GEMEINDE BÖHLITZ-EHRENBERG

BEBAUUNGSPLAN Nr. 3
'Wohnen am Wiesenweg'

1. ÄNDERUNG

BEGRÜNDUNG

Stand 20. Mai 1998

Voegele und Partner
Freie Architekten und Stadtplaner
Weinbrennerstraße 13
76135 Karlsruhe

Vorbemerkung

Der Gemeinderat Böhlitz-Ehrenberg hat den Bebauungsplan Nr. 3 in seiner Sitzung am ..... als Satzung beschlossen. Er ist nach der öffentlichen Bekanntmachung am ..... in Kraft getreten. Er ist derzeit in der Fassung vom 18.07.1995 in Kraft. Für einen Teilbereich des B-Plans zwischen Robert-Koch-Straße und Liebigstraße wurde in der Zwischenzeit eine Veränderung der Planungsziele festgestellt die durch die Änderung des B-Plans berücksichtigt werden soll. Da die Änderung Auswirkungen auf benachbarte Nutzungen nicht ausschließt, hat der Gemeinderat am 25. 09. 1997 beschlossen, ein Änderungsverfahren nach § 11 BauGB durchzuführen. Aufgrund vorgebrachter Anregungen im Beteiligungsverfahren (Offenlage) wird der Entwurf der Änderung erneut überarbeitet.

Ziel der Änderung

Für die Teilfläche zwischen Robert-Koch-Straße und Liebigstraße wird die Nutzung WA (Allgemeines Wohngebiet) aufgehoben und als Gemeinbedarf (Feuerwehr und Rettungsdienst, sowie Schützenverein) nach § 9 (1) Nr. 5 festgesetzt.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan-Entwurf der Gemeinde hat mehrfach offengelegen. Die abschliessende Abwägung und der Feststellungsbeschluß gefaßt. Die vorgesehene Änderung wird im Parallelverfahren in den Flächennutzungsplan einbezogen.

Art und Maß der baulichen Nutzung

Es ist vorgesehen eine bestehende Halle umzunutzen und für die Feuerwehr sowie die Rettungsleitstelle der Gemeinde zu nutzen. Wesentliche bauliche Veränderungen sind nicht geplant bzw. werden im Rahmen der Baugenehmigung geregelt. Für das Maß der baulichen Nutzung wird die bestehende Traufhöhe des Gebäudes und die GRZ festgesetzt. Als Ausnahme wird eine Überschreitung der festgesetzten Traufhöhe auf bis zu 16 m Höhe vorgesehen, um bei Bedarf einen Schlauchtrockenturm zu errichten.

Im einzelnen ist vorgesehen:

- Umnutzung der bestehenden Halle
- Schaffung von DIN-gerechten Stellflächen für Lösch- und Einsatzfahrzeuge im Objekt
  - Stellfläche Löschgruppenfahrzeug LF
  - Stellfläche Tanklöschfahrzeug TLF
  - Stellfläche für Drehleiter DL
  - Stellfläche Reserve (Waschplatz) evtl. 2. TLF

Für diese Stellflächen ist eine Größe von 4 x 12 m erforderlich. Hier ist der rechte Bereich vom 2. Treppenhaus geeignet. Die Höhe der Erdgeschoßräume ist für die Aufstellung ausreichend.

- Stellfläche Vorausrüstwagen VRW
- Stellfläche Einsatzleitwagen ELW
- Stellfläche Rettungswagen RTW
- Stellfläche Krankentransportwagen KTW
- Stellfläche Katastrophentechnik (Anhängegeräte)
  Für die Stellflächen ist eine Größe von 4 x 8 m erforderlich. Diese können links neben dem 2. Treppenhaus angeordnet werden.

Weiterhin sind im Erdgeschoß folgende Räume unterzubringen

- Alarmumkleideraum
- Dusch- und Sanitärräume
- Schlauchlager
- Werkstatt- und Arbeitsgerätelager
- Lager Löschmittel und -geräte
- Treib- und Schmierstofflager
- Stör- und Katastrophenlager
- Atemschutzwerkstatt, -lager
- Fitneß- und Kraftraum, Sauna
- Traditionskabinett mit Ausstellungs-, Vorbereitungs- und Lagerräumen (Einfahrt für Anhängegeräte und Leitern notwendig)
- Vereinsräume (Gemeinbedarf)

Im Oberschoß werden folgende Nutzungen vorgesehen

- Vereinsräume (Schützenverein und Schießstand des Vereins)
  Hierzu ist der linke Treppenaufgang zu nutzen, nach den Vereinsräumen soll eine Trennung zum restlichen Objekt erfolgen.

Weitere Räume im Obergeschoß (Zugang über zweites Treppenhaus) sind:

- Schulungs- und Veranstaltungsraum
- Küche
- Sanitärräume (mehrfach)
- Büro Wehrleiter
- Büro Gerätewart
- Büro Jugendfeuerwehrwart
- Jugendfeuerwehrzimmer

- Bekleidungskammer
- Dienst- und Alarmzentrale
- Ruhe- und Bereitschaftszimmer Feuerwehr (2 x)
- Gästezimmer
- Ruhe- und Bereitschaftszimmer Rettungsdienst
- Umkleide-, Dusch-, Sanitärräume Rettungsdienst
- Büro Rettungsdienst
- Reservelager Rettungsdienst

Sicherung bestehender bzw. geplanter Nutzungen

Die vorgesehene Nutzung als Gemeinbedarfseinrichtung für Feuerwehr und Rettungsleitstelle wird im wesentlichen zu einer Nutzung in den Tagesstunden führen (6.00 bis 22.00 Uhr) und nur im Ausnahmefall Nachteinsätze umfassen.

Die Nutzungen des Schützenvereins werden im wesentlichen in den Abendstunden erfolgen.

Um die Verträglichkeit der geplanten Nutzungen mit der benachbarten Wohnutzung (Bestand und Planung) abzuprüfen wurde eine Schalltechnische Untersuchung (Ingenieurbüro Dr. Koehler, Leutwein und Partner, Karlsruhe Stand 5/98) erarbeitet.

Der Ausbau des Schießstandes wird so erfolgen, daß Lärmbelastungen außerhalb der Gebäude nicht zu berücksichtigen sind und nur der Zu- und Abfahrtsverkehr einbezogen wird.

