

Stadt Taucha



Landkreis Nordsachsen

Begründung

zum Bebauungsplan

Nr. 47 "Allgemeines Wohngebiet am Gärtnerweg"

nach § 13a BauGB

12.02.2015

Inhaltsverzeichnis

1.	Räumlicher Geltungsbereich	3
2.	Übergeordnete Planungen	3
2.1	Landesentwicklungsplan / Regionalplan.....	3
2.2	Flächennutzungsplan.....	3
2.3	Verbindliche Bauleitplanung.....	4
3.	Beschreibung des Plangebietes	4
3.1	Bestehende Verhältnisse.....	4
3.1.1	Städtebau.....	4
3.1.2	Verkehr.....	4
3.1.3	Untergrund / Baugrund und Fuchsberggraben.....	4
3.3.4	Ver- und Entsorgungsanlagen.....	6
3.2	Entwässerung.....	7
3.2.1	Regenwasser.....	7
3.2.2	Schmutzwasser.....	7
3.3	Trink- und Löschwasserversorgung.....	7
3.4	Fernmelde-, Energie- und Gasversorgung.....	7
4.	Anlass und Planungsziele	8
4.1	Anlass der Planung.....	8
4.2	Ziel und Zweck der Planung.....	8
5.	Inhalte der Planung	8
5.0	Flächenbilanz.....	9
5.1	Art und Maß der baulichen Nutzung.....	9
5.1.1	Art der baulichen Nutzung.....	9
5.1.2	Maß der baulichen Nutzung.....	9
5.2	Bauweise.....	10
5.3	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen.....	10
5.4	Nebenanlagen.....	10
5.5	Beschränkung der Zahl der zulässigen Wohneinheiten.....	10
5.6	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt... ..	10
5.7	Fläche für Versorgungsanlagen... ..	11
5.8	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung Von Boden, Natur und Landschaft.....	11
5.9	Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und	11
5.10	Aufschüttungen und Abgrabungen.....	11
5.11	Örtliche Bauvorschriften.....	11
5.11.1	Gestaltung der baulichen Anlagen.....	11
5.11.2	Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen.....	12
5.11.3	Einfriedungen.....	12
5.11.4	Werbeanlagen / Antennen.....	12
5.11.5	Gestaltung der Aufstellflächen für Abfallbehälter.....	12
6.	Voraussichtliche Umweltauswirkungen	12

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 47 „Allgemeines Wohngebiet am Gärtnerweg“ in Taucha erstreckt sich über die Flurstücke Nr. 950, 956, 951/1, 951/2, 909/1 und 909/2 und besitzt eine Größe von ca. 2,1 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 Nordwesten: durch die südliche Grenze der Flurstücke Nr. 593/310 (Gärtnerweg) u. 913/1;
im Nordosten: durch Westgrenze der Flurstücke Nr. 910/1, 913/1 und 914/1;
im Südosten: durch die Nordgrenze der Flurstücke Nr. 956, 952/2, 908/1, 908/2 und 908/3;
im Südwesten: durch die Ostgrenze der Flurstücke Nr. 949/2, 949/1, 952/2, 952/1 und 953/2.

Dieser Geltungsbereich umfasst den gesamten Umgriff des V+E-Planes Nr. 8 „WA am Gärtnerweg“ sowie eine Flächenerweiterung in südöstlicher Richtung des Flurstückes Nr. 913/1.

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 mit 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.

Unter Nutzung vorhandener und guter Infrastruktureinrichtungen soll über das geplante Wohngebiet am Gärtnerweg ein weiteres Angebot an Wohnbauflächen geschaffen werden. Dabei handelt es sich nicht um eine Planung auf der „grünen Wiese“, sondern um eine städtebauliche Arrondierung der bereits vorhandenen und über den angrenzenden Bebauungsplan Nr. 38 „Wohngebiet Neubauerndorf Süd“ planungsrechtlich gesicherten Wohnbebauung südöstlich des Gärtnerweges.

Darüber hinaus soll mit der vorliegenden Planung auch die Zielstellung des alten Vorhaben- und Erschließungsplanes (VEP) Nr. 8 „WA am Gärtnerweg“ aus dem Jahr 1995, der an dieser Stelle Geschosswohnungsbau mit Tiefgaragen vorsieht, zeit- und bedarfsgemäß durch die Anordnung von Einfamilienhäusern ersetzt werden. So fügt sich das neu geplante Wohngebiet entsprechend dem Ziel 5.1.4 des LEP aus stadtplanerischer Sicht sehr gut in die vorhandene Siedlungsstruktur, das Ortsbild und die Landschaft am südwestlichen Stadtrand von Taucha ein.

