
**BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM
BEGRÜNUNGSPLAN
NEUEIBAU
ERWEITERUNG SPORTPLATZFLÄCHE**

Begründung

BAUHERR: GEMEINDEVERWALTUNG
NEUEIBAU
POSTWEG 1
02739 NEUEIBAU

PROJEKT: Erweiterung Sportplatzfläche
Turnhallenweg
02739 NEUEIBAU

PLANUNG: INGENIEURBÜRO DR. NETTE GMBH
NORDSTRASSE 12
02727 NEUGERSDORF

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1.0 Angaben zur Gemeinde	4
2.0 Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes	4
2.1 Abgrenzung	4
2.2 Beschreibung	4
3.0 Vorbereitende Bauleitplanung und übergeordnete Planungen	5
4.0 Ziel und Zweck des Bebauungsplanes	5
5.0 Planinhalt und Festsetzung	6
5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen	
5.1.1 Art der baulichen Nutzung	6
5.1.2 Maß der baulichen Nutzung	6
5.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	7
5.1.4 Höhenlage der baulichen Anlagen	7
5.1.5 Öffentliche Flächen für Sport- und Spielanlagen	7
5.1.6 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	8
5.1.7 Höhenlage der Verkehrsflächen und der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	8
5.1.8 Anforderungen an die Baugrundstücke der Wohnbebauung	8
5.1.9 Überbaubare Grundstücksflächen	8
5.1.10 Vorkehrungen zum Schutz vor Geräuschen (Lärmeinwirkungsbereiche)	8
5.1.11 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers	9
5.2 Planungsrechtliche Festsetzungen zur Grünordnung	9
5.2.1 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	9
5.2.2 Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen	11
5.2.3 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke	11
5.2.4 Maßnahmen zum Schutz von Natur	11
5.2.5 Landschaftgerechte Böschungsbildung	12
5.2.6 Entwicklungs-, Schutz- und Pflegemaßnahmen	12

5.3	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	12
5.4	Hinweise	12
6.0	Beteiligungen	13
6.1	Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	13
6.2	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	13
7.0	Flächenaufteilung	13
7.1	Ist-Flächenaufteilung	13
7.2	Planaufteilung	14
8.0	Maßnahmen der Verwirklichung	15
8.1	Bodenordnung	15
8.2	Erschließung	15
8.2. 1	Allgemeines	15
8.2. 2	Straßen	16
8.2. 3	Kanalisation	17
8.2. 4	Frischwasser	17
8.2. 5	Elektroversorgung	18
8.2. 6	Gasversorgung	18
8.2. 7	Fernwärme	18
8.2. 8	Telekommunikation	18
8.2. 9	Altlasten	18
8.2.10	Vermessung	19
8.3	Immissionen	19
9.0	Wesentliche Auswirkungen	19
10.0	Investitionen	20
11.0	Bedenken und Anregungen zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	21
12.0	Anlagen zum Bebauungsplan	21

1.0 Angaben zur Gemeinde

Die Gemeinde Neueibau liegt im Südosten des Freistaates Sachsen, im Südwesten des Landkreises Löbau-Zittau. Das Gebiet der Gemeinde wird von der Stadt Neugersdorf im Norden, der Gemeinde Eibau im Norden und Osten, der Gemeinde Oberoderwitz im Osten und der Gemeinde Leutersdorf im Süden eingegrenzt.

Naturräumlich liegt die Gemeinde Neueibau in der südlichen Oberlausitz. Das Gemeindegebiet umfaßt eine Fläche von 163,57 ha und hat gegenwärtig 710 Einwohner.

Die Gemeinde Neueibau bildet mit den Gemeinden Eibau und Walddorf eine Verwaltungsgemeinschaft.

Das im Gemeindegebiet ansässige Gewerbe kann im wesentlichen zu dem nicht störenden Gewerbe gezählt werden.

Die Gemeinde Neueibau ist von der straßenseitigen Verkehrsanbindung durch die S 145 (Neueibau-Eibau) an die B 96 (Bautzen-Zittau) und der als Ortsdurchfahrt verlaufende S 142 (Neugersdorf-Leutersdorf) günstig erreichbar. Eine überörtliche Verkehrsanbindung mit der Bahn ist über die Bahnhöfe in Eibau und Neugersdorf für die Verbindung Zittau-Dresden und von Eibau nach Varnsdorf (Tschechische Republik) gegeben.

2.0 Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes

2.1 Abgrenzung

Das vorgesehene Plangebiet liegt im nördlichen Randbereich der Bebauung von der Gemeinde Neueibau. Es wird eingegrenzt, beginnend, von der Straßeneinmündung Turnhallenweg auf den Mühlweg, verläuft dann in Verlängerung des Mühlweges bis zum Berglandweg und an diesem ca. 200 m in südliche Richtung entlang. Von da aus verläuft die Grenze des Geltungsbereiches, ausschließlich der vorhandenen Kegelsporthalle, bis zum Turnhallenweg, entlang des Turnhallenweges bis zur Einmündung auf den Mühlweg.

Die Flächen der vorhandenen o.g. Wege sind nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes enthalten.

2.2 Beschreibung

Das Plangebiet hat eine Breite von ca. 300 m (West - Ost - Richtung) und eine Länge bis ca. 300 m.

Der nordöstliche Rand hat eine Höhe von ca. 395 m ü. HN. Nach Westen hin steigt das Gelände auf ca. 415 m ü. HN an.

Die künftige Wohnbebauungsfläche ist bisher als Weideland und die zu-

künftige Sportplatzfläche, einschließlich dem Böschungsbereich, landwirtschaftlich als Ackerland genutzt.

3.0 Vorbereitende Bauleitplanung und übergeordnete Planungen

Der Vorentwurf zum Flächennutzungsplan Neueibau, vom Februar 1992, weist als Bauleitplanung eine Fläche für Sport- und Spielanlagen im nördlichen Randbereich der Gemeinde in Richtung der Gemeinde Eibau aus.

