

STADT GROSSRÖHRSDORF

BEBAUUNGSPLAN „WOHNBEBAUUNG STIFTSTRASSE“

GROSSRÖHRSDORF

ENTWURF

STADT GROSSRÖHRSDORF

BEBAUUNGSPLAN „WOHNBEBAUUNG STIFTSTRASSE“ GROSSRÖHRSDORF

ENTWURF

Planungsträger: **Stadt Großröhrsdorf**
Rathausplatz 1
01900 Großröhrsdorf



Planverfasser: Planungsbüro Schubert
Architektur & Freiraum
Friedhofstraße 2
01454 Radeberg
Tel. 03528/4196 0
Fax 03528/4196 29
Internet: www.pb-schubert.de
E-Mail: info@pb-schubert.de



Radeberg, den 1. September 2017

INHALT

Planzeichnung	Teil A – Rechtsplan M 1 : 1.000
Textliche Festsetzungen	Teil B
Begründung	Teil C

Dateipfad: M:\Großröhrsdorf\F17023_B-Plan_Stiftstraße\09_Zeichnungen\3. Entwurf\170904_BPlan_Stiftstraße



Geobasisdaten: © Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen (GeoSN) 2017

FESTSETZUNG DURCH PLANZEICHEN (PLANTEIL A)

- Geltungsbereich des Bebauungsplans

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 6 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet gemäß §4 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

GRZ 0,4 max. zulässige Grundflächenzahl
TH 6,50 m max. zulässige Traufhöhe
FH 9,50 m max. zulässige Firsthöhe
II max. zulässige Zahl der Vollgeschosse

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)

offene Bauweise
 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze (gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO)

4. Verkehrsflächen gemäß §9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Straßenverkehrsfläche

5. Sonstige Planzeichen

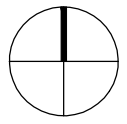
Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen
LR1 Bezeichnung des Leitungsrechts
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

6. Hinweise

bestehende Flurstücksgrenze
 bestehende Flurstücksnummer
 Vermaßung der Festsetzungen in m
 Gebäudebestand

Nutzungsschablone:

Baugebiet	Maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Maximal zulässige Gebäudehöhe
Bauweise	



Projekt:
**Bebauungsplan "Wohnbebauung
Stiftstraße, Großröhrsdorf"**

Planbezeichnung:
Rechtsplan

Geltungsbereich:
Flst. 1201 und T.v. 1199/1, 1615 / 119 und 1639/1
Gemarkung Großröhrsdorf

Gemeinde: Stadt Großröhrsdorf
Rathausplatz 1
01900 Großröhrsdorf

geprüft: _____ Datum: _____ Unterschrift, Stempel

Planung: PLANUNGSBÜRO SCHUBERT
ARCHITEKTUR & FREIRAUM
FRIEDHOFSTRASSE 2 - 01454 RADEBERG
TEL. 03528/4196-0 - FAX. 03528/4196-29
E-MAIL: INFO@PB-SCHUBERT.DE

geprüft: 01.09.2017
Datum: _____ Unterschrift, Stempel

LPH:
ENTWURF

gez.:	Blattgröße:	Plandatum:	DIN:
AW/JP	B/H = 420 / 297 (0.13 m²)	01.09.2017	A3
Projektnr.:	Maßstab:	FB / LPH / Plannr.:	Index:
F17023	1:1000	F 2 L01	-

STADT GROSSRÖHRSDORF

BEBAUUNGSPLAN „WOHNBEBAUUNG STIFTSTRASSE“ GROSSRÖHRSDORF

ENTWURF

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und der Darstellung des Planinhaltes (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Sächsische Bauordnung (SächsBO) in der Fassung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 10. Februar 2017 (SächsGVBl. S. 50)

Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG) vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), zuletzt geändert durch Artikel 25 des Gesetzes vom 29. April 2015 (SächsGVBl. S. 349)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) m.W.v. 08. September 2015

Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGemO) vom 3. März 2014 (Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt, Seite 146), zuletzt geändert durch Artikel 18 des Gesetzes vom 29. April 2015 (SächsGVBl. S. 349)

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§9 BauGB i. V. mit BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung

(§9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)

WA - Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

Die Ausnahme nach § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO (Tankstellen) ist unzulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. §§ 16 – 21a BauNVO)

1.2.1 Bestimmung der Höhenbezugspunkte (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

Unterer Bezugspunkt: Als Bezugspunkt für die festgesetzten maximal zulässigen Gebäudehöhen wird die Straßenoberkante der dazugehörigen Erschließungsstraße (Schnittpunkt Mitte Zufahrt mit Mittellinie Straße) bestimmt.