2.2 Flächennutzungsplan Stadt Taucha

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in dem seit 01.04.2008 rechtskräftigen FNP (Flächennutzungsplan) der Stadt Taucha als *Wohnbaufläche (W)* ausgewiesen. Der Bebauungsplan Nr. 47 „Allgemeines Wohngebiet am Gärtnerweg“ sieht die Festsetzung eines *Allgemeinen Wohngebietes (WA)* gem. § 4 BauNVO vor. Somit wird der vorliegende Bebauungsplan gem. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem FNP entwickelt.

2.3 Verbindliche Bauleitplanung

Der größte Teil des Plangebietes erstreckt sich über den gesamten Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes (VEP) Nr. 8 „WA am Gärtnerweg“, rechtskräftig seit 02. Oktober 1995. Lediglich der kleine Teil südöstlich des Flurstückes Nr. 913/1 ist *unbeplant*. Südwestlich angrenzend liegt der Bebauungsplan Nr. 38 „Wohngebiet Neubauerndorf Süd“.

Beide Pläne setzen ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO fest.

3. Beschreibung des Plangebietes

3.1 Bestehende Verhältnisse

3.1.1 Städtebau

Das Plangebiet liegt im Südwesten des Stadtgebietes von Taucha südöstlich des Gärtnerweges. Es umfasst ca. 2,1 ha, ist unbebaut und wird als Wiese genutzt. Zum Teil ist es mit Bäumen bestanden. Im Nordwesten und Südosten grenzen Kleingärten an, und im Nordosten wie im Südwesten stehen Einfamilienhäuser mit großzügigen Hausgärten.

Von Nordwesten in Richtung Südosten wird der Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes von einem Gewässer II. Ordnung, dem Fuchsberggraben, gequert (Flurstück 909/2).

3.1.2 Verkehr

Die verkehrliche Erschließung und Anbindung des Plangebietes an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz erfolgt über den Gärtnerweg, welcher im Zuge der Erschließungsmaßnahme mit ausgebaut wird, und im weiteren Verlauf über die Otto-Schmidt-Straße und die Leipziger Straße (B 87 Leipzig-Torgau) an die A 14 (Leipzig-Dresden) angebunden ist.

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über zwei neue Stichstraßen. Die südwestlich geplante Straße soll dabei an die bereits vorhandene und in der Planzeichnung Teil A informativ dargestellte Ringstraße anschließen und im Rahmen der Erschließung des Baugebietes (nur) bis dorthin grundhaft ausgebaut werden.

Diese beiden neuen öffentlichen Straßen sollen einen Regelquerschnitt von 6,00 m erhalten (5,50 m Fahrbahn und beidseitig 0,25 m Sicherheitsraum). In Abstimmung mit der Straßenverkehrsbehörde und dem Ordnungsamt sind die Straßenleuchten in die Grundstücke, unmittelbar an die Grundstücksgrenze zu stellen, um eine Einhaltung der Lichtraumprofile zu gewährleisten. Der Lampenstandort kann dem Regelprofil C-C (siehe Erläuterungsbericht zur Gesamterschließungsplanung des Ingenieurbüros Hirsch) entnommen werden. In den Kaufverträgen mit den späteren Grundstückseigentümern ist darauf hinzuweisen, dass die Straßenleuchten in den privaten Grundstücksflächen zu dulden sind.

Auch die konkrete Anordnung von mindestens 10 % der öffentlichen Parkplätze entlang des Gärtnerweges innerhalb des öffentlichen Straßenraumes erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung.

3.1.3 Untergrund / Baugrund und Fuchsberggraben

Untergrund / Baugrund

Durch die Firma: BAUGEO Baugrund Geotechnik GmbH
Angerstraße 38-44
04177 Leipzig
Tel. 0341/48751-0

wurde ein vorhabenbezogenes Baugrundgutachten für die Erschließungsplanung des Bebauungsplanes (B-Plan) Nr. 47 erstellt. Weiterhin liegt ein Baugrundgutachten für den Graben an der Kleingartenanlage vor.

Unter einer flächig verbreiteten Schicht aus Oberboden ($d = 0,30 \dots 0,50$ m) und regionaler Auffüllung ($d = 0,55 - 0,70$ m), hauptsächlich im Bereich des Fuchsberggrabens, stehen ab einer Tiefe von ca. 0,8 m Geschiebelehm/-mergel und Schmelzwassersande in regelloser Wechsellagerung an. Auf dem momentanen Brachland sind keine Auffüllungen vorhanden. Am Anschlusspunkt zum B-Plan Nr. 38 sind bereits unbefestigte Zufahrtswege (Mineralgemisch 0/60 auf Grobschlag 0/300), mit einer Mächtigkeit von ca. 35 cm vorhanden, darunter folgt der gewachsenen Baugrund.

