

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

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)

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.

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.

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.

AUSZUG AUS DEM LIEGENSCHAFTSKATASTER

FREISTAAT SACHSEN
Vermessungsverwaltung

KATASTERKARTENAUSZUG

Gemeinde Leipzig

Gemarkung **Großwiederitzsch**

Blatt 162

Maßstab 1:25.000

Städtisches Vermessungsamt

Leipzig

Hauptplatz 1

109 Leipzig

Tel. 43 10 1-5033

Fax 43 10 1-5035

Ausfertigung 2.4.2000

Datum:

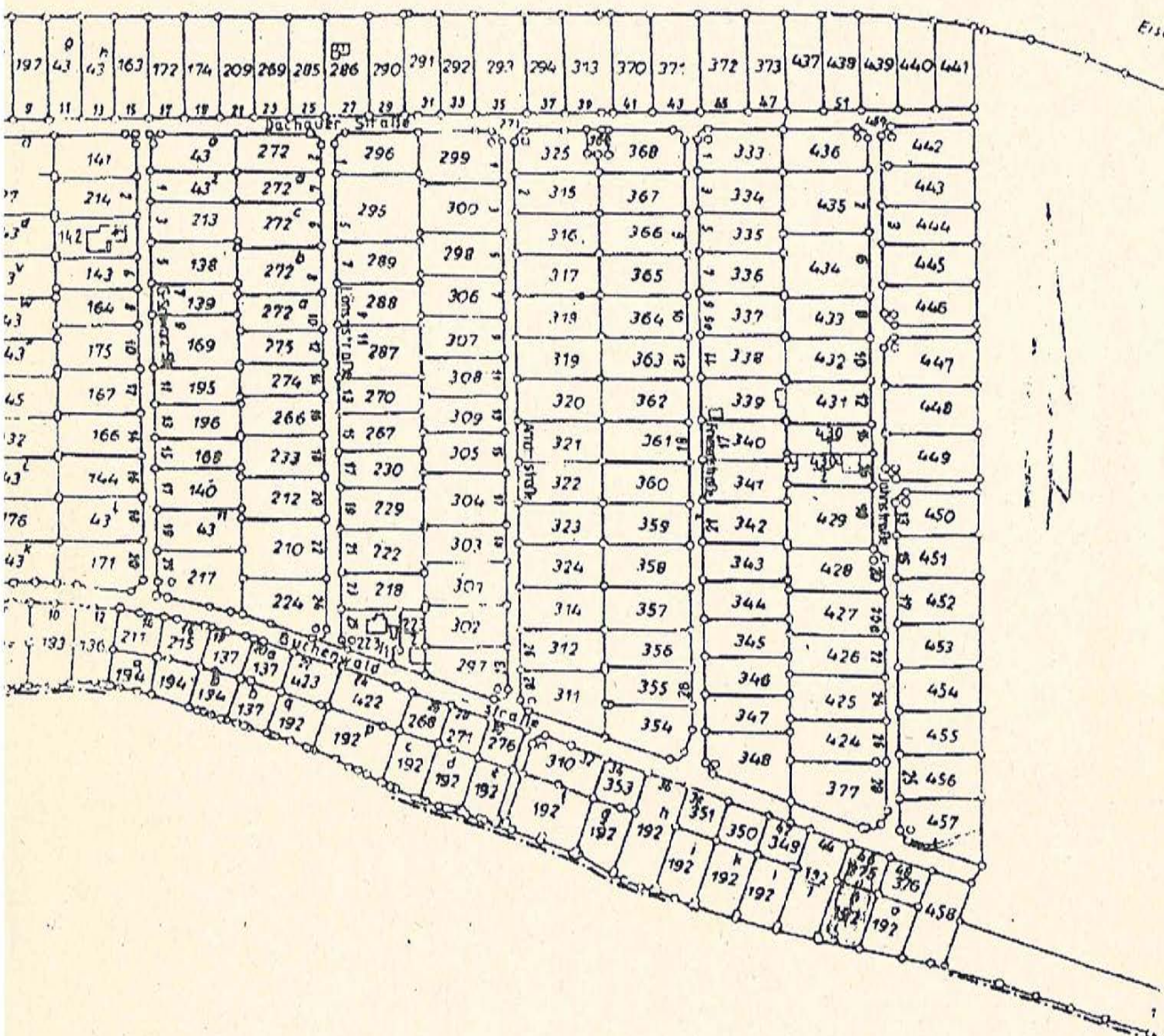
(Unterschrift)

Vervielfältigung oder Weitergabe an Dritte nach Maßgabe der §§ 12 und 10 Sächsisches Vermessungsgesetz nur mit Erlaubnis der Vermessungsbehörde

37/6

37
10

Eise

Stadt Leipzig
Eutritzsch

E-136