Bebauungsplan Nr. 14 "An den Gärten"

Gemarkung Delitzsch, Flur 2, Flurstücke 143/63 - 143/101

Bebauungsplan Teil "A"

Satzung der Stadt Delitzsch über den

Bebauungsplan Nr. 14

Wohngebiet" An den Gärten"

der Satzung liegen zugrunde:

Rechtsgrundlagen:

- Neufassung des Baugesetzbuches BauGB entsprechend der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes über die Errichtung eines Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung sowie zur Änderung besoldungsrechtlicher Vorschriften vom 15.12.1997 (BGBl. I, S. 2902)
- Raumordnungsgesetz ROG vom 18.08.1997 (BGBl. I, S. 2081, 2102), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes über die Errichtung eines Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung sowie zur Änderung besoldungsrechtlicher Vorschriften vom 15.12.1997 (BGBl. I, S. 2902)
- 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 vom 21.04.1993 (GVBl. S. 301, berichtigt GVBl. S. 445) zuletzt geändert am 13.12.1996 (GVBl. S. 531);
- 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 Art. 6 Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 BauROG ; vom 18.08.1997 (BGBl. I S. 2081, 2110);
- 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. 1 BauGB)

1.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1), Pkt. 1 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet WA (§4 BauNVO)
zulässig sind:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmen im Sinne des §4 (3) BauNVO sind nicht zugelassen.

Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.2. Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1, Pkt. 1 BauGB i.V.m. §17 Abs.1 BauNVO)

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

Grundflächenzahl (GRZ) 0,4
Geschoßflächenzahl (GFZ) 0,7

1.3. Höhe der baulichen Anlagen (§16 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse wird gemäß Planeintrag als Höchstgrenze festgesetzt.

Die Gebäude dürfen folgende Höhen nicht überschreiten:

Festsetzung I

Die Firsthöhen werden auf 9,50m auf Bezugskante der öffentlichen Straße begrenzt.

1.4. Bauweise (§9 Abs.1, Pkt. 2 BauGB i. V. m. §22 BauNVO)

Zulässig ist die offene Bauweise. Die Gebäude werden mit seitlichem Grenzabstand als Einfamilienhäuser oder Doppelhäuser errichtet.

1.5. Flächen für Garagen und Stellplätze (§9 Abs. 1 Pkt. 4 BauGB i.V. m. §12 BauNVO)

Garagen, Carports und Stellplätze sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

unzulässig sind:

- Stellplätze und Garagen für Lastkraftwagen und Kraftomnibusse sowie für Anhänger dieser Kraftfahrzeuge
- Stellplätze und Garagen für Kraftfahrzeuge mit einem Eigengewicht über 3,5 Tonnen sowie für Anhänger dieser Kraftfahrzeuge

1.6. Private Grünflächen (§ 9 Abs.1, Pkt.15 BauGB)

Die im westlichen Bereich der Grundstücke ausgewiesenen privaten Grünflächen dienen als Erholungs- und Abschirmbereich gegenüber den zu errichtenden Bauwerken. Gleichzeitig bilden sie die Ausgleichsflächen für den Versieglungsgrad der Grundstücke. Eine bauliche Nutzung ist damit nicht zulässig.

1.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Ab. 1, Nr. 20 BauGB)

Zur Versickerung des Oberflächenwassers von Dächern sind auf den Baugrundstücken Versickerungsmulden oder -gruben anzulegen und zu unterhalten. Alternativ dazu ist der Einbau von Regenwasserzisternen mit Notüberlauf für eine dezentrale Versickerung zulässig.

1.8 Pflanzgebote (§9. Abs. 1, Nr. 25a BauGB)

(1) Für die Pflanzgebote sind die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes ausgewiesenen Flächen maßgebend.

(2) Zu pflanzen sind einheimische und standortgerechte Laubbäume und Sträucher aus der Standortliste des Landkreises Delitzsch.

(3) Die privaten Grünflächen sind flächenhaft mit Sträuchern aus der Standortliste des Landkreises Delitzsch zu bepflanzen. Als Einfriedung oder Abgrenzung der Grundstücke ist eine dichte immergrüne Laubhecke aus standortgerechten Laubgehölzen bei einer maximalen Wuchshöhe von 2,50 m zu pflanzen. Abweichend dazu sind auch Einfriedungen aus Holz und Stahlkonstruktionen bis max. 1,50m Höhe zusätzlich zur Heckenbepflanzung zulässig.

