

## GEMEINDE GROSSHARTHAU

# BEBAUUNGSPLAN SCHULSTRASSE - WEST

## 1. ÄNDERUNG

## SATZUNG

---

### TEIL C: BEGRÜNDUNG DER PLANÄNDERUNG

#### 1 Ziel und Zweck der Planänderung

Der Bebauungsplan "Schulstraße-West" Großharthau ist am 29.06.1999 in Kraft getreten. Das darin planungsrechtlich gesicherte Wohngebiet wurde bisher noch nicht umgesetzt.

Aufgrund zahlreicher konkreter Anfragen privater Bauherren für Eigenheimstandorte ist die Gemeinde bestrebt, das Gebiet nun zeitnah der Entwicklung als Wohnbauland zuzuführen.

Einige Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes entsprechen nicht mehr den aktuellen Standards und sind daher zu überarbeiten. Insbesondere die Verkehrserschließung sowie die Bebaubarkeit der Flächen sind an aktuelle Planungserfordernisse anzupassen.

Es werden im Wesentlichen folgende Planungsziele angestrebt:

- Überarbeitung der Verkehrserschließung, um aktuellen Anforderungen an Erschließungsstraßen in Wohngebieten zu entsprechen
- Änderung der Baugrenzen zugunsten eines größeren Handlungsspielraums für Bauherren
- Lockerung der gestalterischen Vorschriften, um zeitgemäße Baustile und –standards zuzulassen

#### 2 Derzeitige städtebauliche und planungsrechtliche Situation

##### 2.1 Lage und Umfeld des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Rand des Ortszentrums von Großharthau. Es wird im Süden und Osten von der bebauten Ortslage entlang der Dresdener Straße (B 6) und der Schulstraße begrenzt. Im Norden und Westen schließen sich landwirtschaftliche Flächen an den Geltungsbereich an.

##### 2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der vorliegenden Änderung umfasst die Flurstücke 231/17, 231/18, 231/19, 231/20, 231/21, 231/22, 231/23 und 692 sowie Teile des Flurstücks 231/10 der Gemarkung Großharthau. Die Grenze des ca. 2,09 ha großen räumlichen Geltungsbereiches ist in der Planzeichnung Teil A zeichnerisch festgesetzt.

##### 2.3 Bestehendes Planungsrecht

Der Bebauungsplan Großharthau „Schulstraße-West“ in der Fassung vom 16.04.1998 bildet die planungsrechtliche Grundlage für Vorhaben innerhalb des B-Plan-Änderungsbereiches (Allgemeines Wohngebiet).

##### 2.4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Großharthau besitzt einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan, in dem das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt ist. Durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplans wird nicht von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abgewichen. Die Änderung des Bebauungsplans wird somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### 3 Inhalt der Planänderung

Nachfolgend aufgeführte Änderungen werden zum bestehenden, rechtskräftigen Bebauungsplan „Schulstraße-West“ (i.d.F. vom 16.04.1998) für den Geltungsbereich der Änderung getroffen.

#### 3.1 Maß der baulichen Nutzung

Die Geschossigkeit wird im gesamten Plangebiet einheitlich mit 2 Vollgeschossen festgesetzt. Die Gebäudehöhen (Trauf- und Firsthöhe) werden entsprechend angepasst. Geschossigkeit und Gebäudehöhen entsprechen der Wohnbebauung der Umgebung.

#### 3.2 Überbaubare Grundstücksflächen und Stellung baulicher Anlagen

Die Baugrenzen werden verändert und an die neue Verkehrserschließung angepasst. Auch werden die Baufenster großzügiger festgesetzt, um durch die variablen Möglichkeiten der Gebäudeanordnung die gewünschte lockere Baustruktur zu erreichen. Zur Verkehrsfläche werden 3 m Mindestabstand gewahrt.

Zur Vermeidung von Konflikten mit dem Gewerbelärm der südöstlich angrenzenden Tischlerei- und Tischlereieinutzung (Flst. 230/6) wird das östliche Baufenster in diesem Bereich zurückgesetzt angeordnet.

Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Zugunsten einer aufgelockerten, vielfältigen Baustruktur entfallen die Vorgaben zur Stellung baulicher Anlagen. An der Festsetzung der Firstrichtung wird nicht mehr festgehalten.

#### 3.3 Leitungsrecht

Innerhalb der als Wohnbauflächen ausgewiesenen Bereiche werden die Trinkwasserleitungen inkl. Schutzstreifen als Leitungsrechte festgesetzt. Diese sichern die Trinkwasserversorgung der Grundstücke südlich des Plangebietes und sind dinglich zu sichern durch die Eintragung beschränkter persönlicher Dienstbarkeiten im Grundbuch. Die Schutzstreifen dürfen nicht überbaut oder mit Bäumen, Sträuchern und Hecken bepflanzt werden.

