



Bebauungsplan 67b „Westvorstadt 2“ der Stadt Taucha

Textliche Festsetzungen (Entwurf)

- Offenlage-Exemplar -

Erstellt:

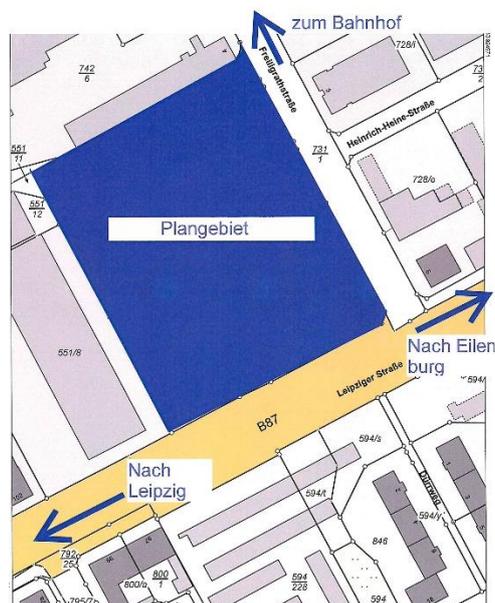


Planer | Sachverständige | Entwickler | Betreuer
<http://architec2motion.com>

Dipl.-Ing. (FH) Peter Wiest

Projekt: M.24-0833

Stand 1 – 16.12.2024



architec2motion – Dipl.-Ing. (FH) P. Wiest

Neumarkt 45

Marienhöhe 17

06217 Merseburg

53424 Remagen

Tel.: +49 3461 200895/+49 2228 9679769



Planer | Sachverständige | Entwickler | Betreuer
<http://architec2motion.com>



I Inhalte des Bebauungsplans

1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 67b „Westvorstadt 2“ ist in der Planzeichnung Teil A festgesetzt.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke der

- » Gemarkung Taucha: 740, 740/4, 740/6, 764/2, 764/3, 764/5, 740/3

2 Gliederung des Plangebietes

Das Plangebiet wird wie folgt gegliedert:

- » Urbane Gebiete nach § 6a BauNVO (MU),

3 Planungsrechtliche Festsetzungen [§ 9 Abs. 1 BauGB]

Zielstellung der vorliegenden Planung ist die Schaffung von Planungsrecht gemäß § 30 BauGB. Die planungsrechtlichen Festsetzungen erfolgen als zeichnerische Festsetzungen in der Planzeichnung Teil A des Bebauungsplanes und als textliche Festsetzung im Teil B des Bebauungsplanes.

3.1 Art der baulichen Nutzung [§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 4, 6a und 8 BauNVO]

3.1.2 Urbane Gebiete MU [§ 6a BauNVO] zeichnerische Festsetzung

Die Art der baulichen Nutzung wird zeichnerisch als „Urbane Gebiete“ (MU) festgesetzt.

Textliche Festsetzung 1

Im MU sind zulässig:

- » Wohngebäude,
- » Geschäfts- und Bürogebäude,
- » Einzelhandelbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- » Sonstige Gewerbebetriebe,
- » Anlagen für Verwaltung,
- » Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- » Tiefgaragen, eingeschossig der baulichen Nutzung zugeordnet, mit Ein- und Ausfahrt,
- » der baulichen Nutzung zugeordnete Stellflächen als Nebenanlage,
- » der baulichen Nutzung zugeordnete sonstige Nebenanlagen, Wege und gärtnerisch gestaltete Freiflächen.



Von dem gemäß § 6a Abs. 2 und 3 BauNVO zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden folgende Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans:

- » Anlagen für Kirche und Kultur,
- » Vergnügungsstätten,
- » Tankstellen, mit Ausnahme für Elektrofahrzeuge.
- » Freiflächen-Photovoltaik-Anlagen als eigenständige Hauptnutzung,
- » Werbeanlagen als eigenständige Hauptnutzung.

3.2 Maß der baulichen Nutzung [§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m §§ 16-19 BauNVO]

3.2.1 Grundflächenzahl (GRZ) zeichnerische Festsetzung

Als Maß der baulichen Nutzung sind zeichnerisch zulässige Grundflächenzahlen für das jeweilige Baugebiet festgesetzt, hier: GRZ 0,8.