Obere Bezugspunkte: Traufhöhe = Schnittpunkt Außenwand mit der Dachaußenhaut
Firsthöhe = Höhe der oberen Dachbegrenzungskante

1.2.2 Ausnahme von der Höhenbeschränkung

Ausgenommen von der Höhenbeschränkung sind untergeordnete technische Anlagen oder Aufbauten wie Antennen, Klima- und Abluftgeräte, Schornsteine, Solaranlagen oder ähnliches, soweit sie schalltechnisch nicht relevant sind.

1.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Ein Vortreten untergeordneter Gebäudeteile über die festgesetzte Baugrenze ist bis max. 1,0 m zulässig.

Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Mit Garagen ist ein Abstand von mindestens 5,0 m zur Verkehrsfläche einzuhalten.

1.4 Bereiche für Ein- und Ausfahrten

(§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Erschließung des Wohngebietes erfolgt über die Verkehrsflächen der Planstraßen A und B.

1.5 Leitungsrecht

(§9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die Flächen der Leitungsrechte sind mit Leitungsrechten zugunsten der zuständigen Versorgungsträger zu belasten.

1.6 Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1.6.1 Begrenzung der Bodenversiegelung

Auf den Baugrundstücken ist die Befestigung von Stellplatzflächen und ihren Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. mit Rasensteinen, Schotterrasen oder Pflaster mit mehr als 30 % Fugenanteil) zulässig. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig.

- 1.6.2 **Niederschlagswasserrückhaltung**
Das auf den überbauten Flächen der Wohnbaugrundstücke anfallende, unbelastete Niederschlagswasser ist innerhalb des jeweiligen Baugrundstücks vollständig zurückzuhalten und zu versickern. Ist Versickerung aufgrund des anstehenden Untergrunds nicht möglich, so ist das auf den Dachflächen anfallende, unbelastete Niederschlagswasser innerhalb des jeweiligen Baugrundstücks vollständig zurückzuhalten und zu verwerten.

2 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung § 89 SächsBO)

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 89 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 SächsBO)

2.1.1 Fassaden

Farben mit Signalwirkung sind unzulässig.

2.2 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

(§ 89 Abs. 1 Nr. 4 SächsBO)

Die nicht überbaubaren und nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht als Stellplätze oder Zufahrten genutzt werden, gärtnerisch zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

3 HINWEISE

3.1 Einschränkung der Zeiten für die Baufeldfreimachung

Die Baufeldfreimachung (Beseitigung von Vegetationsbestand, Fällung von Bäumen, Abriss Gebäude) darf nur in der Zeit zwischen 01. Oktober und 28. Februar durchgeführt werden. Außerhalb dieser Zeiten ist die Baufeldfreimachung nur unter Nachweis, dass sich keine besetzten Nester bzw. Fledermausquartiere im Baufeld befinden und mit Zustimmung der zuständigen Naturschutzbehörde möglich.

3.2 Flächen für Stellplätze und Garagen

Die für die einzelnen Grundstücke erforderlichen privaten Stellplätze sind innerhalb der Baugrundstücke entsprechend der SächsBO nachzuweisen. Bei der Anordnung von Garagen auf dem Baugrundstück ist § 3 der Sächsischen Garagen- und Stellplatzverordnung zu beachten.

3.3 Meldepflicht von Bodenfunden

Auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 SächsDSchG wird hingewiesen.

3.4 Bodenschutz / Altlasten

Unbelasteter Bodenaushub ist im Bauvorhaben selbst bzw. bei anderweitigen Maßnahmen im Sinne des § 1 Abs. 1 SächsABG einer Verwertung zuzuführen. Zum Schutz des Bodens vor schädlichen Veränderungen sind die §§ 4 und 7 BBodSchG zu beachten.

Im Rahmen der Baumaßnahmen bekannt gewordene oder vom Verpflichteten verursachte schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten sind gemäß § 10 Abs. 2 SächsABG der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

3.5 Besonderer Schutz von Grenz- und Vermessungsmarken

Gemäß § 6 des Sächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes (SächsVermKatG) sind Grenz- und Vermessungsmarken besonders geschützt. Insbesondere dürfen diese nicht entfernt oder verändert werden. Gefährdete Grenzmarken sollten durch einen Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur (ÖbV) gesichert werden.

