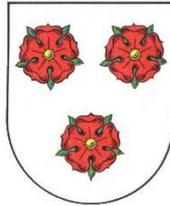


Stadt Brandis



ORTSTEIL WALDSTEINBERG

Bebauungsplan
„Waldwinkel“

Begründung
zum
Entwurf

Januar 2023

PLANUNGSBÜRO HANKE GmbH
Polenzer Straße 6b, 04827 Machern b. Leipzig
Telefon: 034292 – 710-0,
Internet: www.pbhanke.de
Geschäftsführer: Jörg Hanke,
Bearbeiter: F. Wagner

planungsbüro
HANKE.

Datum: 10.01.2023

INHALT

1	Anlass und Beschreibung der Inhalte des B-Plans	3
1.1	Anlass des Bebauungsplans	3
1.2	Inhalte des Bebauungsplans	3
2	Gesetzl. Grundlagen, übergeordnete Planung, Verfahren	3
2.1	Gesetzliche Grundlagen	3
2.2	Übergeordnete Planung	4
2.3	Planverfahren	7
2.4	Zeichnerische Unterlagen	7
3	Plangebiet.....	7
3.1	Umgebung	7
3.2	Plangebiet	8
3.3	Planungskonzept.....	8
3.4	Erschließung	9
4	Planinhalt / Begründung	11
4.1	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	11
4.2	Art der baulichen Nutzung.....	11
4.3	Maß der baulichen Nutzung	11
4.4	Bauweise	13
4.5	Überbaubare / nicht überbaubare Grundstücksfläche	13
4.6	Größe der Baugrundstücke	14
4.7	Waldflächen.....	14
4.8	Maßnahmen zu Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	14
5	Nachrichtliche Übernahmen.....	17
6	Hinweise	17
7	Eingriffs- / Ausgleichs- Bilanzierung.....	18
8	Flächenbilanz	19
9	Verfahrensvermerke.....	19

Anlage 1: **Umweltbericht**
Planungsbüro Hanke GmbH,
Stand Dez. 2022

Anlage 2: **Artenschutzbericht - Bebauung zweier Wochenendgrundstücke**
Fa. Gerfried Klammer, Greifvogel- & Eulenspezialist
Stand Nov. 2022

Anlage 3 **Städtebauliche Zielstellung für die Siedlung Waldsteinberg**
Stadt Brandis,

1 Anlass und Beschreibung der Inhalte des B-Plans

1.1 Anlass des Bebauungsplans

Ein bereits baulich genutztes Grundstück in Waldsteinberg (Flurstück 326/3 der Gemarkung Cämmerei) ist mit zwei Wochenendhäusern bebaut, die durch ein Wohngebäude ersetzt werden sollen. Das Grundstück ist eingebettet zwischen Wohngrundstücken, Wochenendhäusern, Waldflächen und Grünflächen. Aufgrund der planungsrechtlich nicht klaren Situation sollen für das betroffene Grundstück und seine unmittelbare Umgebung durch die Aufstellung des Bebauungsplans verbindliche Regeln für eine mögliche Bebauung innerhalb des Plangebiets getroffen werden.

Als Grundlage dienen die Inhalte der *Städtebaulichen Zielstellung für die Siedlung Waldsteinberg* (s. Anhang), die im Plangebiet für potenzielle Bauherren verbindlich und ortsangepasst umgesetzt werden.

1.2 Inhalte des Bebauungsplans

Im Bebauungsplan werden:

- die Voraussetzungen zur Bebauung des Grundstücks geregelt (gesicherte und ausreichende Erschließung nach den Zielen der o.g. städtebaulichen Zielstellung),
- die Festsetzungen zur Art der Nutzung entsprechend der vorhandenen Umgebungsnutzung getroffen,
- Festsetzungen zum Maß der Nutzung entsprechend der Städtebaulichen Zielstellung festgesetzt, sowie
- Maßnahmen zum Schutz, zur Entwicklung und zur Pflege von Natur und Landschaft umgesetzt.

Der Bebauungsplan wird im Normalverfahren aufgestellt. Die Öffentlichkeit und die Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 BauGB frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung informiert.

Der Bebauungsplan dient der städtebaulichen Ordnung und schafft die verbindliche baurechtliche Grundlage für die weitere Nutzung und die bauliche Entwicklung der Grundstücke in seinem Geltungsbereich.

2 Gesetzl. Grundlagen, übergeordnete Planung, Verfahren

2.1 Gesetzliche Grundlagen

Für die Verfahrensdurchführung und die Darstellungen des Bebauungsplans gelten die folgenden Rechtsgrundlagen in der jeweils angegebenen Fassung:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353) geändert worden ist
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- **Planzeichenverordnung (PlanZV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I. S. 1057) geändert worden ist

- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist
- **Sächsische Bauordnung (SächsBO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch Artikel 6 der Verordnung vom 12. April 2021 (SächsGVBl. S. 517) geändert worden ist
- **Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG)** vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), das zuletzt durch das Gesetz vom 9. Februar 2021 (SächsGVBl. S. 243) geändert worden ist
- **Waldgesetz für den Freistaat Sachsen (SächsWaldG)** vom 10. April 1992 (SächsGVBl. S. 137), das zuletzt durch Artikel 21 des Gesetzes vom 11. Mai 2019 (SächsGVBl. S. 358) geändert worden ist

2.2 Übergeordnete Planung

Bei der Planung werden die folgenden übergeordneten Planungsebenen berücksichtigt:

2.2.1 Landesentwicklungsplan Sachsen

Der Landesentwicklungsplan (LEP 2013) als landesplanerisches Gesamtkonzept für die räumliche Ordnung und langfristige Entwicklung Sachsens und seiner Teilräume setzt den Rahmen für fachliche Planungen. Der Landesentwicklungsplan ist seit dem 31.08.2013 rechtskräftig.

Laut LEP 2013 wird die Stadt Brandis als verdichteter Raum im ländlichen Raum eingestuft und gehört zum Mittelbereich des Oberzentrums Leipzig.

Die planerische Absicht steht nicht im Widerspruch zu den Zielen der Landesplanung. Die neue Wohnbebauung beschränkt sich lediglich auf ein oder zwei Objekte und ist daher im Sinne der Landesplanung keine neue Siedlungsentwicklung.

2.2.2 Regionalplan Leipzig-West Sachsen

Der Regionalplan Leipzig-West Sachsen ist am 16. Dezember 2021 in Kraft getreten. Für das Plangebiet trifft der Regionalplan die folgenden Aussagen:

- Der Regionalplan übernimmt die prinzipiell die im Landesentwicklungsplan ausgewiesenen Zentralen Orte und Gebietskategorien.
- Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Raumkategorie *Verdichtungsraum*.
- Auf der Festlegungskarte Erholung und Tourismus liegt das Plangebiet innerhalb folgender Gebiete:
 - Gebiet mit Eignung / Ansätzen für eine touristische Nutzung (Beucha / Naunhof-Brandiser Forst)
 - Geopark Porphyrland
 - Leipziger Neuseenland.

