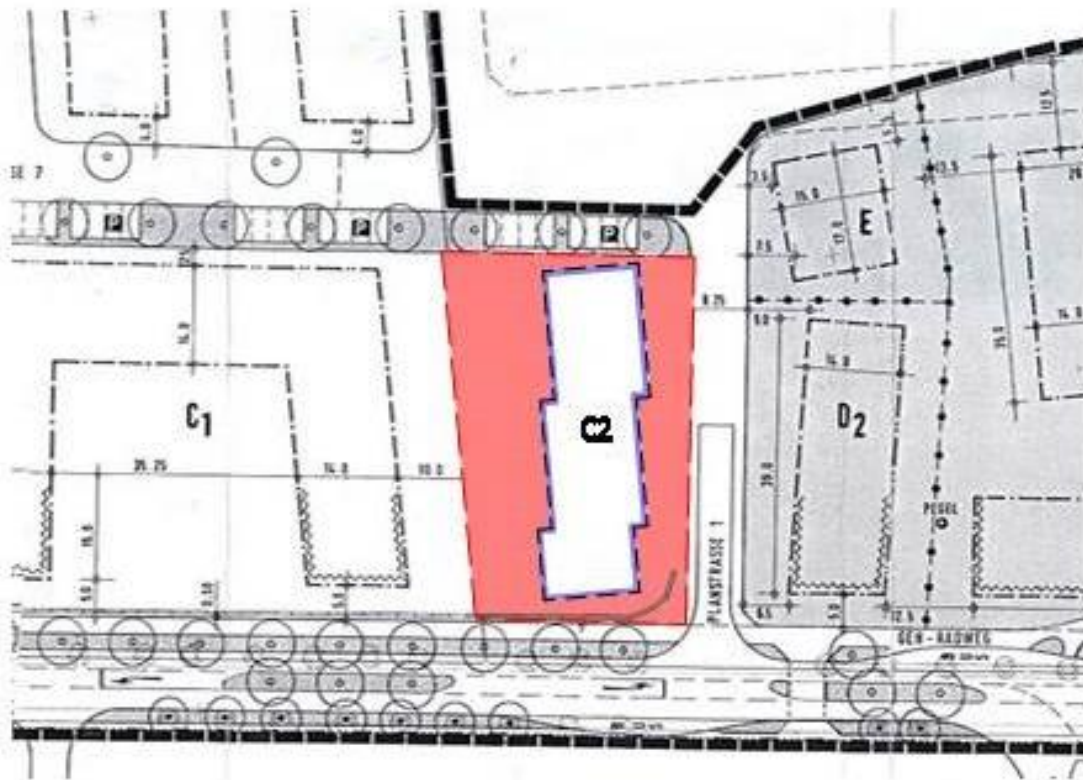


## GEMEINDE RACKWITZ

### 4. Änderung des Bebauungsplans der Innenentwicklung „Wohngebiet Neu-Schladitz“ gemäß §13a BauGB

#### 2. Teilbereich; Baufeld C2



Ausschnitt Bebauungsplan „Wohngebiet Neu-Schladitz“ 3. Änderung; Baufeld C2

### Begründung

VOM 20.12.1996 , ZULETZT GEÄNDERT AM 24.10.2019

## Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Ziel der Planänderung.....	1
2. Planungsrechtliche Situation .....	2
2.1 Flächennutzungsplan .....	2
2.2. Bebauungsplan .....	2
3. Verkehrliche Erschließung.....	2
4. Ver- und Entsorgung.....	3
4.1 Trink- und Löschwasser.....	3
4.2 Schmutz- und Niederschlagswasser.....	3
4.2.1 Schmutzwasser.....	3
4.2.2 Niederschlagswasser.....	3
5. Textliche Festsetzungen.....	4
5.1 Stellplätze.....	4
5.2 passive Lärmschutzmaßnahmen gegen Fluglärm.....	4
5.3 Weitere Änderungen.....	4

### 1. Anlass und Ziel der Planänderung

Die 4. Planänderung bezieht sich auf das in der Planzeichnung gekennzeichnete Baufeld C2 in Bezug auf die 3. Änderung des Bebauungsplans „Wohngebiet Neu-Schladitz“.

Da die Baugrenzen und Baulinien des aktuellen Bebauungsplans (3. Änderung) keine praktikabel umsetzbare Gebäudekubatur gewährleisten würden, wird eine Änderung der Baugrenzen/ -linien und somit des Bebauungsplans „Wohngebiet Neu-Schladitz“ 3. Änderung zur Verbesserung der Bau Feld - Situation und zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum angestrebt. Des Weiteren wird die verlangte Anzahl an Stellplätzen pro Wohneinheit erhöht.

Alle anderen Aussagen bleiben wie in der 3. Änderung des Bebauungsplans „Wohngebiet Neu-Schladitz“ erhalten. Auf eine Übernahme der kompletten Begründung des Bebauungsplans wird hier verzichtet.

## 2. Planungsrechtliche Situation

### *2.1 Flächennutzungsplan*

Ein rechtskräftiger Flächennutzungsplan ist nicht vorhanden. Im Entwurf zum Flächennutzungsplan wird das Plangebiet im Baufeld C2 in der Art der baulichen Nutzung als allgemeines Wohnen (WA) dargestellt.

