

Stadt Dommitzsch

**Begründung
Bebauungsplan Wohnbebauung „Am Osterberg“ in Dommitzsch**

Stand 07.02.2020

-Satzung-

Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung
2. Räumlicher Geltungsbereich
3. Ziele und Erforderlichkeit der Planung
4. Einfügen in die städtebauliche Ordnung und überörtliche Planung
5. Verfahren
6. Erschließung
 - 6.1 Verkehrserschließung
 - 6.2 Erschließungsanlagen
7. Beschreibung des Vorhabens mit Begründung der Festsetzungen
 - 7.1 Art der baulichen Nutzung
 - 7.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 7.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise, Stellung der baulichen Anlage, Nebenanlagen
 - 7.4 Flächen für Stellplätze und Garagen
 - 7.5 Verkehrsflächen
 - 7.6 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
 - 7.7 Grünflächen
 - 7.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
 - 7.9 Sicherung der Zufahrten und Leistungsrechte
 - 7.10 Dachneigung
8. Quellnachweis

1. Einleitung

Das Gebiet des Bebauungsplanes befindet sich an der süd-östlichen Ortsrandlage der Stadt Dommitzsch. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes besteht ein Flächennutzungsplan. In diesem ist das Plangebiet als Wohnbaufläche ausgewiesen. Daher entspricht das Baugebiet dem Flächennutzungsplan und unterliegt demzufolge nicht der Genehmigungspflicht.

Der Bebauungsplan Wohnbebauung „Am Osterberg“ in Dommitzsch soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleisten. Es soll dafür Sorge tragen, dass eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Nutzung des Bodens und die Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt gewährleistet werden. Der Bebauungsplan soll ebenso gewährleisten, dass mit dem Grund und Boden sparsam umgegangen wird. Vorrangiges Ziel ist die Weiterentwicklung des bestehenden Wohngebietes unter Beachtung der ökologischen Erfordernisse hinsichtlich der Integration in das umgebene Landschaft- und Ortsbild.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Das Gebiet des Bebauungsplanes umfasst eine Gesamtfläche von ca. 7.690 m². Es befinden sich derzeit keine baulichen Anlagen (ausgenommen eines kleinen Nebengebäudes, welches noch abgerissen wird) auf dem Plangebiet. Große Teile des Grundstückes waren jedoch früher mit einem Kindergarten bebaut.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden grenzen Wohnbebauungen und eine Erschließungsstraße (Straße der Jugend) an
- Im Osten grenzt eine Wohnbebauung und im Westen ein Weg mit Freifläche und einer Wohnbebauung an
- Im Süden grenzt die Bundesstraße B 182 mit einer Bushaltestelle an

Im Einzelnen umfasst der Bebauungsplan auf dem Gemeindegebiet Dommitzsch, Gemarkung Dommitzsch, Flur 12, folgende Grundstücke:

Grundstücke: 135/1, 136, 137/1, 138/1, 139/1, 140/1, 141/3, 142/5, 143/32

3. Ziele und Erforderlichkeit der Planung

Im Bereich der Stadt Dommitzsch gibt es bereits gezielte Nachfragen nach Bauland zu Wohnansiedlung. Mit der Ansiedlung soll auch die Fortführung des bestehenden Wohngebietes angestrebt und somit eine städtebauliche Lückenschließung erzielt werden.

Mit der Aufstellung des Baubauungsplanes sollen folgende Ziele erreicht werden:

- Erweiterung der bestehenden Nutzungsstruktur als Allgemeines Wohngebiet
- Fortführung der Zufahrtsstraße aus dem bestehenden Wohngebiet im Norden in das neue Wohngebiet als private Verkehrsfläche einschließlich eines neuen Wendehammers
- Fußweganbindung zur Bundesstraße B182 als private Verkehrsfläche
- Begleitgrün an der Bundesstraße B 182 mit Neuanpflanzungen als private Grünfläche

4. Einfügen in die städtebauliche Ordnung und überörtliche Planung

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes besteht ein Flächennutzungsplan.

