

Stadt Taucha



Landkreis Nordsachsen

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 56

"Blütengrund"

nach § 13a BauGB

14.12.2017

Inhaltsverzeichnis

1.	Räumlicher Geltungsbereich	3
2.	Übergeordnete Planungen	3
2.1	Landesentwicklungsplan / Regionalplan	3
2.2	Flächennutzungsplan	3
2.3	Verbindliche Bauleitplanung	3
3.	Beschreibung des Plangebietes	4
3.1	Bestehende Verhältnisse	4
3.1.1	Städtebau	4
3.1.2	Verkehr	4
3.2	Tiefbautechnische Erschließung	4
3.2.1	Vorhandener Leitungsbestand	4
3.2.2	Regenwasser	5
3.2.3	Schmutzwasser	5
3.2.4	Trink- und Löschwasser	5
3.2.5	Energie- und Gasversorgung	5
3.2.6	Telekommunikation	6
3.2.7	Stadtbeleuchtung	6
4.	Anlass und Planungsziele	6
4.1	Anlass der Planung	6
4.2	Ziel und Zweck der Planung	6
5.	Inhalte der Planung	7
5.0	Flächenbilanz	8
5.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	8
5.1.1	Art der baulichen Nutzung	8
5.1.2	Maß der baulichen Nutzung / Höhe baulicher Anlagen	8
5.2	Bauweise	9
5.3	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	9
5.4	Nebenanlagen	10
5.5	Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten	10
5.6	Öffentliche Grünfläche	10
5.7	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung Von Boden, Natur und Landschaft	10
5.8	Leitungsrecht	10
5.9.	Maßnahme zur Vermeidung oder Minderung schädlicher Umwelteinwirkungen	
5.10	Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und ...	10
5.11	Aufschüttungen und Abgrabungen	11
5.12	Örtliche Bauvorschriften	11
5.12.1	Gestaltung der baulichen Anlagen	11
5.12.2	Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen	11
5.12.3	Einfriedungen	11
5.12.4	Werbeanlagen / Antennen	12
5.12.5	Gestaltung der Aufstellflächen für Abfallbehälter	12
6.	Kosten der Maßnahme	12

Anlage: Vorläufige Erschließungsplanung Wohngebiet „Blütengrund“ in Taucha,
Ingenieurbüro Hirsch, Leipzig

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 56 „Blütengrund“ in Taucha erstreckt sich über die Flurstücke Nr. 410/9 und 410/11 und besitzt eine Größe von ca.1,4 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 südlichen Grenzen der Flurstücke Nr. 410/28, 410/29, 410/45, 410/76, 410/83, 410/91 (Apfelblütenweg) und 410/84;
- im Osten: durch die westlichen Grenzen der Flurstücke Nr. 1046 und 411/15;
- im Süden: durch die nördlichen Grenzen der Flurstücke Nr. 410/51 und 410/52;
- im Westen: durch die östliche Grenze des Flurstückes Nr. 409/6.

2. Übergeordnete Planungen

2.1 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 auch ein ausgewogenes Angebot an Wohnbauflächen mit ein.

Die in der Begründung des Regionalplanes 2008 zu Ziel 1.3.8 festgelegten Bestimmungsmerkmale eines Grundzentrums werden vollständig – zu einem erheblichen Teil sogar Kriterien eines Mittelzentrums – erfüllt. Taucha behauptet seine Position als Grundzentrum u. a. deshalb, dass die historisch gewachsenen und heutzutage vorhandenen Verflechtungen (Pendelbewegungen) sowohl zum Oberzentrum als auch zum ländlichen Raum sehr groß sind. Dies wird insbesondere durch die Einzugsbereiche der Mittelschule und des Geschwister-Scholl-Gymnasiums deutlich.