2.2.3 Flächennutzungsplan

Für die Stadt Brandis existiert ein rechtswirksamer Flächennutzungsplan (FNP) aus dem Jahre 2010.

Das Plangebiet ist im Norden als Wohnbaufläche und im Süden als Waldfläche dargestellt. Der Bebauungsplan ist aus dem FNP entwickelt.



Abb.1: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Brandis mit Plangebiet (rot)

2.2.4 Angrenzende Planungen

Unmittelbar an das Plangebiet schließen sich die Bebauungsplangebiete „Waldsteinberg“ (nördlich) und „Lönsweg“ (westlich) an.

Bebauungsplan „Waldsteinberg“

Der B-Plan „Waldsteinberg“ aus dem Jahr 1998 setzt entlang der gesamten nördlichen Plangebietsgrenze eine *private Grünfläche* fest.

Bebauungsplan „Lönsweg“

Entlang der westlichen Plangebietsgrenze grenzt der B-Plan „Lönsweg“ an. Der B-Plan setzt sowohl ein *Sondergebiet für Erholung* als auch ein *Allgemeines Wohngebiet* fest - angrenzend an das Plangebiet befinden sich aber ausschließlich festgesetzte Wohngrundstücke, sowie eine *öffentliche Verkehrsfläche*, die mit einer Breite von ca. 3,7m bis zur Plangebietsgrenze reicht.

Bebauungsplan „Lönsweg“ - 1. Änderung

Mit der 1. Änderung des B-Plans von 2016 wurden die folgende Änderungen von Festsetzungen beschlossen:

Bauweise:

- Die Dachneigung wird erweitert und erstreckt sich von 30° - 45° (vorher 38°-45°).
- Die maximal überbaubare (zusammenhängende) Fläche wird auf 320m festgesetzt; (vorher 160m²).

Fassaden- und Dachgestaltung:

- Die Außenwände der Hauptgebäude können neben weißen oder hellen pastellfarbenen Putzen zusätzlich aus großzügigen Glasfassaden hergestellt werden.
- Für die Dachgestaltung sind neben roten auch anthrazitfarbenen Farbtöne zulässig.

2.2.5 Städtebauliche Zielstellung für die Siedlung Waldsteinberg

Um den ursprünglichen und erhaltenswerten Charakter der Siedlung „Wohn- und Wochenendhaussiedlung Waldsteinberg“ für die Zukunft zu bewahren, hat die Stadt Brandis für Waldsteinberg eine Städtebauliche Zielstellung erarbeitet (s. Anlage 3).

Die Städtebauliche Zielstellung ist eine Selbstbindung der Stadt Brandis für die künftige Aufstellung von neuen und die Änderung bestehender Bebauungspläne, von der in begründeten Fällen auch abgewichen werden kann.

In der Zielstellung werden im ersten Teil die charakteristischen und erhaltenswerten Eigenschaften der Siedlung Waldsteinberg beschrieben und im zweiten Teil konkrete Ziele für die städtebauliche Entwicklung beschrieben, die bei der Aufstellung neuer Bebauungspläne zu prüfen und zu beachten sind. Dazu zählen die folgenden - für das Plangebiet relevanten - Ziele:

1. Teilung von Grundstücken – ab 3.000 m² mit mind. 1.500 m² Grundstücksgröße und eigener Erschließung sowie direkter Zufahrt an öffentliche Straße
> Ziel: Erhaltung des ursprünglichen Charakters
2. Mindestgröße für Grundstücke bei der Bebauung mit Wohngebäuden – bestehende Grundstücke ab 1.000 m² mit vorhandener Bebauung unter Einhaltung der vorhandenen Abstandsflächen
> Ziel: Erhaltung des ursprünglichen Charakters
3. Festsetzung von Mindestabstandsflächen auf Grundlage § 89 Absatz 1 Nr. 6 Sächsischer Bauordnung
4. Eine Umnutzung von Wochenendgebäuden in Wohngebäude bzw. die Umwandlung von bisher überwiegend durch Wochenendnutzungen charakterisierten Bereiche in reine Wohngebiete widerspricht dem ursprünglichen Charakter der Siedlung Waldsteinberg und bedarf einer Einzelfallüberprüfung –
> Ziel: Erhaltung des ursprünglichen Charakters.
5. Ersatzbebauung in gleicher Größe ist möglich, wenn eine Sanierung der vorhandenen Bebauung wirtschaftlich nicht sinnvoll ist.
6. Mindestvoraussetzungen der Erschließung - direkte Anbindung an öffentliche Straße in erforderlicher Breite, ab 50 m Tiefe des Verkehrsweges mindestens 4,0 m Breite; Abwasserentsorgung durch AZV Parthe; Wasserversorgung durch VEW, Energieversorgung
7. Keine Bebauung in zweiter Reihe
8. max. 0,20 GRZ / 0,30 GFZ; dabei zählt Flächenanteil der Nebengebäude und Zuwegung hinzu
9. maximal 2 Vollgeschosse, Festlegung einer max. Firsthöhe bei 8,50m
10. Grundstückseinfriedungen - keine blickdicht geschlossene Zaunfelder, Mauern und Holzzäune, sonst maximal bis h=1,50m, Hecken als geschlossene Fronten bis zu h = 2,00 m
> Ziel: Erhaltung des ursprünglichen Charakter, offenes Landschaftsbild erhalten

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans werden die Ziele geprüft und entsprechend in den Festsetzungen verankert (s. 3.3 *Planungskonzept*).

2.2.6 Schutzgebiete

Im Plangebiet und seiner unmittelbaren Umgebung sind keine naturschutz-, wasser- und denkmalschutzrechtlichen Schutzgebiete vorhanden.

Folgende Schutzgebiete sind im weiteren Umfeld vorhanden:

- LSG „Partheaue“ (ca. 300m südlich und 500m östlich)
- SPA „Laubwaldgebiete östlich Leipzig“ (500m östlich)

2.3 Planverfahren

Die Stadt Brandis hat in der Sitzung des Stadtrats vom 27.04.2021 unter der Beschlussnummer 1027-04/04/2021 die Aufstellung des Bebauungsplans „Waldwinkel“ beschlossen.

Der Bebauungsplan wird im Normalverfahren aufgestellt. Die frühzeitigen Behörden- und Bürgerbeteiligung zum Vorentwurf erfolgte im August / September 2022 (vgl. Verfahrensvermerke auf der Planzeichnung).