Zur generellen Abklärung der öffentlichen Belange wurden im Vorfeld bereits das Regierungspräsidium Dresden, Ref. 66, Abt. 6 Umwelt- und Regionalplanung um eine landesplanerische Stellungnahme ersucht. Aus der Sicht der Raumordnung und Landesplanung wurde eine Stellungnahme abgegeben. In ihr bestehen hinsichtlich der Erweiterung des bisherigen Sportgeländes zwecks notwendiger Errichtung eines neuen Sport- und Parkplatzes keine grundsätzlichen Bedenken. Es wurde jedoch auf mögliche Konflikte durch ausgehende Emissionen vom Sport- und Parkplatz auf die beabsichtigte Errichtung von Wohngebäuden hingewiesen. Unter Beachtung der benannten Konflikte wurden Vorgespräche zur Abklärung möglicher Konfliktsituationen mit dem Regierungspräsidium Referat 51/2, dem Landratsamt Löbau-Zittau und dem Staatlichen Umweltfachamt Bautzen geführt.

Die in diesen Gesprächen gegebenen Vorgaben und Hinweise sind im Plangebiet berücksichtigt.

4.0 Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

In der Begründung zum Flächennutzungsplan wird ausdrücklich darauf verwiesen, daß in den ausgewiesenen Bereichen der allgemeinen Wohngebiete neben der Wohnnutzung, öffentliche und soziale Einrichtungen, wie das Sportzentrum, untergebracht werden sollen.

Der Bebauungsplan dient mit den Wohnbauflächen der teilweisen Deckung des Wohnbedarfs in der Gemeinde Neueibau.

Im Interesse einer geordneten Verkehrsführung von und zu den Sport- und Freizeitanlagen, insbesondere der Freihaltung für die Feuerwehr, ist die Schaffung einer Parkmöglichkeit im Bereich der bestehenden Anlage für die Gemeinde eine unerläßliche Aufgabe. In Verwirklichung der geplanten Maßnahmen des Bebauungsplanes sind deshalb auf der ausgewiesenen Fläche ausreichend Stellplätze (PKW und Fahrräder) für alle Sport- und Freizeitanlagen zu schaffen.

Der vorhandene Sportplatz wird von der Gemeinde für kulturelle Höhepunkte im Ort als Festplatz genutzt. Der vorhandene Hartplatz kann aufgrund sei-

ner konstruktiven Gestaltung entsprechend der DIN 18035 Sportplätze nur für Trainingszwecke und nicht für Punktspiele genutzt werden. Die Erweiterung der Sportfläche durch die Anlage eines Fußballspielfeldes in Naturrasen liegt im allgemein-öffentlichen Interesse der Gemeinde Neuebau.

Ziel des Bebauungsplanes ist die kurzfristige Errichtung der Wohngebäude, des Sportplatzes und der für die Gesamtanlage dringend benötigten Parkmöglichkeiten.

Die Grünflächenausweisungen haben ökologische Funktionen und dienen dabei der Aufwertung der bisherigen Ackerflächen sowie als Ausgleich für den Eingriff in die Landschaft.

Der Bebauungsplan hat den Zweck, für seinen Geltungsbereich die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung zu schaffen. Er bildet die Grundlage für den Vollzug weiterer Maßnahmen, wie die Vermessung, die Erschließung und die Überbauung des Gebietes.

5.0 Planinhalt und Festsetzung

5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

5.1.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bereich der bestehenden Wohnbebauung wird als Kleinsiedlungsgebiet (WS) gemäß § 1 BauNVO ausgewiesen, damit ist in diesem Bereich die Kleintierhaltung möglich. Der Bereich für die Wohnbebauung wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 1 BauNVO festgesetzt. Der Gebietscharakter entspricht dem WA. Es sind unter Beachtung der Aussagen im Vorentwurf des Flächennutzungsplanes keine Einschränkungen hinsichtlich des Ausschlusses von allgemeinen zulässigen Nutzungen oder Anlagen vorgesehen. In Angleichung an die angrenzende Wohnbebauung wurde die Anzahl der möglichen Wohnungen in Wohngebäuden im WA auf höchstens 2 begrenzt.

Damit soll der ortstypische Charakter des Gebietes erhalten und betont werden.

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die GRZ, GFZ, Stockwerkszahl sowie die Gebäudehöhen bestimmt. Die Zahl der Vollgeschosse, die EFH und die Wand- bzw. Gesamthöhe in Verbindung mit der Dachform und der Dachneigung begrenzen den äußeren Rahmen der Gebäude bezüglich der Höhenentwicklung. Die festgelegten Bestimmungsgrößen ergeben sich aus

der Zielsetzung des Bebauungsplanes.

Die GRZ wird auf 0,2 im WS und 0,4 im WA als Höchstwert und die GFZ auf ein Höchstmaß von 0,4 im WA festgesetzt, damit das bestehende Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird. Durch die Festsetzung in Bezug auf die GFZ, entsprechend § 20 Abs.3 Satz 2 BauNVO, dürfen die Flächen von Aufenthaltsräumen außerhalb der zulässigen Vollgeschosse einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände zur Berechnung nicht herangezogen werden.

Im WA ist die Zahl der Vollgeschosse zwingend auf ein Vollgeschosß festgesetzt.

Die Höhen der baulichen Anlagen im WA werden durch die Firsthöhe festgesetzt. Diese werden jeweils ab dem Erdgeschoßfußboden gemessen.

5.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Im WA ist die Bauweise als offene Bauweise festgesetzt. Mit dieser Festsetzung soll einer möglichst vielfältigen und gegliederten Bebauung Rechnung getragen werden. Damit können auf den einzelnen Baufenstern kürzere oder längere Baukörper entstehen.

