



Stadt Taucha

Begründung zum Bebauungsplan „Altstadt I – An der Parthe/Leipziger Straße“, 3. Änderung (Entwurf) nach § 13a BauGB

Übersichtskarte:
Umgebung des Bebauungs-
plangebietes

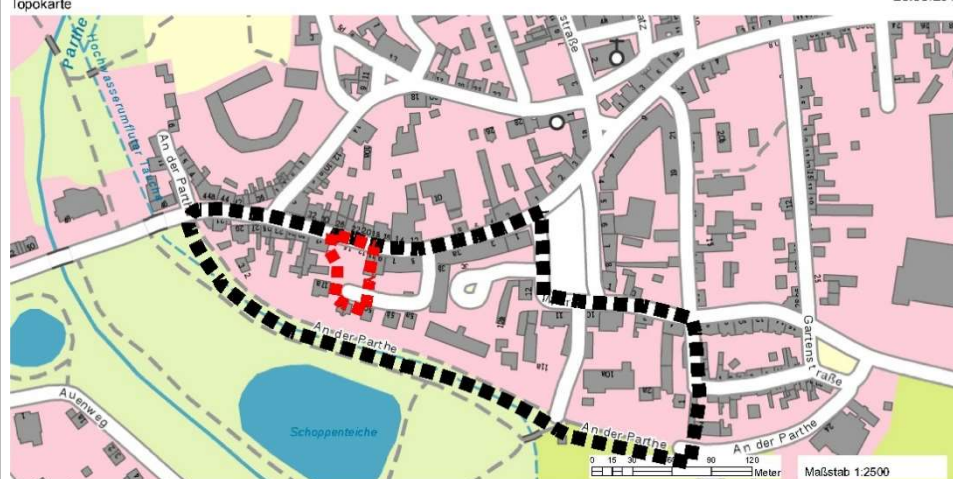


sachsen.de
B-Plan Altstadt Taucha
Topokarte

Geoportal Sachsenatlas



20.06.2019



Planverfasser:

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


Dr. sc. techn. Paatz
12.12.2019/03.01.2020
Datum/Unterschrift

Inhaltsverzeichnis

1.	Lage und Größe des Änderungsgebietes	3
2.	Änderungsanlass und Änderungserfordernis	3
3.	Ziele und Zwecke der Änderung	4
4.	Verfahrensdurchführung	4
5.	Beschreibung des Änderungsgebietes und seines Umfeldes	5
5.1.	Eigentumsverhältnisse	5
5.2.	Technische Infrastruktur	5
5.2.1.	Verkehrsinfrastruktur	5
5.2.2.	Ver- und Entsorgungsanlagen	5
6.	Planerische und rechtliche Grundlagen	5
6.1.	Planungsrechtliche Grundlagen	5
6.1.1.	Ziele der Raumordnung	5
6.2.	Flächennutzungsplan	6
6.3.	Zulässigkeit von Bauvorhaben	6
7.	Umweltbelange	6
8.	Ergebnisse der Beteiligungen	7
8.1.	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Änderungsentwurf	7
8.2.	Beteiligung der Öffentlichkeit zum Änderungsentwurf	7
9.	Städtebauliches Konzept	7
10.	Inhalte der 3. Änderung des Bebauungsplanes für das Änderungsgebiet	7
10.1.	Geltungsbereich	7
10.2.	Gliederung des Geltungsbereiches	7
10.3.	Allgemeines Wohngebiet	8
10.3.1.	Art der baulichen Nutzung	8
10.3.2.	Maß der baulichen Nutzung	8
10.3.3.	Bauweise	9
10.3.4.	Überbaubare Grundstücksfläche	9
10.3.5.	Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten	10
10.4.	Verkehrsflächen	10
10.4.1.	Private Straßenverkehrsfläche	10
10.4.2.	Straßenbegrenzungslinien	10
10.5.	Maßnahmen z. Schutz, zur Pflege u. Entwicklung v. Boden, Natur u. Landschaft	10
10.6.	Festsetzungen zum Anpflanzen v. Bäumen, Sträuchern u. sonst. Bepflanzungen	10
10.7.	Höhenlage	11
10.8.	Örtliche Bauvorschriften	11
10.8.1.	Dächer	11
10.8.2.	Dachaufbauten	11
10.8.3.	Fassaden und Fenster	12
10.8.4.	Einfriedungen	12
10.8.5.	Abfallsammelbehälter/Standorte für Abfallsammlung	12
11.	Städtebauliche Kalkulation	12
11.1.	Flächenbilanz des Änderungsgebietes	12
12.	Bodenordnung	12
13.	Finanzielle Auswirkungen	12
13.1.	Kosten für Erschließungsmaßnahmen	12
Anhang:	Artenliste (Pflanzempfehlungen)	13

1. Lage und Größe des Änderungsgebietes

Das Gebiet der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Altstadt I – An der Parthe/Leipziger Straße“ liegt am südlichen Rand des Stadtzentrums Taucha's. Der in diesem Aufstellungsverfahren behandelte Änderungsbereich umfasst mit ca. 785 m² ca. 2,75 % des gesamten baulich entwickelten Geltungsbereiches. Der Änderungsbereich ist insgesamt von einer Nord-Süd-Exposition mit einer mittleren Neigung von ca. 1 % geprägt.

Während das im Norden an die Leipziger Straße angrenzende Gelände eine Höhe von ca. 123 m DHHN¹ aufweist, fällt es an der südlichen Geltungsbereichsgrenze auf ca. 120 m ab.

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. 10.1. dieser Begründung entnommen werden.

2. Änderungsanlass und Änderungserfordernis

Änderungsanlass ist die gegenüber der Stadt Taucha geäußerte Absicht eines Bauträgers, innerhalb des Änderungsbereiches des Bebauungsplanes „Altstadt I – An der Parthe/Leipziger Straße“ in enger Abstimmung mit der Stadt die Errichtung einer Seniorenwohnanlage mit bis zu 15 Wohneinheiten (WE) einschließlich erforderlicher PKW-Stellplätze sowie einer Feuerwehraufstellfläche zu realisieren. Alle Wohnungen sollen altersgerecht und barrierefrei gemäß DIN 18040-2 geplant werden. Ein entsprechender Bedarf an altersgerechten Wohnungen wurde im Vorfeld der planerischen Überlegungen ermittelt. Mit dieser Bauabsicht, die im Zusammenhang mit der nach § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB² gebotenen Innenentwicklung zu sehen ist, kann die Besiedlung des sich durch Abbruch eines früheren denkmalgeschützten Gebäudeensembles als unbebaute innerörtliche Brachfläche zeigenden Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes begonnen und in den ursprünglich geplanten Wohnstandort gewandelt werden.