Ergebnis der Schalltechnischen Untersuchung

Auf Grundlage der Überarbeiteten Planung für die Änderung des Bebauungsplan waren erneute Berechnungen und Aussagen über mögliche künftige Lärmbeeinträchtigungen, welche durch den geplanten Betrieb der angedachten Nutzungen entstehen, zu treffen. Dabei wurde auch ein aktiver Lärmschutz in Form einer 2 m hohen Wand bzw. Mauer zwischen dem Betriebsgrundstück und der südöstlich angrenzenden Wohnbebauung in die Berechnungen mit einbezogen.

Nach Abstimmung mit den Trägem öffentlicher Belange, insbesondere mit dem staatlichen Umweltfachamt Leipzig, soll in der ergänzenden schalltechnischen Untersuchung eine differenziertere Berechnung und Beurteilung des von der Feuerwehr- und Rettungsdienststelle ausgehenden Verkehrslärms stattfinden. Es wird daher eine getrennte Betrachtung der auf dem Grundstück der Rettungswache entstehenden Verkehrsgeräusche und der auf öffentlichem Straßenraum stattfindenden Missionen durch Verkehrslärm der Feuerwehr- und Rettungsdienstfahrzeuge vorgenommen.

Um schon während des Bebauungsplanverfahrens auf die immissionsschutzrechtlichen Belange des Baugenehmigungsverfahrens einzugehen, wird im Zuge der ergänzenden Berechnungen die lauteste Nachtstunde zur Beurteilung des auf dem Betriebsgrundstück entstehenden Lärms im Nachtzeitraum nach VDI 2058 (Beurteilung von Arbeitslärm in der Nachbarschaft) herangezogen.

Für die Berechnung der Emissionen vom Betriebsgrundstück in der lautesten Nachtstunde wurde angenommen, daß innerhalb einer Stunde sechs Angestellte mit dem PKW das Betriebsgelände über die Liebigstraße anfahren und von dort aus zwei PKW und drei LKW über die Robert-Koch-Straße zum Einsatz fahren.

Wie aus dem Gutachten vom Oktober 1997 entnommen werden kann, entstehen auf dem Betriebsgelände im Tageszeitraum durch den Betrieb der Rettungsleitstelle keine Immissionen, welche Überschreitungen der Orientierungswerte herbeiführen könnten. Durch die geänderte Bebauung werden die für den Tagbereich ausschlaggebenden Außenbereiche noch besser abgeschirmt. Es ergibt sich unter dem beschriebenen Ansatz der lautesten Nachtsunde lediglich am Immissionsort 10 eine vernachlässigbar geringe Überschreitung der hier maßgebenden Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. der VDI 2058. An den Immissionsorten und der Robert-Koch-Straße bzw. der Liebigstraße werden die Orientierungswerte deutlich unterschritten.

Durch Emmissionen der Feuerweher/Rettungswache im öffentlichen Straßenraum ergibt sich im Tageszeitraum ein maximaler Immissionspegel von 45 dB(A) an den Immissionsorten 5 und 6 in der Liebigstraße. Die Immissionspegel liegen dabei 10 dB(A) unter dem Orientierungswert für Allgemeine Wohngebiete der DIN 18005. Im Nachtzeitraum ergibt sich hieraus ein maximaler Pegel von aufgerundet 41 dB(A) im Nachtzeitraum. Es werden dabei sogar die Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbelärm nahezu eingehalten.

Bei den neuerlichen Berechnungnen wurden die Forderungen des staatlichen Umweltfachamts Leipzig berücksichtigt, wobei dies den ungünstigsten Fall beinhalten, der den einschlägigen Richtlinien nicht umbedingt zu entnehmen ist.

Durch die geänderten Gebäudestellungen bzw. den aktiven Lärmschutz ergeben sich auch bei Zugrundelegung der lautesten Nachtstunde für den Verkehrslärm auf dem Betriebsgrundstück der Feuerwehr- und Rettungsleitstelle keine Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbelärm in Höhe von 40 dB(A).

Die Berechnung ergaben damit, daß durch die erzeugten Verkehre die Feuerwehr- bzw. der Rettungsdienstleitstelle keine unzumutbaren Lärmbeeinträchtigungen für die bestehende und geplante angrenzende Wohnbebauung entstehen.

Die Abfahrt der Feuerwehr und des Rettungsdiensts erfolgt über die Robert-Koch-Straße, die nur teilweise vom B-Plan erfaßt wird.

Der grundhafte Ausbau der Straße ist von der Gemeinde vorgesehen, sodaß eine sichere Anfahrbarkeit gewährleistet ist.

Bei Einsatz des Martinshorn ab der Rettungsleitstelle würde sich im Bereich der Robert-Koch-Straße Überschreitungen der Richtwerte der VDI 2058 ergeben, welche unter das Spitzenpegelkriterium fallen. Wie jedoch schon im Vorfeld der schalltechnischen Untersuchung geklärt wurde, besteht keine Notwendigkeit, das Martinshorn bereits bei Ausfahren aus dem Rettungsleitstellnetz zu betätigen, sondern erst unmittelbar vor Einfahrt in die Straße 'Am Ritterschlößchen'. Nach der StVO darf das Signalhorn nur in begründeten Fällen eingeschaltet werden, was jedoch bei der vorhandenen Straßenbreite der Robert-Koch-Straße sowie der dort vorhandenen Verkehrsbelastungen als nicht gegeben betrachtet werden kann (siehe hierzu Ausführungen des Gemeinderates Böhlitz-Ehrenberg vom 12.02.1998). Gegenüber der Robert-Koch-Straße bevorrechtigte Straßen sind zwischen Leitstelle und Straße Am Ritterschlößchen nicht vorhanden.

Darüber hinaus wird angestrebt, die Einfahrt der Einsatzfahrzeuge in die Straße 'Am Ritterschlößchen' durch eine funkgesteuerte Bedarfsampel zu sichern.

Schriftliche Festsetzungen

Die schriftlichen Festsetzungen werden entsprechend der Änderungsplanung redaktionell überarbeitet und ergänzt.

Eingriffs- /Ausgleichsregelung

Die Bebauungsplanänderung stellt keinen naturschutzrechtlichen Eingriff im Sinne des § 8a BNatSchG dar, bzw. verändert die Inanspruchnahme nur geringfügig. Deshalb wird von der Anwendung dieser Bestimmung abgesehen.

Erschließung

Die Erschließung des Gebietes wird nicht betroffen durch die Planänderung.

