Teil B

# Bebauungsplan Nr. 08 „Wohngebiet Erzberger Straße“

Die Stadt Delitzsch erläßt für das im Außenbereich liegende Grundstück Flurstück 31/15, Flur 2 folgende

## Satzung

***der Satzung liegen zugrunde***

*Rechtsgrundlagen*

- 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 24 Jahressteuergesetz 1997 vom 20.12.1996 (BGBl. I, S. 2049);
- 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 der 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, zuletzt geändert am 13.12.1996 (SächsGVBl., S. 531 vom 27.12.1996);
- der § 83 Absatz 1 und 4 der Sächsischen Bauordnung SächsBO in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.07.1994 (Sächs. GVBl. S. 1401) zuletzt geändert durch Artikel 1 vom 29.03.1996 (SächsGVBl., S. 122);
- 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 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. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Bau GB)*

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Ziffer 1 BauGB)

Der mit WA bezeichnete Planbereich ist ein „allgemeines Wohngebiet“ im Sinne des § 4 BauNVO. Zulässig sind nur Wohngebäude einschließlich Pkt. 1.2 und Pkt. 1.3. Ausnahmen im Sinne § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zugelassen.

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

Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung gelten die Höchstwerte des § 17 Abs. 1 BauNVO von GRZ 0,4 und GFZ 1,2.

1.3 Bauweise (§22 BauNVO)

Es gilt die offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO.
Die vier Grundstücke sind mit je einem Einzelhaus zu bebauen. Die erforderlichen Stellplätze der vier Wohneinheiten sind mit je einer Garage und einem Stellplatz auf dem jeweiligen Grundstück nachgewiesen.

Stellplätze und Garagen können auch außerhalb der Baugrenzen bzw. Baulinien, entsprechend § 6 (11) SächsBO, geschaffen werden.

1.4 Höhenlage der Baukörper im Bebauungsgebiet (§16 BauNVO)

Die maximal zulässige Traufhöhe wird mit 4,50 m über OKG festgelegt.
Die maximal zulässige Firsthöhe wird mit 8,90 m über OKG festgelegt.
OKG = + 0,10 m über OK Privatweg. Der Privatweg gleicht sich an das Höhenniveau der Erzberger Straße an.

1.5 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Pkt. 15 und 25 BauGB)

1.5.1 Private Grünflächen

Die unbebauten bzw. unversiegelten Flächen der vier Grundstücke sind landschaftsgärtnerisch zu gestalten und mit standortgerechten Einzelbäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

Pflanzliste für das Plangebiet

Bäume

| | |
|---|---|
| Acer pseudoplatanus | Berg-Ahorn |
| Tilia plathyphyllos | Sommer-Linde |
| Carpinus betulus | Hain-Buche |
| Betula pendula | Hänge-Birke |

Sträucher

| | |
|---|---|
| Conus sanguinea | Blutroter Hartriegel |
| Corylus avellana | Hasel |
| Prumus Spinosa | Schlehe |
| | Kirschpflaume |

Maßnahme 1:

Pro Grundstück ist ein Baum, 3 x verpflanzt, mit einem Stammumfang von 18/20 cm zu pflanzen.

Maßnahme 2:

Pro Grundstück ist ein Strauch, 2 x verpflanzt, Höhe 70 - 90 cm, zu pflanzen.

1.5.2 Befestigung der Grundstücksfreiflächen sowie der Zufahrtsstraße

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

1.6 Erschließung

1.6.1 Erschließung (§ 9 Abs. 1 Pkt. 11 BauGB)

Die zur Erschließung des Baugebietes notwendigen Verkehrsflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes ausgewiesen.

Verkehrsfläche ist eine 3,50 m Erschließungsstraße als privater Zufahrtsweg.

1.6.2 Abfallentsorgung, Abfallbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 (1) Pkt. 14 BauGB)

Flächen, die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wasser und Wärme sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen gem. § 14 (2) BauNVO können zugelassen werden, auch soweit für sie im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Anfallendes nicht verwertbares Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken ist unter Beachtung der am Standort vorliegenden hydrologischen Gegebenheiten unter Einhaltung der Anforderungen gemäß Arbeitsblatt ATV A 138 breitflächig zu versickern. Die Straßenentwässerung hat gemäß Punkt 3.1. und 3.3 des Merkblattes vom Bayrischen Landesamt für Wasserwirtschaft-N. 4 zu erfolgen.

