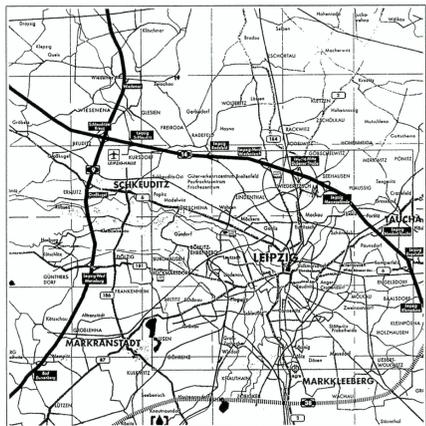
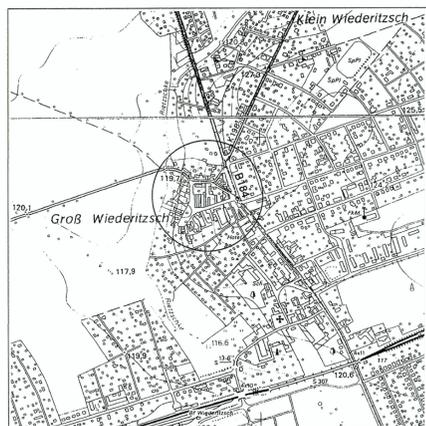


ÜBERSICHTSPLAN



ZEICHENERKLÄRUNG

- 1. Art der baulichen Nutzung entfällt
2. Maß der baulichen Nutzung entfällt
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
4. Verkehrsflächen
5. Grünflächen
6. Sonstige Darstellungen und Festsetzungen

RECHTSGRUNDLAGEN

- 1. Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung der Neufassung vom 27.8.1997 (BGBl. I. S. 2141) mit Berichtigung vom 16.1.1998 (BGBl. I. S. 137).
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke BauNutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionsorientierungs- und Wohnbaulandgesetzes...

TEIL B TEXTFESTSETZUNGEN

- I. Planungsrechtliche Festsetzungen
I. 1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
I. 2. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
I. 3. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
I. 4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
II. Baulinien (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 83 SächsBO)
II. 1. Zulässig sind nur geneigte Dachformen, auf Hauptgebäuden mit einer Neigung von 35 - 48°...

- Pflanzliste
Bäume: Acer campestre, Acer platanoides, Acer pseudoplatanus, Betula pendula, Carpinus betulus, Fagus sylvatica, Fraxinus excelsior, Malus sylvestris, Populus tremula, Prunus avium, Prunus padus, Pyrus pyrastar, Quercus perera, Quercus robur, Sorbus aucuparia, Tilia cordata, Ulmus minor
Feldahorn, Spitzahorn, Bergahorn, Hängebirke, Hainbuche, Rotbuche, Gemeinde Esche, Wildapfel, Zitterpappel, Vogelkirsche, Gewöhnliche Traubenkirsche, Wildbirne, Traubeneiche, Stieleiche, Eberesche, Winterlinde, Feldulme
Blutroter Hartriegel, Gemeine Hasel, Eingriffeliger Weißdorn, Europäisches Pfaffenhütchen, Schlehe, Hundrose, Echte Brombeere, Himbeere, Gemeiner Schneeball
IV. Nachrichtliche Übernahmen von Festsetzungen nach anderen Vorschriften und von Denkmälern (§ 9 Abs. 6 BauGB)
Das Plangebiet liegt im archäologischen Relevanzbereich. Im Zuge von Erdarbeiten können sich archäologische Untersuchungen ergeben. Dem Landesamt für Archäologie ist uneingeschränkter Zugang und jede mögliche Unterstützung zu gewähren. Die bauausführenden Firmen sind auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 SächsDSchG hinzuweisen. Der historische Dorfkern ist auf der vorliegenden Liste archäologischer Kulturdenkmale verzeichnet.
Für den Geltungsbereich des Plangebietes gilt ein generelles Verbrennungsverbot von Abfällen. Die Verwendung von asbesthaltigen und/oder formaldehydhaltigen Baustoffen und Bauteilen ist untersagt. Die Verwendung von organisch gelöstes Holzschutzmitteln, sowie arsen- und chromhaltigen Schutzsalzen ist untersagt.
Der Schutz von Bauteilen aus Holz vor schädlichen Einflüssen ist durch konstruktiven Holzschutz oder durch zugelassene Holzschutzmittel auf Basisbasis zu gewährleisten. Die Verwendung lösemittelhaltiger Oberflächenbehandlungs- und Anstrichmittel, Klebstoffe sowie Lacke wird untersagt. Die Verwendung von Polyvinylchlorid (PVC) als Baustoff wird, soweit andere Baustoffe bauphysikalisch und konstruktiv als Ersatz zur Verfügung stehen, untersagt.
Das Besetzen von Gehölsen und Abriss von Gebäuden, die von geschützten Wildtieren besiedelt sind (Schwalben, Falken, Mauerbebiene usw.) ist zwischen dem 1.3. und 30.9. entsprechend § 25 SächsNatSchG nicht erlaubt. Bei baulichen Veränderungen an Gebäuden sind Brutplätze für Vögel zu erhalten.
Bei Neu- und Umbauten an Gebäuden sind im Dachbereich je 10 lfd. m Mauerlänge mindestens 1 Nisthilfe für Fledermäuse (Fledermausziegel) zu schaffen. Zusätzlich sind an allen neu- und umgebauten Gebäuden je 50 lfd. m Mauerlänge Nisthilfen (NH) für folgende Tierarten in den angegebenen Stückzahlen alternativ anzubringen:
Turmfalke 1 NH (Nistkasten) oder Eulenarten 1 NH (Nistkasten) oder Mehlschwalbe 1 NH (5 m, Mischgeflecht) oder Rauchschwalbe 1 NH (in überdachten, freizugänglichen Räumen, Durchgängen) oder Hausrotschwanz 4 NH (Nisthöhlen) oder u.a. Halbhöhlenbrüter Kleinvögel Höhlenbrüter 4 NH (Nistkästen)
Treten altlastenrelevante Sachverhalte während Baumaßnahmen auf, sind diese zu dokumentieren und die zuständige Verwaltungsbehörde zu informieren. Die Grundpflichten nach § 5 Abs. 2 KrW-/AbfG sind zu beachten. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind weitestgehend zu minimieren, insbesondere bei der Lagerung und Verwertung von Bodenaushub sind die Vorgaben des Abfallwirtschaftsgesetzes zu beachten.
Das Plangebiet liegt innerhalb des Bauschutzbereiches des Flughafens Leipzig/ Halle sowie im Schutzbereich einer Flugsicherungsanlage. Im Gebiet ist mit gelegentlicher Fluglärmbelastung zu rechnen, Käufer und Nutzer von Wohnungen sind vom Bauträger darüber zu informieren. Das Plangebiet befindet sich nicht im zukünftigen Siedlungsbeschränkungsgebiet. Es muß mit Überflügen durch Luftfahrzeuge in Höhen von ca. 400 m bei 24 h-Betrieb gerechnet werden. Mit Inbetriebnahme der Start- und Landebahn Nord wird sich die Situation hinsichtlich Fluglärmbelastung nicht wesentlich ändern.
V Hinweise
Die Installation von Anlagen zur Nutzung von Solarenergie ist zulässig und erwünscht. Es wird die Nutzung von passiver Solarenergie empfohlen.
Durch mögliche Überschreitung der Lärmimmissionswerte nach DIN 18005 in der Lindenthaler Straße und entlang der Deitzscher Landstraße wird empfohlen, zusätzlichen Lärmschutz an Gebäuden vorzusehen.
Im Plangebiet befinden sich 8 Vermessungsmarken des Aufnahme- bzw. Lagefest- und Nivellementspunktfeldes.
Es wird empfohlen, wegen möglichen Vorkommens von Schmelzwasserlinien rechtzeitig Baugrunduntersuchungen anfertigen zu lassen. Es ist besonders auf die Ausbildung und Mächtigkeit von Bändertonen und -schichten zu achten. Eventuell sind spezielle tonmineralische Untersuchungen durchzuführen.
Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sollten vorwiegend als Dauergrünland extensiv genutzt werden. Eine intensive gärtnerische Nutzung wird wegen der Überschreitungsgrenze nicht empfohlen. Kompostierungen sind wegen des unerwünschten Nährstoffeintrags zu unterbinden. In unmittelbarer Nähe zum Gewässer sind ausschließlich einheimische aueotypische Gehölze (Schwarzerle, Weide) vorzusehen.
Die Hochwassergefahr entlang der Rietzsche ist zu beachten. Es wird empfohlen, keine abfluhemmenden Hindernisse, z.B. Zäune etc. zu errichten.

