

Stadt Taucha



Landkreis Nordsachsen

Begründung

zum Bebauungsplan Nr.41

"Allgemeines Wohngebiet an der Wurzner Straße, 1. Änderung"

gemäß § 13 BauGB

Arbeitsstand: 13.03.2014/08.05.2014

Inhalt

1.	Räumlicher Geltungsbereich	3
2.	Bestehende Bauleitplanung	3
3.	Flächennutzungsplan	3
4.	Planungsanlass	3
5.	Ziel und Zweck der Planung	4
6.	Inhalte der Bebauungsplanänderung	4

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 41 „Allgemeines Wohngebiet an der Wurzner Straße, 1. Änderung“ in Taucha erstreckt sich über die Flurstücke Nr. 426/5, 422b, 421/1, 419/11, 419/10, 420/2, 420/1, 421/2, 421/3, 428 und 426/9 und besitzt eine Größe von ca. 4,6 ha. Er ist durch die entsprechende Signatur 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 Nr. 426o, 426n, 425/2, 424/2, 423/1, 422/42, 422/21 und 422/20;
- im Osten: durch Westgrenze der Flurstücke Nr. 419/6, 419/5, 419/4, 419/3, 419/2, 419/9 und 420/1;
- im Süden: durch die Nordgrenze des Flurstückes Nr. 485/3 (Wurzner Straße K 7422)
- im Westen: durch die Ostgrenze der Flurstücke Nr. 426o, 426p, 426/2, 426/3, 426/4 und 426/7.

2. Bestehende Bauleitplanung

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften für das Wohnbaugebiet an der Wurzner Straße in Taucha sind rechtsverbindlich seit dem 01.04.2013. Er setzt ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 4 BauNVO, Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB, Flächen für Versorgungsanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB, Flächen für die Regenrückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB und von der Bebauung frei zu haltende Schutzflächen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl, die Anzahl der Vollgeschosse und über die maximal zulässige Gebäudehöhe geregelt.

3. Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in dem seit 01.04.2008 rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Taucha als Wohnbaufläche (W) ausgewiesen. Der Bebauungsplan Nr. 41 „Allgemeines Wohngebiet an der Wurzner Straße, 1. Änderung“ sieht die Festsetzung eines *Allgemeinen Wohngebietes (WA)* gem. § 4 BauNVO vor. Somit ist der vorliegende Bebauungsplan gem. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Derzeit befindet sich der Flächennutzungsplan der Stadt Taucha im Änderungsverfahren.

4. Planungsanlass

Zwischenzeitlich sind einige Bauanträge eingegangen, die verdeutlichen, dass sich der Erhalt der festgesetzten Einzelbäume als äußerst schwierig darstellt. Um Ausnahmegenehmigungen und Befreiungen zu vermeiden soll der Bebauungsplan entsprechend geändert werden.

Der erforderliche Ausgleich entfallender Bäume ist in jedem Fall über die Baumschutzsatzung der Stadt Taucha gewährleistet.

5. Ziel und Zweck der Planung

Ziel der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes ist vor allem, den Grundstückseigentümern eine größere Flexibilität bei der Ausgestaltung ihrer Grundstücke zu geben. Entsprechende Regelungen zur gärtnerischen Gestaltung und Anpflanzung von Bäumen und Gehölzen werden innerhalb der grünordnerischen Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes getroffen. Darüber hinaus wird auch hier auf die Baumschutzsatzung der Stadt Taucha verwiesen.

Aus planerischer Sicht ist daher eine gute Eingrünung des Baugebietes sowie dessen Einbindung in das vorhandene Orts- und Landschaftsbild auch weiterhin gegeben.

6. Inhalte der Bebauungsplanänderung

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.2 Maß der baulichen Nutzung / Höhe baulicher Anlagen § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. den §§ 19 und 20 BauNVO

Die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 und Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Höchstgrenzen festgesetzt. Die zulässige GRZ darf durch Garagen und Stellplätze mit deren Zufahrten, durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, nicht überschritten werden.

Die Anzahl der Geschosse wird innerhalb der Baugebiete WA 1 bis WA 6 auf 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze festgesetzt.

