

Begründung zum Bebauungsplan „Brandis, Bergstraße II“

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist notwendig um die nachhaltige Nutzung des Gebietes in städtebaulicher und umwelt bezogener Weise sicher zu stellen.

Das Gelände ist zur Zeit eine Industriebrache mit größtenteils bereits abgerissenen Hallen und einer 100%-igen Versiegelung des Bodens, nur am westlichen Rand ist Bewuchs vorhanden.

Planungsrechtlich ist ein rechtsgültiger Bebauungsplan für eine Sondernutzung als Standort für einen Vollsortiment-Einzelhandelsmarkt genehmigt.

Der Eigentümer beabsichtigt durch die Entwicklung dieser Fläche zu einem Wohnstandort und einer Erweiterungsfläche für das bereits gegenüber vorhandene Seniorenzentrum die städtebauliche Entwicklung der gesamten Bergstrasse abzuschließen.

Hier ist bereits in der Vergangenheit eine erfolgreiche Umwandlung einer Industriebrache in ein attraktives Wohngebiet und einem Seniorenzentrum gelungen. Die nun noch zu beplanende Fläche ist die letzte verbliebene Gewerbefläche in diesen Wohngebiet. Ziel ist es, diese Fläche der Umgebung entsprechend zu entwickeln.

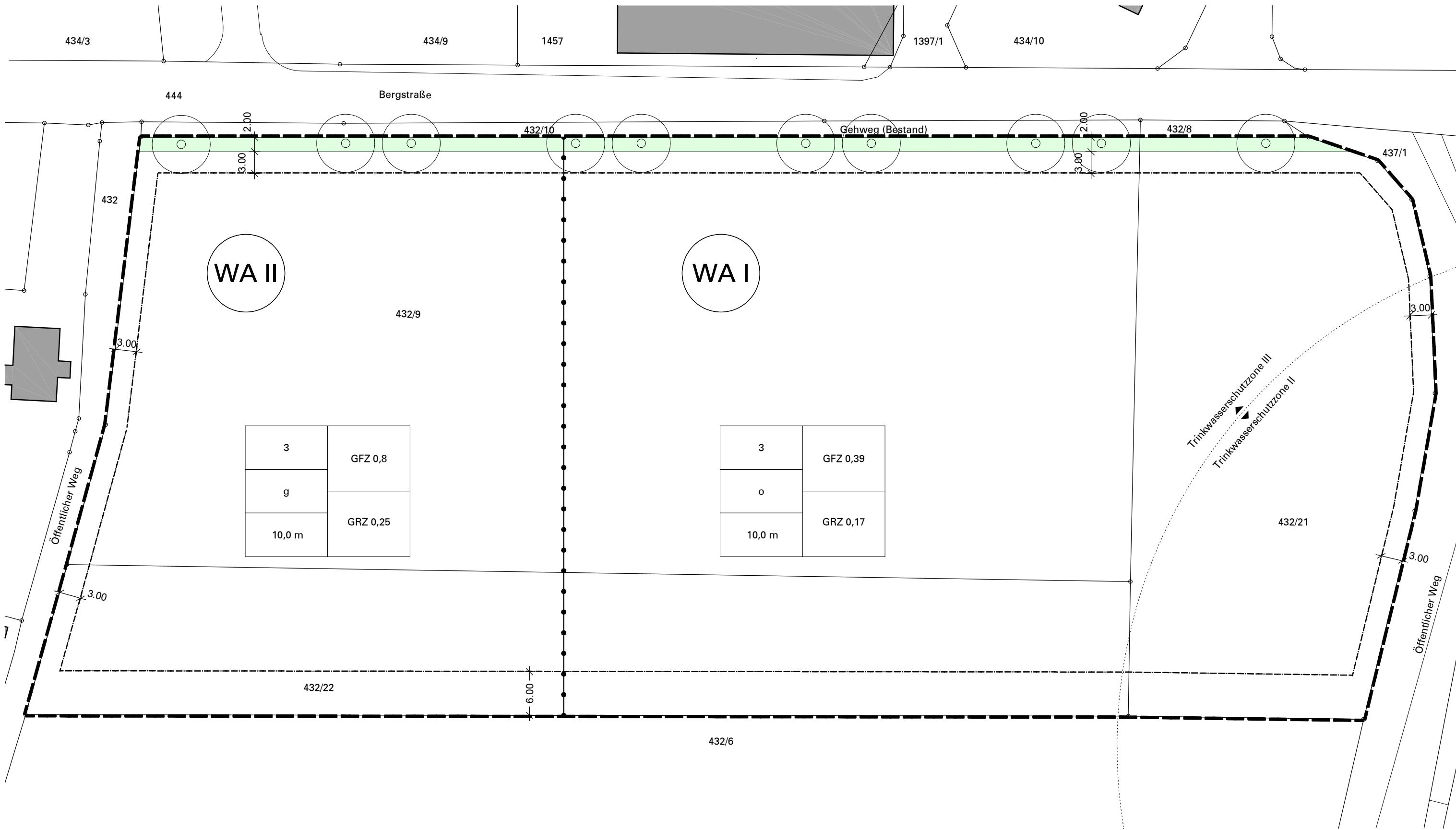
Zusätzliche Effekte sind die Verkehrsberuhigung in der Bergstrasse und die Ordnung des ruhenden Verkehrs