5. Verfahren

Aufgrund der Lage des Gebietes, eingerahmt von Wohnbauflächen und einem Handwerksbetrieb, beabsichtigt die Stadt Dommitzsch diesen Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach §13a BauGB aufzustellen. Mit diesem B-Plan wird gemäß § 13a Abs. 1 BauGB, als Maßnahme der Innenentwicklung, die Wiedernutzbarmachung eines ehemals bebauten Gebietes definiert.

Das Plangebiet hat eine Fläche von ca. 7.690 m². Nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr.1 BauGB liegt das Gebiet weit unterhalb des Schwellenwertes von 20.000 m² zulässiger Grundfläche. Selbst bei Hinzurechnung des Bebauungsplangebietes als angrenzendes Wohngebiet mit einer Fläche von ca. 7.000 m² wird durch die kumulierende Wirkung ebenfalls der Schwellenwert von 20.000 m² unterschritten. Des Weiteren unterliegt das Vorhaben nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht. Des Weiteren sind derzeit keine Beeinträchtigungen der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (hier Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete) bekannt. Demnach kann das beschleunigte, vereinfachte Verfahren nach § 13 Abs. 2 und 3 BauGB angewandt werden.

Der Bebauungsplan soll nach § 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB Flächen bereitstellen, die einem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung und Sicherung der Bevölkerung mit Wohnraum dienen. Dies ist bei der Abwägung besonders zu berücksichtigen.

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 (Planungen unterhalb des Schwellenwertes von 20.000 m² - wie in diesem Fall) Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a und von der Angabe, welche umweltbezogene Informationen nach § 3 BauGB verfügbar sind, wird abgesehen. Ebenfalls kann auf die zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB verzichtet werden.

Durch die Planung nach §13a Abs. 1 Satz 5 bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in §1 Abs. 6 Nr. 7 lit. j BauGB genannten Schutzgüter oder eine Störfallrelevanz.

6. Erschließung

6.1 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt von der bestehenden Zufahrtsstraße (Straße der Jugend) als Verlängerung aus dem angrenzenden und bestehenden Wohngebiet im Norden. Die neue Erschließungsstraße wird als private Verkehrsfläche mit einer Breite von

ca. 4,75m ausgeführt. Die Anlage eines seitlichen Fußweges wird für nicht erforderlich gehalten, da die Straße ausschließlich von Anliegern genutzt wird.

Des Weiteren wird eine neue Fußweganbindung mit einer Breite von ca. 1,20 m aus dem neuen Wohngebiet zur Bundesstraße B 182 vorgehalten.

6.2 Erschließungsanlagen

Die Anbindung der jeweiligen Erschließungen erfolgt grundsätzlich über öffentliche Versorgungsträger. Die Entsorgung des Schmutzwasser erfolgt über die Anbindung an die vorhandene Schmutzwasserleitung in der Straße der Jugend sowie werden Gas, Strom und Trinkwasser ebenfalls dort angebunden. Der Medienanschluss Telekom erfolgt entweder über die Straße der Jugend oder von der Torgauer Straße her.

Das anfallende Niederschlagswasser wird zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft auf den jeweiligen Grundstücken gesammelt und versickert. Die Planung, die Bauausführung und den Betrieb der Regenversickerungsanlagen ist gemäß DWA Merkblatt A 138 (6) durchzuführen.

Das anfallende Niederschlagswasser auf der neuen Verkehrsfläche wird über einen Regenwasserkanal, welcher an den vorhandenen Regenwasserkanal in der Torgauer Straße (Nähe südlicher B-Plan Grenze) angebunden wird, entwässert.

Das Plangebiet kann vollständig neu erschlossen und versorgt werden kann.

Umverlegungen

Die Nieder- und Mittelspannungsleitungen im Bereich des B-Plan Gebietes müssen umverlegt werden. Die neue Anbindung der Nieder- und Mittelspannungsleitungen erfolgt am nördlichen Geltungsbereich des B-Plan Gebietes auf dem Flurstück 135/2. Die neuen Leitungen werden in der neuen privaten Straße verlegt. Die Anbindung des Niederspannungskabels zum Flurstück 144/5 erfolgt über die kleine private Stichstraße direkt über das Flurstück 143/32. Die Aufbindung des Mittelspannungskabels zum Osterberg erfolgt über die private Straße und über das südöstliche Flurstück 142/5.