Mit der beabsichtigten Bebauung wird die in der rechtskräftigen Fassung des Bebauungsplanes für das Baufeld des Änderungsbereiches festgesetzte Bauweise annähernd fortgesetzt.

Das **Änderungserfordernis** begründet sich mit teilweise fehlender Übereinstimmung des beabsichtigten Bebauungsanliegens mit einigen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Altstadt I – An der Parthe/Leipziger Straße“ in Bezug auf die

- **Gesamthöhe des geplanten Wohngebäudes**, die ca. 1,2 m höher als die zulässige der rechtskräftigen Planfassung werden soll. Voraussetzung für eine barrierefreie Wohnnutzung ist, auf Schwellen bzw. Stufen innerhalb einer Wohnebene zu verzichten. Da das Wohngebäude in einer Straßenfrontlänge von ca. 26,40 m in einem Komplex errichtet werden soll, steigt die Höhe des Fußbodens des direkt von der Leipziger Straße erreichbaren Geschosses in westliche Richtung aufgrund des abfallenden Straßenverlaufs an.

Dadurch kommt es bei gleicher Firsthöhe und Dachneigung im westlichen Gebäudeabschnitt zu einer Überschreitung der Firsthöhe von bis zu ca. 120 cm. Diese Überschreitung wird mit der beantragten Änderung der Gesamthöhe des vorgesehenen Wohngebäudes = 136,5 m DHHN berücksichtigt. Eine Veränderung des bestehenden und beabsichtigten städtebaulichen Erscheinungsbildes des an den Änderungsbereich angrenzenden Abschnittes der Leipziger Straße ist damit nicht verbunden.

- **Grundflächenzahl GRZ**. Mit der im Bebauungsplan als Höchstmaß der baulichen Nutzung festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 kann die Umsetzung der geplanten Wohnbebauung nicht erreicht werden. Hauptgrund hierfür ist die erforderliche Einordnung einer grundstückseigenen Straßenfläche von ca. 155 m² zur geplanten Verkehrserschließung über die südlich gelegene Zufahrtsstraße. Die dabei gewählte Breite dieser Verkehrsfläche leitet sich insbesondere aus den geometrischen Erfordernissen für die erforderliche Feuerwehraufstellfläche ab, die auch für Löschangriffe der angrenzenden Nachbarbebauungen genutzt werden soll.

Mit der Einordnung dieser privaten Verkehrsfläche reduziert sich die anrechenbare Grundstücksfläche für die Ermittlung der GRZ. Außerdem sind für die Herstellung der barrierefreien und altersgerechten Wohnungen besondere Anforderungen an Gebäudezugänge, allgemeine Flure und Bewegungsflächen innerhalb der Wohneinheiten zu beachten. Die Hanglage des Grundstückes führt darüber hinaus zu Erschwernissen bei der Einordnung und Erschließung des untersten bewohnbaren Vollgeschosses.

Die dadurch notwendige Gebäudetiefe führt zusammen

- mit der konstruktiv erforderlichen Verschiebung zwischen dem Erdgeschoss, durch Ausnutzung der Hanglage des Grundstückes als vollwertiges bewohnbares Untergeschoss angeordnet, und dem 1. Obergeschoss, das direkt von der Leipziger Straße wie ein Erdgeschoss erreichbar ist,

1 Höhen über Deutschem Haupthöhennetz (DHHN).

2 Baugesetzbuch

- und der wegen der erforderlichen Einordnung der Straßenfläche für die Ermittlung der GRZ reduzierten anrechenbaren Grundstücksfläche zu einer Überschreitung der in § 17 Abs. 1 BauNVO festgelegten Obergrenze für die GRZ von 0,4 auf die für die Einordnung des Hauptbaukörpers erforderliche GRZ = 0,7. Darüber hinaus sind PKW-Stellplätze und diverse Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO auf dem Baugrundstück herzustellen. Diese zusätzlichen Nutzungserfordernisse für die geplante Seniorenwohnanlage erhöhen das Maß der baulichen Nutzung auf die beantragte GRZ = 0,9. Damit wird die gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO zulässige GRZ-Höchstgrenze = 0,8 überschritten. Deshalb sind als gewissen Ausgleich für diese Überschreitung für die Stellplätze und die Verkehrsfläche wasserdurchlässige Ausführungen der Oberbeläge vorgesehen.
- **Geschossflächenzahl GFZ.** Aus der beantragten Änderung für die Grundflächenzahl GRZ = 0,9 und weil viertes Vollgeschoss in den beabsichtigten Baukörper eingefügt werden soll ergibt sich eine Geschossflächenzahl GFZ = 2,5 was eine Überschreitung in § 17 Abs. 1 BauNVO festgelegten Obergrenze für die GFZ = 1,2 hervorruft. Damit wird außerdem die in der rechtskräftigen Fassung des Bebauungsplanes festgesetzten Obergrenze für die Anzahl der Vollgeschosse um ein Geschoss überschritten.
Durch die Hanglage des Änderungsgebietes entsteht aber mit der Einordnung des vierten Geschosses keine wesentliche Erhöhung des Wohngebäudes.

In der Summe sind nur wenige Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes zu ändern. Art der Bebauung und ihre Bauweise sowie der Teil B: Text bleiben zum größten Teil unverändert. Aber vor allem durch die aus städtebaulichen Gründen veränderten Maße der Bebauung, die die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigen, werden die Grundzüge der ursprünglichen Bauleitplanung berührt. Damit ist die Anpassung des Planungsrechtes und somit die Durchführung eines Änderungsverfahrens für den Änderungsbereich des Bebauungsplanes „Altstadt I – An der Parthe/Leipziger Straße“ erforderlich

3. Ziele und Zwecke der Änderung

Ziel der Planänderung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die unverändert beabsichtigte Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO innerhalb des Änderungsbereiches des Bebauungsplanes „Altstadt I – An der Parthe/Leipziger Straße“ zu schaffen und dort eine geordnete städtebauliche Entwicklung mit einem altersgerechten und barrierefreien Seniorenheim sicher zu stellen.

