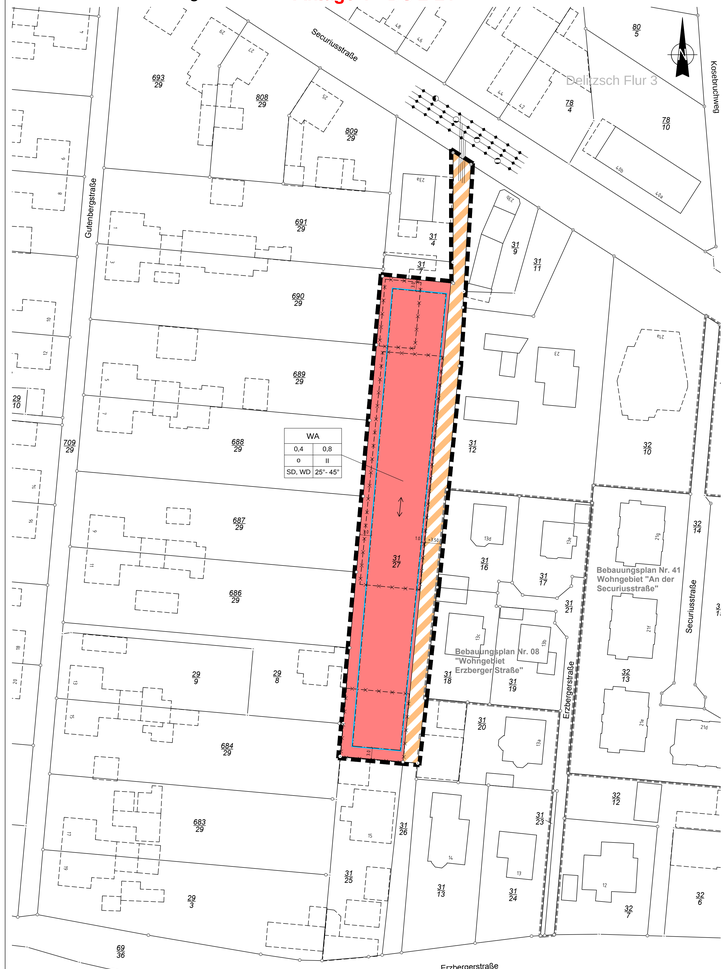
Teil A Planzeichnung

Anlage 1 - DS 2-21

Bebauungsplan Nr. 05 "Südlich Securiusstraße / ehem. Gärtnerei Wilke"



Planzeichenerklärung

Zeichnerische Festsetzungen
nach § 9 Abs. 1 BauGB, der BauNVO und der PlanzV

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 bis 15 BauNVO)

WA — Allgemeines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 bis 21a BauNVO)

A	
B	C
D	E
F	G

A Art der baulichen Nutzung
B Grundflächenzahl
C Geschossflächenzahl
D Bauweise
E Höchstmaß der Vollgeschosse
F Dachform
G Dachneigung

0,4 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß
0,8 Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß
II zweigeschossig als Höchstmaß
SD Satteldach
WD Walmdach
25° Dachneigung

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)

o offene Bauweise

Baugrenze

4. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: private Zufahrtsstraße

5. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

unterirdisch
Elektrizität
Trinkwasser
Abwasser
Gas

7. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abbruch Gebäude oder bauliche Anlage

Flurstücksgrenzen mit Grenzpunkt mit Abmarkung
Flurstücksgrenzen mit Grenzpunkt ohne Abmarkung
Flurstücksgrenzen mit Grenzpunkt, Abmarkung zeitweilig ausgesetzt

31/27 Flurstücksnummer

Firstrichtung

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert am 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert am 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Sächsische Bauordnung (SächsBO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), zuletzt geändert am 11. Dezember 2018 (SächsGVBl. S. 706)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege im Freistaat Sachsen (Sächsisches Naturschutzgesetz - SächsNatSchG) vom 06. Juni 2013 (GVBl. S. 451), zuletzt geändert am 29. April 2015 (GVBl. S. 349)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert am 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328)

Als Kartengrundlage diente ein Auszug aus dem Liegenschaftskataster der Vermessungsverwaltung des Freistaates Sachsen - Landkreis Nordsachsen vom 14.07.2020. Die Kartengrundlage genügt somit den Anforderungen der PlanzV 90.
Zusätzlich wurden Karten und Luftbilder des Staatsbetriebes Geobasisinformation und Vermessung Sachsen verwendet.

Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Delitzsch, Flur 2 eine Teilfläche des Flurstückes 31/27.

