

# **Bebauungsplan „Eigenheimstandort Cunnersdorfer Weg“**

## **Begründung**



## Inhalt

<b>1.</b>	<b>Grundlagen .....</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Ziel der Planung .....</b>	<b>5</b>
<b>3.</b>	<b>Geltungsbereich .....</b>	<b>6</b>
<b>4.</b>	<b>Aussagen im Landesentwicklungsplan 2013 .....</b>	<b>6</b>
<b>5.</b>	<b>Städtebauliche Festsetzungen .....</b>	<b>7</b>
<b>5.1</b>	<b>Art der baulichen Nutzung .....</b>	<b>7</b>
<b>5.2</b>	<b>Maß der baulichen Nutzung .....</b>	<b>7</b>
<b>5.3</b>	<b>Bauweise .....</b>	<b>8</b>
<b>5.4</b>	<b>Dachform, Dachneigung, Dachdeckung, Gebäudestellung .....</b>	<b>8</b>
<b>5.5</b>	<b>Nebenanlagen, Garagen, Carport und Stellplätze.....</b>	<b>8</b>
<b>5.6</b>	<b>Einfriedungen .....</b>	<b>9</b>
<b>5.7</b>	<b>Grün.....</b>	<b>9</b>
<b>5.8</b>	<b>Werbeanlagen .....</b>	<b>11</b>
<b>5.9</b>	<b>Sonstiges .....</b>	<b>11</b>
<b>6.</b>	<b>Erschließung /Ver- und Entsorgung.....</b>	<b>11</b>
<b>6.1</b>	<b>Abwasserbeseitigung .....</b>	<b>11</b>
<b>6.2</b>	<b>Löschwasserversorgung .....</b>	<b>12</b>
<b>6.3</b>	<b>Wasserversorgung .....</b>	<b>12</b>
<b>6.4</b>	<b>Gasleitungen.....</b>	<b>12</b>
<b>6.5</b>	<b>Stromversorgung .....</b>	<b>12</b>
<b>6.6</b>	<b>Telekommunikation .....</b>	<b>13</b>
<b>6.7</b>	<b>Straßenbauliche Erschließung .....</b>	<b>13</b>
<b>6.8</b>	<b>Sonstige Regelungen / Hinweise .....</b>	<b>14</b>
<b>6.8.1</b>	<b>Denkmalschutz / Denkmalpflege / Archäologie .....</b>	<b>14</b>
<b>6.8.2</b>	<b>Bodenaushub.....</b>	<b>14</b>
<b>6.8.3</b>	<b>Prüfung von Alternativstandorten.....</b>	<b>14</b>

## 1. Grundlagen

Die Große Kreisstadt Oschatz beabsichtigt, für den Bereich Am Cunnersdorfer Weg einen Bebauungsplan im Interesse einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zu erarbeiten. Damit in diesem Gebiet, welches eine Randlage der Stadt Oschatz darstellt, städtebaulich und verkehrstechnisch eine geordnete Entwicklung vorgenommen werden kann, macht sich die Aufstellung eines Bebauungsplanes gemäß § 1 BauGB unbedingt erforderlich. Laut INSEK geht die Wohnungsmarktprognose davon aus, dass die Bevölkerung in der Stadt Oschatz langfristig weiter abnehmen wird. Durch Geburtenrückgänge und Abwanderungen, vor allem jüngerer mobiler Bevölkerungsgruppen ist der Wohnungsmarkt gesättigt. Jedoch die Errichtung von Wohneigentum ist im Eigenheimbau mit durchschnittlich 18 EFH pro Jahr relativ stabil.

Es ist davon auszugehen das weiterhin in den nächsten Jahren mit ca. 10 - 15 Bauanträgen pro Jahr gerechnet werden muss. Hier soll eine durchgrünte Wohnsiedlung - Einfamilienhäuser mit Kleingärten im Siedlungsbereich – entstehen die auch zur Verbesserung der Grünstruktur beiträgt Alternativstandorte stehen nicht zur Auswahl, da es um eine planerische Neuordnung und baurechtliche Sicherung der vorhandenen Flächen geht.

Insbesondere soll auch dem Ziel 5.1.5 des Landesentwicklungsplanes 2003, das brachliegende und brach fallende Bauflächen, insbesondere Gewerbe-, Industrie-, Militär- oder Verkehrsbrachen, beplant werden sollen und wieder einer baulichen Nutzung zugeführt werden, wenn die Marktfähigkeit des Standortes gegeben ist, nachgekommen werden. Dies ist für den zu beplanenden Bereich gegeben, da für die Nachnutzung einzelner Teilbereiche des Plangebietes die bereits brach gefallen sind.

Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Unter diesen Aspekten und im Hinblick auf die demographische Entwicklung in Oschatz und nicht zuletzt auch unter Beachtung der Entwicklung von Leerstand in Kleingartenanlagen wird in das Plangebiet ein Teilbereich der angrenzenden Gartenanlage mit einbezogen. Für das Stadtgebiet in dem sich auch das Plangebiet befindet, gibt es einen Landschaftsplan in dem unter anderem auch die Schutzgüter von Natur und Landschaft erfasst und bewertet wurden. Das Plangebiet besitzt laut Aussage des Landschaftsplanes einen geringen Biotopwert. Es befindet sich in keinem Schutzgebiet und innerhalb des Plangebietes ist weder ein Landschaftsschutzgebiet (LSG), ein Flächennaturdenkmal (FND), ein Geologisches Naturdenkmal (GND), ein Naturdenkmal (ND) noch ein Geschütztes Biotop (GB) vorhanden. Die Gemeinden haben gemäß § 1 Abs. 3 BauGB Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. So ist es ein Ziel der Stadtentwicklung im Rahmen der Daseinsvorsorge ausreichend geeignete Flächen für ein breites und kontinuierliches Angebot für die Bebauung mit Eigenheimen anzubieten.

Die dafür notwendigen Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.

Zurzeit können im Stadtgebiet Oschatz nur noch fünf Bauplätze im Eigenheimstandort in der Nordstraße sowie acht Grundstücke in Lonnewitz, im Fliegerhorst und in der Mühlberger Straße angeboten werden. Es ist davon auszugehen, dass mit dem weiteren Abverkauf in Kürze keine geeigneten Eigenheimbauplätze zur Verfügung stehen. Hinzu kommt, dass schon seit längerer Zeit die Auswahl zwischen mehreren Standortangeboten in verschiedenen Lagen und mit unterschiedlichen Qualitäten den Bauwilligen nicht mehr angeboten werden können. Daher wurde eine Eigenheimkonzeption im Hauptausschuss vorgestellt, die es gilt zielstrebig umzusetzen, damit eine Stabilisierung des Bauplatzangebotes garantiert werden kann und Bauwillige Oschatz wegen fehlender attraktiver Bauplätze nicht mehr verlassen.

Der Standort Cunnersdorfer Weg wird im Wesentlichen aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Oschatz entwickelt, der für diesen Bereich eine gemischte Baufläche vorsieht, in der sich eine Wohnbebauung harmonisch einfügt.

Für den Planbereich soll im Zuge des Bauleitplanverfahrens für alle Flurstücke das Baurecht geschaffen werden. Eine Erschließung erfolgt über eine neu zu bauende Stichstraße, die als verkehrsberuhigter Bereich ausgebildet werden soll. Vorerst werden aber nur für die nördlichen Flurstücke, auf denen der Abbruch alter Wohngebäude und alter Verwaltungsbaracken bereits erfolgte für eine Bebauung freigegeben.

Die südlichen Flurstücke stehen bis auf drei in städtischem Besitz. Eine Erschließung dieser soll erst später zu gegebener Zeit erfolgen.

Es besteht zurzeit nicht die Absicht Gartenpächtern zu kündigen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes soll für bis zu 12 Einfamilienhäuser Baurecht geschaffen werden. Mit dem Bau der Stichstraße können sechs Bauplätze in der Größe zwischen ca. 800 – 1.000 m<sup>2</sup> angeboten werden. Damit kann die Stadt der Nachfrage nach kleineren Standorten mit großen Grundstücken in guter zentraler Lage ohne Flächenverbrauch im Außenbereich gerecht werden.

Mit der Entwicklung des Eigenheimstandortes „Cunnersdorfer Weg“ werden Ziele einer geordneten Stadtentwicklung und der Daseinsvorsorge verwirklicht. Das künftige Baugebiet steht im Einklang mit den Zielen des Flächennutzungsplanes und des Stadtentwicklungskonzeptes.

## 2. Ziel der Planung

Das Baugebiet befindet sich im südwestlichen Bereich des Stadtgebietes der Stadt Oschatz. Das Gebiet ist durch sein ansteigendes und leicht terrassiertes Gelände geprägt.

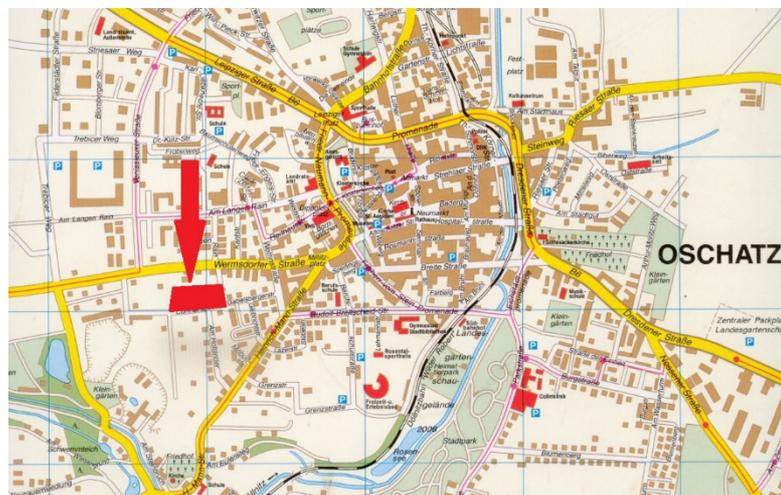
Die südlich gelegene und als Gartenanlage genutzte Fläche, wird infolge der demographischen Entwicklung zukünftig brach fallen.

Durch die Nähe zum Stadtkern eignet sich das Gebiet als Wohnstandort.