### *2. Bauordnungsrechtliche Festlegungen ( § 9 Abs. IV BauGB i. V. m. § 83 SächsBO)*

2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 83 SächsBO)

Die Farbgebung der Gebäude soll unauffällig und harmonisch sein. Die Verwendung grell leuchtender, reflektierender Farben ist nicht zulässig. Wandflächen von Häusern oder Garagen aus Waschbeton sind ebenfalls nicht zulässig.

2.2 Dachgestaltung (§ 83 SächsBO)

Satteldächer mit Dachneigungen von 35°- 45°. Dachgaupen (mit Ausnahme von Rundgaupen) mit einer Länge < ¼ der traufseitigen Breite des Hauses und Dachüberstände von max. 1,00 m sind möglich.

2.3 Einfriedungen

Als Grundstückseinfriedungen sind Hecken, Drahtmaschenzäune (mit grüner Plastebeschichtung) oder Holzzäune zulässig. Sockel aus Beton oder anderen massiven Bauteilen sowie Stacheldrahteinhausungen sind unzulässig. In Bereichen zum Verkehrsraum sind Hecken oder Holzzäune vorgeschrieben.

2.4 Lage der Baukörper im Grundstück

Die Lage der Baukörper im Grundstück wird nach § 6 (1-6) SächsBO und der Planeintragung geregelt. Es wird eine einheitliche Firstrichtung (Nord-Süd-Richtung), entsprechend der Nachbarbebauung, angeordnet. Untergeordnete Bauteile wie Gesimse, Dachvorsprünge, Erker, Blumenfenster usw. sind zulässig, wenn sie dem § 6 (7) SächsBO entsprechen.

2.5 Zwerchbauten

Zwerchbauten sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:
Breite nicht mehr als die Hälfte der Gebäudelänge, Abstand zur seitlichen Gebäudekante mind. 1,0 m, Traufhöhe sowie Dachform und Dachneigung dem Hauptgebäude angepaßt.

2.6 Außenantennen (§ 83 SächsBO)

Das Anbringen von mehr als einer Außenantenne pro Grundstück ist unzulässig. Antennen sind so anzubringen, daß sie nicht störend auf den Gesamtcharakter des Gebietes auswirken.

2.7. Müllbehälter

Die Plätze für bewegliche Müllbehälter sollen nicht sichtbar hinter bzw. innerhalb von Hecken (sonnen- und windgeschützt) oder im Gebäude ausgebildet werden.

### *3. Meldepflicht von archäologischen Funden*

Archäologische Funde (das sind auffällige Bodenverfärbungen, Gefäßscherben, Gräber, Knochen, Geräte aus Stein und Metallen, Münzen, bearbeitete Hölzer, Steinsetzungen aller Art - auch Fundamente, Keller, Brunnen u. a.) sind sofort dem Archäologischen Landesamt Sachsen, Tel. Dresden 5 25 91, meldepflichtig. Fundstellen sind inzwischen vor weiteren Zerstörungen zu sichern.

Die ausführenden Firmen werden auf die Meldepflicht bei Bodenfunden gem. §20 SächsDSchG hingewiesen.

Vom Beginn jedweder Bauarbeiten ist das Archäologische Landesamt Sachsen, Japanisches Palais, 01067 Dresden, durch schriftliche Bauanzeige ausreichend vorher zu unterrichten.

### *4. Hinweise*

4.1. Schutzbedürftige Räume

Zur Gewährleistung eines ungestörten Schlafes sind die schutzbedürftigen Räume in Richtung Nord/West anzuordnen. Entlang der Geltungsbereichsgrenze zur Gärtnerei Becher ist Sichtschutz in Form einer Bepflanzung auszuführen.

4.2. Bodenschutz / Altlasten

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden ist weitestgehend zu minimieren. Für den Umgang mit dem anfallenden Bodenaushub werden folgende Hinweise gegeben:

- gemäß §4 Abs. 1 und §6 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz vom 27.09.1994 sollte sich der Bauherr zu einer sinnvollen Verwertung innerhalb des Planungsgebietes veranlaßt sehen.
- gemäß §5 Kreilaufwirtschafts- und Abfallgesetz sind nichtverwertbare Massen einer stofflichen Verwertung zuzuführen.
- eine Ablagerung unkontaminierter Massen zur Beseitigung ist nicht genehmigungsfähig.
- gemäß dem Grundsatz des Landesentwicklungsplanes ist der Boden nicht als Abfall zu lagern.
- gemäß des §202 BauGB ist die Erhaltung des Mutterbodens in einem nutzbaren Zustand und dessen Schutz vor Vernichtung festzuschreiben.

