

GROSSE KREISSTADT DELITZSCH



Bebauungsplan Nr. 46
„Ehrenbergsiedlung - Hallesche Straße“
mit integrierter Grünordnung

04509 Delitzsch

Stand: 23.08.2017

Inhaltsverzeichnis

- A - Textliche Festsetzungen
- B - Festsetzungen durch Planzeichen (Legende)
- C - Hinweise
- D - Umweltbericht
- E - Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung m. Anlage
- F - Anlage geeigneter und empfohlener Gehölze
- G - Begründung

GROSSE KREISSTADT DELITZSCH



Bebauungsplan Nr. 46
„Ehrenbergsiedlung - Hallesche Straße“
mit integrierter Grünordnung

04509 Delitzsch

Stand: 23.08.2017

Teil A – Textliche Festsetzungen

A Textliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung -

BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weitere Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11. Juni 2013 (BGBl. IS. 1548)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung – PlanzV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

Sächsische Bauordnung (SächsBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGV Bl. S. 186)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), geändert durch Artikel 4 Abs. 96 des Gesetzes vom 18. Juli 2016 (BGBl. I S. 1666)

Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG) vom 06. Juni 2013

(SächsGVBl. S. 451), zuletzt geändert durch Artikel 25 des Gesetzes vom 29. April 2015 (SächsGV Bl. S. 349)

Als Kartengrundlage diente die Liegenschaftskarte des Fachbereiches

Geodatenmanagement und des Liegenschaftskatasters der Stadt Delitzsch und ein aktueller ALK-Auszug. Die Kartengrundlage genügt somit den Anforderungen der PlanzV 90.

Zusätzlich wurden Luftbilder des Staatsbetriebs Geobasisinformation und Vermessung Sachsen genutzt.

Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Delitzsch, Flur1 folgende Flurstücke: 15/1, 17/3, 17/22, 17/17, 17/18, 18/6, 18/3 18/4 18/5, 17/8, 17/10, 17/11, 17/12, 17/13, 17/21 306/17, 17/4, 17/5 228/17, 15/2, 15/3, 158/15 sowie eine Teilfläche aus dem Flurstück 330/16

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB iV. m. §§ 1 bis 15 BauNVO)

Für das Bebauungsplangebiet wird als Art der baulichen Nutzung ein allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO) festgesetzt.

Die bestehenden Gewerbebetriebe erhalten in der jetzigen Form einen Bestandsschutz.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 – 21a BauNVO)

Gemäß § 17 BauNVO werden folgende Obergrenzen festgesetzt:

Grundflächenzahl (GRZ) 0,4

Geschossflächenzahl (GFZ) 1,2

Im Baufeld **WA I** wird eine maximale zulässige **4-vollgeschossige Bebauung** festgesetzt.

Im Baufeld **WA II** wird eine maximal zulässige **3-vollgeschossige Bebauung** festgesetzt.

Im Baufeld **WA III** wird eine maximal zulässige **2-vollgeschossige Bebauung** festgesetzt.

Das ausgebaute Dachgeschoss bis 45° Dachneigung gilt als Vollgeschoss.

1.3 Bauweise (§ 9, Abs. 1, Nr. 2 BauGB)

Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird die **offene Bauweise** (o) gemäß § 22 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.

Als Dachform sind zulässig:

- Flachdächer
- flach geneigte Pultdächer 7° - 17° Dachneigung
- Walmdächer 7° - 20° Dachneigung
- Satteldächer 7° - 30° Dachneigung
- Zeltdächer 7° - 20° Dachneigung

Im **Baufeld WA III** sind **Ein- und Zweifamilienhäuser** vorgesehen.

Als Dachform sind zulässig:

- Flachdächer
- flach geneigte Pultdächer 7° - 17° Dachneigung
- Walmdächer 7° - 20° Dachneigung
- Satteldächer 7° - 45° Dachneigung
- Zeltdächer 7° - 20° Dachneigung

Die **Dacheindeckung** ist in **Dachsteinen**, **nicht glänzenden Blechdeckungen** oder **Flachdächern** zulässig. Dacheindeckungen aus **Schiefer** und **glänzende Dacheindeckungen** sind **nicht** zulässig. **Solaranlagen** auf und innerhalb der Dachhaut sowie Dachbegrünungen sind allgemein **zulässig**.

2.1.2 Zulässige Wandhöhe und Höhenlage der Gebäude

Die **zulässige Wandhöhe** wird festgelegt durch die Oberkante des **fertigen Fußbodens im Erdgeschoss (FFB-EG)** und dem **Schnittpunkt der verlängerten Außenwand mit der Oberkante Dachhaut**.

Maximale Wandhöhen in den jeweiligen Baufeldern:

- WA I 12,75 m
- WA II 9,75 m
- WA III 8,50 m

Der **fertige Fußboden im Erdgeschoss (FFB-EG)** darf maximal **0,30 m höher** liegen als der nächstliegende Straßenrand der **Erschließungsstraße**. Gemessen wird in der Mitte des Wohngebäudes.

2.1.3 Garagengebäude

Der **fertige Fußboden der Garage** darf maximal **0,15 m höher** liegen als der **Straßenrand** der Erschließungsstraße. Gemessen wird in der Mitte der Garagenzufahrt. Die **zulässige mittlere Wandhöhe von 3,00 m** wird gemessen **ab Oberkante des fertigen Fußbodens** der Garage bis zum **Schnittpunkt der verlängerten Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut** auf der Traufseite der Garage. Dies gilt auch bei Grenzgaragen. Eine Überschreitung der maximalen Wandhöhe von 3,00 m bei Grenzgaragen ist entgegen der SächsBo Art 6, Abs. 8 Satz 1 zulässig. Für diesen Fall ist keine Abstandsflächenübernahme auf den Nachbargrundstücken nötig. Die Dachneigung, Dachform und Dacheindeckung ist dem Wohngebäude anzupassen. Ebenso sind davon abweichend begrünte Flachdächer zulässig.

2.1.4. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Die Gestaltung der Fassaden im gesamten Bebauungsplangebiet ist als Putzfassaden und Klinkerfassaden mit nicht grellen Farbtönen zulässig. Die Verwendung von Natursteinen, Glas oder Holz für untergeordnete Bauteile ist zulässig. Kunststoff-Fassadenverkleidungen sind nicht zulässig.

2.2 Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Die Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden und sind, sofern sie nicht als Zufahrt oder Stellplatz genutzt werden, gärtnerisch zu gestalten.

2.3 Einfriedungen

Allgemein sind Grundstückseinfriedungen gegenüber den angrenzenden Wohnbauparzellen mit einer max. Höhe von 1,50 m zulässig. Festverfugte Steinwälle, Gartenmauern aus Betonstein und Ornamentsteinen und Jägerzäune sind zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin unzulässig.

Zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen mit einer max. Höhe von 1,50 m, bezogen auf die angrenzende Fahrbahnoberkante und nur in Form metallischer, einschließlich kunststoffummantelter Zäune oder als geschnittene Hecke mit einer Höhe von 1,80m zulässig.

2.4 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung bis zu 1 m² Ansichtsfläche zulässig. Leuchtreklame ist generell ausgeschlossen.

2.5 Gestaltung der Aufstellflächen für Abfallbehälter

Abfallbehälter müssen so aufgestellt werden, dass sie vom öffentlichen Straßenraum aus nicht sichtbar sind. In der Vorgartenzone ist die Aufstellung von Abfallbehältern nur zulässig, wenn sie mit Sträuchern, Hecken oder anderen begrünten Einfassungen (begrünte Holz- oder Stahlkonstruktionen) optisch von drei Seiten abgegrenzt werden. Heckenpflanzungen um die Abfallbehälter dürfen die für die Vorgartenzone vorgegebene Höhe von 1,5 m überschreiten. Die Höhe der Abgrenzung ist so zu wählen, dass die Abfallbehälter nicht mehr sichtbar sind.

