Durch Textfestsetzung wird festgesetzt:

1.1 WA = allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind Ausnahmen nach § 4 (3) Nr. 3-5 BauNVO gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

In den WA 1A und WA 2A (Gemeinbedarfsfläche) sind nur die unter § 4 (2) 3 BauNVO - insbesondere Bürgerzentrum mit Bürgersaal zulässig. Ausnahmsweise sind auch die Nutzungen nach § 4 (2) 1 BauNVO zulässig, wenn über den Bauantrag nachgewiesen wird, daß hier alten- und behindertengerechte Wohnungen geschaffen werden.

Begründung:

Nutzungen nach § 4 (3) 3-5 BauNVO sind deshalb auch ausnahmsweise nicht zulässig, da der herzustellende Wohnwert des Gebietes aufgrund der ansonsten schon sehr hohen Lärmimmissionsbelastung nicht noch zusätzlich belastet werden soll. Die in Nr. 3-5 beschriebenen Nutzungen sollen im Ortskern entlang der Delitzscher Landstraße angeordnet werden

Der Erholwert in den Anlagen wäre umso geringer, je mehr eigentlich "wohnungstypische" Nutzungen zugelassen werden.

Weiterhin will die TLG Niederlassung Sachsen über privatrechtliche Verträge absichern, daß die Flächen, die für eine Bebauung zur Verfügung stehen, auch überwiegend für den kostengünstigen Wohnungsbau genutzt werden.

Nutzungen nach den Nr. 3-5 würden auch unweigerlich höhere Anforderung an das Erschließungssystem stellen. Dieses ist in der vorliegenden Form sehr weit minimiert worden. Die WA 1A und WA 2A sind als Gemeinbedarfsflächen Übernahmen aus dem FNP. Dort wurde mindestens eine neue Nutzung "Bürgerhaus" angesprochen - eine adäquate Nutzung besteht derzeit räumlich im Gemeindebegegnungszentrum am Hugo-Krone-Platz.

Das Bürgerhaus kann als Treffpunkt für die Quartiere westlich der Delitzscher Landstraße verstanden werden. Ansonsten soll nur noch alten- und behindertengerechtes Wohnen zulässig sein, um dieser Bevölkerungsgruppe eine Wohnberechtigung im Zentrum des Ortes zu garantieren.

1.2 Mi = Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

In den Mischgebieten sind die nach § 6 (2) 6, 7 und 8 BauNVO allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten gem. § 1 (5) BauNVO nicht zulässig. Vergnügungsstätten nach § 6 (3) BauNVO sind nicht zulässig.

**Begründung zum Bebauungsplan "Nördlich Seehausener Straße", 04448 Wiederitzsch
Planstand: 03.12.1997 (fett, kursiv, unterstrichen)**

In Verbindung mit § 6 (2) 2 BauNVO wird festgelegt, daß nur in den Mi 5 und Mi 6 Nutzungen nach § 6 (2) 3 BauNVO zulässig sind. Die Nutzungen nach § 6 (2) 3 BauNVO sind in allen sonstigen Mi auch ausnahmsweise unzulässig.

In den Mi **2,3,4,5,6,7** *ist Wohnnutzung* aus Schallschutzgründen unzulässig.

Begründung:

Auch in den Mischgebieten ist Einzelhandel bis auf Mi 5 und Mi 6 unzulässig. Einzelhandel ist deshalb ausgeschlossen, weil die relativ geringe Kaufkraft in Wiederitzsch an städtebaulich markanten Situationen konzentriert werden soll. Dies geschieht innerhalb des Bebauungsplanes in den Mi 5 und Mi 6 - Zuordnung zu den Haltestellen "Schwarzer Weg" und "Neu Wiederitzsch". Außerhalb des Bebauungsplanes besteht insbesondere für die Einwohner des westlichen Baufeldes die Möglichkeit, entweder entlang der Delitzscher Landstraße (Bebauungspläne I und II) oder im neuen, zu errichtenden Ortszentrum am westlichen "Kopf" des VHW-Geländes einkaufen zu gehen.

Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten sind unzulässig, da sie der beabsichtigten Eigenart der Baugebiete widersprechen würden. Dies wäre zum einen das Ortsbild, was im Vorfeld der Messe durch die o. g. Nutzungen erheblich gestört wäre.

Argument auch für die Mi war der flächensparende Bau. Gartenbaubetriebe und Tankstellen würden einen Großteil der Bauflächen in Anspruch nehmen und damit die eigentlichen Intentionen der Gemeinde flächenmäßig beschneiden.

Aufgrund des Schallgutachtens 613/96 des Büros Goritzka und den darin ermittelten Ausgangswerten Lärm sind gem. Isophonenkarte die Mi **2,3,4,5,6,7** besonders vom Lärm betroffen.

Um **Konflikte aufgrund von Lärmimmissionen von vornherein auszuschließen ist jegliche Wohnnutzung unzulässig.**

Ziel des Abwägungsverfahrens ist es auch die Anzahl der WE insgesamt zu reduzieren, um dem FNP Rechnung zu tragen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB, §§ 16 - 21a BauNVO)

Durch Planeinschrieb wird festgesetzt und begründet:

Geschossigkeit von II in den WA 6-12, WA 13-16, Mi 3 und WA 2B,2A, Mi 8 und 9

In Anlehnung an die geplante (Bebauungsplan I), sowie die vorhandene Siedlungsstruktur und um zu unterlegen, daß i. d. R. Reihenhäuser und Einfamilienhäuser geplant sind.

Geschossigkeit von III (WA 1A, 1B, 3, 4, 5, Mi 1, 2 und 4)

Bis auf WA 2A, 2B, MI 1, 2 und MI 4 sind alle Baufelder schon höhergeschossig bebaut (Bestand). Die neuen Baufelder sollen, bis auf WA 2A und 2B im wesentlichen die Messeachse rahmen, auch als "Antwort" auf die Bebauung des VHW.

Geschossigkeit II - III (Mi 5, 6, 7)

Hier soll eine minimale Gebäudehöhe von mindestens II Vollgeschossen (Lärmschutz) und eine maximale Gebäudehöhe entlang der Messeachse von III Vollgeschossen möglich sein.

Grundflächenzahl

Sie liegt i. d. R. in Abhängigkeit von der Bauhöhe zwischen 0,35 und 0,5. Die Kappungsgrenze i. S. d. § 19 (4) BauNVO bleibt bestehen. Lediglich im westlichen Plangebiet (WA 1A- WA 5) sind die Grundflächenzahlen auf 0,4 festgesetzt worden. Damit soll der Bestand an Gebäuden zum einen und die Planungsabsicht für altengerechtes Wohnen in keinsten Weise beschränkt werden (Flächenausdehnung in der Nachverdichtung). GRZ 0,35 soll den überwiegenden "Grüneindruck", den man in der Siedlung "Neu-Wiederitzsch" hat, in das neue Baugebiet transportieren (große Gartenanteile).

Geschoßflächenzahl

Sie liegt im Bereich der Gemarkung Kleinwiederitzsch bei 0,35 und entspricht damit dem Baudichteplan des Flächennutzungsplanes.

Für die WA 6 - WA 12 soll GFZ 0,7 entgegen dem Flächennutzungsplan (0,35) festgesetzt werden. Dies geschieht aufgrund einer Empfehlung der BFLR und des BM Bau in Absprache mit der TLG Niederlassung Sachsen, um dem Anspruch, hier flächensparenden Wohnungsbau zu dokumentieren, auch gerecht zu werden. Ansonsten ist gem. Flächennutzungsplan die GFZ auf 1,2 festgesetzt worden. Als Ausnahme kann die zulässige Geschoßfläche um 30 % der Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche liegen, erhöht werden (§ 21a (5) BauNVO).

Durch Textfestsetzung wird festgesetzt:

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB, §§ 16-21a BauNVO)

Ausschließlich in den Mi 5 und Mi 6 werden max. 700 m² Nettoverkaufsfläche zugelassen. Das Sortiment soll der Versorgung des Gebietes dienen.

Begründung:

Der Ausschluß von Einzelhandel bis auf Mi 5 und Mi 6 entspricht der Einzelhandelskonzeption der IHK Leipzig, die davon ausgeht, daß aufgrund verringerter Kaufkraft Stätten des Einzelhandels an bestimmten Punkten konzentriert werden sollten. Um dem Anliegen des Kaufkraftabzuges aus den festgelegten Einzelhandelsstandorten als auch aus dem Oberzentrum entgegenzuwirken ist Einzelhandel mit Flächenbegrenzung nur in Mi 5 und Mi 6 zulässig. Dort ist Einzelhandel zur Belebung des Stadtbildes notwendig und erwünscht.

2.1. Grundflächenzahl (§ 19 (4) 3 BauNVO)

entsprechend Planeinschrieb

Eine gem. § 19 (4) Bau NVO zulässige Überschreitung der Grundfläche von 55 % soll nur für Stellplätze und seine Zufahrten gelten. Diese sind inkl. ihrer Zufahrten dann ausschließlich mit Schotterrasen und einem Unterbau anzulegen, der einen Abflußbeiwert von 0,3 sicherstellt.

Alle anderen Befestigungen inkl. Garagen sind zu 100 % auf die GRZ anzurechnen.

2.2. Geschößflächenzahl (§ 20 BauNVO)

Als Ausnahme kann die zulässige Geschößfläche um 30 % der Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche liegen, erhöht werden (§ 21a (5) BauNVO).

Begründung:

§ 19 Bau NVO läßt die Möglichkeit zu, mit „Nebenflächen“ des Grundstückes (Stellplätze, Garagen, etc.) insgesamt die GRZ von 50 % zu überschreiten.

Dieser Bebauungsplan konkretisiert diese pauschale Möglichkeit aus folgenden Gründen:

1. die Versickerungsmöglichkeiten auf dem Baufeld sind nicht gut.

2. es sollten „ökologisch“ sinnvollere Befestigungen befördert werden, die nicht zu einer 100%-igen Versiegelung führen, letztlich auch um den Wohnwert deutlich anzuheben.

Aus diesen Gründen wird Schotterterrassen über daß Maß der Bau NVO in der Anrechenbarkeit auf die GRZ „belohnt“. Versiegelung herkömmlicher Art dagegen (inkl. Garagen) „bestraft“.

Die Festlegungen unter 2.2 verfolgen das Ziel, in den städtebaulich wichtigen Bereich (entlang der Seehausener Straße und Bahnhofsvorfeld) Bauherren zu animieren, Tiefgaragen zu schaffen. Um der wirtschaftlichen Entwicklung Rechnung zu tragen, ist jedoch die Tiefgarage nicht vorgeschrieben.

2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 (2) 3 BauNVO)

entsprechend Planeinschrieb

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Durch Planeinschrieb wird festgesetzt und begründet:

Baugrenzen

Durch Baugrenzen sind die einzelnen Baufenster sehr großzügig formuliert. Dies geschieht mit Rücksicht auf die Absicht, hier kostensparenden und flächensparenden Wohnungsbau zu etablieren, wobei die Bauausführenden mit ihren spezifischen Absichten jedoch noch nicht feststehen - "offenes Konzept".

Bauweisen

Im Mi 1 ist abweichende Bauweise festgesetzt, um hier den Gestaltungswillen (Bauen von mehr als 50 m Länge) zu entsprechen.

Ansonsten ist die offene Bauweise festgelegt worden, um keine durchgehende Bebauung zu provozieren. Das Ortsbild soll zum einen von einer einheitlichen Bebauung, andererseits aber auch von Grünzäsuren zwischen den Gebäuden geprägt sein.

Im nördlichen Bereich des Umgriffes sollen nur Einfamilien- und Doppelhäuser zulässig sein. Dies geschieht mit Rücksicht auf die schon bestehende Bebauung.

Durch Textfestsetzung wurde festgesetzt:

Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB, § 22 BauNVO)

entsprechend Planeinschrieb

3.1 Abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO

Abweichende Bauweise gemäß Planeinschrieb

- wie offene Bauweise, jedoch Gebäude mit über 50 m Länge zulässig

Begründung:

Die abweichende Bauweise wird wie offene Bauweise mit über 50 m Länge zugelassen.

Dies entspricht einem schon vorliegendem Bauantrag, der mit der Gemeinde Wiederitzsch im Vorfeld besprochen wurde.

3.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2 BauGB)

Anlagen i. S. d. § 19 (4) Nr. 1 BauNVO sowie Zufahrten zu Anlagen i. S. d. § 19 (4) Nr. 1 und 3 BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Die zum dauerhaften Rückhalt von anfallenden Niederschlagswässern notwendigen Aufschüttungen oder Abgrabungen dürfen bis zu 3,5 m Höhe oder Tiefe haben; die Flächenausdehnung darf > 300 m² Fläche betragen.