Dem Entwurf ist ein Umweltbericht mit Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung beigelegt.

2.4 Zeichnerische Unterlagen

Als zeichnerische Unterlage dient der digitale Auszug aus der Liegenschaftskarte der Gemarkung Cämmerei mit Stand vom 28.03.2022 vom Vermessungsamt Landkreis Leipzig. Der Bebauungsplan ist im Maßstab 1: 1.000 dargestellt.

3 Plangebiet

3.1 Umgebung

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Waldsteinberg, der historisch geprägt ist durch eine Mischung aus Wohn- und Wochenendhäusern auf großen Grundstücken mit einem fast schon waldartigen Baumbestand (vgl. Anlage 1: *Städtebauliche Zielstellung für die Siedlung Waldsteinberg - Historisch*).

Die Prägung ist auch in der Umgebung des Plangebietes noch gut zu erkennen. Sie besteht aus einem Mosaik aus Grünflächen, Waldstücken und Siedlungsflächen sowohl für Wohn- als auch für Wochenendhäuser.

Das Plangebiet ist im Osten, Süden und Westen nahezu ausschließlich von Wohngrundstücken umgeben, die mit freistehenden Gebäuden unterschiedlicher Größen und verschiedener Bauzeiten und Stilrichtungen bebaut sind.

Durch die abwechslungsreichen Gebäude der Umgebung und die teils großen und unterschiedlich gestalteten Grundstücke gibt es im Umfeld des Plangebietes keinen einheitlichen Siedlungscharakter. Das Umfeld ist eher geprägt durch individuelle Einzelgrundstücke.

Auch die vorhandene Erschließung überwiegend durch Sackgassen lässt das Plangebiet und seine Umgebung nicht als zusammenhängende Siedlung erscheinen. Die östlichen an das Plangebiet angrenzenden Grundstücke werden über die Straße *Waldwinkel* erschlossen, die südlich angrenzenden teilweise über die Straße *Waldwinkel*, andere über die *Drosselgasse*. Die westlich angrenzenden Grundstücke sind über den *Lönsweg* erschlossen.

Die Fläche nördlich des Plangebietes besteht aus einer 1 ha großen Grünfläche.



Abb.2: Plangebiet (Luftbild Quelle: RAPIS Raumplanungsinformationssystem Sachsen 10/2021)

3.2 Plangebiet

Das Plangebiet hat eine Größe von 12.740m², besteht aus insgesamt fünf Grundstücken und lässt sich in einen nördlichen und einen südlichen Teil unterscheiden.

Die drei nördlichen Grundstücke sind bebaut und werden als Wohn- bzw. Wochenendgrundstück genutzt. Die beiden südlichen Grundstücke sind zwar auch bebaut, jedoch dominiert auf diesen Grundstücken die Waldnutzung.

Nördlicher Teil

- Flurstück 326/2 Wohngrundstück, bebaut mit einem Wohnhaus und Nebengebäuden, erschlossen über Straße *Waldwinkel*
- Flurstück 326/3 Wochenendgrundstück, bebaut mit zwei Wochenendhäusern und Nebengebäuden, ca. 8 m breiter Zugang zur Straße *Waldwinkel*
- Flurstück 326/a Wochenendgrundstück, bebaut mit einem Wochenendhaus und Nebengebäuden, erschlossen über *Lönsweg*

Südlicher Teil

- Flurstück 325/4 Waldgrundstück, bebaut mit einer Hütte, erschlossen über Straße *Waldwinkel*
- Flurstück 325/5 Waldgrundstück, bebaut mit einer Hütte, erschlossen über Straße *Waldwinkel*

3.3 Planungskonzept

3.3.1 Städtebauliches Konzept

Durch den Bebauungsplan soll verbindliches Baurecht für die nördlichen Grundstücke geschaffen werden, von denen eins bereits mit einem Wohnhaus bebaut ist. Mit dem Bebauungsplan werden die o.g. städtebaulichen Ziele für Waldsteinberg wie folgt berücksichtigt.

Ziel 2. Mindestgröße für Grundstücke bei der Bebauung mit Wohngebäuden – bestehende Grundstücke ab 1.000 m² mit vorhandener Bebauung unter Einhaltung der vorhandenen Abstandsflächen > Ziel: Erhaltung des ursprünglichen Charakters

Alle geplanten Wohngrundstücke sind größer als 1.000m².

Gemäß Ziel 4 der *Städtebaulichen Zielstellung für die Siedlung Waldsteinberg* soll mit dem Bebauungsplan eine Einzelfallprüfung erfolgen:

Ziel 4. Eine Umnutzung von Wochenendgebäuden in Wohngebäude bzw. die Umwandlung von bisher überwiegend durch Wochenendnutzungen charakterisierten Bereiche in reine Wohngebiete widerspricht dem ursprünglichen Charakter der Siedlung Waldsteinberg und bedarf einer Einzelfallüberprüfung -> Ziel: Erhaltung des ursprünglichen Charakters.

Das Plangebiet befindet sich in einem Bereich, der bereits überwiegend durch Wohngrundstücke geprägt ist, vereinzelt sind jedoch auch Wochenendgrundstücke vorhanden.

Durch die Festsetzung der Waldflächen im Süden des Plangebietes und aufgrund der im nördlich angrenzenden B-Plan festgesetzten Grünfläche ist sichergestellt, dass sich der ursprüngliche Charakter des Planumfeldes auch bei Umsetzung des B-Plans insgesamt nur unerheblich ändert.

Bezugnehmend auf die Zielstellung:

„Das Ziel jeder Grundstücksverwertung soll die Erhaltung dieses Gebietscharakters berücksichtigen. Im gesamten Gebiet der Ortslage Waldsteinberg hat sich die zukünftige Bebauung, soweit möglich, dem vorhandenen schützenswerten Baumbestand und der landschaftlichen Eigenart durch individuelle Gebäude- und Freiflächenplanung unterzuordnen.“

wird der vorhandene Baumbestand mit dem Planzeichen *Baumerhalt* planungsrechtlich gesichert; der Baumbestand wird bei der Ausweisung der überbaubaren Grundstücksfläche berücksichtigt.

Die Ziele 3, 6, 8, 9, 10 finden Eingang in die Festsetzungen zum Maß der Nutzung und in die Bauordnungsrechtlichen Festsetzungen.

3.4 Erschließung

Das Plangebiet befindet sich im Bebauungszusammenhang von Waldsteinberg, so dass alle gängigen Medien unmittelbar anliegen.