Karlsruhe, 20. Mai 1998

(Voegele)

Anlage

Änderung und Ergänzung der schriftlichen Festsetzungen

II Planungsrechtliche Festsetzungen

1.5 Für den Bereich D wird als Art der baulichen Nutzung nach § 9-1 Nr. 5 BauGB festgesetzt 'Gemeinbedarf/Feuerwehr'

1.5 wird 1.6
1.6 wird 1.7
1.7 wird 1.8
1.9 Im Gebiet D darf die Traufhöhe ausnahmsweise für einen Schlauchturm bis auf maximal 16 m erhöht werden.

III Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

9.10 Lärmschutzmaßnahmen (Ergänzung)

Für die Anordnung der Gemeinbedarfsflächen wurde eine gesonderte schalltechnische Untersuchung gefertigt, die dem B-Plan beigefügt ist. Auf der Grundlage der Untersuchungsergebnisse sind Schallschutzanlagen im Plan festgesetzt worden.

Karlsruhe, 20. Mai 1998

(Voegele)

GEMEINDE BÖHLITZ-EHRENBERG

BEBAUUNGSPLAN Nr. 3

"Wohnen am Wiesenweg"

Textteil mit Anhang

3. Fassung
(Stand 13.01.1994)

(Änderungen 1.09.1994, 2.01.1995 und 18.07.1995)

In der Neufassung der 1. Änderung vom 20.05.1998

Voegele und Partner
Freie Architekten und Stadtplaner
Weinbrennerstraße 13
76135 Karlsruhe

INHALTSVERZEICHNIS

Bestandteile des Bebauungsplanes

Textteil mit Anhang
(ergänzende Festsetzungen, Verfahrensvermerke, Rechtsgrundlagen, Hinweise, Satzung)

3. Fassung: 13.01.1994 letzte Änderung: 20.05.1998

Planfestsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text:

3. Fassung: 13.01.1994 letzte Änderung: 20.05.1998

Beigefügter Teil zum Bebauungsplan

Begründung mit Anlagen

3. Fassung: 13.01.1994 letzte Änderung: 20.05.1998

HINWEIS:

In den nachfolgenden planungsrechtlichen Festsetzungen sind die geänderten Satzungsinhalte (Fassung vom 20.05.1997) *kursiv* gedruckt!

GEMEINDE BÖHLITZ-EHRENBERG

SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN
ZUM BEBAUUNGSPLAN Nr. 3
"WOHNEN AM WIESENWEG"

Die folgenden schriftlichen Festsetzungen gem. § 9 BauGB gelten in Verbindung mit den zeichnerischen Festsetzungen der Planzeichnung.

I. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I, S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.08.1997 (BGBl. I S. 2081).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132). Zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S, 466).

Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991, S. 58).

Sächsische Bauordnung (SächsBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.07.1994 (Sächs. GVBl. S. 1401), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29.03.1996 (Sächs. GVBl. S. 122).

Sächsische Gemeindeordnung (SächsGemO) in der Fassung vom 21.04.1993 (Sächs. GVBl. S. 301, ber. S. 445), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.12.1996 (Sächs. GVBl. S. 531).

II. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.0 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Für die Bereiche A1 - A4 wird als Art der baulichen Nutzung "Mischgebiet" nach § 6 BauNVO festgesetzt.

1.2 Im Mischgebiet sind Gartenbaubetriebe (§ 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO) unzulässig.

1.3 Für die Bereiche C1 - C6 sowie B wird als Art der baulichen Nutzung "Allgemeines Wohngebiet" nach § 4 BauNVO festgesetzt.

1.4 Im allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) BauNVO nicht zulässig.

1.5 Für den Bereich D wird als Art der baulichen Nutzung nach § 9 (1) Nr. 5 BauGB 'Gemeinbedarf/Feuerwehr' festgesetzt.

1.6 a.) Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die Höhe der baulichen Anlagen und durch die Grundflächen- und Geschoßflächenzahlen gem. Eintrag im zeichnerischen Teil des Bebauungs planes (siehe hierzu auch Kap. IV Hinweise, Punkt 3).

b.) Die Traufhöhe wird durch das Maß zwischen der Oberkante Straße und dem Schnittpunkt der Außenwand des Gebäudes mit der Unterkante Dachsparren bestimmt.

Für die Bereiche A1 - A4 und C4 ist hierfür die Burgauenstraße maßgebend.

Für die Bereiche C1, C2 C3, C5 und C6 sind die jeweiligen Planstraßen bzw. Erschließungsanlagen maßgebend.

Für den Bereich B ist die Leipziger Straße maßgebend.

Für alle Bereiche gilt, daß die Traufhöhe in Grundstücksmitte, Hinterkante Erschließungsstraße bzw. Gehweg, gemessen wird.

1.7 Die zulässige Grundfläche darf im allgemeinen Wohngebiet durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO um max. 50 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6.

Ausgenommen davon sind die Bereiche C3 und C4, in denen die Grundfläche für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, Zuwegungen von Wohnhäusern und Zufahrten zu den Garagen bis zu einer Grenze von GRZ = 0,75 im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 4 BauNVO im Einzelfall zugelassen werden.

Im Mischgebiet gilt dies höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

Im Teilbereich des Flurstückes 132/13 darf die Grundfläche bei Mittelhäusern von Reihenhausanlagen eine GRZ von max. 0,5 erreichen, die Grundfläche für Garagenzufahrten, Zuwegungen und Terrassen ist bis zu einer GRZ von 0,65 zulässig.
Die Geschoßfläche darf bei Mittelhäusern von Reihenhausanlagen eine GFZ von max. 1,3 erreichen. Die Grund und Geschoßflächen der Reihenhausanlagen (Mittel- und Endhäuser) im Teilbereich des Flurstücks 132/13 dürfen in den einzelnen Baufeldern insgesamt die Kennzahlen der Nutzungsschablone nicht überschreiten.

1.8 Die festgelegte Geländeoberfläche im Gebiet C3 und C4 darf max. 1.0 m über den angrenzenden Straßen liegen.

1.9 *Im Gebiet D darf die Traufhöhe ausnahmsweise für einen Schlauchturm bis auf maximal 16,0 m erhöht werden.*

2.0 Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1, Nr. 2 BauGB)

2.1 Im Baugebiet sind die Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen gemäß dem Eintrag im zeichnerischen Teil festgesetzt.

Die abweichende Bauweise wird als offene Bauweise ohne Längenbegrenzung festgelegt.

