

BEGRÜNDUNG

zum

Bebauungsplan der Stadt Dübén

"Teilfläche Block 4 im Sanierungsgebiet der Altstadt"

(gem. § 9 Abs. 8 in Verbindung mit § 13a BauGB)

INHALT

1. Anlass der Planung
2. Allgemeines – örtliche Situation
3. Ziel und Zweck der Planung
4. Vorbereitende Bauleitplanung
5. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes
6. Verfahren
7. Textliche Festsetzungen
 - 7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
 - 7.2 Überbaubare Grundstücksflächen
 - 7.3 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen
 - 7.4 Immissionsschutz
 - 7.5 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
8. Naturschutz und Landschaftspflege
9. Umweltprüfung - Umweltbericht
10. Schutzmaßnahmen während der Baumaßnahmen
11. Verkehrerschließung
12. Technische Ver- und Entsorgung
13. Flächenangaben
14. Rechtsgrundlagen
15. Anlagenverzeichnis

1. Anlass der Planung

Für das Plangebiet wurde bereits 1995 der Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan mit dem Namen „Bebauungsplan Block 4 Sanierungsgebiet Altstadt“ gefasst und ein Entwurf erarbeitet. Das Verfahren dazu wurde aber nicht abgeschlossen. Der Block 4 im Sanierungsgebiet der Altstadt von Bad Dübén umfasste damals das Areal um die Burg, begrenzt durch die Mulde, die Neumärker Straße, die Neuhofstraße und die Leipziger Straße. Aus heutiger städtebaulicher Sicht ist es nicht erforderlich, diesen Entwurf in seiner gesamten Größe fortzuführen. Aufgrund des Straßenausbaus der Neuhofstraße (Bundesstraße 2) verkleinerten sich die anliegenden Grundstücke und es entstand ein entsprechender Planungsbedarf. Ebenfalls änderten sich die Ziele im nördlichen Bereich des Plangebietes. Hier sollen keine Bauflächen ausgewiesen werden, dafür soll eine Grünfläche entstehen, die den Blick auf die Burg zulässt.

Ebenfalls mussten Gebietsausweisungen überdacht werden, die aus den vertiefenden Untersuchungen zum Schallschutz in Verbindung mit dem Straßenausbau der Neuhofstraße (Bundesstraße 2) resultierten.

2. Allgemeines - örtliche Situation

Die Stadt Bad Dübén ist eine Kleinstadt im Freistaat Sachsen und gehört zum Landkreis Delitzsch. Im Landesentwicklungsplan ist die Stadt als Unterzentrum ausgewiesen. Im Regionalplan wird die Stadt noch vertiefend als überregional bedeutsamer Kurort benannt, der entsprechend entwickelt werden soll. In Bad Dübén leben ca. 9 000 Einwohner und sie liegt ca. 15 km nördlich von dem Mittelzentrum Eilenburg und ca. 25 km nordöstlich vom Oberzentrum Leipzig entfernt. Unmittelbar nördlich hinter Bad Dübén beginnt das Land Sachsen-Anhalt, südwestlich wird sie von dem Fluss Mulde tangiert.

Das Plangebiet befindet sich in Zentrumsnähe unmittelbar am östlichen Fuß der Burg von Bad Dübén. Das Gelände selbst ist nach Eintragung in der Planzeichnung mit Wohn- und Geschäftshäusern bebaut. Einige Gebäude davon sind leer stehend. Auf dem nördlichen Teil befindet sich ein leicht verwilderter Garten mit Obstbäumen und Rasenflächen.

Das Plangebiet ist über die Neuhofstraße (Bundesstraße 2), die Neumark als innerörtliche Straße und den Zugangsweg zur Burg zu erreichen.

Die Mulde fließt südwestlich in ca. 120m Entfernung.

Schutzgebiete bzw. Schutzobjekte aus naturschutzfachlicher Sicht werden durch den Geltungsbereich des B-Planes nicht berührt. Weiterhin sind Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung, entsprechend den Zielvorstellungen im europäischen Netz Natura 2000 sowie die Belange nach der EG-Vogelschutzrichtlinie durch diesen Plan nicht betroffen.

