

Stadt Taucha



Landkreis Nordsachsen

Begründung

zum Bebauungsplan Nr.41

"Allgemeines Wohngebiet an der Wurzner Straße"

Arbeitsstand: 19.11.2012/14.03.2013

Inhaltsverzeichnis

1.	Räumlicher Geltungsbereich	3
2.	Übergeordnete Planungen	3
2.1	Landesentwicklungsplan / Regionalplan	3
2.2	Flächennutzungsplan	5
2.3	Verbindliche Bauleitplanung	6
3.	Beschreibung des Plangebietes	6
3.1	Städtebauliche Situation	6
3.2	Erschließung	6
4.	Anlass und Planungsziele	9
4.1	Anlass der Planung	9
4.2	Ziele und Zweck der Planung	9
5.	Inhalte der Planung	10
5.0	Flächenbilanz	10
5.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	11
5.1.1	Art der baulichen Nutzung	11
5.1.2	Maß der baulichen Nutzung	11
5.2	Bauweise	11
5.3	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	11
5.4	Nebenanlagen	12
5.5	Beschränkung der Zahl der zulässigen Wohneinheiten	11
5.6	Ein- und Ausfahrten	11
5.7	Regelung des Wasserabflusses	12
5.8	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	13
5.9	Vorkehrungen z. Schutz v. schädlichen Umwelteinwirkungen	13
5.10	Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen	13
5.11	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von, Boden, Natur und Landschaft	13
5.12	Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und	13
5.13	Erhalt von Bäumen und Sträuchern	14
5.14	Aufschüttungen und Abgrabungen	14
5.15	Örtliche Bauvorschriften	14
5.15.1	Gestaltung der baulichen Anlagen	14
5.15.2	Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen	15
5.15.3	Einfriedungen	15
5.15.4	Werbeanlagen / Antennen	15
5.15.5	Gestaltung der Aufstellflächen für Abfallbehälter	15

Anlage: Umweltbericht

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 41 „Allgemeines Wohngebiet an der Wurzner Straße“ in Taucha erstreckt sich über die Flurstücke Nr. 426/5, 422b, 421/1, 419/11, 419/10, 420/2, 420/1, 421/2, 421/3, 428 und 426/9 und besitzt eine Größe von ca. 4,6 ha. Er ist durch die entsprechende Signatur in der Planurkunde, Maßstab 1:500, gemäß Planzeichenverordnung (PlanzVO) eindeutig festgesetzt.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Norden: durch die südliche Grenze der Flurstücke Nr. 426o, 426n, 425/2, 424/2, 423/1, 422/42, 422/21 und 422/20;
- im Osten: durch Westgrenze der Flurstücke Nr. 419/6, 419/5, 419/4, 419/3, 419/2, 419/9 und 420/1;
- im Süden: durch die Nordgrenze des Flurstückes Nr. 485/3 (Wurzner Straße K 7422)
- im Westen: durch die Ostgrenze der Flurstücke Nr. 426o, 426p, 426/2, 426/3, 426/4 und 426/7.

2. Übergeordnete Planungen

2.1 Landesentwicklungsplan Sachsen 2004 und Regionalplan Westsachsen 2008

Die Stadt Taucha nimmt entsprechend den Vorgaben des Regionalplanes Westsachsen 2008 (RPIWS 2008) Ziel 2.3.7 die Funktionen eines Grundzentrums wahr, die als übergemeindliche oder lokale Versorgungs-, Wirtschafts- und Dienstleistungszentren zu sichern und zu stärken sind (RPIWS 2008, Ziel 2.3.8). Das schließt auch ein ausgewogenes Angebot an Wohnbauflächen ein.

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

Pendlerbewegungen ergeben sich aber auch aus der äußerst verkehrsgünstigen Lage der Stadt Taucha heraus. Denn durch ihre Lage an sämtlichen wichtigen Verkehrsadern innerhalb des Verflechtungsraumes wie an der Bundesstraße B 87 (entlang der Siedlungsachse Leipzig-Eilenburg-Torgau), an der Autobahn A 14 (u. a. Zubringer zum Flughafen Leipzig-Halle, zur Neuen Messe, zu BMW, PORSCHE und DHL) sowie an der Eisenbahnstrecke Leipzig-Cottbus-Frankfurt(O) kommen die vielfältigen Verflechtungsbereiche in das Umland ebenso deutlich zum Ausdruck. Daher haben sich u. a. zahlreiche Wirtschaftsunternehmen angesiedelt und Taucha ist Ziel vieler Arbeitnehmer, die das vielseitige Angebot an Arbeitsplätzen in Anspruch nehmen. Von insgesamt 9.110 (Stand: 30.06.2010) erwerbstätigen Personen finden 5.239 in Taucha direkt einen Arbeitsplatz. Die übrigen haben ihren Arbeitsplatz im Umland.

So ist auch ein stetiges Anwachsen der Einwohnerzahlen (EW) zu verzeichnen. Mit Stand vom 01.03.2012 beläuft sich diese auf 14.485 EW. Äußerst positiv ist an dieser Stelle zu vermerken, dass Taucha eine der wenigen Städte des Landkreises Nordsachsen aber auch des Landes Sachsen insgesamt ist, welche nachweislich nicht dem aktuellen (negativen) demographischen Wandel unterliegt. Hier halten sich nach den 1990er Jahren rasanten Bevölkerungswachstums infolge Neuausweisung von Wohngebieten mittlerweile die Zugänge (Zuzug/Geburt) und die Abgänge (Wegzug/Todesfälle) nicht nur die Waage,

sondern es ist seit 2 Jahren eine steigende Tendenz festzustellen (vergl. nachfolgende Tabelle 1). Bis weit nach 2020 wird eine konstante Entwicklung prognostiziert, wodurch sich ein weiterer Bedarf an Wohnbauflächen ergibt. Mit vorliegendem Bebauungsplan soll das Wohnungsangebot an diese künftigen Anforderungen angepasst und nachfrageorientiert hinsichtlich der Wohnform *Einfamilienhaus* einschließlich eines attraktiven Wohnumfeldes entwickelt werden.