Im WS und WA sind die überbaubaren Flächen durch Baugrenzen festgesetzt.

5.1.4 Höhenlage der baulichen Anlagen

Nach Auswertung der Ergebnisse zur Schichtenansprache in den ausgehobenen Schürfgruben steht ein Nephelinbasanit in Säulenform im Geltungsbereich des Bebauungsgebietes an. Somit ist die Festsetzung der Höhenlage der Gebäude durch HN-Höhen für den Erdgeschoßfußboden erforderlich. In begründeten Fällen sind als Ausnahme Abweichungen bis 0,5 m zulässig. Entsprechend der bestehenden Umgebungsbebauung soll die maximale Sockelhöhe 1,00 m nicht überschreiten.

5.1.5 Öffentliche Flächen für Sport- und Spielanlagen

Das ausgewiesene Großspielfeld gehört zu den Grünflächen.

Die Lage des Spielfeldes wurde durch die Ergebnisse der Schürfung fixiert und im Rahmen einer Schallimmissionsprognose überprüft. Durch geeignete bauakustische Maßnahmen (Fenster der Schallschutzklasse II) kann sichergestellt werden, daß dem Schutzanspruch der Bewohner im Gebäudeinneren (35 dB(A)) vor dem Außenlärm entsprochen wird.

Die Pflanzfläche 5 wird so gestaltet, das dort die Zuschauerstehplätze inte-

griert werden (siehe Begrünungsplan).

Die Bepflanzung ist entsprechend Punkt 4.1.5 der Textlichen Festsetzungen auszuführen.

5.1.6 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung beziehen sich im Planungsgebiet auf die öffentlichen Parkflächen und dem Fußgängerbereich am südlichen Rand des Geltungsbereiches. Wobei der Parkstreifen zur Wohnbebauung hin nur bei Bedarf zur Benutzung freigegeben wird.

Nach Aussage der Schallimmissionsprognose wird sich, durch die Nutzung des geplanten Parkplatzes, die Verkehrs- und damit die Immissionssituation im Vergleich zum jetzigen Zustand deutlich verbessern.

5.1.7 Höhenlage der Verkehrsflächen und der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Die Höhenlagen der Verkehrsflächen und der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind durch Höhenangaben im Plan festgelegt. Dies erfolgte unter Beachtung der Höhen vorhandener Verkehrsflächen und unter Beachtung der Ergebnisse der Bodenschürfe speziell für die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung.

5.1.8 Anforderungen an die Baugrundstücke der Wohnbebauung

Die Größen der Baugrundstücke wurden in Anlehnung der ortstypischen Grundstücksgrößen festgelegt.

Die Flächenanteile an Gemeinschaftsanlagen nach § 21 a Abs. 2 BauNVO werden der maßgebenden Grundstücksfläche nicht hinzugerechnet.

5.1.9 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgelegt.

5.1.10 Vorkehrungen zum Schutz vor Geräuschen (Lärmeinwirkungsbereiche)

Die Siempelkamp Prüf- und Gutachter-Gesellschaft mbH hat für das Plangebiet eine Schallimmissionsprognose erstellt.

Durch die Nutzungseinschränkung des Sportplatzes ist eine Minimierung der Lärmimmission gegeben. Auf den vorhandenen und den zu bauenden Sportplatz wird es gleichzeitig keine Spiele geben. Die Untersuchungen

ergaben, daß durchaus auch geringe Überschreitungen der Richtwerte erwartet werden können. Auf den möglichen Außenlärm, wird entsprechend mit dem Planzeichen Nr. 15.6 der PlanzV 90 aufmerksam gemacht. Durch geeignete bauakustische Maßnahmen (Fenster der Schallschutzklasse II, an den zum Sportplatz sowie zum Parkplatz gewandten Gebäudeseiten), kann sichergestellt werden, daß dem Schutzanspruch der Bewohner im Gebäudeinneren (35 dB(A)) vor dem Außenlärm entsprochen wird.

5.1.11 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers

Für den weiteren Ausbau des Mühlweges sind geringfügige Abgrabungen erforderlich. Deshalb sind auf dem Baugrundstück Nr. 3 Flächen für Abgrabungen zu dulden.

5.2 Planungsrechtliche Festsetzungen zur Grünordnung

5.2.1 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

- Bodenstruktur

Im Gemeindegebiet sind vor allem schwere Böden, wie z. B. Lößlehm vorhanden. Demzufolge sind im Punkt 2.1 Planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes, Textlichen Festsetzung, Pflanzen- und Gehölzarten mit einer Bodenverträglichkeit ausgewählt worden, die auf mittleren und schweren Böden gute Anwachsergebnisse erzielen. Im Bereich der geplanten Wohnbebauung bis zum westlichen Spielfeldrand des Sportplatzes befindet sich unmittelbar unter der Grasnarbe ein Nephelinbasanit in Säulenform. Es wurden deshalb hauptsächlich im Bereich des anstehenden Nephelinbasenits flachwurzelnde heimische Gehölzarten ausgewählt.

- Klima

Das zu bebauende Gebiet hat eine natürliche Niederschlagsmenge von 800 - 900 mm / a (Jahresdurchschnittsmenge). Im Planungsgebiet herrscht eine Jahresdurchschnittstemperatur von 7,6 °C. Demzufolge wurden Pflanzen und Gehölze ausgewählt, die sich der einheimischen Umwelt anpassen und mit den klimatischen Bedingungen in Verträglichkeit stehen. Es sollte darauf geachtet werden, daß die neu anzupflanzenden Gehölze im bzw. in einem Raum mit gleichen klimatischen Bedingungen aufgewachsen und kultiviert worden sind, um sich in das hier vorherr-

schende Klima insbesondere in der Anwachsphase und späteren Vegetationsphase gut einordnen zu können. Damit wird ein optimales und gesundes Wachstum garantiert.

