
Begründung zum Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

Bebauungsplan Nr. 19 „Wohnen am Stadtpark“ Reichenbach im Vogtland



Große Kreisstadt Reichenbach im Vogtland

Entwurf vom 16.04.2018

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines	3
1.1 Überblicksinformationen zum Vorhaben	3
1.2 Planungs – und baurechtliche Voraussetzungen	3
2. Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen	4
2.1 Geltungsbereich	4
2.2 Erfordernis der Planaufstellung	4
2.3 Bestehende Rechtsverhältnisse	5
2.4 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches	5
2.4.1 Erschließungssituation	5
2.4.2 Grundbesitzverhältnisse/ Flächenverfügbarkeit	5
2.4.3 Vorhandene Nutzung	5
2.4.4 Baugrundsituation	5
2.5 Festsetzungen des Bebauungsplanes	6
2.5.1 Nutzungskonzept	6
2.5.2 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	6
2.5.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	11
2.5.4 Verkehrsflächen	12
2.6 Statistische Daten	12

Anlagen:

- Schalltechnisches Gutachten, SACHS IAU Plauen, vom 20.04.2018
- Baugrundbeurteilung, M&S Umweltprojekt GmbH Plauen, vom 07.12.2016 einschließlich Ergänzung vom 24.01.2017

1. Allgemeines

1.1 Überblicksinformationen zum Vorhaben

Im Ergebnis der vom Oberbürgermeister der Stadt Reichenbach im Vogtland beauftragten Sichtung attraktiver Wohnungsbaustandorte im Stadtgebiet auf ihre mögliche und zeitnahe Realisierung wurde durch den Fachbereich Bau- und Stadtentwicklung der Stadtverwaltung unter anderem die Fläche des ehemaligen Volksfestplatzes geprüft und konzeptionell aufbereitet. Die Fläche des ehemaligen Volksfestplatzes weist eine hohe Lagegunst durch die in unmittelbarer Nähe befindliche städtische Grünanlage des Stadtparkes und die an der Agnes-Löscher-Straße liegenden Kindereinrichtungen und Einkaufsmöglichkeiten auf.

Das Gelände wird als Veranstaltungsplatz nicht mehr benötigt, da für die Durchführung von Volksfesten und Gastspiele von Zirkussen die Veranstaltungsflächen im Park der Generationen genutzt werden.

Als Grundlage für die Entwicklung zur Wohnbaufläche soll der Bebauungsplan Nr.19 „Wohnen am Stadtpark“ Reichenbach im Vogtland, ein Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB, aufgestellt werden.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 19 „Wohnen am Stadtpark“ Reichenbach im Vogtland liegt nördlich des Stadtzentrums auf einem leicht in Richtung Nord fallenden Gelände. Das Plangebiet wird im Westen durch die Cunsdorfer Straße, im Norden und Osten durch die Agnes-Löscher-Straße und im Süden durch das Gelände des ehemaligen Schlachthofes, Wohnbebauung und Kleingärten begrenzt.

Das Plangebiet weist einen die Cunsdorfer Straße mit der Agnes-Löscher-Straße verbindenden bituminös befestigten Platzbereich und einen sich nördlich daran anschließenden teilweise wasserdurchlässig befestigten Stellbereich für Zelte auf.

1.2 Planungs – und baurechtliche Voraussetzungen

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes sind nachfolgende gesetzliche Grundlagen in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung.

Im Folgenden werden die zum Zeitpunkt der Erarbeitung des Bebauungsplanes gültigen Fassungen aufgeführt.

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanzV90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist
- Sächsische Bauordnung (SächsBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch das Gesetz vom 27. Oktober 2017 (SächsGVBl. S. 588) geändert worden ist
- Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG) vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), das zuletzt durch Artikel 25 des Gesetzes vom 29. April 2015 (SächsGVBl. S. 349) geändert worden ist

- Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 9. März 2018 (SächsGVBl. S. 62)

Gemäß § 1 BauGB wird die raumbezogene, förmliche Planung der Gemeinden als Bauleitplanung bezeichnet. Die Planungshoheit der Gemeinde steht dabei im Vordergrund.

Ziel der Bauleitplanung ist die geordnete, städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes sowie die Beseitigung und Vermeidung städtebaulicher Missstände.

2. Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen

2.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 19 „Wohnen am Stadtpark“ Reichenbach im Vogtland umfasst eine Fläche von 2,16 ha.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Nr. 1803/4, 1803/5, 1803/6 und 1958e der Gemarkung Reichenbach.