Bevölkerungsbestand am Monatsende (EW = Einwohner)	Stichtag	Kalender- jahr
14.320 EW	01.01.2009	2009
14.337 EW	01.01.2010	2010
14.352 EW	01.07.2010	2010
14.378 EW	01.01.2011	2011
14.485 EW	01.03.2012	2012

Tabelle 1: Bevölkerungsentwicklung von Taucha, Stadt
Quelle: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen

Neben den besonderen Gemeindefunktionen Gewerbe, Verkehr, Fremdenverkehr und Bildung weist die Stadt Taucha ebenso in dem Funktionsbereich „Freizeit/Erholung/Tourismus“ innerhalb des Verflechtungsbereiches zu anderen zentralen Orten eine wichtige Ergänzungsfunktion auf. Zu nennen sind hier insbesondere die Mehrzweckhalle, das Sport- und Freizeitzentrum, die Eisarena Taucha, das Stadtbad und die Parthenaue. Gerade letztere ist bedingt durch die ideale Anbindung an ÖPNV/SPNV als Schwerpunkttraum der Naherholungsnutzung insbesondere für das Oberzentrum Leipzig zu nennen.

Die Versorgungs-, Wirtschafts- und Dienstleistungszentralität der Stadt Taucha sowie die Bedeutung als attraktiver Wohnstandort gegenüber den umliegenden Gemeinden sind somit sehr hoch und werden durch eine ausgeglichene Wohn- und Gewerbeansiedlung von der Stadtverwaltung weiter unterstützt. Konnte bisher der Nutzung vorhandener Bauflächen Vorrang vor der Ausweisung neuer Baugebiete gegeben werden, so verfügt die Stadt derzeit innerhalb des Stadtgebietes nur noch über vereinzelte für die Wohnnutzung geeignete Bauflächen. Dem gegenüber steht jedoch die anhaltend hohe Nachfrage nach weiteren Wohngrundstücken.

Unter Nutzung vorhandener und guter Infrastruktureinrichtungen soll diesem Bedarf über das neu geplante Wohngebiet an der Wurzner Straße, dem vorliegenden Bebauungsplan, Rechnung getragen werden. Dabei handelt es sich nicht um eine Planung auf der „grünen Wiese“, sondern um eine städtebauliche Arrondierung der sog. „§ 34-Situation“ zwischen der vorhandenen Bebauung an der Wurzner Straße und der Geschwister-Scholl-Straße sowie der südlich der Dewitzer Straße gelegenen Bebauung. Das neu geplante Wohngebiet entsteht somit innerhalb der bebauten Ortslage im *unbeplanten Innenbereich* in attraktiver Lage und kurzer Entfernung zum sehr gut ausgestatteten Stadtzentrum. Eine zusätzliche Inanspruchnahme der von Flächen außerhalb des Siedlungskörpers in der freien Landschaft und eine damit verbundene mögliche Beeinträchtigung des sensiblen Naturraumes der Parthenaue werden entsprechend dem Ziel 5.1.1 des RPIWS 2008 vermieden.

Das neu geplante Wohngebiet fügt sich entsprechend dem Ziel 5.1.4 des LEP aus stadtplanerischer Sicht sehr gut in die vorhandene Siedlungsstruktur und die vorhandene Landschaft am südöstlichen Ortsrand von Taucha ein.

Entsprechend Pkt. 6.5 ‚Schlussbemerkungen‘ des Umweltberichtes konnte im Rahmen der Umweltprüfung festgestellt werden, dass die Durchführung des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 41 „Allgemeines Wohngebiet an der Wurzner Straße“ keine erheblichen Umweltauswirkungen nach sich ziehen wird.

Ein regionalplanerischer Konflikt liegt aufgrund voranstehender Ausführungen nicht vor.

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass auch in Taucha ein *behutsamer Stadtumbau* erfolgte – sowohl durch die Rückwidmung nicht aktivierter Bebauungspläne als auch durch direkten Rückbau von Wohnungen. So erfolgte durch Planänderungen eine Reduzierung der Anzahl der Wohneinheiten (WE) in den Bebauungsplänen Nr.5 „Wohngebiet Ebert Wiese“ (um 120 WE) und innerhalb des Bebauungsplangebietes Nr. 8a „WA an der Klebendorfer Straße“ (um 50 WE) um insgesamt 170 WE. Durch die Rückwidmung des Bebauungsplanes Nr. 13a „Wohnsiedlung am Wiesenteich“ erfolgte ebenfalls eine Reduzierung um 140 WE und durch Rückwidmung des Vorhaben- und Erschließungsplanes (VEP) „Wohngebiet Pönitz an der Liemehnaer Straße“ erfolgte eine Reduzierung um 125 WE.

Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 1 „Gewerbegebiet an der Autobahn“ wurde das darin festgesetzte Mischgebiet dahingehend präzisiert, dass eine Splittung in zulässigem Wohnen und Gewerbe erfolgte. Der dem Wohnen vorbehaltene Teil ist weitestgehend bebaut (bis auf ca. 7 WE), so dass in dem nunmehr ausgewiesenen gewerblichen Bereich keine Wohnbebauung mehr möglich ist. Hier erfolgte eine Reduzierung um 150 WE, da ursprünglich Geschosswohnungsbau vorgesehen war.

Darüber hinaus ist eine weitere Aufhebung von folgenden Plänen vorgesehen:

- VEP Nr. 8 „WA am Gärtnerweg“ – 128 WE
- VEP Nr. 25 „WA Merkwitz am Park“ – 14 WE
- VEP Nr. 25 „Wohnanlage Ebertwiese“ – 86 WE

Im Bereich der „Zwickschen Siedlung“ (Manteuffelstraße, Friedrich-Engels-Straße, Theodor-Körner-Straße und Klebendorfer Straße) wurden 180 WE zurückgebaut. Durch die Ausweitung der Bebauungspläne Nr. 39a „Wohnbebauung Manteuffelstraße“ sowie Nr. 39b „Wohnbebauung Theodor-Körner Straße“ wurde Baurecht für lediglich 35 neue WE geschaffen.