Durch die Umwandlung der versiegelten Fläche in einen Wohnstandort mit Einfamilienhäusern wird durch die angemessene Dimension und die Lage der Häuser eine Durchgrünung sichergestellt.

Gleichzeitig wird die große Nachfrage nach Baugrundstücken im stadtnahen Bereich entsprochen, da zur Zeit kaum Grundstücke in bebauten Bereichen des Stadtgebietes mehr zur Verfügung stehen.

Es handelt sich bei der geplanten Maßnahme nicht um die Neuausweisung von zusätzlichen Wohngebieten, sondern um die Abrundung und aufwertende Umwandlung eines bereits bebauten Gebietes.

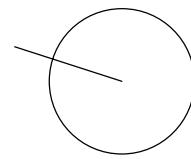
08.04.2010, A. Grün



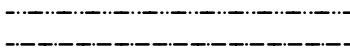
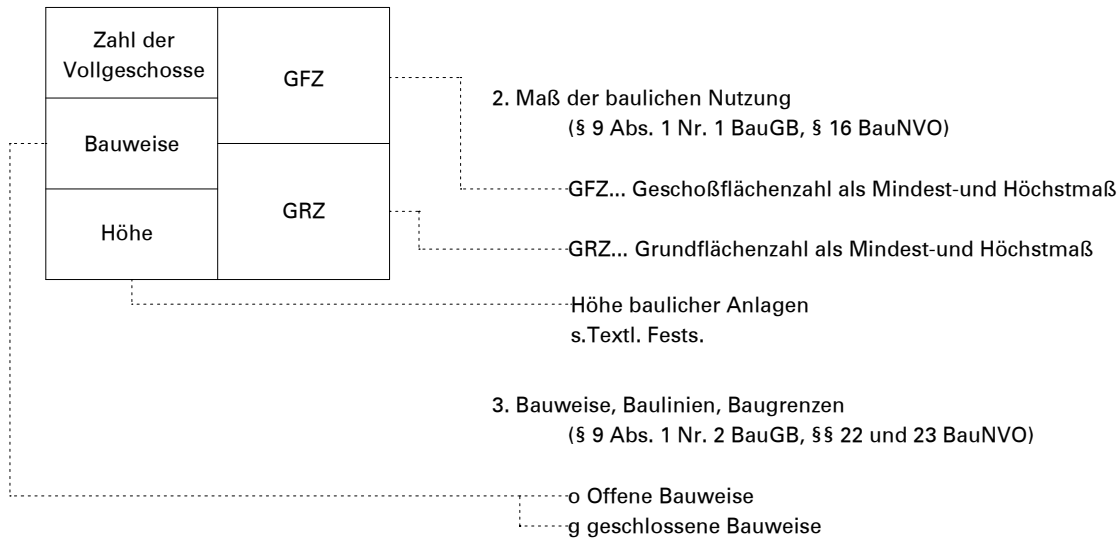
3	GFZ 0,8
g	
10,0 m	GRZ 0,25

