Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr.: 41
Wohngebiet "An der Securiusstraße"

Bebauungsplan Teil B

Der Satzung liegen zugrunde:

Neufassung des Baugesetzbuches BauGB entsprechend der Bekanntmachung vom 27.August 1997 (BGBl. I, S.2141), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes über die Errichtung eines Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung sowie zur Änderung baurechtsgerichtlicher Vorschriften vom 17. Dezember 1997 (BGBl. I,S.2902);

Baunutzungsverordnung BGV vom 18.August 1997 (BGBl. I,S. 2081,2102), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Errichtung eines Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung sowie zur Änderung baurechtsgerichtlicher Vorschriften vom 17.Dezember 1997 (BGBl. I, S. 2902);

die Verordnung über die baulliche Nutzung der Grundstücke BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 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. April 1993 (BGBl. I, S. 466);

die Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. April 1993, zuletzt geändert am 20. Februar 1997 (SächsGVBl. S. 105);

Gesetz zur Vereinfachung des Baurechts im Freistaat Sachsen vom 18. März 1999, Artikel 1 SächsBO in der Fassung der bekanntmachung vom 30. März 1999 (SächsGVBl. Nr. 04/99), in Kraft seit 1. Mai 1999

die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes PlanVO in der Fassung der bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I, S. 58);

Bundesnaturschutzgesetz BNatschG vom 12. März 1987 (BGBl. I, S. 889), zuletzt geändert durch Gesetz vom 2. September 1998 (BGBl. I, Nr. 66, S. 2994);

der Sächsische Naturschutzgesetz SächsNatSchG vom 16. Dezember 1992 (SächsGVBl. S. 571), zuletzt geändert durch § 51(9) vom 20. Februar 1995 (SächsGVBl. S. 106), bekannt gemacht am 30. März 1995

Planungsrechtliche Festsetzungen für das Flurstück 32/11 der Flur 2
1. Art der baulichen Nutzung gemäß BauGB, § 9, Abs. 1, Nr. 1

im Plangebiet werden festgesetzt

Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß BauNVO, § 4:
zulässig sind:
- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sowie
- sonstige, nicht störende Handwerksbetriebe

Ausnahmen gemäß BauNVO, § 4(3) sind unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung gemäß BauGB, § 9, Abs. 1, Nr. 1

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)
Festsetzungen der Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 16, 17, 19 BauNVO
Die maximale Grundflächenzahl im Allgemeinen Wohngebiet beträgt 0,4.
Die zulässige Grundfläche darf durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten um bis zu 50 vo. Hundert überschritten werden. Über gibt, wenn die Einhaltung obiger Grenzwerte zu einer wesentlichen Erschwerung einer zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde.

2.2 Geschoßflächenzahl (GFZ)
Festsetzung der Geschoßflächenzahl sein (§9(1) BauGB und §§ 16 und 17 BauNVO
Die maximale Geschoßflächenzahl beträgt im Allgemeinen Wohngebiet 0,8.

2.3 Zahl der Vollgeschosse
Festsetzung gemäß BauGB, § 9 (1) Nr.: 1 und BauNVO § 20 Abs. 1
Die Zahl der Vollgeschosse beträgt im Allgemeinen Wohngebiet maximal "zwei" gemäß Planeintrag.

3.Bauweise, überbaubare bzw. nichtüberbaubare Flächen gemäß § 9 (1) Nr.2 BauGB

Bauweise gemäß BauNVO, § 22 (2)
Für alle Grundstücke im Allgemeinen Wohngebiet WA wird die offene Bauweise ("o") gemäß Planeintrag festgesetzt.
Überbaubare Grundstücksflächen gemäß BauNVO, § 23
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen eingeschränkt.
Außerhalb dieser Baugrenze sind Nebengebäude nur gemäß Pkt. 5 zulässig.