2.2 Erfordernis der Planaufstellung

Der Stadtverwaltung liegen zahlreiche konkrete Nachfragen nach Bauplätzen für die Errichtung von freistehenden Einfamilienhäusern vor.

Zur Schaffung von Baurecht wird die städtebauliche Entwicklung des Plangebietes mit dem Planungsinstrument Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB favorisiert.

Der Ansatz der Wiedernutzbarmachung einer in ihrer ursprünglichen Funktion nicht mehr benötigten Fläche, die Nachverdichtung und der Vorzug der Innenentwicklung vor einer Entwicklung im Außenbereich sind weitere Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes.

Der Bebauungsplan „Wohnen am Stadtpark“ Reichenbach im Vogtland wird auf Grundlage des §13 a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Dies ist möglich, da

- der B-Plan einer Maßnahme der Innenentwicklung dient,
- die Größe der bebaubaren Grundfläche von weniger als 20.000 m² festgesetzt wird,
- das zukünftige Vorhaben keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung erkennen lässt,
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzgüter der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes bestehen,
- der Flächennutzungsplanentwurf in seiner Fortschreibung geändert bzw. ergänzt wird sowie die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird,
- die Planung der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum dient und
- durch das Verfahren kein Vorhaben begründet wird, welches der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt.

2.3 Bestehende Rechtsverhältnisse

Die Flurstücke des Geltungsbereiches Nr. 1803/4, 1803/5, 1803/6 und 1958e der Gemarkung Reichenbach befinden sich im Eigentum der Stadt.

Der Stadtrat wurde mit der Informationsvorlage VI/2017/0547/IV zum Vorbereitungsstand des geplanten Wohnungsbaustandortes „Oberer Volksfestplatz“ im Vogtland informiert.

Durch den Stadtrat wurde der „Beschluss zum Verkauf der Flurstücke 1803/4, 1803/5, 1803/6 und 1958e, alle Gemarkung Reichenbach, Agnes-Löscher-/Cunsdorfer Straße ehemaliger Volksfestplatz (Wohnungsbaustandort „Am Stadtpark) (Beschlussvorlage Nr. VI2017/0703/SR)“ gefasst.

Nach erfolgter 2 stufiger öffentlicher Ausschreibung wurde der Zuschlag für den Verkauf der Grundstücke an die Hoch- und Tiefbau Reichenbach GmbH durch Beschluss Nr. 2018/01/IV/362 erteilt.

2.4 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

2.4.1 Erschließungssituation

Im Rahmen der Vorbereitung der Planung wurden die zuständigen Ver- und Entsorgungsunternehmen beteiligt. Diese erteilten ihre grundsätzliche Zustimmung zum Standort.

Anschlusspunkte für die stadttechnische Ver- und Entsorgung befinden sich in der Agnes-Löscher-Straße und der Cunsdorfer Straße.

2.4.2 Grundbesitzverhältnisse/ Flächenverfügbarkeit

Da sich die Flurstücke des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes im Eigentum der Stadt Reichenbach im Vogtland befinden, ist die Verfügbarkeit der Flächen gewährleistet.

2.4.3 Vorhandene Nutzung

Das Plangebiet weist eine zwischen der Agnes-Löscher-Straße und der Cunsdorfer Straße liegende befestigte Fläche (Asphalt) und eine sich daran anschließende teildurchlässig befestigte Stellfläche für Zelte u.ä. auf.

Die übrige Plangebietsfläche stellt sich als Grünfläche dar.

2.4.4 Baugrundsituation

Die Stadtverwaltung Reichenbach im Vogtland beauftragte die Firma M&S Umweltprojekt GmbH mit der Durchführung von umfangreichen Baugrunduntersuchungen zwischen der Cunsdorfer Straße und der Agnes-Löscher-Straße. Das Ergebnis dieser Untersuchungen (Baugrundbeurteilung v. 07.12.2016) ist der Begründung als Anlage beigefügt.

In Ergänzung des Gutachtens vom 07.12.2016 hat die M&S Umweltprojekt GmbH in einem Schreiben vom 24.01.2017 noch präzisierende Aussagen zur Verbesserung der Baugrundsituation getroffen, die dem Baugrundgutachten als Anlage zur Begründung beiliegen.

2.5 Festsetzungen des Bebauungsplanes

2.5.1 Nutzungskonzept

Auf der Fläche des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 19 „Wohnen am Stadtpark“ Reichenbach im Vogtland sollen vorzugsweise freistehende Einfamilienhäuser errichtet werden.

