

Gemeinde Wiederitzsch

Textfestsetzungen zur Planurkunde Bebauungsplan "Riedelsiedlung"

Zur Satzung gehört:

Planurkunde
Gemeinde Wiederitzsch
Bebauungsplan "Riedelsiedlung"
mit Datum vom 06.09.1994

Außerdem wird zur Erläuterung beigelegt:

Begründung
mit Datum vom 06.09.1994

E - 136

B 12

INHALTSVERZEICHNIS

- 1.0 Rechtsgrundlagen
 - 1.1 Art der baulichen Nutzung
 - 1.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 1.3 Zahl der Vollgeschosse
 - 1.4 Gebäudehöhen
 - 1.5 Garagen und Stellplätze
 - 1.6 Bauweise
 - 1.7 Überbaubare Grundstücksflächen
 - 1.8 Öffentliche Verkehrsflächen
 - 1.9 Pflanzgebot
 - 1.10 Stellung der baulichen Anlagen
 - 1.11 Höhenlage der baulichen Anlagen
 - 1.12 Nebenanlagen
 - 1.13 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen
 Umwelteinwirkungen (Lärm)
- 2.0 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
 - 2.1 Dachform, Dachneigung
 - 2.2 Dachgestaltung
 - 2.3 Fassadengestaltung
 - 2.4 Einfriedungen und Gestaltung der unbebauten Flächen
- 3.0 Hinweise

Gemeinde Wiederitzsch

Textfestsetzungen zur Planurkunde Bebauungsplan "Riedelsiedlung"

Textteil

In Ergänzung der Planzeichen, Planfarben und Planeinschriebe wird folgendes festgesetzt:

1.0 RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993,
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Neufassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 22.04.1993,
Planzeichenverordnung (PlanZVO) in der Fassung vom 18.12.1990,
SächsBO in der Fassung vom 17.07.1992.

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB / i.V.m. §§ 2ff BauNVO)

Entsprechend den Planeinschrieben.

Es bedeutet:

WA = Allgemeines Wohngebiet entsprechend § 4 BauNVO.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB / § 16 BauNVO)

Entsprechend den Planeinschrieben.

Es bedeuten:

GRZ = Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

GFZ = Geschoßflächenzahl (§ 20 BauNVO)

Gemeinde Wiederitzsch**Textfestsetzungen zur Planurkunde Bebauungsplan "Riedelsiedlung"**

1.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 (2) 3, § 17, § 18 BauNVO)

Entsprechend den Planeinschriften.

Es bedeutet:

II = zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze.

1.4 Gebäudehöhen (§ 9 Abs.2 BauGB, § 18 BauNVO)

Die Firsthöhe der Wohngebäude darf 12,50 m nicht überschreiten. Die Traufhöhe darf 6,50 m nicht überschreiten. Diese Höhenangaben beziehen sich auf die Fahrbahnmitte der angrenzenden Erschließungsstraßen.

1.5 Garagen und Stellplätze (§ 9(1)4 BauGB)

Garagen dürfen nur auf den dafür vorgesehenen Flächen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden.

Die Firsthöhe der Garagen darf 6,00 m und die Traufhöhe 3,00 m nicht überschreiten. Diese Höhenangaben beziehen sich auf die Fahrbahnmitte der angrenzenden Erschließungsstraßen.

1.6 Bauweise (§ 22(2) BauNVO)

Entsprechend den Planeinschriften.

Es bedeutet:

o = offene Bauweise

1.7 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche wird festgesetzt durch Baulinien, Baugrenzen sowie durch die zulässige Grundflächenzahl.

1.8 Öffentliche Verkehrsflächen (§ 9(1)11 BauGB)

Die öffentlichen Verkehrsflächen gliedern sich in:

1. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

- verkehrsberuhigte Bereiche
- Mischverkehrsfläche

2. Gehweg

Die Abgrenzung der einzelnen Verkehrsflächen untereinander kann im Zuge des Straßenausbaus im Rahmen des § 125 BauGB abgeändert werden.

1.9 Pflanzgebot (§ 9(1) 25a BauGB)

Durch Planeinzeichnung sind Pflanzgebote festgesetzt. Dies sind hochstämmige klein- und großkronige Laubbäume, Hecken sowie private Grünflächen (§ 9 (1) 15, § 9 (1) 25 a BauGB). Die Bäume, Hecken und Pflanzen sind dauerhaft zu unterhalten und im Falle des Eingehens durch gleichartige Pflanzen (Bäume) zu ersetzen.