Begründung:

Baufenster sollen Stellplätze und Garagen sowie Tiefgaragen in ihrer Anordnung nicht einschränken.

Es sinnvoll, dem Grundstückseigentümer angesichts der Bodenpreise eine sinnvolle Ausnutzung des Grundstückes ohne Einschränkung beim Stellplatznachweis zu sichern.

Die Festlegung für Aufschüttungen und Abgrabungen mit den formulierten Zugeständnissen soll ein verkürztes Genehmigungsverfahren und schnellere Baudurchführung garantieren und zum anderen insbesondere dem Gedanken entsprechen, daß das gesamte anfallende Niederschlagswasser auch auf den privaten Grundstücksflächen zurückgehalten werden muß - dafür muß Stauraum vorgesehen werden.

Flächen für den Gemeinbedarf - Bürgerzentrum

In den WA 1A und WA 2A sind Gemeinbedarfsflächen entsprechend dem FNP festgesetzt worden. Damit soll die Realisierung eines Bürgerzentrums durchgesetzt werden. Zusätzlich sollen hier alten- und behindertengerechte Mietwohnungen zulässig sein, um dem generellen Ziel des Bebauungsplanes zu entsprechen.

4. Sonstige Festsetzungen

Durch Planeinschrieb wird festgesetzt und begründet:

Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

Die Verkehrsflächen sind bis auf die Hauptstraße im Mi alle verkehrsberuhigt auszubilden. Die Fahrbahnbreite variiert zwischen 6,0 m und 6,50 m.

Die Breite von 6,50 m soll auch gewerblichen Verkehr aufnehmen können, insbesondere soll auch für die LVB die Führung von Bussen möglich sein.

Durch Textfestsetzung wird festgesetzt:

4.1 Begrenzung der Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden aus besonderen städtebaulichen Gründen (§ 9 (1) 6 BauGB

In den WA 6- 16 und MI 8,9 wird festgesetzt, daß pro Wohngebäude nur eine Wohneinheit zulässig ist.

Begründung:

Aufgrund der Vorgaben im FNP soll die Zahl der EW in Wiederitzsch beschränkt werden. Ew- Entwicklungen gehen vermutlich zu Lasten des Oberzentrums.

Um die Anzahl der Wohneinheiten im Rahmen des BauGB zu dokumentieren, ist aufgrund der besonderen städtebaulichen Situation (Nachbarschaft zu Leipzig) diese Maßnahme aufgrund der Abwägung zusätzlich in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

4.2 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 (1) 4 BauGB)

gem. Planeinschrieb

Begründung:

Im Bebauungsplan nicht dargestellt sind die späteren Grundstücke mit ihren Zufahrten, um die Baufreiheit nicht einzuschränken. Eine Grundstücksteilung erfolgt später. Dem entsprechend sind im Bereich der späteren Grundstückseinfahrten im Bebauungsplan generell noch Parkplätze dargestellt. Um die spätere Nutzung der Grundstücke nicht zu beeinträchtigen, ist diese Festsetzung gewählt worden.

Durch Textfestsetzung wurde festgesetzt:

4.3 Die Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 (1) 12 BauGB)

Verteilerschränke für Kabelmedien der Versorgungsunternehmen sind grundsätzlich zulässig.

- hier: Standorte für Trafostation WESAG

entsprechend Planeinschrieb

- hier: Standort für Löschwasserbecken mit jeweils max. 150 m³ Inhalt

Löschwasserbecken, die im Zuge der Genehmigungsplanung notwendig werden, sind unter öffentlichen Flächen generell zulässig.

Begründung:

Zur Versorgung des B-Plangebietes sind ggf. Verteilerschränke für Kabelmedien notwendig. Da sie räumlich nicht benannt werden, sollen sie grundsätzlich zulässig sein.

Löschwasserbecken sind im Moment nicht vorgesehen. Die Erschließungsplaner gehen davon aus, daß durch die Leitungsnetze der KWWL in der Seehausener Straße ausreichend Löschwasser zur Verfügung steht. Für den Fall, daß diese Aussage revidiert wird, sollen Löschwasserbecken unter öffentlichen Flächen zulässig sein.

Durch Textfestsetzung wurde festgesetzt:

4.4 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 (1) 13 BauGB)

entsprechend Planeinschrieb

Bei der Querung von Infiltrationstrasse und Straße sind die Leitungen der Infiltrationstrasse zu schützen. **Die Art der Querung bestimmt die LMBV.**

In der verlängerten Georg-Herwegh-Straße bis Seehausener Straße liegt eine Telekom-Leitung. Diese darf umverlegt werden, so daß sie unter öffentlichen Verkehrsflächen liegt.

Auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen liegen teilweise unterirdisch Infiltrationsleitungen und oberirdisch Brunnenköpfe der Lausitzer Mitteldeutschen Bergbaugesellschaft. Diese sind vor Beschädigungen zu schützen.

Zutritt für die LMBV zu Revisionszwecken ist zu gestatten.

Bepflanzungen sind mit der LMBV abzustimmen.

Begründung:

Die im B-Plangebiet befindliche Infiltrationsleitung (Brunnen, Leitung, Steuerkabel) soll dauerhaft geschützt werden. Es sind deshalb Leitungsrechte für die privaten Grundstücksflächen festgesetzt worden. Diese sind über Baulast zu sichern.

Bestehende Leitungen dürfen durch ihre Lage nicht die Gestaltung des Bebauungsplanes beeinflussen. Deshalb sind Umverlegungen zu Lasten des Erschließungsträgers möglich.

Durch Planeinschrieb wird festgesetzt:

4.5 Die Flächen für Abfallentsorgung sowie für Ablagerungen (§ 9 (1) 14 BauGB)

hier: Standorte für Recyclingbehälter

Flächen entsprechend Planeinschrieb

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.

Begründung:

Das Sammeln von wiederverwendbaren Rohstoffen ist sinnvoll und vom Gesetzgeber gewünscht. An 2 Stellen im B-Plangebiet sind deshalb Flächen für Recyclingbehälter zulässig. Die Standorte sind weitestgehend mit den Wohnstandorten gekoppelt.

Die Ausbildung soll so erfolgen, daß eine Beeinträchtigung der Umgebung weitgehend ausgeschlossen werden kann.

Durch Textfestsetzung wird festgelegt:

4.6 Die öffentlichen und privaten Grünflächen, wie Parkanlagen, Dauerkleingärten, Sport-, Spiel-, Zelt- und Badeplätze, Friedhöfe (§ 9 (1) 15 BauGB)

Die als öffentliche Grünfläche auf den Teilflächen A und B ausgewiesenen Flächen dienen der Errichtung eines Kinderspielplatzes.

In öffentlichen Grünflächen verlaufen teilweise Infiltrationsleitungen der Lausitzer Mitteldeutschen Bergbaugesellschaft. Diese sind vor Beschädigungen zu schützen. Jegliche Bepflanzung in diesem Bereich ist mit LMBV abzustimmen.

**Begründung zum Bebauungsplan "Nördlich Seehausener Straße", 04448 Wiederitzsch
Planstand: 03.12.1997 (fett, kursiv, unterstrichen)**

Leitungsverlegung zugunsten aller Versorgungsunternehmen ist in öffentlichen Grünflächen grundsätzlich zulässig.

Begründung:

Als Richtlinie für die Ausweisung von Kinderspielplätzen könnte das niedersächsische Kinderspielplatzgesetz gelten. Hierin ist in Abhängigkeit zur GFZ festgesetzt, daß ca. 2 % der BGF in Fläche Kinderspielplatz zur Verfügung stehen muß. Dies entspricht der im Bebauungsplan festgesetzten Teilfläche A und B.

Um die Leitungen der LMBV nicht einzäunen zu müssen und damit die Flächen der allgemeinen Nutzung zu entziehen, sollen die Brunnenköpfe und sonstige Anlagenteile geschützt werden.

Leitungsverlegungen sollen auch in öffentlichen Grünflächen zulässig sein. Gesonderte Korridore mit Ausnahme LMBV sollen nicht ausgewiesen werden, um weitestgehend Grünflächen zu sichern.

Durch Textfestsetzung wird festgesetzt:

4.7 Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises zu belastenden Flächen (§ 9 (1) 21 BauGB)

entsprechend Planeinschrieb

Begründung:

Die im B-Plangebiet bereits verlegten Medien, wie die Infiltrationsleitung (Brunnen, Leitung, Steuerkabel) sollen dauerhaft geschützt werden. Es sind deshalb Leitungsrechte für die privaten Grundstücksflächen festgesetzt worden. Diese sind über Baulast zu sichern.

Bestehende Leitungen dürfen durch ihre Lage nicht die Gestaltung des Bebauungsplanes beeinflussen. Deshalb sind Umverlegungen zu Lasten des Erschließungsträgers möglich.

Spielplatzflächen sollen allgemein zugänglich sein. Es sind deshalb Gehrechte im B-Plan verankert worden.

Durch Textfestsetzung wird festgesetzt:

4.8 Die Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 (1) 24 BauGB)

Dem Bebauungsplan ist das Schallgutachten 613/96 beigelegt.

Mit jedem Bauantrag ist nachzuweisen, daß die nach VDI 2719 zulässigen Innenschallpegel aufgrund der Ausgangswerte dieses Gutachtens nicht überschritten werden.

In den MI 8 und 9 sind Schlafräume auf der Nord- bzw. Westseite (lärmabgewandte Seite) anzuordnen.

In dem WA 3 und MI 1 sind Wohn- und Schlafräume nicht nach Süden zulässig (lärmabgewandte Seite).

Begründung:

Um sicherzustellen, daß die zulässigen Innenschallpegel der VDi 2719 eingehalten werden, sind Nachweise für den Innenraum mit jedem Bauantrag zu führen. Die Freiheit in der Wahl der Grundrißgestalten oder etwa der Materialwahl (Außenbauteile) bleibt damit für den einzelnen Bauherren gewahrt.

Lediglich für die MI 8 und 9 und WA 3 MI 1 gibt es zusätzliche Anforderungen an den Schallschutz, da nach Meinung der zuständigen Ämter hier das Schallgutachten nur bedingt aussagefähig ist.

4.9 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)

Im nordöstlichen Plangebiet ist innerhalb einer Fläche nach § 9 (1) 25a BauGB eine solche Fläche festgesetzt. Der Inhalt bestimmt sich näher im Grünordnungsplan.

Begründung:

Im Sinne eines vollständigen Ausgleichs im Planumgriff der Flurstücke 35/16, 35/17 und 35/21 ist in der nordöstlichen „Restfläche“ zur Eisenbahn, sowohl eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, wie auch für einen „Teich“ festgesetzt worden. Diese Anlagen dienen auch der Aufwertung des begleitenden Fußweges.

4.10 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen (§ 9 (1) 25a BauGB)

Im Baugebiet sind an 4 Stellen solche Flächen vorgesehen. Die näheren Inhalte bestimmt der Grünordnungsplan. Die Flächen entlang der Straßen (3 m Streifen) dürfen 1 x pro Grundstück in einer max. Breite von 3 m überfahren werden.

Aneinandergrenzende Einfahrten sollen insgesamt nur 3 m breit sein. Die Befestigung ist ausschließlich in Schotterrasen anzulegen. Es gilt hier sinngemäß gleiches wie unter Pkt. 2.1.

Begründung:

Flächen nach § 9 (1) 25a BauGB dienen dem Ziel des Grünausgleiches und sollen dazu beitragen, daß Siedlungsbild aufzuwerten. Dies geschieht insbesondere mit den Straßenbäumen entlang der Straßen.

Da die Baufenster generell durch Flächen nach § 9 (1) 25a BauGB vom Straßenkörper getrennt sind, müssen formal Überprüfungsmöglichkeiten dieser Flächen möglich sein.

Um den Grüncharakter der straßenbegleitenden Fläche zu sichern, müssen die Überfahrten in Schotterrasen realisiert werden.

4.11 Festsetzungen der Höhenlagen (§ 9 (2) BauGB)

Die Rohfußbodenhöhe EG darf nicht tiefer als die Oberkante Straße und nicht höher als 0,8 m über der Oberkante Straße liegen. Maßgebend für Oberkante Straße ist der tiefste Punkt der Straße, bezogen auf die Gebäudelänge. Rückstauenebene ist Straßenoberkante.

Begründung:

Zur Minimierung des Kostenaufwandes und zum Schutz des Bodens soll der Straßenkörper im B-Plangebiet auf dem gewachsenen Boden aufgebaut werden. Damit angrenzende Gebäude nicht tiefer liegen als die Straßen, ist die Festlegung insbesondere vor dem Aspekt "Hochwasser" sehr wichtig.