Das Gebiet soll allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO entwickelt werden.

Voruntersuchungen bescheinigten der Liegenschaft aufgrund der vorteilhaften Standortbedingungen eine generelle Entwicklungsfähigkeit

Das Planungsgebiet liegt unmittelbar zwischen der Innenstadt und dem Stadtrand und ist somit infrastrukturell gut angeschlossen. Das Stadtzentrum ist fußläufig in 5 bis 10 Minuten zu erreichen. Auf der anderen Seite ist man innerhalb weniger Minuten in der unbebauten Landschaft.



Das Gebiet ist teilweise geprägt durch die Strukturen der Gartenanlage und im Norden durch bereits vorhandene Wohnbebauung entlang der Wermisdorfer Straße.

Das künftige Baugebiet soll verkehrstechnisch über den Cunnersdorfer Weg erschlossen werden.

Mit der Beplanung dieser Fläche wird das Ziel verfolgt, die vormals bereits bebaute Baufläche innerhalb des Stadtgefüges wieder einer geordneten baulichen Nutzung zuzuführen, um die zukünftige Standortentwicklung im Stadtgefüge nachhaltig wirksam zu gestalten und innerstädtische Lücken zu schließen, bevor auf der „grünen Wiese“ ein Flächenverbrauch an Natur und Landschaft vonstatten geht.

Dieser Standort wurde außerdem gewählt, da hier voraussichtlich mit verhältnismäßig geringen Erschließungsaufwand eine entsprechende Anzahl an Einfamilienhausbauplätzen geschaffen werden kann.

Auf eine Prüfung von Alternativstandorten wird im vorliegenden Fall verzichtet, da der Bebauungsplan auf bisher baulich genutzten Flächen entwickelt wird.

Die Beplanung steht im Wesentlichen mit der Leitbildvorstellung der Stadtentwicklung von Oschatz im Einklang.

### 3. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich wird durch die folgenden Flurstücke der Gemarkung Oschatz: 629/1; 630 und 631; und durch folgende Flurstücke der Gemarkung Altoschatz: 505/1; 505/2; 506/1; 506/2; 507/1; 507/2; 508 und 509 abgegrenzt. (siehe nächste Seite Bild Geltungsbereich)



Bild Geltungsbereich

### 4. Aussagen im Landesentwicklungsplan 2013

Entsprechend Landesentwicklungsplan Z 1.3.7 nimmt Oschatz die Funktion eines Mittelzentrums wahr. Von besonderer Bedeutung im Hinblick auf die Sicherung von Versorgungsqualitäten der höherwertigen Daseinsvorsorge in zumutbarer Entfernung, aber auch als wichtige regionale Wirtschafts-, Versorgungs-, Bildungs- und Kulturzentren insgesamt, ist das Netz der Mittelzentren. Es stellt in Netzergänzung zu den Oberzentren ein räumlich ausgewogenes Grundgerüst zur Sicherung von Versorgungsqualitäten in den unterschiedlichen Teilräumen dar. Angesichts des landesweiten Rückganges der Einwohner- und Beschäftigtenzahlen soll dieses Standortsystem im Interesse von Planungskontinuität bedarfsgerecht stabilisiert werden. Die Ziele Z 2.2.1.6 und Z 2.2.1.7 des LEP zur Wiedernutzbarmachung von Brachflächen oder die Nachnutzung vorhandener baustruktureller Potenziale ohne zusätzlichen Flächenverzehr wird durch die Stadt Oschatz nach Möglichkeit konsequent verfolgt. So wird die Siedlungsentwicklung der Stadt Oschatz sich in die vorhandene Siedlungsstruktur und in die Landschaft einfügen. Vor der Neuausweisung von Baugebieten außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile wird der Erneuerung, Abrundung, Verdichtung und maßvollen Erweiterung des Siedlungsgefüges Vorrang eingeräumt.

Brachliegende und brach fallende Bauflächen werden nach Möglichkeit beplant und wieder einer baulichen Nutzung zugeführt, wenn die Marktfähigkeit des Standortes gegeben ist. Dies ist auch mit dem Grundsatz des LEP, (Grundsatz 2.2.2.3) wo bereits Brachflächen innerhalb des Siedlungsgefüges vorhanden sind oder ein Rückbau auf im Siedlungsgefüge weiter innen liegenden Flächen, zum Beispiel aus wirtschaftlichen Gründen, erforderlich ist, sollten diese im Siedlungsgefüge städtebaulich integrierten Flächen vorrangig für neue Nutzungen vorgesehen werden, vereinbar

## **5. Städtebauliche Festsetzungen**

### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB, § 4 Abs.1 BauNVO

Im Geltungsbereich wird folgende bauliche Nutzungen festgesetzt:

Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO.

Zulässig sind die in § 4 Abs. 2 Punkt 1-3 aufgeführten Nutzungen

Gemäß § 1 Abs.5 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 4 Abs.3 Punkt 1 – 5 BauNVO aufgeführten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, nicht zugelassen werden.

Da dieses Gebiet vorwiegend dem Wohnen dienen soll, werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen.

