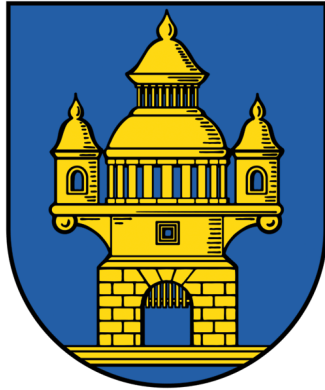


Stadt Taucha



Landkreis Nordsachsen

Begründung  
zur 4. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 25

Wohngebiet Merkwitz - Nord an der Seegeritzer Straße

Entwurf  
Arbeitsstand: 29.02. 2024

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Lage und Größe des Plangebietes</b>	03
<b>2</b>	<b>Räumlicher Geltungsbereich des Änderungsgebietes</b>	03
<b>3</b>	<b>Übergeordnete Planungen</b>	03
3.1	Landesentwicklungsplan Sachsen 2013 und Regionalplan Westsachsen 2008	03
3.2	Flächennutzungsplan Stadt Taucha	03
3.3	Verbindliche Bauleitplanung	03
<b>4</b>	<b>Beschreibung des Plangebietes</b>	03
4.1	Bestehende Verhältnisse	03
4.1.1	Städtebau	03
4.1.2	Verkehr	04
<b>5</b>	<b>Anlass und Planungsziele</b>	04
5.1	Anlass der Planung	04
5.2	Ziel und Zweck der Planung	04
<b>6</b>	<b>Inhalte der Planung</b>	04
6.1	Flächenbilanz	04
6.2	Art und Maß der baulichen Nutzung	05
6.2.1	Art der baulichen Nutzung	05
6.2.2	Maß der baulichen Nutzung / Höhe baulicher Anlagen	05
6.3	Bauweise	05
6.4	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	05
6.5	Nebenanlagen	06
6.6	Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten (WE)	06
6.7	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	06
6.8	Mit einem Leitungsrecht zu belastende Fläche	06
6.9	Aufschüttungen und Abgrabungen	06
6.10	Örtliche Bauvorschriften	06
6.10.1	Gestaltung der baulichen Anlagen	06
6.10.1.1	Dächer	06
6.10.1.2	Fassaden- und Wandgestaltung	07
6.10.1.3	Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen	07
6.10.1.4	Werbeanlagen / Antennen	07
6.10.1.5	Lagerung der Aufstellplätze für bewegliche Abfallbehälter	07
6.10.1.6	Umgang und Pflege des Biotops auf dem Planungsgebiet	07
6.10.1.7	Mit einem Gehrecht zu belastende Fläche	07

## 1. Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Siedlungsrand des Ortsteiles Merkwitz der Stadt Taucha. Das Gebiet des 1997 zur Satzung geführten Bebauungsplanes Nr. 25 „Wohngebiet Merkwitz-Nord an der Seegeritzer Straße“ wird begrenzt durch:

- Wiesenflächen und rückwärtige Hofbebauungen im Süden
- die Seegeritzer Straße im Osten und
- einen Feldweg (Flurstück 29) im Norden und Westen, an dem sich landwirtschaftliche Nutzflächen in die genannten Richtungen entwickeln.

## 2. Räumlicher Geltungsbereich des Änderungsgebietes

Der Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 in Merkwitz (Geltungsbereich WA 5) erstreckt sich über die Flurstücke Nr. 15/4, 15/77 und 15/80 und besitzt eine Größe von ca. 0,74 ha. Er ist in der Planurkunde, Maßstab 1:500, gemäß Planzeichenverordnung (PlanzVO) eindeutig festgesetzt. Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Norden: durch die südliche Grenze der Flurstücke 15/5 und 15/78 (Thomas-Müntzer-Weg)
- im Osten: durch die westliche Grenze der Flurstücke 13 und 15/78 (Thomas-Müntzer-Weg)
- im Süden: durch die nördliche Grenze der Flurstücke 13 und 14
- im Westen: durch die östliche Grenze des Flurstücks 129 (Feldweg)

## 3. Übergeordnete Planungen

### 3.1 Landesentwicklungsplan Sachsen 2013 und Regionalplan Westsachsen 2008

Die Stadt Taucha nimmt entsprechend den Vorgaben des Regionalplanes Westsachsen 2008 (RPIWS 2008) Ziel 2.3.7 die Funktionen eines Grundzentrums wahr, die als übergemeindliche oder lokale Versorgungs-, Wirtschafts- und Dienstleistungszentren zu sichern und zu stärken sind (RPIWS 2008, Ziel 2.3.8). Das schließt ein ausgewogenes Angebot an Wohnbauflächen mit ein. Außerdem soll die Dorfentwicklung so erfolgen, dass die historisch gewachsenen Siedlungsstrukturen und typischen Baustile und Bauweisen unter Berücksichtigung zeitgemäßer Anforderungen sowie der regionaltypischen Ausstattung bewahrt und weiterentwickelt werden (LEP 2013, Ziel 2.2.2.5).