Unter Nutzung vorhandener und guter Infrastruktureinrichtungen soll nördlich der Dewitzer Straße und des Einkaufszentrums „WYN-Passagen“ ein weiteres Angebot an Wohnbauflächen geschaffen werden. Dabei handelt es sich nicht um eine Planung auf der „grünen Wiese“, sondern um eine städtebauliche Arrondierung zwischen der bereits vorhandenen Wohnbebauung im Norden des Plangebietes um die Stichstraßen „Am Blütengrund“ und „Apfelblütenweg“ und der das Einkaufszentrum umgebenden Wohnbebauung südlich des Plangebietes. So fügt sich das neue Wohngebiet mit ca. 20 geplanten Wohnhäusern entsprechend dem Ziel 5.1.4 des LEP aus stadtplanerischer Sicht sehr gut in die vorhandene Siedlungsstruktur ein. Das Orts- und Landschaftsbild im östlichen Teil des Stadtgebietes von Taucha werden aus planerischer Sicht dadurch nicht beeinträchtigt.

2.2 Flächennutzungsplan Stadt Taucha

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in dem seit 01.04.2008 rechtskräftigen FNP (Flächennutzungsplan) der Stadt Taucha als *Mischbaufläche (M)* ausgewiesen. Der FNP befindet sich derzeit im Änderungsverfahren und soll entsprechend der geplanten Wohnnutzung angepasst werden, so dass dieser Bereich künftig als *Wohnbaufläche (W)* dargestellt wird.

2.3 Verbindliche Bauleitplanung

Das Plangebiet ist Teil des Vorhaben- und Erschließungsplanes (VEP) „Wohn-/ Büro- und Geschäftszentrum an der Dewitzer Straße“ aus dem Jahr 1992 und derzeit als Mischgebiet (MI) festgesetzt.

3. Beschreibung des Plangebietes

3.1 Bestehende Verhältnisse

3.1.1 Städtebau

Das Plangebiet liegt im östlichen Teil des Stadtgebietes von Taucha nördlich des an der Dewitzer Straße liegenden Einkaufszentrums „WYN-Passagen“. Es umfasst eine Fläche von ca. 1,4 ha, ist nicht bebaut und durch Nutzungsauffassung verbuscht und mit Laubgehölzen bestanden. In lichten Bereichen stehen ruderales Hochstauden. Im Norden und Südosten stehen Einfamilienhäuser mit Hausgärten. Im Süden befinden sich die „WYN-Passagen“ mit einem großen Parkplatz und im Südwesten stehen mehrgeschossige Mehrfamilienhäuser. Der Bereich östlich des Plangebietes ist geprägt durch Gärten. Westlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes grenzt das ehemalige stark versiegelte „KIM-Gelände“, welches über den in im Aufstellungsverfahren befindlichen Bebauungsplan Nr. 55 „Gartenstadt“ zusammen mit dem daran westlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 54 „Mühlengrund“ ebenso als Wohnstandort im Osten von Taucha entwickelt werden soll.

Das Plangebiet wird in Nord-Süd-Richtung von Schmutzwasserleitungen gequert, die z. T. außer Betrieb sind und zum Teil in den neu geplanten Straßenraum um zu verlegen sind. Im östlichen Teil befindet sich eine Grünfläche mit einem Graben, bei dem es sich um ein Gewässer 2. Ordnung handelt.

3.1.2 Verkehr

Die verkehrliche Erschließung und Anbindung des Plangebietes an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz erfolgt über eine geplante Ringstraße, die an die Haupteerschließungsstraße der in Aufstellung befindlichen Bebauungspläne „Gartenstadt“ und „Mühlengrund“ angebunden wird. Damit kann das Gebiet im Norden von der Eilenburger und im Süden von der Dewitzer Straße erreicht werden und ist somit an die B 87 (Leipzig-Torgau) und im weiteren Verlauf an die A 14 (Leipzig-Dresden) angebunden. Die Grundstücke selbst werden von der geplanten Ringstraße aus erschlossen.

Zur inneren Erschließung des Gebietes ist – wie bereits oben erwähnt – eine Ringstraße mit der Charakterisierung *Wohnstraße mit Erschließungsfunktion (ES V)* geplant. Die Breite der Straße beträgt 6,00 m, so dass die notwendige Nutzung durch große Fahrzeuge (z.B. Müllentsorgung, Feuerwehr) gewährleistet wird.