3.0 Mindestbreiten der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

3.1 Die Mindestbreite der Baugrundstücke beträgt 6,00 m.

4.0 Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

4.1 Garagen und überdachte Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur eingeschossig zulässig.

4.2 Die Traufhöhe darf das Maß von 2,75 m, gemessen von der Oberkante der angrenzenden Gehwege (Gehweghinterkante bzw. Straßenrand-Mitte des Grundstücks) nicht überschreiten.

4.3 Garagen müssen von den öffentlichen Verkehrs- und Wegeflächen einen Abstand von mind. 5 m einhalten.

4.4 Mehrere Garagen auf einem Grundstück sind nur in direktem baulichen Zusammenhang zu erstellen (siehe hierzu auch Punkt 10.3).

4.5 Die Zufahrtsbreiten dürfen bei Einzelgaragen max. 3,00 m und bei Doppelgaragen max. 5,00 m betragen.

4.6 Nicht überdachte Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, sofern sie in einem 5 m tiefen Grundstücksstreifen liegen, gemessen von der vorderen Grundstücksgrenze.

5.0 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

5.1 Untergeordnete Nebenanlagen (Schuppen, Abstellräume) i.S. des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur eingeschossig und bis zu einer max. Grundfläche von insgesamt 18 qm pro Grundstück zulässig. Die Traufhöhe darf 2,50 m nicht überschreiten (Maß zwischen Oberkante Straße und Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Unterkante Sparren).

6.0 Schutz der Leitungsrechte auf Privatgrundstücken (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

6.1 Begünstigte der Geh- Radfahr- und Leitungsrechte sind die Allgemeinheit bzw. die Ver- und Entsorgungsträger.

6.2 Die mit Geh- Radfahr- und Leitungsrechten belasteten Flächen auf Privatgrundstücken sind in der Ebene des 1. Vollgeschosses von Bebauung freizuhalten. Ausgenommen hiervon sind befestigte Stellplatzanlagen und Hauszugänge.

6.3 Ausnahmen können im Einvernehmen mit dem Besitzer der Leitungsrechte gestattet werden.

6.4 Pflanzungen im Bereich dieser Flächen sind nur im Einvernehmen mit dem Besitzer der Leitungsrechte zulässig.

6.5 Die Leitungsführungen erfolgen unterirdisch.

7.0 Grünflächen (§ 9 Abs. 1ff)

7.1 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB (Erhalt)

7.1.1 Festlegungen für nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Für Bepflanzungen sind vor allem heimische Arten der natürlichen Vegetation zu verwenden. Aufgrund der angestrebten Artenvielfalt können weitere heimische sowie standortgerechte Laubgehölze den Pflanzgeboten hinzugefügt werden. Obstbaumhochstämme sind zugelassen (Pflanzenliste 5).

Die festgesetzten Maßnahmen sind fachgerecht herzustellen und dauerhaft zu unterhalten.

Für öffentliche und private begrünte Flächen gilt:

Zur Gliederung der Gebiete verschiedener baulicher Nutzung, zur Wohn- und Arbeitsumfeldverbesserung und zur Verbesserung des Siedlungsklimas sind an den im Plan bezeichneten Stellen großkronige und kleinkronige Bäume mit einem Stammumfang von mind. 20 cm, gemessen in 1 m Höhe bzw. Sträucher, zu pflanzen. Obstbaumhochstämme, vorzugsweise lokaltypische Sorten sind auch mit kleinerem Durchmesser zugelassen.
Es ist mindestens 1 Baum pro 250 qm nicht überbaubarer Grundstücksfläche zu pflanzen.

Vor-, Mieter- und Hausgärten sind mit Ausnahme der Zuwege entsprechend zu begrünen. Auf Nadelgehölze sollte verzichtet werden. Als Obstbäume sind lokaltypische Sorten zu verwenden. Die Zuwege sind wasserdurchlässig auszubilden. Grenzmauern und Zäune sind zu mind. 50 % zu begrünen.

Private begrünte Flächen mit integriertem Kinderspiel werden als Wiesen- und Rasenflächen mit heimischen Einzelbäumen bzw. Hochstammobstgehölzen angelegt. Auf Arten mit giftigen Pflanzenteilen ist zu verzichten. Wiesenflächen sollten vor allem als extensive Wildwiese mit Einsaat von Gräser- und Wildpflanzenmischungen angelegt werden.

Abstandsstreifen zwischen den Kleingärten und der Wohnbebauung unterliegen besonderen Anforderungen. Hier ist Wiese (extensive Wildwiese) mit Obstbäumen anzulegen bzw. auf 100 qm Fläche je ein Baum und 4 Sträucher bzw. zwei Bäume und zwei Sträucher zu pflanzen. Das Pflanzensortiment ist Liste 5 zu entnehmen.

PFLANZENLISTE 1 - Anpflanzungen von Sträuchern

z.B.		
Cornus mas	Kornelkirsche	
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	*
Corylus avellana	Haselnuß	
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn	
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn	
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	*
Ligustrum vulgare	Liguster	*
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	*
Prunus spinosa	Schlehe	
Rosa canina	Hundsrose	
Sambucus nigra	Holunder	
Sorbus aria	Mehlbeere	
Syringa vulgaris	Flieder	
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball	*

* Arten mit wenig bis sehr stark giftigen Pflanzenteilen

PFLANZENLISTE 2 - Anpflanzung von Bäumen - Mittel- bis großkronige Bäume

z.B		
Acer platanoides	Spitzahorn	
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	
Aesculus hippocastanum	Roßkastanie	*
Betula pendula	Birke	

Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus exelsior	Gemeine Esche
Populus nigra	Schwarzpappel
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Ulmus campestris	Ulme (nicht als Straßenbaum zu verwenden)

* Arten mit wenig bis sehr stark giftigen Pflanzenteilen

PFLANZENLISTE 3 - Anpflanzung von Bäumen - Kleinkronige Bäume

z.B.

Acer campestre	Feldahorn
Malus spec.	Zierapfel
Prunus spec.	Zierkirsche, -pflaume
Salix spec.	Weidenarten
Sorbus torminalis	Elsbeere
Obstbaumhochstämme	

7.1.2 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Generell soll der Stammumfang mind. 20 cm, gemessen in 1 m Höhe betragen. Die Pflanzfläche je Baum ist als offene Vegetationsfläche anzulegen, die gleichzeitig der Wasserretention dient. Unterpflanzungen mit Wildpflanzen und bodenbedeckenden Gehölzen sind möglich.
Baumroste können verwendet werden.
Die Flächen sind durch geeignete Maßnahmen gegen Befahren und Betreten zu schützen.