### **5.2 Maß der baulichen Nutzung**

§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO

Zulässig sind Einzelhäuser mit ein und zwei Vollgeschossen und einer Traufhöhe von maximal 7 m über Oberkannte der Straßenachse der neu zu bauenden Erschließungsstraße.. Der Bezugspunkt für die Traufhöhe liegt in der Mitte der Gebäudewand die traufseitig zur neu zu bauenden Erschließungsstraße liegt.

Liegt ein Gebäude giebelständig zur neu zu bauenden Erschließungsstraße, gilt als Bezugspunkt die Mitte einer gedachten Verbindung zwischen den beiden zur Straße liegenden Traufpunkten. Die verkehrstechnische Erschließung und die Ver- und Entsorgung der Baugrundstücke wird ausschließlich über die neu zu bauende Erschließungsstraße erfolgen. Die Festsetzung der maximalen Traufhöhe hat städtebauliche, landschaftsräumliche, klimatische und baugestalterische Gründe. Die Festsetzung der Vollgeschosse allein ist kein ausreichendes Mittel um die Gebäudehöhe zu begrenzen. Im Zusammenspiel zwischen vorgeschriebener Geschossigkeit und zulässiger Gebäudehöhe ist eine relativ einheitliche Höhenentwicklung vorgegeben. Diese verfolgt unter anderem auch den Zweck des Nachbarschutzes, um auf Grund des vorhandenen Geländeprofiles entsprechende Gebäudeabstände zu erreichen.

Für die Flächen (Vorgartenfläche) zwischen der Straßenbegrenzungslinie der neu zu bauenden Erschließungsstraße und der Baugrenze der nördlich und südlich der Straße liegenden Baugrundstücke wird auf der Grundlage von § 23 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB festgesetzt, dass Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, sowie bauliche Anlagen die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, unzulässig sind.

Die zulässige Grundflächenzahl beträgt 0,4. Dies entspricht den gesetzlich vorgeschriebenen Obergrenzen der BauNVO als Maß der baulichen Nutzung. Diese darf bis zu 25 von Hundert überschritten werden.

### **5.3 Bauweise**

§9 Abs.1 Nr. 2 BauGB

Gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO werden Gebäude als Einzelhäuser in offener Bauweise festgesetzt.

### **5.4 Dachform, Dachneigung, Dachdeckung, Gebäudestellung**

Als zulässige Dachform sind symmetrische Satteldächer und Walmdächer mit einer Dachneigung von 22°- 49° festgesetzt. Bei Stadtvillen ist ausnahmsweise auch ein Zeltdach mit einer Minstdachneigung von 22° zulässig.

Als Dacheindeckung ist nur kleinformatige Hartdeckung zulässig.

Die Dachvorsprünge dürfen giebelseitig 0,5 m und traufseitig 0,8 m nicht überschreiten. Eine Ausnahme bilden abgeschleppte Dächer von an das Hauptgebäude direkt angebauten Garagen und Carport.

Die Ausbildung von Dachvorsprüngen trägt entscheidend zum äußeren Erscheinungsbild eines Gebäudes bei, da überdimensionierte Dachvorsprünge in unserer Region nicht typisch sind (siehe z. B Bayern) würden zu große Vorsprünge gegenüber der Umgebungsbebauung als Fremdkörper und somit verunstaltend wirken.

Die Gebäudestellung kann wahlweise traufständig oder giebelständig parallel zur Straßengrenzungsline gewählt werden.

### **5.5 Nebenanlagen, Garagen, Carport und Stellplätze**

Garagen, Carport, Stellplätze und Nebenanlagen sind unter Beachtung von §§ 12, 14 und 23 Abs. 5 BauNVO eigenständig oder als Anbauten zulässig.

Wintergärten sind als Anbauten an das Hauptgebäude zulässig.

Jedoch nicht in den Vorgartenflächen zwischen Straßengrenzungsline und Baugrenze. (siehe 5.2.Maß der baulichen Nutzung)

Garagen und Carport können mit Sattel-, Walm-, oder Flachdach ausgeführt werden. Bei geneigten Dächern auf Garagen und Carport ist eine Dacheindeckung entsprechend der des Hauptgebäudes auszuführen. Werden Garagen oder Carports traufseitig an das Hauptgebäude angebaut, ist auch ein abgeschlepptes Dach in der Eindeckung des Haupthauses zulässig. Diese Festsetzungen haben städtebaulichen Charakter. Damit soll eine einheitliche Erscheinungsform des jeweiligen Baugrundstückes erreicht werden.

Eindeckungen und Umfassungswände mit einer Sichtfläche aus Wellblech oder Stahl sind unzulässig, da hier die Gefahr einer Verunstaltung zu befürchten ist.

Vor Garagen- und Carporteinfahrten ist zur Grundstücksgrenze hin ein Stauraum von mindestens 5 m einzuhalten. Beim Öffnen des Garagentores ist das Fahrzeug nicht auf der Straße, sondern auf dem Grundstück vor der Garage abzustellen. Ein Carport besitzt zwar kein Tor, ist aber baulich ohne größere Probleme zu einer Garage umzuwandeln, deshalb ist ein Carport, Garagen in Bezug auf den Abstand zur Straße gleichzustellen.