In allen durchgeführten Sondierungsbohrungen wurde Grundwasser angetroffen, der Stand schwankt allerdings im Baufeld aufgrund der stark wechselnden Verbreitung der Schmelzwassersande. Unter Berücksichtigung der festgestellten Stände, ist allerdings von einem höchsten Grundwasserstand von 1,00 m unter GOK auszugehen. Durch den schlecht wasserdurchlässigen Geschiebelehm ist bei Bauausführung mit einem Eintritt des anliegenden Oberflächenwasser in die Baugruben zu rechnen. Da Grabentiefen $> 1,00$ m erforderlich werden, ist eine offene Wasserhaltung einzuplanen und generell ein Verbau vorzusehen, da ein Ausfließen der Sande zu erwarten ist.

Grundsätzlich muss von tragfähigkeitserhöhenden Maßnahmen auf dem Planum ausgegangen werden, da ein Verformungsmodul von $E_{v2} > 45$ MN/m² nicht nachgewiesen werden konnte. Es wird eine zu verbessernde Mindestdicke von 30 ... 40 cm empfohlen. Aufgrund des stark wasser- und frostempfindlichen Bodens sind die Aushubsohlen erst unmittelbar vor Leitungsverlegung freizulegen und dann umgehend zu überbauen. Sollte allerdings doch Wasser eintreten, sind aufgeweichte Bereiche durch nichtbindigen Austauschboden oder Magerbeton zu ersetzen.

Da der aus den Aufschlüssen gewonnene Boden organoleptisch unauffällig ist wurde lediglich eine Mischprobe der unterhalb des Oberbodens lagernden Schichten genommen. Die Auswertung ergab eine LAGA Einstufung von Z0. Da jedoch Geschiebelehm für einen Wiedereinbau erfahrungsgemäß nicht geeignet sind, ist auch hier von Bodenaustausch auszugehen. Trockenen bzw. Erdfeuchte Sande können, sofern separierbar, wieder eingebaut werden. Dies ist baubegleitend zu prüfen.

Der Baugrund ist aufgrund seines hohen Grundwasserspiegels und des vorhandenen Lößlehms mit einem K_f – Wert $< 10^{-6}$ m/s hinsichtlich seiner Versickerungsfähigkeit als allgemein ungünstig zu bewerten. Daher kommen, wenn überhaupt, nur partielle oberflächennahe Flächenversickerungsanlagen wie Mulden- bzw. Muldenrigolensystem zum Tragen, wobei hier der Abstand zum Grundwasser eingehalten werden muss. Für das Erschließungsgebiet muss daher eine generelle Versickerung der befestigten Flächen sowie der Grundstücke ausgeschlossen werden. Sollten infolge der vom Bauherrn beauftragten grundstücksbezogenen Baugrundgutachten bei einzelnen Grundstücken Versickerungsanlagen möglich sein, werden diese bei der Bemessung der Regenrückhalteanlage im Rahmen der Ausführungsplanung berücksichtigt.

Der anfallende Mutterboden ist fachgerecht zu lagern und örtlich wieder einzubauen oder zu verwerten.

Die Tragfähigkeit auf dem Planum ist durch statischen Plattendruckversuch, mit mindestens $E_{v2} = 45$ MN/m² auf einer Probestfläche nachzuweisen.

Die Aufnahme von Sickerwasser in das RW-Netz ist nicht zulässig.

Fuchsberggraben

Mittlerweile liegen konkrete Aussagen zum Gewässerstatus und eine geotechnische Stellungnahme der Baugrund Geotechnik GmbH (BAUGEO) vom 10.11.2014 und ergänzend vom 07.01.2015 zur allgemeinen Bebaubarkeit der Grundstücke am ehemaligen Fuchsberggraben vor. Darin wird ausgeführt, dass der ursprüngliche Fuchsberggraben nicht breiter ist als die derzeit ausgeformte, noch sichtbare Mulde (in der Planzeichnung informativ dargestellt). Bauvorbehalte hinsichtlich der allgemeinen Bebaubarkeit der Grundstücke am ehemaligen Fuchsberggraben sind aus geotechnischer Sicht nicht zu formulieren, da die durch Baugrenzen festgesetzte Baufläche den Grabenquerschnitt nicht tangiert. Lediglich im südöstlichen Plangebiet innerhalb des Baugebietes WA 5 befindet sich die Baufläche tatsächlich bereichsweise im ehemaligen Grabenrandbereich.