2.6 Schallschutztechnische Auflagen gemäß Gutachten Nr. 5080717, Dr. Kiebs+Partner GmbH

2.6.1. Schallschutzmaßnahmen im Baufeld WA I

Entlang der „Hallesche Straße“ sind an der Nordseite der Gebäude Fenster der **Schallschutzklasse SSK 2** einzubauen.

2.6.2 Schallschutzmaßnahmen auf Grund der beiden Gewerbebetriebe

Der Gewerbebetrieb auf der FI Nr 18/4 schirmt sich gegenüber der neu geplanten Bebauung selber ab. Der Gewerbebetrieb auf der FI Nr. 17/4 wird durch die Anordnung einer Schallschutzwand mit 2,50 m Höhe soweit abgeschirmt, dass Wohnbebauung gemäß den festgelegten Baugrenzen möglich ist. Nach dem Wegfall des Gewerbebetriebes, sind auch auf den bisher ausgesparten Teilgrundstücken gemäß dem zusätzlichen Planausschnitt, Wohnbebauungen zulässig. Der Wegfall der Ausgleichsmaßnahmen ist dann neu zu bewerten.

3. Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

GROSSE KREISSTADT DELITZSCH
















Bebauungsplan Nr. 46
„Ehrenbergsiedlung - Hallesche Straße“
mit integrierter Grünordnung

04509 Delitzsch



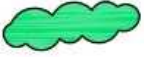

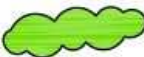
Stand: 23.08.2017

Teil B – Festsetzungen durch Planzeichen
(Legende)

B Planliche Festsetzungen (Legende)

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 (2) Nr. 7 BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
	Offene Bauweise § 22 (2) BauNVO
	Baugrenzen § 23 (3) BauNVO
	Straßenbegrenzungslinie, Gehwegbegrenzungslinie
	Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
	Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
	Öffentliche Fahrbahnfläche § 9 (1) Nr. 11 BauGB mit Multifunktionsstreifen
	Öffentlicher Geh- und Radweg
	Flächen für Grunddienstbarkeiten (Geh- und Fahrrechte, sowie Leitungsrechte)
	Schallschutzwand, h= 2,50 m
	Abbruch best. Gebäude
	Kinderspielplatz

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern u. sonst. Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB).

	Erhaltungsgebot - Baum im öffentlichen Bereich (ggfs. Ersatzpflanzung erforderlich)
	Pflanzgebot zu pflanzender Baum/ Obstbaum im öffentlichen Bereich
	Pflanzgebot Hecke im öffentlichen Bereich
	Pflanzgebot zu pflanzender Baum standortgebunden im Vorgarten/ straßennahem Bereich (vgl. textl. Festsetzungen)
	Pflanzgebot zu pflanzende Gehölze laut textliche Festsetzung „Mindestbepflanzung“, z.B. Sträucher, Obstbäume / Bäume (Lage nicht fest, nur Maß der Mindestbegrünung festgelegt und Art der Bepflanzung vgl. Anlage Liste geeigneter Gehölze)

Öffentliche und private Grünflächen



Öffentliche Grünfläche



festgelegte private Grünfläche zur Ortsrandbegrünung im mind. 5 m breiten Streifen (weitere Ausführung vgl. textliche Festsetzungen).

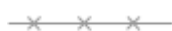


Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (= Ausgleichsmaßnahme)

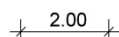
Sonstige Festsetzungen und Darstellungen



Sichtdreieck



aufzuhebende Grundstücksgrenzen



Maßzahl in Meter

A	
B	C
D	E
F	G

Maß der baulichen Nutzung

A Art der baulichen Nutzung

B Grundflächenzahl (GRZ)

C Geschossflächenzahl (GFZ)

D Bauweise

E Höchstmaß der Vollgeschosse

F Dachform

G Dachneigung

o offene Bauweise

0.4 Grundflächenzahlen (GRZ) als Höchstmaß

1.2 Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß

II 2-vollgeschossige Bebauung als Höchstmaß

III 3-vollgeschossige Bebauung als Höchstmaß

IV 4-vollgeschossige Bebauung als Höchstmaß

FD Flachdach

WD Walmdach

SD Satteldach

ZD Zeltdach

7°-20° Dachneigung von 7° - 20°

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen:

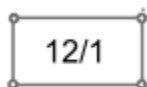


Trafostation Elektrizität



Gasstation

Bestandsangaben



Flurstück

12/1

Flurstücknummer

GROSSE KREISSTADT DELITZSCH



Bebauungsplan Nr. 46
„Ehrenbergsiedlung - Hallesche Straße“
mit integrierter Grünordnung

04509 Delitzsch

Stand: 23.08.2017

Teil C – Hinweise

C Hinweise

3. Hinweise

3.1 Bodenschutz

Sowohl durch die momentane Beanspruchung, als auch durch die Nutzungen in der Vergangenheit, ist davon auszugehen, dass die Böden am Standort einer weitgehenden Störung unterliegen. Teile der Fläche sind bebaut bzw. versiegelt. Der Bebauungsplan soll Regelungen treffen, die geeignet sind, den Versiegelungsgrad auf das notwendige Maß zu reduzieren. Die Befestigung von Wegen, Stellplätzen und Zufahrten in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau kann dazu beitragen und stellt keinen unzumutbaren Eingriff in die Gestaltungsmöglichkeiten der Grundstücksbesitzer dar.

3.2 Altlasten, Ablagerungen

Anhaltspunkte zum gegenwärtigen Zeitpunkt für das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen infolge Kontamination bzw. Altlasten liegen nicht vor. Auf dem Grundstück befindet sich keine registrierte Altlastenverdachtsfläche.

Zum Abbruch der Gebäude und Nebenanlagen ist nach Abfallrecht vom Bauherrn ein umfassendes Abfallentsorgungskonzept zu erstellen, in welchem ggf. Maßnahmen für die betroffenen Bodenbereiche mit zu berücksichtigen sind.

3.3 Immissionsschutz

Über den Einfluss der vorhandenen Bebauung und des zu erwartenden Verkehrs wird ein Gutachten erstellt, welches dann in die Festsetzungen aufgenommen wird.

3.4 Grundwasser

Das Niederschlagswasser von den Dachflächen, Wegen, Stellplätzen und Zufahrten ist auf den Grundstücken zu versickern, um den natürlichen Wasserkreislauf möglichst wenig zu stören und die Aufwendungen für die Abwasserbehandlungen gering zu halten. Sollte das Sickervermögen des Bodens nicht ausreichend sein, sind nach Möglichkeit entsprechende Rückhaltesysteme vorzusehen, die eine zeitlich versetzte Versickerung, bzw. eine Zuführung zum Vorfluter ermöglichen.

Durch die Ausführung von Gründächern, gegebenenfalls mit Regenrückhaltung, kann der kontrollierte Regenwasserabfluss positiv beeinflusst werden. Die zu erwartende maximale Grundwasserhöhe wird noch angegeben.

3.5 Erneuerbare Energien

Die Stadt Delitzsch fördert die Energieeffizienz und die Nutzung erneuerbarer Energien.

Aus diesem Grunde wird auch eine zentrale Wärmeversorgung auf Basis KWK oder erneuerbarer Energie für alle Gebäude durch die Stadtwerke geprüft. Unter dem Vorbehalt der Wirtschaftlichkeit kann eine zentrale Versorgungslösung durch die Stadtwerke Delitzsch gewährleistet werden.

Für Fragen zu Nutzungsmöglichkeiten von erneuerbaren Energien und effizienter Energieanwendung stehen die Stadtwerke als Ansprechpartner zur Verfügung. Darüber hinaus bieten die Stadtwerke individuelle Versorgungslösungen, sowie auch effiziente Quartiersversorgungslösungen mit erneuerbaren Energien zur Strom- und Wärmeversorgung an.