Mit der Planänderung wird weiterhin bezweckt, die innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Altstadt I – An der Parthe/Leipziger Straße“ bestehende innerörtliche Brachfläche einer sinnvollen wohnwirtschaftlichen Nutzung im Sinne der Innenentwicklung nach § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB zuzuführen.

4. Verfahrensdurchführung

Folgende **Verfahrensschritte** wurden bislang zur Vorbereitung des Satzungsbeschlusses durchgeführt:

Aufstellungsbeschluss für die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Altstadt I – An der Parthe/Leipziger Straße“ mit Beschluss Nr. 2019/026, bekannt gemacht im Tauchaer Stadtanzeiger Nr. 04 vom 01.04.2019	14.03.2019
Bekanntmachung zum beschleunigten Verfahren Bekanntmachung nach § 13a Abs. 3 BauGB zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens (erfolgte verbunden mit der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses)	01.04.2019
Billigungs- und Auslegungsbeschluss für die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Altstadt I – An der Parthe/Leipziger Straße“ mit Beschluss Nr. 2019/133, bekannt gemacht im Tauchaer Stadtanzeiger Nr. 01 vom 01.01.2020. Die öffentliche Auslage der Planunterlagen erfolgte vom	12.12.2019 13.01.2020 bis 17.02.2020

Die Resultate von Stellungnahmen beteiligter Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden werden nach Vorliegen im Kap. 8. dargelegt.

Folgende Besonderheiten der **Durchführung des Verfahrens** sind zu nennen:

- **Anwendung des beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB).**

Die im § 13a Abs. 1 und Abs. 2 Nr. 3 BauGB genannten Voraussetzungen sind wie folgt erfüllt:

- Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung.
- Es wird der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum Rechnung getragen.
- Der zulässige Größenwert von 20.000 m² zulässiger Grundfläche wird nicht erreicht.
- Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht vorbereitet oder begründet.
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in §1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht.

▪ **Absehen von den frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit und der TöB**

Von den frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Träger öffentlicher Belange (TöB) gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde unter Anwendung des § 13a Abs. 2 Nr. 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen. Die 3. Änderung wirkt sich nicht oder nur unwesentlich auf das Plangebiet und die Nachbargebiete aus, weil die Grundzüge der Planung nicht erheblich berührt werden.

5. Beschreibung des Änderungsgebietes und seines Umfeldes

5.1. Eigentumsverhältnisse

Die den Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Altstadt I – An der Parthe/Leipziger Straße“ umfassenden Flurstücke der Gemarkung Taucha befinden sich bis auf das Flurstück 334/5³ im Eigentum des Vorhabenträgers.

5.2. Technische Infrastruktur

5.2.1. Verkehrsinfrastruktur

Das Änderungsgebiet ist hinsichtlich der Verkehrserschließung, die über die südlich gelegene Zufahrtsstraße an die örtliche und nördlich gelegene Leipziger Straße erfolgt, als erschlossen zu betrachten. Der öffentliche Personennahverkehr bedient mit der S-Bahn, mehreren Buslinien und einer Straßenbahnlinie die Stadt Taucha. Mit diesen Verkehrsträgern werden u.a. das Oberzentrum Leipzig und die Großen Kreisstädte Delitzsch, Eilenburg sowie Torgau erreicht.

Überdies bestehen vom Bahnhof Taucha Zugverbindungen des Regionalverkehrs in das entferntere Umland.

5.2.2. Ver- und Entsorgungsanlagen

Für die stadttechnische Erschließung des Änderungsgebietes stehen vorhandene Leitungen für Strom, Gas, Trink- und Abwasser in der Leipziger Straße zur Verfügung. Dagegen ist das Niederschlagswasser von den Dachflächen weitgehend vor Ort zu versickern, weil die öffentlichen Regenwasserentsorgungsanlagen hinsichtlich ihrer Aufnahmekapazitäten nahezu ausgelastet sind. Bezüglich der konkreten Bodenbeschaffenheiten hinsichtlich der Versickerungseigenschaften wird deshalb eine grundstücksbezogene Baugrunduntersuchung empfohlen.

Diese zu bevorzugende Entsorgungslösung für das Niederschlagswasser im Baugrundstück ist bereits durch die textliche Festsetzung Nr. I.1.6. im Teil B: Text des Rechtsplanes enthalten. Diese Festsetzung wurde somit unverändert in den Teil B: Text der 3. Änderung des Bebauungsplanes übernommen.

6. Planerische und rechtliche Grundlagen

6.1. Planungsrechtliche Grundlagen

6.1.1. Ziele der Raumordnung

Die Planung steht den Zielen der Raumordnung nicht entgegen und berücksichtigt die Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung angemessen. Ausgeschlossen sind auch Konflikte mit anderen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen. Für die 3. Änderung des Bebauungsplanes spricht insbesondere der Grundsatz G 2.2.1.1 des Landesentwicklungsplanes (LEP 2013), wonach die Flächenneuinanspruchnahme im Freiraum zu begrenzen ist durch die vorrangige Ausschöpfung der Potenziale für die Nutzbarmachung von rechtskräftigen Bauflächen, für die Nachverdichtung und für andere Maßnahmen zur Innenentwicklung.

Darüber hinaus werden zum Thema Stadttumbau folgende Ziele und Grundsätze formuliert, die auch für die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Altstadt I – An der Parthe/Leipziger Straße“ von Bedeutung sind:

Z 2.2.1.7: Brachliegende und brachfallende Bauflächen, insbesondere Gewerbe-, Industrie-, Militär- und Verkehrsbrachen sowie nicht mehr nutzbare Anlagen der Landwirtschaft, sind zu beplanen

3 Bestandteil der bestehenden privaten Zufahrtsstraße.

und die Flächen wieder einer baulichen Nutzung zuzuführen, wenn die Marktfähigkeit des Standortes gegeben ist und den Flächen keine siedlungsklimatische Funktion zukommt.

G 2.2.2.3 Beim Umbau in Städten und Dörfern soll der Rückbau von außen nach innen und entlang von Gewässerläufen erfolgen. Das Auseinanderbrechen des Siedlungsgefüges soll durch die vorrangige Nutzung städtebaulich integrierter Lagen verhindert werden.