Innerhalb der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen sind Zufahrten zu Garagen und private Fußwege zulässig.

1.10 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 2 BauGB)

Durch Planeinschrieb sind die Richtungen der baulichen Anlagen festgesetzt. Die eingezeichneten Richtungen sind verbindlich.

1.11 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (2) BauGB)

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) der Hauptgebäude darf maximal 1.00 m über der Fahrbahnmitte der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche liegen.

1.12 Nebenanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB / i.V.m. §§ 14,23 Abs.5 BauNVO)

Stützmauern, Sichtschutzanlagen, Pergolen, Kleingewächshäuser sind gemäß § 23 Nr.5 BauNVO in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, soweit auf diesen Flächen kein Pflanzgebot festgesetzt ist. Andere Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

**1.13 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärm)
(§ 9 Abs.1 Ziff.24 BauGB)**

Durch bauliche und sonstige technische Vorkehrungen (z.B. Anordnung der lärmempfindlichen Räume an der lärmabgewandten Gebäudeseite, Schallschutzfenster mit Zwangsbelüftung) ist sicherzustellen, daß in Wohnräumen bei geschlossenen Fenstern ein Dauerschallpegel von 40 dB(A) tags und 30 dB(A) nachts - gemessen entsprechend RLS-90 für Lärmschutz an Straßen und SCHALL 03 für Lärmschutz an Schienenwegen - dauerhaft unterschritten wird.

Gemeinde Wiederitzsch

Textfestsetzungen zur Planurkunde Bebauungsplan "Riedelsiedlung"

2.0 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 83 Abs.1 Nr.1, Abs.4 SächsBO / § 9 Abs.4 BauGB)

2.1 Dachform, Dachneigung

Die durch Planeinschrieb festgesetzten Dachformen und -neigungen sind verbindlich. Garagen sind, sofern sie nicht unter dem Dach des Hauptkörpers integriert errichtet, als Dachterrassen genutzt oder mit bepflanzten Dächern ausgeführt werden, mit Satteldächern zu versehen.

2.2 Dachgestaltung

Die Dachdeckung der Gebäude ist in Dachpfannen auszuführen.

Die Dachdeckung der Garagen hat der des Hauptbaukörpers in Material und Farbe zu entsprechen.

2.3 Fassadengestaltung

Für die Gestaltung der Fassaden einschließlich ihrer Elemente (Türen, Tore, Balkone) sind folgende Materialien zulässig: Sichtmauerwerk, Putzfassaden.

Die Materialien sind auch hinsichtlich der Farbgebung aufeinander abzustimmen.

Die Fassaden der Garagen haben in Material und Farbgebung denen des Hauptbaukörpers zu entsprechen.

2.4 Einfriedungen und Gestaltung der unbebauten Flächen (§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB)

Einfriedungen aus Holz, Mauerwerk oder Hecken sind in den rückwärtigen Bereichen sowie zwischen den Grundstücken zulässig.

In den Vorgärten sind Einfriedungen aus Holzzäunen bis 1,00 m Höhe, gemessen über der Fahrbahnmitte der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen zulässig.

Garagenwände und sonstige bauliche Nebenanlagen müssen durch rankende Gewächse eingegrünt werden.

Die von öffentlichen Verkehrsflächen einsehbaren Zugänge und Hofflächen sind mit Pflaster oder Plattenbelag zu gestalten.

Gemeinde Wiederitzsch**Textfestsetzungen zur Planurkunde Bebauungsplan "Riedelsiedlung"**