Architekturbüro Markurt
An der Schäferlei 2
04469 Lützenscha- Stahmeln
Begründung zum Bebauungsplan "Nördlich Seehausener Straße", 04448 Wiederitzsch
Planstand: 03.12.1997 (fett, kursiv, unterstrichen)

Vorläufige Kostenannahme innere Erschließung Wohngebiet/ Mischgebiet für die Fläche der TLG für die Flurstücke 35/16, 35/17, 35/21

	Menge	Preis/ Menge	Gesamtsumme in DM
Straße		200,00	
Straßenbeleuchtung		75,00	
Abwasser (Mischsystem)		500,00	
Kanalstauraum		psch	
Trinkwasser		170,00	
Gasleitung		psch (1)	
Erdbau Telekom/ E-Kabel		psch (1)	
Hausanschlüsse TW		350,00	
Hausanschlüsse AW		2.800,00	
Biotop u. Grünflächengestaltung		psch	
Gesamtsumme			ca. 7.000.000,00

(1) Baukostenzuschuß

Vorläufige Kostenannahme innere Erschließung Wohngebiet für die verbleibenden Flurstücke des Umgriffes

	Menge	Preis/ Menge	Gesamtkosten in DM
Straßenbau einschl. Beleuchtung, Straßeneinläufe etc.	4.000 m ²	160,00	640.000,00
Rad- u. Gehwege einschl. Beleuchtung	2.000 m ²	110,00	220.000,00
Kanal D=300 mm in den Erschließungsstraßen	1.000 m	560,00	560.000,00
Wasserleitung	500 m	280,00	140.000,00
Sonstiges (Strom, Telefon etc.), Gas		psch	400.000,00
Gesamt			1.960.000,00

Stand: 27.03.1996

geändert: 29.07.1996, 28.10.1996, 27.03.1997 (Änderungen kursiv, fett, unterstrichen),
03.12.1997

Datei: a_proj\wiederitz13-s-95\textfest.doc

Architekturbüro Markurt
An der Schäferei 2
04469 Lützschena- Stahmeln
Textfestsetzung zum Bebauungsplan "Nördlich Seehausener Straße", 04448 Wiederitzsch
Planstand: 03.12.1997 (fett, kursiv, unterstrichen)

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:	In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:
I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)	I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)
1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB, §§ 1 - 15 BauNVO)	1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB, §§ 1 - 15 BauNVO)
entsprechend Planeinschrieb	entsprechend Planeinschrieb
1.1 WA = allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)	1.1 WA = allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind Ausnahmen nach § 4 (3) Nr. 3-5 BauNVO gem.	In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind Ausnahmen nach § 4 (3) Nr. 3-5 BauNVO gem.
§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.	§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.
In den WA 1A und WA 2A (Gemeinbedarfsfläche) sind nur die unter § 4 (2) 3 BauNVO - insbesondere Bürgerzentrum mit Bürger-saal zulässig. Ausnahmsweise sind auch die Nutzungen nach § 4 (2) 1 BauNVO zulässig, wenn über den Bauantrag nachgewiesen wird, daß hier alten- und behindertenge-rechte Wohnungen geschaffen werden.	In den WA 1A und WA 2A (Gemeinbedarfsfläche) sind nur die unter § 4 (2) 3 BauNVO - insbesondere Bürgerzentrum mit Bürger-saal zulässig. Ausnahmsweise sind auch die Nutzungen nach § 4 (2) 1 BauNVO zulässig, wenn über den Bauantrag nachgewiesen wird, daß hier alten- und behindertenge-rechte Wohnungen geschaffen werden.
1.2 Mi = Mischgebiet (§ 6 BauNVO)	1.2 Mi = Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
In den Mischgebieten sind die nach § 6 (2) 6, 7 und 8 BauNVO allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Ver-gnügungsstätten gem. § 1 (5) BauNVO nicht zulässig. Vergnügungsstätten nach § 6 (3) BauNVO sind nicht zulässig.	In den Mischgebieten sind die nach § 6 (2) 6, 7 und 8 BauNVO allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Ver-gnügungsstätten gem. § 1 (5) BauNVO nicht zulässig. Vergnügungsstätten nach § 6 (3) BauNVO sind nicht zulässig.
In Verbindung mit § 16 (2) 2 BauNVO wird festgelegt, daß nur in den Mi 5 und Mi 6 Nutzungen nach § 6 (2) 3 BauNVO zulässig sind. Die Nutzungen nach § 6 (2) 3 BauNVO sind in allen sonstigen Mi auch ausnahms-weise unzulässig.	In Verbindung mit § 16 (2) 2 BauNVO wird festgelegt, daß nur in den Mi 5 und Mi 6 Nutzungen nach § 6 (2) 3 BauNVO zulässig sind. Die Nutzungen nach § 6 (2) 3 BauNVO sind in allen sonstigen Mi auch ausnahms-weise unzulässig.
In den Mi 2,3,4,5,6,7 ist Wohnnutzung aus Schallschutzgründen unzulässig.	
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) BauGB, §§ 16 - 21a BauNVO)	2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) BauGB, §§ 16 - 21a BauNVO)
entsprechend Planeinschrieb	entsprechend Planeinschrieb
Ausschließlich in den Mi 5 und Mi 6 werden	Ausschließlich in den Mi 5 und Mi 6 werden

Architekturbüro Markurt An der Schäferei 2 04469 Lützenscha- Stahmeln Textfestsetzung zum Bebauungsplan "Nördlich Seehausener Straße", 04448 Wiederitzsch Planstand: 03.12.1997 (fett, kursiv, unterstrichen)	
zu 3,5 m Höhe oder Tiefe haben; die Flächenausdehnung darf > 300 m ² Fläche betragen.	zu 3,5 m Höhe oder Tiefe haben; die Flächenausdehnung darf > 300 m ² Fläche betragen.
4. Sonstige Festsetzungen	4. Sonstige Festsetzungen
4.1 Begrenzung der Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden aus besonderen städtebaulichen Gründen (§ 9 (1) 6 BauGB	4.1 Begrenzung der Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden aus besonderen städtebaulichen Gründen (§ 9 (1) 6 BauGB
<i>In den WA 6- 16 und MI 8,9 wird festgesetzt, daß pro Wohngebäude nur eine Wohneinheit zulässig ist.</i>	<i>In den WA 6- 16 und MI 8,9,2,3,4,5,6,7 wird festgesetzt, daß pro Wohngebäude nur eine Wohneinheit zulässig ist.</i>
4.2 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 (1) 4 BauGB)	4.2 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 (1) 4 BauGB)
entsprechend Planeinschrieb	entsprechend Planeinschrieb
4.3 Die Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 (1) 12 BauGB)	4.3 Die Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 (1) 12 BauGB)
Verteilerschränke für Kabelmedien der Versorgungsunternehmen sind grundsätzlich zulässig.	Verteilerschränke für Kabelmedien der Versorgungsunternehmen sind grundsätzlich zulässig.
• hier: Standorte für Trafostation WESAG	• hier: Standorte für Trafostation WESAG
entsprechend Planeinschrieb	entsprechend Planeinschrieb
• hier: Standort für Löschwasserbecken mit jeweils max. 150 m ³ Inhalt	• hier: Standort für Löschwasserbecken mit jeweils max. 150 m ³ Inhalt
Löschwasserbecken, die im Zuge der Genehmigungsplanung notwendig werden, sind unter öffentlichen Flächen generell zulässig.	Löschwasserbecken, die im Zuge der Genehmigungsplanung notwendig werden, sind unter öffentlichen Flächen generell zulässig.
4.4 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 (1) 13 BauGB)	4.4 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 (1) 13 BauGB)
entsprechend Planeinschrieb	entsprechend Planeinschrieb
Bei der Querung von Infiltrationstrasse und Straße sind die Leitungen der Infiltrationstrasse zu schützen. <u>Die Art der Querung bestimmt die LMBV.</u>	Bei der Querung von Infiltrationstrasse und Straße sind die Leitungen der Infiltrationstrasse zu schützen. <u>Die Art der Querung bestimmt die LMBV.</u>
In der verlängerten Georg-Herwegh-Straße bis Seehausener Straße liegt eine Telekom-Leitung. Diese darf unverlegt werden, so daß sie unter öffentlichen Verkehrsflächen liegt.	In der verlängerten Georg-Herwegh-Straße bis Seehausener Straße liegt eine Telekom-Leitung. Diese darf unverlegt werden, so daß sie unter öffentlichen Verkehrsflächen liegt.
Auf nicht überbaubaren Grundstücksflä-	Auf nicht überbaubaren Grundstücksflä-

Architekturbüro Markurt An der Schäferei 2 04469 Lützschena- Stahmeln Textfestsetzung zum Bebauungsplan "Nördlich Seehausener Straße", 04448 Wiederitzsch Planstand: 03.12.1997 (fett, kursiv, unterstrichen)	
schränkten Personenkreises zu belastenden Flächen (§ 9 (1) 21 BauGB)	schränkten Personenkreises zu belastenden Flächen (§ 9 (1) 21 BauGB)
entsprechend Planeinschrieb	entsprechend Planeinschrieb
4.8 Die Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen	4.8 Die Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen
(§ 9 (1) 24 BauGB)	(§ 9 (1) 24 BauGB)
Dem Bebauungsplan ist das Schallgutachten 613/96 beigelegt.	Dem Bebauungsplan ist das Schallgutachten 613/96 beigelegt.
Mit jedem Bauantrag ist nachzuweisen, daß die nach VDI 2719 zulässigen Innenschallpegel	Mit jedem Bauantrag ist nachzuweisen, daß die nach VDI 2719 zulässigen Innenschallpegel
aufgrund der Ausgangswerte dieses Gutachtens nicht überschritten werden.	aufgrund der Ausgangswerte dieses Gutachtens nicht überschritten werden.
<i>In den MI 8 und 9 sind Schlafräume auf der Nord- bzw. Westseite (lärmabgewandte Seite) anzuordnen.</i>	<i>In den MI 8 und 9 sind Schlafräume auf der Nord- bzw. Westseite (lärmabgewandte Seite) anzuordnen.</i>
<i>In dem WA 3 und MI 1 sind Wohn- und Schlafräume <u>nicht</u> nach <u>Süden</u> zulässig (lärmabgewandte Seite).</i>	<i>In dem WA 3 und MI 1 sind Wohn- und Schlafräume <u>nicht</u> nach <u>Süden</u> zulässig (lärmabgewandte Seite). In den MI 2,3,4,5 sind Wohnnutzungen nur auf der verkehrslärmabgewandten Gebäudeseite (Nordseite) zulässig. In den MI 6 und 7 sind Wohnnutzungen nur auf der verkehrslärmabgewandten Gebäudeseite (Westseite) zulässig. Ergänzend hierzu wird festgelegt, daß über den Bauantrag diejenigen baulichen Maßnahmen nachzuweisen sind, die notwendig sind, um die durch die VDI 2719 festgelegten Innenschallpegel in Aufenthaltsräumen einzuhalten.</i>
<u>4.9 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)</u>	<u>4.9 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)</u>
<u>Im nordöstlichen Plangebiet ist innerhalb einer Fläche nach § 9 (1) 25 a BauGB eine solche Fläche festgesetzt. Der Inhalt bestimmt sich näher im Grünordnungsplan.</u>	<u>Im nordöstlichen Plangebiet ist innerhalb einer Fläche nach § 9 (1) 25 a BauGB eine solche Fläche festgesetzt. Der Inhalt bestimmt sich näher im Grünordnungsplan.</u>
4.10 Flächen zum Anpflanzen von	4.10 Flächen zum Anpflanzen von

Architekturbüro Markurt
An der Schäferei 2
04469 Lützschena- Stahmeln
Textfestsetzung zum Bebauungsplan "Nördlich Seehausener Straße", 04448 Wiederitzsch
Planstand: 03.12.1997 (fett, kursiv, unterstrichen)

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB, §§ 1 - 15 BauNVO) entsprechend Planeinschrieb

1.1 WA = allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind Ausnahmen nach § 4 (3) Nr. 3-5 BauNVO gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

In den WA 1A und WA 2A (Gemeinbedarfsfläche) sind nur die unter § 4 (2) 3 BauNVO - insbesondere Bürgerzentrum mit Bürgersaal zulässig. Ausnahmsweise sind auch die Nutzungen nach § 4 (2) 1 BauNVO zulässig, wenn über den Bauantrag nachgewiesen wird, daß hier alten- und behindertengerechte Wohnungen geschaffen werden.