3	GFZ 0,39
o	
10,0 m	GRZ 0,17

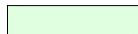
Trinkwasserschutzzone III
 Trinkwasserschutzzone II



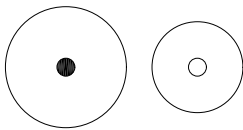
Grün: Architekten



Baulinie
Baugrenze



9. Grünflächen
(BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 15)
öffentliche Grünflächen



13. Flächen ... zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25)

Erhalten/Anpflanzen von Bäumen



15. Sonstige Planzeichen
Bestehende Grenzen von Grundstücken



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
(§ 9 Abs. 7 BauGB)



Abgrenzung von Baugebieten

Legende

Gliederung gemäß Anlage zur Planzeichenverordnung
07.04.10

Bebauungsplan der Innenentwicklung „Bergstraße Brandis“ (2010)

Textteil

Stand 07.04.10

Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 13a BauGB als Ergänzung zum B-Plan

Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 1 BauGB

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Bauliche Nutzung

1.1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des BauGB , §§ 1 bis 11 der BauNVO)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird für die Baugebiete WA I und WA II als Art der baulichen Nutzung festgesetzt:

- Gemäß § 4 BauNVO: Allgemeines Wohngebiet, Absatz 3: nicht zulässig sind 4. Gartenbaubetriebe, 5. Tankstellen
Sonstige, nicht störende Gewerbe- und Handwerksbetriebe sind nur zulässig, wenn diese den Forderungen des DVGW-Regelwerkes W101 und der sächsischen Anlagenverordnung (SächsVAWS) entsprechen (erhöhter Grundwasserschutz)
Im Baugebiet WA II sind Altenwohn- und -pflegeeinrichtungen ausdrücklich zulässig
- Gemäß § 9 Absatz 1 Ziff. 15 BauGB: Grünflächen

1.1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)

- Grundflächenzahl (§§ 16 und 19 BauNVO)
§ 19 Abs. 4 BauNVO gilt vollumfänglich. Die Zulässigkeit von Garagen und überdachten Stellplätzen richtet sich nach § 6 Abs. 7 SächsBO.
- Die Zahl der Vollgeschosse und die Höhen baulicher Anlagen sind als Obergrenzen definiert. Maßgebend ist die Differenz zwischen mittlerer Geländehöhe über den Grenzpunkten des Baugrundstückes bis zum Schnittpunkt der Außenwandebene mit der OK Dachhaut.
- Dachgeschosse sind anstelle des obersten Vollgeschosses im gesamten Geltungsbereich zulässig. Die Geschossfläche beträgt maximal 60 v.H. der darunterliegenden Vollgeschossfläche.

- 1.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
- O.g. §§ gelten entsprechend den Angaben im Plan.
 - Zu den Grundstücksgrenzen sind Abstandsflächen gemäß §6 SächsBO einzuhalten.
- 1.3 Flächen für Stellplätze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 Abs.1 BauNVO)
- WA I: Je angefangene 600 qm Grundstücksfläche ist 1 PKW-Stellplatz (offen, überdacht oder als Garage auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen).
- WA II: Die Einrichtung von Flächen für Stellplätze ist gemäß § 12 Abs. 1 BauNVO geregelt.
- 1.4 Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 u. 11 Abs. 6 BauGB)
- Die Anlage von Ein- und Ausfahrten ist lagemäßig nicht festgelegt..
- Bis 600 qm Grundstücksfläche ist eine Gesamtbreite von Ein- und Ausfahrten von 3m je Baugrundstück zulässig. Die jeweils zulässige Gesamtbreite erhöht sich mit höherer Grundstücksfläche proportional. Bei Überquerung von festgelegten Grünflächen gilt 1.5.
- 1.5 Grünflächen Bindungen für Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
- Die im Plan dargestellten Grünflächen mit Pflanz- und Erhaltungsgeboten zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind in privater Hand. Sie sind als offene, nicht eingefriedete Grünflächen zu gestalten. Die Verantwortung zur Pflege und Erhaltung dieser Flächen und Pflanzen liegt beim Grundstückseigentümer.
- Die Grünflächen dürfen je 25m Grundstückslänge von einer Ein- und Ausfahrt von 3m Breite unterbrochen werden.
- Bepflanzungen sind mit standortgerechten, einheimischen Gehölzarten vorzunehmen. Zwischenräume sind als Mulch- oder Rasenfläche zu gestalten und dauerhaft zu erhalten.
 - Die Baumpflanzungen entlang der Bergstraße sind mit Winterlinden (*Tilia cordata*) Hochstamm min.16-18 StU vorzunehmen.
 - Je qm Grünfläche ist ein Gehölz min. 60 cm Höhe vorzusehen.
 - Für die sonstigen Bepflanzungen ist die nachfolgende Artenliste zu berücksichtigen.