Textliche Festsetzung 2

Die Überschreitung der GRZ um bis zu 50% durch Terrassen, Abstellflächen für Fahrzeuge/-räder oder Müllbehälter, ist im MU zulässig.

3.2.2 Höhe baulicher Anlagen mit Bezugshöhe, Zahl der Vollgeschosse

zeichnerische Festsetzung

Als Maß der baulichen Nutzung werden die maximale Höhe bzw. die Geschossigkeit von Gebäuden und baulichen Anlagen (Traufhöhe bzw. Gebäudehöhe) für das jeweilige Baugebiet festgesetzt.

Textliche Festsetzung 3

Die Bezugshöhe ist die mittlere Höhe der Oberkante der an das Baugrundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen, gemessen an den Eckpunkten der anliegenden Grenzen des jeweiligen Baugrundstücks.

3.3 Bauweise und Baugrenze [§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB]

3.3.1 Bauweise zeichnerische Festsetzung

Die Bauweise wird zeichnerisch für das jeweilige Baugebiet festgesetzt,

hier: offene Bauweise.

Textliche Festsetzung 4

Im „Urbanen Gebiet“ MU sind Gebäude in offener Bauweise zu errichten, die geschlossene Fassadenlänge darf dabei bis 80 m reichen.



3.3.2 Baugrenze [§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB] zeichnerische Festsetzung

Die Baugrenze wird im „Urbanen Gebiet“ MU mit einem Abstand von umlaufend 3,0 m zum Geltungsbereich festgelegt.

Textliche Festsetzung 5

Eine Überschreitung der Baugrenzen um max. 1,0 m durch untergeordnete Bauteile (z. B. Treppenhäuser, Hauseingänge, Terrassen) ist ausnahmsweise zulässig.

3.3.3 Stellung baulicher Anlagen [§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB] Textliche Festsetzung 6

Die Firstrichtung der Hauptgebäude hat in Ost-West Richtung zu verlaufen.

3.4 Verkehrsflächen [§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB]

Textliche Festsetzung 7

Die erforderlichen nichtöffentlichen Ein- und Ausfahrten zur Erschließung des Baugebiets können unter Beachtung eines Mindestabstandes von Kreuzungsbereichen von 12,0 m ab dem Schnittpunkt der Straßenbegrenzungslinien frei angeordnet werden.

Textliche Festsetzung 8

Die Sichtfelder von Einmündungen dürfen durch über 0,80 m hohe Hindernisse wie Mauern, Zäune, Hecken, Sträucher etc. nicht eingeschränkt werden. Die Wuchshöhe ist dauerhaft auf max. 0,80 m zu begrenzen!

3.5 Flächen für Versorgungsanlagen [§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB]

Zeichnerische Festsetzung

Die Versorgungsflächen werden zeichnerisch wie folgt festgesetzt:

» Gas

3.6 Versickerung von Niederschlagswasser [§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB]

Textliche Festsetzung 9

Das anfallende Niederschlagswasser ist, soweit es nicht zu Brauchwasserzwecken genutzt wird, zurückzuhalten und wirksam auf dem Baugrundstück gemäß anliegendem Versickerungskonzept oder einer Anlage gleicher Funktion zu versickern. Die Anlage ist im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Das im Plangebiet vorhandene Wohnhaus bleibt mit seinen Anlagen im Bestand erhalten.



3.7 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft [§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB]

Textliche Festsetzung 10

Befestigungen von Stellplätzen, Zufahrten und Wegen sind so auszuführen, dass das auf den jeweiligen Flächen anfallende Niederschlagswasser innerhalb dieser Flächen versickern kann oder an deren Rändern gesammelt wird.

3.8 Immissionsschutz [§ 9 Abs. 1 Nr. 23 und 24 BauGB]

Textliche Festsetzung 11

Bei technischen Anlagen, wie Luft-Wärme-Pumpen, sind TA-Lärm Richtlinien (Beiblatt 1 zur DIN18005 Teil 1) einzuhalten. Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Kraft-Wärme-Pumpe-Anlagen ist unzulässig.