Im Regionalplan Westsachsen 2008 (RPIWS 2008), verbindlich seit 25.07.2008 sind die Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Landesplanung des Landesentwicklungsplanes Sachsen regionsspezifisch räumlich und sachlich ausgeformt. Er stellt somit den verbindlichen Rahmen für die räumliche Ordnung und Entwicklung der Region Leipzig - Westsachsen, insbesondere in den Bereichen der Ökologie, der Wirtschaft, der Siedlung und der Infrastruktur dar.

Diesbezügliche Aussagen für das Änderungsgebiet selbst sind dabei nicht enthalten. Dennoch gibt der Regionalplan mit seinem verbindlichen Rahmen für die räumliche Ordnung und Entwicklung der Region Leipzig – Westsachsen auch für die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Altstadt I – An der Parthe/Leipziger Straße“ zu beachtende Zielstellungen vor.

So ist nach Regionalplan 2008 hinzuwirken, dass im Rahmen der Siedlungsentwicklung gemäß Grundsatz G 5.1.3 des Regionalplanes verstärkt Belange von Familien, älteren oder beeinträchtigten Menschen sowie von Migranten berücksichtigt werden. Diesen Grundsatz erfüllt die 3. Änderung des Bebauungsplanes, indem mit ihr im Änderungsgebiet das altersgerechte und behindertengerechte Wohnen vorherrscht.

Damit ist gleichzeitig das Ziel Z 5.1.4 des Regionalplanes beachtet, wonach das Angebot an Wohnraum vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung und unter Berücksichtigung der differenzierten Ansprüche hinsichtlich Wohnformen, Wohnungsgrößen und -ausstattung an die künftigen Anforderungen angepasst werden soll.

Zusammenfassend kann somit festgestellt werden, dass die Änderungsplanung für das künftige Wohnhaus den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung des Freistaates Sachsen entspricht.

6.2. Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Taucha ist die Vorhabenfläche als Wohnbaufläche dargestellt. Die 3. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Altstadt I – An der Parthe/Leipziger Straße“ wird demzufolge gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

6.3. Zulässigkeit von Bauvorhaben

Der in diesem Planverfahren behandelte Geltungsbereich der 3. Änderung umfasst ein an der Leipziger Straße gelegenes Teilgebiet des Geltungsbereiches des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Altstadt I – An der Parthe/Leipziger Straße“, so dass die Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben nach § 30 BauGB erfolgt. Das Konzept des Rechtsplanes sieht für dieses Teilgebiet eine Entwicklung zu einer Wohnnutzung in einem allgemeinen Wohngebiet vor.

In diesem ist ein allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,4 und zulässiger Überschreitung nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO sowie einer GFZ von 0,8 festgesetzt. Die zugehörige überbaubare Grundstücksfläche weist eine Tiefe von ca. 15 m für Gebäude mit maximal drei Vollgeschossen auf. Von diesen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen des Rechtsplanes weichen die erhöhten Maße der beabsichtigten Bebauung erheblich ab.

Damit ist eine Baugenehmigung auf der Grundlage des § 30 Abs. 1 BauGB ausgeschlossen und somit die Anpassung des Planungsrechtes durch ein Planverfahren für den Änderungsbereich des Bebauungsplanes „Altstadt I – An der Parthe/Leipziger Straße“ erforderlich. Das bewog dem Bauträger den Antrag für die entsprechende Änderung des Bebauungsplanes „Altstadt I – An der Parthe/Leipziger Straße“ bei der Stadt Taucha zu stellen.

Der Stadtrat beschloss daraufhin am 14.03.2019 die 3. Änderung des verbindlichen Bauleitplanes, um damit den Beginn der Realisierung des beabsichtigten Seniorenheimes zu befördern.

7. Umweltbelange

Das Verfahren zur Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Altstadt I – An der Parthe/Leipziger Straße“ wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB durchgeführt. Demnach sind die Durchführung einer Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichtes (§ 2 Abs. 4 und § 2a Nr. 2 BauGB) nicht erforderlich. Auch von der Anwendung der Eingriffsregelung kann im vorliegenden Fall gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB abgesehen werden, da die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren.

Die Prüfung des Vorliegens der umweltrelevanten Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren ergab, dass die Durchführung des Planverfahrens als beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB erfolgen kann⁴. Hinzu kommt, dass es sich bei der Planänderung aufgrund des bestehenden Baurechtes um eine Bauleitplanung der Innenentwicklung handelt. Auch das Stadtbild wird mit der Durchführung der Änderung nicht beeinträchtigt.

8. Ergebnisse der Beteiligungen

8.1. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Änderungsentwurf

Wird nach Vorliegen von Stellungnahmen ergänzt.

8.2. Beteiligung der Öffentlichkeit zum Änderungsentwurf

Wird nach Vorliegen von Stellungnahmen ergänzt.

9. Städtebauliches Konzept

Das als allgemeines Wohngebiet festgesetzte Änderungsgebiet behält das im Rechtsplan festgesetzte Baufeld als überbaubare Grundstücksfläche. Dieses ordnet sich hinsichtlich seiner Ausrichtung eng an die Leipziger Straße und orientiert sich in der straßenseitigen Längsausdehnung an der zwischenzeitlich abgerissenen Altbebauung.

Insgesamt sind 15 Mietwohnungen geplant, davon 13 Wohnungen altersgerecht konzipiert, mit Wohnflächen von ca. 45 m² bis 62 m² zuzüglich Balkone/Terrassen, anrechenbare Wohnflächen gesamt ca. 50 m² bis 71 m² je Wohneinheit, wobei zwei Wohnungen einschließlich ausgebautem zweiten Dachgeschoss⁵ als Maisonettewohnungen konzipiert sind.

