



Stadt Taucha - Bebauungsplan Nr. 64 "Zwick'sche Siedlung - Teilbereich zwischen Leipziger Straße, Friedrich-Engels-Straße, Theodor-Körnerstraße und Walther-Rathenau-Straße"

(beschleunigtes Verfahren nach § 13a)

Begründung (Entwurf)

Geltungsbereich B-Plan 64
„Zwick'sche Siedlung ...“

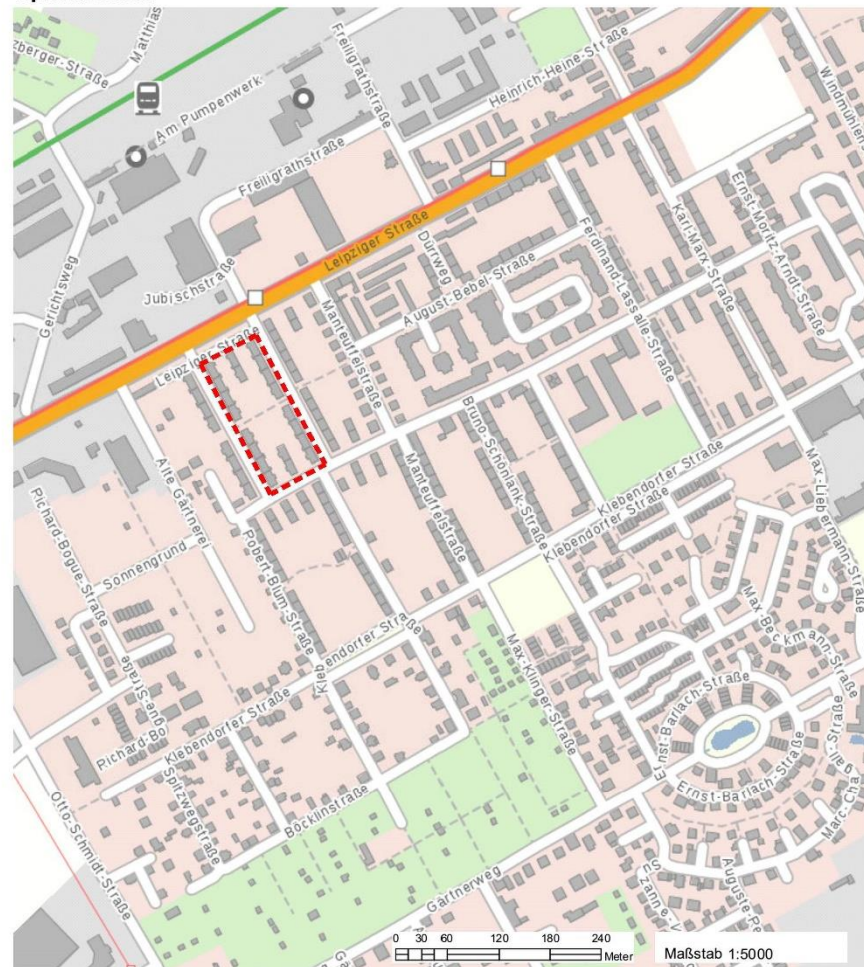
sachsen.de

Geoportal Sachsenatlas



13.07.2020

B-Plan 64
Topokarte M5000



Stadt Taucha - Bauamt

Planverfasser: Dr. Paatz und Partner GmbH
Ingenieurbüro für Stadtplanung und Stadterneuerung
Gerhard-Ellrodt-Straße 24; 04249 Leipzig
Tel.: 0341 4243240; 0341 4290301
eMail: paatz.gmbh@t-online.de

11.06.2020

Bebauungsplan Nr. 64

"Zwick'sche Siedlung - Teilbereich zwischen Leipziger Straße, Friedrich-Engels-Straße, Theodor-Körnerstraße und Walther-Rathenau-Straße"

Begründung (Entwurf)