1.2 Mi = Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

In den Mischgebieten sind die nach § 6 (2) 6, 7 und 8 BauNVO allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten gem. § 1 (5) BauNVO nicht zulässig. Vergnügungsstätten nach § 6 (3) BauNVO sind nicht zulässig.

In Verbindung mit § 16 (2) 2 BauNVO wird festgelegt, daß nur in den Mi 5 und Mi 6 Nutzungen nach § 6 (2) 3 BauNVO zulässig sind. Die Nutzungen nach § 6 (2) 3 BauNVO sind in allen sonstigen Mi auch ausnahmsweise unzulässig.

In den Mi **2,3,4,5,6,7 ist Wohnnutzung** aus Schallschutzgründen unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) BauGB, §§ 16 - 21a BauNVO) entsprechend Planeinschrieb

Ausschließlich in den Mi 5 und Mi 6 werden max. 700 m² Nettoverkaufsfläche zugelassen. Das Sortiment soll der Versorgung des Gebietes dienen.

2.1 Grundflächenzahl (§ 19 (4) 3 BauNVO) entsprechend Planeinschrieb

Eine gem. § 19 (4) Bau NVO zulässige Überschreitung der Grundfläche von 55 % soll nur für Stellplätze und seine Zufahrten gelten. Diese sind inkl. ihrer Zufahrten dann ausschließlich mit Schotterrasen und einem Unterbau anzulegen, der einen Abflußbeiwert von 0,3 sicherstellt.

Alle anderen Befestigungen inkl. Garagen sind zu 100 % auf die GRZ anzurechnen.

2.2 Geschoßflächenzahl (§ 20 BauNVO)

Als Ausnahme kann die zulässige Geschoßfläche um 30 % der Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche liegen, erhöht werden (§ 21a (5) BauNVO).

2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 (2) 3 BauNVO) entsprechend Planeinschrieb

In den WA 6 und 7 gilt eine zul. max. Brüstungshöhe von 8 m üb. Straße für Aufenthaltsräume..

3. Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB, § 22 BauNVO)
entsprechend Planeinschrieb

3.1 abweichende Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB, § 22 BauNVO)

- wie offene Bauweise, jedoch Gebäude mit über 50 m Länge zulässig - a

3.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2 BauGB)

Anlagen i. S. d. § 19 (4) Nr. 1 BauNVO sowie Zufahrten zu Anlagen i. S. d. § 19 (4) Nr. 1 und 3 BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Die zum Rückhalt von anfallenden Niederschlagswässern notwendigen Aufschüttungen oder Abgrabungen dürfen bis zu 3,5 m Höhe oder Tiefe haben; die Flächenausdehnung darf > 300 m² Fläche betragen.

4. Sonstige Festsetzungen

4.1 Begrenzung der Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden aus besonderen städtebaulichen Gründen (§ 9 (1) 6 BauGB)

In den WA 6- 16 und MI 8,9 wird festgesetzt, daß pro Wohngebäude nur eine Wohneinheit zulässig ist.

4.2 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 (1) 4 BauGB)
entsprechend Planeinschrieb

4.3 Die Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 (1) 12 BauGB)

Verteilerschränke für Kabelmedien der Versorgungsunternehmen sind grundsätzlich zulässig.

- hier: Standorte für Trafostation WESAG
entsprechend Planeinschrieb

- hier: Standort für Löschwasserbecken mit jeweils max. 150 m³ Inhalt
Löschwasserbecken, die im Zuge der Genehmigungsplanung notwendig werden, sind unter öffentlichen Flächen generell zulässig.

4.4 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 (1) 13 BauGB)

entsprechend Planeinschrieb

Bei der Querung von Infiltrationstrasse und Straße sind die Leitungen der Infiltrationstrasse zu schützen. Die Art der Querung bestimmt die LMBV.

In der verlängerten Georg-Herwegh-Straße bis Seehausener Straße liegt eine Telekom-Leitung. Diese darf umverlegt werden, so daß sie unter öffentlichen Verkehrsflächen liegt.

Auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen liegen teilweise unterirdisch Infiltrationsleitungen und oberirdisch Brunnenköpfe der Lausitzer Mitteldeutschen Bergbaugesellschaft. Diese sind vor Beschädigungen zu schützen.

Zutritt für die LMBV zu Revisionszwecken ist zu gestatten.

Bepflanzungen sind mit der LMBV abzustimmen.

Architekturbüro Markurt
An der Schäferei 2
04469 Lützschena- Stahmeln
Textfestsetzung zum Bebauungsplan "Nördlich Seehausener Straße", 04448 Wiederitzsch
Planstand: 03.12.1997 (fett, kursiv, unterstrichen)

4.5 Die Flächen für Abfallentsorgung sowie für Ablagerungen (§ 9 (1) 14 BauGB)

hier: Standort für Recyclingbehälter

Flächen entsprechend Planeinschrieb

Das Aufstellen von Recyclingbehältern auf der im Bebauungsplan bezeichneten Fläche 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.

4.6 Die öffentlichen und privaten Grünflächen, wie Parkanlagen, Dauerkleingärten, Sport-, Spiel-, Zelt- und Badeplätze, Friedhöfe (§ 9 (1) 15 BauGB)

Die als öffentliche Grünfläche auf den Teilflächen A und B ausgewiesenen Flächen dienen der Errichtung eines Kinderspielfeldes.

In öffentlichen Grünflächen verlaufen teilweise Infiltrationsleitungen der Lausitzer Mitteldeutschen Bergbaugesellschaft. Diese sind vor Beschädigungen zu schützen. Jegliche Bepflanzung in diesem Bereich ist mit LMBV abzustimmen.

4.7 Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises zu belastenden Flächen (§ 9 (1) 21 BauGB)

entsprechend Planeinschrieb

4.8 Die Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 (1) 24 BauGB)

Dem Bebauungsplan ist das Schallgutachten 613/96 beigelegt.

Mit jedem Bauantrag ist nachzuweisen, daß die nach VDI 2719 zulässigen Innenschallpegel aufgrund der Ausgangswerte dieses Gutachtens nicht überschritten werden.

In den MI 8 und 9 sind Schlafräume auf der Nord- bzw. Westseite (lärmabgewandte Seite) anzuordnen.

In dem WA 3 und MI 1 sind Wohn- und Schlafräume nicht nach Süden zulässig (lärmabgewandte Seite).

4.9 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)

Im nordöstlichen Plangebiet ist innerhalb einer Fläche nach § 9 (1) 25 a BauGB eine solche Fläche festgesetzt. Der Inhalt bestimmt sich näher im Grünordnungsplan.

Architekturbüro Markurt
An der Schäferei 2
04469 Lützschena- Stahmeln
Textfestsetzung zum Bebauungsplan "Nördlich Seehausener Straße", 04448 Wiederitzsch
Planstand: 03.12.1997 (fett, kursiv, unterstrichen)

4.10 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen (§ 9 (1) 25 a BauGB)

Im Baugebiet sind an 4 Stellen solche Flächen vorgesehen. Die näheren Inhalte bestimmt der Grünordnungsplan. Die Flächen entlang der Straßen (3 m Streifen) dürfen 1 x pro Grundstück in einer max. Breite von 3 m überfahren werden.
Aneinandergrenzende Einfahrten sollen insgesamt nur 3 m breit sein. Die Befestigung ist ausschließlich in Schotterrasen anzulegen. Es gilt hier sinngemäß gleiches wie unter Pkt. 2.1.

4.11 Festsetzungen der Höhenlagen (§ 9 (2) BauGB)

Die Rohfußbodenhöhe EG darf nicht tiefer als die Oberkante Straße und nicht höher als 0,8 m über der Oberkante Straße liegen. Maßgebend für Oberkante Straße ist der tiefste Punkt der Straße, bezogen auf die Gebäudelänge. Rückstauenebene ist Straßenoberkante.

GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN IM BEBAUUNGSPLAN **(Flurstücke 35/16, 36/17, 35/21)**

Minimierung des Versiegelungsgrades

Festsetzung nach § 9 (1) 20 BauBG :

Öffentliche Geh- und Radwege, Kfz-Stellplätze und Terrassen sowie sonstige Wege auf privaten Grundstücksflächen sind mit wassergebundenen Oberflächenbelägen zu versehen (Schotterrassen, wassergebundene Kies- oder Splittdecken, Rasengittersteine oder Rasenfugenpflaster). Bodenversiegelnde Materialien (Beton, Asphalt) sind für diese Bereiche nicht zu verwenden.

Begründung :

Zum Schutz des Bodens bzw. seiner Funktion als Filter-, Puffer-, Schutzschicht und als Vegetationsstandort ist der Versiegelungsgrad zu minimieren. Somit bleibt insbesondere die Filterwirkung des Bodens und die Möglichkeit zur Grundwasserneubildung durch Versickerung in den genannten Bereichen weiterhin erhalten.

Pflanzung von Baumreihen und -alleen

Festsetzung nach § 9 (1) 25 BauGB :

Entlang der mit einer Begrenzungslinie gekennzeichneten im Planungsgebiet vorhandenen Straßen ist beidseitig eine Baum- bzw. Baum- Strauch- Allee anzulegen, die je nach Lage verschiedenartig zu gestalten sind. Folgende Festsetzungen gelten für sämtliche anzulegende Alleén:

- Es ist ein genereller Pflanzabstand für Bäume von 12 m einzuhalten.
- Die Standorte der Bäume bzw. Sträucher können der Grundstückszufahrt angepaßt werden, wobei pro Grundstück der für die Allee vorgesehene Streifen einmal in einer Breite von 3 m überfahren werden darf. Der Oberflächenbelag dieser Überfahrt ist in einer wassergebundenen Form herzurichten.
- Als Baumart für sämtliche Alleén ist *Acer platanoides* (Spitz - Ahorn) oder eine gleichwertige einheimische und standortgerechte Art zu verwenden.
- In verschiedenen, gesondert genannten Alleén sind die Baumzwischenräume mit Sträuchern (einreihig, Abstand 0,5 m) zu bepflanzen. Folgende Straucharten sind dazu zu verwenden:
 - *Prunus spinosa* (Schlehe)
 - *Rosa spp.* (einh. Wildrosenart)
- Die Alleén sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgängen von Gehölzen haben Ersatzpflanzungen zu erfolgen.
- Hinsichtlich der Pflanzqualität und -arbeit sind folgende Restriktionen einzuhalten:
 - Bäume: Hochstämme 3 x verpflanzt, Stammumfang mindestens 14 cm,
 - Sträucher: verplanter Strauch, Größe 60 - 100 cm
 - es sind ausschließlich Gehölze aus deutschen Anbaugebieten zu verwenden,
 - es hat eine Baumverankerung mit 3 Baumpfählen mit Querverbindungen und Anbindung durch Gurtband zu erfolgen.
 - Nach Abschluß der Pflanzarbeiten ist der Erdboden mit einer 10 cm starken Rindensubstratschicht abzudecken.

Im Zusammenhang mit der Darstellung dieser Festsetzung im Plan 3 sind folgende Ausführungen zu machen: Im Plan 3 wurde auf die Darstellung der Baumstandorte verzichtet. Vielmehr ist ein Bereich entlang der Straßen gekennzeichnet in dem diese Pflanzungen zu realisieren sind. Wären die einzelnen Baumstandorte dargestellt worden, würde es sich um Pflanzgebote handeln und die Lage der Zufahrten müsste entsprechend der Gehölzstandorte festgelegt werden.

Für die einzelnen Alleen gibt es folgende spezifische Festsetzungen (Plan 3):

- A 1: Entlang der zukünftigen Erschließungsstraße, ausgehend vom südlichen Bereich des Schwarzen Weges zur Fritz-Reuter-Straße, ist, wie im Plan 3 dargestellt, eine Baumallee (A 1) anzulegen. Der für diese Allee offenzuhaltende Streifen besitzt eine Breite von mindestens 2 m. Die Allee kann, wie in Plan 3 dargestellt durch Kfz- Stellplätze und durch die Querung mit der Infiltrationsleitung unterbrochen werden. Im Fall das Kfz- Stellplätze errichtet werden, sind beidseitig der Baumscheiben Bügel zum Schutz der Gehölze anzubringen. Die nicht durch Stellplätze belegten Baumzwischenräume sind mit einer artenreichen Grasmischung zu begrünen.
- A 2: Entlang der Straße, ausgehend von der o. g. Erschließungsstraße zur Fritz-Reuter-Straße, ist eine weitere Baumallee anzulegen (A 2), die an die Baumallee A 1 anschließt. Der für diese Allee offenzuhaltende Streifen besitzt eine Breite von 3 m. Die Baumzwischenräume sind entsprechend der o.g. Restriktionen mit Sträuchern zu bepflanzen.
- A 3 - A 6:
Die restlichen hier angegebenen und in Plan dargestellten Alleen (A 3 - 6) sind in den für die Alleen offengehaltenen 3 m breiten Streifen zu pflanzen. Die Baumzwischenräume sind entsprechend der o.g. Restriktionen mit Sträuchern zu bepflanzen.