Übersichtspläne

Kartenauszug 2020

Geobasisdaten: Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen (GeoSN) M 1:10.000

Luftbild 2020

Geobasisdaten: Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen (GeoSN) M 1:5.000

Teil B textliche Festsetzungen

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

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

Für das Bebauungsplangebiet wird als Art der baulichen Nutzung ein allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO) festgesetzt. Zulässig sind Einzelhäuser mit maximal 2 Wohnungen (§ 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO). Ausnahmen im Sinne von § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zugelassen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)

Gemäß § 17 BauNVO werden bzgl. der Grund- und Geschossflächenzahl folgende Obergrenzen festgesetzt:
Grundflächenzahl (GRZ) 0,4
Geschossflächenzahl (GFZ) 0,8.

Im gesamten Bebauungsplangebiet werden als Höchstmaß zwei Geschosse zugelassen. Ferner werden eine max. zulässige Traufhöhe der Gebäude von 6,60 m über OK Gelände sowie eine max. zulässige Firsthöhe von 9,50 m über OK Gelände festgesetzt (§ 16 BauNVO). OK Gelände = ± 0,00 m über OK private Zufahrtsstraße. Die private Zufahrtsstraße gleicht sich an das Höhenniveau zwischen Securiusstraße und Erzbergerstraße an.

1.3 Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

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).

1.4 überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt (§ 23 Abs. 1 BauNVO). Gebäude und Gebäudeteile dürfen die Baugrenzen nicht überschreiten, ein Vortreten von Gebäudeteilen wird in geringfügigem Ausmaß zugelassen (§ 23 Abs. 3 BauNVO). Die Überschreitung der Baugrenze darf bis max. 0,50 m über höchstens die Hälfte der Gebäudebreite erfolgen.

Der Ver- und Entsorgung des Baugebietes dienende Nebenanlagen sind auch außerhalb überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.5 Garagen, Carports und Stellplätze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO)

Im allgemeinen Wohngebiet sind Garagen, Carports und Stellplätze sowie Zufahrten und Zuwegungen nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig (§ 12 Abs. 2 BauNVO). Garagen, Carports und Stellplätze sowie Zufahrten und Zuwegungen sind auch außerhalb überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.6 Nebenanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 14 BauNVO)

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

Nebenanlagen zur Kleintierzuchthaltung sind im Plangebiet nicht zulässig.

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

1.7 Aufschüttungen und Abgrabungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

Bei Geländeveränderungen ist die Anpassung des Geländes an die jeweils angrenzenden Nachbargrundstücke zu gewährleisten (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 und 26 BauGB).

Grundsätzlich sind sowohl die endgültige Geländeroberfläche als auch die befestigten Flächen auf den Baugrundstücken durch Auffüllung oder Abgrabung an die endgültige Höhenlage der privaten Zufahrtsstraße anzugleichen.

1.8 grünordnerische Festsetzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Die unbebauten bzw. unversiegelten Flächen der Baugrundstücke sind dauerhaft zu begrünen, naturnah zu gestalten und mit einheimischen, standortgerechten Einzelbäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Pro Baugrundstück ist mindestens je ein Baum (3 x verpflanzt, Stammumfang 18 bis 20 cm) und je ein Strauch (2 x verpflanzt, Höhe 70 - 90 cm) zu pflanzen. Die nachfolgend aufgeführten Pflanzlisten stellen Beispiele dar und sind nicht vollständig.

Pflanzliste Bäume:

Buche	Rot-Buche (Fagus sylvatica)
Eiche	Stiel-Eiche (Quercus robur)
	Trauben-Eiche (Quercus petraea)
Birne	Holz-Birne (Pyrus communis)
Apfel	Holz-Apfel (Malus sylvestris)
Linde	Winter-Linde (Tilia cordata)
	Sommer-Linde (Tilia platyphyllos)

Pflanzliste Sträucher und kleinere Bäume:

Vogelbeere	Echte Vogelbeere - Eberesche (Sorbus aucuparia)
Rosen (Wildrosen)	Hunds-Rose (Rosa canina)
Hartriegel	Blutroter Hartriegel (Cornus sanguinea)
Schneeball	Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus)
Weißdorn	Eingriffliger Weißdorn (Crataegus moogyna)
	Zweigriffliger Weißdorn (Crataegus oxyacantha)

1.9 Befestigung der Grundstücksfreiflächen sowie der Zufahrtsstraße

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Befestigungen von Zufahrten, privaten Stellplätzen, Carports und deren Vorplätzen sowie von Fußwegen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Beton- und Schwarzdecken sind unzulässig.

1.10 Erschließung

Die zur Erschließung des Baugebietes notwendigen Verkehrsflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt. Verkehrsfläche ist eine 3,50 m breite Erschließungsstraße als private Zufahrtsstraße.