3.6 Bohranzeige-/ Bohrergebnismittelungspflicht

Es besteht Bohranzeige- und Bohrergebnismittelungspflicht gegenüber dem Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie.

3.7 Vorsorgender Radonschutz

Zum vorsorgenden Schutz vor erhöhter Strahlenbelastung durch Zutritt von Radon in Aufenthaltsräume wird empfohlen bei geplanten Neubauten generell einen Radonschutz vorzusehen oder von einem kompetenten Ingenieurbüro die radiologische Situation auf dem Grundstück und den Bedarf an Schutzmaßnahmen abklären zu lassen.

STADT GROSSRÖHRSDORF

BEBAUUNGSPLAN „WOHNBEBAUUNG STIFTSTRASSE“ GROSSRÖHRSDORF

ENTWURF

TEIL C: BEGRÜNDUNG

INHALT

1	Ziel der Planaufstellung, städtebauliches Erfordernis.....	2
2	Planungsgrundlagen	2
2.1	Beschreibung des Plangebietes	2
2.2	Bestehendes Planungsrecht	2
2.3	Darstellungen des Flächennutzungsplans.....	2
2.4	Gewähltes Planverfahren nach 13a BauGB.....	3
3	Städtebauliche Konzeption	3
4	Erschließung / Ver- und Entsorgung.....	4
4.1	Verkehrerschließung	4
4.2	Ver- und Entsorgung	4
5	Begründung der planerischen Festsetzungen	5
5.1	Geltungsbereich.....	5
5.2	Art der baulichen Nutzung	5
5.3	Maß der baulichen Nutzung.....	5
5.4	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen.....	5
5.5	Verkehrsflächen	6
5.6	Leitungsrecht.....	6
5.7	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	6
6	Hinweise.....	6
7	Flächenbilanz	6
8	Voraussichtliche Auswirkungen	6

1 ZIEL DER PLANAUFSTELLUNG, STÄDTEBAULICHES ERFORDERNIS

In der Stadt Großröhrsdorf werden kontinuierlich Wohnbaugrundstücke für Eigenheime nachgefragt. Die Stadt kann jedoch derzeit keine ausreichenden Flächenangebote unterbreiten.

Der Stadtrat von Großröhrsdorf hat daher den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Wohnbebauung Stiftstraße“ gefasst.

Planungsziel ist es, die innerörtliche Brachfläche einer sinnvollen städtebaulichen Nutzung in Form von Wohnbebauung zuzuführen (gemäß dem umgebenden Bestand). Dadurch soll Wohnbauland für ca. 8 Eigenheime erschlossen werden. Dem Bedarf an Investitionen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum in angemessener Weise wird somit Rechnung getragen. Gleichzeitig wird die Bestandsbebauung in diesem Bereich städtebaulich sinnvoll arrondiert.

Der Standort entspricht § 1 a (2) BauGB, wonach zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde durch Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sind.

2 PLANUNGSGRUNDLAGEN

2.1 Beschreibung des Plangebietes

Der Standort befindet sich im Norden von Großröhrsdorf.

Das Plangebiet wird umgeben von:

- dem ehemaligen Krankenhaus im Nordosten,
- Wohnbebauung im Westen, Osten und Süden sowie
- landwirtschaftlichen Flächen im Nordosten.

Weite Teile des Plangebietes unterliegen einer Grünlandnutzung. Im Südwesten bestehen Garagen mit einer teilversiegelten Platz- und Wegefläche davor.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Stiftstraße und über die Verlängerung der Bismarckstraße.

Das Gelände des Plangebietes ist hängig und fällt von Nordosten von ca. 300 m (DHHN 92) nach Südwesten auf ca. 287,5 m (DHHN 92).

Im Osten grenzt das Plangebiet unmittelbar an den Geltungsbereich des bereits realisierten Bebauungsplanes "Bismarckstraße / Zeppelinstraße" (Wohngebiet Am Steinbruch) an.

Das Landschaftsschutzgebiet „Westlausitz“ liegt ca. 1 km nördlich des Plangebietes. Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet (FFH-Gebiet Nr. 143 „Rödertal oberhalb Medingen“) befindet sich südlich in einer Entfernung von ca. 2,2 km.