Ebenfalls im Bereich der „Zwickschen Siedlung“ (Karl-Marx-Straße, Friedrich-Engels-Straße und Ferdinand-Lassalle-Straße) erfolgten Umbauten der vorhandenen Blöcke in größerem Umfang. So wurden die ursprünglich 300 WE auf 200 WE reduziert.

In der Summe erfolgte durch gezielten Stadtumbau eine **Reduzierung um 1.058 WE** (die 35 neu geschaffenen WE bereits abgezogen). Dabei wurde der Charakter der betreffenden Stadtgebiete erhalten und durch großzügig angelegte Grünflächen sowie den Neubau von Stadtvillen sinnvoll ergänzt.

2.2 Flächennutzungsplan Stadt Taucha

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in dem seit 01.04.2008 rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Taucha als Wohnbaufläche (W) ausgewiesen. Der Bebauungsplan Nr. 41 „Allgemeines Wohngebiet an der Wurzner Straße“ sieht die Festsetzung eines *Allgemeinen Wohngebietes (WA)* gem. § 4 BauNVO vor. Somit ist der vorliegende Bebauungsplan gem. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Derzeit befindet sich der Flächennutzungsplan der Stadt Taucha im Änderungsverfahren.

2.3 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet besteht derzeit kein Bebauungsplan.

3. Beschreibung des Plangebietes

3.1 Städtebauliche Situation

Das Plangebiet liegt im Südosten des Stadtgebietes von Taucha nördlich der Wurzner Straße. Auf der gegenüberliegenden Seite befinden sich im Süden der Stadtpark und im Südwesten das Stadtbad. Und nur in geringer Entfernung liegt im Westen der Stadtkern von Taucha mit dem Marktplatz. Das Plangebiet umfasst ca. 4,6 ha und wird überwiegend intensiv als Parkplatz genutzt. Für diese Nutzung soll zeitgleich mit der Erschließung des Baugebietes eine Alternative geschaffen werden. Weitere Teilflächen bestehen aus Kleingärten, Ruderalflächen und einer Waldfläche im Sinne von § 2 SächsWaldG. Die Waldfläche wurde mit Bescheid vom 18.07.2012 durch das Landratsamt festgestellt. Zur Umsetzung der geplanten Bebauung ist eine Waldumwandlung erforderlich. In Absprache mit der Unteren Forstbehörde und der Unteren Naturschutzbehörde wird im weiteren Verfahren außerhalb des Plangebietes eine Aufforstung festgesetzt.

Die Größe des Plangebietes ergibt sich aus der städtebaulich gewollten Arrondierung dieser innerhalb der bebauten Ortslage liegenden Freifläche bzw. Brachfläche. Dieser innerstädtische Bereich soll aktiviert und einer städtebaulich sinnvollen Nutzung zugeführt werden.

Das Gebiet befindet sich nicht im Überschwemmungsgebiet der Parthe. Andere Oberflächengewässer sind ebenfalls nicht betroffen. Das Plangebiet liegt in keiner festgesetzten Trinkwasserschutzzone. Baudenkmalpflegerische Belange werden nicht berührt.

3.2 Erschließung

Verkehr

Die verkehrliche Erschließung und Anbindung des Plangebietes an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz erfolgt über die Wurzner Straße (K 7422).

Um die Erfordernis von Schallschutzmaßnahmen für die geplante Wohnbebauung bereits frühzeitig erkennen oder ausschließen zu können wurde durch die *GAF – Gesellschaft für Akustik und Fahrzeugmesswesen mbH* aus Zwickau/Leipzig im Auftrag der GBV Grundbesitz- und Verwertungsgesellschaft mbH eine Schallimmissionsprognose erstellt (Stand: 06.11.2012).

Wesentliches Ansinnen dieser Schallimmissionsprognose sind Erhebungen der Immissionsbelastung infolge Verkehrslärms (einwirkend auf das Untersuchungsgebiet), das Aufzeigen von entsprechenden Konfliktsituationen (Einhaltung/Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte gemäß NIN 18005) und das Darstellen von Lösungsansätzen zur Konfliktbewältigung.

Im Ergebnis der Berechnungen der Geräuschimmissionen wurde festgestellt, dass im Großteil der ausgewiesenen Baufelder die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete unterschritten werden. Für bestimmte Baufelder des Bebauungsplangebietes jedoch sind Immissionen durch Verkehrslärm zu verzeichnen, die die entsprechenden schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 überschreiten. Zur Lärmminde- rung und Konfliktbewältigung in diesen Bereichen (WA 3) werden im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes entsprechende Festsetzungen getroffen (s. Pkt.10 der Textlichen Festsetzungen „Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen“).

Hinsichtlich der nächstgelegenen Gewerbeanlagen (Märkte Dewitzer Straße) und der nächstgelegenen Sport- und Freizeitanlagen (Freibad, Sporthalle Geschwister-Scholl-Straße) konnte festgestellt werden, dass diese keine relevanten Schallimmissionswirkungen auf das Bebauungsplangebiet ausüben.

Die Bushaltestelle Am Schmiedehöfchen der Linie 173 befindet sich im Plangebiet. Weitere Haltestellen im Umfeld des Marktes sind über kurze Wege zu erreichen.

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine Ringstraße. Eine kleine Querspange sowie eine kurze Stichstraße mit Wendekammer dienen der weiteren Erschließung des neuen Wohngebietes. Die neue Ringstraße mit einem Regelquerschnitt soll öffentlich mit regulärer Straßeneinmündung und einer "Tempo 20 - Zone" werden, so dass keine gesonderten Anlagen für Fußgänger erforderlich sein werden. Entlang der Wurzner Straße sind Fußwege geplant, die neben der sicheren fußläufigen Erreichbarkeit der vorhandenen Bushaltestelle mit Wartehäuschen u. a. auch eine sichere Querung zu dem gegenüberliegenden Park gewährleisten sollen. Der geplante öffentliche Fußweg soll eine kurze fußläufige Anbindung des neuen Wohngebietes an die Innenstadt sowie an die Grundschule und an das Gymnasium sichern.