- Darlegung der Flächenfunktion und räumlichen Strukturen nach ökologischen und gestalterischen Gesichtspunkten

Der Begrünungsplan weist hauptsächlich :

- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen,
- bereits vorhandene Gehölze sowie
- weitere Grünflächen aus.

Für die Gestaltung der Sportanlage werden einheimische Bäume und Sträucher sowohl in Einzelstellung, als auch in Gruppen und geschlossenen Pflanzungen verwendet. Insbesondere wurden einheimische Nadel- und Laubgehölze in Gruppen als Mischwald in der Pflanzfläche 1 vorgesehen, um den möglichen Laubfall auf das Spielfeld zu minimieren. Desweiteren soll dieser Mischwald mit Sträuchern unterpflanzt werden. Diese Maßnahmen sollen die Winddurchwehungen im Bereich des Spielfeldes verringern.

In der Pflanzfläche 3 wurde auf die Pflanzung von Nadelgehölzen verzichtet, um den Charakter der bestehenden offenen Landschaft zu entsprechen

Die Gehölze haben weiterhin die Funktion einer Grenzabpflanzung sowie als Erosionsschutz für die neuangelegte Böschung.

Aus pflegetechnischen Gründen sind im Bereich des Sportplatzes keine Sommerblumen bzw. kurzlebige Stauden zu pflanzen.

Auf in der Landschaft störende, nicht standortgerechte und fremdländische Gehölze wurde verzichtet.

Mit Landschaftsrasen sind die Flächen im gesamten Bereich der neuangelegten Dammböschung zu begrünen, um einer Erosion der neugestaltenden Böschung entgegen zu wirken.

Die Nadelgehölze sind durch geeignete Maßnahmen auf Dauer niedrig zu halten, damit der dominierende Charakter der Laubgehölze bestehen bleibt.

Zwischen Sportplatzfläche und Wohnbebauung ist ein Gehölzgürtel anzupflanzen. Er soll insbesondere der Verminderung der Sichtbeziehungen auf den künftigen Sportplatz dienen und dabei eine Angleichung an die vorhandene Vegetation ermöglichen. Die Zuschauerplätze, sind mit Rücksicht auf die Blendung im vorderen Randbereich der Pflanzfläche 5 zum Spielfeld hin, zwischen den Hochstämmen anzuordnen.

Zwischen der Wohnbebauung und der öffentlichen Parkfläche ist ein Gehölzgürtel vorgesehen, welcher hauptsächlich als Sicht-, Schall- und Immissionsschutz dienen soll.

5.2.2 Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen

Aus Gründen der Bestandsschutzes sollten die am Rand des vorhandenen Sportplatzes dichtgewachsene Baumreihe, bestehend aus Nadelbäumen (27 Stück Blaue Stechfichten mit unterschiedlichen Stammdurchmessern, 10 bis 20 cm und 20 bis 30 cm), erhalten bleiben.

Im geplanten Abschnitt zwischen öffentlicher Parkfläche und Fußgängerbereich befindet sich eine ca. 15 m lange Ligusterhecke (100 - 125), welche auch als Abtrennung der unterschiedlichen Bereiche beizubehalten ist. Eine Gehölzgruppe bestehend aus Heistern und Solitärgehölzen sowie einen Stammbusch befinden sich im Bereich der geplanten Wohnbebauung. Die im Geltungsbereich der Wohnbebauung vorhandenen und in der nachstehend aufgeführten Tabelle benannten Gehölze sollten nach Möglichkeit erhalten bzw. in die neuen Pflanzflächen umgepflanzt werden.

Artenliste Bestand März 1996

Menge	Bezeichnung		Größe
16	PICEA pungens 'Glauca'	Blaue Stechfichte	Ø 10...20 cm
11	PICEA pungens 'Glauca'	Blaue Stechfichte	Ø 20...30 cm
55	LIGUSTRUM	Ligusterhecke	100...125 cm
15	BETULA pendula	Weißbirke	Hei. 200...250 cm
5	BETULA pendula	Weißbirke	Hei. 100...150 cm
3	SAMBUCUS nigra	Schwarzer Holunder	Hei. 200...250 cm
3	ACER pseudoplatanus	Bergahorn	Hei. 250...300 cm
1	ACER platanoides	Spitzahorn	Sol. 200...250 cm
1	ROSA canina	Gemeine Hundsrose	Sol. 200...300 cm
1	SALIX caprea	Salweide	Sol. 250...300 cm
1	FRAXINUS excelsior	Gemeine Esche	Stbu. Ø 10 cm

5.2.3 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

Die Bepflanzung und Begrünung der einzelnen Flurstücke hat entsprechend der Textlichen Festsetzung zum Bebauungsplan, Punkt 2.3, zu erfolgen, um den ortsüblichen Charakter der Begrünung zu erhalten.

5.2.4 Maßnahmen zum Schutz von Natur

Der neuanzulegende Sportplatz ist mit einer Rasenfläche gemäß DIN 18035, Sportplätze, Teil 4, Rasenflächen (Juli 1991) und die öffentliche Parkfläche sowie der Fußgängerbereich in wasserdurchlässiger Form, als Schotterrasen oder in Rasengitter auszuführen, um ein ungehinder-tes versickerern des Oberflächenwassers zu ermöglichen. Bedingt durch den anstehenden Fels im Untergrund sollte eine Versickerung mittels eines Drainagesystems gezielt zu den Pflanzflächen erfolgen.