4.Grünordnerische Festsetzungen

Nicht überbaubare Flächen, Bindungen für Bepflanzungen gemäß BauGB, § 9(1), Nr. 25
Die unbebauten bzw. unversiegelten Flächen im Plangebiet sind landschaftsgärtnerisch zu gestalten und mit standortgerechten Gehölzen (Grundstücken, Straßen/ h. Pflanzlisten) zu bepflanzen.
Maßnahme 1
Auf den privaten Baugrundstücken ist pro 150 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche mind. 1 Grossbaum/ Sträuch. Je verpflanzt mit Ballen entsprechend der Pflanzliste zu pflanzen.

Maßnahme 2
Auf den privaten Baugrundstücken sind pro 100 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche 2 Sträucher, 2x verpflanzt, 70-80 cm entsprechend der Pflanzliste zu pflanzen.

Pflanzliste (nicht abschließend)

Großsträucher		Sträucher	
Corylus avellanus	Haselnuß	Rosa canina	Hundsrose
Prunus spinosa	Schlehe	Berberis vulgaris	Berberitze
Prunus cerasus	Kirschpflaume	Lonicera xylosteum	rote Heckenkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche		

5. Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen

Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen sind gemäß BauNVO, § 23(5) zulässig.
Stellplätze bzw. Garagen sind hinsichtlich ihrer Anzahl gemäß SächsBO, § 49 zu errichten und im Bauantrag nachzuweisen.

6. Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen wird im Allgemeinen Wohngebiet mit maximal 12,7 m Firsthöhe festgesetzt.
Für die Höhenentwicklung der Gebäude ist die Oberkante des Geländes bestimmend.

7. Erschließung

Verkehrserschließung
Erschließung des Baugebietes, Festsetzungen der Verkehrsflächen nach § 9 (1) Nr. 11 BauGB
Im Plangebiet sind keine neuen öffentlichen Verkehrsflächen vorgesehen.
Verkehrsflächen in einer 4,0 m breite Erschließungsstraße als privaten Zufahrtsweg, die sich auf 5,5m Breite gemäß Planeintrag ausweitet.

Medien
Anschlüsse für Gas, Wasser, Abwasser, Strom sind vorhanden.

8. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Heizungsanlagen:
Für die Beheizung von Gebäuden im Geltungsbereich der Satzung werden alle festen Brennstoffe ausgeschlossen.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

gem. BauGB, § 9, Abs. 4 i.V. mit § 80 (1) und (4) Sächsische Bauordnung

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

1.1 Die Farbgebung der Gebäude muß in Pastellfarben erfolgen. Innerhalb einer Fassade muß ein Farbton als Grundton deutlich dominieren. Fassadenteile, die der Gliederung oder Plastizität dienen, sind farblich abzusetzen. Ausgenommen sind intensive monochrome, grelle und weiße Farben.

1.2 Die Dächer sind als Satteldächer von 35 - 45° auszubilden.
Dachgauben (mit Ausnahme von Raufgauben) sind mit einer Länge von maximal 1/4 der darunter liegenden Dachfläche zulässig.

1.3 Einfriedungen, soweit erforderlich, sind in Form von Hecken, Maschendrahtzäunen (mit grüner Kunststoffbeschichtung) oder Holzzäunen zulässig.
Sockel aus Beton oder massiven Bauteilen, sowie Stacheldrahtzäune/hecken sind unzulässig.

1.4 Zwischenbauten dürfen nicht mehr als die Hälfte der Gebäudelänge bedecken. Der Abstand zur seitlichen Gebäudekante muss mindestens 1 m betragen, Traufhöhe, sowie Dachform und -neigung sind dem Hauptgebäude anzupassen.

2. Garagen

Garagen in beliebiger Ausführung, z.B. Weißblechgaragen o.t.c. sind nicht zulässig.

3. Außenantennen

Das Anbringen von mehr als 1 Außenantenne pro Gebäude ist unzulässig. Antennen sind so anzubringen, dass sie nicht näherzu auf den Grenzabstande des Gebäudes wirken.