Auf jedem Grundstück sollten zu den selbst benötigten Kfz Stellplätzen mindestens zwei weitere Kfz- Stellplätze vorgesehen werden, da in einem verkehrsberuhigten Bereich das Parken nur in gekennzeichneten Flächen zulässig ist.

Der/ die Grundstückseigentümer haben Familienangehörigen, Besuchern bzw. anderen Nutzern die Möglichkeit zu geben ihre Pkw und Kräder auf dem jeweiligen Grundstück abzustellen.

## 5.6 Einfriedungen

Zur Einfriedung der Grundstücke entlang der Straße und zu Nachbargrundstücken in der „Vorgartenfläche“ sind gegliederte Zäune mit einer Höhe von maximal 1,3 m über OK Straße ohne, oder mit einer Hinterpflanzung mit frei wachsenden oder geschnittenen Hecken mit einer maximalen Höhe von 1,5 m zulässig. Gleiches gilt für freistehende Hecken ohne Zaun. Unzulässig sind Mauern und vollflächig geschlossene Zäune entlang der Straße.

Im übrigen Bereich zu Nachbargrundstücken gelten die Regelungen zu Einfriedungen gemäß der §§ 6 und 61 der Sächsischen Bauordnung (SächsBO) und des Sächsischen Nachbarrechtsgesetz (SächsNRG).

## 5.7 Grün

§ 1a Abs. 3 BauGB, §9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 20 und Nr. 25 und Abs. 1a BauGB

Auf die Verwendung von in Ausbreitung befindlichen Pflanzen die für die heimische Flora und Fauna negative Eigenschaften aufweisen (Neophyten), ist zu verzichten.

Was sind Neophyten? Neophyten sind fremdländische Pflanzen, die nach dem Jahr 1500 in Deutschland bzw. Europa eingewandert sind.

Einige sind gefährlich, weil sie sich invasiv zu undurchdringlichen Massenbeständen oder Dickichten ausbreiten und dadurch die einheimische Flora und Fauna und somit Ökosysteme bedrohen.

Einjährige invasive Exoten können Erosionen an Hängen auslösen.

Die Bekämpfung von Massenbeständen ist oft nur noch unter großem finanziellen Aufwand möglich. Viele bisher unauffälligere, eingewanderte gebietsfremde Arten müssen beobachtet werden, denn es breiten sich öfter plötzlich auch Pflanzenarten aus, die vormals nur gelegentlich verwilderten.

In der Schwarze Liste des Bundesamtes für Naturschutzes sind folgende Pflanzen enthalten:

Häufige besonders gefährliche invasive Arten, die die Gesundheit bedrohen, sind Beifußblättrige Ambrosie (*Ambrosia artemisiifolia*), ihr Pollen kann starke Allergien auslösen. Oder der Riesenbärenklau (*Heracleum mantegazzianum*), Berührung der Pflanze kann zu schweren Verbrennungen und Blasen führen.

Weitere Arten in der Liste sind:

Drüsiges Springkraut (*Impatiens glandulifera*)  
Japanischer Knöterich (*Fallopia japonica*, syn. *Reynoutria japonica*)  
Sachalinstaudenknöterich (*Fallopia sachalinensis*, syn. *Reynoutria sachalinensis*)  
Robinie, Scheinakazie (*Robinia pseudoacacia*)  
Kanadische Goldrute (*Solidago canadensis*),  
Riesengoldrute (*Solidago gigantea*),  
Götterbaum (*Ailanthus altissima*)  
Schmetterlingsstrauch, Sommerflieder (*Buddleja davidii*)  
Eschenahorn (*Acer negundo*)  
Gewöhnlicher Japan-Knöterich (*Fallopia japonica*)  
Rotesche (*Fraxinus pennsylvanica*)  
Topinambur (*Helianthus tuberosus*)  
Schwarzkiefer (*Pinus nigra*)  
Weymouthkiefer (*Pinus strobus*)  
Bastardpappel (*Populus x canadensis*)  
Vielblättrige Lupinie (*Lupinus polyphyllus*)  
Späte Traubenkirsche (*Prunus serotina*)  
Gewöhnliche Douglasie (*Pseudotsuga menziesii*)  
Kartoffelrose (*Rosa rugosa*)  
Essigbaum (*Rhus hirta*)  
Schmalblättriges Greiskraut (*Senecio inaequidens*)  
Gewöhnliche Schneebeere (*Symphoricarpos albus*)  
Amerikanische Kulturheidelbeere (*Vaccinium angustifolium x corymbosum*)

Auf diese Pflanzen ist bei der Begrünung zu verzichten.

Nicht überbaubare Grundstücksflächen und die privaten Grünflächen sind zu begrünen. Zum Ausgleich der Eingriffsfolgen sind dabei wenigstens 20 % dieser zu begrünenden Flächen mit standortgerechten und einheimischen Bäumen und Sträucher zu bepflanzen.

Eine Auswahlliste für Obstgehölze befindet sich im Anhang

Es ist hinlänglich bekannt welche Obstbäume unter unseren Klimaverhältnissen gedeihen und welche nicht. Auf eine verbindliche Festsetzung von Arten und Sorten wird daher bewusst verzichtet. Eine Auswahl standortgerechter Laubgehölze befindet sich in der Anlage. Auch hier hat der Bauherr die Möglichkeit der Auswahl aus der Liste.