5.2.5 Landschaftgerechte Böschungsbildung

Das Planungsgebiet liegt am südlichen Rand des Landschaftsschutzgebietes „Kottmar“. Deshalb wurden bei den planungsrechtlichen Festsetzungen der Grünordnung des Bebauungsplanes aus der Sicht der späteren Entwicklung eine entsprechende Gestaltung des neuangelegten Sportplatzes und der Wohnbebauung in die vorhandene Umwelt im Ganzen berücksichtigt. Die Anpassung an das Landschaftsschutzgebiet, soll durch die Auswahl einheimischer Gehölze und einer landschaftsgerechten Böschungsgestaltung erfolgen. Ein weiterer wesentlicher Faktor zur Minderung des Eingriffes in die Landschaft ist neben der landschaftgerechten Böschungsbildung, das Anpflanzen einzelner Baumgruppen (Pflanzfläche 6) in den auslaufenden Böschungsbereichen der Pflanzflächen 1 bis 3, entlang des Berglandweges.

5.2.6 Entwicklungs-, Schutz- und Pflegemaßnahmen

Für das ordnungsgemäße Anwachsen und die spätere Entwicklung sind die im Punkt 2.6 der Textlichen Festsetzung zum Bebauungsplan getroffenen Maßnahmen erforderlich. Für die Umsetzung der Maßnahmen ist ein separater Pflegeplan aufzustellen.

5.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Neben den planungsrechtlichen Festsetzungen sind die im Bebauungsplan unter Punkt 3 des Textteiles getroffenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen (Dachform der Gebäude; Dacheindeckung; Einfriedungen; Außenantennen und Fassadenfarbe) für die positive Gestaltung des Ortsbildes und deren Angleichung an die bestehende Wohnbebauung erforderlich.

5.4 Hinweise

Die Hinweise enthalten die Vorschlagsliste zur Gehölzverwendung (Punkte 4.1.1 bis 4.1.8) und den Verweis auf die Satzung über Werbeanlagen und Automaten.

Weitere Hinweise betreffen das Höhensystem bei den Höhenangaben sowie die Verwendung von Baugrubenaushub.

6.0 Beteiligungen

6.1 Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Die Bürger sind frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung unterrichtet worden, auch ist ihnen die Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung eingeräumt worden.

Die ortsübliche Bekanntgabe der Beschlußfassung über die Aufstellung eines Bebauungsplanes erfolgte durch Abdruck im „Eibauer Anzeiger“ sowie durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln in Neueibau.

Anregungen wurden seitens des Sportverein Neueibau e.V. hinsichtlich der Größe des Sportplatzes in Schriftform übergeben und im vorliegenden Bebauungsplan berücksichtigt.

6.2 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Es wurden bereits Vorgespräche mit den im Punkt 3.0 aufgeführten Behörden geführt. Die dabei gegebenen Vorgaben und Hinweise sind im vorliegenden Bebauungsplan gebührend berücksichtigt. Desweiteren wurden die zuständigen Medienträger über die bevorstehende Bauleitplanung informiert und um Bekanntgabe des Leitungsbestandes gebeten.

Die Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden im Rahmen der Beteiligung und Unterrichtung um Abgabe einer Stellungnahme gebeten. Die vorgebrachten Bedenken und Anregungen erfuhren eine entsprechende Würdigung durch den Abwägungsbeschluß.

Die Träger öffentlicher Belange wurden über ihre eingebrachten Bedenken und Anregungen im Abwägungsbeschluß informiert.

7.0 Flächenaufteilung

7.1 Ist-Flächenaufteilung

Von der Planung betroffen sind Flurstücke, welche sich noch im Besitz von Privat und der TLG (wobei die Gemeinde Neueibau Rechtsträger ist) befinden.

Im einzelnen handelt es sich um folgende Flurstücke:

Gemarkung Neueibau, Flurstück 1536	5.000,00 m ²
Gemarkung Neueibau, Flurstück 2314	2.680,00 m ²
Gemarkung Neueibau, Flurstück 2313	2.550,00 m ²
Gemarkung Neueibau, Flurstück 1537/5	2.907,00 m ²
Gemarkung Neueibau, Flurstück 1386a	4.820,00 m ²
Gemarkung Neueibau, Flurstück 1386n	5.040,00 m ²
Gemarkung Neueibau, Flurstück 1386o	5.310,00 m ²
Gemarkung Neueibau, Flurstück 1386p	15.310,00 m ²
Gemarkung Neueibau, Flurstück 2307	13.100,00 m ²
Gemarkung Neueibau, Flurstück 2308	3.790,00 m ²
Gemarkung Neueibau, Flurstück 2308a	1.210,00 m ²
Gemarkung Neueibau, Flurstück 2309/1	3.683,00 m ²

7.2 Planaufteilung

Folgende Flächen der zuvor genannten Flurstücke werden voraussichtlich von der Planung betroffen:

Gemarkung Neueibau, Flurstück 1386a	4.820,00 m ²
Gemarkung Neueibau, Flurstück 1386n	ca. 500,00 m ²
Gemarkung Neueibau, Teil des Flurstückes 1386o	ca. 3.900,00 m ²
Gemarkung Neueibau, Teil des Flurstückes 1386p	ca. 2.655,00 m ²
Gemarkung Neueibau, Teil des Flurstückes 1386p, öffentl. Fl.	ca. 305,00 m ²
Gemarkung Neueibau, Teil des Flurstückes 1536	4.838,00 m ²
Gemarkung Neueibau, Teil des Flurstückes 1537/5	ca. 1.850,00 m ²
Gemarkung Neueibau, Flurstück 2307	ca. 9.500,00 m ²

Gemarkung Neueibau, Flurstück 2308	3.790,00 m ²
Gemarkung Neueibau, Flurstück 2308a	1.210,00 m ²
Gemarkung Neueibau, Teil des Flurstückes 2309/1	3.683,00 m ²
Gemarkung Neueibau, Flurstück 2313	2.550,00 m ²
Gemarkung Neueibau, Flurstück 2314	2.680,00 m ²

Gesamtfläche:	<u>42.281,00 m²</u>

Damit umfaßt das Planungsgebiet für den Bebauungsplan eine Gesamtfläche von 42.281,00 m² oder 4,228 ha.