Textliche Festsetzung 12

Für das Plangebiet gelten die Lärmpegelbereiche III bis VI gemäß . Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 sind die Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen mit einem resultierenden bewerteten Schalldämm – Maß R'_{res} entsprechend der nachfolgenden Tabelle zu realisieren. Die K_{AL} – Korrektur ist bei anhängigen Bauakustischen Nachweisen gemäß DIN 4109 zum Schutz gegen Außenlärm zu berücksichtigen.

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel [dB(A)]
II	55 - 60
III	60 - 65
IV	65 - 70
V	70 - 75
VI	75 - 80

Baufeld	Lärmpegelbereich	Erforderliches resultierenden Schalldämm- Maß des Außenbauteils R'_{wres} [dB]	
		Wohnräume	Bürräume
MU	III	30 - 46	30 - 41

Die Angaben zur Fassaden-Schalldämmung beziehen sich auf geschlossene Fenster.

Textliche Festsetzung 13

In Wohnnutzungen, die im Baufeld MU gelegen sind, sind die zur Nachtzeit schutzbedürftigen Räume (Schlafzimmer, Kinderzimmer) bevorzugt zur jeweils lärmabgewandten Seite anzuordnen.

Wenn eine Anordnung der schutzbedürftigen Räume zur lärmabgewandten Seite nicht möglich ist und die Richtwerte durch Lärmimmissionen überschritten werden, ist passiver Schallschutz, laut der in der Festsetzung in Kap. 12.10 textliche Festsetzung 12 genannten Werte, vorzusehen.



In Schlafräumen mit Dauerlüftungsanspruch gemäß VDI 2719 sind bei Bedarf Zwangsbelüftungssysteme vorzusehen, die die oben genannten Schallschutzanforderungen erfüllen. Die Schalldämmwerte des Systems „Fenster/Belüftungseinrichtung“ sollen den ausgewiesenen Schallschutzklassen entsprechen.

3.9 Grünordnerische Festsetzungen

3.9.1 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen [§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB]

Begrünung der privaten Grundstücksflächen

Textliche Festsetzung 14.1 Gehölzanpflanzungen

Je angefangene 500 m² Baugrundstücksfläche ist mindestens ein heimischer, standortgerechter Laub- oder Obstbaum (Stammumfang 16-18 cm) zu pflanzen. Vorhandene Bäume, die der festgesetzten Qualität mindestens entsprechen, können auf die Festsetzung angerechnet werden. Mindestens 5% der Baugrundstücksfläche sind mit heimischen, standortgerechten Laubsträuchern (Pflanzgröße 60-80 cm, mindestens ein Strauch pro m²) zu bepflanzen.

Textliche Festsetzung 14.2

Der 3,0 m Bereich zwischen Begrenzungslinie des Geltungsbereiches und Baugrenze ist zu begrünen und darf nicht mit Schotter, Split, Kies oder anderen Steinmaterialien (sogenannte Kies- bzw. Schottergärten) gestaltet werden. Ausnahmen bilden Stellplatz-, Carport-, und Garagenzufahrten sowie Hauszugangswege.

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

4.1 Dachformen und Dachbegrünung

Textliche Festsetzung 15

Die Dachformen werden für das Baugebiet festgesetzt als Flachdach (FD) und geneigte Dächer als Sattel-/Pult-/Walmdach mit einer Neigung von bis zu 45°. Die Firsthöhe darf dabei die Oberkante der Geschossdecke über dem letzten Normalgeschoss um nicht mehr als 7,5 m überragen.

Textliche Festsetzung 15.1

Flachdächer und Dächer bis 10° Dachneigung sind als Gründächer mit einer Substratschicht von mindestens 10 cm auszuführen und dauerhaft zu erhalten. Ausgenommen davon sind Dachflächen zur Sonnenenergienutzung. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Textliche Festsetzung 15.2

Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind auf allen Dächern zulässig.