Das Überschwemmungsgebiet der Mulde wird vom Geltungsbereich nicht berührt. Oberflächengewässer werden nicht tangiert. Ebenfalls werden keine Trinkwasserschutzzonen berührt.

Das Plangebiet befindet sich in einem archäologischen Relevanzbereich, welcher entsprechende Voruntersuchungen vor Bau- und Erschließungsbeginn erfordert. Auf diesen Sachverhalt wurde auf der Planzeichnung hingewiesen. Ebenfalls ist für die Meldepflicht bei Funden nach Sächsischem Denkmalschutzgesetz ein entsprechender Vermerk auf dem Plan eingetragen.

Das Gebiet ist nach bisherigem Erkenntnisstand frei von Altlasten. Für die bestehende Informationspflicht bei Funden von Bodenverunreinigungen ist ebenfalls unter dem Punkt -Hinweise- ein Textvermerk in die Planzeichnung aufgenommen.

Baugrundgutachten sind für das Plangebiet nicht vorhanden. Für die konkreten Bauvorhaben werden Baugrunduntersuchungen empfohlen.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Sanierungsgebietes der Altstadt von Bad Dübén.

3. Ziele und Zwecke der Planung

Das Plangebiet befindet sich, wie oben bereits beschrieben, in Zentrumsnähe, am Fuße der Burg in der Innenstadt. Die vorhandene historische Bebauung im südlichen Teil soll städtebaulich in Form und Gestaltung erhalten bleiben. Im nördlichen Teil soll ein kleiner Bereich für Stellflächen und eine

Grünfläche geschaffen werden. Die Grünfläche soll so gestaltet werden, dass der Blick auf die Burg möglich bleibt.

4. Vorbereitende Bauleitplanung

Die Stadt Bad Döben verfügt über einen genehmigten Flächennutzungsplan (FNP). Das Plangebiet ist dort als Wohnbaufläche ausgewiesen. Die nunmehr geänderte Ausweisung als Mischgebiet resultiert aus der Vorbelastung der Fläche durch Verkehrslärm der östlich angrenzenden Bundesstraße 2. Im Planfeststellungsverfahren wurden die Lärmbelastungen auf die angrenzende Bebauung ermittelt. Die Werte waren so hoch, dass eine Ausweisung als Wohngebiet mit den schalltechnischen Orientierungswerten der DIN 18 005 Beiblatt 1 nicht möglich war.

Das Verfahren dieses Bebauungsplanes wird, wie unter Punkt 6 noch ausführlich beschrieben, nach § 13a BauGB, als Bebauungsplan der Innenentwicklung im vereinfachten, beschleunigten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Damit kann die Abweichung vom Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB später angepasst werden.

5. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des Plangebietes umfasst eine Fläche von ca. 4.460 m².

Von der Planung betroffen sind die Flurstücke 36/3, 37/2, 37/3, 126/1, 127/1, 128/1 der Flur 12 der Gemarkung Bad Döben.

An das Plangebiet grenzt südlich das Flurstück 129/4 der Flur 12, der Zugangsweg zum Burggelände.

Östlich grenzen die Flurstücke 36/4, 37/4, 127/2, 128/3, 128/3 und 129/3 der Flur 12 an. Diese sind jeweils mit dem Fußweg der Neuhofstraße belegt.

Westlich schließen sich die Flurstücke 33/5 und 35 das Burgberggelände und das Flurstück 34/9 ein Wohngrundstück an.

Nördlich des Plangebietes befindet sich das Flurstück 126/2 der Flur 12, welches den Fußweg der Straße Neumark darstellt.

Für das Planverfahren werden keine Flächen außerhalb des Bebauungsplanes benötigt.

6. Verfahren

Das Plangebiet liegt im bebauten Bereich der Innenstadt. Aus diesem Grund soll der Bebauungsplan nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden. Mit einer Gesamtgrundfläche von rund 5.000m² liegt er weit unter dem Schwellenwert von 20.000m² zulässiger Grundfläche nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB. Die geplanten Zulässigkeiten lassen auch keine Vorhaben zu, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Demnach kann das beschleunigte, vereinfachte Verfahren nach § 13 Abs. 2 und 3 BauGB angewendet werden.