3.6 Müllabfuhr

Aufgrund der geringen Größe der Wendehammer der Stichstraßen ist eine Befahrung der Stichstraßen durch die Müllabfuhr nicht möglich. Die Grundstücke, die an der Stichstraße anliegen müssen die Mülltonnen im Bereich der Multifunktionsstreifen der Ringstraße zum Entleeren abstellen.

GROSSE KREISSTADT DELITZSCH



Bebauungsplan Nr. 46
„Ehrenbergsiedlung - Hallesche Straße“
mit integrierter Grünordnung

04509 Delitzsch

Stand: 23.08.2017

Teil D – Umweltbericht

*Wird derzeit vom Büro VIRESCO, Büro für Umwelt- und Landschaftsplanung –
Claudia Neugebauer erstellt!*

GROSSE KREISSTADT DELITZSCH



Bebauungsplan Nr. 46
„Ehrenbergsiedlung - Hallesche Straße“
mit integrierter Grünordnung

04509 Delitzsch

Stand: 23.08.2017

Teil E – Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung m. Anlage

*Wird derzeit vom Büro VIRESCO, Büro für Umwelt- und Landschaftsplanung –
Claudia Neugebauer erstellt!*

GROSSE KREISSTADT DELITZSCH



Bebauungsplan Nr. 46
„Ehrenbergsiedlung - Hallesche Straße“
mit integrierter Grünordnung

04509 Delitzsch

Stand: 23.08.2017

Teil F – Anlage geeigneter und empfohlener Gehölze

*Wird derzeit vom Büro VIRESCO, Büro für Umwelt- und Landschaftsplanung –
Claudia Neugebauer erstellt!*

GROSSE KREISSTADT DELITZSCH

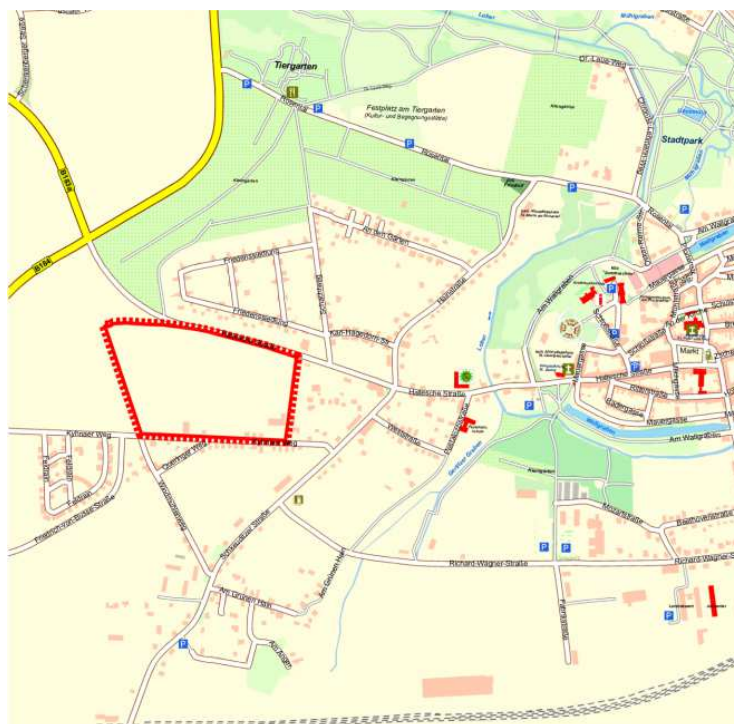


Bebauungsplan Nr. 46
„Ehrenbergsiedlung - Hallesche Straße“
mit integrierter Grünordnung

04509 Delitzsch

Stand: 23.08.2017

Teil G – Begründung



G Begründung

1. Allgemeine Feststellungen

- 1 Planungsanlass, Erfordernis
- 2 Übergeordnete Planungen
 - 2.1 Landesentwicklungsplan Sachsen 2013
 - 2.2 Regionalplan Westsachsen 2008
 - 2.3 Flächennutzungsplan
- 3 Beschreibung des Baugebietes
 - 3.1 Lage im Stadtgebiet
 - 3.2 Größe und räumlicher Geltungsbereich des Plangebietes
 - 3.3 Eigentumsverhältnisse
 - 3.4 Städtebauliche Bestandsaufnahme
- 4 Planung und Erschließung
 - 4.1 Planungsziel
 - 4.1.1 Städtebauliches Konzept
 - 4.2 Erschließung
 - 4.2.1 Verkehrstechnische Erschließung
 - 4.2.2 Technische Erschließung
- 5 Planungsrechtliche Festsetzungen
 - 5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
 - 5.2 Bauweise
 - 5.3 überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
 - 5.4 Garagen, Carports und Stellplätze
 - 5.5 Nebenanlagen
 - 5.6 Aufschüttungen und Abgrabungen
 - 5.7 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
 - 5.7.1 Gestaltung der baulichen Anlagen
 - 5.7.2 Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen
 - 5.7.3 Einfriedungen
 - 5.7.4 Werbeanlagen
 - 5.7.5 Gestaltung der Aufstellflächen für Abfallbehälter
- 6 Auswirkungen der Planung
- 7 Hinweise
 - 7.1 Bodenschutz
 - 7.2 Altlasten, Ablagerungen
 - 7.3 Immissionsschutz
 - 7.4 Grundwasser
- 8 Flächenbilanz
- 9 Verfahren
- 10 Rechtsgrundlagen

1. Planungsanlass, Erfordernis

Die Stadt Delitzsch hat sich durch die Nähe von Leipzig zu einem beliebten Wohnungsstandort entwickelt. Durch die hohe Nachfrage stehen bis auf Restgrundstücke keine Bauflächen mehr zur Verfügung. Die Nachfrage hält weiter an. Um der Versorgungsfunktion nachzukommen plant die Stadt Delitzsch weitere Bebauungspläne für eine Wohnnutzung aufzustellen. Das Gebiet der ehemaligen aufgegebenen Gärtnerei zwischen Hallescher Straße und Kyhnaer Weg bietet sich hier an. Zum einen ist die Bebauung der Stadt Delitzsch an den beiden Erschließungsstraßen schon vorhanden, dass nur noch eine Baulücke geschlossen werden muss. Durch eine Zentrumsnähe und gleichzeitiger kurzer Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz ist die Erschließung in beiden Richtungen ideal. Durch die sofortige Verfügbarkeit von einem Großteil der Grundstücke ist die Möglichkeit gegeben, dass schnellst möglich nach dem Aufstellen des Bebauungsplanes auch Baugrundstücke angeboten werden können. Der Stadtrat von Delitzsch hat in der Sitzung vom 22.09.2016 den Beschluss für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 46 „Hallesche Straße – Ehrenbergsiedlung“ gefasst.

2. Übergeordnete Planungen

2.1 Landesentwicklungsplan Sachsen 2013

Die Stadt Delitzsch ist im System der zentralen Orte des Landesentwicklungsplanes Sachsen LEP 2013 als Mittelzentrum eingestuft. Die zentralen Orte sollen u.a. als attraktive Standorte für Wohnen gestärkt und weiterentwickelt werden.

Gemäß dem Ziel Z 2.2.1.3 sollen neue Wohngebiete in zumutbarer Entfernung zu den Versorgungs- und Siedlungskernen geplant werden. Die Überplanung der innerörtlichen Brachfläche steht auf Grund ihrer Lage zum Stadtkern und ihrer verkehrstechnisch guten Erschließung somit im Einklang mit den Erfordernissen der Landesplanung.

Durch die Revitalisierung der brachgefallenen Grundstücke der ehemaligen Gärtnerei wird dem Ziel Z 2.2.1.7 des LEP 2013 entsprochen, wonach brachgefallene Flächen zu überplanen und einer neuen Nutzung zuzuführen sind, wenn die Marktfähigkeit des Standortes gegeben ist und den Flächen keine siedlungsklimatische Funktion zukommt. Die hohe Nachfrage nach Grundstücken weist den Standort als lukrative Bauplätze aus.