Erdgeschoss (Untergeschoss)	3 Wohneinheiten	ca. 189,22 m ² Wohnfläche
1.Obergeschoss	4 Wohneinheiten	ca. 254,98 m ² Wohnfläche
2.Obergeschoss	4 Wohneinheiten	ca. 231,55 m ² Wohnfläche
1.+2.Dachgeschoss	2+2 Wohneinheiten	ca. 233,68 m ² Wohnfläche
Gesamt	15 Wohneinheiten	ca. 909,43 m² Wohnfläche

Die straßenverkehrliche Erschließung der Wohnbebauung erfolgt über eine südlich gelegene private Straße. An deren westlichem Ende im Änderungsgebiet sorgt eine ca. 155 m² große ergänzende private Verkehrsfläche für eine Aufstellfläche für die Feuerwehr, von der aus auch Löschangriffe für die angrenzenden Nachbarbebauungen erfolgen sollen. Außerdem sichert die neue Verkehrsfläche die Zufahrt zu sechs Pkw-Stellplätzen, die an ihrer östlichen und westlichen Seite angeordnet werden sollen. Wegen dieses Flächenbedarfes entsteht eine annähernd vollständige Befestigung der Grundstücksflächen. Deshalb sind grundsätzlich wasserdurchlässige Ausführungen der Oberbeläge vorgesehen.

Das grünordnerische Konzept muss sich deshalb zur Schaffung begrünter Freiräume mit neuen Lebensräumen im Grundstück auf drei Vegetationsareale mit einer Gesamtfläche von ca. 85 m² beschränken, also auf nur ca. 11 % des Änderungsgebietes. Damit die flächenmäßig relativ kleinen Vegetationsareale dennoch in einem gewissen Grade zum klimatisch-lufthygienischen Ausgleich beitragen, sieht das grünordnerische Konzept dort Anpflanzungen neuer standortgerechter Gehölzstrukturen vor.

Die Flächen sind jeweils zu mindestens 25 % ihrer Fläche mit einheimischen standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Geeignete Gehölze und zweckmäßige Pflanzqualitäten enthalten die Pflanzempfehlungen der Artenliste im Anhang der Begründung zum Bebauungsplan. Die in der Folge dieser Festsetzung⁶ begrünter Flächen und Pflanzungen schaffen gleichzeitig Lebensräume und Rückzugsmöglichkeiten für die Fauna.

10. Inhalte der 3. Änderung des Bebauungsplanes für das Änderungsgebiet

10.1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Änderungsgebietes des Bebauungsplanes „Altstadt I – An der Parthe/Leipziger Straße“ umfasst die Flurstücke 332, 333 und 334/3 bis 334/5. Die Liegenschaften gehören zur Gemarkung Taucha.

10.2. 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, und
- der Erschließung dienende private Straßenverkehrsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB.

⁴ Siehe hierzu Kap. 4.

⁵ Ist kein Vollgeschoss.

⁶ Textliche Festsetzung Nr. I.1.7.1. im Teil B: Text des Entwurfes für die 3. Änderung des Bebauungsplanes.

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

10.3. Allgemeines Wohngebiet

Im Folgenden werden für das in der Planzeichnung der 3. Änderung des Bebauungsplanes für den Änderungsbereich 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.

10.3.1 Art der baulichen Nutzung

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

Das Baugebiet ist zeichnerisch als allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Begründung:

Es handelt sich um die Übernahme der Festsetzung aus der rechtskräftigen Planfassung. Diese beachtet die städtebauliche Situation im vorhandenen Stadtgebiet, in dem das Wohnen vorherrscht. Das Änderungsgebiet ist damit vorrangig dem Wohnen vorbehalten. Mit dieser Festsetzung wird innerhalb dieses Gebietes der beabsichtigte Nutzungscharakter planungsrechtlich für die künftige Nutzung ausgerichtet und gesichert, ohne planungsrechtliche Nutzungskonflikte mit der umgebenden, ebenfalls durch überwiegende Wohnnutzung geprägten Nachbarschaft zu verursachen.

▪ Feinsteuerung der zulässigen Nutzungen

Die nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind nur zulässig, wenn von ihnen keine Störungen oder Belästigungen ausgehen, die nach der Eigenart des jeweiligen WA-Gebietes dort oder in dessen Umgebung unzumutbar sind. [§ 1 Abs. 5 BauNVO]

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig und somit nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. [§ 1 Abs. 6 BauNVO]

Begründung:

Es handelt sich um die unveränderte Übernahme der zugehörigen Festsetzungen aus der rechtskräftigen Planfassung. Die Nutzungseinschränkungen für Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und insbesondere der Nutzungsausschluss von Gartenbaubetrieben und Tankstellen innerhalb des vorrangig zu Wohnzwecken vorgesehenen Grundstückes dient vor allem dem Schutz der Wohnruhe. Überdies fehlt für den größten Teil dieser Nutzungen der Bedarf.

10.3.2. Maß der baulichen Nutzung

[§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16, 17, 19, 20 BauNVO]

▪ Grundflächenzahl GRZ

Die Grundflächenzahl wurde mit 0,7 zeichnerisch festgesetzt. [§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO]

Die nach § 19 Abs. 4 BauNVO zulässige Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen von

- *Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,*
- *Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,*
- *baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,*

darf im Einzelfall bei wesentlichen Erschwernissen der vorgesehenen zweckentsprechenden Grundstücksnutzung bis zu einer Grundflächenzahl GRZ = 0,9 erfolgen.

[§ 17 Abs. 2 und 3 i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO]

Begründung:

Wie bereits im Kap. 2 dargelegt kann mit der im Rechtsplan als Höchstmaß der baulichen Nutzung festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 die Umsetzung der geplanten barrierefreien Wohnbebauung nicht erreicht werden. Hinzu kommt, dass die notwendige Einordnung einer grundstückseigenen Straßenfläche von ca. 155 m² zur Sicherung der Verkehrserschließung über die vorhandene privat gewidmete Zufahrtsstraße die anrechenbare Grundstücksfläche für die Bestimmung der GRZ um diese Größenordnung reduziert.

Aus diesen beiden Sachverhalten resultiert die erforderliche GRZ = 0,7 für das Seniorenheim als Hauptbaukörper. Darüber hinaus sind Stellplätze und ihre Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO, wie zum z.B. Terrassen für die Erdgeschosswohnungen und ggf. ein Standort für die Abfallsammelbehälter sowie mögliche Wege innerhalb des Grundstückes herzustellen. Deshalb wurde die nach § 19 Abs. 4 BauNVO mögliche Überschreitung der GRZ für Stellplätze und ihre Zufahrten sowie

von Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO nicht ausgeschlossen, die auch im Rechtsplan als zulässig festgesetzt ist.

Diese zusätzlichen Nutzungserfordernisse für die geplante Seniorenwohnanlage erhöhen aber die GRZ auf 0,9. Damit wird die gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO zulässige GRZ-Höchstgrenze = 0,8 überschritten. Beide GRZ-Überschreitungen führen nicht zu Beeinträchtigungen der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in der geplanten Seniorenwohnanlage.