Hinweise für eine sinnvolle Verwendung des anfallenden Bodenaushubes

- Übergabe an eine Landschaftsbaumaßnahme oder an eine Bodenbörse
- den Einsatz des nicht kulturfähigen Anteils bei der Verfüllung von Bergbaurestlöchern
- nach erfolgter Leitungsverlegung und Verfüllung der Gräben ist der Mutterboden sorgfältig im Bereich des Arbeitsstreifen aufzutragen
- die Verfüllung hat technisch und witterungsbedingt so zu erfolgen, daß eine Bodenverdichtung nach Möglichkeit ausgeschlossen wird
- Baustelleneinrichtungen sowie zeitweise Lagerung von Trassenbauteilen sollte nach Möglichkeit auf versiegeltem Boden erfolgen
  Wird eine Baustelleneinrichtung auf unversiegeltem Boden erforderlich, sind folgende Maßnahmen einzuhalten:
  - ordnungsgemäße Abtragung und Zwischenlagerung des Bodens
  - notwendige Platzbefestigung nur mit wassergebundenen Decken bei Einbau einer Sauberkeitsschicht oder Vlieseinlage als Basisfläche
  - nach Rückbau des Bau- und Montageplatzes ist die ursprüngliche Schichtung des Bodens weitgehend zu rekonstruieren

Empfehlungen

- Freihaltung der baulich nicht in Anspruch zu nehmenden Flächen mit Boden in überwiegend natürlicher Lagerung innerhalb des Plangebietes vom Baubetrieb für die weitgehende Erhaltung der Bodenfunktion und zum Schutz dieses Bodens vor Kontamination und sonstiger Devastierung (gem. § 9 (1) Punkt 10 BauGB)
- Die DIN-Vorschriften 18300 „Erdarbeiten“
  18915 „Bodenarbeiten“
  18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“
- belastetes Bodenmaterial sowie bodenfremde Stoffe sind von unbelasteten Böden zu separieren und nachweislich einer Sanierung oder ggf. ordnungsgemäßen Beseitigung zuzuführen
- hinsichtlich der Vermeidung von Bodenbelastungen durch Lagerung von Bau- und Betriebsstoffen sind geeignete Vorkehrungen zu treffen
- baubetriebsbedingte Bodenbelastungen (z.B. Verdichtung, Durchmischung von Böden mit Fremdstoffen) sind auf das den Umständen entsprechende notwendige Maß zu beschränken (§7 Abs. 2 EGAB) und nach Abschluß der Baumaßnahmen zu beseitigen

Bei der Feststellung von organoleptischen Besonderheiten im Rahmen der Tiefbauarbeiten ist das Amt für Abfallwirtschaft sofort zu informieren.

4.3. Variabler Grundwasserstand

Auf Grund der Einstellung der bergmännischen Entwässerung im ehemaligem Kohletagebau ergibt sich im Baustandort ein variabler und ansteigender Grundwasserstand.

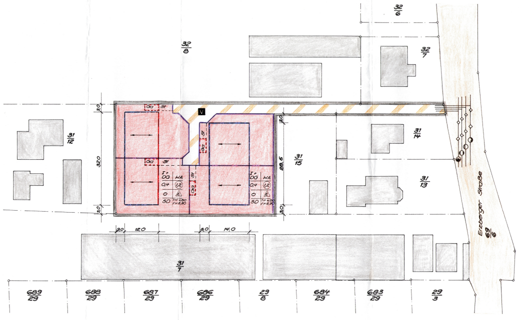
### *5. Inkrafttreten*

Der Bebauungsplan wird mit der Bekanntmachung gem. § 12 BauGB rechtsverbindlich.

### *6. Bekanntmachungsanordnung*

Die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften nach der Sächsischen Gemeindeordnung (SächsGemo) kann gegen diese Satzung nach Ablauf eines Jahres seit Ihrer Verkündung (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;
d) der Form- und Verfahrensmangel ist gegenüber der Gemeinde vorher gerügt und dabei die verletzte Rechtsvorschrift und die Tatsache bezeichnet, die den Mangel ergibt.