4.2 Fassadenbegrünung

Textliche Festsetzung 16

Außenwandflächen ab einer Länge von 20.0 m und ab einer Höhe von 7 m, die keine Fenster- oder Türöffnungen aufweisen, sind flächenhaft zu mindestens 50 % mit Kletterpflanzen (Pflanzabstand maximal 1 m) dauerhaft zu begrünen.

4.3 Begrünung von Stellplatzanlagen

Textliche Festsetzung 17

Ebenerdige, nicht unterbaute Stellplatzanlagen sind mit einem breiten, intensiv begrünten Pflanzstreifen einzufassen. Bei Stellplatzanlagen mit mehr als 20 Stellplätzen ist dieser Pflanzstreifen allseitig mit einer Mindestbreite von 1,5 Metern zu versehen. Die Zufahrten sind davon ausgenommen. Der Pflanzstreifen ist mit standortgerechten Gehölzen durchgängig fachgerecht zu begrünen und fachgerecht zu pflegen.

Je angefangene 4 Stellplätze ist ein standortgerechter, hochstämmiger Laubbaum mit einer begrünten Baumscheibe zu planen. Bei einer Stellplatzanlage von mehr als 20 Stellplätzen sind gegen Verdichtung geschützte begrünte Baumscheiben vorzusehen, die jeweils mindestens der Größe eines Stellplatzes entsprechen. Die erforderlichen Baumscheiben sind zwischen den Stellplätzen mit Regenwasserabfluss zu den Baumstandorten anzuordnen. Die Bäume sind fachgerecht zu pflanzen und zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

4.5 Einfriedungen

Textliche Festsetzung 18.1

Einfriedungen sind nur als durchlässige Zäune und Hecken zulässig. Dazu darf die Sockelhöhe bei Zäunen maximal 40 cm betragen. Zäune und Hecken zu öffentlichen Straßen sind bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m zulässig, gemessen ab dem Höhenniveau der angrenzenden Straße.

Textliche Festsetzung 18.2

Mülltonnenabstellplätze sind gegen Einblicke abzuschirmen oder in Bauteile einzubeziehen oder mit Hecken zu umpflanzen.

4.6 Werbeanlagen

Textliche Festsetzung 19

Werbeanlagen sind nur im Erdgeschoss sowie bis zum Fenstersturz im ersten Obergeschoss zulässig. Dauerhafte, zeitlich unbegrenzte Werbeanlagen mit Blink- und Wechselbeleuchtung sind unzulässig.



Hinweise

1. Zentren relevanter Einzelhandel als Hauptsortiment ist zukünftig im zentralen Versorgungsbereich Innenstadtzentrum anzusiedeln, davon ausgenommen ist der sogenannte „Tauchaer Laden“ Einzelhandel mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment ist primär im zentralen Versorgungsbereich Innenstadtzentrum und zur Gewährleistung der Nahversorgung auch an sonstigen integrierten Standorten anzusiedeln oder auszubauen.
2. Das Landesamt für Archäologie ist vom exakten Baubeginn (Oberbodenabtrag, Erschließungs-, Abbruch-, Ausschachtungs- oder Planierarbeiten) mindestens drei Wochen vorher zu informieren. Die Baubeginn Anzeige soll die ausführenden Firmen, Telefonnummern und den verantwortlichen Bauleiter nennen. Die Erdarbeiten müssen archäologisch begleitet werden. Daraus können sich archäologische Untersuchungen ergeben. Bauverzögerungen sind dadurch nicht auszuschließen. Bei Auffindung zahlreicher archäologischer Kulturdenkmale muss eine archäologische Ausgrabung erfolgen. An dieser kann der Bauherr im Rahmen des Zumutbaren an den Kosten beteiligt werden (§ 14, Abs. 3 SächsDschG). Der zeitliche und finanzielle Rahmen dieser gegebenenfalls notwendig werdenden Ausgrabung sowie das Vorgehen werden in einer zwischen Bauherrn und Landesamt für Archäologie abzuschließenden Vereinbarung verbindlich festgehalten.
3. Für im Plangebiet befindliche Grundwassermessstellen bzw. Brunnen, sofern diese nicht mehr benötigt werden bzw. im Bereich zu bebauender Flächen liegen, ist ein fachgerechter Rückbau gemäß DVGW Arbeitsblatt W 135 [4] erforderlich. Rückbaukonzepte sind mit der unteren Wasserbehörde abzustimmen.
4. Für erforderliche Änderungen am Verkehrskonzept im Plangebiet und den angrenzenden Verkehrsräumen ist der jeweilige Lastenträger verantwortlich.