Zum Teilausgleich der Eingriffsfolgen ist entlang der Erschließungsstraßen in den Vorgärten der einzelnen Baugrundstücke je ein einheimischer und standortgerechter mittelkroniger Laubbaum fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. (Qualität und Größenbindung: Hochstämme 2 x verpflanzt; Stammdurchmesser 10 - 12 cm).

## **5.8 Werbeanlagen**

§ 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 89 SächsBO und § 10 SächsBO

Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig.

Die Größe der Werbeanlagen darf 10 % der Wandfläche an Gebäuden nicht überschreiten.

Das Errichten von Werbeanlagen auf Dächern und an Einfriedungen ist nicht zulässig.

Hintergrund dieser Festsetzung ist das städtebauliche Ziel, dass das Gebiet vorrangig dem Wohnen dient sollten Werbeanlagen auf ein Mindestmaß reduziert werden.

Auf Dächern und an Einfriedungen sind Werbungen ausgeschlossen, siehe dazu städtebauliche Festsetzungen zu diesen Themen.

Gänzlich ausgeschlossen sind Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder grellem Licht, da davon auszugehen ist, dass solche Anlagen die allgemeine „Wohnruhe“ stören.

## **5.9 Sonstiges**

Das anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu verwenden oder zu versickern.

Die Unterbrechung privater Grünflächen zur Anlage von Grundstückszufahrten ist zulässig. Diese Zufahrtsbreiten werden jedoch je Grundstück auf max. 6,50 m Breite begrenzt festgesetzt. Damit soll erreicht werden, dass eine feststehende Zufahrt für alle Benutzer der Straße ersichtlich ist und nicht willkürlich an jeder Stelle des Grundstückes zugefahren wird.

Weiterhin ist zu beachten, dass Zufahrten als befestigte Flächen auf die zulässige Grundflächenzahl angerechnet werden und deshalb nicht überdimensional breit ausgelegt werden sollten, aber auch ein Zugang für die Feuerwehr möglich sein sollte.

Wenn nicht zeichnerisch anders festgesetzt, beträgt der Abstand der Baugrenzen zur Straßenbegrenzungslinie 5 m und zu Nachbargrundstücken 3 m.

Die Abstände resultieren zum Einem durch die Mindestabstandfläche von 3 m und zum Anderem aus der Festsetzung des Abstandes vor Garagen und Carport (der Stauraum zwischen Straße und Gebäude beträgt 5 m).

## **6. Erschließung /Ver- und Entsorgung**

### **6.1 Abwasserbeseitigung**

Wenn entsprechende Erschließungsmaßnahmen durchgeführt werden, kann das auf den Grundstücken anfallende Schmutzwasser in die öffentliche Mischwasserkanalisation eingeleitet werden. Der im Bereich verlaufende Mischwasserkanal ist in der Lage, das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes anfallende Schmutzwasser abzuleiten.

Die Einleitung von Niederschlagswasser aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist mangels Kapazität der vorhandenen öffentlichen Kanalisation nur noch nach ausreichender Rückhaltung bzw. unter Nutzung von Speicherungseinrichtungen möglich.

Hinsichtlich der Einleitung von Niederschlagswasser verweist der Abwasserverband auf

§ 55 Abs. 2 WHG, wonach Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden soll, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

## **6.2 Löschwasserversorgung**

Zur Versorgung des Gebietes mit Löschwasser sind in der Nähe des Standortes einige Unter- und Oberflurhydranten mit unterschiedlichen Entnahmemengen vorhanden. Gemäß den Richtwerten des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches DVGW (Arbeitsblatt W 405) kann der Grundsatz von 48 m<sup>3</sup> / h abgedeckt werden.

## **6.3 Wasserversorgung**

Das Plangebiet liegt in keiner Trinkwasserschutzzone.

Die Versorgung mit Wasser aus dem öffentlichen Trinkwassernetz für den Bauabschnitt ist generell über neu zu verlegende Versorgungsleitungen möglich.

Dazu ist eine innere Erschließung erforderlich, die rechtzeitig zwischen Erschließungsträger und der Döbeln- Oschatzer Wasserwirtschaft GmbH durch Abschluss einer Erschließungsvereinbarung abzustimmen ist. Die Kosten der trinkwasserseitigen Erschließung sind durch den Erschließungsträger zu übernehmen.

## **6.4 Gasleitungen**

Der Anschluss des geplanten Wohnbaustandortes an das Gasversorgungsnetz ist grundsätzlich möglich.

Dazu muss jedoch durch den künftigen Erschließungsträger mit MITNETZ Gas ein entsprechender Erschließungsvertrag abgeschlossen werden.

## **6.5 Stromversorgung**

Im Bebauungsgebiet betreibt die Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH Verteilungsanlagen des Niederspannungsnetzes.

Die elektrotechnische Erschließung aus dem Versorgungsnetz der envia Mitteldeutsche Energie AG ist möglich.