## Zeichenerklärung

Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)

| | |
|---|---|
| WA | allgemeine Wohngebiete (§ 4 Bau NVO) |
| I + DG | Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 18 BauNVO) |
| 0,4 | Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO) |
| 1,2 | Geschoßflächenzahl (GFZ) (§ 20 BauNVO) |
| TH 4,50 | Traufhöhe 4,50 m über OKG |
| FH 8,90 | Firsthöhe 8,90 m über OKG |

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) 2 BauGB und §§ 22 - 23 BauNVO)

| | |
|---|---|
| o | offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO) |
| E | nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 (2) BauNVO) |
| | Firstrichtung |
| | Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO) |
| | Baulinie (§ 23 (2) BauNVO) |

Gestaltung der baulichen Anlagen

| | |
|---|---|
| SD | Satteldach mit 35° - 45° Dachneigung |

Füllschema der Nutzungsschablone

| | |
|---|---|
| Zahl der Vollgeschosse | Art der baulichen Nutzung |
| GRZ | GFZ |
| Bauweise | Einzelhäuser |
| Dachform | max. Traufhöhe und max. Firsthöhe |

Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

| | |
|---|---|
| V | Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (Privatweg) |
| | gemischte Verkehrsfläche öffentlich |

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

| | |
|---|---|
| Trinkwasser | unterirdisch vorhanden |
| Abwasser | |
| Elektrizität | |
| Gas | |

Sonstige Darstellungen und Festsetzungen

| | |
|---|---|
| Ga | Garage |
| St | Stellplatz |
| | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes |
| | vorhandene Bebauung |
| | vorhandene Grundstücksgrenzen |
| | geplante Grundstücksgrenzen |
| 31/15 | Flurstücksnummer |

## Verfahrensvermerke

| | |
|---|---|
| Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadverordnetenversammlung der Stadt Delitzsch am 19.04.1994.<br>Delitzsch, den 27.10.97<br>(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Der Oberbürgermeister | Die Stadträte haben die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der beteiligten Träger öffentlicher Belange am 25.09.1997 geprüft. Das Ergebnis der Abwägung ist den TÖB am 24.10.1997 mitgeteilt worden. Der Beschluß wurde gemäß der ortsüblichen Bekanntmachung im Amtsblatt am 02.10.1997 bekanntgemacht.<br>Delitzsch, den 27.10.97<br>(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Der Oberbürgermeister |
| Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gem. § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 3 BauZVO beteiligt worden.<br>Delitzsch, den 27.10.97<br>(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Der Oberbürgermeister | Der B-Plan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 25.09.1997 von der Stadtratssitzung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum B-Plan wurde mit Beschluß der Stadträte vom 25.09.1997 gebilligt. Die Beschlüsse wurden gemäß der ortsüblichen Bekanntmachung im Amtsblatt am 02.10.1997 bekanntgemacht.<br>Delitzsch, den 27.10.97<br>(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Der Oberbürgermeister |
| Die Stadträte haben am 27.02.1997 den Entwurf des B-Planes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), mit Begründung beschlossen und zur Auslegung und TÖB-Beteiligung bestimmt. Der Beschluß wurde gemäß der ortsüblichen Bekanntmachung im Amtsblatt am 07.03.1997 bekanntgemacht.<br>Delitzsch, den 27.10.97<br>(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Der Oberbürgermeister | ~~Die Planungsunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990.~~ Der Kartenausschnitt (Katasterkarte) entspricht für den Geltungsbereich des B-Planes dem Stand vom 17.10.97<br>Delitzsch, d. 17.10.97<br>(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Leiter Vermessungsamt |
| Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 28.02.1997 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.<br>Delitzsch, den 27.10.97<br>(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Der Oberbürgermeister | Die Genehmigung dieses B-Planes wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ........................ erteilt.<br>Die Genehmigung dieses B-Planes sowie Ort und Zeit seiner öffentlichen Auslegung sind am ........................ ortsüblich bekanntgemacht worden.<br>(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Der Oberbürgermeister |
| Der Entwurf des B-Planes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), einschl. der Begründung, haben gemäß der ortsüblichen Bekanntmachung im Amtsblatt vom 07.03.1997 in der Zeit vom 17.03.1997 bis 28.04.1997 während der Dienststunden öffentlich ausgelegen.<br>Delitzsch, den 27.10.97<br>(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Der Oberbürgermeister | |

**Beschlußexemplar**

**beschlossen am 25.09.1997**

| Bebauungsplan Nr. 08 „Wohngebiet Erzberger Straße“ Delitzsch, Flur 2 / Flurst. 31/15 | |
|---|---|
| VORHABENTRÄGER<br>HANS-JÖRG WILKE<br>ERZBERGER STR. 14<br>04509 DELITZSCH | PLANUNGSBÜRO<br>Architekten u. Ingenieure<br>PRO BAU GbR<br>Ritterstraße 1<br>04509 Delitzsch<br>Tel. (03 42 02) 555 60 |
| | MASSSTAB 1 : 500 |
| | DATUM 12.08.1997 |