Seite 2

Inhaltsverzeichnis

1.	Lage und Größe des Plangebietes	3
2.	Planungsanlass und Planungserfordernis	3
3.	Ziele und Zwecke der Planung	4
4.	Verfahrensdurchführung	4
5.	Ergebnisse der Beteiligungen	5
5.1.	Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf	5
5.2.	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Entwurf	5
6.	Inhalte des Bebauungsplanes	5
6.1.	Geltungsbereich	5
6.2.	Gliederung des Geltungsbereiches	5
6.3.	Allgemeines Wohngebiet	5
6.3.1.	Art der baulichen Nutzung	5
6.3.2.	Feinsteuerung der zulässigen Nutzungen	5
6.3.3.	Maß der baulichen Nutzung	6
6.3.3.1.	Grundflächenzahl GRZ	6
6.3.3.2.	Geschossigkeit	6
6.3.3.3.	Tauf- und Firsthöhe	6
6.3.4.	Bauweise	6
6.3.5.	Überbaubare Grundstücksfläche	6
6.3.6.	Stellung der baulichen Anlagen	7
6.3.7.	Flächen für Stellplätze mit ihren Zufahrten	7
6.4.	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	7
6.4.1.	Geh- und Radweg (öffentlich)	7
6.4.2.	Straßenbegrenzungslinien	7
6.5.	Planungen, Nutzungsregelungen u. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	7
6.6.	Örtliche Bauvorschriften	7
6.6.1.	Hauptbaukörper	8
6.6.2.	Dächer	8
6.6.3.	Fassaden	8
6.6.4.	Werbeanlagen und Warenautomaten	8

1. Lage und Größe des Plangebietes

Der ebenflächige und ca. 12.200 m² große Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 64 "Zwick'sche Siedlung - Teilbereich zwischen Leipziger Straße, Friedrich-Engels-Straße, Theodor-Körner-Straße und Walther-Rathenau-Straße" befindet sich in der westlichen Vorstadt Taucha's, ca. 1,8 km vom Stadtzentrum entfernt und ist Bestandteil des ca. 40 ha großen Wohngebietes „Zwick'sche Siedlung“. Es wird im Süden von der Friedrich-Engels-Straße begrenzt, östlich verläuft die Theodor-Körner-Straße.

Nördlich begrenzt die Leipziger Straße das Plangebiet, während im Westen die Walther-Rathenau-Straße die Grenze bildet. Das in diesem Bauleitplanverfahren behandelte Plangebiet liegt auf einer mittleren Höhe von ca. 127 m DHHN¹.

Die räumliche Lage des Änderungsgebietes ist aus der Übersichtskarte bzw. der Planzeichnung zu ersehen. Der genaue Verlauf der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches kann zudem Kap. 6.1. dieser Begründung entnommen werden.

2. Planungsanlass und Planungserfordernis

Das Gelände des Bebauungsplanes Nr. 64 gehört – wie bereits erwähnt - seit Mitte der dreißiger Jahre des vorigen Jahrhunderts zur „Zwick'schen Siedlung“. Ihr Name rührt aus der Umsiedlung von Einwohnern aus dem Zwickauer Raum her, die als Arbeitskräfte für den in Taucha damals neu entstandenen Rüstungsbetrieb Mitteldeutsche Motorenwerke benötigt wurden. Infolge der Entstehungsgeschichte ist die Siedlung geprägt durch überwiegend zweigeschossige Wohngebäude mit teilweise ausgebautem Dachgeschoss im typischen Baustil der 30er Jahre.

Es dominieren stadtbildprägende Blockrandstrukturen mit großzügigen Innenhöfen und einer ansprechenden Durchgrünung. Zum Erhalt der „Zwick'schen Siedlung“ als originäre Kernsiedlung mit ihrem typischen architektonischen und städtebaulichen Erscheinungsbild wurde sie durch den Erlass einer Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 BauGB nach einem entsprechenden Beschluss des Stadtrates Taucha am 19.09.2002 geschützt.

Durch diese Satzung ist ein besonderer Genehmigungsvorbehalt für den Fall von Abbrüchen, der Nutzungsänderung oder der zusätzlichen Errichtung baulicher Anlagen gesichert.

Im Zuge der Sanierung der Wohngebäude im Bereich der Theodor-Körner-Straße 2 bis 8 wurde eine strukturelle Wandlung von ursprünglichen Mehrfamilienhäusern in Reihenhäuser vorgenommen. Der daraus entstandene Bedarf an Stellplätzen ausschließlich für die Nutzer dieser neuen Eigenheime führte zur Anordnung von Pkw-Abstellflächen auf den mit der Wohnsiedlung entstandenen inneren Grünflächen. Ein klarer Verstoß der Bestimmungen der Erhaltungssatzung zu den un bebauten Siedlungsflächen, die als begrünte Vorgärten und Innenhöfe dauerhaft zu erhalten sind.