Gehwege in Nord- Südrichtung verbinden das geplante Wohngebiet mit den Wohngebieten um die Stichstraßen „Am Blütengrund“ und „Apfelblütenweg“ und ermöglichen die fußläufige Anbindung an die WYN- Passagen und damit an die Dewitzer Straße Stadt ein- und auswärts.

Bis zur Realisierung der o. g. Bebauungspläne ist für die verkehrstechnische Erschließung des Wohngebietes im südöstlichen Teil des Plangebietes entlang des festgesetzten öffentlichen Fuß- und Radweges eine provisorische Zufahrt über das Grundstück der WYN Passagen (Flst. 410/51) vorgesehen (s. Anlage: vorläufige Erschließungsplanung). Dazu werden Überfahrrechte mit dem Grundstückseigentümer vereinbart. Nach Fertigstellung der Haupteerschließungsstraße des Bebauungsplangebietes „Gartenstadt“ wird die provisorische Zufahrt zurückgebaut.

3.2 Tiefbautechnische Erschließung

(unter Berücksichtigung der Gesamterschließungsplanung vom Ingenieurbüro Hirsch)

3.2.1 Vorhandener Leitungsbestand

Im Bebauungsplangebiet befinden sich Schmutzwasserleitungen, die zum Teil außer Betrieb sind und zum Teil in den Straßenraum um zu verlegen sind. Vorhandene Gas- und Trinkwasserleitungen werden ebenfalls in den Straßenraum um verlegt. Das trifft auch für vorhandene

Niederspannungs- und Telekommunikationskabel zu. Der vorhandene Leitungsbestand wird zum Teil für die Neuerschließung des Wohngebietes genutzt. Das östlich gelegene Gewässer 2. Ordnung (Graben) sowie die parallelverlaufende Trinkwasserhochdruckleitung werden durch das geplante Wohngebiet nicht berührt.

Am südlichen Rand des Wohngebietes befinden sich vorhandene Leitungen, wie Schmutz-, Wasser-, Trinkwasser-, Gasleitungen und Energie- und Beleuchtungskabel. Diese Leitungen, die zum Teil vom Bauträger der WYN- Passagen privat errichtet wurden, müssen rückgebaut oder um verlegt werden.

Da auch die Erschließungsstraße der WYN- Passagen in das Baugrundstück (Flst.410/9) hineinragt, ist diese Fläche mit Dienstbarkeiten zu Gunsten der Versorgungsträger der um verlegten Leitungen dem Flurstück und 410/51 zuzuordnen.

3.2.2 Regenwasser

An Hand des vorliegenden Baugrundgutachtens ist der anstehende Baugrund nur teilweise versickerungsfähig. Aus diesem Grund muss das Oberflächenwasser innerhalb der Grundstücke sowie die Straßenentwässerung in eine geeignete Versickerungsanlage geführt werden. Da das Wohngebiet „Blütengrund“ erheblich schneller fertiggestellt ist als der geplante westlich angrenzende Bebauungsplan „Gartenstadt“ wurde aus diesem Gebiet eine für die Versickerung gut geeignete Fläche als Interimslösung festgelegt (s. Anlage: vorläufige Erschließungsplanung).

Diese Versickerungsanlage wird als Rasenmulde mit ca. 700 m² Sickerfläche konzipiert. Die genaue Größe der Anlage erfolgt durch die hydraulische Berechnung nach Vorliegen genauer Bodenkennwerte und Feststellung des höchsten mittleren Grundwasserstandes im Rahmen der Erschließungsplanung.

Für die Versickerungsanlage ist eine Fläche von ca. 1.700 m² (Böschungen und Umzäunung) bis zur Fertigstellung des gemeinsamen Versickerungsbeckens für die geplanten Bebauungsplangebiete „Mühlengrund“, „Gartenstadt“ und „Blütengrund“ dinglich zu sichern. Nach Fertigstellung der Gesamtanlage wird die Interimslösung zurückgebaut und aufgefüllt.