Stellplatzanlagen:
Zwischen Parkierungsreihen ist ein mind. 2,50 m breiter Grünstreifen anzulegen.

Für die Durchgrünung der oberirdischen Stellplatzflächen sind diese mit hochstämmigen Bäumen zu bepflanzen. Auf jeden 4. Stellplatz kommt mind. ein mittel- bis großkroniger Baum.

Verkehrsgrün:
Innerhalb der Bebauungsflächen sind die als Verkehrsgrün ausgewiesenen Flächen mit bodendeckenden Stauden und niedrigen bodendeckenden Gehölzen zu bepflanzen.

Wird Straßen- und Wegebegleitgrün als Rasenfläche angelegt, so wird empfohlen extensive Wildwiesen vorzusehen.

Straßenbäume:
Zur Gliederung von Straßenflächen sind im Plan Standorte für Baumpflanzungen festgelegt worden. Die Pflanzenauswahl erfolgt nach Pflanzenliste 2 und 3: mittel- bis großkronige bzw. kleinkronige Bäume.
Der Pflanzabstand bei groß- und mittelkronigen Bäumen sollte 10-12 m und bei kleinkronigen 8-10 m betragen.
Am Wiesenweg sind in Fortführung der vorhandenen Baumreihe Linden zu pflanzen.
Der Alleecharakter der Leipziger Straße ist fortzuführen. Leitbaumart sollte auch hier die Linde sein.
Die Standortfestsetzungen für Bäume im öffentlichen Straßenraum können bei der Ausführungsplanung modifiziert werden.

7.1.3 Fassaden- und Dachbegrünung

Zur Minderung von Temperaturextremata an Gebäudefassaden sind geeignete Fassadenflächen mit kletternden und rankenden Pflanzen großflächig zu begrünen, wobei an Südfassaden laubabwerfende und an Nordfassaden immergrüne Arten zu bevorzugen sind.
Erforderliche Rankhilfen sind anzubringen, notwendige Pflanzstreifen auszuweisen.
Insgesamt sind mind. 20% der Wandflächen zu begrünen.

PFLANZENLISTE 4 - Fassadenbegrünung

Celastrus orbiculatus	Baumwürger	+/*
Clematis in Sorten	Waldrebe	+/*
Hedera helix	Efeu	*
Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie	
Lonicera in Sorten	Heckenkirsche	+/*
Polygonum aubertii	Schlingknöterich	+
Parthenocissus in Sorten	Wilder Wein	
Wisteria sinensis	Blauregen	+/*

\+ Arten benötigen Kletterhilfe/Rankgerüst
* Arten mit wenig giftigen bis sehr giftigen Pflanzenteilen

Zur Wohnumfeldverbesserung, zur Verbesserung des Siedlungs- und Kleinklimas sowie zur Rückhaltung und Verzögerung anfallender Niederschläge sind Flachdächer und geneigte Dächer bis 10° zu begrünen.

7.1.4 Grünfläche - Kinderspielplatz (§ 9 Abs. 1 Nr. 15)

Im Bereich der festgesetzten öffentlichen Grünfläche, Kinderspielplatz, sind befestigte Flächen für Wege, Spielgeräte, Sandkasten nur bis zu einem Anteil von 25% der Gesamtfläche zulässig.

Der Kinderspielplatz ist naturnah zu gestalten. Auf Pflanzenarten mit giftigen Pflanzenteilen ist zu verzichten.
Ein qualifizierter Gestaltungsplan ist zu entwerfen, auf dessen Grundlage die Bepflanzung ausgeführt wird.

7.1.5 Flächen für die Abwasserbeseitigung - Regenüberlaufbecken (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

In den öffentlichen Grünflächen im nördöstlichen Teil des Geltungsbereiches sind Standorte für unterirdische Regenüberlaufbecken vorgesehen. Die Flächen, die für die Regenüberlaufbecken vorgesehen sind, besitzen gleichzeitig eine Funktion als Abstandsfläche zwischen Wohnbebauung und Sportplatz.
Sie sind mit Rasenflächen und Gehölzen zu begrünen. Der Erdauftrag sollte mind. 0,80 m betragen. Bei Baumpflanzungen sind durch Modellierungen bis 1,20 m Erdreich aufzutragen.

7.2 Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b in Verbindung mit 25a BauGB)
Es gilt die Baumschutzverordnung vom 28. Mai 1981.
Die im Plan gekennzeichneten Bäume und Sträucher sind zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Abgang gleichartig oder gemäß eines entsprechenden Pflanzgebotes zu ersetzen.
Während der Bauzeit sind die Regelungen der DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsmaßnahmen bei Baumaßnahmen) zu beachten.

7.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Um vorhandene Räume, die Pflanzen und Tieren Lebensmöglichkeiten im städtischen Raum bieten, zu sichern und zu entwickeln sowie Strukturen für ein städtisches Biotopverbundsystem zu erhalten und zu schaffen, werden die Gehölzstreifen an der Leipziger Straße und an der Straße Am Ritterschlößchen sowie ein Teil der Wiesen- und Gartenbrachfläche an der Leipziger Straße als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft ausgewiesen und entsprechende Maßnahmen zugeordnet.

Die vorhandenen Gebüsch- und Gehölzstrukturen auf den angegebenen Flächen sind zu erhalten. Ergänzung von Gehölzen darf nur mit einheimischen und standortgerechten Gehölzen erfolgen.

Vor allem auf der Fläche an der Straße Am Ritterschlößchen sind Neupflanzungen notwendig, um den lückigen Gehölzstreifen zu ergänzen.