Entsprechend des Grundsatzes G 2.2.2.2 des LEP 2013 sollen Brachflächen einer neuen Nutzung zugeführt werden. Auch diesem Grundsatz wird durch die Überplanung der brachgefallenen Grundstücke der ehemaligen Gärtnerei mit den anschließenden Grundstücken entsprochen. Die im Baugebiet befindlichen Gewerbebetriebe genießen nur noch in der jetzigen Form Bestandsschutz. Langfristig sollen diese Gebiete auch zum Wohnen umgewandelt werden.

Diese Planungsabsicht der Stadt Delitzsch steht in Übereinstimmung mit den Grundsätzen und Zielen des LEP 2013.

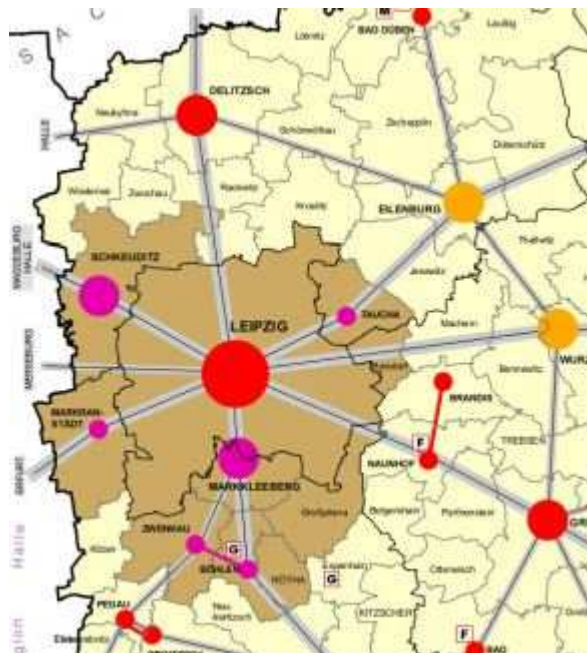
2.2 Regionalplan Westsachsen 2008

„Zentrale Orte sind Gemeinden, die aufgrund ihrer Einwohnerzahl und der Größe ihres Verflechtungsbereichs, ihrer Lage im Raum, ihrer Funktion und der Komplexität ihrer Ausstattung Schwerpunkte des wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Lebens im Freistaat Sachsen bilden. Sie übernehmen entsprechend ihrer Funktion und Einstufung im zentralörtlichen System Aufgaben für die Gemeinden ihres jeweiligen übergemeindlichen Verflechtungs- und Wirkungsbereiches.“

(Quelle: Regionalplan Westsachsen 2008)

Die Karte 1 des Regionalplanes Westsachsen (RPIWS) 2008 zeigt Delitzsch auf der regionalen Verbindungs- und Entwicklungsachse im Zuge der überregionalen Verbindungsachse Leipzig – Berlin. Damit kommt der Stadt Delitzsch als Mittelzentrum eine besondere Bedeutung bei der Raumordnung und Siedlungsentwicklung zu.

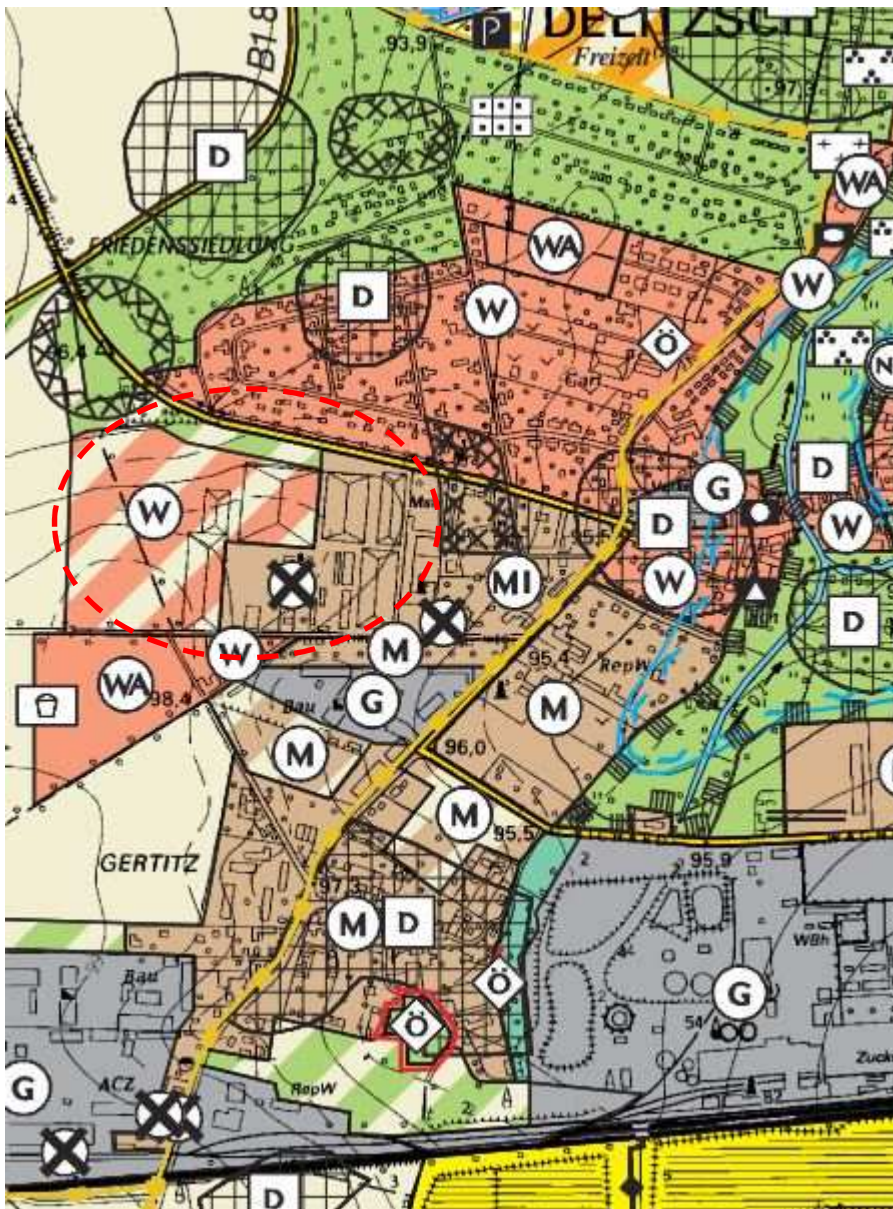
Der Bauflächenbedarf ergibt sich aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung der Gemeinden und dem Anspruch an attraktive, zeitgemäße Wohnverhältnisse. Aufgrund der geringen Entfernung und der verkehrsgünstigen Anbindung zum Oberzentrum Leipzig gewinnt Delitzsch als Wohnstandort immer mehr an Bedeutung.



Abbild 1 Auszug aus dem Regionalplan Westsachsen

Durch die Überplanung des brachgefallenen Standortes der ehemaligen Stadtgärtnerei wird auch dem Ziel Z 5.1.1 des RPIWS 2008 entsprochen, wonach die Inanspruchnahme unverbauter Flächen für Siedlungszwecke auf das unabdingbar notwendige Maß beschränkt werden soll. Die Revitalisierung der Brachfläche in der Nähe der Innenstadt ermöglicht eine Reduzierung der Flächeninanspruchnahme am Stadtrand.

2.3 Flächennutzungsplan



Abbild 2 Auszug aus dem Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Großen Kreisstadt Delitzsch (FNP 2004) ist das Bebauungsplangebiet Nr. 21 „Alte Stadtgärtnerei“ als Wohnbaufläche im Bestand dargestellt. Die Brachfläche der ehemaligen Stadtgärtnerei ist jedoch zu groß, um eine geordnete Neubebauung nach § 34 BauGB zu ermöglichen. Um Bau-recht für die Errichtung von Wohngebäuden zu schaffen, ist die Überplanung mittels Bebauungsplan erforderlich.