3.0 HINWEISE

- In der Dachauer Straße, Buchenwaldstraße, Lönsstraße, Jahnstraße und Friesenstraße liegen Telekomleitungen sowie TWL NW 50, NW 80, NW 10.
In der Buchenwaldstraße liegt eine Abwasserdruckleitung NW 1100STB.
- Andere unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen und dergleichen sind, mit Ausnahme der im Plan dargestellten, dem Planfertiger nicht bekannt und in vorliegendem Plan nicht enthalten. Sicherheitsabstände zu Leitungen sind abzufragen und einzuhalten.
- Mit Inkrafttreten dieses Planes sind sämtliche bisherigen Festsetzungen und Vorschriften innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Plans aufgehoben.
- Falls bauliche Anlagen das Grundwasser tangieren oder in dieses eintauchen, ist vor Baubeginn eine wasserrechtliche Erlaubnis oder Bewilligung zu beantragen.
- Das Plangebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone III A.
- Änderung der Grundwasserstände durch Maßnahmen in den Tagebauen Breitenfeld und Delitzsch SW:
Die Grundwasserpegel im Plangebiet werden wesentlich bestimmt durch die Maßnahmen in den Tagebauen Breitenfeld und Delitzsch SW. Die GW-Leiter unterlagern das B-Plangebiet mit Flurabständen von > 10m.
Die derzeit stattfindenden Wasserhaltungen in den Tagebauen sowie die GW-Infiltration in diese GW-Leiter (entlang der Seehausener Straße) werden reduziert und mittelfristig aufgegeben. Die Tagebauen werden renaturiert bzw. geflutet.
Dadurch werden sich neue , wahrscheinlich höhere GW-Spiegel einstellen als heute, die bei der Bebauung ggf. entsprechende Vorkehrungen erforderlich machen.
- Archäologische Bodenfunde sind unverzüglich dem Landesamt für Archäologie, Dresden, zu melden.
- Munitionsfunde sind unverzüglich der Polizeidirektion, Zentrale Dienste Sachsen zu melden.
- Die im Plan dargestellten öffentlichen Verkehrsflächen gelten als Hinweis.
- Im Plan sind für die öffentlichen Verkehrsflächen noch keine Höhenwerte festgesetzt. Die Höhenfestsetzungen der im Ausbau befindlichen Straßen sind zu beachten.

GEMEINDE WIEDERITZSCH

**SCHALLTECHNISCHES GUTACHTEN
FÜR DEN BEBAUUNGSPLAN
"RIEDELSIEDLUNG WIEDERITZSCH"**

Weidleplan Consulting GmbH, Planer Architekten und Ingenieure
Ferdinand-Rhode-Str. 29, 04107 Leipzig
Telefon: 0341/2115013, Telefax 0341/2132575

26.09.1994

weidleplan LEIPZIG

Gemeinde Wiederitzsch**Begründung zur Planurkunde Bebauungsplan "Riedelsiedlung"**

INHALTSVERZEICHNIS

- 1.0 Allgemeine Randbedingungen**
Ziel und Zweck der Planaufstellung
 - 2.0 Einordnung des Plangebietes in die Flächennutzungs-**
planung bzw. Rahmenplanung
 - 3.0 Bestehende Rechtsverhältnisse im Plangebiet,**
räumlicher Geltungsbereich
 - 4.0 Verkehrserschließung, ÖPNV, Rad- und Fußwege**
 - 5.0 Ver- und Entsorgungsanlagen**
Wasser - Abwasser, Strom, Gas, Telekom, Müll
 - 6.0 Bauliche Nutzung - Städtebauliche Absicht**
Art und Maß der baulichen Nutzung
Gebäudehöhen
 - 7.0 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen**
Umwelteinwirkungen (Lärm)
 - 8.0 Grünordnung**
 - 9.0 Flächenbilanz**
 - 10.0 Tangierende Planungen**
- 
- 

Gemeinde Wiederitzsch**Begründung zur Planurkunde Bebauungsplan "Riedelsiedlung"**

1.0 ALLGEMEINE RANDBEDINGUNGEN**ZIEL UND ZWECK DER PLANAUFGSTELLUNG**

Die Gemeinde Wiederitzsch hat in ihrer Sitzung am 29.08.1991 (Beschl.Nr.8/XXXXV/91) beschlossen, den Bebauungsplan "Riedelsiedlung" aufzustellen.

Der Entscheidung zur Aufstellung des Bebauungsplanes liegen folgende Zielsetzungen zugrunde.

- 1.1** Die gegenwärtige Bebauungsstruktur der Riedelsiedlung besteht teilweise aus massiv gebauten, freistehenden Wohnhäusern, teilweise aus unbebauten Grundstücken und teilweise aus Grundstücken mit provisorischen Bauten. Es handelt sich insgesamt um Grundstücke unterschiedlicher Besitzer.

