Stadt Delitzsch

Bebauungsplan Nr. 3

„Wohngebiet Delitzsch West II“

Gemarkung: Delitzsch

Flur 2

Flurstück: 28/48, 28/49, 28/57, 28/62, 28/64, 28/63, 28/56, 28/60, 28/61

Flur 3

Flurstück: 85/20, 85/21, 85/17, 88/8, 85/43, 85/42, 88/1

Teile der Flurstücke : 85/45, 89/4

Maßstab: 1:1000

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtratssitzung vom 28.02.1996. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 08.03.1996 ortsüblich bekanntgemacht. Delitzsch, 17.03.1997 (Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Der Bürgermeister	Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), einschl. der Begründung und der Grünordnungsplan, haben gemäß der Bekanntmachung vom 15.03.1996 in der Zeit vom 25.03.1996 bis einschließlich 06.05.1996 während der Dienststunden öffentlich ausgelegen. Delitzsch, 17.03.1997 (Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Der Bürgermeister
Der Bebauungsplan wurde aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtratssitzung vom 28.2.96 Beschluß Nr. 20/96 aufgestellt. Der Beschluß wurde am 08.03.1996 bekanntgemacht. Delitzsch, 17.03.1997 (Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Der Bürgermeister	Die Stadträte haben die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 28.8.96 geprüft. Das Ergebnis der Abwägung ist dem TÖB mitgeteilt worden. Der Beschluß mit Beschluß-Nr. .... wurde am 06.09.1996 bekanntgemacht. Delitzsch, 17.03.1997 (Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Der Bürgermeister
Die Stadträte haben am 28.02.1996 mit Beschluß Nr. 21/96 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt zur Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange bestimmt. Der Beschluß wurde am 08.03.1996 bekanntgemacht. Delitzsch, 17.03.1997 (Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Der Bürgermeister	Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B); wurde am 28.08.1996 von der Stadtratssitzung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Stadtratssitzung vom 28.08.1996 gebilligt. Der Beschluß wurde am 06.09.1996 bekanntgemacht. Delitzsch, 17.03.1997 (Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Der Bürgermeister
Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gem. § 246 a Abs. 1 Satz Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs 3 BauZVO beteiligt worden. Delitzsch, 17.03.1997 (Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Der Bürgermeister	Der Antrag zur Prüfung und Genehmigung des Bebauungsplanes wurde mit dem Schreiben am 29.09.1996 an das Regierungspräsidium Leipzig gestellt. Delitzsch, 17.03.1997 (Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Der Bürgermeister
Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist durchgeführt worden und erfolgte im Zusammenhang mit der öffentlichen Auslegung gemäß der Bekanntmachung vom 29.10.93 in der Zeit vom 08.11.1993 bis einschließlich 08.12.1993. Delitzsch, 17.03.1997 (Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Der Bürgermeister	~~Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom~~ .... Der Kartenausschnitt (Katasterkarte) entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes entsprechend dem Stand vom 13.3.97. Delitzsch, 13.3.97 (Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Leiter staatl. Vermessungsamt
Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 13.03.1996 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Delitzsch, 17.03.1997 (Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Der Bürgermeister	Die Genehmigung dieses Bebauungsplanes wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 19.12.1996 Az: 51-2511.2 erteilt. Die Genehmigung dieses Bebauungsplanes sowie Ort und Zeit seiner öffentlichen Auslegung nach § 12 BauGB sind am .... ortsüblich bekannt gemacht worden. (Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Der Bürgermeister

Bebauungsplan Teil „A“

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Dachform, Dachneigung	Bauweise

Bebauungsplan Teil „B“

Satzung der Stadt Delitzsch über den Bebauungsplan Nr. 03

„Wohngebiet Delitzsch West II“

der Satzung liegen zugrunde:

- die §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I, S. 2243), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Magnetschwebebahn-Planungsgesetzes vom 23.11.1994 (BGBl. I, S. 3486);
- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466);
- die Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.07.1994;
- der § 83 Absatz 1 und 4 der Sächsischen Bauordnung SächsBO in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.07.1994 (Sächs.GVBl. S. 1401);
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes Planzeichenverordnung PlanzV in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58);
- das Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG vom 12.03.1987 (BGBl. I, S. 889) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466);
- das Sächsische Naturschutzgesetz SächsNatSchG vom 16.12.1992 (Sächs. GVBl. S. 571), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 04.07.1994 (Sächs. GVBl. S. 1275), bekanntgemacht in der Neufassung vom 11.10.1994 (Sächs. GVBl. S. 1601)

1.0. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. I BauGB)

1.1. Art der baulichen Nutzung

a) allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO) zulässig sind:
- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
- Anlagen für kulturelle, soziale und sportliche Zwecke, wie z. B. Jugendclub, Wohnheim für Behinderte, Turnhalle
- Kinderspielplätze

Ausnahmsweise zulässig im Sinne des § 4 Abs. 3 BauNVO ist der Bau einer Tankstelle, nur für PKW-Betankung, (Dieselfahrzeuge bis max. 3,5 t zul. Gesamtgewicht), auf den Flurstücken 85/20 und 85/21 der Flur 3 mit Zufahrt von der Securiusstraße.