Die Verfüllung erfolgt mit baugrundgutachterlicher Begleitung, um die ausreichende Standfestigkeit für die spätere Bebauung nachzuweisen. Der für die endgültige Anbindung an die Gesamtversickerungsanlage benötigte Pumpschacht wird für die Interimslösung als Sedimentationsanlage geplant. Die Regenwasserkanäle im Bebauungsgebiet werden mit Stahlbetonrohren DN 300- DN 400 hergestellt. Das Oberflächenwasser der Grundstücke kann ungedrosselt über Hausanschlussleitungen in das Regenwassersystem eingeleitet werden.

Der östlich gelegene Graben als Gewässer 2. Ordnung steht nicht zur Oberflächenentwässerung des Plangebietes zur Verfügung.

Die Beantragung der Wasserrechtlichen Genehmigung für die Versickerungsanlage als Interimslösung zur Ableitung des Oberflächenwassers aus dem Plangebiet erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung.

3.2.3 Schmutzwasser

Die Entwässerung des Gebietes erfolgt im Trennsystem.

Das Schmutzwasser kann an den bestehenden Kanal des Wohngebietes um den Apfelblütenweg angebunden werden, der das Gewässer querend an den Schmutzwasserkanal Quarzstraße angeschlossen ist. Das auf den Grundstücken anfallende Schmutzwasser wird über Sammelleitungen DN 250 PP dem vorhandenen Schmutzwasserkanal zugeleitet. Im Zuge der Herstellung des Kanals ist die Schmutzwasserleitung des nördlich gelegenen Wohngebietes um

die Straße „Am Blütengrund“ anzubinden. Der derzeitige Pumpschacht ist rückzubauen. Damit ist dieses Gebiet über eine Freispiegelleitung zu entwässern.

Der vorhandene Schmutzwasserkanal aus dem Wohngebiet, der derzeit im Gewässerrandstreifen liegt, ist in den Straßenraum um zu verlegen.

3.2.4 Trink- und Löschwasser

Nach derzeitigem Kenntnisstand kann durch die vorhandenen und die geplanten Leitungen der Löschwasserbedarf von 48 m³/h abgesichert werden. Dieser ist aber schriftlich vor Beginn der Erschließungsarbeiten vom Versorgungsträger abzufordern.

Die vorhandene Trinkwasserleitung aus dem Apfelblütenweg ist in den Straßenraum um zu verlegen. Sie ist an das vorhandene Netz in der Quarzstraße angebunden.

Im Rahmen der Erschließung ist eine Trinkwasserleitung PE-HD 125x11,4 im Ringschluss zu verlegen, die im Norden an die vorhandene Leitung im in der Straße „Am Blütengrund“ und im Südosten an o.g. bestehende Leitung zur Quarzstraße anzubinden ist.

3.2.5 Energie- und Gasversorgung

Es befinden sich Niederspannungskabel im Baugebiet. In den geplanten Grundstücken liegende Energiekabel sind im Rahmen der inneren Erschließung in den Straßenraum um zu verlegen. Die Energieversorgung wird im Zuge der Erschließungsmaßnahmen durch neue Kabelverlegung mit Anschluss an den peripher gelegenen Bestand gewährleistet. Nach Ermittlung des genauen Energiebedarfs werden noch konkrete Aussagen zum inneren Versorgungsnetz im Rahmen der Versorgungsverträge gemacht.

Eine Versorgung des Plangebietes mit Erdgas ist möglich. Es befinden sich vorhandene Gasleitungen sowie eine Gashochdruckleitung im Baugebiet. Diese sind in den Straßenraum um zu verlegen bzw. neu zu verlegen. Konkrete Aussagen über Bedarf und Rohrquerschnitte werden erst in den weiteren Planungsphasen bzw. im Rahmen der Versorgungsverträge getroffen.