Der Aufbau des inneren Versorgungsnetzes erfolgt auf der Grundlage der Bedarfsanmeldungen der Kunden.

Die Bauherren sollen rechtzeitig über ihre Fachfirma den Antrag auf Anschluss an das Versorgungsnetz stellen.

Die geplanten Trassen sind im öffentlichen Verkehrsraum in den schwächer befestigten Flächen (Fuß- und Radwege oder Grünstreifen) einzuordnen. Dabei ist die DIN 1998 "Unterbringung von Leitungen und Anlagen in öffentlichen Flächen" zu beachten.

Besteht die zwingende Notwendigkeit der Umverlegung vorhandener Anlagen, so sind die Kosten dafür vom Verursacher zu übernehmen. Bei der Anpflanzung von Großgrün ist zu den Kabeltrassen ein Abstand von mindestens 1,5 m einzuhalten.

## **6.6 Telekommunikation**

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom.

Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen Telekommunikationslinien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.

Für zukünftige Erweiterung des Telekommunikationsnetzes sind in allen Verkehrswegen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen. Zur Versorgung des neuen Baugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich. Die Verkehrswege sind so an die vorhandenen umfangreichen Telekommunikationslinien der Telekom anzupassen, dass diese Telekommunikationslinien nicht verändert oder verlegt werden müssen.

## **6.7 Straßenbauliche Erschließung**

Das Baugebiet befindet sich nicht direkt an einer Staatsstraße oder Bundesstraße.

Der Standort wird durch die kommunale Straße Cunnersdorfer Weg erschlossen, der wiederum an die Staatsstraße 38 (Wermsdorfer Straße) anbindet. Somit ist eine Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz gegeben. Die Anbindung zum Cunnersdorfer Weg wurde 2014 grundhaft ausgebaut. Ein Gehweg führt von der S 38 einige Meter in den Cunnersdorfer Weg (einseitig). Dieser sollte bis zum Bebauungsplangebiet verlängert werden.

Die Anbindung ist für die Erschließung des Bebauungsplangebiets als Eigenheimstandort ausreichend.

Die verkehrstechnische Erschließung und die Ver- und Entsorgung der Baugrundstücke wird ausschließlich über die neu zu bauende Erschließungsstraße erfolgen.

Entlang des Cunnersdorfer Weges wird für die Baugrundstücke - außer Cunnersdorfer Weg 8 – ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Die neu zu bauende Straße wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt und soll als verkehrsberuhigter Bereich (Verkehrszeichen 325) ausgebildet werden. Die Ausbaubreite soll ohne gesonderte Ausbildung von Gehwegen mit einer Mindestbreite von 6,0 m ausgeführt werden. Im Bereich der Straßeneinmündung der neu zu bauenden Erschließungsstraße in den Cunnersdorfer Weg ist ein Sichtdreieck für die Anfahrtsicht nach RAS-K-1 zu gewährleisten, so dass ein gefahrloses Ein- und Ausfahren möglich ist.

Der Wendekreis wird gemäß der Abfallwirtschaftssatzung mit einem Radius von 24 m ausgebildet. Innerhalb der Flächen des Sichtdreieckes sind gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, sowie bauliche Anlagen die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, unzulässig.

Innerhalb dieser Flächen dürfen Bepflanzungen wie Büsche, Stauden, Hecken und Ähnliches eine Höhe von 0.8 m über der Fahrbahnoberfläche nicht überschreiten.

Die Straßenquerschnitte und die Kurvenradien werden so gewählt, dass sie den Ansprüchen an ein Wohngebiet genügen und problemlos von einem Dreiachsigen Müllfahrzeug befahren werden können.

## **6.8 Sonstige Regelungen / Hinweise**

### **6.8.1 Denkmalschutz / Denkmalpflege / Archäologie**

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass bei Eingriffen in das Erdreich archäologische Befunde und Funde als Sachzeugen früher Besiedlungen und damit Kulturdenkmale im Sinne des § 2 SächsDSchG aufgefunden und zerstört werden können, an deren fachgerechter Erhaltung, Sicherung, Bergung und Dokumentation ein geschichtliches, wissenschaftlich öffentliches Interesse besteht.

Allein die Landesoberbehörden und deren Beauftragte (hier das Landesamt für Archäologie Sachsen und deren Mitarbeiter) sind nach § 20 Abs. 4 SächsDSchG berechtigt, aufgetretene Bodenfunde (Kulturdenkmale) zu dokumentieren und zu bergen, auszuwerten und zur wissenschaftlichen Bearbeitung in Besitz zu nehmen, weshalb die bauausführenden Firmen ausdrücklich auf die Melde- und Sicherungspflicht von Bodenfunden gemäß § 20 SächsDSchG hinzuweisen sind.

### **6.8.2 Bodenaushub**

So weit wie möglich soll der bei Erdarbeiten anfallende Bodenaushub zur Geländemodellierung auf den Grundstücken verwendet werden. Überschüssiges und unbrauchbares Bodenmaterial ist abzufahren. Bei allen Erdarbeiten ist eventuell vorhandener Oberboden und leicht wieder verwendbares Material zu separieren und auf Unterboden später wieder anzudecken.