Es ist geplant, dass in der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes das gesamte Gebiet des Bebauungsplans als Allgemeines Wohngebiet überplant wird. Die im Baugebiet vorhandenen Gewerbebetriebe erhalten in der jet-zigen Nutzung einen Bestandsschutz.

3 Beschreibung des Baugebietes

3.1 Lage im Stadtgebiet



Abbild 3 Luftbild des Bebauungsplangebietes

Das Plangebiet befindet sich in Nähe der Altstadt von Delitzsch, am westlichen Rand der Stadt Delitzsch. Die angrenzende Hallesche Straße führt direkt ins Zentrum. Über die B 183a und die B 184 ist das Gebiet direkt an den Fernverkehr angeschlossen.

Das Plangebiet wird südlich durch den Kyhnaer Weg, nördlich durch Hallesche Straße begrenzt.

Im Westen schließt sich die Bebauung der Stadt an. Auf dem Planungsgebiet befindet sich zurzeit eine aufgelassene Gärtnerei mit integriertem Wertstoffhof. Diese Gebäude werden nicht mehr als Bestand berücksichtigt. Weiter sind auf dem Planungsgebiet einzelne Wohnhäuser am Kyhnaer Weg vorhanden. Derzeit sind noch ein Onlinhandel von Steinzeug, sowie ein Schalungsverleih vor Ort.

3.2 Größe und räumlicher Geltungsbereich des Plangebietes

Flurstücke innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes:
Gemarkung Delitzsch,

Flurstück 18/4
Flurstück 18(3)
Flurstück 18/5
Flurstück 17/12
Flurstück 17/10
Flurstück 17/8
Flurstück 17/21
Flurstück 306/17
Flurstück 17/5
Flurstück 17/4
Flurstück 228/17
Flurstück 15/2
Flurstück 15/3

Flurstück 158/15

Flurstück 330/16

Flurstück 17/18

Flurstück 17/17

Flurstück 17/22

Flurstück 17/3

Flurstück 15/1

Flurstück 18/6

Flurstück 17/13

Gesamtfläche: ca. 97.800 m²



Abbild 4 Flurstückkarte

3.3 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke 15/1, 17/3, 17/22, 17/18 und 17/17 befinden sich im Eigentum der Fa. Abfalter GmbH & Co KG. Die Fa. Abfalter will die Grundstücke schnellst möglich dem Markt zuführen.

Die Grundstücke 15/3 , 15/2 und 158/15 befinden sich im Privatbesitz. Diese Besitzer streben ebenfalls eine Erschließung an.

Alle anderen Einzelgrundstücke befinden sich ebenfalls im unterschiedlichen Privatbesitz. Auf den Bestand wird in der Planung soweit Rücksicht genommen, dass diese Grundstücke für die Erschließung nicht gebraucht werden.

Die angrenzenden Straßenflurstücke stehen im Eigentum der Stadt Delitzsch.

3.4 Städtebauliche Bestandsaufnahme

Bei Hauptgebiet des Bebauungsplangebietes handelt es sich um die Flächen einer ehemaligen Gärtnerei. Diese Gärtnerei wurde schon aufgegeben. Ebenfalls gehören zu dem Gebiet noch gewerbliche Gebäude. Nach der Genehmigung des Bebauungsplanes werden alle diese Gebäude zeitnah zurückgebaut. Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 15/1, 17/3, 17/22 und 17/18. Westlich im Baugebiet schließt eine derzeitige landwirtschaftliche Fläche an, die auf Grund der Lage dann ebenfalls als Bauland genutzt werden soll. Die restlichen Grundstücke, die schon bebaut, und teilweise gewerblich, wie auch zu Wohnzwecken genutzt werden, werden ebenfalls überplant, um in ein zukünftiges Wohngebiet integriert zu werden.

4 Planung und Erschließung

4.1 Planungsziel

4.1.1 Städtebauliches Konzept

Nach Aufgabe der gärtnerischen Nutzung auf den Flächen der alten Gärtnerei besteht die Zielsetzung des Bebauungsplans eine geordnete Wohnbebauung entstehen zu lassen. Um den unterschiedlichen Wohnbedarf Rechnung zu tragen wurde eine Vielseitigkeit der Bebauung gewählt. Im südlichen Bereich werden Einzelhäuser mit einer maximal zweigeschossigen Bebauung zugelassen. Es wurden dabei keine Parzellengrößen fest vorgegeben. Die Größen werden dann Zug um Zug beim Verkauf festgelegt. Anschließend nach Norden erfolgt eine Häuserreihe mit einer maximal 3-vollgeschossigen Bauweise, wo auch Doppel- und Reihenhäuser, sowie kleinere Wohnanlagen zulässig sind.

Im nördlichen Bereich, der über den Halleschen Weg erschlossen wird sollen Wohnanlagen mit gemeinsamer Tiefgarage entstehen. Die Höhe wird viervollgeschossig gewählt. damit möglichst wenig Grund für die Wohnungen verbraucht wird. Hier wird gerade auf den Bedarf von Einzelhaushalten und Senioren eingegangen, wie in jetzt schon, und in der Zukunft immer mehr die Bevölkerungsmehrheit bilden werden.

4.2 Erschließung

4.2.1 Verkehrstechnische Erschließung

Die Erschließung der neuen Grundstücke erfolgt über die anliegenden Straßen. Die südlichen Einzelgrundstücke werden über den Khymaer Weg erschlossen. Dabei wurde ein möglichst geringer Straßenanteil eingeplant. Die Erschließung kann in zwei bis drei Abschnitten erfolgen, damit auch eine wirtschaftliche Durchführung gewährleistet ist. Die Fa. Abfalter kann ihre Grundstücke ohne den Bedarf auf anderen Grundstücken vorantreiben, damit nicht Grundstückseigentümer die Erschließung verzögern können.

Die Erschließung der Wohnanlage im Norden wird nur über eine öffentliche Zufahrt für die gemeinsame Tiefgarage und der Zufahrt für die jeweiligen Besucherstellplätze erschlossen. Hier wird der öffentliche Verkehrsraum minimiert. Das gesamte Planungsgebiet wird mit Gehwegen an die innerörtliche Erschließung angeschlossen.

4.2.2 Technische Erschließung

Elektroenergie- und Wärmeversorgung

Die Versorgung mit Elektroenergie kann über das vorhandene Leitungsnetz der Stadtwerke Delitzsch (SWD) im der Halleschen Straße, und über die Khymaer Weg erfolgen. Die vorhandenen Anschlüsse, die beim Abbruch nicht mehr gebraucht werden, können zurückgebaut werden und dann für das neue Gebiet wieder verwendet werden. Für die Errichtung einer Trafostation wird ein Platz im Bebauungsplan vorgesehen.

Die Elektroenergieversorgung des geplanten Baugebietes ist durch die SWD grundsätzlich gesichert. Nach Klärung der Parzellierung im Plangebiet und Vorliegen der konkreten Straßenbauplanung erfolgt die Planung zur Elektroenergieversorgung.

Die Straßenbeleuchtung wird im gesamten Planungsgebiet neu erstellt.

Die Erschließung des Wohngebietes mit Erdgas zur Wärmeversorgung ist möglich.

Die gegenwärtig vorhandenen und in Betrieb befindlichen Versorgungsanlagen der SWD sind grundsätzlich von Überbauungen, Anschüttungen von Erdmassen und Bepflanzungen freizuhalten. Armaturen, Straßenkapfen, Schachtdeckel und sonstige zur Versorgungsanlage gehörende Einrichtungen müssen während der

Bauzeiten zugänglich bleiben. Hinweisschilder oder andere Markierungen dürfen ohne Zustimmung des Versorgungsunternehmens nicht verdeckt, nicht versetzt oder entfernt werden. Beschädigungen sind unverzüglich den SWD anzuzeigen.