▪ **Geschossflächenzahl GFZ**

Die Geschossflächenzahl im Änderungsgebiet wurde mit 2,5 zeichnerisch festgesetzt.

[§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO]

Begründung:

Die Erhöhung der Grundflächenzahl GFZ = 2,5, die die im § 17 Abs. 1 BauNVO für allgemeine Wohngebiete vorgegebenen Höchstgrenze der GFZ = 1,2 deutlich überschreitet, ergibt sich aus der festgesetzten Grundflächenzahl GRZ und weil viertes Vollgeschoss im beabsichtigten Baukörper zulässig ist. Auch hier wirkt sich – wie bei der Ermittlung der erforderlichen Grundflächenzahl GRZ - die Reduzierung der anrechenbaren Grundstücksfläche durch die notwendige Einordnung der Verkehrsfläche aus. Sie führt zwangsläufig zur Erhöhung der GFZ.

Eine Beeinträchtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse für das Seniorenwohnheim ist damit aber nicht verbunden.

▪ **Zahl der Vollgeschosse**

Für das Änderungsgebiet sind mindestens drei und als Höchstmaß vier Vollgeschosse zeichnerisch festgesetzt, wobei das vierte Vollgeschoss ausschließlich im Dachraum zulässig ist.

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

Begründung:

Zur Sicherung der Höhenentwicklung des Hauptbaukörpers ist die Zahl der Vollgeschosse zwingend mit wenigstens drei festgesetzt worden, wobei als Höchstmaß vier Vollgeschosse zulässig sind. Die Einordnung eines ausschließlich im Dachraum zulässigen vierten Vollgeschosses in den Hauptbaukörper überschreitet die im Rechtsplan für das Änderungsgebiet festgesetzte Obergrenze für die Anzahl der Vollgeschosse um ein Geschoss. Infolge der bestehenden Hanglage des Änderungsgebietes wird aber dadurch keine wesentliche und städtebaulich störende Erhöhung des Wohngebäudes hervorgerufen.

Diese Maße der baulichen Nutzung stecken den städtebaulichen Rahmen ab und lassen gewisse Differenzierungen in den Baukörperhöhen zu. Dabei wird aber verhindert, dass Baukörper mit geringerer Geschosszahl die angestrebte höhenmäßige Harmonie des Gebäudeensembles an der Leipziger Straße beeinträchtigen. [§ 16 Abs. 5 i.V.m. § 23 Abs. 1 Satz 2 BauNVO]

10.3.3. Bauweise

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

Für das Änderungsgebiet wurde zeichnerisch eine geschlossene Bauweise für die überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.

Begründung:

Die Festsetzung entspricht dem grundsätzlichen Ziel der Planung der rechtskräftigen Fassung des Bebauungsplanes die Leipziger Straße als weitgehend baulich geschlossenen Straßenzug zu entwickeln. Überdies resultiert die Festsetzung für die Bauweise auch aus den Marktbedingungen und steht in Übereinstimmung mit den städtebaulichen und wohnungspolitischen Zielen für den Standort, die neue Bebauung in die Bestandsbebauung einzufügen.

10.3.4. Überbaubare Grundstücksfläche

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

Für das Änderungsgebiet wurde eine zusammenhängende überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen und einer Baulinie zeichnerisch festgesetzt.

Begründung:

Es handelt sich um die unveränderte Übernahme der im Rechtsplan für das Änderungsgebiet zeichnerisch festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche. Damit wird das im Rechtsplan vorgesehene Leitbild der städtebaulichen Ordnung an der Leipziger Straße umgesetzt, das auch für das vorgesehene Änderungsgebiet eine enge straßenbegleitende Bebauung vorsieht. Diese städtebauliche Lösung unterstützt das grundsätzliche Ziel der Planung, ein barrierefreies und altersgerechtes Seniorenheim in das vom Wohnen beherrschte angrenzende Stadtgefüge in angemessener Weise zu integrieren.

10.3.5. Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten

[§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 3 BauGB]

Garagen (auch Carports) und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den Abstandsflächen nach § 6 Abs. 7 Nr. 1 SächsBO zulässig. Zusätzlich sind Stellplätze innerhalb dafür zeichnerisch festgesetzter Flächen zulässig. [§ 12 Abs. 6 BauNVO]

Begründung:

Die Festsetzung ist die um die zeichnerische Festsetzung von Flächen für Stellplätze ergänzte Übernahmen aus dem Rechtsplan. Die zeichnerische Festsetzung für Stellplatzflächen erfolgte zum Nachweis des hinreichenden Angebotes an Pkw-Stellplätzen für das beabsichtigte Seniorenheim. In Anlehnung an die Richtzahlentabelle für den Stellplatzbedarf, Tabelle zu Ziffer 49.1.2 VwV SächsBO, Stand 01.06.2019 ist für Gebäude mit Seniorenwohnungen je sechs Wohnungen mindestens ein Stellplatz vorzusehen.

Bei fünfzehn geplanten WE sind damit wenigstens 3 Stellplätze erforderlich. Die beiden im Änderungsgebiet des Planentwurfes für die 3. Änderung des Bebauungsplanes festgesetzten Flächen für Stellplätze erlauben die Einordnung von fünf Stellplätzen. Damit können u.a. auch Besucher des Seniorenheimes ihr Kfz abstellen.

10.4. Verkehrsflächen

10.4.1. Private Straßenverkehrsfläche

[§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB]

Die Straßenverkehrsfläche wird als private Verkehrsfläche festgesetzt.

Begründung:

Da im Rechtsplan die Zufahrt von der Leipziger Straße zum Änderungsgebiet als private Verkehrsfläche hinsichtlich der Eigentumsform festgesetzt hat, wurde die ergänzende Verkehrsfläche im Änderungsgebiet im Entwurf zur 3. Änderung für den Bebauungsplan „Altstadt I – An der Parthe/Leipziger Straße“ ebenfalls als private Verkehrsfläche festgesetzt. Ihre Dimensionen wurden trotz der beengten Grundstücksverhältnisse so gewählt, dass eine erforderliche Aufstellfläche für die Feuerwehr weitgehend eingeordnet werden kann.