(4) Bei der Bepflanzung der Privatgrundstücke sind folgende Mindestabstände zum Nachbargrundstück einzuhalten:

- Hecken als Grundstücksabgrenzung bei Einverständnis des Nachbarn auf die Grundstücksgrenze, ansonsten 0,5 m
- Sträucher unter 2,0m -> 0,5m, über 2,0m -> 2.0m von der Grundstücksgrenze
- Bäume unter 2,0m Wuchshöhe -> 0,5m
- Bäume über 2,0m Wuchshöhe -> 2,0m von der Grundstücksgrenze.

(5) Die mit Pflanzgebot belegten Bäume und Sträucher sind bei Abgang artengleich zu ersetzen.

(6) Mindestens 50 % der nichtüberbauten Grundstücksflächen sind als Rasen oder Hausgarten anzulegen.

(7) An ununterbrochenen Wänden baulicher Anlagen ab einer Länge von 7,0 m und einer Höhe von 3,0 m sind Fassadenbegrünungen vorzunehmen.

(8) Auf den privaten Grünflächen sind je 25m² Grundstücksfläche mindestens 1 Strauch der Pflanzliste in der Pflanzqualität 5-7 Triebe, 60-100 cm zu pflanzen. Je 250 m² Grundstücksfläche ist mindestend ein Baum der Pflanzliste der Pflanzqualität 3x verpflanzt mit Ballen Stammumfang 8-12 cm zu pflanzen.

1. Artenreiche Bäume: Pflanzqualität 3x verpflanzt mit Ballen Stammumfang 8-12cm

Traubeneiche	(Quercus petrea)
Rotbuche	(Fagus sylvatica)
Birke	(Betula pendula)
Winterlinde	(Tilia cordata)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Ahorn	(Acker pseudoplatanus)
Esche	(Fraxinus excelsior)
Apfel (heimische Sorten)	(Malus sp.)
Birne (heimische Sorten)	(Pyrus sp.)
Kirsche (heimische Sorten)	(Prunus avium)
Pflaume (heimische Sorten)	(Prunus spinosa)

2. Artenreiche Sträucher : Pflanzqualität 5-7 Triebe 60-100 cm

Hainbuche	(Carpinus betulus)
Liguster	(Ligustrum vulgare)
Hartriegel	(Cornus sanguinea)
Pfaffenhütchen	(Euonymus europaea)
Schneeball	(Viburnum opulus)
Holunder	(Sambucus nigra)
Traubenkirsche	(Padus avium)
Feldulme	(Ulmur minor)
Faulbaum	(Frangula alnus)
Hundsrose	(Rosa canina)

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

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 mindestens 5 m bis zur Gebäudeöffnung betragen. Öffentliche Recyclingbehälter sind windgeschützt und zu lärmschutzbedürftigen Gebäuden in einem Abstand von 50 m aufzustellen.
Die Wärmeversorgung der geplanten Bauvorhaben erfolgt entsprechend der Wirtschafichkeit mit flüssigen oder gasförmigen Brennstoffen.

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

2.1. Dachform und Dachneigung (§83 SächsBauO)

Im Geltungsbereich der Satzung sind Satteldächer, Walmdächer oder Krüppelwalmdächer mit Dachneigungen von 35° bis 49° zulässig. Doppelhäuser müssen mit einer einheitlichen Dachneigung ausgeführt werden.
Dächer von Nebengebäuden und Garagen können in Dachform und Dachneigung vom Hauptdach abweichen.

2.2. 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.
Bei Doppelhäusern sind die Fassaden und Dacheindeckungen in einem einheitlichen Material und Farbton auszuführen.

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.