Bei der Neuverlegung von Leitungen sind folgende Mindestabstände zu vorhandenen Elektroenergie- und Informationskabeln einzuhalten:

- bei Kreuzungen 0,2 m
- bei Parallelführung 0,4 m
- Bei Einbringen von Fundamenten u. ä. ist ein lichter Mindestabstand von 0,6 m zum vorhandenen Kabel zu gewährleisten.
- Das „Merkblatt für Erdarbeiten im Bereich von Energieversorgungsleitungen/-anlagen“ ist unbedingt zu beachten.

Verlegetiefen:

Folgende Erddeckungen können in der Regel angenommen werden:

Elektroenergie-, Informations- und Straßenbeleuchtungskabel 0,4 bis 0,6 m

Gasleitungen 0,8 bis 1,0 m

Schutzstreifen:

Die Schutzstreifenbreite richtet sich nach Art und Größe der jeweiligen Anlage wie folgt:

Elektroenergiekabel / Informationskabel

Mittelspannungskabel 2 m

Niederspannungs- und Informationskabel 1 m

Gasleitungen:

bis DN 150 von 2 bis 4 m

über DN 150 bis DN 300 von 4 bis 6 m

über DN 300 bis DN 500 von 6 bis 8 m

Telekommunikation

Parallel zum Stromverteilungsnetz wird seitens der SWD ein Micropipesystem für ein späteres Smart-Metering (intelligente Messsysteme) mitverlegt. Die Trasse für Telekommunikation im Plangebiet befindet sich in den öffentlichen Verkehrsflächen.

Erneuerbare Energien

Das Baugesetzbuch sieht gemäß § 1 Abs.6 Nr. 7f vor, dass bei der Aufstellung von Bauleitplänen auch die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie zu berücksichtigen sind. Photovoltaik ist nur in, an und auf Dach- und Außenwandflächen an den Hauptgebäuden zulässig. Gebäudeunabhängige Anlagen, sowie aufgeständerte Anlagen auf Dachflächen sind unzulässig.

Die Stadt Delitzsch fördert die Energieeffizienz und die Nutzung erneuerbarer Energien. Aus diesem Grund wird auch eine zentrale Wärmeversorgung auf Basis KWK oder erneuerbarer Energie für alle Gebäude durch die Stadtwerke geprüft. Unter dem Vorbehalt der Wirtschaftlichkeit kann eine zentrale Versorgungslösung durch die Stadtwerke Delitzsch gewährleistet werden. Für Fragen zu Nutzungsmöglichkeiten von erneuerbaren Energien und effizienter Energieanwendung stehen die Stadtwerke als Ansprechpartner zur Verfügung. Darüber hinaus bieten die Stadtwerke individuelle Versorgungslösungen, sowie auch effiziente Quartiersversorgungslösungen mit erneuerbaren Energien zur Strom- und Wärmeversorgung an.

Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über das bestehende Leitungsnetz in der Halleschen Straße und über den Kyhnaer Weg. Die beiden Hauptschließungsleitungen werden über das geplante Baugebiet über eine Ringleitung zusammengeschlossen. Der Grundsatz der Löschwasserversorgung erfolgt über Hydranten an öffentlichen Verkehrsflächen

Abwasser / Regenwasser

Im Kyhnaer Weg ist ein Hauptsammler der Schmutzwasserentsorgung vorhanden. An diesem ist jetzt auch die aufzugebende Gärtnerei angeschlossen. Das gesamte neue Baugebiet wird an diesen Sammler angeschlossen. Für eine entsprechende Leitungsführung in öffentlichen Verkehrsflächen, werden die geplanten Gehwege ent-

Das Regenwasser der öffentlichen Straße und der privaten Grundstücke des neuen Bebauungsgebietes ist auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung für das geplante Wohngebiet wird durch den regionalen Entsorgungsbetrieb sichergestellt.

5 Planungsrechtliche Festsetzungen

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Art der baulichen Nutzung (§§ 1 – 15 BauNVO)

Auf der Grundlage der Darstellungen im rechtskräftigen Flächennutzungsplan (2004) und des Stadtratsbeschlusses vom 22.09.2016 zur Aufstellung eines Bebauungsplans wird für das Plangebiet die Art der baulichen Nutzung anknüpfend an die umgebende Nutzungsstruktur als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Mit der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes sind neben dem vorwiegenden Wohnen auch die der Versorgung dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nichtstörende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig. Auch wenn unter Zugrundelegung der städtebaulichen Konzeption und Lage eine überwiegende Wohnnutzung erwartet werden kann, sind die übrigen genannten Nutzungen generell nicht ausgeschlossen.

Zur vorsorgenden Konfliktvermeidung erfolgt auf Grundlage der in § 1 Abs. 5 BauNVO erteilten Ermächtigung der Ausschluss einiger nach § 4 Abs. 2 allgemein zulässiger Nutzungen bzw. die Festsetzung, dass diese nur ausnahmsweise zulässig sind. Nichtstörende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind nur ausnahmsweise zulässig, da im näheren Umfeld des Plangebietes ausreichend Einrichtungen für diese Zwecke zur Verfügung stehen.

Folgende Festsetzung wird im Bebauungsplan getroffen:

Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 bis 15 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet

(§ 4 BauNVO)

Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Arten von Nutzungen werden entsprechend § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und sind somit nicht zulässig. Der Ausschluss begründet sich aufgrund der häufig mit ihrer Nutzung einhergehenden Unverträglichkeit infolge von Lärmbelästigungen durch Zu- und Abgangsverkehr mit der Bestandsumgebung und dem erhöhten Flächenverbrauch.

Folgende Festsetzung wird im Bebauungsplan getroffen:

Im allgemeinen Wohngebiet sind Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO unzulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 BauNVO)

Die vorhandenen Gewerbebetriebe erhalten in der jetzigen genehmigten Form einen Bestandsschutz. Auf Grund der Unverträglichkeit mit der sich entwickelnden Wohnbebauung wird eine weitere zusätzliche gewerbliche Nutzung untersagt. Es wird versucht diese Betriebe möglichst schnell in dafür geeignete Gewerbegebiete umzusiedeln.

Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 – 21a BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung im Bebauungsplan wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 BauNVO durch Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ), der Zahl der Vollgeschosse und der Höhe baulicher Anlagen bestimmt. Entsprechend § 16 Abs. 3 BauNVO ist im Bebauungsplan stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen, sowie die Zahl der

Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen festzusetzen, insbesondere wenn das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigt werden könnte.

Gemäß § 17 BauNVO werden folgende Obergrenzen festgesetzt:

Grundflächenzahl 0,4

Geschossflächenzahl 1,2 / 0,8

Die Zahl der Vollgeschosse wurde im Bebauungsplan differenziert festgesetzt. Der nördliche Bereich an der Halleschen Straße wird mit einer 4-vollgeschossigen Bebauung mit Geschosswohnungsbau beplant.

Hier wird eine 4-vollgeschossige Bebauung gewählt, um den Flächenbedarf pro zukünftigen Einwohner möglichst gering zu halten. Durch den großen Abstand zu der auf der anderen Straßenseite befindlichen niederen Bebauung stören diese Gebäude nicht. Angrenzend daran nach Süden wird eine 3-vollgeschossige Bebauung zugelassen. Es erfolgt hier eine Abstufung der Gebäudehöhen nach Süden hin. Auf Grund der Vorgabe der Abstandsflächen nach Bauordnung ergeben sich genügend große Gebäudeabstände. Das restliche Baugebiet wird mit Einzelhäusern beplant, die dann auf Grund der möglichen Gebäudenähe nur zweigeschossig zugelassen werden. Auf eine Festsetzung der zwingenden Stockwerke wird verzichtet, um den Bauwerber möglichst alle persönlichen Möglichkeiten offen zu lassen

5.2 Bauweise

Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird die offene Bauweise gemäß § 22 Abs.1 BauNVO festgesetzt. In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser errichtet (§ 22 Abs. 2 BauNVO). Durch die auf Grund der Abstandsflächen nötigen Gebäudeabstände, die auf Grund der Gebäudehöhen nötig sind, wird sich eine lockere Bebauung von selber einstellen.