Unabhängig davon ist nun beabsichtigt den vorhandenen Graben im Bereich des Bebauungsplangebietes geländegleich zu verfüllen. Alle bisherigen Entwässerungsleitungen in den Graben werden vollständig umgebunden und an das Straßen- und Oberflächenentwässerungssystem angeschlossen. Insofern ergeben sich folgende Ergänzungen:

Die Verfüllung des bestehenden Grabens sollte vorzugsweise mit bindigem/gemischtkörnigem Boden erfolgen, der als Wasserhemmer fungiert. Geeignet hierfür ist der im Baufeld anstehende Geschiebelehm/-mergel in mindestens steifer bis halbfester Konsistenz. Als Verdichtungsanforderung an die Grabenverfüllung ist D_{Pr} größer als 97 % einzuhalten. Sandige und kiesige Böden sind nicht als Verfüllmassen zu verwenden.

Die Geländeoberfläche im Grabenbereich ist im Minimum dem bestehenden Gelände anzupassen, um den Zufluss/Aufstau von Oberflächenwasser im ehemaligen Grabenverlauf zu verhindern.

Unter Berücksichtigung o. g. Punkte kann für die oben beschriebenen Baufläche innerhalb des Baugebietes WA 5 auf eine Verrohrung bzw. Umverlegung des Grabens verzichtet werden. Der Grabenbereich kann hier ohne Einschränkung überbaut werden. Unabhängig davon sind die örtlichen Baugrund- und Grundwasserverhältnisse auf dieser Fläche durch eine gesonderte Baugrunderkundung zu bestimmen, um den Umfang an baugrundverbessernden Maßnahmen auf der Baufläche festlegen zu können.

3.1.4 Ver- und Entsorgungsanlagen

(unter Berücksichtigung der Gesamterschließungsplanung Gärtnerweg durch das Ingenieurbüro Hirsch)

Sämtliche Medien sind in den angrenzenden Straßen vorhanden.

Zur Erschließung des Gärtnerweges sind Leitungen für Trink-, Schmutz, Regenwasser und Gas sowie Energie- und Telekommunikationskabel zu verlegen. Die Anschlussstellen befinden sich in der Otto-Schmidt- sowie in der Ernst-Barlach-Straße.

Das Schmutzwasser des Plangebietes wird über einen neuen Kanal in den öffentlichen Sammler in der Otto-Schmidt-Straße entwässert. Hierbei können alle bereits bebauten Grundstücke (Gärtnerweg Nr. 1 bis 5) sowie die geplanten Grundstücke in den B-Plänen Nr. 38 und Nr. 47 „Allgemeines Wohngebiet am Gärtnerweg“ an die Schmutzwasserleitung angeschlossen werden. Das anstehende Oberflächenwasser der Grundstücke und der Straße wird über ein neues Regenwassersystem der geplanten Pumpstation in Höhe Max-Klinger-Straße zugeführt und von dort über das ertüchtigte vorhandene Regenwassernetz in den Weidengraben abgeleitet.

Hinweis: In einem zweiten Bauabschnitt besteht die Möglichkeit die parallel am Gärtnerweg vorhandene Kleingartenanlage ebenfalls zu entwässern. Hierfür ist allerdings eine neue wasserrechtliche Genehmigung erforderlich. Dies ist nicht Bestandteil der vorliegenden Erschließungsplanung.

Im Gärtnerweg sind zwar eine Niederspannungs- und eine Telekomtrasse vorhanden, diese sind jedoch Freileitungen, die im Zuge dieser Erschließungsplanung als Erdverlegung mit koordiniert wurden.

Weiterhin wurde der Ringschluss der vorhandenen Gasleitungen zwischen Ernst-Barlach-Straße und Otto-Schmidt-Straße koordiniert. Sowie der Ausbau der Straßenbeleuchtungsanlage im Gärtnerweg mit vorgesehen.

3.2 Entwässerung

3.2.1 Regenwasser

Das anstehende Oberflächenwasser wird der am südwestlichen Randbereich des B-Plan Gebietes 8a/8b geplanten Pumpstation zugeführt und dann über die integrierte Hebeanlage mit 185 l/s in das Regenrückhaltebecken des B-Plan Nr. 8 eingeleitet, das in den östlich gelegenen Weidengraben entwässert.