Die Bedienung des Fernfüllschachtes darf nur vom Grundstück aus erfolgen. (nicht von der Securiusstraße!)

Nebenanlagen entsprechend § 14 BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 17, Abs. 1 BauNVO)

Überbaubare Grundfläche (GRZ) und zulässige Geschoßfläche (GFZ) gemäß Planeinschrieb. Die im Bebauungsplan angegebenen Werte für GRZ und GFZ sind Maximalwerte.

1.3. Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse wird gemäß Planeintrag als Höchstgrenze festgesetzt.
2 Vollgeschosse = II

Die Gebäude dürfen folgende Höhen nicht überschreiten:

Traufhöhe bei Festsetzung	I +DG	4 m	über vorhandener Geländeoberfläche
Traufhöhe bei Festsetzung	II +DG	7 m	über vorhandener Geländeoberfläche

1.4. Bauweise (§ 22 BauNVO)

o = offene Bauweise
zulässig sind Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen gemäß Planeinschrieb

a = abweichende Bauweise

1.5. Flächen für Garagen und Stellplätze (§ 9, Abs. 1, Pkt. 4 BauGB)

Garagen und Carports sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Stellflächen sind auch außerhalb, nicht jedoch in den als Grünflächen dargestellten Flächen zulässig.

1.6. Grünflächen (§ 9, Abs. 1, Pkt. 15, 16, 20 und 25 BauGB)

Die in der Planzeichnung als Grünfläche gekennzeichneten Flächen werden mit Pflanzbindungen gemäß Grünordnungsplan versehen. Der Grünordnungsplan vom Mai 1996 ist Grundlage für die Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Öffentliche Grünflächen:

Die öffentlichen Grünflächen sind mit Bäumen und Sträuchern der im Grünordnungsplan aufgeführten Pflanzliste B zu begrünen . Je angefangen 100 m² öffentliche Pflanzfläche ist mindestens 1 Laubbaum, 3 x verpflanzt mit einem Stammumfang von 18/20 cm zu pflanzen, die restlichen Flächen sind mit Laubsträuchern, 2 x verpflanzt, Höhe 100 - 150 cm, zu bepflanzen.

Die offene Grünfläche im zentralen Bereich des B-Plangebietes ist als Extensivwiese anzulegen.

Private Grünflächen:

Auf den privaten Baugrundstücken ist pro 150 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche mindestens ein Baum, pro 100 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche zwei Sträucher der im Grünordnungsplan aufgeführten Pflanzliste B zu pflanzen. Das Anpflanzen von Nadelbäumen ist nicht zulässig.

Wasserflächen:

Der ehemalige Klärteich ist in seinem Bestand zu sichern und zu entwickeln, da es sich hierbei um ein nach § 26 SächsNatSchG geschütztes Biotop handelt. Die den Teich umgebende Fläche ist derart herzustellen und zu unterhalten, daß keine Gefahren für das Kleingewässer entstehen können (u.a. Abpflanzung, Umzäunung).

Straßen:

Entlang der Straßen- und Wegeverbindungen (ohne Standortbindung) sind in den ausgewiesenen Grün-/Parkstreifen hochstämmige Laubbäume in der Qualität 3x verpflanzt, Stammumfang 12 - 14 cm anzupflanzen. Für die Straßenbäume entlang der Anliegerstraße ist eine Baumart einheitlich zu verwenden. Nur die Verwendung der im Grünordnungsplan dargestellten Arten ist zulässig.

Die Grünstreifen entlang des Straßenraumes sind als niedrige oder flach wachsende Gehölze der Pflanzqualität Sträucher, mit Topfballen, Breite 20 - 30 cm bzw. Triebzahl 5/7 sowie Rosen der Güteklasse A zu bepflanzen..

Befestigung der Grundstücksfreiflächen sowie der Fußwege:

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist außerhalb der Straßen eine Befestigung von privaten und öffentlichen Stellplätzen, Carports und deren Vorplätzen und Zufahrten sowie von Fußwegen nur in luft- und wasserdurchlässigem Aufbau herzustellen. Beton- und Schwarzdecken sind unzulässig.