Damit wurden nicht nur Vegetationsflächen vernichtet, sondern auch deren Gestaltung mit Pflanzen und Gehölzen. Ein Bauantrag zur Herstellung der Stellplätze als schon im Liegenschaftskataster registrierte Flurstücke mit bereits teilweise vollzogenem Eigentümerwechsel wurde wegen der damit geplanten Verletzung der Erhaltungssatzung von der zuständigen Bauaufsichtsbehörde abgelehnt.

Weil weitere Gebäudesanierungen innerhalb der Zwick'schen Siedlung vorgenommen werden und geplant sind, die insbesondere durch damit veränderte Wohnformen das Stellplatzproblem in der Siedlung verschärfen, ergibt sich für die Stadt Taucha eine Planungspflicht im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB. Dabei sind dort keine Neubauten vorgesehen, das Plangebiet ist entsprechend der in den 1930er Jahren für den Standort entwickelten städtebaulichen Struktur vollständig bebaut.

Vielmehr wird die Erhaltung der großflächig begrünten Innenhöfe die Hauptaufgabe der für die „Zwick'sche Siedlung“ vorgesehenen Bauleitplanungen sein. Daraus resultiert, dass künftig keine Vegetationsflächen mehr für die Anlage von Stellplätzen zur Verfügung gestellt werden. Da aber auf der anderen Seite der Straßenraum innerhalb der „Zwick'schen Siedlung“ hinsichtlich der dort möglichen Stellplatzflächen überlastet ist, wird der jetzt in Angriff genommene Bebauungsplan nicht umhinkommen, die in seinem Geltungsbereich im Widerspruch zur Erhaltungssatzung auf Vegetationsflächen entstandenen Pkw-Stellplätze in seine Satzung aufzunehmen.

Zur Lösung des Stellplatzproblems müssen vegetationsflächenschonende Lösungen gefunden werden. D.h. für die Wohnsiedlung verträgliche Standorte zur Einordnung von Tiefgaragen und/oder Parkhäusern. Diese Aufgabe wird auf der Grundlage einer Gesamtuntersuchung für die „Zwick'sche Siedlung“ daraus abzuleitenden Bebauungsplänen vorbehalten bleiben.

1 DHHN = Deutsches Haupthöhennetz.

3. Ziele und Zwecke der Planung

Hauptziel und –zweck der Planung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen insbesondere für den Erhalt und Schutz des in ihrem Geltungsbereich noch vollständig bestehenden Gebäudebestand aus den 1930er Jahren durch entsprechende zeichnerische und/oder textliche Festsetzungen zu schaffen. Der unverändert beabsichtigte Erhalt des bestehenden allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 64 „Zwick'sche Siedlung - Teilbereich zwischen Leipziger Straße, Friedrich-Engels-Straße, Theodor-Körnerstraße und Walther-Rathenau-Straße“ wird mit diesen hauptsächlichen Zielen und Zwecken des verbindlichen Bauleitplanes Nr. 64 nicht gefährdet. Darüber hinaus werden mit dem Bebauungsplan

1. die bebaubaren von den nicht bebaubaren Bereichen eindeutig abgegrenzt und damit die flächenmäßig umfangreichen Vegetationsflächen weitgehend geschont.
2. Rechtssicherheit für die Grundstückseigentümer im Plangebiet hinsichtlich der zukünftigen Nutzungsmöglichkeiten (Art, Maß und Bauweise der baulichen Nutzung) geschaffen.

4. Verfahrensdurchführung

Für das Planverfahren ist die Anwendung des § 13a BauGB gegeben. Dafür spricht, dass die im Änderungsgebiet festzusetzende Grundfläche mit ca. 5.000 m² deutlich weniger als der Schwellenwert 20.000 m² für die Zulässigkeit des § 13a BauGB beträgt und zudem nicht die Zulässigkeit von Vorhaben beabsichtigt ist, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Außerdem bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Bei den Schutzgütern handelt es sich um die Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete (FFH-Gebiete und SPA-Gebiete). Die in der Stadt Taucha vorhandenen Natura 2000-Gebiete befinden sich gänzlich außerhalb des Wirkbereiches der „Zwick'schen Siedlung“.