Allerdings ist hierfür das Oberflächenentwässerungssystem der B-Pläne 8a/8b nach zu bemessen und die vorhandenen Drosseleinrichtungen neu einzustellen. Eine Anpassung der Wasserrechtlichen Genehmigung für die Ableitung des gesammelten Oberflächenwassers in den Weidegraben ist nicht erforderlich, da die gedrosselte Einleitmenge von 50 l/s nicht verändert wird.

3.2.2 Schmutzwasser

Für die Ableitung des Schmutzwassers ist die Anbindung an den Sammler (DN250) in der Otto-Schmidt-Straße vorgesehen. Die Anbindung erfolgt über einen neuen Schacht.

3.3 Trink- und Löschwasserversorgung

Im Gärtnerweg ist bereits eine Trinkwasserleitung GGG DN 200 vorhanden.

Die Trinkwasserversorgung des Wohngebietes B-Plan Nr. 47 erfolgt von dieser Leitung aus als Stichleitung im Baufeld 1 und als Ringschluss mit dem B-Plan-Gebiet Nr 38 im Baufeld 2. Als Rohrmaterial ist PE-HD 110 x 6,6 vorgesehen. Am Ende der Stichleitung ist ein Unterflurhydrant zu setzen um die Bereitstellung von Löschwasser für das Wohngebiet zu gewährleisten.

Die notwendige Löschwasserversorgung ist durch die Hauptleitung (DN200) im Gärtnerweg abgesichert. Von Seiten der KWL wird die erforderliche Menge für das Wohngebiet von 48 m³/h bereitgestellt.

3.4 Fernmelde-, Energie und Gasversorgung

Die Versorgung des Wohngebietes mit Energie und Gas ist über das vorhandene Netz der Mitnetz Strom und Mitnetz Gas in den anliegenden Straßen generell möglich. Die Bedingungen und der genaue Anschlusspunkt sind noch mit dem Versorgungsunternehmen in einem Versorgungsvertrag abzustimmen. In der nördlichen Spitze des Plangebietes wird eine Trafostation vorgesehen.

Zur fernmeldetechnischen Versorgung des Plangebietes ist die Verlegung neuer Fernmeldeanlagen vorzunehmen. Mit der Deutschen Telekom sind die Anschlussbedingungen abzustimmen.

Hausanschlussstummel sind mit zu verlegen. Die direkten Hausanschlüsse sind durch die Grundstückseigentümer gesondert zu vereinbaren.

4. Anlass und Planungsziele

4.1 Anlass der Planung

Das Plangebiet liegt in einem durch aufgelockerte Wohnbebauung sowie Kleingärten geprägten Areal. In der damaligen Planung von 1995 (VEP Nr. 8 „WA am Gärtnerweg“) war Geschosswohnungsbau mit ca. 128 Wohneinheiten (WE) vorgesehen, eine Zielfunktion, welche dem damaligen Handlungsdruck zur Ausweisung neuer Wohnbaugebiete entsprach. Eine derart dichte Bebauung würde jedoch den heutigen Gebietscharakter sprengen und ist an diesem Standort städtebaulich nicht mehr vertretbar. Darüber hinaus wäre die Ver- und Entsorgung für eine derart große Anzahl an WE problematisch.

Anlass der Planung ist daher das bestehende Planungsrecht in diesem Gebiet neu zu ordnen. Entsprechend dem Bedarf und einer zeitgemäßen Planung wird daher eine konzeptionell auf Einfamilienhäuser orientierte Planung verfolgt, welche dann lediglich noch ca. 20 neue WE vorsieht und sich in seiner Baustruktur harmonisch in das bereits bestehende Gebiet einfügt. Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, bei dem das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB zur Anwendung kommt. Damit ist für das Plangebiet keine Umweltprüfung durchzuführen.

4.2 Ziel und Zweck der Planung

Planungsziel ist es, mit dem vorliegenden Bebauungsplan dieses Entwicklungspotential für weitere Wohnbauflächen innerhalb des Stadtgebietes von Taucha auszuschöpfen, jedoch nicht in dem Maße wie ehemals geplant, sondern in erheblich reduzierter Form und heutigen Bedürfnissen und Wohnformen angepasst. Selbstverständlich soll damit auch dem Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ Rechnung getragen werden.

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes verfolgt somit auch das Ziel, den derzeit noch gültigen Vorhaben- und Erschließungsplanes (VEP) Nr. 8 „WA am Gärtnerweg“ aus dem Jahr 1995 zu ersetzen.