### *2.2. Bebauungsplan*

Die 4. Änderung des Bebauungsplans der Innenentwicklung „Wohngebiet Neu-Schladitz“ wird gemäß §13a BauGB durchgeführt.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen. (gemäß §13 Abs. 3 Satz 1 BauGB)

Das Baufeld C2 befindet sich innerhalb des Bebauungsplans „Wohngebiet Neu-Schladitz“ und zählt zu der Gemeinde Rackwitz. Im Osten und Norden wird es durch den Südring und im Süden durch die Güntheritzer Straße begrenzt. An der Westseite grenzt eine private Straße, die von den Anliegern zu gleichen Teilen genutzt wird.

Das Baufeld setzt sich aus folgenden Flurstücken zusammen: 63/39; 63/38; 63/37; 63/36; 63/35; 63/34/ 63/33; 63/32; 63/31; 63/30 und 62/189.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Wohngebiet Neu-Schladitz“ weist das Plangebiet gemäß § 4 BauNVO als allgemeines Wohngebiet (WA) aus.

Die überbaubare Grundstücksfläche für die Mittelhäuser wird größer festgesetzt als die Grundfläche, welche für Gebäude gemäß Grundflächenzahl zulässig ist. Die festgelegte Baugrenze regelt dabei lediglich, dass ein Überschreiten der Baugrenze nicht zulässig ist, ein Zurücktreten jedoch schon. Ein Vortreten von einzelnen Gebäudeteilen kann gemäß §23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO nur in geringfügigem Maß erfolgen.

## 3. Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet C2 wird von Osten her über den Südring erschlossen und im Westen zusätzlich über eine Privatstraße. Die verkehrliche Erschließung ist gesichert.

## 4. Ver- und Entsorgung

### *4.1 Trink- und Löschwasser*

Die erforderliche Wasserversorgung des Baugebietes erfolgt über das vorhandene Wasserversorgungsnetz der Gemeinde. Eigentümer der Versorgungsanlage "Trinkwasser-Ortsnetz Rackwitz", ist der "DERAWA Zweckverband Delitzsch-Rackwitzer Wasserversorgung", Bitterfelder Str. 80, 04509 Delitzsch. Verfügbarer Löschwasserbedarf: 96m<sup>3</sup>/h.

### *4.2 Schmutz- und Niederschlagswasser*

Die Ableitung des anfallenden Schmutz- und Niederschlagswassers erfolgt im Trennsystem mit Anschluss an das öffentliche Kanalnetz. Die Abwasserentsorgung erfolgt über den "AZV (Abwasser Zweck Verband) Oberer Lober". Die Flurstücke 63/30 bis 63/39 sind abwassertechnisch von beiden Seiten erschlossen.

#### *4.2.1 Schmutzwasser*

Die erforderliche Schmutzwasserentsorgung kann über das vorhandene Kanalnetz erfolgen.

Die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers kann sichergestellt werden.

#### *4.2.2 Niederschlagswasser*

Das anfallende Niederschlagswasser des Daches wird in das vorhandene Kanalnetz eingeleitet.

Alle sonstigen Flächen werden versickerungsfähig ausgebildet oder so befestigt, dass eine seitliche Versickerung möglich ist.

Die Ableitung des Niederschlagswassers kann sichergestellt werden.

## 5. Textliche Festsetzungen

### *5.1 Stellplätze*

Es wird festgesetzt, dass statt der geforderten 1-2 Stellplätze pro Wohneinheit laut Stellplatznachweis mit der 4. Änderung des Bebauungsplans „Wohngebiet Neu-Schladitz“ mind. 1,5 Stellplätze gefordert werden (gemäß §89 Abs. 1 Nr. 1 SächsBO).

Die Befestigung der geforderten Pkw-Stellplätze soll in Teilversiegelung umgesetzt werden, da somit anfallendes Niederschlagswasser am Standort versickern und der Boden einen Teil seiner natürlichen Funktionen weiterhin erfüllen kann.

### *5.2 passive Lärmschutzmaßnahmen gegen Fluglärm*

Das Baufeld C2 des Bebauungsplans „Wohngebiet Neu-Schladitz“ befindet sich im Nachtschutzgebiet des Flughafens Leipzig/Halle. Auf Grundlage des §9, (1), Nr. 24 BauGB müssen besondere Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes getroffen werden. Für Wohngebäude ist ein Schallschutznachweis nach DIN 4109 zu erstellen und bei der Bauausführung zu beachten.

### *5.3 Weitere Änderungen*

Bis auf die im zeichnerischen Teil festgesetzte Änderung der Baugrenzen und -linien des Baufeldes C2 innerhalb des Bebauungsplans „Wohngebiet Neu-Schladitz“ und die hier vorangegangenen Änderungen bleiben alle anderen Aussagen wie in der 3. Änderung des Bebauungsplans erhalten.

Leipzig, den

Rackwitz, den

Rackwitz, den

Entwurfsverfasser  
Schilling Architektur  
Wilischthaler Str. 8b  
09430 Drebach

Auftraggeber  
TROIKA TERRAIN  
VERWALTUNGS GmbH  
Oststraße 2  
04519 Rackwitz

Bürgermeister  
Steffen Schwalbe