Die maximale Gebäudehöhe (GHmax.) wird auf 13,00 m begrenzt und ist das Maß zwischen Fußbodenoberkante der Rohdecke des Erdgeschosses (EFH) und dem Schnittpunkt Oberkante First.

Die als Maximalwert festgesetzte Gebäudehöhe bezieht sich auf die Fußbodenoberkante der Rohdecke des Erdgeschosses (EFH) und ist das Maß der mittleren Höhe der öffentlichen Verkehrsfläche an der jeweiligen Grundstücksgrenze, von der aus das Gebäude erschlossen wird. Die EFH darf für das Hauptgebäude max. 0,50 m über oder unter dem Bezugspunkt liegen.

Für Nebenanlagen wird eine Maximalhöhe von 3,00 m festgesetzt. **Diese Festsetzung gilt nicht für Carports und Garagen.**

Begründung:

Die Topographie des Geländes innerhalb des Plan- bzw. Baugebietes ist sehr unterschiedlich und die Höhen variieren stark. Nach einer nochmaligen Überprüfung der Höhenverhältnisse durch die Stadtverwaltung in Zusammenarbeit mit dem Vermessungsbüro ist man einvernehmlich zu dem Ergebnis gekommen, dass man anstelle der 0,30 m mit 0,50 m flexibler ist und dadurch

keine Ausnahmegenehmigungen erforderlich werden. Deshalb soll der Bebauungsplan in diesem Punkt geändert werden.

I.12. Festsetzungen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Die nicht überbauten bzw. die nicht zu versiegelnden privaten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu bepflanzen bzw. als dauerhafte Grünanlagen mit heimischen, standortgerechten Gehölz- und Straucharten sowie mit Rasenflächen abwechslungsreich und funktionsgerecht zu gestalten.

Je angefangene 300 m² Grundstücksfläche / Parzelle ist mindestens ein Laubbaum oder Obstbaumhalbstamm mit einer Stammhöhe von 1m bis zum untersten Astabgang zu pflanzen und zu erhalten. **Der letzte Satz** „Die gemäß Pkt. 13 zu erhaltenden Bäume können auf die Anzahl der anzupflanzenden Bäume angerechnet werden“ **entfällt.**

Das technische Regenrückhaltebecken ist durch die Anpflanzung einer mindestens 1,50 m breiten und maximal 2,50 m hohen standortgerechten Laubhecke einzugrünen. Es sind ausschließlich Heckenpflanzen zu verwenden, welche ein geringes Wurzelwerk entwickeln.

Westlich des Parkplatzes ist auf einer Breite von 4,50 m und einer Länge von 11,00 m eine Laubhecke aus standortgerechten, heimischen Gehölzen zu pflanzen.

Die Planzungen sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Begründung:

Siehe unten.

I.13. Erhalt von Bäumen und Sträuchern

§9 Abs.1 Nr.25b BauGB

Dieser Punkt entfällt komplett. Und Punkt 14 „Aufschüttungen und Abgrabungen“ wird folglich zu Punkt 13.

Begründung:

Zwischenzeitlich sind einige Bauanträge eingegangen, die verdeutlichen, dass sich der Erhalt der (zeichnerisch) festgesetzten Einzelbäume als äußerst schwierig darstellt. Aus diesen Gründen soll die Festsetzung unter Punkt 13 aus dem Bebauungsplan herausgenommen werden und der Bebauungsplan entsprechend geändert werden. Ziel dieser Änderung ist – wie bereits oben aufgeführt - den Grundstückseigentümern eine größere Flexibilität bei der Ausgestaltung ihrer Grundstücke zu geben. Entsprechende Regelungen zur gärtnerischen Gestaltung werden innerhalb der grünordnerischen Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes getroffen. Darüber hinaus gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Taucha.

Trotz des Wegfalls dieser Festsetzung ist aus planerischer Sicht weiterhin eine gute Eingrünung des Baugebietes sowie dessen Einbindung in das vorhandene Orts- und Landschaftsbild gesichert.

*Auf der **Planzeichnung** entfallen die zeichnerisch in Grün festgesetzten und nummerierten zu erhaltende Einzelbäume und in der **Planzeichenerklärung** entfällt Punkt 8. „Bindungen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern“ und*

Machern, den 13.03.2014/08.05.2014
gez. Dipl.-Ing. Bianca Reinmold-Nöther