Bei der geplanten Neubebauung ist an maximal zweigeschossige Wohnhäuser in Form von freistehenden Einfamilienhäusern gedacht. Zugunsten einer hohen Wohnqualität und in Anlehnung an die umgebende lockere Bebauung wurde bewusst auf Doppelhäuser oder Hausgruppen verzichtet.

Auf den ca. 20 neu geplanten Grundstücken sollen je 2 Stellplätze, also insgesamt ca. 40 Stellplätze, angeordnet werden, so dass das Wohnumfeld nicht durch parkende Autos im Straßenraum beeinträchtigt wird.

Darüber hinaus sollen innerhalb des öffentlichen Straßenraumes im Rahmen der Erschließungsplanung weitere 10 % in Form der 4 Stellplätze entlang des Gärtnerweges als öffentliche Parkplätze innerhalb der Straßen ausgewiesen werden. Weiterhin ist für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger auf den betreffenden Grundstücken ein zusätzlicher Stellplatz zu schaffen.

Entsprechend der Intention des § 1 Abs. 5 BauGB wird durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 47 "Allgemeines Wohngebiet am Gärtnerweg" 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. 47 "Allgemeines Wohngebiet am Gärtnerweg" ergibt sich die nachfolgende überschlägige Flächenbilanzierung:

Flächennutzung	Fläche	Anteil
Allgemeines Wohngebiet (WA) davon überbaubare Grundstücksflächen ca. 15.355 m ² davon nicht überbaubare Grundstücksflächen ca. 4.110 m ² davon Fläche für eine Trafostation ca. 20 m ²	ca. 19.485 m ²	92 %
Öffentliche Verkehrsflächen	ca. 1.618 m ²	8 %
Plangebietsgröße	ca. 21.103 m²	100 %

Tabelle 1: Überschlägliche Flächenbilanz (bei den 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 wird für das Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO mit den Baugebieten WA 1 bis WA 5 festgesetzt. Die Baugebiete WA 3, WA 4 und WA 5 wurden durch den Fuchsberggraben gequert. Dieser Bereich ist in der Planzeichnung (Teil A) informativ als „ehemaliger Verlauf des Fuchsberggrabens“ dargestellt.

Zur Sicherung des bestehenden Gebietscharakters und zur Verhinderung von Fehlentwicklungen werden die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO (= Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) ausgeschlossen und sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes [§ 1 Abs. 5 und 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 0,4 und 0,8 jeweils als Höchstgrenze festgesetzt. Diese Festsetzungen sollen eine optimale Bebauung der neuen Grundstücke und Unterbringung der erforderlichen Stellplätze auf diesen ermöglichen. Diese Maße entsprechen den 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 141,80 m über NN sowie der möglichen Überschreiten von 0,5 m für Hauptgebäude 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.

Damit auch das Baugebiet selbst und vor stadtgestalterischen Ausreißern bei der Errichtung von Nebenanlagen verschont bleibt wird hier die maximale Gebäudehöhe auf maximal 3,0 m beschränkt. Somit wird aus städtebaulicher Sicht ein harmonisches Ortsbild – auch zum Schutz der unmittelbaren Nachbarschaft der jeweiligen Grundstücke gewährleistet.

5.2 Bauweise

Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird, abgeleitet aus der umgebenden Bebauung und dem angrenzenden Bebauungsplan Nr. 38, die offene Bauweise in Form von freistehenden Einzelhäusern festgesetzt. Mit dieser Festsetzung soll die beabsichtigte Planung eines attraktiven Einfamilienhausgebietes gesichert und die Möglichkeit der Errichtung von Mehrfamilienhäusern innerhalb dieses Gebietes für die Zukunft eindeutig ausgeschlossen werden. Die Begrenzung der Gebäudelänge auf maximal 30,00 m soll einer riegelartigen Bebauung entlang der Straßen verhindern.

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.

Nicht überbaubare Grundstücksfläche

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

5.4 Nebenanlagen

Damit die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ausreichend gesichert werden kann sind Nebenanlagen für Gas, Wasser, Abwasser, Elektrizität oder Medien grundsätzlich überall zulässig.

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 – wie mit dem bis dato gültigen V+E-Plan Nr. 8 angestrebt - würde die Maßstäblichkeit in diesem Bereich sprengen.

5.6 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Im nordwestlichen Geltungsbereich werden zwei Bereiche *ohne Ein- und Ausfahrt* festgesetzt um hier neue Grundstückszufahrten am Gärtnerweg auszuschließen und die Anordnung dieser gezielt in die beiden neuen Erschließungsstraßen zu lenken. Eine zusätzliche Beeinträchtigung des Verkehrsflusses innerhalb des Gärtnerweges soll somit vermieden werden.