Es bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung für deren Schutzzwecke und deren Erhaltungsziele. Zudem besteht durch die Planung nach § 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB neben den bereits genannten Voraussetzungen auch kein Anhaltspunkt für eine Störfallrelevanz mit Beeinträchtigungen der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe j BauGB genannten Schutzgüter.

Das vorgesehene Plangebiet entspricht auch den Bestimmungen des § 13a BauGB, nach denen ein „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ ausschließlich im beplanten (§ 30 BauGB) und unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB) aufgestellt oder geändert werden kann. Er dient damit der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile. In Betracht kommen danach insbesondere Gebiete, die im Zusammenhang bebaute Ortsteile im Sinne des § 34 BauGB darstellen,

Das Plangebiet befindet sich bauplanungsrechtlich im unbeplanten Innenbereich. Damit ist die Anwendung des § 13a BauGB durch seine Eingrenzung auf die Innenentwicklung und somit auf den Innenbereich für die vorgesehene Aufstellung des Bebauungsplanes zulässig.

Zusammenfassend ist somit für die Aufstellung des Bebauungsplanes das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB anwendbar. In diesem Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Danach kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung bzw. wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Hierbei ist folgender planungsrechtlicher Sachverhalt von Bedeutung: Eingriffe in Natur und Landschaft, die im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten im beschleunigten Verfahren für Bebauungspläne nach § 13a BauGB als „vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig“. Für diese Eingriffe ist damit rechtlich kein Ausgleich erforderlich, die Eingriffsregelung kommt nicht zur Anwendung (§ 1a Abs. 3 BauGB).

Beim beabsichtigten Bebauungsplan kommt noch hinzu, dass keine Neubauten und keine zusätzlichen Gebäude geplant sind. Die zeichnerisch festzusetzenden überbaubaren Grundstücksflächen werden ausschließlich die bestehenden Wohngebäude eng umgrenzen, um deren ev. notwendig werdende Ersatzneubauten zum Erhalt der originären städtebaulichen Struktur der „Zwick'schen Siedlung“ in die bauliche Form des jeweiligen Bestandsgebäudes zu zwingen.

Damit findet auch kein Eingriff in wichtige Schutzgüter der Natur und Landschaft statt, weil dann Neubauten nur auf anthropogen geprägten Flächen möglich sind, in denen die Naturbestandteile schon vor Jahrzehnten zerstört wurden.

5. Ergebnisse der Beteiligungen

5.1. Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf

Wird nach Vorliegen der Stellungnahmen von Bürgern und Dritten ergänzt.

5.2. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Entwurf

Wird nach Vorliegen der Stellungnahmen ergänzt.

6. Inhalte des Bebauungsplanes

6.1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst vollständig die Flurstücke 794/2, 794/3, 794/5, 794/6, 794/15, 794/17 bis 794/19, 794/21, 794/23, 794/25, 794/27, 794/29, 794/31, 794/33, 794/35, 794/37, 794/43 und 794/45 der Gemarkung Taucha. Die räumliche Lage des Geltungsbereiches ist aus der Übersichtskarte auf dem Bebauungsplan bzw. auf ihm selbst zu ersehen.

6.2. Gliederung des Geltungsbereiches

Das Baugebiet wurde wie folgt gegliedert:

- Ein nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 4 BauNVO festgesetztes allgemeines Wohngebiet mit den Teilbaugebieten WA 1 bis WA 3 und
- der fußläufigen Erschließung dienende öffentliche Straßenverkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB sowie
- Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Gemeinschaftsanlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB.

Das allgemeine Wohngebiet untergliedert sich weiterhin in überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

6.3. Allgemeines Wohngebiet

Im Folgenden werden für das in der Planzeichnung des Bebauungsplanes festgesetzte allgemeine Wohngebiet alle dazu dort getroffenen Festsetzungen in der sich aus dem § 9 BauGB ergebenden Reihenfolge dargelegt, erläutert und begründet. Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen werden sinngemäß wiedergegeben und zum besseren Verständnis kursiv aufgeführt.

6.3.1. Art der baulichen Nutzung

Die Baugebiete sind zeichnerisch als allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt.