Diese ist nicht nur zur Brandbekämpfung im Seniorenheim erforderlich, sondern auch für Löschangriffe an den angrenzenden Nachbargebäuden notwendig. Überdies stellt die grundstückseigene Verkehrsfläche die Verbindung zu den erforderlichen Stellplätzen für das Seniorenheim her.

10.4.2. Straßenbegrenzungslinien

[§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB]

Die Verkehrsflächen sind zur Verdeutlichung ihrer Abgrenzung durch zeichnerisch festgesetzte Straßenbegrenzungslinien gefasst worden.

Begründung:

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

10.5. Maßnahmen z. Schutz, zur Pflege u. Entwicklung v. Boden, Natur u. Landschaft

[§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB]

Die Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten und Wegen auf den Baugrundstücken ist so auszuführen, dass das auf den jeweiligen Flächen anfallende Niederschlagswasser weitestgehend innerhalb dieser Flächen versickern kann.

Begründung:

Ziel der Festsetzung ist es, die Oberflächenbefestigung im Änderungsgebiet auf ein Mindestmaß zu reduzieren und darüber die Ableitung/Rückhaltung von anfallendem Regenwasser auf den Grundstücken zu minimieren. Das langsame Versickern des Oberflächenwassers, dass in der oberen belebten Bodenzone immer gegeben ist, trägt dazu bei, Bodenfunktionen weitgehend zu erhalten, wie auch die Reduzierung der Versiegelung auf das unbedingt notwendige Maß. Vollflächig bodenversiegelnde Materialien sollen daher nur dort verwendet werden, wo das zur Sicherung der tatsächlichen Nutzungssintensität unvermeidlich ist.

10.6. Festsetzungen zum Anpflanzen v. Bäumen, Sträuchern u. sonst. Bepflanzungen

[§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB]

Die nicht bebauten Grundstücksflächen und die im Baugebiet WA 6 gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB zeichnerisch festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind als Vegetationsflächen und zu mindestens 25 % mit einheimischen standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Geeignete Gehölze und zweckmäßige Pflanzqualitäten enthalten die Pflanzempfehlungen der Artenliste im Anhang 3 der Begründung zum Bebauungsplan.

Begründung:

Die Festsetzung dient dazu negative Auswirkungen infolge Versiegelung und Überbauung entgegenzuwirken. Das Anlegen von Vegetationsflächen auf den nicht überbauten Grundstücksflächen unterstützt die Zielstellung einer Durchgrünung des Änderungsgebietes, steigert die Wohnqualität, leistet einen Beitrag zur Verbesserung des Mikroklimas, zum Erhalt der Bodenfunktionen sowie zur Förderung von Flora und Fauna.

Im Rahmen dieser Festsetzung wurden die Anordnung sowie die Arten der anzupflanzenden Bäume und Sträucher nicht explizit vorgegeben. Das erfolgte, um den Gestaltungsabsichten der jeweiligen Grundstückseigentümer nicht vorzugreifen. Somit können die Pflanzmaßnahmen individuell derart ausgeführt werden, dass eine Beschattung geeigneter Flächen bzw. eine besonders geartete Flächenstrukturierung auf dem Baugrundstück entsteht.

Die in Folge dieser Festsetzung begrünter Flächen und Pflanzungen ergänzen den Gebietscharakter des gesamten vorhandenen Stadtteilensembles.

Hinweis: Die Abstände der Pflanzungen zu Nachbarn sind entsprechend dem sächsischen Nachbarschaftsrecht zu wählen.

10.7. Höhenlage

[§ 9 Abs. 3 BauGB]

Sofern im Teil A: Planzeichnung nichts Anderes festgesetzt wird bzw. Höhenangaben gemäß dem Deutschen Haupthöhennetz (DHHN) zeichnerisch ausgewiesen sind, ist die Bezugshöhe die Höhe der Oberkante des an das Baugrundstück angrenzenden öffentlichen oder privaten Verkehrsflächenabschnittes, von dem der Zugang zum Baugrundstück erfolgt (Gehweghinterkante bzw. Straßenrand).

[§ 18 Abs. 1 BauNVO]

Begründung:

Für das Änderungsgebiet ist die Festsetzung einer Bezugshöhe entbehrlich, weil die maximal zulässige Gebäudehöhe konkret mit der Meterangabe des Deutschen Haupthöhennetzes (DHHN) festgesetzt wurde.

10.8. Örtliche Bauvorschriften

[§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 SächsBO]

10.8.1. Dächer

- *Die Gebäude in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 6 entlang Leipziger Straße sind mit Satteldächern und knappen Gesims in Kombination mit Walmen, Abschleppungen und Gauben sowie einer Dachneigung zwischen 40° und 50° Bei rückwärtiger Bebauung können auch Flach- und Pultdächer verwendet werden. Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 und WA 6 sind Dachüberstände an Giebelseiten zu vermeiden.*
- *Für die Dacheindeckungen von Sattel- und Walmdächern sind keramische Materialien mit roten bis braunen Farbtönen einzusetzen. Ortgangziegel sind an den Dächern entlang der Leipziger Straße, Am Markt, Marktstraße und Plöszter Straße nicht zulässig.*
- *Dachgeschossausbauten sowie Dachgeschossneubauten haben zur Leipziger Straße mit Dachgauben zu erfolgen. Dachflächenfenster und Dacheinschnitte sind nur zulässig, wenn sie nicht vom öffentlichen Straßenraum einsehbar sind. Das gilt nicht für Sichtachsen von den öffentlichen Straßen „An der Parthe“ und „Badergasse“.*

Begründung:

Der Entwurf für die 3. Änderung des Bebauungsplanes übernimmt die im Rechtsplan zeichnerisch und textlich festgesetzten örtlichen Bauvorschriften für die Dachausbildung des Wohngebäudes. Für Änderungen und/oder Ergänzungen liegen keine städtebaulichen Gründe vor.

10.8.2. Dachaufbauten

- *Dachgauben sind bis zu einem Drittel der Gebäudelänge zulässig, wobei die Breite einzelner Gauben max. 4,0 m betragen darf. Die Gesamtlänge aller Dachgauben auf einer Dachseite darf 50 % der Gebäudelänge nicht überschreiten.*
- *Der Abstand zweier Gauben zueinander hat mindestens 1,0 m und der der Gauben vom Ortgang bzw. Eckgrat hat mindestens 1,25 m zu betragen.*
- *Das Gaubendach muss mindestens 1,0 m unterhalb des Hauptdachfirstes anschließen, gemessen in der Dachschräge.*

Begründung:

Siehe Kap. 10.8.1.