Ziel des Bebauungsplanes ist es,

- die unbebauten Grundstücke einer Wohnnutzung zuzuführen
- die bebauten Grundstücke, wenn Um-, An- oder Neubau beabsichtigt ist, einer geordneten Bebauung zu unterziehen.

- 1.2** Im Großraum Leipzig und somit in Wiederitzsch besteht ein großer Bedarf an Wohnraum und speziell an freistehenden Wohnhäusern mit Garten.

2.0 EINORDNUNG DES PLANGEBIETES IN DIE FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG BZW. RAHMENPLANUNG

- ° Ein FLNPL liegt im Entwurf vor. In diesem Entwurf ist das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet vorgesehen. Er wird als Anlage beigelegt.
- ° Für den östlich angrenzenden Bereich liegt ein Rahmenplan "Neue Messe Leipzig" vor, der als Anlage beigelegt ist.

3.0 BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE IM PLANGEBIET, RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB) ist zeichnerisch durch eine dicke, unterbrochene, schwarze Linie gekennzeichnet.

Die Gesamtfläche des räumlichen Geltungsbereiches beträgt 12,9 ha. Das Plangebiet erstreckt sich auf nachstehend aufgeführte Grundstücke.

Gemarkung Wiederitzsch (siehe auch beil. Plan der Flurstücke):

192p, 192c, 192d, 192e, 192f, 192g, 192h, 192i, 192k, 192l, 192m, 192n, 192o, 223/1, 223/2, 268, 271, 276, 286, 290, 291, 292, 293, 294, 296, 295, 289, 288, 287, 270, 267, 230, 229, 222, 218, 299, 300, 298, 306, 307, 308, 309, 305, 304, 303, 301, 302, 297, 325, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 314, 312, 311, 369, 368, 367, 366, 365, 364, 363, 362, 361, 360, 359, 358, 357, 356, 355, 354, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 344, 345, 346, 347, 348, 310, 353, 351, 350, 349, 374, 375, 376, 313, 370, 371, 372, 373, 458, 437, 438, 439, 440, 441, 436, 435, 434, 433, 432, 431, 430/1, 430/2, 429, 428, 427, 426, 425, 424, 377, 442, 443, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451, 452, 453, 454, 455, 456, 457, 422

4.0 VERKEHRSERSCHLIESSUNG, ÖPNV, RAD- UND FUSSWEGE

4.1 Fahrerschließung

Die übergeordnete Verkehrerschließung erfolgt über die Delitzscher Straße, an die die Dachauer Straße und die Buchenwaldstraße anbinden. Von den beiden letztgenannten Straßen werden wiederum die Jahnstraße, Friesenstraße und Arndtstraße erschlossen.

4.2 ÖPNV

Die nächste Bushaltestelle zur Riedelsiedlung liegt an der Delitzscher Straße. Die Straßenbahn der LVB verkehrt ebenfalls in der Delitzscher Straße.

4.3 Fuß- und Radwege

Die Dachauer Straße und Buchenwaldstraße sind als verkehrsberuhigte Bereiche mit Gehweg ausgewiesen.

Die Jahnstraße, Friesenstraße und Arndtstraße sind als Mischverkehrsfläche ausgewiesen, so daß keine separaten Geh- und Radwege ausgewiesen sind.

Gemeinde Wiederitzsch
Begründung zur Planurkunde Bebauungsplan "Riedelsiedlung"

5.0 VER- und ENTSORGUNGSANLAGEN

5.1 Wasserversorgung

Die Versorgung des Planbereiches mit Trink- und Brauchwasser ist vorhanden und gesichert.

5.2 Abwasserbeseitigung

Der Bau des neuen Abwassernetzes ist vorgesehen.

5.3 Stromversorgung

Das Versorgungsnetz wird, soweit nicht bereits vorhanden, in den öffentlichen Verkehrsflächen erstellt.

Alle Gebäude und Grundstücke werden zur Versorgung mit Licht- und Kraftstrom an das Versorgungsnetz mittels Erdkabel angeschlossen.

Dasselbe gilt auch für die Straßenbeleuchtung.

5.4 Gasversorgung

Bei genügend großer Anzahl von Abnehmern und, wenn der Business Park gebaut wird, wird die Gasversorgung erfolgen.