Die genaue Flächenermittlung für die Teilstücke der Flächen die vom Bebauungsplan eingeschlossen werden, können erst nach Flurteilung bzw. neuer Grenzfestlegung erfolgen.

8.0 Maßnahmen der Verwirklichung

8.1 Bodenordnung

Es werden nur die in den Punkten 2.1 Abgrenzung beschriebenen und in 7.2 Planaufteilung benannten Bauflächen beansprucht. Weitere Flurstücke sind nicht berührt. Bei der detaillierten Planung ist darauf zu achten, das die Zuwegung der Restflurstücke gewährleistet ist.

Ein Umlegungsverfahren im Sinne von § 45 ff BauGB ist daher nicht erforderlich.

8.2 Erschließung

8.2.1 Allgemeines

Folgende Grundsätze sind laut DIN für die Unterbringung von Ver- und Entsorgungsleitungen zu beachten:

- wird bei den Erdbauarbeiten Grundwasser erreicht , so besteht nach § 45 Abs. 1 SächsWG Anzeigepflicht.
- Versorgungseinrichtungen sollen außerhalb der Fahrbahn liegen
- Abwasserleitungen können bzw. sollen innerhalb der Fahrbahn liegen

- Soweit der Raum außerhalb der Fahrbahn nicht ausreicht, sind in erster Linie Haupt- und Fernleitungen der Versorgung in der Fahrbahn vorzusehen.
- Schächte der Entwässerungsanlagen sollen so angeordnet werden, daß durch Arbeiten der Fahrverkehr möglichst nur auf einem Fahrstreifen behindert wird und die Schächte nach Möglichkeit nicht in die Rollspur eines Fahrstreifens kommen
- Bei der Vergabe von Bauleistungen sollen Unternehmen aus den neuen Bundesländern bevorzugt behandelt werden.

Für die Erdarbeiten im Bereich der Dammschüttung für die Sportplatzfläche sind die DIN für Erdarbeiten zu beachten. Außerdem ist zu überprüfen, ob ein Einbau von Erdmassen vom Bau der geplanten Ortsumgehungsstraße Neugersdorf möglich ist.

8.2.2 Straßen

Das geplante Bebauungsgebiet ist über bereits vorhandene Ortswege mit den Staatsstraßen verbunden. So ist die Zufahrt von und zur S 142 über den Mühlweg gegeben. Durch Erwerb einer Teilfläche des Flurstückes Nr. 1386 p und Ausbau als Straße, kann dann der Mühlweg als Zufahrt bis zur erweiterten Sportplatzfläche (Fußballplatz) und als Zufahrt zur Wohnbebauung (2 Grundstückseinfahrten) genutzt werden. Die Hauptzu- und abfahrt zum und vom geplanten Parkplatz der Sportanlagen erfolgt jedoch von der S 145 über den bereits bestehenden Turnhallenweg.

Für die erweiterte Sportplatzfläche erfolgt die Erschließung über den geplanten Parkplatz bzw. den noch zu verlängernden Mühlweg. Die zukünftige Wohnbebauung (zwei Grundstücke) ist einmal über den Mühlweg zu erreichen und zum anderen über den Turnhallenweg für ein Grundstück sowie über den Parkplatz für zwei Grundstücke. Die Verlängerung des Mühlweges ist in der bereits vorhandenen Fahrbahnbefestigung von 2,80 m auf 3,25 m Ausbaubreite zu verbreitern. Es ist kein gesonderter Fußweg vorzusehen, da die Zufahrt zum Fußballplatz nur für Wartungs- oder ähnliche Arbeiten vorgesehen ist. Fußgänger sollen prinzipiell über einen gesonderten Gehwegbereich vom Parkplatz zu den Sportstätten gelangen.

Am Ende des zu verlängerten Mühlweges ist ein Wendehammer für 3-achsige Müll- und Versorgungsfahrzeuge vorgesehen. Ebenso ist auf dem Parkplatz eine Wendemöglichkeit bzw. Umfahrungsmöglichkeit für o.g. Fahrzeuge gegeben.

Ein evtl. späterer Ausbau der bereits vorhandenen Zufahrts- und Abfahrtswege ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes. Die Planungen für den Parkplatzbau und Ausbau des Mühlweges als Anliegerstraße sind von Fachingenieuren auszuführen.

Für den gesamten Zu- und Abfahrtsbereich zu den Sportanlagen ist eine Geschwindigkeitsbeschränkung unerlässlich. Es sollte eine Zone mit einer Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h geschaffen werden.

8.2.3 Kanalisation

Die geplante Grundstücksentwässerung für die geplante Wohnbebauung erfolgt im Trennsystem. Durch geeignete Bauweisen soll das Oberflächenwasser im Bereich der Erweiterung der Sportfläche versickern. Abwasser fällt für den Erweiterungsbereich der Sportflächen nicht an.

- Schmutzwasser

Bis zum Anschluß an das öffentliche Kanalsystem ist das Schmutzwasser durch eine Übergangslösung zu entsorgen.

Die Abwässer der geplanten Wohnbebauung sind mit in die bereits geplanten Sammelkanäle einzuleiten. Die nördlichen Baugrundstücke sind in den Sammelkanal des Mühlweges und die südlichen Grundstücke in den Sammelkanal des Jahnweges einzubinden. Für die Anbindungen an die geplanten Sammler sind die erforderlichen Nebensammler noch zu planen. Der Planverfasser für die Ortskanalisation ist vom Bebauungsplan und dessen Inhalt informiert.

- Regenwasser

Bis zum Anschluß an das öffentliche Kanalsystem ist das Regenwasser durch eine Übergangslösung zu entsorgen.