3.2.6 Telekommunikation

Im Rahmen der Erschließung werden Telekommunikationsanlagen hergestellt. In den Randbereichen befinden sich entsprechende Anschlusspunkte für Telekom und Kabel Deutschland.

3.2.7 Stadtbeleuchtung

Vorhandene Stadtbeleuchtungskabel sind im Plangebiet vorhanden. Diese sind entweder außer Betrieb zu setzen und neu zu verlegen oder komplett neu herzustellen. In den Randbereichen befinden sich vorhandene Beleuchtungsanlagen an die die neue Anlage anzubinden ist. Die Beleuchtungsmaste sind im öffentlichen Raum anzuordnen. Genaue Aussagen über Lampenform und Anzahl der Leuchten erfolgen im Rahmen der Erschließungsplanung mit der Stadt Taucha.

4. Anlass und Planungsziele

4.1 Anlass der Planung

Anlass der Planung ist die hohe Bedeutung der Stadt Taucha als attraktiver Wohnstandort gegenüber den umliegenden Gemeinden. So kommt Taucha neben all den anderen zu erfüllenden zentralen Grundfunktionen insbesondere die Bedeutung als Siedlungsschwerpunkt innerhalb des Verflechtungsraumes zu. Die Nachfrage nach Wohnraum in Form von Einfamilienhäusern im Stadtgebiet von Taucha ist daher nach wie vor hoch. Dem gegenüber stehen dagegen ein Mangel an freien Bauflächen bzw. Bauplätzen. Denn konnte bisher der Nutzung vorhandener

Bauflächen Vorrang vor der Ausweisung neuer Baugebiete gegeben werden, so verfügt die Stadt derzeit innerhalb des Stadtgebietes nur noch über vereinzelte für die Wohnnutzung geeignete Bauflächen.

Um nun aber aus Sicht der Stadtverwaltung und Stadtentwicklungsplanung der anhaltend hohen Nachfrage Rechnung zu tragen soll dieser innerörtliche Bereich als künftiger Wohnstandort entwickelt werden. Hierfür ist die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 56 „Blütengrund“ erforderlich.

Die Flächen des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 56 "Blütengrund" befinden sich derzeit im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VEP) Nr. 3 "Wohn-, Büro- und Geschäftszentrum an der Dewitzer Straße". Nördlich und östlich befinden sich bereits realisierte Bebauungspläne, westlich schließen sich bebaute Innenbereichsflächen an. Damit sind die Grundvoraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB erfüllt, welcher dazu dienen kann, innerhalb des Siedlungsbereiches befindliche Gebiete mit einem Bebauungsplan anzupassen, zu ändern oder durch einen neuen Bebauungsplan abzulösen. Das beschleunigte Verfahren nach § 13 BauGB kann daher angewendet werden. Auf die Durchführung einer Umweltprüfung wird verzichtet.

4.2 Ziel und Zweck der Planung

Planungsziel ist es, mit dem vorliegenden Bebauungsplan dieses Entwicklungspotential zur Deckung des Wohnraumbedarfes innerhalb des Stadtgebietes von Taucha auszuschöpfen und dem Grundsatz „*Innenentwicklung vor Außenentwicklung*“ Rechnung zu tragen. Diese innerstädtische Fläche soll aktiviert und einer städtebaulich sinnvollen Nutzung zugeführt werden.

Mit der baulichen Nutzung der brachliegenden Fläche soll die Wohnnutzung arrondiert und ein Wohnquartier entwickelt werden, welches sowohl von der vorhandenen guten infrastrukturellen Anbindung als auch von seiner Lage, umgeben von den vorhandenen Wohngebieten im Norden, Südosten und Südwesten profitiert.

Bei den neu geplanten Eigenheimen ist an maximal zweigeschossige Wohnhäuser in Form von freistehenden Einfamilienhäusern gedacht. Lediglich im südlichen Bereich sollen auch Doppelhäuser möglich sein, die zusammen mit Garagenbauten das Wohngebiet gegenüber den angrenzenden WYN-Passagen ggf. baulich puffern können.