[§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 2, 5 und 6 BauNVO]

Begründung:

Die „Zwick'sche Siedlung“ ist seit ihrem Siedlungsbeginn vom Wohnen geprägt und auch jetzt noch die dominierende Art der baulichen Nutzung. Deshalb wurde für die Baugebiete die Nutzungsart Allgemeines Wohngebiet beibehalten. Das Plangebiet ist damit vorrangig dem Wohnen vorbehalten. Mit dieser Festsetzung wird innerhalb des Gebietes der beabsichtigte Nutzungscharakter planungsrechtlich für diese Nutzung ausgerichtet und gesichert, ohne planungsrechtliche Nutzungskonflikte mit der umgebenden, ebenfalls durch überwiegende Wohnnutzung geprägten Nachbarschaft zu verursachen.

6.3.2. Feinsteuerung der zulässigen Nutzungen

In den als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzten Baugebieten WA 1 bis WA 3 sind die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig. Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. [§ 1 Abs. 6 BauNVO]

Begründung:

Die in allgemeinen Wohngebieten nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden ausgeschlossen, weil die Baugebiete WA 1 bis WA 3 vorrangig Wohnzwecken dienen. Um nicht nur eine überwiegende, sondern eine vorwiegende Wohnnutzung im Plangebiet sicherzustellen, wird außerdem festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig sind.

Diese Einschränkungen dienen dem Schutz der Wohnruhe und sollen zusätzliche Belastungen durch den motorisierten Individualverkehr vermeiden, da die dafür notwendigen Stellplatz-, Abstell- oder Rangierflächen das städtebauliche Konzept und Gefüge am Standort erheblich stören würden. Mit diesen

Restriktionen wird zudem eine geordnete städtebauliche Entwicklung ermöglicht.

Für die Ansiedlung der ausgeschlossenen Nutzungen ist in den Baugebieten WA 1 bis WA 3 entweder kein Bedarf erkennbar, oder stehen in der näheren und weiteren Umgebung in Taucha ausreichend Angebote bzw. Flächen dafür zur Verfügung. Der Gebietscharakter als allgemeines Wohngebiet in den Baugebieten WA 1 bis WA 3 bleibt gewahrt, da neben den Wohngebäuden Räume für freiberuflich Tätige gem. § 13 BauNVO, nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie ausnahmsweise sonstige nicht störende Gewerbebetriebe regelzulässig bleiben.

6.3.3. Maß der baulichen Nutzung

6.3.3.1. Grundflächenzahl GRZ

Infolge der unterschiedlich großen zugehörigen Grundstücke musste die Grundflächenzahl ebenfalls unterschiedlich mit 0,25, 0,3 und 0,45 zeichnerisch festgesetzt werden.

[§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO]

Begründung:

Die nach § 19 Abs. 4 BauNVO mögliche Überschreitung der GRZ musste für die kleinen Grundstücke der neuen und relativ großen Reihenhausesegmente in Anspruch genommen werden.

6.3.3.2. Geschossigkeit

Für die Baugebiete sind mindestens zwei Vollgeschosse zeichnerisch festgesetzt.

[§ 16 Abs. 5 i.V.m. § 23 Abs. 1 Satz 2 BauNVO]

Begründung:

Zur Sicherung der seinerzeit vorgesehenen Höhenentwicklung der Gebäude ist die Zahl der Vollgeschosse zwingend mit wenigstens zwei festgesetzt worden. Dieses Maß steckt den städtebaulichen Rahmen ab. Dabei wird verhindert, dass Baukörper mit geringerer Geschoszahl das entstandene Ensemble von vier Mehrfamilienhäusern mit drei oder mehr Vollgeschossen beeinträchtigen.

6.3.3.3. Trauf- und Firsthöhe

Zeichnerisch sind einheitliche Trauf- und Firsthöhen in Meter über Bezugshöhe festgesetzt worden.

Bezugshöhe ist das Deutsche Haupthöhennetz (DHHN)

Die festgesetzten Höhen wurden aus dem Gebäudebestand abgeleitet. Das soll verhindern, dass Ersatzbauten mit geringeren Traufhöhen angesiedelt werden.