PFLANZENLISTE 5 - Standortheimische Gehölze (nach Landratsamt Leipzig, 1993)

Feldahorn	Acer campestre	
Schwarzerle	Alnus glutinosa	
Hängebirke	Betula pendula	
Hainbuche	Carpinus betulus	
Gem. Waldrebe	Clematis vitalba	*
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea	*
Gem. Hasel	Corylus avellana	
Zweigriffeliger Weißdorn	Crataegus laevigata	
Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna	
Europäisches Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus	*
Faulbaum	Rhamnus frangula	*
Gem. Esche	Fraxinus excelsior	
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum	*
Holzapfel	Malus sylvestris	
Schwarzpappel	Populus nigra	
Zitterpappel	Populus tremula	
Vogelkirsche	Prunus avium	
Schlehe	Prunus spinosa	
Wilder Birnbaum	Pyrus achras	
Traubeneiche	Quercus petraea	
Stieleiche	Quercus robur	
Kreuzdorn	Rhamnus catharticus	*
Rote Johannisbeere	Ribes rubrum	
Stachelbeere	Ribes uva-crispa	
Hundsrose	Rosa canina	
Heckenrose	Rosa dumentorum	
Kratzbeere	Rubus caesius	
Himbeere	Rubus idaeus	
Silberweide	Salix alba	
Salweide	Salix caprea	
Aschweide	Salix cinerea	
Reifweide	Salix daphnoides	
Bruchweide	Salix fragilis	
Purpurweide	Salix purpurea	
Mandelweide	Salix triandra	
Korbweide	Salix viminalis	
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra	*
Winterlinde	Tilia cordata	
Sommerlinde	Tilia platyphyllos	
Feldulme	Ulmus carpinifolia	
Gem. Schneeball	Viburnum opulus	*

* Arten mit wenig bis sehr giftigen Pflanzenteilen

8.0 Ausschluß fester fossiler Brennstoffe (§ 9 (1) Nr. 23 BauGB)

Aufgrund der starken vorhandenen Belastung des Planungsgebiets mit Luftschadstoffen, werden feste fossile Brennstoffe mit einem Schwefelgehalt von mehr als 1 % ausgeschlossen oder nur für wärmetechnische Anlagen zugelassen, die mit einer Rauchgasentschwefelung versehen sind.

III. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

9.0 Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs 4 BauGB in Verbindung mit § 83 Sächs BO)

9.1 Dächer

a.) Alle Gebäude sind mit Dächern entsprechend der im Plan festgesetzten Neigung auszuführen. Ausnahmsweise können für untergeordnete Teilflächen (z. B. Dachabschleppungen über vortretenden Treppenhäusern) abweichende Dachneigungen und Flachdächer zugelassen werden.

b.) Die Dachmaterialien sollen ziegelartig und in einem Rot- bis Braunton gehalten sein.

9.2 Dachgaupen und Dacheinschnitte

a.) Dachgaupen sind erst ab einer Dachneigung von 35 Grad zulässig.

b.) Dachgaupen und Dacheinschnitte sind bis zu einem Drittel der Dachbreite zulässig.

c.) Die Summe der Breiten aller Dachgaupen je Dachseite darf die Hälfte der Hausbreite nicht überschreiten.

d.) Dacheinschnitte sind nur auf der dem öffentlichen Straßenraum abgewandten Dachseite zulässig. Je Dachseite sind entweder nur Dachgaupen oder Dacheinschnitte möglich.

e.) Als Dachgaupen sind nur Schlepp-, Giebel- und Dreiecksgaupen zulässig.

f.) Abstand zweier Gaupen zueinander : mind. 1,0 m

g.) Abstand der Gaupen von der Hauskante: mind. 1,25

h.) Das Gaupendach muß mind. 1,0 m unterhalb des Hauptdachfirstes anschließen (gemessen in der Dachschräge).

i.) Gaupenvorderwände müssen mindestens 30 cm hinter der Gebäudeaußenkante zurückgesetzt sein.

9.3 Doppelhäuser, Hausgruppen und nebeneinanderliegende Garagen

Doppelhäuser, Hausgruppen und nebeneinanderliegende Garagen müssen gruppenweise als profilgleiche Anbauten in Bezug auf Dachneigung, Geschoßzahl sowie Trauf- und Firsthöhe einheitlich ausgeführt werden.

9.4 Fassadengestaltung

a.) Im allgemeinen Wohngebiet sind die Fassaden der Gebäude und die Gebäudesockel zu verputzen. Ausnahmsweise sind auch Bruchstein- und Sandsteinsockel zulässig. Für die Farbgebung sind Kombinationen von gedeckten und gebrochenen Farben zu wählen. Als Wandfarben sollen möglichst Erdfarben (Ocker-, Sand- und Beigetöne) oder gebrochenes Weiß verwendet werden. Für Fenster und Türen sind hochrechteckige Formate oder Fensterteilungen vor-zusehen.

b.) Für die Außenwände in den Mischgebieten gilt:

Zulässig sind geschlämmtes Mauerwerk, Putz, Sichtbeton, helles Sichtmauerwerk und Holzverschalungen

Grelle Anstriche sowie Signal- und Leuchtfarben sind an den Gebäudeaußenflächen unzulässig.

9.5 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Nicht überbaute Grundstücksflächen sind zu begrünen und gärtnerisch zu unterhalten. Eine Befestigung dieser Flächen ist nur zulässig zur Herstellung der notwendigen Stellplätze, Zufahrten und Zugänge sowie für Sitzterrassen. Zulässig sind nur wasserdurchlässige Befestigungen (z.B. Rasengittersteine, Mineralbeton, in Sand verlegte Platten). Bituminös gebundene Decken sowie Betonunterbau sind nicht zulässig.

Dazu sind qaulifizierte Freiflächengestaltungspländе zu erstellen.

Es ist mindestens 1 Baum pro 250 qm Freifläche zu pflanzen, mit mind. 20 cm Stammumfang, gemessen in 1 m Höhe bzw. innerhalb der Freiflächen der privaten Grundstücke ein halbstämmiger Baum.

9.6 Einfriedigungen

a.) An öffentlichen Flächen sowie im Vorgartenbereich sind zulässig:

- Stellkante maximal 10 cm Höhe mit Hinterpflanzung aus bodenständigen Gehölzen (max. 0,70 m Höhe)
- Holzlattenzaun mit senkrechter Verbretterung bis max. 0,70 m Höhe,
- vergleichbare Einfriedigungen aus Stahl.

b.) Im übrigen Grundstücksbereich darf die Gesamthöhe einer Einfriedigung 1,80 m nicht überschreiten. Soweit Drahtgeflecht verwendet wird, ist eine Hinterpflanzung mit Hecken aus bodenständigen Gehölzen erforderlich. Die Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig.

c.) Bezugspunkt für die unter Punkt 10.6 a) - c) genannten Höhen ist die Oberkante des Straßenabschnitts, an der sich auch der Hauseingang befindet.