4. Müllbehälter

Die Plätze für bewegliche Müllbehälter sind von der Straße nicht sichtbar hinter, bzw. innerhalb von Hecken oder im Gebäude anzuordnen. Der Abstand der Hausmüllcontainer muß mindestens 5 m bis an einer Gebäudeöffnung betragen.

Hinweise

1. Meldepflicht von archäologischen Funden

Archäologische Funde (das sind auffällige Bodenverfärbungen,Gerätschaften, Gefäße, Knochen, Gerüte aus Stein und Metallen, Mauern, bearbeitete Hölzer, Steinsetzungen aller Art - auch Fundamente, Keller, Brunnen u. a.) sind sofort dem Archäologischen Landesamt Sachsen, Tel. Dresden 52 591, zuzuleiten. Fundstellen sind treuwieder vor weiteren Zerstörungen zu schützen.
Die ausführenden Firmen weisen auf die Meldepflicht bei Bodenfunden gemäß § 20 SächsDSchG hingewiesen.
Vom Beginn jeweiliger Erdarbeiten ist das Archäologische Landesamt Sachsen , Japanisches Palais, 01067 Dresden, durch schriftliche Bauanzeige anzuschreiben und zu unterrichten.

2.Bodenaushub / Altlasten
Die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind weitestgehend zu minimieren.
Für den Umgang mit dem anfallenden Bodenaushub werden folgende Hinweise gegeben:
- gemäß § 4(1) und §6 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz vom 27.09.1994 sollte sich der Bauherr zu einer umweltes Verwertung innerhalb des Plangebietes verantwortlich.
- gemäß § 5 des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes sind nicht verwertbare Massen einer stofflichen Verwertung zuzuführen.
- eine Ablagerung nichtkontaminierter Massen zur Bereitgung ist nicht genehmigungspflichtig.
- gemäß dem Grundsatz des Landesentwicklungsplanes ist der Boden nicht als Abfall zu lagern.
- gemäß des § 202. BauGB ist die Erhaltung des Mutterbodens in einem natürnaren Zustand und dessen Schutz vor Verunreinigung Bestandsziehen.

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 Lufaufgrenzgrenzung und Verfüllung der Gräben ist der Mutterboden umgehlig im Bereich des Arbeitsstreifens aufzutragen
- die Verfüllung hat technisch und wirtsmgsmäßigt so zu erfolgen, dass eine Bodenverdichtung nach Möglichkeit ausgeschlossen wird
- Bauarbeitsstreifungen sowie mitweise Lagerung von Transmbaumaßen sollte nach Möglichkeit auf verzogenen Boden erfolgen.
Wird eine Bauarbeitsstreifung auf unverzogenen Boden erforderlich, sind folgende Maßnahmen einzubauten:
- ordnungsgemäße Abtragung und Zwischenlagerung des Bodens
- notwendige Plattenbelegung zur mit wassergebundenen Decken bei Einbau einer Saubersteinschicht oder Vlieseinlage als Baustellenbe
- nach Rückten des Bau- und Montageplatzes ist die ursprüngliche Schichtung des Bodens weitgehend zu rekonstruieren.