6.3.4. Bauweise

Zeichnerisch ist neben der offenen Bauweise für die Teilbaugebiete WA 1 und WA 3 eine abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise für das Teilbaugebiet WA 2 festgesetzt.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 2 und 4 BauNVO]

Begründung:

Die Festsetzung entspricht dem grundsätzlichen Ziel der Planung, die vier längeren Eckgebäude in den seinerzeit gewählten typisierten Blockrandbebauungen auch durch Ersatzbauten zu erhalten. Die Festsetzung der Bauweisen steht in Übereinstimmung mit dem städtebaulichen Erscheinungsbild der „Zwick'schen Siedlung“. Darum ist zur Unterstützung des Erhaltens der typischen Gebäudeensembles für die Länge der langen Eckgebäude deren Länge von ca. 75 m als abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise vorgegeben worden.

6.3.5. Überbaubare Grundstücksfläche

Zur Sicherung der annähernden Bau- und Sichtflucht der in der „Zwick'schen Siedlung“ vorherrschenden Blockrandbebauungen für Ersatzbauten sind eng an die gegenwärtigen Hauptbaukörper angepasste überbaubare Grundstücksflächen durch Baugrenzen und Baulinien zeichnerisch bestimmt.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 1 Satz 2 i.V.m. § 16 Abs. 5 BauNVO]

Begründung:

Wie bereits ausgeführt orientiert sich das Leitbild der städtebaulichen Sicherung des bestehenden allgemeinen Wohngebietes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf relativ enge und ausschließlich um die Wohnhäuser zeichnerisch festgesetzte überbaubare Grundstücksflächen. Diese städtebauliche Lösung unterstützt das grundsätzliche Erhaltungsziel der Planung für die „Zwick'sche Siedlung“ in angemessener Weise.

6.3.6. Stellung der baulichen Anlagen

Für die Stellung der Hauptbaukörper (Wohngebäude) sind die zugehörigen zeichnerischen Einträge in Form der vorgegebenen Firstrichtung im Teil A: Planzeichnung des Bebauungsplanes maßgebend.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB]

Begründung:

Die festgesetzte Stellung der baulichen Anlagen, hier durch die Vorgabe der Ausrichtung für die Wohngebäude als Hauptbaukörper, steht planerisch im Zusammenhang mit den Festsetzungen, die den Erhalt der „Zwick'schen Siedlung“ zum Inhalt haben. So ist in den überbaubaren Grundstücksflächen eine annähernd parallele Ausrichtung zur angrenzenden Erschließungsstraße für künftige Ersatzbauten vorgegeben worden, auch um eine in der „Zwick'schen Siedlung“ nicht vorgeprägte Diagonalstellung der Wohngebäude zur Erschließungsstraße auszuschließen.

Die Festsetzung erwirkt damit die städtebauliche Zusammengehörigkeit der Wohnsiedlung und ermöglicht die Sicherung des baulich harmonischen Ortsbildes der „Zwick'schen Siedlung“.

6.3.7. Flächen für Stellplätze mit ihren Zufahrten

Stellplätze sind nur innerhalb der zeichnerisch festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und/oder innerhalb zeichnerisch festgesetzter Flächen für Stellplätze zulässig.

[§ 12 Abs. 6 BauNVO]

Begründung:

Im Interesse einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist zur Vermeidung einer ungeordneten Überbauung der Grundstücksflächen, insbesondere der Vegetationsbereiche, durch Garagen, Carports und Stellplätze entgegenzuwirken. Ziel dieser Festsetzung ist es, die erforderlichen Stellplatzflächen zu sichern, städtebaulich zu ordnen, die Versiegelung auf die festgelegten Bereiche zu konzentrieren und zusammenhängende Freiflächen bzw. Gartenstrukturen zu gewährleisten.

6.4. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

6.4.1. Geh- und Radweg (öffentlich)

Die historisch bestehenden inneren Verkehrsflächen wurden als öffentliche Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung Bereich für Fußgänger und Radfahrer festgesetzt.

[§ 9 Abs. 11 BauGB]

Begründung:

Ziel dieser Festsetzungen ist die planungsrechtliche Sicherung öffentlicher Verbindungen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes zu den angrenzenden äußeren öffentlichen Verkehrsflächen entlang der Geltungsbereichsgrenze.

6.4.2. Straßenbegrenzungslinien

Die Verkehrsflächen sind zur Verdeutlichung ihrer unterschiedlich ausgewiesenen Zweckbestimmungen durch zeichnerisch festgesetzte Straßenbegrenzungslinien gefasst worden.