Zur Abweichung von der Darstellung des Flächennutzungsplanes wurden bereits unter Punkt 4 -Vorbereitende Bauleitplanung- Ausführungen gemacht.

Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a und von der Angabe, welche umweltbezogenen Informationen nach § 3 Abs. 2 BauGB verfügbar sind wird abgesehen. Ebenfalls kann auf die zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB verzichtet werden.

7. Textliche Festsetzungen

7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Plangebiet unterteilt sich in zwei Nutzungen. Der südliche Teil wird als Mischgebiet (MI) und der nördliche Teil als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Im **Mischgebiet** richtet sich die allgemeine Zulässigkeit nach § 6 Abs. 2 Nr. 1 bis 5 BauNVO. Zulässig sind danach Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank-

und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausgeschlossen wurden nach § 1 Abs. 5 BauNVO Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO. Aufgrund der relativ geringen Größe des Gebietes und der Verkehrsanbindungen können diese Nutzungen nicht bzw. nur schwer eingeordnet werden.

Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO werden auf der Grundlage des § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zugelassen.

Die Mischgebietsfestsetzung resultierte aus der Vorbelastung des Plangebietes durch Verkehrslärm der unmittelbar östlich anliegenden Bundesstraße 2 (Neuhofstraße). Die ermittelten Beurteilungspegel im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung zum Planfeststellungsverfahren, ließen eine Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet nicht zu. Aus diesem Grund entschied man sich für die Festsetzung eines Mischgebietes, um die Möglichkeit zu haben, gewerbliche Nutzungen entlang der Bundesstraße anzuordnen und Wohnungen nur mit entsprechenden Einschränkungen zuzulassen. Wohnungen sollten hauptsächlich in der Gebäudezeile zur Burg bzw. zum Innenhof vorgesehen werden.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) und die Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Für das Mischgebiet wurde die GRZ mit 0,6 (Obergrenze) gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.

Die Höhe der baulichen Anlagen wurde für die Bebauung entlang der Neuhofstraße zwingend als zweigeschossig und im hinteren Bereich mit max. zweigeschossig festgelegt. Die vorhandene städtebauliche Struktur soll im Straßenbereich erhalten bleiben in die hintere Bebauung soll sich dieser Bebauung anpassen und unterordnen.

7.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch die Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen bestimmt. Mit der Festsetzung der Baulinien soll die äußere Struktur der vorhandenen historischen Bebauung erhalten bleiben.

Geringfügige Über- bzw. Unterschreitungen bis 0,50 m der Baulinien und bis 1,5m der Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeteile können zugelassen werden.

7.3 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Garagen und Carports sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Stellplätze können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden. Eine weitere Lockerung für Garagen und Carports ist in diesem Plangebiet nicht gewollt. Die Anordnung von Stellplätzen soll von jedem Bauherrn selbst bestimmt werden können.

Die extra ausgewiesenen Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB sind für die Anlage von Stellflächen gedacht. Diese sollten entsprechend durchgrünt werden. Garagen sind auf diesen Flächen nicht zulässig.

Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sind als Ausnahmen zulässig, auch wenn im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Eine städtebauliche Notwendigkeit die genannten Anlagen einzuschränken besteht für das Plangebiet nicht.

7.4 Immissionsschutz

Das Plangebiet ist von der unmittelbar östlich anliegenden Bundesstraße 2 (Neuhofstraße) durch Verkehrslärm vorbelastet. Die Straße wurde 2006 ausgebaut und zuvor planfestgestellt. Im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens wurden die Lärmpegel an der vorhandenen Gebäudezeile entlang der Bundesstraße ermittelt. Es kann davon aufgegangen werden, dass an dieser Gebäudeseite Beurteilungspegel von tags bis ca. 75 dB(A) und nachts bis ca. 68 dB(A) auftreten. Nach Stellungnahme des Umweltfachbereiches des RP Leipzig im Rahmen der Voranhörung zu diesem Bebauungsplan liegen diese Pegel im Bereich des anerkannten Schwellenwertes für den Übergang zur Gesundheitsgefährdung im Sinne des Art. 2 Abs. 2 Satz 2 Grundgesetz. Unter diesem Gesichtspunkt wurde aus der Sicht des Lärmschutzes empfohlen, mit dem Bebauungsplan keine Neupla-

nungen von schutzwürdigen Wohnnutzungen in dem Einwirkungsbereich Neuhofstraße/Leipziger Straße zuzulassen.