Artenliste heimischer Bäume und Sträucher	
Gehölz	
deutscher Artnamen	wissenschaftlicher Artnamen
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Gemeine Hasel	Corylus avellana
Weisdorn	Crataegus spec.
Wildapfel	Malus sylvestris
Schlehe	Prunus spinosa
Wildbirne	Pyrus communis
Einheimische Wildrosenarten	Rosa spp.
Einheimische Brombeere	Rubus fruticosus
Himbeere	Rubus idaeus
Sal-Weide	Salix caprea
Hochstamm	
deutscher Artnamen	wissenschaftlicher Artnamen
Winter-Linde	Tilia cordata

1.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung in Natur, Boden und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- a) Schützenswerter Boden ist aufgrund des Versiegelungsgrades im Bestand faktisch nicht vorhanden. Die bleibend entsiegelten Flächen sind mit geeignetem versickerungsfähigen, nicht auslaug- oder auswaschbarem Material zu verfüllen und mit einer mind. 20 cm starken Mutterbodenschicht zu versehen.
- b) Die Stellplätze und befestigten, privaten Flächen sind mit einem Belag zu bedecken, der eine direkte und weitgehende Versickerung des Niederschlagswassers bei mindestens 10% Entsiegelungsgrad zulässt (z.B. Rasenpflaster, Schotterrasen, Steinsand, Steinplatten mit offenen Fugen).
- c) Das Niederschlagswasser der Straßen sowie auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser sind auf dem Grundstück zu verwerten.
- d) Die Anlage von Regenwassersammelanlagen (Zisternen, Regenwasserrückhaltebecken), auf dem jeweiligen Grundstück des Regenwasseranfalls, ist zulässig.

- e) Von den Punkten c) und d) sind Bereiche in Trinkwasserschutzzone II ausgenommen. Entsprechend den Vorgaben des Umweltamtes des Landkreises Leipziger Land SG Wasser/Abwasser gilt folgendes:

Parkflächen sind wasserundurchlässig zu befestigen.
Anfallendes Niederschlagswasser ist über öffentliche Abwasserleitung aus der TWSZ II herauszuleiten.

Verboten sind:

Umgang und Lagerung Wasser gefährdender Stoffe
Verwendung von Pflanzenschutzmitteln
bauliche Verwendung von auslaug- und auswaschbaren Stoffen
Verwendung von Bauschutt- oder Abrissmaterial
Baustelleneinrichtungen

- f) Umgang und Lagerung von Wasser gefährdenden Stoffen in der Trinkwasserschutzzone III (gesamter Geltungsbereich ohne TWSZ II) sind einen Monat vorher bei der unteren Wasserbehörde schriftlich anzuzeigen.