Begründung :

Durch diese Pflanzmaßnahmen wird das Erscheinungsbild der Straßen bzw. Wege verbessert. Gleichzeitig wird das Sichtfeld des rollenden Verkehrs auf den Straßen eingeengt und somit ein Beitrag zur Verkehrsberuhigung geleistet. Weiterhin stellen derartige Bereiche einen wertvollen Lebensraum für die Fauna dar.

Stellplatzbegrünung

Festsetzung nach § 9 (1) 25a BauGB :

Je angefangenen 6 ebenerdigen Stellplätzen ist ein hochstämmiger Baum entsprechend der Pflanzqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang mindestens 14 cm, großkronig, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Je Baum ist eine offene Bodenfläche von mindestens 6,0 m² vorzusehen. Bei Abgängen haben Ersatzpflanzungen zu erfolgen. Als Baumart ist *Acer platanoides* (Spitz- Ahorn) oder eine gleichwertige zu verwenden.

Carports und Garagen sind mit einer bepflanzten Pergola zu versehen (Wilder Wein, Efeu) und dauerhaft zu erhalten.

Begründung :

Einerseits kommt es durch diese Stellplatzbegrünung zu einer weiteren Verschönerung des Erscheinungsbildes, andererseits zu einer Verbesserung der klimatischen Gegebenheiten auf den Stellplätzen (Schattenwurf).

Fassadenbegrünung :

Festsetzung nach § 9 (1) 25a BauGB :

Fensterlose Mauern ab einer Fläche von 30 m², Brandwände und Einfriedungsmauern sind durch Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen. Als Pflanzen werden dazu Parthenocissus quinquefolia (Wilder Wein) und Hedera helix (Gemeiner Efeu) vorgeschlagen. Die Bepflanzung ist fachgerecht anzulegen und dauerhaft zu erhalten (Pflanzabstand 0,5 m).

Begründung :

Durch eine derartige Eingrünung werden großflächige Fassaden in das Erscheinungsbild des Gebietes eingepaßt und Lebensräume für die Fauna geschaffen.

Begrünung von Müllsammelplätzen

Festsetzung nach § 9 (1) 25a BauGB :

Müllsammelplätze bzw. die Standorte von Recyclingbehältern sind mit einer mit Rank-, Schling-, oder Kletterpflanzen begrünter Pergola oder mit einer Hecke zu begrünen (Pflanzabstand 0,5 m). Folgende Pflanzenarten sind dafür vorzusehen :

- Cornus sanguinea (Blutroter Hartriegel)
- Corylus avellana (Hasel)
- Crataegus monogyna (Eingrifflicher Weißdorn)
- Euonymus europaeus (Europäisches Pfaffenhütchen)
- Prunus spinosa (Schlehe)
- Rosa caesia (Lederblättrige Rose)
- Rosa canina (Hundsrose)
- Parthenocissus quinquefolia (Wilder Wein)
- Hedera helix (Gemeiner Efeu).

Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Als Pflanzqualität werden leichte Sträucher, 2x verpflanzt, 60 - 100 cm, vorgeschrieben.

Begründung :

Durch die Umpflanzung der Müllsammelplätze werden solche meist unschön wirkende Bereiche verdeckt bzw. abgeschirmt.

Stillgewässer inklusive Gehölzsaum (FG 1)

Festsetzung nach § 9 (1) 20 BauGB (Stillgewässer) bzw. § 9 (1) 25a (Gehölze):

Im nordöstlichen Bereich des Planungsgebietes ist inklusive Ufervegetation ein ca. 2.000m² großes naturnah gestaltetes Stillgewässer zu errichten. Dieses Feuchtbiotop ist in Erdbauweise zu errichten und wird durch die naturnahe Gestaltung insbesondere der Uferbereiche Lebensraum für eine Vielzahl von Pflanzen und Tieren. Die naturnahe Gestaltung des Gewässers wird versucht durch folgende Restriktionen zu erreichen :

- ein natürliches Gewässerbett
- eine Uferböschungsnäigung von 1 : 2 bis 1 : 5
- eine unregelmäßige Ufergestaltung
- eine unterschiedliche Tiefengestaltung
- keine Einzäunung

- standortgerechte Bepflanzung

Das Stillgewässer soll in Zonen mit unterschiedlichen Wassertiefen d.h. möglichst 2,0 m breite Flachwasserzone im Uferbereich, Mindesttiefe von 1,3 m außerhalb der Uferzone ausgebildet und mit einer unregelmäßig geschwungenen Uferlinie gestaltet werden.

Es hat eine standortgerechte Initialbepflanzung des Gewässerrandes bis in den dauernd unter Wasser stehenden Bereich zu erfolgen. Die Pflanzenauswahl soll sich an der Vegetation heimischer aquatischer und semiaquatischer Pflanzengesellschaften orientieren und muß nach dem möglichen Unterhaltsaufwand und der Empfindlichkeit der Arten zusammengestellt werden. Folgende Pflanzen können bei der Gestaltung des Gewässers zur Anwendung kommen:

- aquatische Uferzone:
 - Polygonum amphibium (Wasser- Knöterich)
 - Ranunculus aquaticus (Wasser- Hahnenfuß)
 - Nymphar lutea (Gelbe Teichrose)
- amphibische Uferzone:
 - Carex gracilis (Zierliche Segge)
 - Juncus effusus (Flatter- Binse)
 - Phragmites australis (Gemeines Schilf)
 - Typha latifolia (Breitblättriger Rohrkolben)
 - Caltha palustris (Sumpf- Dotterblume)
 - Lysimachia nummularia (Pfennigkraut)
 - Lythrum salicaria (Blutweiderich)
 - Myosotis palustris (Sumpf- Vergißmeinnicht)
- terrestrische Uferzone:
 - Salix fragilis (Bruch- Weide)
 - Salix cinerea (Grau- Weide)
 - Salix purpurea (Purpur- Weide)
 - Salix alba (Silber- Weide)
 - Alnus glutinosa (Schwarz- Erle).

Desweiteren erfolgt um das Stillgewässer eine lockere unregelmäßige Bepflanzung mit Sträuchern und Bäumen (Gehölzinsel 1 - FG 1), wobei der überwiegende Teil des für diese Festsetzung ausgehaltenen Bereiches, bis auf das durch die Gestaltung des Stillgewässers genutzten Platzes, für diese Bepflanzung zu nutzen ist.

Unter Beachtung der Standortansprüche sind folgende ist eine Auswahl aus folgenden Gehölzarten zu treffen:

- Acer campestre (Feld-Ahorn)
- Alnus glutinosa (Schwarz-Erle)
- Betula pendula (Hänge-Birke)
- Carpinus betulus (Hainbuche)
- Cornus sanguinea (Blutroter Hartriegel)
- Corylus avellana (Hasel)
- Crataegus monogyna (Eingrifflicher Weißdorn)
- Crataegus oxyacantha (Zweiggrifflicher Weißdorn)
- Euonymus europaeus (Europäisches Pfaffenhütchen)
- Fraxinus excelsior (Esche)

Textfestsetzung zum Bebauungsplan "Nördlich Seehausener Straße", 04448 Wiederitzsch
Planstand: 03.12.1997 (fett, kursiv, unterstrichen)

- Prunus avium (Vogelkirsche)
- Prunus padus (Traubenkirsche)
- Prunus spinosa (Schlehe)
- Quercus petraea (Trauben-Eiche)
- Quercus robur (Stil-Eiche)
- Ribes nigrum (Schwarze Johannisbeere)
- Ribes rubrum (Rote Johannisbeere)
- Rosa spp. (einh. Wildrosenarten)
- Rubus eaesius (Kratzbeere)
- Rubus idaeus (Himbeere)
- Sorbus aucuparia (Vogelbeere)
- Ulmus minor (Feld-Ulme).

Folgende Pflanzqualitäten sind einzuhalten :

- Bäume: Hochstamm, 2x verpflanzt, 10 - 12 cm Stammumfang
- Sträucher: verplanter Strauch, Größe 60 - 100 cm.

Ein Pflanzabstand zwischen 0,5 - 7 m ist in Abhängigkeit von den Gehölzen (Baum - Baum, Baum - Strauch usw.) einzuhalten. Es sind mehrheitlich Bäume zu pflanzen. Die Anordnung der Gehölze hat so zu erfolgen, daß sich nach ca. 5 - 10 Jahren ein nahezu geschlossener jedoch stellenweise auch lückiger Bestand entwickelt hat. Bei Abgängen haben Ersatzpflanzungen zu erfolgen. Die Gehölze sind zu erhalten und zu pflegen.

Begründung :

Nach wenigen Jahren hat sich ein für Pflanzen und Tieren wertvolles, relativ großflächiges Biotop entwickelt, das aufgrund dessen auch einen Erholungsnutzen für den Menschen besitzt.

Gehölzinsel FG 2

Festsetzung nach § 9 (1) 25a BauGB :

Um die durch die alleeartige Bepflanzung der Straße entstehenden Linearität der Durchgrünung des Planungsgebietes weiter aufzulockern, erfolgt eine weitere relativ ungeordnete Bepflanzung mit Sträuchern und Bäumen in einem Teilgebiet des Mischgebietes (Plan 3). Diese als Gehölzinsel 2 (FG 2) gekennzeichnete Fläche besitzt eine Größe von ca. **8.100** m².

Ein Pflanzabstand zwischen 0,5 - 7 m ist in Abhängigkeit von den Gehölzen (Baum - Baum, Baum - Strauch usw.) einzuhalten. Die Verwendung von Sträuchern und Bäumen hat in nahezu gleichen Anteilen zu erfolgen. Die Gehölze sind in den Qualitäten 2x verpflanzte Hochstämme (StU 10 - 12 cm) und verpflanzte Sträucher 60 - 100 cm zu pflanzen. Die Anordnung der Gehölze hat so zu erfolgen, daß sich nach ca. 5 - 10 Jahren ein nahezu geschlossener Bestand entwickelt und sich flächendeckend eine Baum- und Strauchschicht herausgebildet hat, die jedoch auch Lücken aufweisen kann. Bei Abgängen haben Ersatzpflanzungen zu erfolgen.

Die Auswahl des Baum- und Straucharten für diese Festsetzung ist der nachfolgenden Gehölzliste zu entnehmen (siehe Feldgehölze entlang der Lärmschutzwand).

Begründung :

Neben den Stillgewässer inklusive Gehölzpflanzung entsteht eine weitere großflächige Grünzone innerhalb des Mischgebietes. Im Zusammenhang mit der Durchgrünung der privaten Grundstücksflächen (siehe Festsetzung) wird das gesamte Planungsgebiet zu einem großen

Teil ansprechend gestaltet, die Bebauung flächenmäßig vergleichsweise geringer erscheinen läßt.

Gehölzinsel FG 3

Festsetzung nach § 9 (1) 25a BauGB :

Ausgehend von der südwestlichen Abgrenzung der Lärmschutzwand, ist der Bereich zwischen dem Gehweg und der Lärmschutzwand flächendeckend mit Feldgehölzen zu bepflanzen. Die Breite des zur Verfügung stehenden Raumes beträgt 4 - 8 m.

Aus folgenden Gehölzen kann eine Auswahl getroffen werden:

- Acer campestre (Feld-Ahorn)
- Betula pendula (Hänge-Birke)
- Carpinus betulus (Hainbuche)
- Corylus avellana (Hasel)
- Crataegus monogyna (Eingrifflicher Weißdorn)
- Crataegus oxyacantha (Zweigrifflicher Weißdorn)
- Euonymus europaeus (Europäisches Pfaffenhütchen)
- Frangula alnus (Faulbaum)
- Fraxinus excelsior (Esche)
- Populus tremula (Zitter-Pappel)
- Prunus avium (Vogelkirsche)
- Prunus padus (Traubenkirsche)
- Prunus spinosa (Schlehe)
- Rosa caesia (Lederblättrige Rose)
- Rosa canina (Hundsrose)
- Sorbus aucuparia (Vogelbeere)
- Ulmus glabra (Berg-Ulme)
- Ulmus laevis (Flatter-Ulme)
- Ulmus minor (Feld-Ulme)
- Quercus petraea (Trauben-Eiche)
- Quercus robur (Stil-Eiche)
- Ribes nigrum (Schwarze Johannisbeere)
- Ribes rubrum (Rote Johannisbeere)
- Cornus sanguinea (Blutroter Hartriegel).