Die Ausgestaltung der Straßenräume ist nicht Inhalt des vorliegenden Bebauungsplanes. Diese wird – wie auch die Anordnung von mindestens 10 % der öffentlichen Parkplätze innerhalb des öffentlichen Straßenraumes und des geplanten Parkplatzes - im Rahmen der Erschließungsplanung erfolgen.

Im nördlichen Bereich grenzen Kleingartenflächen (Kleingartenanlage „Wochenendidyll“ e. V.) an das Plangebiet, die sich über die in städtischem Eigentum der Stadt Leipzig befindlichen Flurstücken 424/2 und 425/2, Gemarkung Taucha erstrecken. Derzeit erfolgt deren Anbindung noch über eine Zuwegung von der Geschwister-Scholl-Straße aus. Eine Anbindung o. g. Flurstücke an die künftigen öffentlichen Verkehrsflächen des Bebauungsplangebietes ist nicht vorgesehen. Deshalb soll die wegemäßige Erschließung der Kleingartenanlage in Zukunft über das Flurstück 424/1 von der Dewitzer Straße aus erfolgen. Die gemäß Bundeskleingartengesetz zur ordnungsgemäßen Nutzung zwingend notwendige Anbindung an einen öffentlichen Weg ist dadurch dauerhaft gegeben. Die vorhandene Pumpstation (s. Planeintrag) dient ausschließlich der Versorgung der Kleingartenanlage und wird über diese erschlossen.

Regenwasserableitung

Auf Grund der unzureichenden Möglichkeiten zur Versickerung des Niederschlagswassers im Plangebiet und einer fehlenden Vorflut muss eine Regenrückhaltung erfolgen. Entsprechend den Vorabstimmungen mit den Kommunalen Wasserwerken Leipzig (KWL) ist es hydraulisch nicht möglich, das anfallende Regenwasser direkt in das in der Wurzner Straße vorhandene Mischwasserkanalsystem einzuleiten.

Es ist geplant, das Regenwasser über Sammelleitungen im Freispiegelsystem einem Regenrückhaltebecken (RRB) zuzuführen. Aus dem RRB wird das Regenwasser über eine Hebeanlage gedrosselt in den Mischwassersammler Wurzner Straße eingeleitet.

Das gesamte notwendige Speichervolumen des Beckens beträgt bei einem von den KWL vorgegebenen Drosselabfluss von 10 l/s rechnerisch 636,51 m³. Diesem liegt eine Fläche von $A_{\text{red}}=1,64$ ha sowie eine Regenmenge von 30,60 l/s bei einer Dauer von 240 min (Regenspende gemäß KOSTRA DWD) während eines 10-jährigen Bemessungsereignisses zugrunde. Die Ermittlung des erforderlichen Rückhaltevolumens erfolgt gemäß DWA-A 117.

Bei einer Einstauhöhe von i. M. 1,49 m (121,32 m ü DHHN 92) wird ein Volumen von 638 m³ und damit die Aufnahme des 10 – jährigen Bemessungsregens ohne Rückstau in das Kanalnetz erreicht.

Aufgrund der topographischen Verhältnisse ist es nicht möglich das Regenrückhaltebecken im Freigefälle zu entwässern. Deshalb wird das Regenwasser mittels einer Hebeanlage vom Regenwasserrückhaltebecken in das öffentliche Kanalnetz in der Wurzner Straße abgeleitet.

Der notwendige gedrosselte Ablauf von 10 l/s erfolgt über die Pumpensteuerung der Hebeanlage.

Das RRB wird als gedichtetes Erdbecken hergestellt. Die gesamte Anlage (RRB und Hebeanlage) erhält umlaufend einen Zaun. In der südöstlichen Ecke wird die Zuwegung zur Anlage zu Wartungszwecken vorgesehen.

Das Kanalsystem ist gemäß DWA-A 118 für das 5 – jährige Regenereignis bemessen. Es ergibt sich daraus ein maximaler Abfluss von 305,21 l/s.

Im Bereich des Plangebietes verläuft ein vorhandener verrohrter Graben. Eine Befahrung hat stattgefunden und ergeben, dass auf der zugänglichen Strecke keine Einleiter vorhanden sind. Daher wird dieser Graben im gesamten Plangebiet rückgebaut bzw. verfüllt.

Die Verlegung sämtlicher Kanäle erfolgt in öffentlichen Verkehrsanlagen bzw. in einem Wirtschaftsweg.

Schmutzwasser

Das gesamte im Gebiet anfallende Schmutzwasser (SW) wird über Freispiegelleitungen dem vorhandenen Kanalnetz der KWL zugeführt. Der Anbindepunkt an das Netz der KWL befindet sich in der Marktstraße (Schacht 35938124).

Für die Dimensionierung der SW-Anlagen wird von einem Wasserverbrauch von 4 l/s*1000 Einwohnern und einer Einwohnerzahl von 2,5 Einwohnern pro Wohneinheit ausgegangen.

Da der bestehende Mischwassersammler der KWL (Entwässerung des Wohngebietes An der Schäferlei) mehrere Parzellen des neu geplanten Wohngebietes quert, wird dieser Sammler in der nordöstlichen Ecke des Plangebietes in das neue Mischwassernetz eingebunden. Des Weiteren wird die Anbindung der benachbarten Gartenanlage (Flurstück 424/2) durch eine neue private Anschlussleitung neu geordnet.

Insgesamt ergibt sich ein Trockenwetterabfluss von ca. 1,3 l/s. Gemäß DWA-A 118 wurde ein Fremdwasseranteil von 0,45 l/s*ha zugrunde gelegt. Daraus resultiert ein Regenwetterabfluss von ca. 67,5 l/s im Mischwassersystem.