2. Festsetzung durch örtliche Bauvorschriften und Gestaltungsvorschriften (§ 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 83 Abs. 4 SächsBO)

Sonstige Örtliche Vorschriften

- Nebenräume wie Kellerersatz- und Kellerräume, Abstellräume und Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
- Die Abfallbeseitigung hat durch ein beauftragtes Entsorgungsunternehmen zu erfolgen.
- Für das Aufstellen der Müll-, Restabfall- und Wertstoffbehälter sind Standflächen einschl. Bewegungsflächen entsprechend EAE 85/95 auf den Grundstücken zu schaffen.
- Häusliche Abwässer sind in das öffentliche Netz einzuleiten
- Auswasch- oder auslaugbare Baustoffe, die das Grundwasser beeinträchtigen können, dürfen nicht verwendet werden.
- Die Planung von Gasanlagen ist mit dem zuständigen Regionalzentrum Ost der Mitgas AG in 04758 Oschatz abzustimmen.
- Auf die Bohranzeige- und Bohrergebnismittlungspflicht gemäß sächs. Lagerstättengesetz wird hingewiesen.
- Stromversorgungstrassen sind im öffentlichen Verkehrsraum (Fuß-, Radwege, Grünstreifen) einzuordnen. DIN 1998 beachten.
- Die vorhandenen Vermessungs- und Grenzmarken sind gem. Sächs.VermG besonders zu schützen bzw. zu erhalten.
- In diesem Wohngebiet ist mit gelegentlicher Fluglärmbelästigung zu rechnen. Käufer und Nutzer sollten vom Bauträger darüber informiert werden.
- Ausführende Firmen sind auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß §20 SächsDSchG. hinzuweisen.

3. Hinweise
3.1 Altlastverdachtsflächen
(Sächs.ABG v.31.05.1999)

Es sind baubegleitende Bodenuntersuchungen durchzuführen.
Die Freiheit des Grundstückes von Altlasten ist einwandfrei vom Bauherrn nachzuweisen. Bei Bodenarbeiten auftretende organoleptische und andere Auffälligkeiten sind der Umweltbehörde des Muldentalkreises umgehend mitzuteilen.

3.2 Funde von Kulturdenkmälern
(§ 14 Abs. 3 und § 20 SächsBO)

Der Entdecker, der Eigentümer und der Besitzer des Grundstückes sowie der Leiter der Arbeiten, bei denen die Sache entdeckt wurde, haben bei Außenarbeiten auftretende Funde, von denen anzunehmen ist, dass es sich um Kulturdenkmäle handelt, diese unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

3.3 Nachweis von unterirdischen Leitungen

Mit Einreichung der Baugenehmigungsunterlagen hat der Bauherr den Nachweis über die Freiheit der zu überbauenden Flächen von unterirdischen Leitungen zu führen.

3.4 Hinweise zum Schutz des Bodens

Bei jeglichen Schacht- und anderen Bodenarbeiten, sowie bei Befahren des jeweiligen Baugrundstückes mit Arbeitsmaschinen, sind Maßnahmen des Bodenschutzes zu ergreifen.

Besonders zu beachten ist der Schutz des Mutterbodens (§ 202 BauGB). Der nutzbare Zustand des bei Bauarbeiten anfallenden Mutterbodens ist zu erhalten und der Boden vor Vernichtung bzw. Vergeudung zu schützen.

Die Beeinträchtigung, auch des nicht verlagerten Bodens auf dem Grundstück, ist zu vermeiden bzw. zu minimieren.

Die DIN-Vorschriften 18 300 „Erdarbeiten“, DIN 18 915 „Bodenarbeiten“, sowie 18 920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“, sind einzuhalten. Zur Vermeidung von Bodenbelastungen durch die Lagerung von Bau- und Betriebsstoffen sind geeignete Vorkehrungen zu treffen.

Baubetriebsbedingte Belastungen des Bodens, z.B. solche, die durch Verdichtung oder Durchmischung von Böden mit Fremdstoffen entstehen, sind auf das notwendige Maß zu beschränken (§ 7 Abs. 2 EGAB) und nach Abschluss der Baumaßnahmen zu beseitigen.

3.5 Hinweise zum Immissionsschutz

Immissionen, die von angrenzenden, ordnungsgemäß genutzten, landwirtschaftlichen Flächen ausgehen können, sind von den zukünftigen Nutzern des Bebauungsgebiets entschädigungslos zu dulden.

Im Nachtzeitraum sind Freizeit- und Sportaktivitäten auf den Freiflächen grundsätzlich auszuschließen.

4. Befreiungen
Es gilt § 31 BauGB.