### 3.2 Flächennutzungsplan Stadt Taucha

Ein Flächennutzungsplan ist nicht erforderlich, wenn der Bebauungsplan ausreicht, um die städtebauliche Entwicklung zu ordnen. [§ 8 Abs. 2 Satz 2 BauGB]

### 3.3 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet liegt ein Bebauungsplan vor, der durch die Neuauflage an den Gebietscharakter angepasst wird. Das Dorfgebiet wurde in ein allgemeines Wohngebiet umgewandelt, welches nun der ortstypischen Bebauung entspricht und mit einer giebelständigen Straßenbebauung den ursprünglich vorgesehenen Geschosswohnungsbau ablöst. Die Verlagerung des Baufeldes an den Thomas-Müntzer-Weg und dessen deutliche Verkleinerung soll den bisher nicht gelösten Konflikt, wonach gemäß § 25 Abs. 3 SächsWaldG ein Mindestabstand von 30m zwischen baulichen Anlagen mit Feuerstätten und Wäldern, Heiden und Mooren herzustellen ist, bewältigen.

## **4. Beschreibung des Plangebietes**

### **4.1 Bestehende Verhältnisse**

#### **4.1.1 Städtebau**

Das Plangebiet liegt im nord-westlichen Teil der Gemarkung Merkwitz, westlich des Thomas-Müntzer-Wegs. Es umfasst ca. 0,74 ha, ist unbebaut und weist Gehölzbestand und Brachfläche auf. -Im nördlichen und östlichen Teil wurden in den letzten 2 Jahrzehnten die im Bebauungsplan ausgewiesenen Baufelder mit Einfamilienhäusern weitestgehend gefüllt. Im Süden grenzen mehrere Langhäuser in Anordnung zu Drei- und Vierseitenhöfen und der Dorfkern mit Weiher an. Westlich schließt ein Feldweg (Flurstück 129) mit anschließende Landwirtschaftsfläche an.

#### **4.1.2 Verkehr**

Die verkehrliche Erschließung und Anbindung des Plangebietes an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz erfolgt über die vorhandene Grundstücksausfahrt auf den Thomas-Müntzer-Weg oder Am Ring und dann auf die Seegeritzer Straße. Über die kommunale Seegeritzer Straße erfolgt die Anbindung an das regionale und überregionale Straßennetz.

Zur inneren Erschließung des Gebietes dient die private Garagenausfahrt auf den Thomas-Müntzer-Weg. Diese Ausfahrt soll einen Regelquerschnitt von 6,00 m erhalten. Die Anordnung zusätzlicher Besucherparkplätze erfolgt auf den privaten Vorplätzen des jeweiligen Gebäudes.

## **5. Anlass und Planungsziele**

### **5.1 Anlass der Planung**

Anlass der Planung ist die Anfrage des Grundstückseigentümers, auf dem oben bezeichneten Flurstück 6 Einfamilienhäuser zu errichten. Ein entsprechendes Baukonzept wird beigelegt.

### **5.2 Ziel und Zweck der Planung**

Planungsziel ist es, mit dem vorliegenden Bebauungsplan das Entwicklungspotential für weitere Wohnbauflächen innerhalb der Gemarkung Merkwitz auszuschöpfen. Selbstverständlich soll damit auch dem Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ Rechnung getragen werden.

Bei den geplanten 6 neuen Eigenheimen ist an maximal dreigeschossige Wohnhäuser in Form von giebelständigen, freistehenden Einfamilienhäusern gedacht. Zugunsten der hohen Wohnqualität und in Anlehnung an die umgebende regionaltypische Bebauung wurde bewusst auf Doppelhäuser verzichtet. Die erforderlichen Stellplätze sollen in einer Gemeinschaftsanlage auf dem Planungsgebiet angeordnet werden, so dass das Wohnumfeld nicht durch parkende Autos im Straßenraum beeinträchtigt wird.