2.2 Bestehendes Planungsrecht

Die Flächen des Plangebietes liegen gegenwärtig im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Eine Nutzung der Fläche für Wohnbebauung ist damit derzeit unzulässig.

2.3 Darstellungen des Flächennutzungsplans

Die Fläche ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Großröhrsdorf als Grünfläche dargestellt.

Parallel zum Bebauungsplanverfahren wird derzeit der Flächennutzungsplan geändert. Der FNP-Entwurf i.d.F. vom 30.06.2014 weist das Plangebiet als geplante Wohnbaufläche aus. Im Zuge der TÖB-Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB zum FNP-Entwurf wurden zu der geplanten Wohnbaufläche keine Bedenken vorgebracht. Nach diesem Stand der Planungsarbeiten ist anzunehmen, dass der vorliegende Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt sein wird.



Abb. 1: Auszug Entwurf Flächennutzungsplan Stadt Großröhrsdorf i.d.F. vom 30.06.2014

2.4 Gewähltes Planverfahren nach 13a BauGB

Durch den Bebauungsplan wird die planungsrechtliche Voraussetzung für die Nutzbarmachung einer innerörtlichen Brachfläche geschaffen. Es handelt sich somit um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB. Auch wird durch den Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Da die zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO insgesamt unter 20.000 m² beträgt, kann § 13a Abs. 1 Nr. 1 angewendet werden; d.h. der Bebauungsplan wird gemäß § 13 a (2) BauGB im beschleunigten Verfahren erstellt. Es gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 (2) und (3) Satz 1 BauGB entsprechend.

Aus der Planaufstellung für ein Wohngebiet ergibt sich keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer UVP nach Anlage 1 zum UVPG oder nach Landesrecht unterliegen.

Gemäß § 13 a Abs. 2 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB kann im beschleunigten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der Zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen werden.

3 STÄDTEBAULICHE KONZEPTION

Aufgrund der topographischen Gegebenheiten und Erschließungsmöglichkeiten untergliedert sich das Baugebiet in 2 Teile:

- Im westlichen Baugebiet ist die Errichtung von ca. 6 Einfamilienhäusern vorgesehen, die sich nördlich und südlich der geplanten Erschließungsstraße einordnen.
- Im östlichen Baugebiet werden straßenbegleitend 2 Einfamilienhäuser eingeordnet.



Abb. 2: Bauungsvorschlag

4 ERSCHLIEßUNG / VER- UND ENTSORGUNG

4.1 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Plangebietes für Fahrzeugverkehr ist folgendermaßen vorgesehen:

- Der westliche Teil der Wohnbebauung (WA1) wird über eine Stichstraße erschlossen (Planstraße A), welche von der Stiftstraße ins Quartiersinnere führt.
- Der östliche Teil der Wohnbebauung (WA2) wird über eine Stichstraße in Verlängerung der Bismarckstraße erschlossen (Planstraße B).

Beide Planstraßen enden jeweils in einer Wendeanlage für ein 3-achsiges Müllfahrzeug gem. RAS 06. Als Bemessungsfahrzeug für den Schleppkurvennachweis wird das 3-achsige Müllfahrzeug zugrunde gelegt.

Für die privaten Stellplätze gilt § 49 SächsBO, wonach diese auf den Grundstücken einzuordnen sind.

4.2 Ver- und Entsorgung

Versorgung mit Trinkwasser, Elektroenergie, Gas und Telekommunikationsleitungen

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser, Elektroenergie, Gas und Telekommunikationsleitungen ist über die Anbindung an den Leitungsbestand in der Stiftstraße vorgesehen. Die Leitungsführung erfolgt über die Planstraße A und wird zum östlichen Baugebiet (WA2) über ein Leitungsrecht gesichert.

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung von WA1 ist durch den Hydranten in der Stiftstraße und von WA2 durch den Hydranten im Süden der Planstraße B gesichert. Das gesamte Baugebiet liegt innerhalb des 300m-Löschradius.

Entsorgung von Schmutzwasser

Die Entsorgung des im gesamten Plangebiet anfallenden Schmutzwassers ist über die Anbindung an den Mischwasserkanal im Südwesten des Plangebietes vorgesehen.