5.7 Fläche für Versorgungsanlagen

Zur ausreichenden Versorgung mit Elektrizität ist gemäß Planeintrag eine Trafostation festgesetzt. Im Sinne einer guten Zugänglichkeit zu Wartungszwecken ist diese in der nordöstlichen Spitze des Plangebietes direkt am Gärtnerweg angeordnet.

5.8 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 und der Anteil befestigter Flächen beschränkt.

5.9 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 zur durchgrünten Wohnbebauung und den Kleingärten erreicht werden.

Die im Zusammenhang mit der Renaturierung des Fuchsberggrabens Tauchaer Flur erfolgten Pflanzmaßnahmen sind ebenso wie die vorhandene Baumreihe, bestehend aus 61 Weiden und einer Eiche, zu ersetzen. Es erfolgt aber keine explizite Festsetzung des Bestandsgrüns, da der Umgang der Bauherren mit demselben sehr unterschiedlich sein kann. Stattdessen erfolgt eine Eingriffs-Ausgleichs-Bewertung, welche von einer theoretischen 100 % Entnahme ausgeht. Der Ausgleich ist vor Satzungsbeschluss explizit durch Maßnahmen oder finanzieller Ablösung durch den Erschließungsträger zu definieren. Eine Regelung erfolgt im Erschließungsvertrag.

5.10 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.

5.11 Örtliche Bauvorschriften

5.11.1 Gestaltung der baulichen Anlagen

5.11.1.1 Dächer

Mit der festgesetzten Dachform und Dachneigung innerhalb der Baugebiete WA 1, WA 2 und WA 3 soll sich die im südwestlichen Bereich geplante Neubebauung in Ihrer Dachgestaltung an das angrenzende Baugebiet, innerhalb dessen diese Festsetzungen ebenso gelten, anlehnen und somit aus stadtgestalterischer Sicht eine bessere Integration des Gebietes in die angrenzende und gegenüberliegende Bebauung sowie eine Art Übergang zum übrigen Plangebiet (WA 4 und WA 5) schaffen.

Innerhalb der Baugebiete WA 4 und WA 5 wird dagegen zugunsten einer höheren Gestaltungsfreiheit für die einzelnen Bauherren bewusst auf die Festsetzung einer Dachform und Dachneigung 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.

5.11.1.2 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.

5.11.2 Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

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

5.11.3 Einfriedungen

Mit der Höhenbeschränkung für Einfriedungen und Anpflanzungen im Bereich der beiden in den Gärtnerweg einmündenden Straßen auf maximal 0,80 m über der Fahrbahnebene soll ein verkehrssicheres Ein- und Ausfahren an diesen Stellen gewährleistet werden.

5.11.4 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.

5.11.5 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.

6. Voraussichtliche Umweltauswirkungen

Lärmeinwirkungen

(Zusammenfassung der Schalltechnischen Untersuchungen durch die GAF – Gesellschaft für Akustik und Fahrzeugmesswesen mbH)

„Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 47 der Stadt Taucha „Allgemeines Wohngebiet am Gärtnerweg“ wurde die GAF – Gesellschaft für Akustik und Fahrzeugmesswesen mbH durch die Stadt Taucha beauftragt, Schalltechnische Untersuchungen zum Thema Gewerbe- und Autolärm durchzuführen.

Wesentliches Ansinnen der Schalltechnischen Untersuchungen sind Erhebungen der Immissionsbelastungen infolge **Gewerbelärm** (einwirkend auf das Gebiet des Bebauungsplanes und ausgehend von den Gewerbegebieten der B-Pläne Nr. 1, Nr. 4 und Nr. 35) sowie infolge **Verkehrslärm** (einwirkend auf das Gebiet des Bebauungsplanes und ausgehend von der Autobahn BAB 14), das aufzeigen von entsprechenden Konfliktsituationen und das Darstellen von Lösungsansätzen zur Konfliktbewältigung.

Nach Modellierung der topografischen und baulichen Gegebenheiten, der Emissionsquellen des der Gewerbebetriebe und des Verkehrs auf der BAB 14 sowie der geplanten Wohnbereiche wurden Berechnungen der Geräuschemissionen durchgeführt. Die Berechnungen erfolgten mittels detaillierter Prognose mit A-bewerteten Summenpegeln und Beurteilungen der Lärmsituation gemäß DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) anhand der dort dargestellten Orientierungswerte der Schallimmission für Allgemeine Wohngebiete.

Die Ergebnisse der Berechnungen und Beurteilungen für auf das Gebiet des B-Planes einwirkenden **Gewerbelärm** zeigen die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der DIN 18005.