Ein Pflanzabstand zwischen 0,5 - 5 m ist in Abhängigkeit von den Gehölzen (Baum - Baum, Baum - Strauch usw.) einzuhalten. Zu verwenden sind 2x verpflanzte Hochstämme (StU 10 - 12 cm) und verpflanzte Sträucher 60 - 100 cm. Die Gehölzanordnung ist so vorzunehmen, daß sich nach ca. 5 - 10 Jahren ein nahezu geschlossener Bestand entwickelt und sich flächendeckend eine Baum- und Strauchschicht herausgebildet hat. Bei Abgängen haben Ersatzpflanzungen zu erfolgen.

Begründung :

Es kommt zu einer zusätzlichen Abschirmung des südlichen Teils der Lärmschutzwand und zur Errichtung eines relativ naturnahen Feldgehölzbestandes.

Heckenpflanzungen

Festsetzung nach § 9 (1) 25a BauGB:

Entlang der nördlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 35/25, 35/26, 35/27, 35/19, 35/4, 35/20 und entlang der östlichen Flurstücksgrenze des Flurstückes 35/11 ist entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen eine mindestens 3,0 m breite Hecke aus standortgerechten Gehölzen anzupflanzen. Die Hecke soll einem weitgehend natürlichem Wuchs unterliegen.

Dabei sollen die nachfolgenden Straucharten verwendet werden:

- 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)
- Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball).

Begründung:

Derartige extensiv genutzte Hecken bieten Vögeln einen attraktiven Lebensraum. Sie stellen auch eine Bereicherung des Landschaftsbildes dar.

Spielplätze

Festsetzung nach § 9 (1) 25a BauGB :

Auf den im Planungsgebiet vorhandenen Spielplätzen haben vereinzelt Strauch- und Baumpflanzungen zu erfolgen. Auf jedem der zwei Spielplätze sind mindestens 4 Bäume und 6 Sträucher zu pflanzen (Hochstämme, 3x verpflanzt, StU mind. 14 cm bzw. verpflanzte Sträucher 60 - 100 cm). Die Gehölze sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgängen von Bäumen und Sträuchern haben Ersatzpflanzungen zu erfolgen. Zur Auswahl der Baum- und Straucharten ist die Gehölzliste der privaten Grundstücksflächen heranzuziehen, wobei die Bestimmungen der DIN 18 034 zu beachten sind.

Begründung :

Insbesondere zur Schattenspende und zur Eingrünung der Spielplätze sind diese Pflanzmaßnahmen bestimmt.

Gestaltung der privaten Grundstücksflächen

Festsetzung nach § 83 (1) 4 SächsBO :

Es wird festgelegt, daß mindestens 60 % der nicht überbauten Grundstücksfläche dauerhaft zu begrünen ist. Dabei dürfen maximal 40 % der nicht überbauten Grundstücksfläche als Rasenfläche angelegt werden und auf mindestens 20 % der nicht überbauten Grundstücksfläche sind jeweils zur Hälfte (jeweils 10 %) Bäume und Sträucher zu pflanzen. Ausschließlich folgende Gehölze sind zu verwenden :

- Acer campestre (Feld-Ahorn)
- Alnus glutinosa (Schwarz-Erle)
- Betula pendula (Hänge-Birke)

Textfestsetzung zum Bebauungsplan "Nördlich Seehausener Straße", 04448 Wiederitzsch
Planstand: 03.12.1997 (fett, kursiv, unterstrichen)

- Betula pubescens (Haar-Birke)
- Carpinus betulus (Hainbuche)
- Clematis vitalba (Waldrebe)
- Cornus sanguinea (Blutroter Hartriegel)
- Corylus avellana (Hasel)
- Crataegus monogyna (Eingrifflicher Weißdorn)
- Crataegus oxyacantha (Zweiggrifflicher Weißdorn)
- Daphne mezereum (Seidelbast)
- Euonymus europaeus (Europäisches Pfaffenhütchen)
- Fagus sylvatica (Rotbuche)
- Frangula alnus (Faulbaum)
- Fraxinus excelsior (Esche)
- Hedera helix (Efeu)
- Malus sylvestris (Wildapfel)
- Populus nigra (Schwarz-Pappel)
- Populus tremula (Zitter-Pappel)
- Prunus avium (Vogelkirsche)
- Prunus padus (Traubenkirsche)
- Prunus spinosa (Schlehe)
- Pyrus pyraeaster (Wildbirne)
- Quercus petraea (Trauben-Eiche)
- Quercus robur (Stil-Eiche)
- Ribes nigrum (Schwarze Johannisbeere)
- Ribes rubrum (Rote Johannisbeere)
- Rosa spp. (einh. Wildrosenarten)
- Rubus caesius (Kratzbeere)
- Rubus fruticosus agg. (einh. Brombeere)
- Rubus idaeus (Himbeere)
- Salix alba (Silber-Weide)
- Salix aurita (Öhrchen-Weide)
- Salix caprea (Sal-Weide)
- Salix cinerea (Grau-Weide)
- Salix fragilis (Bruch-Weide)
- Salix pentandra (Lorbeer-Weide)
- Salix purpurea (Purpur-Weide)
- Salix triandra (Mandel-Weide)
- Sorbus aucuparia (Vogelbeere)
- Ulmus glabra (Berg-Ulme)
- Ulmus laevis (Flatter-Ulme)
- Ulmus minor (Feld-Ulme)
- Viburnum opulus (Wasserschneeball).

Die jeweiligen Standortansprüche sind zu beachten. Als Pflanzmaterial sind mindestens Heister, 2x verpflanzt, 150 - 200 cm bzw. leichte Sträucher, 70 - 90 cm zu verwenden. Die Gehölze sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgängen von Bäumen und Sträuchern haben Ersatzpflanzungen zu erfolgen.

Private Stellplätze sind in die gärtnerische Gestaltung einzubeziehen. Tiefgaragen sind, soweit sie nicht überbaut werden, mit einer mindestens 60 cm mächtigen Bodensubstratschicht zu überdecken und zu bepflanzen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

Architekturbüro Markurt
An der Schäferei 2
04469 Lützschena- Stahmeln

**Textfestsetzung zum Bebauungsplan "Nördlich Seehausener Straße", 04448 Wiederitzsch
Planstand: 03.12.1997 (fett, kursiv, unterstrichen)**

Für private Grundstücksflächen ist mit dem Bauantrag ein Freiflächenplan nachzuweisen, in dem nachvollziehbare Aussagen über Art, Standort und Umfang der vorgesehenen Anpflanzungen gemacht werden.

Begründung :

Durch die Pflanzmaßnahmen soll einerseits ein zu hoher Versiegelungsgrad auf den privaten Grundstücksflächen verhindert werden, andererseits wird dadurch ein hohes Potential an landschaftsgerechten Einbindungsmöglichkeiten im Planungsgebiet ausgenutzt.

Erhaltungsgebot

Festsetzung nach § 9 (1) 25a BauGB:

Der vorhandene Gehölzbestand ist weitestgehend zu erhalten. Den Bestimmung der Baumschutzsatzung der Gemeinde Wiederitzsch und der DIN 18 920 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau, Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) ist Folge zu leisten.

Teil B

Grünordnerische Maßnahmen für die restlichen Flurstücke des Bebauungsplanes **komplett übernommen vom Landschaftsplanungsbüro Richter, Wachau**

1. Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung der Beeinträchtigungen

Grundsätzlich ist zwischen Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung der Beeinträchtigungen sowie Gestaltungs- und Kompensationsmaßnahmen zu unterscheiden. Die Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung der Beeinträchtigungen erfolgen auf der beeinträchtigten Fläche, in dem durch die bautechnische bzw. -organisatorische Ausgestaltung des Vorhabens die Beeinträchtigungen weitestgehend von vornherein ausgeschlossen werden oder zumindest sehr stark vermindert eintreten.

Zur Minimierung der Beeinträchtigungen muß auf jeden Fall die vollständige Rückbauung, Tieflockerung und naturnahe Wiederbepflanzung aller temporären Bau- und Lagerflächen auf vorher unversiegelten Bereichen erfolgen.

Der humose Oberboden ist während der Bauzeit sachgemäß zwischenzulagern und nach Abschluß der Baumaßnahme auf den Nebenflächen aufzubringen.

Die konkreten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind in dem Lageplan der grünordnerischen Maßnahmen (im Anhang) dargestellt.

Allgemeine Maßnahmen

Vermeidung von Versiegelung

Ziel: Versiegelungsbeschränkung

Planungsrechtliche Grundlage:

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Festsetzung:

Die Versiegelung von Flächen ist nur in einem technologisch unbedingt erforderlichem Umfang zulässig.

Terrassen, Erschließungswege und andere versiegelnde Flächen sind nur in einem untergeordneten Umfang bis maximal 25 % der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die Wege und Terrassenflächen sind mit Pflaster in einem Fugenabstand von mindestens 0,5 cm ohne Fugenversiegelung verlegt oder mit anderen wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen.

Bodenversiegelnde, ganzflächig verarbeitete Materialien, insbesondere Beton, Asphalt oder Kunststoff, sowie Betonunterbau für die Befestigung von Wegen, Zufahrten, Plätzen und Terrassen sind zu vermeiden.

Begründung:

Zum Schutz des Bodens bzw. seiner Funktion als Filter-, Puffer- und Schutzschicht sowie als Vegetationsstandort ist der Versiegelungsgrad zu minimieren. Somit bleibt insbesondere die Filterwirkung des Bodens und die Möglichkeit zur Grundwasserneubildung erhalten.

Ziel: Einschränkung und Standortfestlegung von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen

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

Festsetzung:

Offene oder geschlossene Garagen und Nebenanlagen, soweit als Gebäude vorgesehen, sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Stellplätze im öffentlichen Verkehrsraum sind nur auf den zeichnerisch festgesetzten Flächen zulässig.

Stellplatzbegrünung

Ziel: Stellflächenbegrünung

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

Festsetzung:

Je angefangene 6 ebenerdige Stellplätze ist ein hochstämmiger Baum mit einem Stammumfang von mindestens 14 cm (gemessen in 1 m Höhe über der Bodenoberfläche) fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sollen nur standortgerechte Baumarten zur Anwendung kommen.

Je Baum ist eine offene Bodenfläche von mindestens 6,0 m² vorzusehen. Der Bereich der Baumscheibe ist zu mulchen. Die übrige Fläche soll mit standortgerechten Bodendeckern bzw. Rasenansaat begrünt werden. Aus klimaökologischen Gründen sind die Baumstandorte so zu wählen, daß die Baumschirme über den Stellflächen liegen.

Zur Minimierung des Versiegelungsgrades sind die Zufahrtswege zu den Parkstellflächen und die Standflächen mit Rasenschutzplatten, Rasengittersteinen oder Schotterrasen zu befestigen. Eine standortgerechte Grasmischung ist fachgerecht einzubringen und dauerhaft zu erhalten.

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

Die privaten Stellplätze sind in die gärtnerische Gestaltung mit einzubeziehen.

Dach-, Fassaden-, Mauerwerks- und Tiefgaragenbegrünung

Ziel: Begrünung von Dächern, Fassaden, Mauern und Tiefgaragen

Planungsrechtliche Grundlagen: § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
in Verbindung mit § 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 Wand- und / oder Mauerflächenbepflanzung muß so angeordnet werden, daß die Begrünung bei normalen Wuchsverhältnissen die festgesetzte Fläche in spätestens 5 Jahren bewachsen hat.

Die Bepflanzung ist fachgerecht anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Festsetzung:

Unterflurgaragen sind, soweit sie nicht überbaut werden, mit einer mindestens 60 cm mächtigen Bodensubstratschicht fachgerecht zu überdecken und zu bepflanzen; die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

Begründung:

Dieser Bereich in Wiederitzsch (gesamtes Bebauungsplangebiet) wird im Vergleich zu den anderen, bestehenden Ortsbereichen sehr dicht bebaut. Die Vergrößerung des Grünanteils soll zu einem klimaökologischen Ausgleich führen und die anfallenden Niederschlagswässer sollen dauerhaft in den Grundstücken zurückgehalten werden. Wenn auch einzelne Begrünungsfestsetzungen z.T. nur zu geringen Verbesserungen führen, kann im Laufe der Zeit die Summe der realisierten Maßnahmen zu notwendigen Ausgleichsergebnissen führen.

Eingrünung von Müllstandplätzen

Ziel: Eingrünung von Müllstandplätzen

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

Festsetzung:

Die Müllstandplätze und Standorte der Recyclingbehälter sind mit einer Pergola mit Rank-, Schling- bzw. Kletterpflanzen oder mit einer immergrünen Hecke (z.B. Eibe) 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.