Entsorgung von Regenwasser

Großröhrsdorf verfügt über ein Mischwassersystem. Ein Trennsystem ist nicht geplant.

Zur Minimierung des Oberflächenabflusses im Plangebiet ist die weitestmögliche wasserdurchlässige Oberflächenbefestigung von Kfz-Stellplätzen und Nebenflächen vorgesehen.

Das innerhalb der Wohnbaugrundstücke anfallende unbelastete Niederschlagswasser ist innerhalb des jeweiligen Baugrundstücks vollständig zurückzuhalten und zu versickern oder zu verwerten.

Das auf den Planstraßen anfallende Niederschlagswasser wird ebenfalls zurückgehalten und versickert (z.B. über Versickerungsrigolen oder straßenbegleitende Versickerungsmulden). Ist Versickerung nicht möglich, so ist das auf den Straßenflächen anfallende Niederschlagswasser vollständig zurückzuhalten und gedrosselt an den Mischwasserkanal abzugeben.

Hausmüll

Die Hausmüllentsorgung erfolgt für die westliche Wohnbebauung über die Planstraße A und für die östliche Wohnbebauung über die Planstraße B.

5 BEGRÜNDUNG DER PLANERISCHEN FESTSETZUNGEN

5.1 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst das Flurstück 1201 und Teile der Flurstücke 1199/1, 1615/119 und 1639/1 der Gemarkung Großröhrsdorf.

Um den Voraussetzungen des § 30 Abs. 1 BauGB an einen qualifizierten Bebauungsplan (Anbindung an die öffentliche Straßenverkehrsfläche) zu entsprechen, wurde der angrenzende Abschnitt der öffentlichen Straßenverkehrsfläche Stiftstraße in den Geltungsbereich einbezogen (Teile der Flurstücke 1199/1 und 1639/1).

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches ist in der Planzeichnung Teil A (Rechtsplan) zeichnerisch festgesetzt. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 0,8 ha.

5.2 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung ergibt sich aus dem Planungsziel, die Fläche einer Wohnbebauung zuzuführen und wird daher als WA – Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise im allgemeinen Wohngebiet zulässige Nutzung einer Tankstelle soll im Plangebiet generell ausgeschlossen werden, da die Erschließungsanforderungen am Standort nicht gegeben sind. Außerdem stehen hierfür an anderer Stelle im Gemeindegebiet geeignete Flächen zur Verfügung.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 entspricht der Obergrenze des § 17 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete. Mit der Ausnutzung des zulässigen Höchstmaßes bei der innerörtlichen Verdichtung von Bauflächen wird dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen und die Inanspruchnahme landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen vermieden. Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Nebenanlagen, Stellplätze und Zufahrten im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO um bis zu 50% ist zulässig.

Geschossigkeit und Gebäudehöhen entsprechen der Bebauung der Umgebung. Durch die Begrenzung der Höhenentwicklung soll eine landschaftsraumgerechte Maßstäblichkeit und Einordnung der geplanten Wohngebäude gewährleistet werden. *In WA1 wurden die maximal zulässigen Gebäudehöhen etwas höher festgesetzt, um die in diesem Baugebiet aufgrund der Hanglage erforderliche Geländevertmung zu ermöglichen.*

5.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen

Zur Schaffung eines homogenen Quartiers zusammen mit dem östlich angrenzenden Wohngebiet "Am Steinbruch" wird die ausschließliche Zulässigkeit der offenen Bauweise in Form von Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Diese werden zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung straßenparallel festgesetzt. Dadurch wird entlang der Planstraße A die Einordnung einer beidseitigen straßenbegleitenden sowie entlang der Planstraße B einer einreihigen Bebauung ermöglicht.

5.5 Verkehrsflächen

Die Brutto-Verkehrsfläche der Wohngebietserschließungsstraßen (Planstraßen A und B) wird mit einer Breite von 5,5 m festgesetzt. Dies ermöglicht den Begegnungsfall Lkw/Pkw bei verminderter Geschwindigkeit.

5.6 Leitungsrecht

Innerhalb der Wohngebietsflächen wird die vorhandene Trinkwasserversorgungsleitung (200 PE 100) inkl. Schutzstreifen als Leitungsrecht festgesetzt (LR1). Ein Gestattungsvertrag mit grundbuchamtlicher Eintragung besteht bereits. Im Bereich des Schutzstreifens ist die Errichtung von Bauwerken, Bewuchs, der die Instandsetzung der Leitung beeinträchtigt sowie das Lagern von Schüttgut oder Baustoffen unzulässig.