1.7. Flächen für die Ver- und Entsorgung des Gebietes (§ 9, Abs. 1, Pkt. 14 BauGB)

Die zur Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Wasser dienenden Nebenanlagen sind auf der dafür ausgewiesenen Fläche unterzubringen. Diese ist von öffentlich einzusehenden Flächen durch Grünflächen abzuschirmen. Containerstellplätze sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie in Innenhofbereichen zulässig. Plätze für bewegliche Abfallbehälter sind von der Straße aus nicht sichtbar anzuordnen. Sie sollten hinter Hecken oder Gebäuden vorgesehen werden.

Der Abstand der Hausmüllcontainer muß mind. 5 m bis zur Gebäudeöffnung betragen. Öffentliche Recyclingbehälter sind windgeschützt und zu lärmschutzbedürftigen Gebäuden in einem Abstand von 50 m aufzustellen.

1.8. Schallschutz (§ 9, Abs. 1, Pkt. 24, BauGB)

Entlang der östlichen Grundstücksgrenze ist, wie im zeichnerischen Teil dargestellt, eine 30 m lange und 2,5 m hohe Schallschutzwand zu errichten.

2.0. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9, Abs. 4 BauGB i.V.m. § 83 SächsBO)

2.1. äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 83 SächsBO)

Die Farbgebung der Gebäude soll unauffällig und harmonisch sein. Die Verwendung grell leuchtender oder reflektierender Farben ist nicht zulässig.

2.2. Dachform und Dachneigung

Die Dächer sind gemäß Planeinschrieb auszuführen.

Dachform:	Flachdach	FD bis 15°
	Pultdach	PD bis 35°
	Satteldach	SD 35° bis 49°
Dachfarbe:	naturrot oder rotbraun, schindelgrau, anthrazit	

Garagen und Nebengebäude, sofern nicht in das Hauptdach einbezogen, sind in Dachform, -neigung und -deckung anzupassen.

2.3. Zwerchbauten

Zwerchbauten sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:
Breite nicht mehr als die Hälfte der Gebäudelänge, Abstand zur seitlichen Gebäudekante mind. 1,00 m, Traufhöhe sowie Dachform und Dachneigung dem Hauptgebäude angepaßt.

2.4. Einfriedungen:

Für Einfriedungen der privaten Grundstücke zu öffentlichen Flächen sind folgende Möglichkeiten zulässig:

- Holzlattenzäune in einer max. Höhe von 1,00 m
- Laubhecken, 2x verpflanzt mit einer Höhe von 100 - 150 cm mit im Grünordnungsplan dargestellten Arten. Nadelgehölze sind nicht zulässig.

3.0. Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tage mit der Bekanntmachung ihrer Genehmigung in Kraft.

4.0. Bekanntmachungsanordnung

Die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften nach der Kommunalverfassung kann gegen diese Satzung nach Ablauf eines Jahres seit ihrer Verkündigung (öffentliche Bekanntmachung) nicht mehr geltend gemacht werden, es sei denn

a) eine vorgeschriebene Genehmigung fehlt;
b) die Satzung ist nicht ordnungsgemäß öffentlich bekanntgemacht worden;
c) der Bürgermeister hat den Beschluß vorher beanstandet oder
d) der Form- oder Verfahrensmangel ist gegenüber der Gemeinde vorher gerügt und dabei die verletzte Rechtsvorschrift und die Tatsache bezeichnet worden, die den Mangel ergibt.

Hinweise:

1.0. Altlastenverdachtsflächen

In Bereichen, die überbaut werden, ist die Auskofferung des Abfalls vorzunehmen. Diese Arbeiten müssen von einem in Altlastenuntersuchungen erfahrenen Ingenieurbüro begleitet werden. Der Abfall ist zu deklarieren und entsprechend seiner Kontamination zu entsorgen bzw. einer Verwertung / Behandlung zuzuführen.

Auf Flächen, die nicht überbaut werden und wo bautechnisch nicht zwingend Bodenaushub erfolgen muß, hat eine Nachuntersuchung der Bodenluft durch ein befähigtes Ingenieurbüro zu erfolgen. Die Bewertung durch die Gesundheitsbehörde ist erforderlich, um entsprechend dem derzeitigen Belastungsstand den weiteren Handlungsbedarf zu ermitteln.

2.0. Meldepflicht von archäologischen Funden

Archäologische Funde sind sofort dem Archäologischen Landesamt Sachsen, Telefon 0351/5291 zu melden. Die Fundstellen sind vor weiterer Zerstörung zu sichern. Vor dem Baubeginn ist das Archäologische Landesamt Sachsen, Japanisches Palais, 01097 Dresden, durch schriftliche Anzeige zu unterrichten.