Erhalt bestehenden Grüns

Ziel: Sicherung des Bestandes

Planungsrechtliche Grundlage:

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

Festsetzung:

Der vorhandene Grün-, insbesondere der Gehölzbestand sollte grundsätzlich erhalten werden.

Entsprechend der Baumschutzsatzung der Gemeinde Wiederitzsch vom 25.03.1993 sind

- „alle Laub- und Nadelbäume mit einem Stammumfang ab 30 cm, gemessen in einer Höhe von 1,0 m über dem Erdboden,
- alle Großsträucher mit einer Höhe von mindestens 3,0 m,
- alle Hecken über 1,0 m Höhe,
- alle Klettergehölze höher als 3,0 m und
- alle Gehölze, die aufgrund von Festsetzungen von Bebauungsplänen zu erhalten sind“

als Geschützte Gehölze einzustufen. Diese Gehölze dürfen grundsätzlich nicht beschädigt, beseitigt, verbrannt oder in ihrer Gestalt verändert werden.

Für die Bäume innerhalb der überbaubaren Flächen, die zur Realisierung des Bauvorhabens unbedingt gefällt werden müssen, ist eine Genehmigung zur Fällung bei der Gemeinde Wiederitzsch zu beantragen und es sind die erforderlichen Ersatzpflanzungen entsprechend der Baumschutzsatzung der Gemeinde Wiederitzsch nachzuweisen.

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

Anmerkung:

Bei älterem eingewachsenen Vegetationsbestand können Abgrabungen oder Aufschüttungen zu irreparablen Schäden führen. 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 Begrünung und angepaßte Zusatzbepflanzung

Planungsrechtliche Grundlage:

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB

Festsetzung:

Auf den entsprechend festgesetzten Flächen für Bepflanzung ist die bestehende Vegetation zu erhalten und in ihrer charakteristischen Gehölzzusammensetzung wie im angrenzenden Bereich angepaßt weiter zu entwickeln.

Neuanpflanzungen mit einheimischer standortgerechter Vegetation

Ziel: Neubegrünung

Planungsrechtliche Grundlage:

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

Festsetzung:

Baumpflanzungen sind mit einheimischer und standortgerechter Vegetation aus der Pflanzengesellschaft des Eichen - Hainbuchenwaldes vorzunehmen.

Für Bäume gelten folgende Qualitäts- und Größenbindungen als Mindestanforderungen:

- Stammumfang 14 bis 16 cm;
 - 3 x verpflanzt, aus extra weitem Stand, mit durchgehend geraden Leittrieb
- Es sind nur Pflanzen aus deutschen Anbaugebieten zu verwenden.

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 1 m. 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.

Folgende Bäume und Sträucher zählen zu dieser Pflanzengesellschaft:

<u>Bäume:</u>	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 pyraeaster	-	Wildbirne
	Quercus petraea	-	Traubeneiche
	Quercus robur	-	Stieleiche
	Sorbus aucuparia	-	Eberesche
	Tilia cordata	-	Winterlinde
	Ulmus minor	-	Feldulme
<u>Sträucher:</u>	Cornus sanguinea	-	Blutroter Hartriegel
	Corylus avellana	-	Gemeine Hasel
	Crataegus monogyna	-	Eingrifflicher Weißdorn
	Euonymus europaeus	-	Europäisches Pfaffenhütchen
	Prunus spinosa	-	Schlehe

Ribes rubrum	-	Rote Johannisbeere
Rosa canina agg.	-	Hundsrose
Rubus fruticosus agg.	-	Echte Brombeere
Rubus idaeus	-	Himbeere
Viburnum opulus	-	Gemeiner Schneeball

Begründung:

Die für diesen Standort naturnahe Pflanzengesellschaft besteht bei den dort vorgefundenen Boden-, Wasser- und Klimaverhältnissen aus der "Eichen-Hainbuchenwald-Gesellschaft".

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

Ziel: Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksteile

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

Festsetzung:

Es sind mindestens 50 % der nicht überbaubaren Grundstücksfläche als Grünflächen fachgerecht anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Diese Flächen sind gärtnerisch zu gestalten. Jedem Bauantrag ist ein Freiflächenplan beizulegen, in dem nachvollziehbare Aussagen über Art, Standort und Umfang der vorgesehenen Anpflanzungen gemacht werden.

Biotoperhalt und -entwicklung

Ziel: Entwicklung von schützenswerten Biotopen / Anbringen von Nisthilfen

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

Festsetzung:

Bei Neubau der Gebäude sind im Dachbereich je 10 lfd. m Mauerlänge mindestens eine Nisthilfe für Fledermäuse ("Fledermausziegel") neu zu schaffen.

Zusätzlich sind an jedem neu- und umgebauten Gebäude Nisthilfen (NH) für folgende Tierarten alternativ anzubringen:

-	Mehlschwalbe	1 NH (5m Maschengeflecht)
oder -	Rauchschwalbe	1 NH (in überdachten, freizugänglichen Räumen/Durchgängen)
oder -	Hausrotschwanz	1 NH (Nisthöhlen)
	u.a. Halbhöhlenbrüter	
oder -	Kleinvögel (Höhlenbrüter)	1 NH (Nistkästen)

Neben den Nisthilfen an den Gebäude sind je Grundstück mindestens zwei Nistkästen für Kleinvögel (Lochdurchmesser des Einflugloches 27 bzw. 32 mm) an Bäumen anzubringen. An vorhandenen hohen Laubbäumen sollte zusätzlich ein Turmfalkenkasten o.ä. angebracht werden.

Begründung:

Das Anbringen dieser Nisthilfen ist notwendig, um den noch relativ zahlreichen Bestand an Brutvögeln im Gebiet zu erhalten. Durch Rekonstruktions- und Neu- bzw. Umbaumaßnahmen werden in der Regel die Nistmöglichkeiten für die genannten Vogelarten vernichtet bzw. ungünstige Voraussetzungen geschaffen.

Wasserversickerung

Ziel: Niederschlagswasser zur Grundwasseranreicherung

Planungsrechtliche Grundlage:

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Festsetzung:

Das gesamte, innerhalb der privaten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist dort dauerhaft zurückzuhalten.

Das Wasser sollte auf dem entsprechenden Grundstück direkt versickert werden. Dazu können Sickergruben, Rigolensysteme oder Versickerungsflächen bzw. -becken (naturnahe Gestaltung vorausgesetzt) zum Einsatz kommen. Das gespeicherte Niederschlagswasser kann z.B. zur Gartenbewässerung verwendet werden. Im Einzelfall kann das Niederschlagswasser auch in Regenwasserzisternen mit einer Sickereinrichtung gespeichert werden. Dabei muß als Speichervolumen mindestens 20 l pro angeschlossenen Quadratmeter Dachfläche vor jedem Regenereignis zur Verfügung stehen. Desweiteren können begrünte Dachflächen zum Einsatz kommen.

Fertigstellung der Grünflächen

Die Fertigstellung und Bepflanzung der 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.

Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen

Maßnahme V

Es sind grundsätzlich alle, im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorhandenen Gehölze zu erhalten und vor Beeinträchtigungen zu schützen. Insbesondere betrifft dies die, entsprechend der Baumschutzsatzung von Wiederitzsch „Geschützten Gehölze“.

Sollten im Ausnahmefall einzelne Bäume vorhabensbedingt gefällt werden müssen, sind diese Baumfällungen entsprechend der Baumschutzsatzung durch das Ordnungsamt der Gemeinde Wiederitzsch zu genehmigen. Die erforderlichen Ersatzpflanzungen sollen im Bauantrag nachgewiesen werden.

Die Arbeiten an Gehölzen (Fällen, Roden) dürfen, z.B. aus Gründen des Vogelschutzes gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 5. SächsNatSchG nicht in der Zeit vom 1. März bis 30. September durchgeführt werden.

Maßnahmen zur Minimierung der Beeinträchtigungen

Maßnahme M 1

Alle zu erhaltenden Bäume sind während der Bauzeit durch geeignete Maßnahmen nach DIN 18 920 zu schützen:

1. Schutz vor mechanischen Beschädigungen des Stammes durch einen Brettermantel und eine Abpolsterung oder durch Umwicklung des Stammes mit Dränageschläuchen d 100
2. Schutz des Wurzelbereiches vor Abgraben - Grabungen müssen mindestens 2,0 m vom Stamm entfernt erfolgen (ansonsten ist eine Handgrabung erforderlich).
3. Schutz des Wurzelbereiches gegen Druckschäden durch Überfahren mit schwerer Technik. In diesen Bereichen ist eine Überdeckung mit Kiessand 0/8 vorzunehmen.
4. Schutz des Wurzelbereiches vor Überfüllung mit Erdstoff.

Maßnahme M 2

Erhalt der Gehölzvegetation im nordöstlichen Bereich des Flurstückes 35/4 und Schutz der Vegetation vor Beeinträchtigungen.

2. **Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstige Anpflanzungen (§9 (1) Nr. 25 a und (6) BauGB) sowie Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 und (6) BauGB)**

Die Kompensation der Beeinträchtigungen, insbesondere durch die Flächenversiegelung und die Nutzungskonflikte wird innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes durch die grünordnerischen Maßnahmen realisiert. Die Lage der Maßnahmen sind in dem Lageplan der grünordnerischen Maßnahmen dargestellt.

Zur Begrünung des Wohngebietes sind folgende Maßnahmen vorzunehmen:

Gestaltungsmaßnahmen

Maßnahme G 1

Vorgartenflächen (Flächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie bzw. der vorderen Grundstücksgrenze und dem Baukörper) in den WA 13 - WA 16 sind weitgehend unversiegelt anzulegen und zu begrünen und dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden.

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

Die PKW - Parkstellflächen sind mit Rasenwabenplatten o.ä. zu befestigen und mit einer Begrünung durch die Ansaat von wildkräuterreichen Landschaftsrasen zu versehen.

Die Müllsammelbehälter sind mit immergrünen Hecken abzupflanzen. Pergolen oder Holzgitter sind mit Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen.

Einfriedungen aus Maschendraht sind mit Hecken und Sträuchern zu hinterpflanzen.

Hecken sollten einem weitestgehend natürlichen Wuchs überlassen werden. Als Heckenpflanzen sind einheimische, standortgerechte Arten wie z.B. Eingrifflicher Weißdorn und Hainbuche zu verwenden.

Die Vorgartenflächen sind mindestens zu 20 % mit autochthonen (standortgerechten) Laubgehölzen zu begrünen.

Rasenflächen sind nur in einem untergeordneten Verhältnis bis höchstens 30 % der Vorgartenfläche zulässig.

Maßnahme G 2

Wege und Terrassen der Hausgartenflächen sind nur in einem untergeordneten Verhältnis und mit höchstens 20 % des Flächenanteils zulässig (gültig für die allgemeinen Wohngebiete WA 13 - WA 16).

Bodenversiegelnde, ganzflächig verarbeitete Materialien, insbesondere Beton, Asphalt oder Kunststoff sowie Betonunterbau für die Befestigung von Wegen, Zufahrten, Plätzen oder Terrassen sind insgesamt nur zu höchstens 10 % der Hausgartenflächen zu verwenden.

Mindestens 20 % des Flächenanteils sind mit Laubgehölzen zu begrünen.

Die vorhandenen, standortgerechten Laubgehölze (Laub- und /oder Obstbäume sowie Sträucher) sind zu erhalten und bei Schädigungen entsprechend zu ersetzen. Der Einsatz von Pestiziden und Herbiziden ist verboten.

Je angefangene 300 m² nicht überbauter Grundstücksfläche ist in diesen o.g. Wohngebieten mindestens ein hochstämmiger Obstbaum oder ein kleinkroniger Laubbaum und eine Strauchgruppe aus standortgerechten Gehölzen von mindestens 5 m² aus der Pflanzengesellschaft des Stieleichen - Hainbuchen - Waldes anzupflanzen.

Bei den hochstämmigen Obstbäumen sind die jeweils folgenden alten, in Sachsen bewährten Obstsorten zu verwenden:

- | | | |
|--------------|---|--------------------------|
| Kulturapfel: | - | 'Jacob Lebel' |
| | - | 'Kaiser - Wilhelm' |
| | - | 'Schöner von Boskoop' |
| Kulturbirne: | - | 'Clapp's Liebling' |
| | - | 'Gellerts Butterbirne' |
| Süßkirsche: | - | 'Büttners Rote Knorpel' |
| | - | 'Große Schwarze Knorpel' |
| Pflaume: | - | 'The Czar' |
| | - | 'Große Grüne Renecloude' |
| | - | 'Nancymirabelle' |

Werden Grundstücke (Flurstücke) geteilt (verschiedene Eigentümer), verteilen sich die Gehölzpflanzungen entsprechend den Flächenanteilen. Die Mindestanzahl pro geteiltem Grundstück (Flurstück - neu) ist ein Baum.