Zur Sicherung der Ver- und Entsorgung (Trinkwasser, Elektroenergie, Gas, Telekommunikation, Schmutzwasser) der östlichen Wohnbebauung (WA2) wird innerhalb der Baugebietsflächen ein Leitungsrecht eingeräumt (LR2).

Für den vorhandenen Mischwasserkanal im westlichen Plangebietsteil wird ein Leitungsrecht festgesetzt (LR3).

5.7 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden aus städtebaulichen Gesichtspunkten anhand der Umgebungsbebauung getroffen. Ziel ist es, ein möglichst homogenes Wohnquartier zusammen mit dem östlich angrenzenden Wohngebiet "Am Steinbruch" zu schaffen.

6 HINWEISE

Die für die Bauausführung relevanten Hinweise - insbesondere auf andere Rechtsnormen wie das Artenschutzrecht - wurden in den Bebauungsplan zur Bauherreninformation übernommen.

7 FLÄCHENBILANZ

Größe des Plangebietes:	8.650 m²
davon:	
Allgemeines Wohngebiet	7.480 m ²
Verkehrsfläche	1.170 m ²

8 VORAUSSICHTLICHE AUSWIRKUNGEN

Im Planverfahren nach § 13a BauGB gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig. Auswirkungen im Sinne der Eingriffsregelung sind daher im vorliegenden Verfahren nicht zu betrachten.

Aus der Planung ergibt sich keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Es ergeben sich außerdem keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der unter § 1 (6) Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter.

Auswirkungen auf Schutzgebiete

Es ergeben sich keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (FFH- und Vogelschutzgebiete). Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet (FFH-Gebiet Nr. 143 „Rödertal oberhalb Medingen“) hat einen Mindestabstand von 2,2 km zum Plangebiet. Aufgrund des Abstandes und der Tatsache, dass zwischen Plangebiet und FFH-Gebiet Teile der bebauten Ortslage liegen, kann eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele des Natura 2000-Gebietes ausgeschlossen werden.

Nördlich des Plangebietes in ca. 1 km Entfernung beginnt das Landschaftsschutzgebiet "Westlausitz". Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes gewährleisten eine aufgelockerte Bebauung mit hohem Grünanteil sowie eine landschaftsbildgerechte Höhenentwicklung. Beeinträchtigungen des Landschaftsschutzgebietes durch die vorliegende Bebauungsplanung können somit ausgeschlossen werden.

Auswirkungen auf Arten und Biotope

Die im Plangebiet vorhandenen Biotoptypen (Grünland, teilversiegelte Wegeflächen, Garagengebäude) weisen aufgrund der intensiven Nutzung und der Siedlungsnähe keine besondere Eignung als Lebens- und Vermehrungsstätte für besonders geschützte Arten auf. Gehölzstrukturen sind nur in geringem Umfang vorhanden. Mit der konfliktvermeidenden Maßnahme zur Einschränkung der Zeiten für die Baufeldfreimachung (außerhalb Brutzeit) wird die Zerstörung von Gelegen von Brutvögeln im Zuge der Baufeldfreimachung vermieden.

Auswirkungen Wasser

Durch die Begrenzung der überbaubaren Grundfläche wird das Maß der Bodenversiegelung deutlich begrenzt und die Regenwasserableitung so weit wie möglich minimiert. Zusätzlich ist die weitestmögliche wasserdurchlässige Oberflächenbefestigung von Kfz-Stellplätzen und Nebenflächen vorgesehen.

Das innerhalb der Wohngrundstücke anfallende, unbelastete Niederschlagswasser wird zurückgehalten und versickert oder verwertet (als Brauchwasser). Das auf den Planstraßen anfallende Niederschlagswasser wird ebenfalls zurückgehalten und versickert oder gedrosselt an den Mischwasserkanal abgeführt. Eine Verstärkung von Hochwasserabflüssen durch das Vorhaben im Falle von Starkregenereignissen wird dadurch vermieden.

Das anfallende Schmutzwasser wird dem öffentlichen Kanalnetz zugeführt. Somit kann ausgeschlossen werden, dass Schmutzwasser in das Grund- oder Oberflächengewässer gelangt.