3.4.1 Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung des Plangebiets erfolgt für die vier östlichen Flurstücke über die Straße Waldwinkel, wobei drei Flurstücke in ihrer gesamten Breite an die Straße Waldwinkel angrenzen. Das Grundstück 326/3 hat einen ca. 8m breiten Zugang zur öffentlichen Straße *Waldwinkel* und entspricht damit der erforderlichen Breite gemäß Ziel 6 der *Städtebaulichen Zielstellung* von Waldsteinberg.

Das westlichste Flurstück 326/a wird über den *Lönsweg* erschlossen. Die entsprechenden Verkehrsflächen sind im angrenzenden Bebauungsplan „Lönsweg“ folgendermaßen festgesetzt:

öffentliche / private Straßen, Wege und Grünflächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten.

Sie unterliegen einem generellen Parkverbot und sind als Stellflächen für die Feuerwehr freizuhalten.

Die letzten 30 m der Verkehrsfläche Lönsweg haben zwar nur eine Breite von 3,7m, insgesamt wird aber auch hier der *Städtebaulichen Zielstellung* entsprochen, da die 4 m Breite erst ab einer Länge von 50m erforderlich sind.

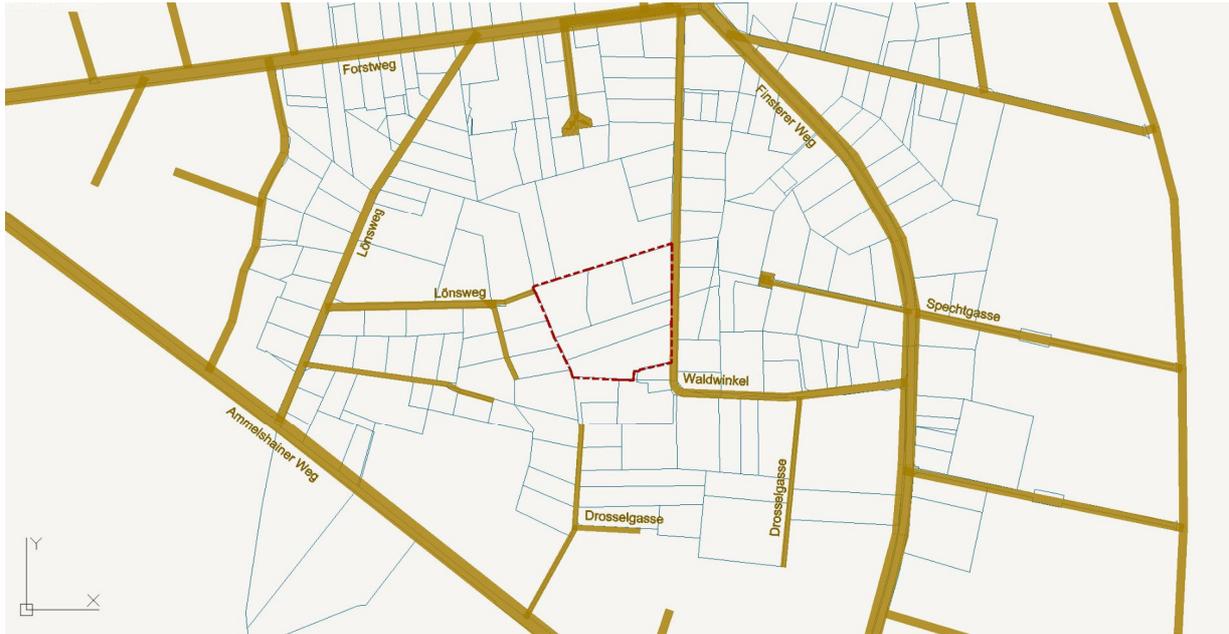


Abb.3: äußere Verkehrserschließung (gelb) des Plangebiets (rot gestrichelt)

ÖPNV

Die ÖPNV-Erschließung ist über die nächstgelegene Haltestelle *Waldsteinberg, Forstweg* befindet sich an der Kreuzung Forstweg / Waldwinkel in einer Entfernung von ca. 400 Metern (Buslinien 684 und +689).

3.4.2 Versorgungsmedien

Trinkwasser

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser ist über die vorhandenen Anlagen der öffentlichen Wasserversorgung gesichert. Ausgehend von den Versorgungsleitungen 90 PE im Verlauf Waldwinkel bzw. Lönsweg ist sowohl die Nutzung bestehender als auch die Herstellung von neuen Grundstücksanschlüssen möglich.

Sollte die Deckung / Teildeckung des Löschwasserbedarfes (Grundschatz) über die Anlagen der öffentlichen Wasserversorgung beabsichtigt werden, ist die aus dem Leitungsnetz **verfügbare Löschwassermenge mittels Ausflussmessung gemäß DVGW W405 nachzuweisen.**

Schmutzwasserentsorgung

Die im Plangebiet liegenden Flurstücken 326/2, 326/3, 325/4 und 326a der Gemarkung Cämmerei verfügen jeweils über einen direkten Anschluss an die öffentlichen Abwasseranlagen des AZV Parthe für die Einleitung von anfallendem häuslichem Schmutzwasser.

Niederschlagswasserentsorgung

Der AZV Parthe unterhält im Bereich des Plangebietes keine öffentlichen Anlagen für die Ableitung anfallenden Niederschlagswassers. Das anfallende Niederschlagswasser wird weiterhin auf dem jeweils anfallenden Grundstück versickert.

Strom

In den Straßen *Waldwinkel* und *Lönsweg* befinden sich Stromleitungen der Mitteldeutschen Netzgesellschaft Strom mbh.

Gas

In der Straße *Waldwinkel* verläuft eine Gasmitteldruckleitungen der Mitteldeutschen Netzgesellschaft Gas mbH

4 Planinhalt / Begründung

I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

4.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet beinhaltet die Flurstücke 326/2, 326/3, 326/a (teilweise), 325/4 und 325/5 der Gemarkung Cämmerei der Stadt Brandis und hat damit eine Größe von 12.740 m².

Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches erfolgt überwiegend anhand der vorhandenen Flurstücksgrenzen.

4.2 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan auf Grundlage des §9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit §1 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Zeichnerische Festsetzung:

In der Planzeichnung wird für die Bauflächen ein **Reines Wohngebiet (WR)** gemäß § 3 BauNVO festgesetzt.

Reine Wohngebiete dienen dem Wohnen. Mit der Festsetzung als Reines Wohngebiet regelt § 3 Abs. 2 und 3 BauNVO, welche Nutzungsarten allgemein oder ausnahmsweise zulässig sind.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 ff BauNVO festgesetzt.