1.11 Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Flächen, die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wasser und Wärme sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO können zugelassen werden, auch soweit für sie im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Anfallendes Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken ist unter Beachtung der am Standort vorliegenden hydrologischen Gegebenheiten zu versickern.

Die gesammelten Abfälle (Mülbehälter) sind zur Abholung an der Securiusstraße, im Einmündungsbereich zur privaten Zufahrtsstraße, abzustellen.

2. bauordnungsrechtliche Festsetzungen

2.1 äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Die Gestaltung der Fassaden im gesamten Bebauungsplangebiet sind als Putzfassaden mit nicht grellen Farbtönen, möglichst in hellen Pastelltönen auszubilden. Die Verwendung von Klinkern, Natursteinen, Glas oder Holz für untergeordnete Bauteile ist zulässig. Kunststoff-Fassadenverkleidungen sind nicht zulässig.

2.2 Dachgestaltung

Die Gebäude im Plangebiet sind mit Sattel- oder Walmdächern 25° bis 45° zu errichten. Dachgauben (mit Ausnahme von Rundgauben) mit einer Länge < 5/6 der traufseitigen Breite des Hauses und Dachüberstände von max. 1,0 m sind möglich. Hochglänzende Dacheindeckungen sind nicht zulässig, da reflektierende Sonnenstrahlen Störungen auf benachbarte Bebauung hervorrufen können. Garagen, Nebengebäude und untergeordnete Bauteile können allgemein als Flachdach ausgeführt werden. Solaranlagen auf und innerhalb der Dachhaut sowie Dachbegrünungen sind allgemein zulässig.

2.3 Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind dauerhaft zu begrünen und naturnah zu gestalten (vergl. hierzu textl. Festsetzung Nr. 1.8). Schottergärten sind im Plangebiet nicht zulässig.

2.4 Einfriedungen

Allgemein sind Grundstückseinfriedungen gegenüber den angrenzenden Wohnbauparzellen mit einer max. Höhe von 2,0 m zulässig. Als Grundstückseinfriedungen sind Hecken, Gitterstabzäune, Drahtmaschenzäune (mit Kunststoffbeschichtung), Gabionenwände oder Holzzäune zulässig. In Bereichen zum Verkehrsraum sind Hecken, Gabionenwände oder Holzzäune bis zu einer max. Höhe von 1,20 m möglich. Werden Zäune oder Gabionenwände im Bereich zum Verkehrsraum errichtet, ist bei der Ausführung von Fundamenten die vorhandene Gasleitung (parallel westlich der Erschließungsstraße) nicht zu überbauen.

2.5 Lage der Bauköper im Grundstück

Die Lage der Baukörper wird nach § 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 Abs. 6 SächsBO entsprechen.

2.6 Zwerchhäusen

Zwerchhäusen sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig: Breite nicht mehr als die Hälfte der Gebäudelänge, Abstand zu seitlichen Gebäudekante min. 1,0 m, Traufhöhe sowie Dachform und Dachneigung dem Hauptgebäude angepasst.

2.7 Außenantennen

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

2.8 Mülbehälter

Die Plätze für Mülbehälter sollen nicht sichtbar hinter bzw. innerhalb von Hecken oder anderen Sichtschutzelementen (sonnen- und windgeschützt) oder im Gebäude ausgebildet werden. Die gesammelten Abfälle (Mülbehälter) sind zur Abholung an der Securiusstraße, im Einmündungsbereich zur privaten Zufahrtsstraße, abzustellen (vgl. hierzu textl. Festsetzung 1.11).

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 oder waren 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 Grundstücksbsitzer 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.

3.3 Immisionschutz

Zur Vermeidung von schalltechnischem Konfliktpotential wird auf die Hinweise zur Auswahl und Aufstellung von Luft-Wärmepumpen (und/oder Klima-, Kühl- und Lüftungsgeräten) in der Anlage des "LAI - Leitfadens für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten" hingewiesen.

Weiterhin wir auf die Erste Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immisionsschutzgesetzes (Verordnung über kleinere und mittlere Feuerungsanlagen - 1. BImSchV), insbesondere auf die Ableitbedingung des § 19 der 1. BImSchV hingewiesen.

Bei der Aufstellung von Solarkollektoren sind schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG, z.B. Blendungen zu verhindern.

In der näheren Umgebung des Plangebietes befinden sich keine lärmintensiven Nutzungen, die Störungen oder Bedenken auf eine Wohnnutzung befürchten lassen könnten.