Der alte Kanal der KWL wird zwischen Schacht 35938124 und Schacht 35948568 verfüllt bzw. rückgebaut. Die Verlegung sämtlicher Kanäle erfolgt in öffentlichen Verkehrsanlagen bzw. in einem Wirtschaftsweg.

Trinkwasser / Löschwasser

Die Trinkwasserversorgung (TW-Versorgung) wird über ein neu zu bauendes Trinkwassernetz im Plangebiet gesichert. Die Leitungen werden als Ringsystem ausgebildet. Die für das Plangebiet erforderliche Löschwasserversorgung ist über das Trinkwassernetz gesichert.

Die Erschließung der Grundstücke am Wendehammer und des Grundstückes in der nordöstlichen Ecke werden als Stichleitungen realisiert.

Die Ringleitungen werden als Leitungen GGG DN 100 und die Stichleitungen als PE DN 50 ausgeführt. Entsprechend der gültigen KWL-Richtlinie werden die erforderlichen Unterflurhyd-

ranten vorgesehen. Die Anbindung der neuen Ringleitungen erfolgt an die bestehende TWL in der Wurzner Straße.

Die Verlegung sämtlicher Leitungen erfolgt in öffentlichen Verkehrsanlagen bzw. in einem Wirtschaftsweg.

Gas

Parallel zu den TW-Leitungen ist die Verlegung der Gasleitungen geplant. Die Ausführung der Hauptleitungen erfolgt in PE DN 100, die der Stichleitungen in PE DN 65. Die Anbindung erfolgt an das bestehende Netz in der Wurzner Straße.

Die Verlegung sämtlicher Leitungen erfolgt in öffentlichen Verkehrsanlagen bzw. in einem Wirtschaftsweg.

ELT / Telekommunikation

Im gesamten Plangebiet erfolgt die Verlegung von Anlagen zur Versorgung mit Elektroenergie sowie Telekommunikation. Die Anbindung erfolgt jeweils an bestehende Systeme der jeweiligen Versorgungsunternehmen in der Wurzner Straße. Die Verlegung sämtlicher Leitungen erfolgt in öffentlichen Verkehrsanlagen bzw. in einem Wirtschaftsweg.

Sollte von Seiten der Telekom tatsächlich eine oberirdische Verlegung erfolgen, dann muss darauf hingewiesen werden, dass der zur Verfügung stehende Bauraum für Masten usw. beschränkt ist. Da jedoch entlang der Straßen unbefestigte Streifen von 0,5 m Breite vorgesehen sind, wird von einer unterirdischen Verlegung ausgegangen.

4. Anlass und Planungsziele

4.1 Anlass der Planung

Anlass der Planung ist die hohe Bedeutung der Stadt Taucha als attraktiver Wohnstandort gegenüber den umliegenden Gemeinden. So kommt Taucha neben all den anderen zu erfüllenden zentralen Grundfunktionen insbesondere die Bedeutung als Siedlungsschwerpunkt innerhalb des Verflechtungsraumes zu. Die Nachfrage nach Wohnraum in Form von Einfamilienhäusern im Stadtgebiet von Taucha ist daher – wie bereits in Pkt. 2.1 ausgeführt - weiterhin hoch. Dem gegenüber stehen dagegen ein Mangel an freien Bauflächen bzw. Bauplätzen. Denn konnte bisher der Nutzung vorhandener Bauflächen Vorrang vor der Ausweisung neuer Baugebiete gegeben werden, so verfügt die Stadt derzeit innerhalb des Stadtgebietes nur noch über vereinzelte für die Wohnnutzung geeignete Bauflächen.

Um nun aber aus Sicht der Stadtverwaltung und Stadtentwicklungsplanung der anhaltend hohen Nachfrage Rechnung zu tragen soll die bereits in dem seit 01.04.2008 rechtskräftigen Flächennutzungsplan ausgewiesene Wohnbaufläche im Südosten des Stadtgebietes von Taucha nördlich der Wurzner Straße planungsrechtlich gesichert werden. Hierfür ist die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 41 „Allgemeines Wohngebiet an der Wurzner Straße“ erforderlich.

4.2 Ziele und Zweck der Planung

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

Mit der baulichen Nutzung dieser bestehenden Brachfläche und unter Einbeziehung (privater/städtischer) Freiflächen/Grundstücke soll ein Wohnquartier entwickelt werden, das den Rahmen für qualitativvolles innenstadtnahes Wohnen in Taucha bildet. Dabei profitiert es sowohl von der vorhandenen guten infrastrukturellen Anbindung als auch von der unmittelbaren Nachbarschaft zum Park und der Nähe zum Stadtkern einerseits und zur grünen unverbauten Landschaft der Parthenaue andererseits.

Bei der geplanten Neubebauung ist an maximal zweigeschossige Wohnhäuser in Form von freistehenden Einfamilienhäusern gedacht. Zugunsten einer hohen Wohnqualität wurde bewusst auf Doppelhäuser oder Hausgruppen verzichtet. Die unterschiedlichen Grundstücksgrößen und die damit verbundenen unterschiedlichen Erwerbskosten sollen das Wohnen in diesem attraktiven Wohngebiet für eine breite Bevölkerungsschicht erschwinglich machen.

Umfangreiche Pflanz- und Begrünungsmaßnahmen sind geplant, die nicht nur den notwendigen Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft schaffen sollen, sondern darüber hinaus das Gebiet in seinem Erscheinungsbild aufwerten, das Kleinklima positiv beeinflussen und für eine stadtgestalterisch sehr gute Einbindung in die nähere Umgebung mit Park und freier Landschaft sorgen sollen.