Daraus resultierend, wurde die Gebietesfestsetzung gegenüber dem Flächennutzungsplan von Wohngebiet auf Mischgebiet geändert. Die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 werden an den betroffenen Fassadenseiten zwar trotzdem überschritten, man hat aber die Möglichkeit an diesen Gebäudeseiten weniger schutzbedürftige Nutzungen einzuordnen. Wohnungen sollen aber trotzdem nicht gänzlich ausgeschlossen werden, da im Bestand auch Wohnungen zur Straßenseite vorhanden sind und diese einen gewissen erweiterten Bestandsschutz genießen sollen. Aus diesem Grund wurde festgesetzt, dass für die Bebauung entlang der Neuhofstraße schutzbedürftige Räume von Aufenthalts- und Schlafräume der lärmabgewandten Gebäudeseite anzuordnen sind.

Für Öffnungen zur Neuhofstraße sind Schallschutzfenster der Schallschutzfensterklasse 3 einzubauen. (Frau Neuber bitte prüfen, wie im Planfeststellungsbeschluss??)

Ein Außenwohnbereich ist aufgrund der festgesetzten Gebäudeanordnung nur auf der lärmabgewandten Hofseite möglich, wo automatisch durch die vorgelagerte Bebauung die Schutzfunktion gegenüber dem Verkehrslärm gewährleistet ist.

7.5 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Alle Festsetzungen zur äußeren Gestaltung, zu Einfriedungen, Freiflächengestaltung und zu Werbeanlagen sind komplett aus der „Gestaltungssatzung Altstadt Bad Dübén“ übernommen worden, da das Plangebiet in diesen Geltungsbereich fällt. Zusätzlich Begründungen dazu werden sich aus diesem Grund an dieser Stelle gespart.

8. Naturschutz und Landschaftspflege

Dieser Bebauungsplan wird nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung in beschleunigten, vereinfachten Verfahren aufgestellt. Demnach gelten nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein zusätzlicher Eingriff ist demnach nicht mehr zu bewerten, da dieser vor der Aufstellung dieses Bebauungsplanes erfolgt ist und anderenfalls er zulässig wäre.

Trotzdem wurde festgesetzt, dass alle nicht überbaubaren Grundstücksflächen als dauerhafte Grünanlagen mit standortgerechten einheimischen Baum- und Straucharten sowie mit Wiesen und Rasenflächen gärtnerisch zu gestalten sind. Alle Gehölze sind dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind gleichwertig oder gleichartig zu ersetzen. Es sind die Arten nach Pflanzliste (siehe Anlage zur Begründung) zu verwenden. Als Baumbestand sind im nördlichen Bereich nur Obstbäume aus einer ehemals gärtnerischen Nutzung vorhanden, welche nicht geschützt sind. Bei der Gestaltung der Grünflächen sind sie gegebenenfalls zu berücksichtigen. Generell ist auf das Plangebiet die Baumschutzsatzung der Stadt Bad Dübén anzuwenden.

9. Umweltprüfung – Umweltbericht

Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB mit dem entsprechenden Umweltbericht nach § 2a BauGB wird auf Grund des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen. Ebenfalls wird auf der gleichen Rechtsgrundlage auf die Angaben welche umweltbezogenen Informationen nach § 3 Abs. 2 BauGB verfügbar sind und auf die zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB verzichtet.

10. Schutzmaßnahmen während der Baumaßnahmen

Bodenschutz

Abfälle (hier der Bodenaushub) sind gemäß §§ 4 und 6 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG), soweit nicht vermeidbar, zu verwerten. Eine hochwertige stoffliche Verwertung des anfallenden Ober- und Unterbodens gemäß § 5 Abs. 2 KrW-/AbfG wird durch eine Verwertung innerhalb des Planungsgebietes sichergestellt.