Es wird erforderlich die Trinkwasserleitung im B-Plan Gebiet umzuverlegen. Dabei ist derzeit geplant die Trinkwasserleitung im südlichen Bereich des B-Plans fortgeführt und im süd-östlichen B-Plan Gebiet bis zum Osterberg an die vorhandene Trinkwasserleitung aufgebunden. Diese Lösungsvariante ist jedoch mit dem Versorger abzustimmen und gegebenenfalls nochmal zu ändern.

Die Löschwasserversorgung ist durch das Vorhandensein von 3 Hydranten ausreichend gesichert. Die Löschwassermenge von mind. 48m³/h muss mindestens vorgehalten werden. Es ist davon auszugehen, dass die Löschwassermenge von 48m³/h (Richtwert für den Löschwasserbedarf) bei mindestens einen der jeweiligen 3 Hydranten gewährleistet ist.

Im südlichen B-Plan Gebiet wird die Teilumverlegung der Telekomleitung notwendig. Dabei wird die Telekomleitung im südlichen Bereich des B-Plans fortgeführt und im süd-östlichen B-Plan Gebiet an die vorhandene Telekomleitung wieder aufgebunden.

7. Beschreibung des Vorhabens mit Begründung der Festsetzungen

7.1 Art der baulichen Nutzung

Die bauliche Nutzung ist als Allgemeines Wohngebiet festgeschrieben. Eine weitergehende Nutzung z.B. als Mischgebiet wird für die Ortsrandlage nicht für notwendig gehalten. Die ausgewiesene Baufläche dient vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

Nicht zulässig sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO. Grund hierfür sind die beschränkten Verkehrsverhältnisse des dem Plangebiet verkehrstechnisch

vorgelagerten Wohngebietes und die Zuschnitte der derzeitigen Grundstücke mit ihren engen Zufahrten.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt in den Grenzen, die § 17 BauNVO vorsieht, um den gestiegenen Anforderungen bezüglich des Freiraum- und

Umweltschutzes gerecht zu werden.

Der festgesetzte Wert der Grund- und Geschossflächenzahl orientiert sich an den möglichen Obergrenzen in Abhängigkeit der Art der baulichen Nutzung.

Die GRZ bestimmt den maximal zulässigen Versiegelungsgrad der Grundstücksfläche.

Die vertikale Bemessung der Baukörper erfolgt durch die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse und durch die Höhe baulicher Anlagen. Die Höhe der baulichen Anlagen ist durch die Festsetzung der Firsthöhe in m bestimmt. Entsprechende Bezugshöhe ist die neue anbaufähige Straße.

7.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise, Stellung der baulichen Anlage, Nebenanlagen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch die Festsetzungen von Baugrenzen bestimmt. Der Abstand zu den äußeren Grundstücksgrenzen von 3 m bezieht sich auf die notwendige Mindestabstandsfläche nach der Sächsischen Bauordnung.

Festgesetzt wird eine Bauweise, die den ortstypischen Charakter widerspiegelt, jedoch mit dem Anspruch auch neue Bauformen zu ermöglichen. Zur Wahrung des Charakters sind mindestens 40% der Grundstücksfläche unversiegelt zu belassen und zu begrünen.

Nebenanlagen im Sinne § 14 Abs.1 BauNVO sind nach § 23 Abs. 5 BauNVO außerhalb der Baugrenzen zulässig. Ausgenommen hiervon sind Flächen für Leitungsrechte und Flächen für Pflanzgebote.

7.4 Flächen für Stellplätze und Garagen

Im Hinblick auf die flexible Baulandnutzung werden Stellplätze und Garagen nicht separat zeichnerisch ausgewiesen, sondern sind außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Ausgenommen hiervon sind Flächen für Leitungsrechte und Flächen für Pflanzgebote.