Somit kann weiteres Bauflächenpotenzial im Stadtgebiet aktiviert werden. Dabei soll sich die künftige Bebauung in ihrer Kubatur und Höhe an den umliegenden Wohn- und Geschäftshäusern orientieren. Auf den ca. 50 neu geplanten Grundstücken sollen je 2 Stellplätze, also insgesamt ca. 100 Stellplätze, angeordnet werden, so dass das Wohnumfeld nicht durch parkende Autos im Straßenraum beeinträchtigt wird. Darüber hinaus sollen innerhalb des öffentlichen Straßenraumes weitere 7 Längsparker und ein öffentlicher Parkplatz mit 9 Stellplätzen ausgewiesen werden, so dass im Rahmen der Erschließungsplanung mehr als 10 % der öffentlichen Parkplätze innerhalb der Straßen vorgesehen werden.

Entsprechend der Intention des § 1 Abs. 5 BauGB wird durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 41 "Allgemeines Wohngebiet an der Wurzner Straße" gewährleistet, dass für das Plangebiet eine nachhaltige städtebaulich geordnete Entwicklung gesichert ist. Darüber hinaus soll eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodenordnung gewährleistet werden, die dazu beiträgt, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

5. Inhalte der Planung
5.0 Flächenbilanz

Für den Bebauungsplan Nr. 41" Allgemeines Wohngebiet an der Wurzner Straße" ergibt sich die nachfolgende überschlägige Flächenbilanzierung.

Flächennutzung	Fläche	Anteil
Allgemeines Wohngebiet (WA)	ca. 41.050 m ²	88 %
Öffentl. Verkehrsflächen:	ca. 4.072 m ²	9 %
davon Verkehrsberuhigter Bereich	ca. 3.189 m ²	
davon öffentlicher Parkplatz	ca. 342 m ²	
davon öffentliche Fußwege	ca. 541 m ²	
Regenrückhaltebecken	ca. 1.478 m ²	3 %
Plangebietsgröße	ca. 46.600 m²	100 %

Tabelle 2: Überschlägliche Flächenbilanz (bei den in der Tabelle aufgeführten Werten handelt es sich lediglich um ca.-Angaben!)

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

5.1.1 Art der baulichen Nutzung

Ausgehend von der örtlichen Situation mit der das Plangebiet umgebenden gewachsenen Bau- und Nutzungsstruktur eines Wohngebietes sowie dem vorliegenden Städtebaulichen Entwurf für ein neues Wohnquartier innerhalb des Stadtgebietes von Taucha wird für das Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Zur Sicherung des bestehenden Gebietscharakters und zur Verhinderung von Fehlentwicklungen sind die unter § 4 (2) Nr. 2 und 3 BauNVO allgemein zulässigen Schank- und Speisewirtschaften sowie die nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allg. zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und sportliche Zwecke ausgeschlossen [§ 1 Abs. 5 BauNVO].

Die nach § 4 (3) Nr. 1 - 5 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes [§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO].

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß Planeintrag mit 0,35 und 0,6 jeweils als Höchstgrenze festgesetzt. Diese Festsetzungen sollen eine optimale Bebauung der neuen Grundstücke und Unterbringung der erforderlichen Stellplätze auf diesen ermöglichen. Diese Maße unterschreiten die vorgegebenen Obergrenzen des § 17 BauNVO für ein Allgemeines Wohngebiet und lehnen sich - wie auch die maximal zweigeschossig festgesetzte Bebauung - an die umgebende Bebauung an.

Mit der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe von 13,00 m wird gesichert, dass sich die Neubebauung in ihrer Höhenentwicklung in die umgebende Bebauung und das Ortsbild einfügt. Das ursprüngliche Orts- und Landschaftsbild wird dadurch nicht beeinträchtigt werden.

5.2 Bauweise

Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird, abgeleitet aus der umgebenden Bebauung, die offene Bauweise in Form von freistehenden Einfamilienhäusern festgesetzt. Mit dieser Festsetzung soll die beabsichtigte Planung eines attraktiven Einfamilienhausgebietes gesichert und die Möglichkeit der Errichtung von Mehrfamilienhäusern innerhalb dieses Gebietes eindeutig ausgeschlossen werden.

5.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 1 und Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Dabei ermöglichen die Größen der Baufelder zusammen mit dem bewussten Verzicht auf die Festsetzung der Stellung der baulichen Anlagen eine hohe Flexibilität bei der Anordnung und Ausrichtung der einzelnen Gebäude auf den jeweiligen Grundstücken und gewährleisten so eine hohe Attraktivität für die Ansiedlung in diesem neuen Wohnquartier in Taucha.

Die Ausweisung der Baufenster berücksichtigt dabei den Mindestabstand zu den angrenzenden Grundstücken. Die Abstände zu den Straßen von 3,00 m und 5,00 m beruht auf dem Städtebaulichen Konzept und ist der gewünschten Anordnung der Gebäude in Abhängigkeit von der Ost-West-Ausrichtung der jeweiligen Grundstücke geschuldet. Demnach sollen die Freibereiche in Westrichtung größer zwischen Straße und Gebäude ausfallen. Aus städtebaulicher Sicht kann somit eine optimale Besonnung der von Westen aus erschlossenen Baugrundstücke erfolgen. Darüber hinaus schützt dieses mögliche Vor- und Zurückspringen der

Gebäude vor einem zugebauten Eindruck und lockert das Ortsbild in diesem neuen Wohngebiet insgesamt auf.

Nicht überbaubare Grundstücksfläche

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind vornehmlich als wohnungsnahe Freiräume gärtnerisch zu gestalten. Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen sind generell zulässig, allerdings mit einem Abstand von mindestens 5,00 m zur straßenseitigen Grundstücksgrenze bzw. Straßenbegrenzungslinie.

5.4 Nebenanlagen

Anlagen zur Kleintierhaltung sind für ein Wohngebiet untypisch und werden aus städtebaulicher Sicht hier nicht gewünscht und daher ausgeschlossen.