Das Regenwasser von den befestigten Flächen der geplanten Wohnbebauung wird getrennt gesammelt und den geplanten Kanälen im Turnhallen- bzw. Mühlweg zugeführt. Eine Versickerung dieses Niederschlagswassers ist aufgrund der ungeeigneten Untergrundverhältnisse nicht realisierbar. Für die Flächen des ruhenden Verkehrs und des Sportplatzes sind geeignete Drainagesysteme anzulegen, die eine Versickerung in den Pflanzflächen ermöglichen.

Die Planungen für die Kanalisation ist von Fachingenieuren, unter Beachtung der derzeit gültigen DIN-Vorschriften und ATV- Merkblättern sowie Richtlinien des Abwasserzweckverbandes, auszuführen.

- Grundwasser

Im Planungsgebiet sind keine Grundwassermeßstellen bekannt. Sollten Grundwasserbeobachtungsrohre angetroffen werden, sind diese vor jeder Beeinträchtigung zu schützen. Es sind die Vorgaben entsprechend dem Merkblatt Grundwasserschutz (siehe Anlage 3) zu beachten.

8.2.4 Frischwasser

Im Turnhallenweg und Mühlweg ist eine Frischwasserleitung DN 100 PVC vorhanden, die zur Versorgung der geplanten Wohnbebauung herangezogen werden kann.

Die genaue Lage der Versorgungsleitung innerhalb der vorgesehenen Trassen wird in der Detailplanung von Fachplanern festgelegt.

Der Trinkwasserbedarf wird unter Berücksichtigung der DVGW - Richtlinien W410 angenommen.

Der Bedarf an Feuerlöschwasser erhöht sich durch die geplante Wohnbebauung von fünf Einfamilienhäusern nicht, da nicht anzunehmen ist, daß gleichzeitig mehrere Brände zu löschen sein werden.

Die Dimensionierung der Zubringerleitungen ist für den Brandfall ausgelegt und mit DN PE 63 ausreichend. Damit können an die Leitung ausreichend Löschpumpen angeschlossen werden.

Bei der Planung von Wasserversorgungsleitungen sind durch die Fachplaner insbesondere die Forderungen der DIN-Vorschriften und DVGW-Merkblätter einzuhalten.

8.2.5 Elektroversorgung

Parallel zum bzw. entlang des Turnhallenweges verläuft außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ein 10 kV- Mittelspannungskabel, welches dann über das Flurstück 1537/7 und 1535 in Richtung Mühlweg weitergeführt wird. Die genaue Lage der Versorgungsleitung innerhalb der vorgesehenen Trassen wird in der Detailplanung von Fachplanern festgelegt.

8.2.6 Gasversorgung

Die Niederdruck- Gasversorgungsleitung kommt vom Flurstück 1537/7 in den Turnhallenweg und verläuft in ihm außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Die Mitteldruck - Gasversorgungsleitung Erdgas DN 150 St verläuft entlang und in Verlängerung des Mühlweges, quer über die neu geplante Sportplatzfläche, Flurstück 1386/p, so daß eine Umverlegung der vorhandenen Leitung unbedingt notwendig ist. Die genaue Lage der Versorgungsleitung innerhalb der vorgesehenen Trassen wird in der Detailplanung von Fachplanern festgelegt.

8.2.7 Fernwärme

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine Anlagen der Fernwärmeversorgung. Für das Bebauungsgebiet „Erweiterung Sportplatzfläche“ wird vorerst auch keine Versorgung mit Fernwärme geplant.

8.2.8 Telekommunikation

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine unterirdischen sowie oberirdischen Fernmeldeanlagen der Deutschen Telekom AG. Die genaue Lage der Leitung innerhalb der vorgesehenen Trassen wird in der Detailplanung von Fachplanern festgelegt.

8.2.9 Altlasten

Altlasten sind im Planungsgebiet nicht bekannt. Bekanntgewordene nicht unerhebliche Bodenbelastungen sind gemäß § 10 Abs. 3 EGAB unverzüglich der nach § 13 EGAB zuständigen Behörde anzuzeigen. Darüber hinaus

sollte das Staatliche Umweltfachamt Bautzen, Referat Altlasten, umgehend informiert werden.

8.2.10 Vermessung

Das geplante Bebauungsgebiet wird katasteramtlich durch einen öffentlich bestellten und vereidigten Vermessungsingenieur eingemessen.

Die Meßergebnisse sind:

1. aktualisierter amtlicher Katasterplan
 2. exakte Flächenbestimmung
 3. Berichtigung und Aktualisierung der Grundbuchblätter
 4. Neue Aufteilung des Bebauungsgebietes in Flächen für Wohnbebauung, Fläche für Sportfläche (Fußball), Flächen für öffentlichen Verkehr und öffentliche Ver- und Entsorgung, sowie Festlegung der mit Leitungsrechten zu belastenden Flurstücksstreifen
 5. Dauerhafte Markierung der neu festgelegten Grenzlinien und Meßpunkte
- Nach Abschluß der Erschließungsmaßnahmen wird das gesamte Planungsgebiet topografisch vermessen. Dabei inzwischen errichtete neue Bauwerke werden eingemessen. Diese Vermessung wird als neuer Katasterbestand archiviert.

Nach dem Stichtag der Bestandsmessung hat jeder Grundstückseigentümer nach Errichtung eines Bauwerkes die öffentliche Einmessung zu beantragen.

Es wird auf die Gesetze über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster im Freistaat Sachsen - SVerMG- in der Fassung der Bekanntgabe vom 02.08.1004 (SächsGVBl. S. 1457) hingewiesen.