Die unterschiedlichen Grundstücksgrößen und die damit verbundenen unterschiedlichen Erwerbskosten sollen das Wohnen für eine breite Bevölkerungsschicht erschwinglich machen. Somit kann weiteres Bauflächenpotenzial im Stadtgebiet aktiviert werden. Dabei soll sich die künftige Bebauung in ihrer Kubatur und Höhe an den umliegenden Wohnhäusern orientieren.

Die erforderlichen Stellplätze sollen auf den privaten Grundstücksflächen angeordnet werden, so dass das Wohnumfeld nicht durch parkende Autos im Straßenraum beeinträchtigt wird. Weiterhin ist für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger auf den betreffenden Grundstücken ein zusätzlicher Stellplatz zu schaffen.

Entsprechend der Intention des § 1 Abs. 5 BauGB wird durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 56 "Blütengrund" 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.

5. Inhalte der Planung
5.0 Flächenbilanz

Für den Bebauungsplan Nr. 56 "Blütengrund" ergibt sich die nachfolgende überschlägige Flächenbilanzierung:

Flächennutzung	Fläche	Anteil
Allgemeines Wohngebiet (WA) davon überbaubare Grundstücksflächen ca. 7.304 m ² davon nicht überbaubare Grundstücksflächen ca. 3.406 m ² davon Fläche mit Leitungsrecht ca. 148 m ²	ca. 10.710. m ²	77 %
Verkehrsflächen davon öffentliche Verkehrsfläche ca. 1.696 m ² davon öffentliche Fuß- und Radwege ca. 252 m ²	ca. 1.948 m ²	14 %
Öffentliche Grünfläche	ca. 1.178 m ²	9 %
Plangebietsgröße	ca. 13.836 m²	100 %

Tabelle 1: Überschlägliche Flächenbilanz (bei den Werten handelt es sich lediglich um ca.-Angaben!)

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
5.1.1 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 das Plangebiet 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].

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung / Höhe baulicher Anlagen

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschößflächenzahl (GFZ) gemäß Planeintrag mit 0,3 und 0,6 sowie die Zahl der Vollgeschosse mit 2 Vollgeschossen jeweils als Höchstgrenze festgesetzt. Diese Festsetzungen sollen eine optimale Bebauung der neuen Grundstücke und Unterbringung der erforderlichen Stellplätze auf diesen ermöglichen.

Die Maße der GRZ und GFZ unterschreiten die vorgegebenen Obergrenzen des § 17 BauNVO für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) und lehnen sich - wie auch die maximal zweigeschossig festgesetzte Bebauung - an die umgebende Bebauung an.

Mit der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe von 13,00 m sowie der möglichen Überschreiten von 0,5 m für Hauptgebäude wird gesichert, dass sich die Neubebauung in ihrer Höhenentwicklung in die umgebende Bebauung und in das Ortsbild einfügt. Das ursprüngliche Orts- und Landschaftsbild werden dadurch aus planerischer Sicht nicht beeinträchtigt werden.

Damit auch das Baugebiet selbst vor stadtgestalterischen Ausreißern bei der Errichtung von Nebenanlagen verschont bleibt wird hier die maximale Gebäudehöhe auf maximal 3,0 m beschränkt. Somit wird aus städtebaulicher Sicht ein harmonisches Ortsbild – auch zum Schutz der unmittelbaren Nachbarschaft der jeweiligen Grundstücke - gewährleistet.

5.2 Bauweise

Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird die offene Bauweise festgesetzt. Dabei sind in den Baugebieten WA 1, WA 2 und WA 3, abgeleitet aus der umgebenden Wohnbebauung und dem angrenzenden Bebauungsplan Nr. 55 „Gartenstadt“, nur freistehenden Einzelhäuser zulässig. Im südlichen Bereich sollen dagegen in ihrer jeweiligen Gebäudeausrichtung parallel zur Erschließungsstraße auch Doppelhäuser möglich sein, die das Wohngebiet zusammen mit den zugehörigen Garagenbauten gegenüber den angrenzenden WYN-Passagen ggf. baulich puffern können. Mit diesen Festsetzungen soll die beabsichtigte Planung eines attraktiven Wohnstandortes gesichert werden.