3.0. Inkrafttreten

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

4.0. Bekanntmachungsanordnung

Satzungen, die unter Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften zustande gekommen sind, gelten ein Jahr nach Ihrer Bekanntmachung als von Anfang an gültig zustandegekommen. Dies gilt nicht, wenn

1. die Ausfertigung der Satzung nicht oder fehlerhaft erfolgt ist,
2. Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzungen, die Genehmigung oder die Bekanntmachung der Satzung verletzt worden sind.
3. der Bürgermeister dem Beschluß nach 52 Abs. 2 SächsGemO wegen Gesetzwidrigkeit widersprochen hat.
4. vor Ablauf der in Satz 1 genannten Frist
   a) die Rechtsaufsichtsbehörde den Beschluß beanstandet hat oder
   b) die Verletzung der Verfahrens- oder Formvorschrift gegenüber der Gemeinde unter Bezeichnung des Sachverhaltes, der die Verletzung begründen soll, schriftlich geltend gemacht worden ist.
5. Ist eine Verletzung nach Satz 2 Nr. 3 oder 4 geltend gemacht worden, so kann auch nach Ablauf der in Satz 1 genannten Frist jedermann diese Verletzung geltend machen. Sätze 1 bis 3 sind nur anzuwenden, wenn bei der Bekanntmachung der Satzung auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften und die Rechtsfolgen hingewiesen worden ist.

Hinweise:

1.0. Meldepflicht von archäologischen Funden

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

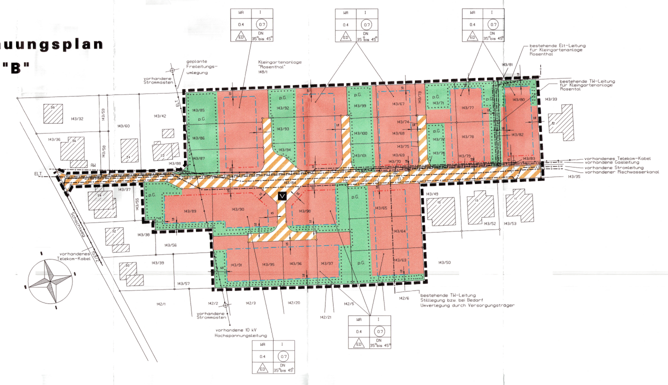
2.0. Baugrundverhältnisse

Im Baugebiet ist folgender Schichtenaufbau zu erwarten:

- bis ca. 0,40 m Tiefe Kulturboden
- darunter bis ca. 0,90 m Tiefe Löß
- darunter bis ca. 2,00 m Tiefe Geschiebemergel
- darunter bis ca. 20 m Tiefe Kiessande

Nach Flutung der Tagebaurestlöcher ist mit dem Wiederanstieg des Grundwasserpegels zu rechnen.

Bebauungsplan Teil "B"



Füllschema der Nutzungsschablone

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

Legende

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

WA	allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)
0,4	Grundflächenzahl (GRZ)
(0,7)	Geschoßflächenzahl (GFZ)
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB,§§ 22 und 23BauNVO)

	Baulinie
	Baugrenze
ED	Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§9 Abs. 7 BauGB)

3. Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Grünflächen (§9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
V	Zweckbestimmung Mischverkehrsfläche
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a und Abs. 6 BauGB)
p.G.	private Grünflächen

4. Bestandsangaben

	vorhandene Bebauung
	Flurstücksgrenze
AW	vorh. Abwasserleitung
TW	vorh. Trinkwasserleitung
ELT	vorh. ELT-Kabel
ELT	vorh. Hochspannungsleitung
G	vorh. Gasleitung
T	vorh. Telekom-Kabel

5. Vorbehaltsflächen für Ver- und Entsorgung (§9 Abs.1 Nr. 21 und Abs.6 BauGB)

	Leitungsrecht für ELT-Kabel und Wasserversorgung der Kleingartenanlage "Rosenthal" zu Gunsten des jeweiligen Versorgungsträgers

Stadt Delitzsch
Bebauungsplan Nr. 14
"An den Gärten"

Die Stadträte haben am 25.Juni 1998 mit Beschluss-Nr. 121/98 die Änderung des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 19 Mai 1994 Beschluss Nr. 76/94 beschlossen.
Der Beschluss wurde am 03.Juli 1998 bekannt gemacht.

Delitzsch, den 3. Dezember 1999
(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift)
Der Oberbürgermeister

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 28.Januar 1999 von der Stadtratssitzung als Satzung beschlossen.
Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtratssitzung vom 28.Januar 1999 gebilligt.
Der Beschluss wurde am 05.Februar 1999 bekannt gemacht.