Darüber hinaus anfallender im Plangebiet nicht verwertbarer Bodenaushub ist anderweitig gemäß den Grundpflichten nach § 5 KrW-/AbfG einer stofflichen Verwertung zuzuführen. Eine Ablagerung zur Beseitigung ist gemäß § 2 Abs. 5 SächsABG nicht genehmigungsfähig.

Gemäß § 1 BbodSchG sollen bei Einwirkungen auf den Boden Beeinträchtigungen soweit wie möglich vermieden werden. Jeder der auf den Boden einwirkt hat sich gemäß § 4 Abs. 1 BbodSchG so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden.

Zur Erfüllung der o.g. Zielstellung sowie zur Minimierung der Bodeninanspruchnahme/-beeinträchtigung ist folgendes umzusetzen:

Für die weitestgehende Erhaltung der Bodenfunktionen und zum Schutz des Bodens vor Kontamination und sonstiger Devastierung (im Rahmen § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB) sind die baulich nicht in Anspruch zu nehmenden Flächen innerhalb des Geltungsbereiches von Baubetrieb freizuhalten.

Die DIN – Vorschriften 18300 „Erdarbeiten“ und 18915 „Bodenarbeiten“ sind einzuhalten.

Bei Schachtungs- und anderen Bodenarbeiten sowie bei Befahren des Baugrundstücks mit Arbeitsmaschinen sind Maßnahmen des Bodenschutzes zu ergreifen. Besonders zu beachten ist der Schutz des Mutterbodens (humoser Oberboden) gemäß § 202 BauGB. Der nutzbare Zustand des bei Bauarbeiten anfallenden Mutterbodens ist zu erhalten und der Boden vor Vernichtung bzw. vor Vergeudung zu schützen. Mutterboden, Unterboden und Gestein sollen nach dem Aushub getrennt gelagert und anschließend, soweit realisierbar, in umgekehrter Reihenfolge wieder auf dem Grundstück eingebaut werden. Sollte die Verwendung dort nicht möglich sein, so ist der Boden innerhalb des Plangebietes zu verwerten oder für Rekultivierungszwecke zu nutzen bzw. anderweitig gemäß den Grundpflichten nach § 5 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz einer stofflichen Verwertung zuzuführen. Eine Ablagerung unkontaminierter Massen zur Beseitigung als Abfall ist gemäß § 5 Abs. 4 und 5 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz i.V.m. § 2 SächsABG nicht genehmigungsfähig. Bodenbelastungen durch Bau- und Betriebsstoffe sind über geeignete Schutzvorkehrungen auszuschließen.

Durch den Baubetrieb bedingte Bodenbelastungen (Verdichtung, Durchmischung von Böden mit Fremdstoffen) sind auf das den Umständen entsprechende notwendige Maß zu beschränken und nach Abschluss der Baumaßnahmen zu beseitigen (§ 1 Satz 3 i.V. m. § 7 BbodSchG).

Das zur Verfüllung von Baugruben bzw. zur Geländeregulierung vorgesehene Material muss den Prüf- und Vorsorgewerten der BbodSchV, Anlage 2, hinsichtlich der beabsichtigten Nachnutzung entsprechen und hat kontaminationsfrei zu sein. Die DIN 19731 (Ausgabe 5/98) – „Verwertung von Bodenmaterial“ – ist einzuhalten.

Vermeidung von Schäden am Vegetationsbestand

Bei allen Baumaßnahmen ist die DIN 18 920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ einzuhalten.

- zur Verhinderung von Schäden durch Baueinwirkungen sind bei möglichen Beschädigungen, z.B. durch Baggerarbeiten, die Bäume und Gehölze im Arbeitsbereich mit einem Schutzzaun abzusichern bzw. mit einem Stammschutz zu versehen
- Abgrabungen im Wurzelbereich zu erhaltender Bäume sind mit Handschachtung vorzunehmen. Zu entfernende Wurzeln sind fachgerecht nachzuschneiden und mit Wundverschluss zu behandeln,
- Bodenüberdeckungen, Materiallagerungen oder das Abstellen von Fahrzeugen im Wurzelbereich zu erhaltender Gehölze und Bäume sind zu vermeiden.