3.4 Grundwasser

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Bereiches der bergbaulich beeinflussten Grundwasserabsenkung des Tagebaugebietes Golzsche/Rösa und unterliegt im Zusammenhang mit der Außerbetriebnahme der bergbaulichen Entwässerung sowie der Flutung der Restlöcher dem Grundwasserwiederanstieg.

Der Grundwasserwiederanstieg ist im Wesentlichen abgeschlossen. Die derzeitigen Grundwasserstände befinden sich bereits im natürlichen, klimatisch bedingten Grundwasserschwankungsbereich. Der Grundwasserstand kann jahreszeitlich bedingt schwanken. Bei vorgesehenen Bauvorhaben ist daher die Grundwassersituation in diesem Bereich durch den Bauherren eingehender zu untersuchen.

Es besteht Anpassungspflicht für Bauvorhaben. Das Plangebiet befindet sich innerhalb der bergbaulichen Grundwasserbeeinflussung. Damit ist eine Bewertung eventuell geplanter anzeige- bzw. genehmigungspflichtiger Baumaßnahmen nach §§ 110 bis 113 Bundebergbaugesetz (BbergG) erforderlich.

3.5 erneuerbare Energien

Photvoltaik ist nur in, an und auf Dachflächen zulässig. Gebäudeunabhängige Anlagen sowie aufgeständerte Anlagen auf Dachflächen sind nicht zulässig.

3.6 Bohranzeige- und Bohrergebnismitteilungspflicht

Wenn Bohrungen für eine Baugrunduntersuchung niedergebracht werden, besteht Bohranzeige- und Bohrergebnismitteilungspflicht gegenüber der Abteilung 10 (Geologie) des sächsischen Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie, PF 54 01 37 in 01311 Dresden.

4. Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Verfahrensvermerke

Verfahrens- und Genehmigungsvermerke

1. Aufstellungsbeschluss
Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtratssitzung vom 25. Juni 2020. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 03. Juli 2020 ortsüblich bekannt gemacht.

.....
(Ort, Datum, Siegel) Oberbürgermeister Dr. Wilde

2. Entwurf Bebauungsplan
Die Stadträte haben am ..... den Entwurf des Bebauungsplanes gebilligt und zur Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange bestimmt. Der Auslegungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

.....
(Ort, Datum, Siegel) Oberbürgermeister Dr. Wilde

3. Beteiligung Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauNVO
Der Entwurf des Bebauungsplanes einschließlich der Begründung hat in der Zeit vom ..... bis ..... während der Dienststunden der Stadtverwaltung öffentlich ausgelegen. Zusätzlich waren die kompletten Planunterlagen auf der Internetseite der Stadt Delitzsch sowie auf dem zentralen Landesportal Sachsen einsehbar.

.....
(Ort, Datum, Siegel) Oberbürgermeister Dr. Wilde

4. Beteiligung Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

.....
(Ort, Datum, Siegel) Oberbürgermeister Dr. Wilde

5. Abwägung
Die Stadträte haben die vorgebrachten Anregungen und Bedenken der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft.
Das Ergebnis der Abwägung wurde der Öffentlichkeit und den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange am ..... mitgeteilt.

Der Beschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

.....
(Ort, Datum, Siegel) Oberbürgermeister Dr. Wilde

6. Satzung
Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen (Teil B) und der Begründung (Teil C) wurde am ..... von den Stadträten als Satzung beschlossen.
Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadträte am ..... gebilligt.

Die Beschlüsse wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

.....
(Ort, Datum, Siegel) Oberbürgermeister Dr. Wilde

7. Ausfertigung
Die von den Stadträten beschlossene Satzung (Teil B) sowie die Planzeichung (Teil A) und Begründung (Teil C) wird hiermit ausgefertigt.

.....
(Ort, Datum, Siegel) Oberbürgermeister Dr. Wilde

8. Bekanntmachung
Der Beschluss des Bebauungsplanes sowie Ort und Zeit seiner öffentlichen Einsichtnahme wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

.....
(Ort, Datum, Siegel) Oberbürgermeister Dr. Wilde

9. Planungsgrundlage
Der Katasterbestand wird als richtig bescheinigt.

.....
(Ort, Datum, Siegel) Vermessungsamt Lkr. Nordsachsen

Große Kreisstadt Delitzsch
Markt 3
04509 Delitzsch

Bebauungsplan Nr. 05 "Südlich Securiusstraße / ehem. Gärtnerei Wilke"

Stand: Januar 2021 Maßstab: 1 : 500

Ingenieurbüro Pro Bau GbR
Milkner Wilke
Markt 21
04509 Delitzsch
Tel. 034202 55560
Mail info@probau-delitzsch.de
www.probau-delitzsch.de