5.5 Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten (WE)

Die Festsetzung der Wohneinheiten auf maximal 1 WE pro Gebäude soll das Maß der baulichen Nutzung auf eine dem Gebietscharakter entsprechende Größe beschränken. Eine größere Nutzungsdichte würde den Grundstücksgrößen und der angestrebten Charakteristik eines Einfamilienhauses nicht entsprechen.

5.6 Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Um den Verkehrsfluss auf der Kreisstraße nicht zu beeinträchtigen werden entlang der Wurzner Straße neben den beiden geplanten Anbindungen der (Ring-) Erschließungsstraße für das neue Wohngebiet lediglich zwei Einfahrtsbereiche mit einer Breite von jeweils 7,00 m zugelassen. Diese ermöglichen den Anschluss von 4 Baugrundstücken mit einer jeweiligen Zufahrtsbreite von 3,50 m an die Wurzner Straße. In den übrigen Bereichen entlang der Wurzner Straße sind Ein- und Ausfahrten nicht zulässig.

Um auch den internen Verkehrsfluss dieses neuen Wohngebietes durch zu viele Ein- und Ausfahrten nicht unnötig zu stören dürfen die einzelnen Grundstücke nur jeweils eine Zufahrt zur öffentlichen Verkehrsfläche erhalten. Damit das Ortsbild durch unangemessen breite Grundstücksöffnungen/Zufahrtsbereiche nicht beeinträchtigt wird und damit die im Rahmen der Erschließungsplanung vorgesehene Anordnung von Längsparkern innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche umgesetzt werden kann dürfen die Zufahrten nicht breiter als 3,50 m sein.

5.7 Wasserflächen sowie die Flächen für die Wasserwirtschaft, für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses

Auf Grund der unzureichenden Möglichkeiten zur Versickerung des Niederschlagswassers im Plangebiet ist das Regenrückhaltebecken als gedichtetes Erdbecken herzustellen. Aus Sicherheitsgründen für Mensch (insbesondere Kinder) und Tier, aber auch für die Anlage selbst ist die gesamte Anlage (Regenrückhaltebecken und Hebeanlage) umlaufend einzuzäunen.

Als Sichtschutz und zur gestalterischen Einbindung in das geplante Wohngebiet ist die Anlage darüber hinaus durch eine Heckenpflanzung einzugrünen. Dabei sind ausschließlich Heckenpflanzen zu verwenden, welche ein geringes Wurzelwerk entwickeln, um der Zerstörung der Böschung und der Beckendichtung vorzubeugen.

Im Sinne einer schnellen Zugänglichkeit zu Wartungszwecken der Anlage soll die Erschließung dieser an der südöstlichen Ecke der festgesetzten Fläche erfolgen.

5.8 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen

Das innerhalb des nordöstlichen Baugebietes **WA 2** festgesetzte Geh- Fahr- und Leitungsrecht (GFL) umfasst die Befugnis der Anlieger und deren Besucher diesen beschränkt öffentlichen Weg zu begehen und zu befahren und sichert somit über eine private Zufahrt die verkehrliche und fußläufige Erschließung des hier in der nördlichsten Spitze geplanten Wohngrundstückes.

Mit vorliegender Planung wird die Umverlegung des aus Norden kommenden Abwasser- und Regenwasserkanals erforderlich. Die festgesetzten Leitungsrechte (L1 und L2) umfassen die Befugnis der örtlichen Versorgungsträger, hier Ver- und Entsorgungsleitungen zu verlegen, zu betreiben und zu warten.

Die mit Geh-Fahr- und Leitungsrechten belasteten Flächen dürfen weder bebaut noch bepflanzt werden.

5.9 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Im Ergebnis der Schallimmissionsprognose zu vorliegendem Bebauungsplan sind für die beiden Baufelder des Bebauungsplangebietes **WA 3** Immissionen durch Verkehrslärm von der Wurzner Straße aus zu verzeichnen, die die entsprechenden schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 überschreiten.

Zur Lärminderung und Konfliktbewältigung in diesem Bereich entlang der Wurzner Straße werden im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes unter Pkt. 10 entsprechende Festsetzungen dahingehend getroffen, dass hier Fenster der Schallschutzklasse III vorzusehen sind und Räume mit Schlaffunktion, wie Schaf- und Kinderzimmer, abgewandt von der Wurzner Straße in Richtung unbelasteten Bereich anzuordnen sind.

Mit diesen Festsetzungen sollen gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet werden.

5.10 Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen

Um den Verkehrsraum für Wartungs- und Entsorgungsfahrzeuge (KWL, Müllabfuhr) durch Baulichkeiten oder Pflanzen/Gehölze nicht einzuschränken und somit die erforderliche Zugänglich- und Befahrbarkeit zu behindern werden im nördlichen Bereich des Plangebietes parallel zu dem beschränkt öffentlichen Weg (L2 und GFL) sowie parallel zu dem öffentlichen Fußweg im westlichen Teil des Plangebietes jeweils 1,50 m breite Schutzstreifen festgesetzt. Diese dürfen weder bebaut noch bepflanzt werden.

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

Um einen verantwortungsvollen Umgang mit dem Schutzgut Boden sicherzustellen wird der Umgang mit dem Oberboden geregelt, die Herstellung von Stellplätzen und Abstellflächen auf wasserdurchlässige Beläge beschränkt.

5.12 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Mit den Festsetzungen zur gärtnerischen Gestaltung und Bepflanzung der privaten Grundstücksflächen und je angefangene 300 m² Baugrundstücksfläche einen Laub- oder Obstbaum zu pflanzen, soll eine funktionale und optische Einbindung der Baugrundstücke in unmittelbarer Nachbarschaft zum Stadtpark in das vorhandene Orts- und Landschaftsbild erreicht werden.

Als Sichtschutz und zur gestalterischen Einbindung in das geplante Wohngebiet ist die Anlage des Regenrückhaltebeckens - wie bereits oben erwähnt - durch eine Heckenpflanzung einzugrünen. Um einer Zerstörung der Böschung entgegen zu wirken sind ausschließlich Heckenpflanzen zu verwenden, welche ein geringes Wurzelwerk entwickeln.