Natürrichtige Hinweise

- sollte man im Rahmen der Bauvorbereitung und Bauausführung Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen i.S.d. §2 Abs. 3 BbodSchG (Bodenbodenuntersuchungen vom 17. März 1995), z.B. altlastenverdachtsfläche wie organolptische Auffälligkeiten, Abfäll u.ä. treffen, hat der Grundstückseigentümer und Inhaber gemäß §4 Abs.2 BbodSchG die pflicht, Maßnahmen zur Abwehr der davon drohenden schädlichen Bodenveränderungen zu ergreifen
- nach §15 Abs.1 und 3 BbodSchG i.V.m. §10 Abs.2 SächsABfG (Sächsisches Abfallwirtschafts- und Bodensuchtsgesetz i.d.F. vom 1.Juli 1999) werden bekannt gewordene oder verursachte schädliche Bodenverunreinigungen oder Altlasten unverzüglich durch den Grundstückseigentümer und Inhaber der für die Überwachung zuständigen Behörde (Umweltamt) mitgeteilt
- der Grundstückseigentümer und Inhaber wird daffir sorgen, daß gemäß §1 BbodSchG bei Einwirkung auf den Boden Bestimmtigungen so weit wie zulgleich vermieden werden
- jeder, der auf den Boden einwirkt, wird durch den Grundstückseigentümer und Inhaber informiert, sich gemäß § 5 BbodSchG so zu verhalten, daß schädliche Bodenveränderungen vermieden werden

Empfehlungen

- durch den Bauherrin sind Flächen innerhalb des Plangebietes mit Boden in überwiegend natürlicher Lagerung, die baulich nicht in Anspruch genommen werden, freizuhalten und vor Kontamination und sonstiger Devastierung (gemäß BauGB § 9(1), Nr. 10) zu schützen.
- die DIN-Vorschriften 18300 "Erdarbeiten", 18915 "Bodenarbeiten", 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" sind zu beachten.
- 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 Maß zu beschränken (§ 7(2) EGAB) und nach Abschluß der Bauarbeiten zu beseitigen;
- bei der Feststellung von organoleptischen Besonderheiten im Rahmen der Tiefbauarbeiten ist das Amt für Abfallwirtschaft sofort zu informieren

3. Variabler Grundwasserstand
Aufgrund der Einstellung der bergmäßigen Entwässerung im ehemaligen Kohlenrgebiet ergibt sich im Plangebiet ein variabler und unregulärer Grundwasserstand.

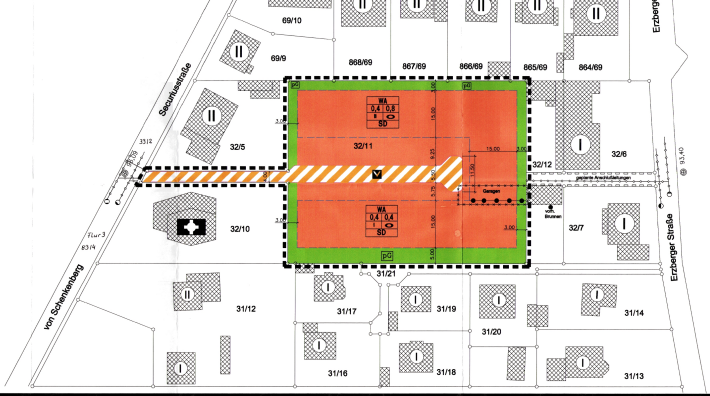
Inkrafttreten

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

Bekanntmachungsanordnung

Satzungen, die unter Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften zustandgekommen sind, gelten 1 Jahr nach ihrer Bekanntmachung als von Anfang an gültig zustandgekommen.
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 Oberbürgermeister dem Beschluß nach § 52, Abs. 2 wegen Gesetzeswidrigkeit 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 Stadt unter Bezeichnung des Sachverhaltes,der die Verletzung begründen soll, schriftlich geltend gemacht worden ist.
2.) Ist eine Verletzung nach Satz 2, 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.

Bebauungsplan Teil A



Erklärung der verwendeten Planzeichen

gem. §3 Abs. 1 Nr. 1 BAUGB i.V. mit Planzv' 90 und BauNVO

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse	Bauweise
Dachform	

- Elektrizität
- Trinkwasser
- Abwasser
- Gas

vorhandene Leitungen (unterirdisch)

- Flächen mit Leitungsrecht
- WA Allgemeines Wohngebiet gem. §4 BauNVO
- Flurstücksgrenze
- private Grünflächen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Baugrenze
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- 32/10 Flurstücksnummer
- Erschließungsstraße (privat)

- Brunnen, vorh.
- 93,40 Bestandshöhen in m über NN
- Kirche
- Gebäudebestand mit Geschossigkeit
- Abbruch
- Nebengebäude, vorh.
- o offene Bauweise
- SD Satteldach

Verfahrensvermerke

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnung vom 31.05.1990. Der Aufstellungsbeschluß wurde im Amtsblatt am 26.Oktober 1990 ortsüblich bekannt gemacht.