9.7 Müllsammelbehälter

Standplätze für Müllsammelbehälter sind mit Hecken abzupflanzen, so daß sie direkter Sicht entzogen sind. Die Heckenpflanzung ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

9.8 Werbeanlagen

a.) Mischgebiet:

Werbeanlagen an oder in Verbindung mit Einfriedungen sowie straßenseitig gerichtete Werbeanlagen mit Laufschrift oder beweglichen Teilen bzw. den Verkehr gemäß Sraßenverkehrsordnung beeinträchtigende Werbeanlagen sind unzuläsig.

Werbeanlagen sind nur an einer Gebäudeseite zulässig und dürfen eine Höhe von ca. 2,0 m sowie einen Flächenanteil von 5 % der zugehörigen Fassadenfläche nicht überschreiten; sie müssen mit ihrer Oberkante unterhalb der Traufhöhe bzw. OK Attika bleiben.

Werbeanlagen sind nur an Gebäuden parallel zur Außenwand zu errichten.

b.) Allgemeines Wohngebiet:

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung im Erdgeschoßbereich als Einzelbuchstaben direkt an der Außenwand befestigt, zulässig.
Max. Buchstabenhöhe = 0,50 m. Im Bereich des 1. OG sind nur Fahnentransparente oder Stechschilder zulässig. Oberhalb des 1. OG sind keine Werbeanlagen zulässig.

9.9 Gestaltung von Parkierungsanlagen und untergeordneten Wegen

Parkierungsflächen sind - soweit sie nicht die festgesetzten Pflanzflächen berühren - auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen zulässig.

Parkierungsflächen und Zufahrtswege auf privaten und öffentlichen Rasenpflaster, Verbundsteine, Fahrspurbefestigungen oder wassergebundene Decke) zu verwenden.

Stellplatzanlagen sind mit Bäumen zu überstellen (mind. 1 Baum je 4 Stellplätze)

9.10 Lärmschutzmaßnahmen

Bei Neubauten sind entlang der entsprechend gekennzeichneten Baugrenzen folgende Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen:

- bei Schlafräumen: Schallschutzfenster Klasse 4
- bei Aufenthaltsräumen: Schallschutzfenster Klasse 5

Bei Schlaf- und Aufenthaltsräumen sind außerdem entsprechende Schalldämmaße an den zugehörigen Bauteilen wie z. B. Rolladenkästen nachzuweisen sowie mechanische Lüftungen vorzusehen.

Es wird darauf hingewiesen, daß die als Anlage beigefügten Lärmschutzgutachten zu beachten sind. Es wird empfohlen, Grundrisse so anzuordnen, daß Schlafräume vom Verkehr abgewandt sind.

Für die Anordnung der Gemeinbedarfsflächen wurde eine gesonderte schalltechnische Untersuchung gefertigt, die dem B-Plan beigefügt ist. Auf der Grundlage der Untersuchungsergebnisse sind Schallschutzanlagen im Plan festgesetzt worden.

IV. Hinweise

1. Grundwasserstand, Höhenlage der Gebäude (Sockelhöhe)

Bei der Planung der baulichen Anlagen ist der Grundwasserstand mit schwankendem Wasserspiegel zu berücksichtigen.

Soweit die Höhenlage der baulichen Anlage bzw. die Sockelhöhe nicht in den Planfestsetzungen bestimmt ist, soll diese durch die Baurechtsbehörde bei der jeweiligen Baugenehmigung festgelegt werden, wobei die Höhenlage des künftigen und vorhandenen Geländes sowie die Anforderungen an die Abwasserbeseitigung zu beachten sind.

Die Höhenlagen von geplanten Bauwerken sind durch Schnitte nachzuweisen und zu erläutern. Dabei sind auch Aufschüttungen und Abgrabungen kenntlich zu machen.

2. Entwässerung

Gegen den Rückstau des Abwassers aus den öffentlichen Kanälen an die angeschlossenen Grundstücke hat jeder Grundstückseigentümer geeignete Vorsorgemaßnahmen zu treffen.

Einläufe, Ausgüsse usw. die tiefer als die Straßenoberfläche an der Anschlußstelle der Grundstücksentwässerung liegen, sind durch geeignete Absperrvorrichtungen gegen den Rückstau zu sichern. Gegebenenfalls sind Hebeanlagen einzubauen.

Für die Sicherung der Entsorgung sind Maßnahmen zur Regenrückhaltung erforderlich, die aus technischen Gründen in den öffentlichen Grünflächen im nordöstlichen Teil des Bebauungsplans geplant sind. Sie sind als erdüberdeckte Becken vorgesehen und werden entsprechend der wasserrechtlichen Genehmigung realisiert.

3. Grundstücksbezogene Oberflächenwasser

Grundstücksbezogene gering verschmutzte Oberflächenwasser sollen entsprechend den einschlägigen Vorschriften auf den Grundstücken gesammelt (Zysternen) und als Brauchwasser verwendet oder auf dem Grundstück zu Versickerung gebracht werden (Rigolen, Mulden, Rohrversickerung).

4. Ausschöpfung der Grund- und Geschoßflächenzahl

Die im Bebauungsplan festgesetzten Grund- und Geschoßflächenzahlen können nur voll ausgeschöpft werden, sofern keine Beschränkung durch bau- und planungsrechtliche Bestimmungen z.B. durch Baugrenzen, Baulinien, Bautiefen und Grenzabstände vorliegen.

5. Belange des Denkmalschutzes

Sollten bisher unbekannte historische Bauteile oder archäologische Fundplätze entdeckt und Wegkreuze, Bildstöcke, Gedenksteine, alte Gemarkungssteine o.ä. von der Verwirklichung des Bebauungsplanes betroffen werden, so ist das Landesdenkmalamt rechtzeitig davon in Kenntnis zu setzen.

Der Fund und die Fundstelle sind bis zu 4 Werktage nach der Meldung in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht das Landesdenkmalamt einer Verkürzung dieser Frist zustimmt.

6. Abstimmungspflicht und Grünflächenplan

Die Baugesuche sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens auf ihre Einbindung in die landschaftliche Situation und hinsichtlich der festgesetzten Grünordnung zu prüfen. Hierzu sind die festgesetzten Grünordnungsmaßnahmen des Bebauuungsplanes im Lageplan und im Erdgeschoßplan des Bauantrages oder in einem beigefügten Freiflächengestaltungsplan vom Planverfasser darzustellen.