Im Gebiet südlich des Naundorfer Weges sind vor- und frühgeschichtliche Fundstellen bekannt gemacht worden. (geschützte archäologische Bodendenkmale)

Bodeneingriffe im Bereich der ehemaligen Kläranlage werden abgelehnt.

Am Standort für das Behindertenheim ist eine Voruntersuchung erforderlich, um bisher unbekannte archäologische Kulturdenkmale nicht zu zerstören. Unter Anleitung eines Sachverständigen sind nach einem vor Ort festzulegenden Raster Teilflächen bis auf die archäologisch relevanten Schichten abzutragen. Sollten dabei Fundstellen beobachtet werden, muß sich eine Ausgrabung anschließen.

Die Kosten der Voruntersuchung und der eventuell folgenden Ausgrabungen übernimmt nach §§ 13 Abs. 2 und 14 Abs. 3, Sächs.DschG der Bauträger. Der zeitliche und finanzielle Rahmen der Voruntersuchung ist in einer zwischen Bauträger und Landesamt abzuschließenden Vereinbarung verbindlich festzuschreiben.

Das Gebiet nördlich des Naundorfer Weges ist hochrangiges archäologisches Relevanzgebiet. (durch unmittelbare Nähe zu den südlich bekanntgemachten vor- und frühgeschichtlichen Fundstellen)

Im Gebiet nördlich des Naundorfer Weges werden aufgrund der durch Sandabbau hochgradig gestörten Zonen sowie der bereits bestehenden großflächigen Bebauung Voruntersuchungen nicht gefordert.

3.0. Baugrundverhältnisse

Im Baugebiet ist folgender Schichtenaufbau zu erwarten:
- 4 bis 8 m Sand und Kies
- in Tiefen > 5 m Ton

Das WA südlich des Naundorfer Weges liegt auf einer verfüllten Sandgrube. (Aufschüttungen wahrscheinlich 1 bis 2 m)

Baugrunduntersuchungen sind zu beiden Seiten des Naundorfer Weges erforderlich, da das Setzungsverhalten der in geringer Tiefe vorhandenen Tonschicht einer näheren Untersuchung bedarf. Ein Exemplar der Baugrunduntersuchung ist dem Staatlichen Umweltfachamt, PF 241215, 04332 Leipzig zu übergeben.

Aktenzeichen: 51-2511.2
Register-Nr.: 03/20/96
Leipzig, den 20.05.1997
Freistaat Sachsen – Regierungspräsidium Leipzig

Zeichenerklärung

Festsetzungen des Bebauungsplanes

1.) Art und Maß der baulichen Nutzung

- WA – allgemeines Wohngebiet
- 0,4 – Grundflächenzahl
- (0,8) (1,2) – Geschoßflächenzahl
- I, II, + DG – Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze + Dachgeschoß
- Schule
- sportlichen Zwecken dienende Gebäude
- sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- T – Tankstelle

2.) Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- Baulinie
- Baugrenze
- E – Einzelhäuser zulässig
- D – Doppelhäuser zulässig
- FD, SD, PD – FD Flachdach, SD Satteldach, PD Pultdach
- a – abweichende Bauweise
- Vorschlag Grundstücksgröße
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung

3.) Verkehrsflächen, Grünflächen, Flächen für Gemeinbedarf

- Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (verkehrsberuhigt)
- Fußwegeverbindung
- öffentliche Grünflächen
- p.G. – private Grünflächen
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft
- P – öffentliche Parkflächen
- Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes, Lärmschutzwand 30 m lang, 2,5 m hoch
- Pflanzgebot für Bäume
- Baumbestand

Vorbehaltsflächen für Ver- und Entsorgung

- Elektrizität mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
- Gas
- Abfall
- Leitungsrecht Abwassersammler

4.) Bestandsangaben

- vorhandene Bebauung
- vorhandene Flurstücksgrenze
- vorh. Abwasserleitung
- Abbruch
- vorh. Wasserfläche
- TW – vorh. Trinkwasserleitung
- ELT – vorh. ELT-Kabel
- D – archäologische Bodendenkmale
- Altlastenverdachtsfläche
- vorh. Trafostation
- G – vorh. Gasleitung
- H – vorh. Heizkanal
- TK – vorh. Telekom-Kabel

Bebauungsplan Nr. 3

Wohngebiet Delitzsch West II

bearbeitet vom :
Bauplanungsamt der Stadt Delitzsch
Dipl. Ing. (FH) Ch. Böttcher

bearbeitet : Januar 1996
zuletzt geändert: März 1997