10.8.3. Fassaden und Fenster

- *Fassaden entlang der öffentlichen Straßen sind als Lochfassade mit hochkantigen Rechteckfensterformaten und ortsüblichen Glattputz zu gestalten. Die Fensteröffnungen sind mit ca. 15 cm breiten Putzfaschen zu versehen.*
- *Fenster sind aus einheimischem Holz mit nach außen plastisch wirkender Teilung zu verwenden.*
- *Fassadenanstriche haben in traditionellen Farbtönen zu erfolgen. Weiß als Fassadenfarbe ist nicht zulässig.*

Begründung:

Siehe Kap. 10.8.1.

10.8.4. Einfriedungen

Die Abgrenzungen der Grundstücke an den seitlichen Grenzen sind bevorzugt durch grüngestalterische Anlagen, z.B. als Hecken vorzunehmen. Aus Sicherheitsbedürfnissen können zusätzlich Maschendraht und Holzlattenzäune mit senkrechter Lattung bis in eine Höhe von 1,20 m gesetzt werden. Die Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig.

Begründung:

Diese Festsetzung des Rechtsplanes zur Gestaltung des Ortsbildes soll auch für das Änderungsgebiet weitergelten, weil für Änderungen und/oder Ergänzungen keine städtebaulich relevanten Gründe vorliegen.

10.8.5. Abfallsammelbehälter/Standorte für Abfallsammlung

Die Standorte der Abfallsammelbehälter sind entweder in die Gestaltung der Baukörper (Häuser oder Garagen) zu integrieren oder mit Spalieren oder Pergolen in Verbindung mit Kletterpflanzen und/oder Heckenanpflanzungen dauerhaft zu begrünen, so dass sie der direkten Sicht entzogen sind.

Begründung:

Siehe Kap. 10.8.1.

11. Städtebauliche Kalkulation

11.1. Flächenbilanz des Änderungsgebietes

Planung	Bestand vor Abbruch der dortigen Bebauung		3. Änderung des Bebauungsplanes	
	m ²	%	m ²	%
Versiegelte und befestigte Flächen	590	75,2	695	88,5
Bauflächen	345		390	
Verkehrsflächen, teilversiegelte Flächen	245		305	
Unversiegelte Flächen	195	24,8	90	11,5
Gesamtfläche Änderungsgebiet	785	100,0	785	100,0

12. Bodenordnung

Ein Bodenordnungsverfahren zur Umsetzung der 3. Änderung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich. Die für die Umsetzung der Bebauungsabsicht erforderlichen Flurstücke 332, 333, 334/3, 334/4 stehen dem Vorhabenträger zur Verfügung. Für die Herstellung der vorgesehenen Anlagen zur Erschließung der Seniorenwohnanlage im Änderungsgebiet ist vorgesehen, dass der Vorhabenträger als Erschließungsträger fungiert.

Die Herstellung von Ver- und Entsorgungsanlagen für die notwendigen Medien einschließlich ggf. erforderlicher Organisation primärer Erschließungsmaßnahmen für diese Medien sowie Übergabe der Anlagen an die Betreiber ist durch den Vorhabenträger über Verträge mit den einzelnen Versorgungsunternehmen zu regeln. Die Stadt Taucha hat hier keine Zuständigkeit.

13. Finanzielle Auswirkungen

13.1. Kosten für Erschließungsmaßnahmen

Zur Umsetzung der beschriebenen Straßenbaumaßnahmen im Bereich des vom Vorhabenträger zu entwickelnden Baugrundstückes innerhalb des allgemeinen Wohngebietes des Änderungsgebietes wird ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Stadt Taucha und dem Vorhabenträger abgeschlossen, der u.a. die Übernahme der Kosten für die Planung und Herstellung der Erschließungsanlagen durch den Erschließungsträger regelt.

Anhang: Artenliste (Pflanzempfehlungen)

Bäume:

Hängebirke	(Betula pendula)
Vogelbeere	(Sorbus aucuparia)
Feldahorn	(Acer campestre)
Hainbuche	(Caminus betulus)
Feldulme	(Ulmus minor)
Stieleiche	(Quercus robur)
Winterlinde	(Tilia cordata)
Esche	(Fraxinus excelsior)
Vogelkirsche	(Prunus avium)
Traubeneiche	(Quercus petraea)
Obstbäume als Hochstamm veredelt	

Sträucher:

Blutroter Hartriegel	(Cornus sanguinea)
Echte Brombeere	(Rubus fruticosus)
Hasel	(Corylus avellana)
Schlehe	(Prunus spinosa)
Pfaffenhütchen	(Evonymus europaeus)
Gemeiner Schneeball	(Viburnum opulus)
Hundsrose	(Rosa canina)
Himbeere	(Rubus idaeus)
Eingrifflicher Weißdorn	(Crataegus monogyna)

In geschützten, wärmebegünstigten Lagen außerdem geeignet:

Eisbeere	(Sorbus torminalis)
Gemeiner Blasenstrauch	(Columnea arborea)
Kornelkirsche	(Cornus mas)
Speierling	(Sorbus domestica)
Stachelbeere	(Ribes uva-crispa)
Steinweichsel	(Prunus mahaleb)
Wolliger Schneeball	(Viburnum lantana)

Bodendecker:

Efeu	(Hedera helix)
Gefleckte Taubnessel	(Lamium maculatum)
Immergrün	(Vinca major)
Scheinquitt	(Chaenomeles japonica)
Storchschnabel	(Geranium macrorrhizum)

Pflanzqualität der Gehölze:

Bäume:

Hochstamm, dreimal verpflanzt, 16 -18 cm Stammumfang

Sträucher:

Zweimal verpflanzt, 40 bis 60 cm hoch

für Hecken: einmal verpflanzt

Hinweis: Bei Anpflanzungen von Großgrün in der Nähe von Kabeltrassen der MITNETZ Strom GmbH ist zu diesen ein Abstand von mindestens 1,5 m einzuhalten und im Schutzstreifen von Freileitungen darf es nur eine maximale Wuchshöhe von 4 m erreichen.