Delitzsch, den 3. Dezember 1999
(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift)
Der Oberbürgermeister

Die Stadträte haben am 25.Juni 1998 mit Beschluss-Nr. 120/98 die Aufhebung des Satzungsbeschlusses vom 26.April 1995, Beschluss-Nr. 95/95 und die Billigung der Begründung, Beschluss-Nr. 94/95 beschlossen.
Der Beschluss wurde am 03.Juli 1998 bekannt gemacht.

Delitzsch, den 3. Dezember 1999
(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift)
Der Oberbürgermeister

Der Antrag zur Prüfung und Genehmigung des Bebauungsplanes wurde mit Schreiben vom 30.März 1999 an das Regierungspräsidium Leipzig gestellt.

Delitzsch, den 3. Dezember 1999
(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift)
Der Oberbürgermeister

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB erfolgte in Zusammenhang mit der Durchführung des Bauleitverfahrens zum V/E-Plan Nr.14 "An den Gärten", in Form einer öffentlichen Bekanntmachung vom 4. November 1994, in der Zeit vom 14.November 1994 bis einschließlich 16.Dezember 1994.

Delitzsch, den 3. Dezember 1999
(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift)
Der Oberbürgermeister

Die Genehmigung dieses Bebauungsplanes wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 07.Juli 1999 Az: 51-2511.20/43-99 erteilt.

Delitzsch, den 3. Dezember 1999
(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift)
Der Oberbürgermeister

Die Stadträte haben am 25.Juni 1998 mit Beschluss-Nr. 122/98 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt, zur Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange bestimmt.
Der Beschluss wurde am 03.Juli 1998 bekannt gemacht.

Delitzsch, den 3. Dezember 1999
(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift)
Der Oberbürgermeister

Die Übereinstimmung des Bebauungsplanes mit dem vom Stadtrat der Stadt Delitzsch am 28.01.1999 gefassten Satzungsbeschluss (wurde entsprechend der Auflage des Genehmigungsbescheides des RP Leipzig vom 7. Juli 1999 AZ: 51-2511.20/43-99 korrigiert & überarbeitet) Teil "B" nebst Planzeichnung Teil "A" wird hiermit bestätigt.

Delitzsch, den 3. Dezember 1999
(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift)
Der Oberbürgermeister

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 15.Juli 1998 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Delitzsch, den 3. Dezember 1999
(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift)
Der Oberbürgermeister

Die Genehmigung dieses Bebauungsplanes sowie Ort und Zeit seiner öffentlichen Auslegung nach §10 BauGB sind am 1999-12-16 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Delitzsch, den 3. Dezember 1999
(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift)
Der Oberbürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), einschl. der Begründung und das Begrünungskonzept, haben gemäß der Bekanntmachung vom 10.Juli 1998 in der Zeit vom 20.Juli 1998 bis einschließlich 21.August 1998 während der Dienststunden öffentlich ausgelegen.

Delitzsch, den 3. Dezember 1999
(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift)
Der Oberbürgermeister

Die vom Stadtrat beschlossene Satzung Teil "B" nebst Planzeichnung Teil "A" wird hiermit ausgefertigt.

(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift)
Der Oberbürgermeister

Die Stadträte haben die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 28.Januar 1999 geprüft. Das Ergebnis der Abwägung ist den TÖB mit Schreiben vom 1999-12-16 mitgeteilt worden.

Delitzsch, den 3. Dezember 1999
(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift)
Der Oberbürgermeister

Die Darstellung des Grenzverlaufes und Bezeichnungen der Flurstücke in der Übersichtskarte bzw. im B-Plan entsprechen den Katasterangaben vom 13.10.99

Torgau, d. 13.10.99
(Ort, Datum, Siegelabdruck) i.A. (Unterschrift)
Leiter staatl. Vermessungsamt

REGIERUNGSPRÄSIDIUM LEIPZIG
Genehmigung in Verbindung mit Schreiben vom: 7.7.99
Aktenzeichen: 51-2511.20/43-99
Registrier-Nr.: 08/27/99
Leipzig, den 25.11.99

Stadt Delitzsch
M 1:500
Bebauungsplan Nr. 14
"An den Gärten"

bearbeitet vom : Bauplanungsamt der Stadt Delitzsch

September 1999