Entsprechend der Intention des § 1 Abs. 5 BauGB wird durch die Anpassung des Teilbereiches WA 5 gewährleistet, dass für das Plangebiet eine nachhaltige städtebaulich geordnete Entwicklung gesichert ist. Darüber hinaus soll eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodenordnung gewährleistet werden, die dazu beiträgt, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

## 6. Inhalte der Planung

### 6.1 Flächenbilanz

Für den Geltungsbereich WA 5 ergibt sich die nachfolgende überschlägige Flächenbilanzierung:

Flächennutzung	Fläche	Anteil
Allgemeines Wohngebiet (WA 5)	7.111 m <sup>2</sup>	96 %
davon überbaubare Grundstücksflächen	ca. 943 m <sup>2</sup>	
davon nicht überbaubare Grundstücksflächen	ca. 5.993 m <sup>2</sup>	
davon Flächen mit Leitungsrecht	ca. 175 m <sup>2</sup>	
Verkehrsfläche/Verkehrsberuhigter Bereich	267 m <sup>2</sup>	4 %
Plangebietsgröße	ca. 7.378 m <sup>2</sup>	100%

### 6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

#### 6.2.1 Art der baulichen Nutzung

Ausgehend von der örtlichen Situation mit der das Plangebiet umgebenden gewachsenen Bau- und Nutzungsstruktur eines Wohngebietes sowie dem vorliegenden Städtebaulichen Entwurf wird für den Geltungsbereich ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Zur Sicherung des bestehenden Gebietscharakters und zur Verhinderung von Fehlentwicklungen werden die Ausnahmen nach § 4. Abs. 3 BauNVO (= Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) ausgeschlossen und sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes [§ 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1 BauNVO].

#### 6.2.2 Maß der baulichen Nutzung / Höhe baulicher Anlagen

Für den Geltungsbereich WA 5 werden die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß Planeintrag mit 0,2 und 0,5 festgelegt.

Eine Begrenzung der Geschossigkeit auf 3 Vollgeschosse, die Festlegung der maximalen Traufhöhe auf 8,2m und die Begrenzung der Firsthöhe auf 6m ab Oberkante Dachgeschossfußboden soll die Neubauten einerseits in die umgebende Bebauung und das Ortsbild integrieren, es jedoch, trotz Einschränkung der Dachaufbauten, ermöglichen, das Dachgeschoss als Vollgeschoss auszubilden.

Mit der im WA 5 verminderten Obergrenze der Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe auf 0,20m soll verhindert werden, dass der Zugang des Erdgeschosses über eine mehrstufige Treppenanlage oder Anrampung erfolgt. Zudem soll die barrierefreie Erschließung der Gebäude gefördert werden.

### 6.3 Bauweise

Für den gesamten Geltungsbereich WA 5 des Bebauungsplanes wird, abgeleitet aus der umgebenden Bebauung, die offene Bauweise in Form von giebelständigen (zur Straße ausgerichteten) und freistehenden Einzelhäusern festgesetzt. Mit dieser Festsetzung soll die beabsichtigte Planung eines attraktiven Wohnstandortes gesichert werden.

Die Verringerung der Abstandsflächen der Gebäude zueinander dient der Herstellung ortstypischer "Tüschchen". wie man sie um den Weiher öfters bei den dort vorherrschenden giebelständigen Gebäuden der alten Ortslage findet. Sie werden als logische Fortentwicklung betrachtet. Diese beschriebene Bauweise wird als abweichende Bauweise von der offenen Bauweise definiert.

Die Auskragungen der Hauptbauteile dient zur Herstellung einer Ensemblewirkung.

## **6.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

### Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch eine Baugrenze gemäß § 23 Abs. 1 und Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Dabei entsteht ein Baufenster, welches durch die Festsetzung der Stellung der baulichen Anlagen den städtebaulichen Kontext weiterführt, der durch die umliegende Bebauung vorgegeben ist. Auch hier soll damit dem Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ Rechnung getragen werden.

### Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind vornehmlich als wohnungsnaher Freiräume gärtnerisch zu gestalten, um den durchgrünten Gebietscharakter zu erhalten.

Damit sämtliche Parkplätze zentral untergebracht werden können und somit ein Zuparken des Straßenraumes verhindert wird, ist eine Gemeinschaftsgarage im Bestandsgebäude des Geltungsbereichs vorgesehen.

## **6.5 Nebenanlagen**

Nebenanlagen für Gas, Wasser, Abwasser, Elektrizität oder Medien sind grundsätzlich nicht zugelassen. Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes erfolgt über die jeweiligen Hausanschlussräume der einzelnen Wohneinheiten, bzw. über dafür vorgesehene Räumlichkeiten in der Gemeinschaftsanlage. Außerhalb der Baufelder sind Nebenanlagen nur in dem Bereich zwischen Baufeld und Wildblumenwiese und in dem für die Gemeinschaftsanlage vorgesehenen Bereich zugelassen. Eine invasive Nutzung des Grüngürtels soll somit verhindert werden.

## **6.6 Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten (WE)**

Die Festsetzung der Wohneinheiten im allgemeinen Wohngebiet WA 5 auf maximal 1 WE pro Gebäude soll das Maß der baulichen Nutzung auf eine dem Gebietscharakter entsprechende Größe beschränken. Eine größere Nutzungsdichte würde den Grundstücksgrößen und der angestrebten Charakteristik dieses kleinen Wohnquartiers nicht entsprechen.