Die verkehrstechnische und stadttechnische Erschließung soll über eine von der Cunsdorfer Straße abzweigende U-förmige Erschließungsstraße erfolgen. Für die entlang an der Agnes-Löscher-Straße liegenden Bauflächen soll die Erschließung direkt von dieser Straße aus erfolgen.

2.5.2 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Die Art der baulichen Nutzung wurde in Abstimmung auf die Planungsziele gemäß § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB als Allgemeines Wohngebiet (WA 1 – WA 4) nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Allgemeine Wohngebiete (WA) - Definition entsprechend §4 BauNVO:

- (1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.
- (2) Zulässig sind:
 1. Wohngebäude,
 2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- (3) Ausnahmsweise können zugelassen werden:
 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 3. Anlagen für Verwaltungen,
 4. Gartenbaubetriebe,
 5. Tankstellen.

Gemäß §1 Abs. 5 BauNVO können bestimmte nach dem Nutzungskatalog allgemein zulässige Nutzungen als unzulässig oder als nur ausnahmsweise zulässig festgesetzt werden. Nach §1 Abs. 6 BauNVO können gemäß Nutzungskatalog ausnahmsweise zulässige Nutzungen für unzulässig oder auch für allgemein zulässig erklärt werden. Bedingung ist in beiden Fällen, dass die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt und dass eine städtebauliche Begründung für die Abweichungen gegeben werden kann.

Folgende Festsetzungen wurden getroffen:

- (1)Unzulässigkeit von allgemein zulässigen Nutzungen innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 - WA 4:*
- Schank- und Speisewirtschaften
 - nicht störende Handwerksbetriebe
 - Anlagen für kulturelle und sportliche Zwecke
- werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind daher unzulässig.*

(2)Unzulässigkeit ausnahmsweise zulässiger Nutzungen innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 - WA 4:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind daher unzulässig.

Die städtebaulichen Gründe für diese Festsetzungen sind im Einzelnen:

- der Ausschluss der Nutzungen - Schank- und Speisewirtschaften - und - nicht störende Handwerksbetriebe - erfolgte weil die Größe des Gebietes keine für deren Betrieb ausreichende Tragfähigkeit erwarten lässt und ein über das Plangebiet hinausgehendes Einzugsgebiet zu störenden Verkehrsimmissionen führen würde
- für die ausgeschlossenen Nutzungen - Anlagen für kulturelle und sportliche Zwecke - stehen in der Stadt an anderen, städtebaulich geeigneteren Standorten bereits ausreichende Flächen und Einrichtungen zur Verfügung
- die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen - Betriebe des Beherbergungsgewerbes - , - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe -, - Anlagen für Verwaltungen - und - Gartenbaubetriebe - wurden ausgeschlossen, da in der Stadt an anderen, städtebaulich geeigneteren Standorten bereits ausreichende Flächen und Einrichtungen zur Verfügung stehen
- die ausnahmsweise zulässige Nutzung – Tankstellen -, wurde ausgeschlossen, da im Stadtgebiet Reichenbach im Vogtland bereits mehrere Tankstellen vorhanden sind und die verkehrsbedingten Emissionen dem Charakter des Gebietes entgegenstehen würden.

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Im Bebauungsplan kann das Maß der baulichen Nutzung bestimmt werden durch Festsetzung der Grundflächenzahl oder der Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen, der Geschossflächenzahl oder der Größe der Geschossfläche, der Baumassenzahl oder der Baumasse, der Zahl der Vollgeschosse, der Höhe baulicher Anlagen (§16 (2) BauNVO).

Bei Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan ist festzusetzen:

1. stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen,
2. die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können (§16 (3) BauNVO).

Folgende Festsetzungen wurden getroffen:

(1)In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 - WA 4 ist die höchstzulässige Grundflächenzahl nach § 19 BauNVO mit 0,4 festgesetzt.

(2)In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 - WA 4 ist die höchstzulässige Geschossflächenzahl nach § 19 BauNVO mit 0,8 festgesetzt.

(3)Im Allgemeinen Wohngebiete WA 1 ist die Anzahl der Vollgeschosse nach § 20 BauNVO mit 2 zwingend festgesetzt.

(4)In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 - WA 4 ist die höchstzulässige Anzahl der Vollgeschosse nach § 20 BauNVO mit 2 festgesetzt.

Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 und der Geschossflächenzahl von 0,8 entsprechen den Obergrenzen für Allgemeine Wohngebiete nach § 17 Abs. 1 BauNVO. Die örtlichen Gegebenheiten, die Größe der zeichnerisch festgesetzten Baufenster rechtfertigen die Ausschöpfung bis zur zulässigen Obergrenze. Eine Einschränkung wäre nicht im Sinne einer effektiven Auslastung der Bauflächen und Erschließungsanlagen.

Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die im Bauland und hinter der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie liegt. Gemäß § 19 (4) BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen, Zufahrten und Nebenanlagen (z.B. Versorgungsanlagen) im Sinne §14 BauNVO mitzurechnen.

Die getroffenen Festsetzungen entsprechen den standörtlichen Bedingungen im Umfeld sowie den Vorgaben durch die vorhandene Umgebungsbebauung. Überhöhende planbedingte Wirkungen sind im Nahbereich bzw. der maßgeblichen Umgebung ausgeschlossen.

BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

Die überbaubaren Grundstücksflächen können durch die Festsetzung von Baulinien, Baugrenzen oder Bebauungstiefen gemäß § 23 BauNVO bestimmt werden. Ist eine Baugrenze festgesetzt, so dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden (§23 BauNVO).

Folgende Festsetzungen wurden getroffen:

- (1) Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 - WA 4 sind Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise (§ 22 (2) BauNVO) zulässig.*
- (2) Garagen und Carports (§ 12 BauNVO) sowie private Nebenanlagen (§ 14 (1) BauNVO) sind innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 1 in einem Abstand von mindestens 6,0 m hinter der zur öffentlichen Verkehrsfläche liegenden Grundstücksgrenze und in den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 - WA 4 in einem Abstand von mindestens 5,0 m hinter der Straßenbegrenzungslinie zulässig.*
- (3) Stellplätze nach § 12 BauNVO sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 - WA 4 auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.*
- (4) Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser, der Kraft-Wärme-Kopplung sowie zur Ableitung von Abwasser dienen sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 - WA 4 auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen als Ausnahme zulässig.*

Die Baugrenzen wurden in Abstimmung auf die beabsichtigte Plankonzeption für das Wohngebiet sowie die infolge der erforderlichen Erschließungs- und Versorgungsanlagen zur Verfügung stehenden Nettobauflächen festgesetzt.

Die Baufelder wurden im Sinne der angestrebten wirtschaftlichen und effektiven Nutzbarkeit maximiert.

Die Baugrenzen und die Baulinie treten 6,0 m vom öffentlichen Straßenraum der Agnes – Löscher-Straße und 5,0 m von der Cunsdorfer Straße und der Planstraße zurück.

Die jeweils einzuhaltenden Abstandsflächen gemäß SächsBO sind nachzuweisen.

IMMISSIONSSCHUTZ

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes sind Nutzungskonflikte mit bestehenden Betriebsstätten im Umfeld der geplanten Wohnbebauung auszuschließen.

Folgende Festsetzungen wurden getroffen:

- (1) Auf der Grundlage des vorliegenden schalltechnischen Gutachtens wird festgesetzt, dass in dem der westlichen Plangebietsgrenze am nächsten gelegenen Baugrundstück des Allgemeinen Wohngebietes WA 2, Wohnräume, die dem dauerhaften Aufenthalt von Menschen dienen und Außenwohnbereiche (Terrassen) , nicht an der westlich gelegenen Gebäudeseite anzuordnen sind.*

Die Festsetzung verfolgt das Ziel die gebietsbezogenen schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 Teil 1, Bbl.1 wie auch die zulässigen Spitzenpegel nach TA Lärm im gesamten Plangebiet einhalten zu können.

STADTTECHNISCHE VERSORGUNGSANLAGEN, VERSORGUNGSLEITUNGEN U. FLÄCHEN MIT GEH-, FAHR- U. LEITUNGSRECHTEN

Das in den Baugebieten anfallende Schmutzwasser und Regenwasser wird über einen in der Planstraße zu errichtenden öffentlichen Mischwasserkanal über den Mischwasserkanal in der Cunsdorfer Straße der Kläranlage Netzschkau zugeleitet. Die entlang der Agnes-Löscher-Straße liegenden Baugrundstücke werden direkt an den in der Straße liegenden Mischwasserkanal angeschlossen.