5.3 überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. (§ 23 Abs.1 BauNVO. Die Baugrenzen werden weitgehend nur zu den Verkehrsflächen festgelegt. Auf Grund der offenen Einteilung der Grundstücke erfolgt innerhalb der Gebiete keine Abgrenzung.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind vorwiegend als wohnungsnaher Freiraum gärtnerisch zu gestalten. Stellplätze sowie der Ver- und Entsorgung des Baugebietes dienende Nebenanlagen sind innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5.4 Garagen, Carports und Stellplätze

Im allgemeinen Wohngebiet sind Garagen, Carports und Stellplätze nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig. (§ 12 Abs. 2 BauNVO)

Unzulässig sind Garagen, Carports und Stellplätze für Kraftfahrzeuge mit einem Eigengewicht über 3,5 Tonnen, sowie für Anhänger dieser Kraftfahrzeuge. (§ 12 (3) BauNVO)

Garagen und Carports sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu errichten. Die Errichtung von Garagen und Carports in der Vorgartenzone ist nicht zulässig.

Die Anordnung von Garagen und Carports soll insofern gesteuert werden, dass diese Anlage keinesfalls im Vorgartenbereich und hinter der hinteren Baugrenze angeordnet werden. Diese Festsetzung soll einerseits begrünte Vorgartenzonen schaffen und andererseits versiegelte Flächen für lange Grundstückszufahrten einschränken. Tiefgaragen sind nur im Bereich der 4-vollgeschossigen und 3-vollgeschossigen Bebauung zulässig. Stellplätze dürfen auf den überbaubaren, sowie auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden. Die Errichtung von Stellplätzen auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche der Vorgartenzone ist zulässig.

Mit den Baugrenzen wurden diese nicht bebaubaren Grundstücksflächen geregelt.

5.5 Nebenanlagen

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO, die dem Nutzungszweck der im Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebiets selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen, sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und vorderer Baulinie bzw. Baugrenze sind Nebenanlagen unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Abstellplätze für Müllbehälter und Fahrradabstellplätze, sowie Einfriedungen. Diese Festlegung soll verhindern, dass Nebenanlagen aller Art die begrünte Vorgartenzone stören.

Auf der gesamten Grundstücksfläche sind Nebenanlagen zulässig, die der Ver- und Entsorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas und Wasser dienen, sowie fernmeldetechnische Nebenanlagen. (§ 14 (2) BauNVO)

5.6 Aufschüttungen und Abgrabungen

Das Gelände ist im Bereich der einzelnen Grundstücke weitgehend eben. Somit sind keinerlei größeren Geländebewegungen erforderlich. Grundsätzlich sind sowohl die endgültige Geländeoberfläche als auch die befestigten Flächen auf den Baugrundstücken durch Auffüllung oder Abgrabung an die endgültige Höhenlage der unmittelbar angrenzenden öffentlichen Verkehrs- und Grünfläche anzugleichen. Die Aufschüttung zur öffentlichen Straße hin wird dadurch auf 15 cm beschränkt.

5.7 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

5.7.1 Gestaltung der baulichen Anlagen

Dachform, Dachneigung, Dachdeckung, Dachbegrünung

Die Dacheindeckung ist als Dachsteindeckung oder als nicht glänzende Blechdeckung auszuführen. Hochglänzende Dacheindeckungen sind nicht zulässig, da reflektierende Sonnenstrahlen Störungen auf die benachbarte Bebauung hervorrufen können. Ebenso sind Schieferdacheindeckungen nicht zulässig. Flachdächer sind grundsätzlich auf Grund des geregelten Niederschlagwasserabflusses überall zulässig. Garagen, Nebengebäude und untergeordnete Bauteile können allgemein als Flachdach ausgeführt werden.

Solaranlagen auf und innerhalb der Dachhaut sowie Dachbegrünungen sind allgemein zulässig.

äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Die Gestaltung der Fassaden im gesamten Bebauungsplangebiet ist als Putzfassaden und Klinkerfassaden mit nicht grellen Farbtönen zulässig. Die Verwendung von Natursteinen, Glas oder Holz für untergeordnete Bauteile ist zulässig. Kunststoff-Fassadenverkleidungen sind nicht zulässig.

5.7.2 Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Es wird angestrebt, dass eine nicht überbaubare Vorgartenzone erreicht wird. Dadurch wird die Straßenführung optisch breiter dargestellt, und ist für den Verkehr übersichtlicher.

Die Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden und sind, sofern sie nicht als Zufahrt oder Stellplatz genutzt werden, gärtnerisch zu gestalten.

5.7.3 Einfriedungen

Sofern eine Einfriedung von Grundstückseigentümern als erforderlich erachtet wird, sind zur Sicherung eines harmonischen Straßenbildes und zur Vermeidung ungewollter optischer Raumeinengungen Einfriedungen nur eingeschränkt zulässig. Es kann aber auch auf jegliche Einfriedung verzichtet werden. Allgemein sind Grundstückseinfriedungen gegenüber den angrenzenden Wohnbauparzellen mit einer max. Höhe von 1,50 m zulässig. Festverfugte Steinwälle, Gartenmauern aus Betonstein und Ornamentsteinen und Jägerzäune sind unzulässig. Zu den öffentlichen Verkehrsflächen jedoch nur mit einer max. Höhe von 1,50 m, bezogen auf die angrenzende Fahrbahnoberkante und nur in Form metallischer, einschließlich kunststoffummantelter Zäune oder als geschnittene Hecke mit einer max. Höhe von 1,80m.

5.7.4 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung bis zu 1 m² Ansichtsfläche zulässig. Leuchtreklame ist generell ausgeschlossen.

5.7.5 Gestaltung der Aufstellflächen für Abfallbehälter

Abfallbehälter müssen so aufgestellt werden, dass sie vom öffentlichen Straßenraum aus nicht sichtbar sind.

In der Vorgartenzone ist die Aufstellung von Abfallbehältern nur zulässig, wenn sie mit Sträuchern, Hecken oder anderen begrünten Einfassungen (begrünte Holz- oder Stahlkonstruktionen) optisch von drei Seiten abgegrenzt werden. Heckenpflanzungen um die Abfallbehälter dürfen die für die Vorgartenzone vorgegebene Höhe von 1,5 m überschreiten. Die Höhe der Abgrenzung ist so zu wählen, dass die Abfallbehälter nicht mehr sichtbar sind.

6. Auswirkungen der Planung

Allgemein

Das neu geplante Gebiet, das bis jetzt eine alte aufgegebene Gärtnerei, einzelne Wohnhäuser und zwei gewerbliche Nutzungen beheimatete, wird nur noch zu Wohnzwecken genutzt. Das Gebiet wird durch ein angrenzendes landwirtschaftliches Grundstück erweitert. Die im Planungsgebiet befindlichen Gewerbebetriebe erhalten in der jetzigen Form einen Bestandsschutz. Die im Bereich der Gärtnerei befindlichen Gebäude und flächigen Versiegelungen werden vollständig zurückgebaut. Im Gesamtbereich des Bebauungsplanes wird zwar durch die neue Erschließung und Bebauung ein Verlust von Habitatfunktionen entstehen. Dies wird jedoch durch die minimale Erschließung auf ein Mindestmaß geplant. Durch die Planung werden neue Habitate entstehen. Schützenswerte Tier- und Pflanzenarten sind nicht betroffen. Lediglich in der Bauphase ist mit Lärm und Staubeinwirkung zu rechnen. Ein Gefährdungspotenzial für das Grundwasser ist nicht vorhanden.

Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt

Durch die Schaffung eines Angebots im Bereich erschlossener Baugrundstücke für den Eigenheimbau wird der nach wie vor bestehende Nachfrage nach Baugrundstücken für den Einfamilienhausbau und den Geschosswohnungsbau entsprochen. Im Bereich des Geschosswohnungsbau werden neue, energetisch hochwertige Wohnungen mit modernen Grundrissen entstehen. Diese Wohnungen werden größtenteils barrierefrei ausgeführt. Durch den geringen Flächenbedarf pro neue Einwohner werden nur sehr wenig neue öffentliche Lasten entstehen. Da alle Haupterschließungen direkt am Baugebiet anschließen, werden die vorhandenen öffentlichen Einrichtungen bestmöglich genutzt. Folgende zusätzliche Bewohner sind zu erwarten:

ca. 59 Einfamilienhäuser	177 EW
ca. 13 kleine Wohnanlagen	104 EW
ca. 10 Wohnanlagen	200 EW
Gesamt	481 EW

Wohnfolgebedarfe

Im Bereich des Geschosswohnungsbau ist mit einer Großzahl Singles oder maximal Wohnungen mit zwei Personen zu rechnen. Nur im Bereich der Einfamilienhäuser und der kleinen Wohnblöcke werden auch Unterkünfte für Familien entstehen. Dadurch wird der neu zu erwartenden Bevölkerungsstruktur Rechnung getragen. Der Bedarf an Kinderspielplatzfläche wird durch die Hausgärten und öffentlichen Spielplätzen abgedeckt. Durch den zu erwartenden Zuzug junger Familien wird die Altersstruktur der Bevölkerung beibehalten. Ein zusätzlicher Bedarf an sozialer Infrastruktur ist nur im geringen Ausmaß zu erwarten.

Verkehrliche Auswirkungen

Auf Grund der Ortsrandlage und der Nähe zu dem überregionalen Straßennetz (B 183a und B 164) ist zu erwarten, dass sich der Verkehr in Richtung Leipzig nur nach außen bewegt. Durch die neue Anbindung der Innenstadt mit Geh- und Radwegen wird der Verkehr hier auch minimiert. Für die Nutzung hier als Fußgänger und Radfahrer spricht die Nähe der Innenstadt. Für die Anzahl der neuen Bewohner wird nur im Verhältnis eine geringe Belastung für die jetzige Stadt erfolgen.

Auswirkungen auf den Haushalt

Die Aufstellung des Bebauungsplans hat keine negativen Auswirkungen auf den Haushalt der Stadt Delitzsch.

7 Hinweise

7.1 Bodenschutz

Sowohl durch die momentane Beanspruchung als auch durch die Nutzungen in der Vergangenheit ist davon auszugehen, dass die Böden am Standort einer weitgehenden Störung unterliegen. Teile der Fläche sind bebaut bzw. versiegelt. Der Bebauungsplan soll Regelungen treffen, die geeignet sind, den Versiegelungsgrad auf das notwendige Maß zu reduzieren. Die Befestigung von Wegen, Stellplätzen und Zufahrten in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau kann dazu beitragen und stellt keinen unzumutbaren Eingriff in die Gestaltungsmöglichkeiten der Grundstücksbesitzer dar. Durch die Minimierung der öffentlichen Straßen wird so wenig als möglich neuer Boden versiegelt. Im Bereich des Geschosswohnungsbaues wird mit Tiefgaragen geplant, so dass auch hier die Versiegelung minimiert werden kann.

7.2 Altlasten, Ablagerungen

Anhaltspunkte zum gegenwärtigen Zeitpunkt für das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen infolge Kontamination bzw. Altlasten liegen nicht vor. Auf dem Grundstück befindet sich keine registrierte Altlastenverdachtsfläche. Zum Abbruch der Gebäude und Nebenanlagen ist nach Abfallrecht vom Bauherrn ein umfassendes Abfallentsorgungskonzept zu erstellen, in welchem ggf. Maßnahmen für die betroffenen Bodenbereiche mit zu berücksichtigen sind.

7.3 Immissionsschutz

In der näheren Umgebung des Plangebietes befinden sich lärmintensiven Nutzungen, die Störungen oder Bedenken auf eine Wohnnutzung befürchten lassen könnten. Diese Bedenken werden in Form eines Schallschutzgutachtens gewürdigt. Die bestehende Gärtnerei mit ihren gesamten Gebäuden wird zurückgebaut. Die jetzige restliche gewerbliche Nutzung im Bebauungsplanbereich wird als Bestandsschutz festgeschrieben, so dass keinerlei weitere gewerbliche Nutzung geschehen kann. Ziel ist es, dass auch langfristig diese gewerblichen Nutzungen aufgegeben werden. Somit würde das gesamte Gebiet nur noch zu Wohnzwecken dienen.

7.4 Grundwasser

Das Niederschlagswasser von den Dachflächen, Wegen, Stellplätzen und Zufahrten ist auf den Grundstücken zu versickern, um den natürlichen Wasserkreislauf möglichst wenig zu stören und die Aufwendungen für die Abwasserbehandlungen gering zu halten.

8 Flächenbilanz

Bestand

Fläche des Geltungsbereiches 97.812 m² 100,00 %

Planung

Folgende Flächen lassen sich im Ergebnis insgesamt bilanzieren:

Fläche des Geltungsbereiches 97.812 m² 100,00 %

davon

Wohnbauflächen	allgemeines Wohngebiet	87.339 qm	89,28 %
----------------	------------------------	-----------	---------

Verkehrsfläche	Mischverkehrsfläche	6.543 qm	6,69 %
----------------	---------------------	----------	--------

Gehweg		669 qm	0,67 %
--------	--	--------	--------

Grünfläche	Öffentlich	3.267 qm	3,34 %
------------	------------	----------	--------

Flächenkennwerte

Gesamtanzahl Wohnungen 224 WE

Einwohner (2,14 EW/WE) 481

Verkehrsflächenaufwand (innere Erschließung) 0,06 m² VF / m² Wohnbaufläche

Maximal bebaubare Grundfläche 39.000 qm

Maximale Geschossfläche 117.000 m²

9 Verfahren

Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Delitzsch hat am 28.04.2016 mit Beschluss-Nr. 21/16 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 246 „Ehrenbergsiedlung – Hallesche Straße“ beschlossen und damit das Planverfahren eröffnet.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wird gemäß § 3 (1) BauGB im Rahmen einer öffentlichen Auslegung durchgeführt. Parallel dazu werden gemäß § 4 (1) BauGB die Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden frühzeitig am Planverfahren beteiligt.

Im Anschluss daran schließt sich die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB sowie die Beteiligung der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden nach § 4 (2) BauGB an.

Nach der Abwägung über die vorgebrachten Hinweise, Anregungen und Bedenken erfolgt vom Stadtrat der Satzungsbeschluss und die Inkraftsetzung durch öffentliche Bekanntmachung im Amtsblatt der Großen Kreisstadt Delitzsch.

Eine Verfahrensübersicht über die Aufstellung des Bebauungsplanes ist auf der Planzeichnung enthalten.

10 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weitere Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung – PlanzV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

Sächsische Bauordnung (SächsBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), geändert durch Artikel 4 Abs. 96 des Gesetzes vom 18. Juli 2016 (BGBl. I S. 1666)

Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG) vom 06. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), zuletzt geändert durch Artikel 25 des Gesetzes vom 29. April 2015 (SächsGVBl. S. 349)

Als Kartengrundlage diente die Liegenschaftskarte des Fachbereiches Geodatenmanagement und des Liegenschaftskatasters der Stadt Delitzsch und ein aktueller ALK-Auszug. Die Kartengrundlage genügt somit den Anforderungen der PlanzV 90. Zusätzlich wurden Luftbilder des Staatsbetriebs Geobasisinformation und Vermessung Sachsen genutzt.

Simbach, den 23.08.2017