## **6.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Um einen verantwortungsvollen Umgang mit dem Schutzgut Boden sicherzustellen wird der Umgang mit dem Oberboden geregelt und der Anteil befestigter Flächen beschränkt.

## **6.8 Mit einem Leitungsrecht zu belastende Fläche**

Das festgesetzte Leitungsrecht (L) umfasst die Befugnis der örtlichen Versorgungsträger, hier Ver- und Entsorgungsleitungen zu verlegen, zu warten und zu betreiben.

Die mit einem Leitungsrecht zu belastende Fläche findet sich unter dem bepflasterten/ betonierten Vorplätzen der jeweiligen Bebauungen.

## **6.9 Aufschüttungen und Abgrabungen**

Mit dieser Festsetzung soll gewährleistet werden, dass bei Geländemodulationen die jeweiligen Nachbargrundstücke berücksichtigt und eingebunden werden, so dass weder eine Beeinträchtigung der Grundstücksnutzung noch eine des Straßen- und Ortsbildes erfolgt. (siehe Anlage Artenschutzfachbeitrag)

## **6.10 Örtliche Bauvorschriften**

### **6.10.1 Gestaltung der baulichen Anlagen**

#### **6.10.1.1 Dächer**

Die Festsetzungen zur Integration von Solarkollektoren und sonstigen Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien sollen zum einen die Nutzung dieser Energieformen unterstützen und zum anderen eine gestalterisch abgestimmte Anbringung sichern. Diese Solarkollektoren können aufgrund von Blendwirkungen schädliche Umwelteinwirkungen hervorrufen. Zum Schutz vor Lichtreflexion können folgende Minderungsmaßnahmen bei Nachweis von Blendwirkungen in Betracht gezogen werden:

- matte Oberflächen der Module
- veränderter Neigungswinkel der Module
- Vergrößerung des Abstands der Solarmodule zur umliegenden Bebauung

#### **6.10.1.2 Fassaden- und Wandgestaltung**

Durch entsprechende Festsetzungen sollen gestalterische „Ausreißer“, die zu einem nicht gewünschten Ortsbild führen und dem Ziel, die ortstypische Struktur und Charakteristik dieses Wohngebietes zu bewahren, widersprechen würden, verhindert werden.

#### **6.10.1.3 Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen**

Aufgrund des das Plangebiet umgebendes Ortsbildes und der Nähe zum Dorfplatz sollen die Flächen zwischen Thomas-Müntzer-Weg und Bebauung mit Pflaster oder Beton versiegelt werden.

#### **6.10.1.4 Werbeanlagen / Antennen**

Großflächige Werbeanlagen und Leuchtreklame sowie eine größere Zahl von Antennen und Satelliten-Empfänger würden das Wohnumfeld erheblich beeinträchtigen und stören und sind deshalb nur eingeschränkt zulässig. Darüber hinaus entsprechen sie nicht dem Nutzungscharakter eines Wohngebietes.

#### **6.10.1.5 Lagerung der Aufstellplätze für bewegliche Abfallbehälter**

Um eine Beeinträchtigung des Straßenbildes durch unschöne Abfallbehälter zu vermeiden sollen diese in der dafür vorgesehenen Gemeinschaftsanlage untergebracht werden.

#### **6.10.1.6 Umgang und Pflege des Biotops auf dem Planungsgebiet**

Das geschützte Biotop im süd-östlichen Teil des Geltungsbereiches soll durch das Setzen einer Hecke zwischen den Bäumen am Westlichen Saum der Waldgrenze in 10m Entfernung zur Böschungsoberkante deutlich vom Wohngebiet abgegrenzt und sich selbst überlassen werden. Eine neu gepflanzte Wildblumenwiese mit Streuobstbäumen ersetzt die Waldfläche, die zur Herstellung des Mindestabstands zwischen Wald und Bebauung gemäß §25 SächsWaldG gerodet werden muss. Die Wiesenfläche erweitert das Biotop und bietet Insekten und Vögeln ein weiteres Einzugsgebiet. Sie stellt zudem eine „Pufferzone“ zwischen Wohnbebauung und Wald her.

(siehe Anlage Artenschutzfachbeitrag)

#### **6.10.1.7 Mit einem Gehrecht zu belastende Fläche**

Es soll die bestehende fußläufige Ost- West- Verbindung zwischen Thomas- Müntzer- Weg und dem im Osten des Waldes befindlichen Feldweg weiterhin als Wanderweg für die Öffentlichkeit erhalten bleiben.