4.3.1 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Grundfläche

Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl

Die Grundflächenzahl ist maßgeblich für den Grad der Versiegelung und steuert daher unmittelbar die Eingriffe in das Schutzgut Boden und in den Naturhaushalt. Die Geschossflächenzahl regelt durch die bauliche Dichte die Intensität der Grundstücksnutzung. Gemäß der *Städtebaulichen Zielstellung für die Siedlung Waldsteinberg* wird eine maximale GRZ von 0,2 und eine maximale GFZ von 0,3 angestrebt, wobei die Nebenanlagen bei der GRZ hinzuzurechnen sind.

Aufgrund der örtlichen Bestandssituation (bestehende Bebauung, lange Wege) und aufgrund praxistauglicheren Anwendung (notwendige Nebenanlagen werden meist später ergänzt), werden die GRZ und die GFZ für das Hauptgebäude etwas geringer festgesetzt, dafür aber eine Überschreitungen durch Nebenanlagen bis zu 0,25 zugelassen (s. TF 1.2). Dies entspricht eher den bereits vorhandenen Bestandsbauten und ermöglicht eine bessere Grundstücksanpassung und damit auch eine zukünftig flexiblere Grundstücksnutzung, die an die durch die Nutzung entstehenden Bedürfnisse angepasst werden kann.

Die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) werden zeichnerisch in der Nutzungsschablone für das Wohngebiet mit **GRZ = 0,15** und **GFZ = 0,25** festgesetzt.

Grundfläche

Über die Festsetzung der maximalen Grundfläche für Gebäude (GR) wird allgemein die einzelne bauliche Anlage einheitlich festgesetzt. Die Festsetzung ist unabhängig von der jeweiligen Grundstücksgröße und beschränkt die Grundrissgröße der einzelnen Baukörper zur Sicherung eines guten Orts- und Landschaftsbilds ohne konkrete Detailplanung im Sinne eines Baukörperplans. Zudem soll sie dem Schutz von Grund und Boden dienen, da sie übermäßige Flächenversiegelungen und damit Lebensraumverlust für Tier- und Pflanzenarten verhindert.

Die Grundfläche für die einzelne bauliche Anlage wird durch Planeinschrieb in der Nutzungsschablone für das Allgemeine Wohngebiet WA mit **GR = 180m²** festgesetzt. Dies entspricht in etwa der Umgebungsbebauung.

Da Umstände eintreten können, in denen eine größere Grundfläche gewünscht ist (z.B. barrierefreies Wohnen, viele Kinder, Mehrgenerationenwohnen ...), wird eine Überschreitung von der festgesetzten Grundflächenbegrenzung im Bebauungsplan vorgesehen, die jedoch zwingend an eine Dachbegrünung gebunden ist, um die damit verbundenen Auswirkungen zu kompensieren.

TF 1.1: Die festgesetzte Grundfläche für Wohngebäude von GR = 180m² kann bis zur festgesetzten GRZ von 0,15 überschritten werden, wenn die damit verbundenen Eingriffe durch entsprechende Dachbegrünung gemindert werden.

Dafür sind die Dachflächen auf mindestens 60% als begrünte Flächen auszubilden und auf mindestens 8 cm geeigneter Substratauflage mit einheimischen Gräsern und Stauden so zu bepflanzen, dass dauerhaft eine geschlossene Vegetationsfläche gewährleistet ist.

Begründung

Die festgesetzte Dachbegrünung durch einheimische Gräser und Stauden kann den Verlust der Lebensraumfunktion des Bodens aufgrund der größeren Grundfläche und die Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere direkt am Ort des Eingriffs mindern. Die festgesetzten 8 cm Substratstärke sind bei geeigneter Ausführung (z.B. je 4 cm Ober- und Untersubstrat auf Dränschicht) die Mindestvoraussetzung für die Verwendung einheimischer Gräser und Stauden.

Die festgesetzten 60 % der Dachfläche erlauben noch eine gewisse Gestaltungsfreiheit (z.B. Dachterrasse, Fenster / Oberlichter, Nutzung solarer Energie...) bei der Gebäudeplanung.

Die Obergrenze der Überschreitung wird durch die festgesetzte GRZ von 0,15 geregelt, die bei den vorhandenen Grundstücksgrößen eine Bebauung bis zu einer Grundfläche von ca. 350m² zulässt (vgl. *6 Flächenbilanz Planung*). Durch die Begrenzung der GFZ auf 0,25 ist das Gebäude dann jedoch nicht vollständig zweigeschossig möglich.

Überschreitungsmöglichkeiten der GRZ für Nebenanlagen

Die Überschreitungsmöglichkeiten der GRZ für Nebenanlagen gemäß §19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO werden textlich festgesetzt.

TF 1.2: Eine Überschreitung der festgesetzten GRZ von 0,15 durch Grundflächen von Garagen, Stellplätzen, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauGB und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche ist bis zu einer GRZ 0,25 zulässig.

Durch die getroffenen Festsetzungen werden die Obergrenzen der Überbauung für Wohngebiete gemäß §17 BauNVO deutlich unterschritten. Die Werte der *Städtebaulichen Zielstellung für die Siedlung Waldsteinberg* werden durch die GRZ für Hauptgebäude leicht unterschritten, durch die o.g. Textliche Festsetzung für Nebenanlagen leicht überschritten.

Ausnahmen für Terrassen

Gemäß §16 Abs. 6 BauNVO können im Bebauungsplan nach Art und Umfang bestimmte Ausnahmen von dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung vorgesehen werden. Da „*mit dem Wohnhaus verbundene Terrassen*“ vom Gesetzgeber nicht als Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO eingestuft werden, sind die Überschreitungsmöglichkeiten des § 17 Abs. 5 BauNVO der festgesetzten GRZ auf Terrassen, die mit dem Haus verbunden sind, formal nicht anwendbar.

Die daraus resultierende Folge, dass man u. U. zwar Stellplätze, Zufahrten, Garagen und Nebengebäude (z.B. Schwimmbad - auch mit Terrasse), aber keine Terrasse bauen kann, ist aus städtebaulichen Gründen nicht nachvollziehbar.

Für Terrassen, von denen keine gebäudegleichen Wirkungen ausgehen, wird daher ein Überschreiten der festgesetzten GRZ von 0,15 bis zu einer GRZ von 0,2 zugelassen. Die Überschreitung gilt folgerichtig auch für die festgesetzte GR, die die Baukörpergröße auf ein ortsverträgliches Maß beschränkt.

TF 1.3: Ein Überschreiten der festgesetzten GR von 180m² und der GRZ von 0,15 durch ebenerdige, nicht überdachte Terrassen ist bis zu einer GRZ von 0,2 zulässig.

4.3.2 Höhe der baulichen Anlagen

Die Festsetzung der zulässigen Höhe beeinflusst vor allem das Orts- und Landschaftsbild, die Festsetzung der Geschossigkeit steuert die städtebauliche Dichte.

Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse Z wird in der Nutzungsschablone für das Wohngebiet mit **Z = II** (zwei) festgesetzt. Damit wird der *Städtebaulichen Zielstellung* entsprochen, die Zahl der Vollgeschosse orientiert sich aber auch an der vorhandenen Bebauung im Umfeld des Plangebietes (hier sind ein- und zweigeschossige Gebäude vorhanden).

First- und Traufhöhe

Die Firsthöhe wird entsprechend der Städtebaulichen Zielstellung auf 8,5 m begrenzt. Zusätzlich wird für die Traufhöhe eine Obergrenze 7,0 m festgesetzt. Die Höhenfestsetzungen gelten nur für den Hauptfirst und die Haupttraufe und lassen so Spielraum für untergeordnete gestalterische Elemente wie Gauben, Zwerchgiebel etc..

FH = 8,5m

TH = 7,0m

Der Höhenbezug für die Festsetzungen zur Trauf- und Firsthöhe wird für das Plangebiet mit 130,0 m NHN festgesetzt. Die Festsetzung erfolgt in der Planzeichenerklärung. Die festgesetzte Höhe entspricht damit der vorhandenen natürlichen Geländeoberfläche (zwischen 129,8 m NHN und 130,3 m NHN).

4.4 Bauweise

Die Bauweise wird zeichnerisch in der Nutzungsschablone festgesetzt, hier **offene Bauweise**. Zulässig sind **Einzelhäuser**. Die Festsetzungen orientieren sich an der umliegenden Bebauung.

Die Stellung der Gebäude wird nicht festgesetzt.

4.5 Überbaubare / nicht überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB festgesetzt. Mit der Bestimmung der überbaubaren Grundstücksfläche im Sinne von § 23 BauNVO wird festgelegt, an welcher Stelle des Baugrundstückes die Bauausführung der Hauptbaukörper möglich ist.

Im Plangebiet wird die überbaubare Grundstücksfläche zeichnerisch durch **Baugrenzen** festgesetzt. Die Baugrenzen nach Süden werden maßgeblich durch den einzuhaltenden Waldabstand von 30 m begrenzt. Zu den benachbarten Grundstücksgrenzen halten die Baugrenzen prinzipiell einen Abstand von 5m ein, bei einer Schrägstellung des Gebäudes zur Grundstücksgrenze mit der „dichtesten“ Ecke den Mindestabstand von 3,0m. Zu der privaten Grünfläche nördlich des Plangebietes wurden die Baugrenzen mit einem Abstand von 4m festgesetzt.

Eine Ausnahme stellen die beiden Bestandsgebäude auf dem Flurstück dar. Hier werden die Baugrenzen entlang der bestehenden Gebäude festgesetzt, um eine Umnutzung / Umbau der vorhandenen Gebäudesubstanz zu ermöglichen. Da die Baugrenzen entlang der bestehenden Fassaden festgesetzt werden, handelt es sich um keine „an den Wald heranrückende bauliche Anlage“. Im Norden sind zudem die Abstandsflächen zum angrenzenden Flurstück 319/6 zu beachten, u:U. wird die Eintragung einer Baulast erforderlich.

Die Baugrenzen beachten den vorhandenen Baumbestand.

Die Baugrenzen gelten nur für Hauptgebäude. Nebengebäude, Garagen und sonstige Nebenanlagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

4.5.1 Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind

Ein großer Teil des festgesetzten *Reinen Wohngebiets* befindet sich innerhalb des 30-m-Waldabstands, in dem gemäß Sächsischem Waldgesetz eine Bebauung ausgeschlossen ist. Diese Fläche wird mit dem Planzeichen 15.8 **Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind** in den Bebauungsplan übernommen.

Die damit verbundenen Einschränkungen gemäß § 25 SächsWaldG werden unter „Nachrichtliche Übernahmen“ genauer definiert.

4.6 Größe der Baugrundstücke

Um die vorherrschende Bebauungsdichte zu bewahren, wird entsprechend den *Planungsrechtlichen Zielen für künftige Bauleitplanungen* der Städtebaulichen Zielstellung für die Siedlung Waldsteinberg der *Punkt 1 - Teilung von Grundstücken* als Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen.

TF 1.4: **Eine Teilung von Grundstücken ist nur ab einer Größe von 3.000m² zulässig, wenn die entstehenden Grundstücksgrößen mindestens 1.500m² betragen und jeweils eine eigene Zufahrt zur öffentlichen Straße haben.**

Aufgrund der bestehenden Grundstücksgrößen im festgesetzten WR (2.000m² – 2.500m²) ist eine Teilung von Grundstücken nicht mehr möglich.

4.7 Waldflächen

Die beiden südlichen Grundstücke 325/4 und 325/5 sind gem. Sächsischem Waldgesetz als Wald einzustufen. Eine bauliche Entwicklung der beiden Grundstücke ist seitens der Stadt Brandis nicht geplant – die Festsetzung erfolgt im Bebauungsplan nachrichtlich als **Fläche für Wald**.

Die bereits vorhandenen baulichen Anlagen auf den beiden Grundstücken genießen Bestandsschutz.

4.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Gemäß §1a BauGB sind erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts zu vermeiden, bzw. durch geeignete Festsetzungen auszugleichen.

Die Maßnahmen lassen sich konkret aus der Städtebaulichen Zielstellung ableiten. Das in der Städtebaulichen Zielstellung beschriebene ursprüngliche Erscheinungsbild von Waldsteinberg „Grundstücke mit altem Baumbestand, Hecken und Büschen bewachsen“ soll weitestgehend gewahrt bleiben.

Der ebenfalls in der Städtebaulichen Zielstellung beschriebene Anspruch „Das Ziel jeder Grundstücksverwertung soll die Erhaltung dieses Gebietscharakters berücksichtigen. Im gesamten Gebiet der Ortslage Waldsteinberg hat sich die zukünftige Bebauung, soweit möglich, dem vorhandenen schützenswerten Baumbestand und der landschaftlichen Eigenart durch individuelle Gebäude- und Freiflächenplanung unterzuordnen.“ wird bei der Planung berücksichtigt.

Daher werden folgende Festsetzungen zum Baumerhalt und zu Verwendung einheimischer Heckenpflanzen getroffen, um den ursprünglichen Charakter zu bewahren.

4.8.1 Baumerhalt

Um den vorhandenen und für Waldsteinberg prägenden Baumbestand trotz der geplanten Bebauung zu erhalten, werden im Bebauungsplan alle vorhandenen Laubbäume mit einem Stammumfang von mehr als 60 cm geschützt. Aufgrund der Vielzahl der Bäume erfolgt die Festsetzung zeichnerisch durch das Planzeichen 13.2.2 *Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen* in der Planzeichnung. Der maßgebliche Baumbestand außerhalb der Waldflächen befindet sich auf den südlichen – an das Waldgebiet angrenzenden - Flächen des festgesetzten Wohngebietes und unmittelbar an den Grundstücksgrenzen entlang der nördlichen Plangebietsgrenze. Die festgesetzten Flächen erfassen alle relevanten Baumstandorte.