Gehören mehrere Grundstücke einem Eigentümer, so können im Einzelfall die Gehölzpflanzungen nur auf einem Flurstück realisiert werden, wenn die Gesamtstückzahl bzw. -flächengröße eingehalten wird.

Die Einhaltung der zu pflanzenden Baumanzahl und Strauchflächengröße ist durch einen Freiflächenplan zu jedem Bauantrag nachzuweisen. Vorhandene, standortgerechte Baum- und Strauchbestände können angerechnet werden.

Maßnahme G 3

Auf den privaten Grundstücksflächen im Bereich der allgemeinen Wohngebiete WA 1A, WA 1B, WA 2A, WA 2B, WA 3, WA 4 und WA 5 sowie den Mischgebieten MI 1, MI 2, MI 3 und MI 4 sind je angefangene 300 m² nicht überbauter Grundstücksfläche ein großkroniger Laubbaum und eine Strauchgruppe aus standortgerechten Gehölzen von mindestens 5 m² anzupflanzen. Zur Anwendung sollen die, im Punkt 1 genannten, standortgerechten Gehölzarten kommen.

Neben den autochthonen Laubbäumen können zusätzlich auch hochstämmige Obstbäume alter einheimischer, standortgerechter Sorten der folgenden Arten angepflanzt werden:

Malus domestica	-	Kulturapfel
Pyrus communis	-	Kulturbirne
Prunus avium	-	Süßkirsche
Prunus domestica	-	Pflaume

Dabei sind die jeweils folgenden alten, in Sachsen bewährten Obstsorten zu verwenden:

Kulturapfel:	-	'Jacob Lebel'
	-	'Kaiser - Wilhelm'
	-	'Schöner von Boskoop'
Kulturbirne:	-	'Clapp's Liebling'
	-	'Gellerts Butterbirne'
Süßkirsche:	-	'Büttners Rote Knorpel'
	-	'Große Schwarze Knorpel'
Pflaume:	-	'The Czar'
	-	'Große Grüne Renecloude'
	-	'Nancymirabelle'

Werden Grundstücke geteilt, verteilen sich die Gehölzpflanzungen entsprechend den Flächenanteilen. Gehören mehrere Grundstücke einem Eigentümer, so können im Einzelfall die Gehölzpflanzungen nur auf einem Flurstück realisiert werden, wenn die Gesamtstückzahl bzw. -flächengröße eingehalten wird.

Die Einhaltung der zu pflanzenden Baumanzahl und Strauchflächengröße ist durch einen Freiflächenplan zu jedem Bauantrag nachzuweisen. Vorhandene, standortgerechte Baum- und Strauchbestände können angerechnet werden.

Maßnahme G 4

Je angefangene 6 ebenerdige Stellplätze ist ein hochstämmiger Baum der Art

<i>Fraxinus excelsior</i>	-	Gemeine Esche
---------------------------	---	---------------

oder gleichwertige Arten fachgerecht anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten (Qualität und Größenbindung: Hochstamm, 3 x verpflanzt mit Drahtballen, Stammumfang (STU) 14 - 16 cm).

Je Baum ist eine offene Bodenfläche von mindestens 6,0 m² vorzusehen. Der Bereich der Baumscheibe ist zu mulchen. Die übrige Fläche soll mit standortgerechten Bodendeckern bzw. Rasenansaat begrünt werden. Aus klimaökologischen Gründen sind die Baumstandorte so zu wählen, daß die Baumschirme über den Stellflächen liegen.

Die zu bepflanzenden Flächen außerhalb der Baumscheiben sind mit standortgerechten Bodendeckern oder einer wildkräuterreichen Rasenansaatmischung zu begrünen.

Maßnahme G 5

Entlang des Nordweges (siehe Lageplan der grünordnerischen Maßnahmen) sind insgesamt 33 Stück Bäume der Art

Carpinus betulus - Hainbuche

oder gleichwertige Arten entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen fachgerecht anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten (Qualität und Größenbindung: Hochstamm, 3 x verpflanzt mit Drahtballen, STU 14 - 16 cm).

Maßnahme G 6

Entlang der „verlängerten“ Georg - Schumann - Straße (siehe Lageplan der grünordnerischen Maßnahmen im Anhang) sind mindestens 2 Stück Bäume der Art

Acer platanoides - Spitzahorn

oder gleichwertige Arten entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen fachgerecht anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten (Qualität und Größenbindung: Hochstamm, 3 x verpflanzt mit Drahtballen, STU 14 - 16 cm).

Anmerkung:

Die Festsetzung kann sich in diesem Planungsstadium nur auf den Bereich außerhalb des Baufensters (westlicher Straßenrandbereich im nördlichen Teil dieses Planungsgebietes) beziehen. In Abhängigkeit von der konkreten Bebauung sollte diese kurze Baumreihe (einschließlich der vorhandenen Bäume in diesem Bereich) als Baumallee bis zur Seehausener Straße fortgeführt werden. Der Pflanzabstand sollte dann 10,0 m in der Reihe betragen.

Ausgleichsmaßnahmen

Maßnahme A 1

Entlang der nördlichen Flurstücksgrenze des Flurstückes 35/4 und eines Teiles der östlichen Flurstücksgrenze des Flurstückes 35/11 ist entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen eine mindestens 5,0 m breiten Hecke aus standortgerechten Gehölzen anzupflanzen. Die Hecke soll einem weitgehend natürlichem Wuchs unterliegen.

Dabei sollen die folgenden Straucharten verwendet werden:

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
Viburnum opulus	-	Gemeiner Schneeball

Die Flächengröße der Strauchpflanzung beträgt ca. 650,0 m².

Sich selbst überlassene Hecken überaltern im Laufe der Jahre. Das kann eine Verarmung der Strukturvielfalt und ein Verschwinden vieler Pflanzen- und Tierarten zur Folge haben. Durch ein gezieltes "Auf - Stock - Setzen" einzelner Gehölze (etwa aller 10 bis 20 Jahre) kann ein gestufter Aufbau der Hecke erhalten werden. Die Arbeiten dürfen, z.B. aus Gründen des Vogelschutzes gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 5. SächsNatSchG nicht in der Zeit vom 01. März bis 30. September durchgeführt werden.

Maßnahme A 2

Auf privaten Grünflächen ist die Anlage eines naturnah gestalteten Regenwasserrückhalte-, Verdunstungs- und Versickerungsbeckens vorgesehen, daß die Funktion eines ökologisch wertvollen Feucht - Kleinbiotopes erfüllen soll.

Anmerkung zur Regenwasserversickerung

Grundsätzlich ist die Versickerung von Regenwasser außerhalb von Trinkwasser-schutzzonen möglich und im Sinne des Hochwasserschutzes sowie einer Grundwasseranreicherung unbedingt empfehlenswert.

Allerdings wächst mit dem Versiegelungsgrad der angeschlossenen Flächen die kurzfristig anfallende Regenwassermenge, deren Zwischenspeicherung für die kontinuierliche Versickerung gleichfalls mit wachsenden Aufwand verbunden ist.

Das von den Dachflächen (außer Bitumendächer) abfließende Regenwasser könnte dezentral über Sickerschächte in den Grundstücken direkt in entsprechende leistungsfähige Schichten versickert werden.

Um den flankierenden bautechnischen Aufwand zu minimieren, sollten Befestigungsmöglichkeiten mit hohen Durchlässigkeitsvermögen unbedingt genutzt werden (z.B. Rasenfußenplatten, Schotterrassen usw.).

Ein hohes Speicher- und Versickerungsvermögen läßt sich auch durch "Sickerkörper" unter den Parkstellflächen, die im Sinne von Sickerrigolen funktionieren, erreichen.

Mit dieser Variante sowie der Dachentwässerung durch Sickerschächte zusammen mit einem Regenwasserrückhalte-, Verdunstungs- und Versickerungsbecken für Extremniederschläge, das gleichzeitig eine wertvolle Funktion als Feuchtbiotop erfüllen kann, würde sich der gesamte Niederschlag versickern lassen.

Auf den zeichnerisch festgesetzten Flächen sollen naturnahe Regenwasserrückhalte-, Verdunstungs- und Versickerungsbecken angelegt werden. Diese Feuchtbiotope sind in Erdbauweise zu errichten und werden durch eine naturnahe Gestaltung insbesondere der Uferbereiche Lebensraum für eine Vielzahl von Pflanzen und Tieren. Die Ufer sollen mit einem geringen Böschungswinkel flach auslaufen.

Konkret bedeutet dies:

- eine Uferböschungsneigung von 1 : 2 bis 1 : 5
- eine unregelmäßige Ufergestaltung
- ein natürliches Gewässerbett
- eine unterschiedliche Tiefengestaltung mit einem Dauerstaubereich
- keine Einzäunung

Die Feuchtbiopte sollen in Zonen mit verschiedenen Wassertiefen d.h. möglichst 2,0 m breite Flachwasserzone im Uferbereich, Mindesttiefe von 1,3 m außerhalb der Uferzonen ausgebildet und mit unregelmäßig geschwungenen Uferlinien gestaltet werden.

Die anfallenden Dach- und Oberflächenwässer sind den Versickerungsbecken zuzuführen. Die Versickerungsbecken sind mit dem umgebenden Landschaftsraum ökologisch zu vernetzen.

Eine Bepflanzung soll nicht vorgenommen werden, da sich der Bewuchs mit standortgerechten Pflanzen am optimalsten durch natürliche Sukzession herausbildet. Lediglich eine Anpflanzung (Initialpflanzung) mit autochthonen Weidenarten am Gewässerrand ist möglich.

Dabei sollten folgende standortgerechte Arten verwendet werden:

Salix alba	-	Silberweide
Salix aurita	-	Ohrweide
Salix cinerea	-	Grauweide
Salix purpurea	-	Purpurweide

Nur aus unbedingt gestalterischen Gründen ist eine standortgerechte Bepflanzung bis in den dauernd unter Wasser stehenden Bereich vorzunehmen.

Die Bepflanzung richtet sich danach, ob die Fläche:

- | | | |
|----|--|----------------------------|
| a) | dauernd unter Wasser steht | - aquatische Uferzone - |
| b) | zeitweise überflutet wird | - amphibische Uferzone - |
| c) | oberhalb des wechselnden Wasser-
spiegels liegt | - terrestrische Uferzone - |

Die Pflanzenauswahl soll sich an der Vegetation heimischer aquatischer und semiaquatischer Pflanzengesellschaften orientieren und muß nach dem möglichen Unterhaltungsaufwand sowie dem zu erwartenden Anfall von Schmutzstoffen und der Empfindlichkeit der Arten zusammengestellt werden.

Folgende Pflanzen können bei der Gestaltung der Versickerungsbecken zur Anwendung kommen:

- | | | | |
|-------------------------|----------------------|---|-----------------|
| a) aquatische Uferzone: | Polygonum amphibium | - | Wasserknöterich |
| | Ranunculus aquatilis | - | Wasserhahnenfuß |
| | Nymphaea lutea | - | Gelbe Teichrose |

Die Anlage soll als Initialpflanzung erfolgen.

- b) amphibische Uferzone:
- | | | |
|-----------------------|---|----------------------------|
| Carex gracilis | - | Zierliche Segge |
| Juncus effusus | - | Flutterbinse |
| Phragmites australis | - | Gemeines Schilf |
| Typha latifolia | - | Breitblättriger Rohrkolben |
| | | |
| Caltha palustris | - | Sumpfdotterblume |
| Lysimachia nummularia | - | Pfennigkraut |
| Lythrum salicaria | - | Blutweiderich |
| Myosotis palustris | - | Sumpfwergißmeinnicht |
- c) terrestrische Uferzone:
- | | | |
|----------------|---|------------|
| Salix fragilis | - | Bruchweide |
| Salix cinerea | - | Grauweide |

Die gesamte Flächengröße der Versickerungsbecken beträgt entsprechend der Planung ca. 580,0 m².

Stand: 27.03.1996

geändert: 29.07.1996, 24.10.1996, 27.03.1997 (Änderungen, die hinzugekommen sind, sind kursiv, fett und unterstrichen gedruckt; entfallene Textpassagen sind ersatzlos gestrichen), 03.12.1997

Datei: a_proj\wiederitz\13-s-95\Text-neu.doc