8.3 Immissionen

Für die Erweiterung der Sportplatzfläche einschließlich der Parkmöglichkeiten treffen die Festlegungen hinsichtlich der Achtzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundes- Immissionsschutzgesetzes (Sportanlagenlärmschutzverordnung - 18.BImSchV) vom 18.Juli 1991 zu. Sie sind durch Einhaltung des Punktes 1.10 Vorkehrungen zum Schutz vor Geräuschen in der Textlichen Festsetzung zum Bebauungsplan berücksichtigt.
Die von der Siempelkamp Prüf- und Gutachter-Gesellschaft mbH, Pirna, gefertigte Schallimmissionsprognose ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

9.0 Wesentliche Auswirkungen

Der Bebauungsplan regelt die absehbaren Erfordernisse für die Umsetzung der unter Punkt 4.0 genannten Ziele.

Auf die in der Umgebung des Baugebietes wohnenden und arbeitenden Menschen ergeben sich keine erheblichen, nachteiligen Auswirkungen durch die Aufstellung und Verwirklichung des Bebauungsplanes.

Wesentliche Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht zu erwarten. Zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft werden Teile des Plangebietes als öffentliche und private Grünfläche/Pflanzfläche ausgewiesen. Damit werden auch bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen der Natur zurückgegeben. In den Bebauungsplan wurden die wesentlichen Vorstellungen des Begrünungsplanes als Pflanzflächen 1 bis 8 übernommen.

In der schalltechnischen Untersuchung wurden bereits vorhandene Freizeiteinrichtungen, wie die Kegelbahn, der Trainingsplatz für Fußball, die Turnhalle und der Hundeplatz sowie die neuen Lärmquellen wie der Fußballplatz und der Parkplatz zu der geplanten Wohnbebauung untersucht. Dabei handelt es sich im wesentlichen um Lärm von Freizeiteinrichtungen und Straßenlärm. Für die Wohnbebauung reichen die von der Gutachterstelle festgelegten passiven Lärmschutzmaßnahmen, wie der Einbau von Fenstern der Lärmschutzklasse II, aus.

In einem weiteren Gutachten wurden Schürfen angelegt und die Bodenbeschaffenheit hinsichtlich seines Aufbaues und insbesondere der Lage des in Säulenform anstehenden Nephelinbasanit ermittelt. Damit steht fest, daß der Sportplatz nur maximal auf das Höhenniveau der alten Trainingsanlage abgesenkt werden kann. Eine Verschiebung des Platzes in den Flächenbereich der geplanten Wohnbebauung ist aufgrund der Lage des Felsens nicht realisierbar.

10.0 Investitionen

- Erschließung der Wohnbebauung

Der Planbereich muß in verkehrs-, ver- und entsorgungstechnischer Hinsicht mit unterschiedlichen Umfang erschlossen werden.

Die Wasserversorgung erfolgt durch den Zweckverband „Spreequell Wasserversorgung“ mit Sitz in 02763 Zittau, Äußere Weberstraße 43.

Für die Abwasserentsorgung ist der Abwasser-Zweckverband „Obere Mandau“ mit seinem Sitz in 02782 Seifhennersdorf, Rathausplatz 1, verantwortlich.

Die Stromversorgung obliegt der ESAG Energieversorgung Sachsen Ost AG; Betriebsverwaltung Bautzen, 02625 Bautzen, Lotzestraße 11.

Für die Gasversorgung ist die GASVERSORGUNG SACHSEN OST GMBH, Betriebsstelle Bautzen, 02625 Bautzen, Steinstraße 36 zuständig.

Eine überschlägige Schätzung ergibt folgende Erschließungs- und Herstellungskosten:

	Netto DM	MwSt 15 % DM	Brutto DM
Wasserversorgung	95.550,00	14.332,50	109.882,50
Abwasserbeseitigung	161.025,00	24.153,75	185.178,75
Gasleitung, Umverlegung	75.000,00	11.250,00	86.250,00
Anteiliger Betrag Neuanschluß	5.000,00	750,00	5.750,00
Verlängerung Mühlweg	30.500,00	4.575,00	35.075,00
Parkplatz	159.575,00	23.936,25	183.511,25
Begrünung	67.616,00	10.142,40	77.758,40
Sportplatzfläche	678.780,00	101.817,00	780.597,00
ESAG	10.000,00	1.500,00	11.500,00
Nebenkosten	126.788,00	19.018,20	145.796,20
Summen	1.409.824,00	211.473,60	1.621.297,60

Da zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine gesicherten Zusagen über den beabsichtigten Gewinnungsort der Massen für den Damm vorliegen, wurde die Schätzung der Kosten für die Gesamtherstellung des Dammes vom Bearbeiter noch nicht vorgenommen.

Die geschätzten Kosten für die Abwasserbeseitigung sollten zusätzlich in die Kosten für die noch zu erstellende Ortskanalisation Neueibau übernommen werden.

11.0 **Bedenken und Anregungen zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

Bedenken und Anregungen, welche im Verlauf der Anhörung seitens der Träger öffentlicher Belange, Nachbargemeinden und Anlieger vorgebracht wurden, erfuhren mit dem Abwägungsbeschluß eine entsprechende Würdigung. Berechtigte Anregungen und Bedenken wurden in die Planung eingearbeitet.

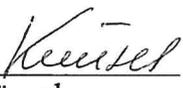
12.0 **Anlagen zum Bebauungsplan**

Siehe Textliche Festsetzung.

Aufstellung:

Gemeinde Neueibau

Neueibau, den 02.04.1997

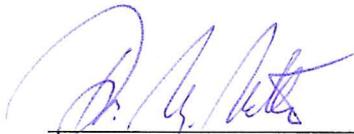

Künzel
Bürgermeisterin

(Siegel)



Bearbeitung:

Ingenieurbüro Dr. Nette GmbH
Neugersdorf, den 02.04.1997


Dr.-Ing. Nette
bauvorlageberechtigter INGENIEUR
Nr.: 51409
FREIWILLIGES MITGLIED der
INGENIEURKAMMER SACHSEN
Nr.: 30446