7.5 Verkehrsflächen

Eine direkte Zufahrt von der Bundesstraße B182 in das neue Wohngebiet ist nicht möglich. Somit wird die Verlängerung der Zufahrtsstraße aus dem bestehenden Wohngebiet im Norden definiert. Des Weiteren wird im neuen Wohngebiet am Ende der Erschließungsstraße ein Wendehammer angelegt. Unter anderem wird auch für das Erreichen der Bushaltestelle ein zusätzlicher privater Fußweg angelegt. Die neue Zufahrtsstraße und der neue Fußweg werden als private Verkehrsfläche zugeordnet. Die Pflege und Unterhaltung dieser privaten Verkehrsfläche wird über private Verträge zwischen Käufer und Investor definiert.

7.6 Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern

Die Festsetzungen für Sträucher dienen der gestalterischen Anforderungen und landesspfliegerischen Ansprüchen. Die Pflanzgebote sind mit standortgerechten, einheimischen Strauchhecken zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten.

Maßnahmen PG1 – Strauchheckenbepflanzung

Artenliste Sträucher:

Berberis vulgaris (Berberitze)
Cornus sanguinea (Hartriegel)
Corylus avellana (Hasel)
Crataegus laevigata (Zweiggriffeliger Weißdorn)
Ligustrum vilgare (Liguster)
Prunus div.spec. (Steinobst)
Rosa canina (Hecken-Rose)
Salix caprea (Salweide)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Sambucus racemosa (Roter Holunder)

Maßnahmen PG2 – Strauchheckenbepflanzung

Artenliste Sträucher:

Berberis vulgaris (Berberitze)
Cornus sanguinea (Hartriegel)
Corylus avellana (Hasel)
Crataegus laevigata (Zweiggriffeliger Weißdorn)
Ligustrum vilgare (Liguster)
Prunus div.spec. (Steinobst)
Rosa canina (Hecken-Rose)
Salix caprea (Salweide)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Sambucus racemosa (Roter Holunder)

7.7 Grünflächen

Die in der Planzeichnung dargestellten Grünflächen werden als private Grünflächen zugeordnet. Die Grünflächen sind als dauerhafte Grünanlagen zu erhalten und mit Bepflanzungen zu gestalten.

Die Regelung der dauerhaften Pflege wird über private Verträge zwischen Käufer und Investor definiert.

Die beiden Grünflächen befinden sich zwischen angrenzendem Gehweg der Bundesstraße und dem neuen Wohngebiet. Diese Grünflächen ordnen sich hauptsächlich und somit in den öffentlichen Raum ein und dienen als Bindeglied zwischen städtischem Raum und neuer Wohnbebauung.

7.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Im Plangebiet ist ein Leitungsrecht zugunsten der des jeweiligen öffentlichen Erschließungsträgers Strom, Telekom und Trinkwasser definiert. Eine rechtliche Sicherung der Zufahrten zu den jeweiligen Baugrundstücken über das Grundstück der privaten Straße in Form einer Baulasteintragung ist erforderlich.

Leitungsrechte in der privaten Straße sowie teilweise auf den Grundstücken selbst werden als Grundbucheintragung auch erforderlich.

7.9 Sicherung der Zufahrten und Leistungsrechte

Eine rechtliche Sicherung der Zufahrten zu den jeweiligen Baugrundstücken über das Grundstück der privaten Straße in Form einer Baulasteintragung ist erforderlich. Leitungsrechte in der privaten Straße sowie teilweise auf den Grundstücken selbst werden als Grundbucheintragung auch erforderlich.

7.10 Dachneigung

Die Dachformen werden mit geringer Dachneigung als 50° deshalb festgesetzt, weil Dächer mit einer größeren Dachneigung als 50° nicht ortstypisch sind.

8. Quellennachweis

Ronald Kunze / Hartmut Welters; Baugesetzbuch 2017, Textausgabe mit Einführung; WEKA MEDIA GmbH & Co.KG; Kissing; 2017

Dr. Helmut Bröll / Dr. Alfred Scheidler; Baunutzungsverordnung 2017, WEKA MEDIA GmbH & Co.KG; Kissing; 2017

Aufgestellt, Torgau den 07.02.2020