Das vom Vorhaben betroffene Gebiet ist nach dem im LRA Nordsachsen vorliegenden Stand nicht im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA) erfasst. Daher liegen keine Anhaltspunkte für eine schädliche Bodenveränderung/Altlast i. S. des § 9 Abs.1 i. V. m. § 2 Abs.3 bis 6 BBodSchG vor.

Sollten dennoch Altlasten aufgefunden werden, sind diese zu dokumentieren, sofort dem Bau und Umweltdezernat des Landratsamts Nordsachsen anzuzeigen und fachgerecht zu entsorgen (§10 Abs. 2 Sächsisches Abfallwirtschafts- und Bodenschutzgesetz und §§ 4 und 7 des Bundes-Bodenschutzgesetzes). Bei eventuellen Anhaltspunkten für Altlasten (Farbe, organoleptische Auffälligkeit) ist das Aushubmaterial von einem geeigneten Fachlabor zu untersuchen. Verwendung und Verbleib sind dann in jedem Einzelfall zu prüfen. Die Grundgedanken des Bodenschutzes sind generell zu beachten.

### **6.8.3 Prüfung von Alternativstandorten**

Da die Stadt Oschatz hinsichtlich der Wohnbauentwicklung im Einklang mit den Leitbildvorstellungen der Stadtentwicklung von Oschatz (Flächennutzungsplan) und der Kreisentwicklung steht, soll auf eine Prüfung von Alternativstandorten verzichtet werden.

Der Bebauungsplan wird im Wesentlichen aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Oschatz heraus entwickelt. Es ist festzustellen, dass der Ausweisung des Wohnbaustandortes keine Ziele der Raumordnung entgegenstehen und somit dieser aus raumordnungs- und strukturpolitischen Gründen durchführbar ist.

Oschatz, den 13.08.2015

Ableitend aus den Ergebnissen des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages [PLA.NET, Sep. 2015; im Detail und Erläuterungen siehe ebenda] ergeben sich folgende artenschutzrechtlichen Vorgaben:

*artenschutzrechtliche Vorgabe 1 (V1):*

Bei einer Änderung der Flächennutzung oder der Lebensraumausstattung, insbesondere bei einem um mehrere Jahre verzögerten Baubeginn, ist im Vorfeld einer Bebauung eine erneute artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich. Eine Umnutzung der Fläche ist beispielsweise gegeben, wenn die im Norden des Plangebietes befindliche Wiese über einen längeren Zeitraum (zwei Vegetationsperioden) in Erwartung des Baubeginnes brach liegt.

*artenschutzrechtliche Vorgabe 2 (V2):*

Soll eine Sanierung / ein Umbau oder der Abbruch von Gebäuden erfolgen, so sind vor Durchführung der Baumaßnahmen die Gebäude auf das Vorkommen von gebäudebewohnenden Arten (Vögel, Fledermäuse) zu prüfen. Die Untersuchungen sind zeitnah vor dem Beginn der Baumaßnahmen durchzuführen. Kommen entsprechende Arten vor, ist das Auslösen des Schädigungs- und Störungsverbot erneut zu prüfen. Insbesondere beim Vorkommen standorttreuer Arten, ist im Einzelfall zu prüfen inwieweit die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätte noch gewahrt werden kann ggf. sind weiterführende Maßnahmen notwendig.

*artenschutzrechtliche Vorgabe 3 (V3):*

Eine Baufeldfreimachung muss außerhalb der Brutzeit, welche von Anfang April bis Anfang August dauert, erfolgen. D.h. zu diesem außerhalb der Brutzeit müssen die potentiell zur Brutzeit nutzbaren Strukturen (v.a. krautige Vegetation) entfernt werden. Unter Baufeldfreimachung zählt auch das Roden der Gehölze, welches nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar durchgeführt werden darf (§ 39 Abs. 5 BNatSchG.)

*artenschutzrechtliche Vorgabe 4 (alternativ zu V3):*

Können die Beschränkungen zur Bauzeit (V3) nicht eingehalten werden, ist zeitnah vor dem Beginn der Baufeldfreimachung eine Begehung zur Feststellung des Brutvogelvorkommens innerhalb des entsprechenden Baubereiches notwendig. Ist im Ergebnis der Untersuchungen festzustellen, dass das Schädigungs- bzw. Störungsverbot eintreten könnte, so ist zu prüfen ob:

- die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird und
- ob die Störung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt. Ist dies der Fall, dann ist weder das Schädigungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG noch das Störungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt und es kann innerhalb der Brutzeit gebaut werden.

Treten das Schädigungsverbot und / oder das Störungsverbot ein, sind die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine ausnahmsweise Zulassung des Vorhabens nach § 45 Abs. 7 BNatSchG zu prüfen oder alternativ muss mit der Baufeldfreimachung bis zum Ende der Brutzeit gewartet werden.

*Hinweis:*

*Das Abschneiden oder das auf den Stock setzen von Bäumen und Sträuchern sowie das Zurückschneiden von Röhrichtern haben gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG im Zeitraum 1. Oktober bis 28. Februar zu erfolgen. Abweichungen von dieser Regelung erfordert einen Antrag auf Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde.*