Auch die westlich des Parkplatzes festgesetzte Laubhecke soll zum einen als Sichtschutz bzw. als Abschirmung des Parkplatzes gegenüber der angrenzenden Bebauung dienen und zum anderen den geplanten Parkplatz gestalterisch integrieren sowie Lebensraum für Vögel und Insekten bieten.

Außerhalb des Plangebietes wird eine Aufforstung in Absprache mit der Unteren Forstbehörde und der Unteren Naturschutzbehörde im weiteren Verfahren festgesetzt. An dieser Stelle soll darauf hingewiesen werden, dass es sich bei den in den „Hinweisen“ aufgeführten grünordnerischen Maßnahmen, wie Dach- und Fassadenbegrünung oder Heckenpflanzung, um Empfehlungen handelt, die selbstverständlich nicht in der Bilanzierung erfasst wurden.

5.13 Erhalt von Bäumen und Sträuchern

Mit diesen Festsetzungen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern soll der vorhandene Baumbestand erhalten werden. Dies betrifft die gemäß Planeintrag festgesetzten Bäume mit der Nummer 4, 5, 6, 7, 18, 57, 71, 88, 89, 93, 153, 154, 155, 160, 170, 174, 188, 195, 203, 215, 238, 240, 241, 245, 249, 329, 332 und 343.

Die Bäume mit der Nummer 1, 2, 32, 61, 103, 111, 157, 158, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 183, 184, 185, 186, 187, 189, 192, 197, 199, 200, 201, 204, 207, 208, 209, 211, 212, 213, 219, 221, 222, 224, 229, 231, 232, 234, 242, 248, 250, 251, 252, 253, 273, 342, 346, 347 sollten möglichst weitestgehend erhalten bleiben und sind daher nicht explizit zeichnerisch festgesetzt. Sollte ihr Erhalt nicht möglich sein ist in jedem Fall eine Ersatzpflanzung vorzunehmen. Die genauen Standorte der Bäume können dem Grünordnungsplan (GOP) entnommen werden.

Dadurch kann der durchgrünte Gebietscharakter erhalten und zusammen mit den oben beschriebenen zusätzlichen Bepflanzungs- und Begrünungsmaßnahmen dauerhaft gesichert werden.

5.14 Aufschüttungen und Abgrabungen

Mit dieser Festsetzung soll gewährleistet werden, dass bei Geländemodulationen die jeweiligen Nachbargrundstücke berücksichtigt und eingebunden werden, so dass weder eine Beeinträchtigung der Grundstücksnutzungen noch eine des Straßen- und Ortsbildes erfolgt.

5.15 Örtliche Bauvorschriften

5.15.1 Gestaltung der baulichen Anlagen

5.15.1.1 Dächer

Mit der festgesetzten Dachform innerhalb des Baugebietes **WA 3** soll erreicht werden, dass sich gerade entlang der Wurzner Straße die hier neu entstehenden Wohnhäuser in der Ausgestaltung ihrer Dächer an der Dachlandschaft der hier bereits vorhandenen Gebäude orientieren und sich somit aus städtebaulicher Sicht in das Straßenbild einfügen. Dabei dominiert hier nicht nur eine Dachform, sondern man findet eine Mischung aus Satteldach, Walmdach und Zeltdach vor.

In dem übrigen Plangebiet wird dagegen zugunsten einer höheren Gestaltungsfreiheit für die einzelnen Bauherrn bewusst auf die Festsetzung einer Dachform verzichtet.

Die Festsetzungen zur Integration von Solarkollektoren und sonstigen Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien sollen zum einen die Nutzung dieser Energieformen unterstützen und zum anderen eine gestalterisch abgestimmte Anbringung sichern.

5.15.1.2 Fassaden- und Wandgestaltung

Durch entsprechende Festsetzungen sollen gestalterische 'Ausreißer', die zu einem nicht gewünschten Ortsbild führen und dem Ziel, die ortstypische Struktur und Charakteristik dieses Wohngebietes zu bewahren, widersprechen würden, verhindert werden.

5.15.2 Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

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

5.15.3 Einfriedungen

Geschlossenen Nadelholzhecken passen stadtgestalterisch nicht in den Charakter dieses neu geplanten Wohngebietes und bieten keinen guten Lebensraum für unterschiedliche Vogelarten. Sie werden deshalb ausgeschlossen. Garteneinfriedungen z. B. als Hecken mit einheimischen Sträuchern stellen hierzu eine wesentlich bessere Lösung dar und können zukünftig möglichst vielen Vogelarten die Besiedelung dieses Gebietes ermöglichen.

Um den Verkehrsraum für Wartungs- und Entsorgungsfahrzeuge (KWL, Müllabfuhr) z. B. durch hohe Mauern nicht einzuschränken und somit die erforderliche Zugänglich- und Befahrbarkeit zu behindern werden im nördlichen Bereich des Plangebietes entlang des beschränkt öffentlichen Weges (L2 und GFL) sowie im westlichen Plangebiet entlang des öffentlichen Fußweges massive Einfriedungen ausgeschlossen.

5.15.4 Werbeanlagen / Antennen

Großflächige Werbeanlagen und Leuchtreklame sowie eine größere Zahl von Antennen und Satelliten-Empfänger würden das Wohnumfeld erheblich beeinträchtigen und stören und sind deshalb nur eingeschränkt zulässig. Darüber hinaus entsprechen sie nicht dem Nutzungsschaarakter eines Wohngebietes.

5.15.5 Gestaltung der Aufstellplätze für bewegliche Abfallbehälter

Um eine Beeinträchtigung des öffentlichen Straßenbildes durch unschöne Abfallbehälter zu vermeiden sollen diese entsprechend baugestalterisch integriert oder abgepflanzt werden.

Machern, den 19.11.2012/14.03.2013
gez. Dipl.-Ing. Bianca Reinmold-Nöther
Freie Stadtplanerin