5.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 1 und Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Dabei ermöglichen die Größen der Baufelder gerade innerhalb der Baugebiete WA1 bis WA 3 eine hohe Flexibilität bei der Anordnung und Ausrichtung der einzelnen Gebäude auf den jeweiligen Grundstücken und gewährleisten so eine hohe Attraktivität für die Ansiedlung in diesem Wohnquartier in Taucha.

Nicht überbaubare Grundstücksfläche

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind vornehmlich als wohnungsnaher Freiraum gärtnerisch zu gestalten. Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen sind – außer in dem Baugebiet WA 4 - nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, um eine zu dicht an den öffentlichen Straßenraum heranrückende Bebauung zu vermeiden und dadurch planerisch positiven Einfluss auf das gestalterische Erscheinungsbild der künftigen Wohnsiedlung zu nehmen.

Innerhalb des Baugebietes WA 4 sind, wie oben bereits erwähnt, neben freistehenden Einzelhäusern auch Doppelhäuser zulässig. Diese Bauweise geht i. d. R. einher mit kleineren Grundstücken, so dass in diesem Bereich Stellplätze, Carports und Garagen auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sein sollen.

Die getroffene Festsetzung, dass für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger auf dem betreffenden Grundstück ein zusätzlicher Stellplatz zu schaffen ist, soll ein Zuparken des öffentlichen Straßenraumes verhindern.

Damit ein weiterer (Besucher-) Stellplatz geschaffen und somit ein Zuparken des öffentlichen Straßenraumes verhindert wird müssen gemäß § 3 Abs. 1 der Sächsischen Garagen- und Stellplatzverordnung vom 13. Juli 2011 (SächsGVBl. S. 312) zwischen Garagen/überdachten Stellplätzen/Carports und öffentlichen Verkehrsflächen Zu- und Abfahrten von mindestens 5,00 m Länge vorhanden sein.

5.4 Nebenanlagen

Damit die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ausreichend gesichert werden kann sind Nebenanlagen für Gas, Wasser, Abwasser, Elektrizität oder Medien grundsätzlich überall zulässig.

5.5 Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten (WE)

Die Festsetzung der Wohneinheiten 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 neuen Wohnquartieres nicht entsprechen.

5.6 Öffentliche Grünfläche

Bei dem in der vorhandenen öffentlichen Grünfläche verlaufenden Graben handelt es sich um ein Gewässer 2. Ordnung. Der innerhalb bebauter Ortslage von der Unteren Wasserbehörde geforderte Gewässerrandstreifen von 5.00 m zu der geplanten Straße bzw. den geplanten Fuß- und Radwegen wird eingehalten.

5.7 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.

Zum Schutz des Bodens und des Grundwassers (§ 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB) sind notwendige Flächenbefestigungen von Stellplätzen, Zufahrten und Wegen so auszuführen, dass anfallendes Niederschlagswasser innerhalb dieser Flächen oder an ihrem Rand versickern kann. Andere Bauweisen sind möglich, wenn die Versickerung an anderer Stelle auf dem jeweiligen Grundstück gesichert ist.

Zur Förderung der Grundwasserneubildung und zur Entlastung der Vorfluter sind gefasste Niederschlagswasser zur Bewässerung von Grünanlagen und Gartenflächen zu nutzen.

5.8 Mit einem Leitungsrecht zu belastende Fläche

Da auch die Erschließungsstraße der WYN- Passagen in das Baugrundstück (Flst.410/9) hineinragt, ist diese Fläche mit Dienstbarkeiten zu Gunsten der Versorgungsträger der umverlegten Leitungen dem Flurstück 410/51 zuzuordnen.