[§ 9 Abs. 11 BauGB]

Begründung:

Zur Verdeutlichung der unterschiedlichen Bestimmung der festgesetzten Verkehrsflächen erfolgte für jede Kategorie der Verkehrsflächen die Festsetzung der zugehörigen Straßenbegrenzungslinie.

6.5. Planungen, Nutzungsregelungen u. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Begründung:

Die Festsetzungen dienen dazu, negativen Auswirkungen infolge Versiegelung und Überbauung entgegenzuwirken. Das Pflegen und Erhalten von Vegetationsflächen auf den nicht überbauten Grundstücksflächen unterstützt die Zielstellung einer Durchgrünung des Plangebietes, steigert die Wohnqualität, leistet einen Beitrag zur Verbesserung des Mikroklimas, zum Erhalt der Bodenfunktionen sowie zur Förderung von Flora und Fauna.

6.6. Örtliche Bauvorschriften

Für den Erhalt der „Zwick'schen Siedlung“ mit ihren großflächig begrünten Innenhöfen als eine Hauptaufgabe des für ein Teilgebiet der „Zwick'schen Siedlung“ aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. 64 wurden wichtige Bestimmungen der Satzung vom 19.09.2002 der Stadt Taucha zur Erhaltung des Stadtbildes der „Zwick'schen Siedlung“ als Örtliche Bauvorschriften in den vorgesehenen Festsetzungskatalog des Bauleitplanes aufgenommen. Sie werden nachfolgend für die Gestaltung wichtiger Gebäudeteile

aufgeführt. Sie sind selbsterläuternd, so dass weitere Erklärungen entfallen können.

6.6.1. Hauptbaukörper

Bei Umbauten ist der Bezug zu Nachbargebäuden herzustellen. Jedes Gebäude muss für sich erkennbar in Erscheinung treten. Zur Wahrung des geschlossenen Straßenraumes ist bei allen Umbauten die vorhandene Bauflucht auf der jeweiligen Fassadenbreite und über die gesamte Fassadenhöhe einzuhalten.

6.6.2. Dächer

Die Dächer der Hauptbaukörper sind vorwiegend mit Ziegeldeckung oder traditionsgebunden einzudecken. Bei Umbauten im Dachraum ist die vorhandene Dachneigung wieder aufzunehmen oder der in den Nutzungsschablonen zeichnerisch festgesetzte Dachneigungsbereich dafür zugrunde zu legen. Sichtbare Bleche, Dachrinnen und Fallrohre sind aus Kupfer oder Zinkblechen herzustellen. Glänzende Bleche sind mit einem Anstrich zu versehen.

6.6.3. Fassaden

Bei Renovierungen und Umbauten muss der ursprüngliche Gesamteindruck der Fassaden der Hauptbaukörper einschließlich ihrer Architekturdetails erhalten bleiben. Farbgebungen bei Renovierungen und Instandhaltung/Instandsetzung vorhandener Wohngebäude müssen insbesondere Rücksicht nehmen auf die Gesamtwirkung des Straßen- und Platzraumes und unmittelbar benachbarte Wohnhäuser sowie auf die einzelnen Architekturteile des betreffenden Wohngebäudes. Bei Umbauten, Renovierungen oder ähnlichen Maßnahmen an Gebäudeteilen sind Material und Farbauswahl auf die vorhandene architektonische Situation abzustimmen.

6.6.4. Werbeanlagen und Warenautomaten

Werbeanlagen sind an der Stelle der Leistung im Erdgeschoss zulässig. Die Unterkante der Fenstergehänge des ersten Obergeschosses bildet die obere Grenze für Werbeanlagen. In der Art der Gestaltung, des Maßstabes, des Materiales und der Farbe sind Werbeanlagen der Fassadengestaltung anzupassen. Für Warenautomaten gilt das entsprechend. Mehrere Werbeanlagen unterschiedlicher Firmen an einem Gebäude sind einheitlich zu gestalten. Unzulässig sind Werbeanlagen und Warenautomaten innerhalb von Grünanlagen oder Vorgärten und auf Dächern. Warenautomaten sind an geeigneten Standorten funktionell und gestalterisch zurückhaltend und unauffällig einzuordnen.