Gemäß der Baumschutzsatzung der Stadt Eilenburg sind im Bereich des Bebauungsplanes außer Obstbäumen alle weiteren Bäume unabhängig von ihrer Art ab einem Stammdurchmesser von 10 cm, gemessen in 1 m Höhe, geschützt. Unter das Schutzgebot fallen auch Walnussbäume. Gem. § 3 (3) der Satzung sind im weiteren auch Bäume unabhängig von ihrem Stammdurchmesser geschützt, deren Erhalt in Bebauungsplänen festgesetzt wird.

Somit ist für die Fällung von o.g. Bäumen, z.B. im Bereich der vorhandenen Gärten, der in der Satzung vorgeschriebene Verfahrensweg einzuhalten.

Lärmschutz

Während der Bauphase ist die Einhaltung der Immissionswerte der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm vom 19.08.1970 durch Einsatz von Baumaschinen gemäß der 32. BImSchV (Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung) vom 29.08.2002 zu gewährleisten.

11. Verkehrserschließung

Das gesamte Plangebiet ist ausreichend verkehrstechnisch erschlossen. Östlich grenzt die neu ausgebauten Bundesstraße 2 (Neuhofstraße) an. Nördlich verläuft die Ortstraße Neumark und südlich der Erschließungsweg zur Burg. Der Geltungsbereich wurde bewusst auf die Grenze der jeweiligen öffentlichen Verkehrsfläche gelegt, da die Straßenflurstücke mit den stadteigenen Fußwegbereichen im Planfeststellungsbeschluss zur Bundesstraße enthalten sind und nicht verändert werden sollen. Die darin enthaltenen Einfahrtsbereiche wurden in den Bebauungsplan übernommen und festgesetzt. Innerhalb des Plangebietes sind auf Grund der geringen Größe keine weiteren öffentlichen Verkehrsflächen erforderlich.

Über das Flurstück 128/1 verläuft der neue Hauptabwassersammler zu Pumpstation an der Burg. Ein entsprechendes Leitungsrecht für den Zweckverband Abwassergruppe Dübener Heide als zuständiges Versorgungsunternehmen wurde eingetragen.

12. Technische Ver- und Entsorgung

Trinkwasser:

Das Plangebiet ist laut Angabe des Versorgungsträgers voll erschlossen. Die vorhandenen Trinkwasserleitungen einschließlich der Hausanschlüsse sind zu beachten. Entsprechende Schachtscheine sind einzuholen. Notwendige Arbeiten in unmittelbarer Umgebung der Trinkwasserleitungen sind mit dem zuständigen Servicebereich Eilenburg, Herrn Bednarz abzustimmen.

Löschwasser:

Für die Löschwasserversorgung des Mischgebietes ist eine Löschwassermenge von 48m³/h über 2 Stunden für den Grundschutz erforderlich. Aufgrund der Lage des Plangebietes in der Innenstadt wird von der Absicherung dieser Menge ausgegangen.

Abwasser:

Das Bebauungsplangebiet ist nach Abstimmung mit dem Zweckverband Abwassergruppe Dübener Heide durch einen Mischwasserkanal in der Neuhofstraße voll erschlossen. Für den Hauptsammler durch das Flurstück 128/1 wurde gebeten, ein entsprechendes Leitungsrecht einzutragen. Dem Hinweis wurde gefolgt.

Elektroenergie:

Nach Vorabstimmung mit der envia Verteilernetz GmbH ist das Plangebiet mit Niederspannungskabel in den Fußwegbereichen erschlossen. Vorhandene Hausanschlusskabel bis zu den Gebäuden sind bei Bauarbeiten zu beachten. Bestandspläne zu Planungszwecken wurden übergeben. Schachtscheine für weitere Maßnahmen sind zu beachten.