#### 3.4 Verkehrserschließung

Die innere Verkehrserschließung wurde überarbeitet und an aktuelle Standards angepasst:

- Zur Vermeidung großflächiger Wendeanlagen wird die bisherige Stichstraßenerschließung geändert in eine Ringstraße. Dadurch sind die bisher festgesetzten Wendeanlagen nicht mehr erforderlich und entfallen.
- Zur Sicherung der Anbindung der gemäß Flächennutzungsplan langfristig westlich des Plangebietes vorgesehenen Wohnbauflächen wird die Erschließungsstraße bis über die letzte Grundstückszufahrt hinausgeführt bis auf das Flurstück 228/1. Dadurch soll eine spätere Anbindung von zukünftigen Wohngebieten westlich des Plangebietes ermöglicht werden.
- Die Erschließungsstraßen sind als Mischverkehrsflächen ohne separate Gehwege vorgesehen (verkehrsberuhigt).
- Die Brutto-Verkehrsflächen der Erschließungsstraßen werden einheitlich auf 5,30 m Breite festgesetzt. Abzüglich Borde ergibt sich daraus eine Fahrbahnbreite von 5,0 m. Dies entspricht dem Begegnungsfall Lkw/Pkw bei verminderter Geschwindigkeit.
- Die im südöstlichen Plangebiet bisher vorgesehene öffentliche Stellplatzanlage entfällt, da die Besucherstellplätze aufgrund der geänderten Erschließungsstraßenbreite nun straßenbegleitend vorgesehen sind. Für die privaten Stellplätze gilt § 49 SächsBO, wonach diese auf den Grundstücken einzuordnen sind.

#### 3.5 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Schallimmissionen

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch den Verkehrslärm der B 6 (Dresdener Straße) und den Gewerbelärm der Tischlerei im Südosten (Flst. 230/6) ist auf Grundlage des schalltechnischen Gutachtens der Siempelkamp Prüf- und Gutachter-Gesellschaft mbH vom 12.12.1997 in den südlichen Baufenstern das bewertete Bauschalldämmmaß entsprechend den angegebenen Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 auszubilden. Zusätzlich werden Festsetzungen zur Anordnung der Belüftung besonders schutzbedürftiger Räume getroffen.

### **3.6 Gestalterische Festsetzungen / Örtliche Bauvorschriften**

Großharthau ist durch keinen einheitlichen Baustil geprägt, sondern in seinem Erscheinungsbild inhomogen. Es existiert keine Gestaltungssatzung. Im Gegensatz dazu ist die Gestaltung der Baukörper innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans stark reglementiert. Seitens der Gemeinde Großharthau wird an diesen Vorgaben bis auf wenige Ausnahmen nicht mehr festgehalten. Zeitgemäße Baustile und –standards sollen im Baugebiet zugelassen werden.

### **3.7 Grünordnerische Festsetzungen**

Die bisherigen grünordnerischen Festsetzungen wurden überarbeitet und an heutige Standards angepasst.

Um die Bebaubarkeit der kleinen Grundstücke und die Einordnung von Grundstückszufahrten nicht unverhältnismäßig einzuschränken, wurden die im Änderungsbereich bisher per Planeintrag entlang der inneren Erschließungsstraßen festgesetzten Baumpflanzungen herausgenommen und überführt in die textliche Festsetzung zum Anpflanzen von Bäumen auf den privaten Grundstücken (PF2). Dadurch erhöht sich das bisherige Pflanzgebot von 1 Baum je 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche auf 1 Baum je 225 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche.

Das Pflanzgebot zur Eingrünung des Vorhabens (PF1) wurde beibehalten. Lediglich im Bereich der Trinkwasserleitungen und deren Schutzstreifen (Flächen mit Leitungsrechten) wurden die Gehölzpflanzungen aufgrund der entgegenstehenden erschließungstechnischen Belange (Leitungen und Schutzstreifen dürfen nicht mit Bäumen, Sträuchern und Hecken bepflanzt werden) herausgenommen. Die Gesamtfläche der Gehölzpflanzungen wurde jedoch beibehalten. Dazu wurde der Gehölzstreifen zum umgebenden offenen Landschaftsraum (im Norden und Westen) von bisher 3,0 m auf 3,5 m verbreitert. Die beabsichtigte wirkungsvolle Eingrünung des Vorhabens wird so gesichert.

Quantität und Qualität der bisherigen Pflanzgebote werden so erhalten. Die 1. Änderung des Bebauungsplans bewirkt somit kein Kompensationsdefizit, das durch zusätzliche grünordnerische Maßnahmen auszugleichen wäre.

### **3.8 Ver- und Entsorgung**

Die Versorgung mit Trinkwasser, Elektroenergie und Telekommunikationsleitungen sowie die Entsorgung von Regenwasser, Schmutzwasser und Hausmüll ist für das Plangebiet gesichert. Der Leitungsbestand befindet sich in der Schulstraße.

## **4 Beurteilung der Auswirkungen der 1. Änderung**

Die Grundzüge der Planung werden weder durch die geänderten Bauvorschriften noch durch die geänderte innere Verkehrserschließung des Baugebietes berührt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans "Schulstraße-West" ändert sich nicht.

Durch die Änderung des Bebauungsplans ergibt sich keine Änderung der naturschutzfachlichen Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung, da weder die zulässige Art der Nutzung geändert wird noch das zulässige Maß der Nutzung hinsichtlich des Flächenverbrauchs erhöht wird (Beibehaltung der GRZ).

Aus den oben aufgeführten Änderungen ergibt sich keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer UVP nach Anlage 1 zum UVPG oder nach Landesrecht unterliegen. Es ergeben sich außerdem keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (FFH- und Vogelschutzgebiete).

## **5 Anwendung des Verfahrens nach § 13 BauGB**

Aufgrund obiger Einschätzungen wird das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB für die Änderung des Bebauungsplans "Schulstraße-West" angewendet. Dabei wird gemäß § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB, von der Durchführung der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der Zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.