TF 2.1: **Innerhalb der festgesetzten Fläche zur Erhaltung von Bäumen sind alle Laubbäume mit einem Stammumfang von mehr als 60 cm dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind spätestens in der nächsten Vegetationsperiode gleichartig nachzupflanzen.**

4.8.2 Artenschutz

Die Untersuchungen zum Artenschutz (s. Anlage) kamen zu dem Ergebnis, dass sich in einer bereits abgestorbenen Linde an der nördlichen Grenze des Flurstücks 326a ein Sommerquartier der Mückenfledermaus befindet. Der Baum dient ebenso dem Juchtenkäfer (Eremit) als Lebensraum.

Der betroffene Baumstamm wird im B-Plan durch das Planzeichen **Baumerhalt** explizit zum Erhalt festgesetzt.

4.8.3 Ökologisch wertvolle Heckenpflanzungen

Hecken werden zumeist entlang der Grundstücksgrenzen gepflanzt und übernehmen nicht bloß Wind- und Sichtschutz, sondern auch wichtige Lebensraumfunktionen und aufgrund ihrer linearen Gestalt auch eine wichtige Biotopvernetzungsfunktion. Zudem haben sie aufgrund ihrer Ausdehnung / ihres Standorts einen erheblichen Einfluss auf das Ortsbild und benachbarte Grundstücke.

Da der Erhalt und die Entwicklung der vorgefundenen Landschaft, ihrer Arten und Lebensräume im Vordergrund stehen soll, werden durch die Festsetzung Hecken aus nichtheimischen oder nicht standortgerechten Gehölzen ausgeschlossen. Dazu gehören insbesondere Thuja- (Lebensbaum) Hecken, aber auch Scheinzypressen- oder Tannen-Hecken. Für Hecken wird die Verwendung heimischer standortgerechter Laubgehölze - wie zum Beispiel Hainbuche, Weißdorn, Berberitze - oder einheimischer Stauden festgesetzt.

TF 2.2: **Die Verwendung von Koniferen und anderen nacktsamigen Gehölzen, deren Laub nadel- oder schuppenförmig ist (Tanne, Fichte, Lebensbaum, Scheinzypresse, Eibe**

u.ä.), ist als Heckenpflanzung innerhalb des Plangebietes nicht zulässig. Für Hecken sind einheimische standortgerechte Laubgehölze zu verwenden.

Die Festsetzung bezieht sich auf das Anpflanzen einer Hecke. Bereits bestehende Hecken wie z.B. entlang der Straße Waldwinkel bleiben von der Festsetzung unberührt (Bestand).

4.8.4 Nist- / Wohnhilfen

Aufgrund der gestiegenen Anforderungen an die äußere Gebäudehülle, geht insbesondere beim Ersatz eines nur gelegentlich genutzten Wochenendhauses einfacher Bauart durch ein Wohnhaus, ein potenzieller Verlust von Lebensräumen gebäudebewohnender Tierarten einher. Daher wird im Bebauungsplan aus Gründen des Artenschutzes festgesetzt, dass bei einem Neubau oder bei einer umfangreichen Instandsetzung eines Wochenend- oder Wohnhauses mindestens zwei Wohn- / Nisthilfen für gebäudebewohnende Tierarten an der Fassade angebracht werden müssen oder zu integrieren sind.

Beispiel für gebäudebewohnende Tierarten sind verschiedene Fledermausarten, Vogelarten, wie Rauch- und Mehlschwalbe, Hausrotschwanz oder Haussperling, aber auch Insekten wie Mauerbienen, Wespen und Hornissen.

Bei der Standortwahl sind die artspezifischen Anforderungen zu beachten, z.B. Höhe, Fassadenausrichtung, ... (weiterführende Informationen gibt es z.B. beim Naturschutzbund Deutschland e.V.).

TF 2.3: Bei einem Neubau oder bei einer grundlegenden Sanierung eines Gebäudes sind mindestens zwei verschiedene Nist- / Wohnhilfen für gebäudebewohnende Tierarten an geeigneten Fassaden anzubringen oder zu integrieren. Die Nisthilfen können auch an Nebengebäuden untergebracht werden. Die Funktion der Nisthilfen ist dauerhaft zu gewährleisten.

4.8.5 Begrünung nicht überbauter Flächen

Laut § 8 SächsBO sind die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke wasser- aufnahmefähig zu belassen und zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen.

Da trotz der o.g. Regelungen in der Sächsischen Bauordnung immer wieder pflegearme Stein- und Schotterflächen in den Vorgärten angelegt werden, wird zur Klarstellung der § 8 SächsBO inhaltlich als Festsetzung aufgenommen, um innerhalb des durch eine starke Durchgrünung geprägten Siedlungsgebietes von Waldsteinberg eine bodenverträgliche, ökologisch wertvolle und landschaftsästhetische Entwicklung des Baugebietes sicherzustellen und um die Puffer- und Filterfunktion des Bodens über die belebte Bodenzone nicht zu beeinträchtigen.

TF 2.4: Die nicht überbauten Flächen im Allgemeinen und im Reinen Wohngebiet sind wasser- aufnahmefähig zu belassen und zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen.

4.8.6 Niederschlagsentwässerung

TF 2.5: Das anfallende schadlose Niederschlagswasser ist, sofern es nicht für andere Zwecke benötigt wird, flächig über eine geeignete Oberbodenschicht oder über eine Mulde auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern.

Die Errichtung von heute üblichen Versickerungsanlagen (Rigolen, Schachtversickerung) wird aus Gründen des Bodenschutzes für das Plangebiet ausgeschlossen. Durch die sehr geringe GRZ von 0,15 ist eine flächige Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers möglich.

Eine Rückhaltung zur Regenwassernutzung wird nicht ausgeschlossen.

II BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Gemäß § 89 SächsBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB kann die Stadt Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung baulicher Anlagen erlassen, die über die Inhalte des § 9 BauGB hinausgehen. Für das Plangebiet wird gemäß der Städtebaulichen Zielstellung die folgende Bauvorschrift Bestandteil der Satzung.