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

Die Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 Pkt. 2 BauGB erfolgte in Form einer Bürgerversammlung am 26.Oktober 1990.
Die Bürgerversammlung wurde am 26.Oktober 1990 in der Zeit von 18.00 bis 19.00 Uhr durchgeführt.

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

Die Stadträte haben am 27.Juli 2000 den Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung gebilligt, zur Auslegung und zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange bestimmt.
Der Auslegungsbeschluß wurde im Amtsblatt am 24.August 2000 ortsüblich bekannt gemacht.

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

Der Entwurf des Bebauungsplanes einschließlich der Begründung haben entsprechend der ortsüblichen Bekanntmachung vom 24.August 2000 in der Zeit vom 4.September 2000 bis einschließlich 4.Oktober 2000 während der Dienststunden öffentlich ausgelegen.

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

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 4.August 2000 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

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

Die Stadträte haben die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Träger öffentlicher Belange und der Bürger am 26.September 2000 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

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

Der Bebauungsplan einschließlich der Begründung wurde am 26.Oktober 2000 von den Stadträten als Satzung beschlossen.
Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadträte am 26.Oktober 2000 gebilligt.
Die Beschlüsse wurden am 26.Oktober 2000 im Amtsblatt ortsüblich bekannt gemacht.

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

Der Antrag zur Prüfung und Genehmigung des Bebauungsplanes wurde mit Schreiben an die Regierungspräsidium Leipzig am 26.Oktober 2000 gestellt.

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

Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 06.März 2001, Az: 21-25.11-10/7/DEB-20 ...

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

Die Genehmigung des Bebauungsplanes mit dem vom Stadtrat Deitzsch am 26.Mai 2000 gebilligten Satzungsbestandteil "Teil B" nebst Planzeichnung "Teil A" wird hiermit bestätigt.

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

Die Genehmigung des Bebauungsplanes sowie Ort und Zeit ihrer öffentlichen Auslegung wurde am 30.März 2001 im Amtsblatt ortsüblich bekannt gemacht worden.

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

Die Erteilung des Genehmigungsbescheides und Bekanntmachungen der Planbücher in der Ortsmitteilung bzw. im Bebauungsplan entsprechen den Katalanzgaben vom 23.07.2001.

Deitzsch, den 26.07.2001
(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Leiter Verwaltungsamt

Genehmigungsvermerk

REGIERUNGSPRÄSIDIUM LEIPZIG
Genehmigungs-Nr.: 21-25.11-10/7/DEB-20 Datum vom: 06.03.01
Aktenzeichen: 21-25.11-10/7/DEB-20
Registratur-Nr.: 08/03/01
Leipzig, den 06.03.01

Beschlussexemplar beschlossen am 19. Oktober 2000

INGENIEURBÜRO EICHARDT EILENBURGER STRASSE 76 04509 DELITZSCH tel. (034202)72100 Fax: 92110	PROJEKT-NR.	
	VORHABEN	B-PLAN Nr.: 41
	GEMEINDE	Stadt Delitzsch
ZEICHNUNG	BEBAUUNGSPLAN mit integriertem Grünordnungsplan Nr.: 41 Wohngebiet "An der Securiusstraße"	
	MASSTAB 1:500 / GEZEICHNET Eichardt	
	DATUM 27.09.1999 / GEÄNDERT September 2000	

SÄMTLICHE MASSE SIND VOM UNTERNEHMER EIGENVERANTWORTLICH ZU PRÜFEN!