7. Bodenschutz

Merkblatt 'Vermeidung baubetrieblicher Bodenbelastungen'

Im Hinblick auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden gemäß § 7 Abs. 3 Erstes Gesetz zur Abfallwirtschaft und zum Bodenschutz im Freistaat Sachsen (EGAB) vom 12.08.1991 sind zur Minimierung baubetrieblicher Bodenbelastungen folgende Hinweise zu beachten:

1. Erdaushub

   Nach § 202 BauGB ist infolge der Baumaßnahmen abzutragender Oberboden (Mutterboden) zu Beginn der Bauarbeiten getrennt zu sichern, im nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Vergeudung bzw. Vernichtung zu schützen.

Unterboden hat nach Bodenarten (Körnungsklassen) getrennt erfaßt zu werden.

Eine Vermischung verschiedener Bodenarten bzw. von Ober- und Unterboden muß vermieden werden

Der Verbleib des Bodens auf dem Baugrundstück (-gebiet) ist unter Vermeidung einer Vergeudung dem Abtransport vorzuziehen. Muß ein aus diesem Grund überschüssiger Boden abtransportiert werden, ist eine der Körnungsart angepaßte Wiederverwer-tung anzustreben. Fehlen die Möglichkeiten für die genannten Verfahrensweisen, wird einer bodenschonenden Zwischenlagerung am Ort der Baustelle oder einem anderen geeigneten Platz zugestimmt.

Anschüttungen im Zuge einer Wiederverwertung von Erdaushub an Ort und Stelle bzw. bei einer Rekultivierung haben auf die lokalen Bodenverhältnisse abgestimmt zu erfolgen (Horizontierung, Körnung).

2. Bodenbelastung

Gegen Bodenbelastungen durch Lagerung von Bauabfällen und Betriebsstoffen sind geeignete Vorkehrungen zu treffen. Vorhandene nicht zu überbauende Vegetationsflächen hat der Baubetrieb freizuhalten.

Baubetriebsbedingte Bodenbelastungen (z. B. Verdichtungen, Erosion, Durchmischung mit Fremdstoffen) müssen auf das den Umständen entsprechende unabdingbare Maß (§ 7 Abs. 2 EGAB) beschränkt bleiben und sind nach Abschluß der Bauarbeiten zu beseitigen. In diesem Zusammenhang ist insbesondere auf die DIN 18920 zu verweisen.

8. <u>Altablagerungen/Bodenbelastungen</u>

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind einzelne Altablagerungen bekannt, die beseitigt werden sollen. Werden bei Bauarbeiten Altablagerungen gefunden (Öl, Müll, Abbruchmaterial), so ist belastetes Material ordnungsgemäß zu entsorgen. Bodenbelastungen, bei denn Gefahr für die Gesundheit der Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind anzuzeigen.

Aufgrund der gegenwärtigen Entwicklung der Verkehrssituation ist in der Nähe stark befahrener Verkehrswege mit erhöhten Belastungen an Stickoxyden, Benzol, Ozon und Kohlenmonoxid zu rechnen.

9. Munitionsverdachtsgebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist als munitionsverseucht bekannt. Vor Beginn von Erdarbeiten sind Planunterlagen an das Landespolizeipräsidium Sachsen, Kampfmittelbeseitigung, Casolaplatz 1, Dresden zwecks Absuche bzw. Untersuchung einzureichen.

Bei jeglichen Munitionsfunden ist der Kampfmittelbeseitigungsdienst Dresden oder die nächste Polizeidienststelle zu verständigen.

V. Bestätigungen

Gemeinde Böhlitz-Ehrenberg

Böhlitz-Ehrenberg, den

geändert:

Koj, Bürgermeister

Planung

Voegele und Partner
Freie Architekten und Stadtplaner
Weinbrennerstraße 13
76135 Karlsruhe

Ausfertigung

Die Übereinstimmung des Textteils einschließlich Anhang mit dem Gemeinderatsbeschluß (Satzungsbeschluß) vom ..... sowie die Richtigkeit der Angaben zum Verfahren werden bestätigt.

Gemeinde Böhlitz-Ehrenberg

Böhlitz-Ehrenberg, den.....

.....
Koj, Bürgermeister

ÄNDERUNGS-SATZUNG

zum Bebauungsplan Nr 3 "Wohnen am Wiesenweg"

Aufgrund

des Baugesetzbuches (BauGB) § 10, vom 08.12.1986 (BGBL. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.08.1997 (BGBl. I S. 2081).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132). Zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S, 466).

Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990.

Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch in der Neufassung vom 18.04.1993 (BGBl. I S. 422).

Sächsische Bauordnung (SächsBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.07.1994 (Sächs. GVBl. S. 1401), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29.03.1996 (Sächs. GVBl. S. 122).

Sächsische Gemeindeordnung (SächsGemO) in der Fassung vom 21.04.1993 (Sächs. GVBl. S. 301, ber. S. 445), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.12.1996 (Sächs. GVBl. S. 531).

hat der Gemeinderat in der Sitzung am ..... die Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 "Wohnen am Wiesenweg" in der Fassung vom *23.06.1997* beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus den Festsetzungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes in der Fassung vom *23.06.1997* .

§ 2

Bestandteile des Bebauungsplanes

Textteil mit Anhang (Verfahrensvermerke, Rechtsgrundlagen, Hinweise)

3. Fassung: 10.01.1994 letzte Änderung: *20.05.1998*

Planfestsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text

Bebauungsplan M 1:1000

3. Fassung: 10.01.1994 letzte Änderung: *20.05.1998*

Beigefügte Teile zum Bebauungsplan

Begründung mit Anlagen

3. Fassung: 10.01.1994 letzte Änderung: *20.05.1998*

§ 3

Inkrafttreten

Diese Satzung trifft mit der Bekanntmachung der Genehmigung bzw. des durchgeführten Anzeigeverfahrens nach § 12 BauGB in Kraft.

Die Übereinstimmung dieser Satzung mit dem Gemeinderatsbeschluß vom wird bestätigt.

Ausgefertigt: Böhlitz-Ehrenberg, den

Gemeinde Böhlitz-Ehrenberg
Bürgermeisteramt

Koj
Bürgermeister

Anzeige-/Genehmigungsvermerk:

Die durch Beschluß des Gemeinderates vom geänderte Satzung zum Bebauungsplan Nr. 3 "Wohnen am Wiesenweg" in der Fassung vom *23.06.1997* ist gemäß § 12 BauGB nach Durchführung des Anzeigeverfahrens bei der höheren Verwaltungsbehörde mit Bekanntmachung am in Kraft getreten.

Böhlitz-Ehrenberg, den

Koj
Bürgermeister