EINFACHER BEBAUUNGSPLAN "ALTER ORTSKERN KLEINWIEDERITZSCH"

Gemeinde WIEDERITZSCH

VERFAHRENSVERMERKE

- 1. Der Bebauungsplan wurde aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevorstellung vom 26.02.98. Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte ortsüblich durch Aushang vom 26.02. bis 22.03.98 in den Amtsnachrichten am 26.02.98.
2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 9 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 12.05.98 durchgeführt worden.
3. Der Gemeinderat hat am 11.06.98 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt. Die öffentliche Bekanntmachung des Billigungs- und Auslegungsbeschlusses erfolgte ortsüblich durch Aushang vom 26.02. bis 22.03.98 in den Amtsnachrichten am 26.02.98.
4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 22.07.98 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie deren Begründung haben in der Zeit vom 26.02. bis 31.03.98 zum öffentlichen nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegung- und Auslegungsbeschlusses schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 26.02.98 ortsüblich bekannt gemacht worden.
6. Der Gemeinderat hat am 11.06.98 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt. Die öffentliche Bekanntmachung des Billigungs- und Auslegungsbeschlusses erfolgte ortsüblich durch Aushang vom 26.02. bis 22.03.98 in den Amtsnachrichten am 26.02.98.
7. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) wurde am 22.07.98 vom Gemeinderat abschließend als Satzung beschlossen. Die öffentliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte ortsüblich durch Aushang vom 26.02. bis 22.03.98 in den Amtsnachrichten am 26.02.98.
8. Die Übereinstimmung der Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit der Darstellung im Flurstückskataster wird bescheinigt. Für die Lageangabe der Grenzen im Plan wird nicht garantiert.
9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) wird hiermit ausgestellt.
10. Der Bebauungsplan wurde am 22.07.98 der oberen Verwaltungsbehörde angezeigt. Die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den inhalt Auskünfte zu erhalten ist, sind am 26.02.98 ortsüblich durch Aushang vom 26.02. bis 22.03.98 in den Amtsnachrichten am 26.02.98 bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen hingewiesen worden. Der Bebauungsplan ist am 26.02.98 in Kraft getreten.

Plangrundlage:
Mitarbeiter: Dipl.-Ing. E. Nowak, S. Leubner
Planstand: 16.06.98 redaktionell geändert: 10.09.98
Originalmaßstab 1 : 1.000