----- Ende der textlichen Festsetzungen -----



14 Flächenbilanz

Nutzung	Fläche in m ²	Anteil in %
Urbanes Gebiete [§ 6a BauNVO]	10.100	100
Verkehrsflächen [§ 9 Abs. 1 Nr. 11]	0	0
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung [§ 9 Abs. 1 Nr. 15]	0	0
Private Grünflächen [§ 9 Abs. 1 Nr. 15]	0	0
Summe Baugebiet	10.100 m ²	100 %



Quellenverzeichnis

NR.	Quellen
[1]	Landesentwicklungsplan 2013 (LEP)
[2]	Regionaler Planungsverband Leipzig-West Sachsen: Regionalplan Leipzig-West Sachsen 2021, Satzung gemäß § 7 Abs. 2 SächsLPlIG vom 11.12.2020
[3]	Flächennutzungsplan Taucha
[4]	Bundesverkehrswegeplan und B87n
[8]	Stadt Taucha: Unterlagen zur Verkehrlichen Erschließung der Freiligrathstraße und Weststraße, Stand 30.06.2022
[9]	Schalltechnische Untersuchungen zum Bebauungsplan Nr. 67 der Stadt Taucha „Westvorstadt“, GAF – Gesellschaft für Akustik und Fahrzeugmeßwesen mbH, Stand: 08.10.2024
[10]	Björnsen Beratende Ingenieure Erfurt GmbH, NL Leipzig, - Städtebaulicher Entwurf B-Plan 67 Stadt Taucha, Planzeichnung, Textliche Festsetzungen, Begründung mit Umweltbereich
[11]	Baugrunduntersuchung DI Andreas Müller
[12]	Artenschutzfachliche Untersuchung vom 11.08.2021, 5 Seiten, Büro Lasius



Anlage A-I: Pflanzempfehlungen

Im Folgenden werden die für den räumlichen Geltungsbereich empfohlenen Pflanzenarten in Form von Pflanzlisten genannt:

Baumarten

Acer campestre	Feldahorn
Acer plantanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Betula pendula	Hängebirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Populus nigra	Schwarzpappel
Populus tremula	Zitterpappel
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Ulmus minor	Feldulme
Ulmus laevis	Flatterulme

Sträucher

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen



Frangula alnus	Faulbaum
Lonicera periclymenum	Waldgeißblatt
Malus silvestris	Wildapfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Pyrus pyraster	Wildbirne
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Ribes rubrum	Rote Johannisbeere
Ribes uva-crispa	Stachelbeere
Rosa canina	Hundsrose
Rubus idaeus	Himbeere
Salix alba	Silber-Weide
Salix caprea	Sal-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Salix viminalis	Korbweide
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Kletterpflanzen

Art		Lichtanspruch	Kletterform
Efeu	<i>hedera helix</i>	halbschattig-schattig	selbstklimmend
(Wilder Wein)	<i>Parthenocissus quiquefolia „Engelmannii“</i>	sonnig-halbschattig	selbstklimmend
Kletterhortensie	<i>Hydrangea petiolaris</i>	halbschattig-schattig	selbstklimmend
Waldrebe	<i>Clematis vitalba</i>	sonnig-halbschattig	Klettergerüst
(Schling-Knöterich)	<i>Fallopia aubertil</i>	sonnig-halbschattig	Klettergerüst
Hopfen	<i>Humulus lupulus</i>	halbschattig-schattig	Klettergerüst
Jelänger-jelieber	<i>Lonicera caprifolium</i>	halbschattig-schattig	Klettergerüst
Blauregen	<i>Wisteria sinensis</i>	sonnig, geschützt	Klettergerüst