Erdgas:

In der Neuhofstraße und im Neumark sind Leitungen der Gasversorgung vorhanden. Vorhandene Hausanschlüsse sind bei den Bauarbeiten zu beachten. Entsprechende Schachtscheine sind beim zuständigen Versorgungsunternehmen der MITGAS GmbH einzuholen (T. 03435/67110)

13. Flächenangaben

Das gesamte Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 4.460 m²,

davon Fläche für MI:	ca. 950 m ² ,
davon öffentliche Grünfläche:	ca. 3.510 m ²

14. Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan der Stadt Bad Dübén "Teilfläche im Block 4 im Sanierungsgebiet der Altstadt" liegen folgende Gesetze und Verordnungen zugrunde:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I 2006 S. 3316).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S.132) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I v. 1991, S. 58)

Sächsische Bauordnung (SächsBO) in der Fassung des Artikel 1 des Gesetzes zur Vereinfachung des Baurechts im Freistaat Sachsen vom 18.03.1999 (SächsGVBl. S. 85), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes zur Neufassung der Sächsischen Bauordnung veröffentl. am 25.06.2004 (SächsGVBl. S. 200)

Sächsische Gemeindeordnung (SächsGemO) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 18.03.2003 (SächsGVBl. S. 55, ber. S. 159)

Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.10.1994 (SächsGVBl. S. 1601, ber. 1995 S. 106), zuletzt ergänzt am 09.09.2005 (SächsGVBl. S. 259)

Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landespflege und zur Anpassung anderer Rechtsvorschriften (BNatSchGNeuregG) vom 25.03.2002 (BGBl. I Nr. 22 vom 03.04.2002)

Sächsisches Abfallwirtschafts- und Bodenschutzgesetz (SächsABG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.05.1999 (SächsGVBl. S. 261), geändert durch das Gesetz vom 28.06.2001 (SächsGVBl. S. 426)

Gesetz zur Raumordnung und Landesplanung des Freistaates Sachsen (Landesplanungsgesetz SächsLPIG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.12.2001 (SächsGVBl. Nr. 17 S. 716), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes zur Erleichterung des Wiederaufbaus und zur Verbesserung des Hochwasserschutzes vom 14.11.2002 (SächsGVBl. S. 307)

Gesetz zum Schutz und zur Pflege von Kulturdenkmalen im Freistaat Sachsen (SächsDSchG), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 14.11.2002 (SächsGVBl. S. 307)

Baumschutzsatzung der Stadt Bad Dübén in der jeweils gültigen Fassung

15. Anlagenverzeichnis

Anlage 1: Pflanzliste (Auswahl)

erarbeitet:

IBS GmbH Eilenburg
Wilhelm-Raabe-Straße 2
4838 Eilenburg

Eilenburg, 13.06.2007

Pflanzliste

zum Bebauungsplan der Stadt Dübener "Teilfläche Block 4 im Sanierungsgebiet der Altstadt"

Bäume und Heister:

Betula pendula	Hänge Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aria	Gewöhnliche Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia europaea "Pallida"	Kaiser-Linde

Sträucher:

Acer campestre	Feldahorn
Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel
Corylus avellana	Gewöhnliche Hasel
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Faulbaum
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Gewöhnliche Schlehe
Rhamnus catharticus	Echter Kreuzdorn
Rubus fruticosus agg.	Echte Brombeere
Rubus idaeus	Himbeere
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Bodendeckerrose „Cherry Meidiland“	Bodendeckerrose
Bodendeckerrose „Magic Meidiland“	Bodendeckerrose
Philadelphus coronarius „Dame Blanche“	Garten-Jasmin
Potentilla fruticosa „Goldfinger“	Fingerstrauch
Aesculus parviflora	Strauchkastanie
Astilbe x arendsii-Hybride	Prachtspiere
Berberis x media „Parkjuwel“	Halbimmergrüne Berberitze
Prunus cistena	Zwerg-Blutpflaume
Strauchrose „Westerland“	Öfterblühende Strauchrose
Viburnum burkwoodii	Wintergrüner Duft-Schneeball
Viburnum farreri	Duft-Schneeball

Pflanzqualitäten:

Bäume	mindestens Stammumfang 12 - 14 cm
Heister	mindestens 2x verpflanzt 100 - 150 cm
Sträucher	mindestens 2x verpflanzt 60 - 100 cm
Bodendecker	mindestens Topf 30 - 60 cm

Anmerkung: Liste nicht abschließend!