5.5 Fernmeldeversorgung

Die Fernsprechversorgung ist bis zur Lönsstraße realisiert. Aufgrund der derzeit geringen Bebauung erfolgt die Versorgung über Freileitungen, später durch Verkabelung.

5.6 Müllbeseitigung

Die Müll- und Abfallbeseitigung wird entsprechend den jeweils gültigen Satzungen und Verordnungen vorgenommen.

**6.0 BAULICHE NUTZUNG, STÄDTEBAULICHE ABSICHT,
ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, GEBÄUDEHÖHEN**

Als bauliche Nutzung ist WA, allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Dies entspricht dem jetzt schon bestehenden Charakter dieses städtischen Wohngebietes.

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen (§ 4 BauNVO).

Zulässig sind

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die im Plan festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) liegt unter dem möglichen Höchstwert; die im Plan festgesetzte Geschoßflächenzahl (GFZ) liegt ebenfalls unter dem möglichen Höchstwert, um dem Gebietscharakter Rechnung zu tragen.

Desweiteren ist offene Bauweise (o) festgesetzt.

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe der Hauptgebäude darf maximal 1,00 m über der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche liegen.

Als Zahl der Vollgeschosse ist II festgesetzt.

Die Dächer sind als Satteldächer mit einer Neigung zwischen 40° und 50° auszubilden.

7.0 VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN (LÄRM)

Das Planungsgebiet, das gegenwärtig im wesentlichen als Wochenendhausgebiet genutzt wird, ist durch die tangierende Bahnlinie der Deutschen Bahn in Bezug auf Lärm vorbelastet.

Da das Wochenendhausgebiet nun in WA (dauerhaftes Wohnen) aufgewertet wird, ist Schallschutz erforderlich. Die Deutsche Bahn wird keine Lärmschutzwände bauen, da es sich um die Nutzung bestehender Gleisanlagen handelt.

Daher bleibt zur Lösung der Lärmproblematik nur bei Neubau eine sorgfältige Grundrißgestaltung mit lärmempfindlichen Nutzungen in den lärmabgewandten Gebäudeteilen sowie passiver Lärmschutz in Form von Schallschutzfenstern.

8.0 GRÜNORDNUNG

Um die Grüngestaltung im Plangebiet städtebaulich wirksam werden zu lassen, ist im Plan entlang öffentlicher Verkehrsflächen eine Vorzone von 5 m als private Grünzone festgesetzt. Diese ist nur im Einfahrtsbereich der Garagen durch eine befestigte Fläche unterbrochen. Im Grünstreifen dürfen Holzzäune bis 1,00 m Höhe über Fahrbahnmitte der angrenzenden Erschließungsstraße errichtet werden.

Innerhalb des Grünstreifens sind klein- und großkronige Baumstellungen festgesetzt.

In den der Eisenbahn zugewandten Grundstücken ist als hintere Abgrenzung zur Bahn die Anpflanzung von Hecken vorgesehen.

Gemeinde Wiederitzsch

Begründung zur Planurkunde Bebauungsplan "Riedelsiedlung"

9.0 FLÄCHENBILANZ

1. Gesamtfläche räuml. Geltungsbereich	ca. 12,90 ha	=	100,00%
2. Öffentl. Verkehrsflächen verkehrsberuhigte Bereiche Mischflächen	ca. 1,30 ha	=	10,01%
3. Private Grundstücksflächen	ca. 11,60 ha	=	89,90%
3.1 Entspr. Planeinschrieb max. mögl. überbaubare, unterbaubare und befestigbare Flächen (GRZ=0,3)	ca. 3,48 ha	=	27,00 %
3.2 Private Pflanzgebotsflächen (§9(1)15/25a BauGB)	ca. 1,38 ha	=	10,70 %

Gemeinde Wiederitzsch

Begründung zur Planurkunde Bebauungsplan "Riedelsiedlung"

10. TANGIERENDE PLANUNGEN

10.1 Städtebauliche Rahmenplanung,
Neue Messe Leipzig

10.2 Entwurf zum Flächennutzungsplan

10.3 Städtebau- und Grünordnungsgestaltungsplan M 1:500

10.4 Plan der Flurstücke

Weidleplan, Leipzig,

Werkgemeinschaft archiplan

Stuttgart/Leipzig, den 06.09.1994