Einfriedungen

TF 3.1: **Grundstückseinfriedungen über 1,5 m Höhe sind nur sind nur in leichter oder nicht blickdichter Bauart zulässig, Laubhecken als geschlossene Fronten sind bis zu einer Höhe von 2,0m zulässig.**

Begründung:

Zur Wahrung des ursprünglichen Ortsbildes (offenes Landschaftsbild) wird die Höhe geschlossener Einfriedungen gemäß den Vorgaben der Städtebaulichen Zielstellung Punkt 10 auf maximal 1,5m Höhe festgesetzt.

5 Nachrichtliche Übernahmen

Damit der B-Plan für seinen Geltungsbereich die geltenden Nutzungsregelungen vollständig wiedergeben kann, werden solche Festsetzungen als nachrichtliche Übernahme in den B-Plan übernommen, die nach anderen Vorschriften getroffen wurden. Dabei handelt es sich in der Regel um rechtskräftige Planfeststellungen, Denkmäler oder andere Vorschriften, die aufgrund von höherrangigem Recht für die Beurteilung von Baugesuchen wichtig sind. Nachrichtliche Übernahmen sind in den Bebauungsplan zu übernehmen.

Waldabstand

Teile des festgesetzten Reinen Wohngebiets befinden sich innerhalb des 30m Abstandes zum Wald. Die maßgebliche Fläche ist mit dem Planzeichen *15.8 Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind* im Bebauungsplan festgesetzt. Auf die damit verbundenen Einschränkungen gemäß Sächsischem Waldgesetz wird nachrichtlich verwiesen:

N 1: **Innerhalb der Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, ist gemäß § 25 SächsWaldG die Errichtung von baulichen Anlagen mit Feuerstätten und die Errichtung von Gebäuden nicht zulässig. Erweiterungen bereits bestehender baulicher Anlagen sind innerhalb dieser Fläche nur auf der waldabgewandten Seite zulässig.**

6 Hinweise

Niederschlagsentwässerung

Die erforderlichen Versickerungsmulden sind gemäß DWA-A 138 zu bemessen und aufgrund der ungünstigen örtlichen Untergrundbedingungen mit einem entsprechenden Sicherheitszuschlag auszuführen. Als maßgebender kf-Wert für die Muldenbemessung ist der geringere kf-Wert des anstehenden Untergrundes und nicht der kf-Wert der Oberbodenpassage anzusetzen.

Aufgrund der schwierigen örtlichen Verhältnisse kann auch die Herstellung von entsprechend großen, vollständig bepflanzten Verdunstungsteichen eine Möglichkeit zur ordnungsgemäßen Niederschlagswasserbeseitigung darstellen.

7 Eingriffs- / Ausgleichs- Bilanzierung

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde ein Artenschutzgutachten (Anlage 2) und ein Umweltbericht (Anlage 1) erstellt. Die Festsetzungen zum Maß der Nutzung wurden so getroffen, dass eine erhebliche Beeinträchtigung der im Umweltbericht untersuchten Schutzgüter Boden, Wasser, Luft und Klima nicht zu erwarten ist.

In der Flächenbilanz wird deutlich, dass sich durch die getroffenen Festsetzungen der Versiegelungsgrad im Plangebiet nicht erheblich ändert.

Im Bebauungsplan wurden verschiedene Festsetzungen und Maßnahmen berücksichtigt, die im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung gem. § 1 Abs. 5 BauGB auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen zu möglichst wenig Eingriffen auf die Schutzgüter des § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB führen:

Festsetzungen und Maßnahmen zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden

- aus Gründen des Bodenschutzes wird die Grundflächenzahl mit einer sehr geringen 0,15 (0,25 für Nebenanlagen) festgesetzt,
- zusätzlich wird die zulässige Grundfläche für Gebäude begrenzt.
- Überschreitungen der festgesetzten Grundfläche sind nur zulässig, wenn die damit verbundenen Eingriffe auf die betroffenen Schutzgüter durch ökologisch wirksame Dachbegrünungen gemindert werden
- für alle nicht überbauten Flächen wird festgesetzt, dass sie wasseraufnahmefähig zu belassen und zu begrünen oder zu bepflanzen sind, um insbesondere die Lebensraumfunktion, die Filter- und Puffer-Funktionen sowie die Grundwasserneubildungs-Funktion des Bodens nicht zu beeinträchtigen.
- darüber hinaus wird eine oberflächige Versickerung festgesetzt und damit eine technische Versickerung mit entsprechenden Eingriffen in das Schutzgut Boden ausgeschlossen.

Festsetzungen und Maßnahmen zum Schutz von Flora und Fauna

- Erhalt aller Laubbäume mit einem Stammumfang über 60 cm
- Ausschluss von Hecken aus nichtheimischen Pflanzenarten und damit Förderung ökologisch wertvoller Heckenpflanzungen
- Festsetzung von verschiedene Nist- / Wohnhilfen für gebäudebewohnende Tierarten

Geeignete Maßnahmen zur Eingriffsminderung sowie Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind daher Bestandteil des Bebauungsplans und tragen dafür Sorge, dass sich das Plangebiet landschafts- und umweltverträglich entwickelt.

Durch den Bebauungsplan begründete Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen) sind nicht zu erwarten.

8 Flächenbilanz

Bestand	Fläche	Haupt- gebäude	Neben- gebäude	versiegelte Fläche	versiegelt gesamt	un- versiegelt	result. GRZ I	result. GRZ II
WR / SO								
Woch	6.881	517	384	798	1.699	5.182	0,08	0,25
Flurst 326/2	2.000	263	106	132	501	1.499	0,13	0,25
Flurst 326/3	2.513	169	65	320	554	1.959	0,07	0,22
Flurst 326a	2.368	85	213	346	644	1.724	0,04	0,27
Wald	5.861	145	-	132	277	5.584	0,02	0,05
Flurst 325/4	2.724	78	-	132	210	2.514	0,03	0,08
Flurst 325/5	3.137	67	-	-	67	3.070	0,02	0,02
Gesamt	12.741	662	384	930	1.976	10.766	0,05	0,16
Anteil					15,5%	84,5%		

Planung	Fläche	GRZ	GRZ II	versiegelt Hauptnutzung	versiegelt gesamt	un- versiegelt
WR	6.881	0,15	0,25	1.032	1.720	5.161
Flurst 326/2	2.000	0,15	0,25	300	500	1.500
Flurst 326/3	2.513	0,15	0,25	377	628	1.885
Flurst 326a	2.368	0,15	0,25	355	592	1.776
Wald	5.861	Bestand		145	277	5.584
Flurst 325/4	2.724	Bestand		78	210	2.514
Flurst 325/5	3.137	Bestand		67	67	3.070
Gesamt	12.741			1.322	1.997	10.745
Anteil					15,7%	84,3%

9 Verfahrensvermerke

Die Verfahrensvermerke sind auf der Planzeichnung zu finden und werden im weiteren Verfahren ergänzt.