Das festgesetzte Leitungsrecht (L) umfasst die Befugnis der örtlichen Versorgungsträger, hier Ver- und Entsorgungsleitungen zu verlegen, zu betreiben und zu warten. Zum Schutz der Leitungen ist diese Fläche von Baulichkeiten jeglicher Art und von jeglicher Bepflanzung freizuhalten.

5.9 Maßnahmen zur Vermeidung oder Minderung schädlicher Umwelteinwirkungen

Die Oberflächen von Solarkollektoren sind so zu gestalten, dass von ihnen keine reflektierende Wirkung auf das Umfeld ausgeht und dadurch schädliche Umwelteinwirkungen vermieden bzw. gemindert werden.

5.10 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Mit den Festsetzungen zur gärtnerischen Gestaltung und Bepflanzung der privaten Grundstücksflächen und je angefangene 300 m² Baugrundstücksfläche einen Laub- oder Obstbaum zu pflanzen, soll eine funktionale und optische Einbindung der Baugrundstücke in unmittelbarer

Nachbarschaft zur durchgrüneten Wohnbebauung im Norden und den Gärten im Osten sowie zu dem im Westen geplanten Wohngebiet erreicht werden.

5.11 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 Grundstücksnutzungen noch eine des Straßen- und Ortsbildes erfolgt.

5.12 Örtliche Bauvorschriften

5.12.1 Gestaltung der baulichen Anlagen

5.12.1.1 Dächer

Mit der innerhalb des Baugebietes WA 4 festgesetzten Dachform ‚*geneigtes Dach*‘ soll sich die Neubebauung hier zum einen an die vorhandene umgebende Bebauung anlehnen, in der Hauptsache aber durch den Ausschluss von Flachdächern in diesem Bereich parallel zu den WYN-Passagen und zur Dewitzer Straße der Stadtgestalt Rechnung tragen werden. Denn von der Dewitzer Straße aus hat man freie Blickbeziehungen zu dem neu geplanten Wohnstandort, bei dem Flachdächer zwischen den entlang der Dewitzer Straße stehenden Wohnhäusern mit geneigten Dächern / Satteldächern aus stadtgestalterischer Sicht befremdend und störend wirken würden und das Stadtbild daher negativ beeinträchtigen würden.

Im den übrigen Bereichen soll dagegen den Bauherrn Gestaltungsfreiheit bei der Gestaltung ihrer Dächer eingeräumt werden.

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.

5.12.1.2 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 Gebietes zu bewahren, widersprechen würden, verhindert werden.

5.12.2 Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Aufgrund des das Plangebiet umgebenden Ortsbildes mit Wohnhäusern und den dazugehörigen Hausgärten sollen die nicht überbaubaren bzw. die nicht bebauten Flächen ebenso gärtnerisch angelegt werden.

5.12.3 Einfriedungen

Mit der Höhenbeschränkung für Einfriedungen und Anpflanzungen an den öffentlichen Verkehrsflächen auf maximal 1.50 m über der Fahrbahnebene soll einerseits ein verkehrssicheres Ein- und Ausfahren auf die Grundstücke gewährleistet werden und andererseits eine Art Tunnelwirkung durch hohe Mauern, Hecken etc. vermieden werden.

Für die übrigen Grundstückseinfriedungen werden maximal 2.00 m festgesetzt, um einen sog. ‚*Einigelungscharakter*‘ zu vermeiden.

5.12.4 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 Nutzungskarakter eines Wohngebietes.

5.12.5 Gestaltung der Aufstellplätze für bewegliche Abfallbehälter

Um eine Beeinträchtigung des Straßenbildes durch unschöne Abfallbehälter zu vermeiden sollen diese auf den privaten Grundstücken entsprechend baugestalterisch integriert oder so ab zu pflanzen, dass sie vom öffentlichen Straßenraum aus nicht einsehbar sind.

6. Kosten der Maßnahme

Der Stadt Taucha entstehen durch die geplante Neubebauung keine Kosten und Aufwendungen.

Machern, den 14.12.2017

gez. Dipl.-Ing. Bianca Reinmold-Nöther
Freie Stadtplanerin