Die Ergebnisse der Berechnungen und Beurteilungen für auf das Gebiet des B-Planes einwirkenden **Verkehrslärm** zeigen die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der DIN 18005 im Beurteilungszeitraum tagsüber, jedoch die Überschreitung der Immissionsrichtwerte gemäß DIN 18005 im Beurteilungszeitraum nachts. Die Höhe der Richtwertüberschreitungen im Beurteilungszeitraum nachts infolge Verkehrslärms der BAB 14 ist für ca. 70 % des Gebietes des zu beurteilenden Bebauungsplanes mit bis zu 1 dB anzugeben, für weitere 25 % mit bis zu 2 dB und lediglich für 5 % des Gebietes mit bis zu 3 dB.

Insgesamt sind die Richtwertüberschreitungen als geringfügig zu bewerten. Zusätzliche Lärminderungsmaßnahmen sind nach Auffassung des Sachverständigen aus aufgeführten Gründen nicht erforderlich.“

Die Empfehlung der Unteren Immissionsschutzbehörde, schutzbedürftige Wohnräume in Richtung der lärmabgewandten Seite zu errichten, wird jedoch in den Bebauungsplan unter dem Punkt „Hinweise“ aufgenommen.

Elektromagnetische Einwirkungen

Die Betreibung der vorhandenen Hochspannungsleitungen verursacht elektrische und magnetische Felder mit einer Frequenz von 50 Hertz. Das elektrische Feld wird durch die Betriebsspannung und das magnetische Feld durch Betriebsstrom erzeugt. Die Stärke dieser Felder ist unmittelbar am Leiter am größten und nimmt mit wachsender Entfernung rasch ab. Am Boden unterhalb der Leitung sind diese Felder um ein Vielfaches abgeschwächt.

Die elektrischen Felder treten praktisch nur im Freien auf, da sie von den Gebäuden abgeschirmt werden. Dagegen ist die Schirmwirkung von Baumaterialien gegenüber dem magnetischen Feld vernachlässigbar.

Seit dem 01.01.1997 gilt die 26. BImSchV in der aktuellen Fassung (BGBl. Jahrgang 2013 Teil 1 Nr. 50 vom 21. August 2013) über elektromagnetische Felder. In dieser Verordnung werden Schutz- und Vorsorgewerte als Grenzwerte für elektrische und magnetische 50-Hertz-Felder zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen vorgeschrieben, die dort einzuhalten sind, wo sich Menschen nicht nur vorübergehend aufhalten. Die Schutzwerte im Nahbereich von Freileitungen betragen für die:

- Elektrische Feldstärke = 5 kV/m, kleinräumige oder kurzzeitige Überschreitungen bis 10 kV/m, d.h. dass nur ein Teil des Grundstückes von der Überschreitung betroffen sein darf und nur für eine Einwirkungszeit von bis zu 1,2 Stunden pro Tag.
- Magnetische Flussdichte = 100 qT (Mikrotesla), kurzzeitige Überschreitungen bis 200 qT, d. h. nur für eine Einwirkungszeit von bis zu 1,2 Stunden pro Tag.

Als Vorsorgewerte gelten in der genannten Vorschrift 5 kV/m für die elektrische Feldstärke und 100 qT für die magnetische Flussdichte. Die Schutzwerte müssen von allen Anlagen, auch von bestehenden eingehalten werden. Die genannten Vorsorgewerte gelten für neu zu errichtende Anlagen und bei wesentlichen Änderungen an bestehenden Anlagen in der Nähe von Wohnungen, Krankenhäusern, Schulen, Kindergärten, Kinderhorten, Spielplätzen oder ähnlichen Einrichtungen.

Die in der 26. BImSchV festgelegten Grenzwerte basieren auf international anerkannten Empfehlungen und beruhen somit auf wissenschaftlich nachgewiesenen, gesundheitlich relevanten biologischen Wirkungen elektrischer und magnetischer Felder, wobei sowohl akute als auch Langzeitfolgen berücksichtigt wurden.

Sofern die Grenzwerte eingehalten werden, ist nach dem heutigen wissenschaftlichen Kenntnisstand der Schutz der Gesundheit auch bei Dauereinwirkung gewährleistet.

Nach Aussage der Leitungsbetreiber werden diese Grenzwerte eingehalten. Somit bestehen keine negativen Einflüsse für die Bewohner des Plangebietes.

Machern, den 12.02.2015

gez. Dipl.-Ing. Bianca Reinmold-Nöther
Freie Stadtplanerin