Die Mischwasserkanäle in der Cunsdorfer Straße und der Agnes-Löscher-Straße weisen hierfür gemäß den Aussagen des AZV „Reichenbacher Land“ eine ausreichende hydraulische Leistungsfähigkeit auf.

Die Trinkwasserversorgung des Gebietes wird über eine in der Planstraße zu errichtenden öffentlichen Trinkwasserleitung, die an die in der Cunsdorfer Straße vorhandene Trinkwasserleitung anbindet, gesichert. Die entlang der Agnes-Löscher-Straße liegenden Baugrundstücke werden direkt an die in der Straße liegende Trinkwasserleitung angeschlossen.

Die Löschwasserversorgung des Gebietes kann über vorhandene Hydranten im Umkreis von 300 m abgesichert werden.

ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE BINDUNGEN FÜR DIE BEPFLANZUNG UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

Im Sinne einer angemessenen Grünordnung und der Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern wurden zur wirkungsvollen Unterstützung der planerischen Gesamtkonzeption geeignete Festsetzungen getroffen.

- (1) Die zeichnerisch festgesetzten Einzelgehölzpflanzungen in den öffentlichen Grünflächen und der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Öffentlicher Parkplatz" sind in der Pflanzqualität Baumschulware, Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit einem Stammumfang von mind. 14/16 cm, mit Ballen, herzustellen. Dazu sind Laubbäume gemäß Artenliste A anzupflanzen. Die Bäume sind mit einem Dreibock im Boden zu verankern und mit einem Verdunstungsschutz zu versehen. Die Bäume sind mit Sträuchern der Artenliste B in der Pflanzqualität verpflanzter Strauch, Höhe 60 bis 100 cm in einer Pflanzdichte von 1,5 Stück/ m² zu unterpflanzen.*

Durch die Festsetzung wird eine Randeingrünung des Wohngebietes zur Cunsdorfer Straße hin sichergestellt bzw. eine Beschattung der öffentlichen Parkplätze erreicht.

(2) Auf den privaten Baugrundstücken ist je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ein Laubbaum der Artenliste A oder ein Obstbaum zu pflanzen.

Diese Festsetzung dient der angemessenen Grundstücks- und Gebietsbegrünung mit einheimischen Gehölzen. Neben dem Orts- und Landschaftsbild dienen die Pflanzungen dem ausgewogenen Kleinklima (z.B. Schattenspender) und der auf Siedlungsräume angepassten Fauna (z.B. Singvögel, Kleinsäuger, Insekten).

(3) Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind grünordnerisch zu gestalten, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

Diese Festsetzung dient der angemessenen Grundstücks- und Gebietsbegrünung.

(4) An Einmündungen zum öffentlichen Straßenraum sind Sichtflächen für die Anfahrtsicht nach RAS-K-1 von jeder sichtbehindernden Nutzung, Bepflanzung, Einfriedung oder Aufschüttung mit einer Höhe von mehr als 0,6 m über der angrenzenden Verkehrsfläche freizuhalten. Zulässig sind jedoch Einzelbäume mit einem Kronenansatz in mindestens 2,50 m Höhe.

Die Festsetzung dient der Gewährleistung der Verkehrssicherheit.

(5) Sämtliche festgesetzten Anpflanzungen sind bis spätestens zum Ende der auf die Flächeninanspruchnahme folgenden Pflanzperiode auszuführen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Abgängige Gehölze und Pflanzen sind gemäß der jeweiligen Artenliste zu ersetzen.

Damit soll die Dauerhaftigkeit der Begrünungsmaßnahmen sichergestellt werden.

Die Pflanzlisten unterstützen die grünordnerische Konzeption indem vorzugsweise heimisches und standortgerechtes Pflanzgut ausgewählt wurde. Innerhalb der Anpflanzflächen ist ausschließlich heimisches und standortgerechtes Pflanzgut zu verwenden.

Auf den Grundstücksflächen können Ziergehölze nicht prinzipiell ausgeschlossen werden. Eine Häufung (vgl. Artennegativliste) ist jedoch aus ökologischen und gestalterischen Gründen zu vermeiden. Flächenhafte Abpflanzungen mit Nadelbäumen sollten ebenfalls nicht vorgenommen werden. Insgesamt wird v.a. aus ökologischen Gründen die bevorzugte Verwendung von heimischen Laubbaum-, Obstbaum- und Straucharten empfohlen (vgl. Artenliste A und B).

2.5.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zur Gestaltung der Baukörper dienen dem städtebaulichen Belang der Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes.

ÄUßERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

Festsetzung	Begründung
Für alle Gebäude in den Baugebieten sind nur Flachdächer und geneigte Dächer mit einer Dachneigung von höchstens 45° zulässig.	Anpassung an die umgebende vorhandene Bebauung
Für die Dacheindeckung sind nur nichtglänzende Dachdeckungsmaterialien zulässig.	Vermeidung von störenden Spiegeleffekten und Anpassung an die umgebende vorhandene Bebauung
An Fassaden sind Materialimitationen, glänzende Materialien und grelle Farbgebungen unzulässig.	Die regionale Baukultur ist durch die Verwendung echter Materialien und Farbgebungen in gedeckten Farbtönen geprägt
Selbstleuchtende Werbeanlagen sind unzulässig.	Vermeidung der Störung von Nachbarn
Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind zulässig.	Förderung der Nutzung alternativer Energieerzeugung/ Klimaschutz

GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN DER BEBAUTEN GRUNDSTÜCKE

Festsetzung	Begründung
Stellplätze, Wege und Zugänge innerhalb der Grundstücke sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen.	Förderung der Versickerungsleistung vor Ort, Begrenzung des baubedingt anfallenden Oberflächenwassers, Bodenschutz (Erhalt von Bodenfunktionen)
Unbebaute Grundstücksflächen sind zu begrünen.	Sicherung eines Mindestmaßes von Grün- und Freiflächen/ Vermeidung einer ungeordneten und ortsbildbeeinträchtigenden Bauflächennutzung

EINFRIEDUNGEN

Festsetzung	Begründung
Als Einfriedungen sind nur Zäune und Heckenpflanzungen bis zu einer maximalen Höhe von 1,50 m über Geländeoberkante zulässig. Blickdichte Einfriedungen und Mauern sind unzulässig.	Die festgesetzte Höhe stellt einen Kompromiss zwischen Sicherheitsbedürfnis und Barrierewirkung dar. Die Festsetzung des Einfriedungsmaterials entspricht dem Ortsbild. Der Ausschluß blickdichter Einfriedungen und Mauern verhindert das Entstehen ortsbildbeeinträchtigender Barrierewirkungen.
Einfriedungen sind mit einem Bodenabstand von 0,15 m zu errichten. Sockelmauern sind nicht zulässig.	Die Festsetzung eines Bodenabstandes und die Unzulässigkeit von Sockelmauern vermindert die ökologische Barrierewirkung, insbesondere für Kleinsäuger und Amphibien.

2.5.4 Verkehrsflächen

Das Plangebiet grenzt im Osten, Norden und Westen direkt an bestehende Straßen an. Die äußere Verkehrserschließung des Plangebietes ist damit gesichert.

Zur Verkehrserschließung des Plangebiets wurde ausgehend von der Cunsdorfer Straße eine U-förmige Erschließungsstraße als öffentliche Straßenverkehrsfläche zeichnerisch festgesetzt. Damit werden die Allgemeinen Wohngebiete WA 2 - WA 4 vollständig erschlossen.

Die Erschließungsstraße weist eine Fahrbahnbreite von 5 m auf.

An die Erschließungsstraße schließt sich eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – öffentlicher Fußweg - mit einer begehbaren Breite von 2,50 m an, welche die fußläufige Durchlässigkeit des Plangebietes in Richtung Stadtpark gewährleistet.

Weiterhin befindet sich an der Erschließungsstraße eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – öffentlicher Parkplatz – mit 3 Stellplätzen in Senkrechtaufstellung, die Parkmöglichkeiten für Besucher außerhalb der Straßenräume der Cunsdorfer Straße und Agnes-Löscher-Straße gewährleistet.

2.6 Statistische Daten

Die geplanten Nutzungen entsprechend dem vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes verteilen sich wie folgt (Prozentangaben gerundet):

Flächennutzung	Fläche in m ²	Fläche in %
Überbaubare Grundstücksfläche Allgemeines Wohngebiet (WA)	7.830	36,3
Nicht überbaubare Grundstücksfläche Allgemeines Wohngebiet (WA)	11.745	54,4
Bruttobaufläche Allgemeines Wohngebiet (WA)	19.575	90,7
Grünfläche, öffentlich	377	1,7
Verkehrsfläche (Erschließungsstraße)	1.428	6,6
Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung -öffentlicher Fußweg-	130	0,6
Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung -öffentlicher Parkplatz-	76	0,4
Gesamtfläche Geltungsbereich	21.586	100,0