

BEBAUUNGSPLAN GRUMBACH

„AM SÜDHANG“

2. ÄNDERUNG

Begründung 04.01.2017

1. Ziel und Zweck der 2. Planänderung

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes für das Wohngebiet „Am Südhang“ in Wilsdruff OT Grumbach wird das Ziel verfolgt, Anpassungen an dem bestehenden Bebauungsplan vorzunehmen, um für die Realisierung der Einfamilienhäuser verbesserte Möglichkeiten der Gebäudeeinordnung und Gebäudegestaltung zu ermöglichen.

Dies betrifft vorrangig die Bebauung im Bereich des WA 1. Aufgrund von mehrfach auftretenden Befreiungsanträgen ergab sich die Notwendigkeit der Anpassung der Festsetzungen an die tatsächliche Geländesituation, der nunmehr mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Rechnung getragen werden soll. Außerdem soll damit den Belangen des Überschwemmungsschutzes Rechnung getragen werden.

Änderungen von bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen

Mit der 2. Änderung sollen folgende Festsetzungen geändert werden:

Planzeichnung Teil A

- **Übernahmen des aktuellen Katasters in die Planzeichnung Teil A**
In die Planzeichnung wurden die aktuellen Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern übernommen. Die Angaben basieren auf dem Katasterplan (Stand 20.12.2016) des Landratsamt Sächsische Schweiz-Osterzgebirge
Bau und Umwelt (Geschäftsbereich 1)
Vermessungsamt
Referat Katasterführung
- **Präzisierung der Lage des Fuß- und Radweges Baugebiet WA 1**
Aufgrund der Erschließungsplanung und der tatsächlichen Aufteilung der Baugrundstücke ergibt sich eine Verschiebung des Fußweges in westliche Richtung, die in der Planzeichnung Teil A resultierend aus dem vorliegenden Katasterplan übernommen wurde.
Resultierend daraus ergeben sich Anpassungen der Baufenster im WA 1 südlich der Erschließungsstraße.
- **Präzisierung der Baufläche nördlich der Erschließungsstraße im WA 1**
Aufgrund der Erschließungsplanung, der tatsächlichen Aufteilung der Baugrundstücke und der Verschiebung der Stellplätze ergibt sich eine Reduzierung der öffentlichen Grünfläche (siehe Pflanzbindung PF 6) nördlich der Erschließungsstraße im WA 1 zugunsten des Baugrundstücks (Flurstück 1469/13). Die ausgewiesenen Baufenster bleiben unverändert. Verschiebung der Stellplätze in östliche Richtung, die in der Planzeichnung Teil A resultierend aus dem vorliegenden Katasterplan übernommen wurde.

- **Von Bebauung freizuhaltende Flächen**

Um eine Bebauung bzw. Aufschüttungen, Böschungen und Stützmauern im Überschwemmungsgebiet des Wiesenbaches auszuschließen, wurde eine Fläche festgesetzt, die von jeglicher Bebauung freizuhalten ist. Das betrifft die Fläche südlich der Erschließungsstraße des WA 1 unterhalb des ausgewiesenen Baufensters.

Textliche Festsetzungen Teil B

- **Grundflächenzahl im gesamten Plangebiet**

Zur Klarstellung bei der Ermittlung der festgesetzten Grundflächenzahl auf den jeweiligen Baugrundstücken des Plangebietes wurde folgendes ergänzt:

Terrassen, Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO sind in allen Baugebieten bei der Ermittlung der Regel-GRZ nicht anzurechnen. Sie sind auf die gemäß §19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zulässige Überschreitung anzurechnen.

- **Klarstellung der Einordnung der Gebäude im Gelände**

Zur Klarstellung bei der Einordnung der Gebäude im vorhandenen Gelände wurde die Höhenlage der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss für die Baufelder des WA 1 südlich der Erschließungsstraße festgesetzt. Demnach darf die Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss der geplanten Gebäude maximal 0,50 m unterhalb der Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße, gemessen an der jeweiligen Straßenbegrenzungslinie, liegen.

Die Darstellung des Geländequerschnittes auf der Planzeichnung Teil A wurde entfernt, da dies für die Einordnung der Gebäude irreführend und nicht relevant ist.

- **Nebenanlagen nach § 9 (1) Nr. 4 BauGB**

Die Festsetzung zu Nebenanlagen wurde wie folgt ergänzt:

Garagen und Carports sowie *Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO* sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

- **Von Bebauung freizuhaltende Flächen**

Um eine Bebauung bzw. Aufschüttungen, Böschungen und Stützmauern im Überschwemmungsgebiet des Wiesenbaches auszuschließen, wurde eine Fläche festgesetzt, die von jeglicher Bebauung freizuhalten ist. Das betrifft die Fläche südlich der Erschließungsstraße des WA 1 unterhalb des ausgewiesenen Baufensters.

- **Präzisierung der Bauordnungsrechtlichen Festsetzungen**

Zur Klarstellung bei der Gestaltung der Gebäude wurden folgende Festsetzungen präzisiert bzw. komplett gestrichen:

Fassaden: Folgende Festsetzung wird modifiziert.

Zulässig ist Putz in warmen und hellen Tönen.

Balkone: Folgende Festsetzung entfällt:

„Balkonumwehungen sind in Mauerwerk verputzt oder als Metallkonstruktion auszuführen. Unzulässig sind kunsthandwerkliche und profilierte Bretter oder schmiedeeiserne ‚Zierritter‘.“

Antennen: Entfällt komplett

Einfriedungen: Entfällt komplett

Gestaltung der befestigten Flächen:

Folgende Festsetzung entfällt.

„Die Terrassenflächen sind je Wohnung im Erdgeschoss auf max. 15 m² zu beschränken.

Aufschüttungen und Mauern sind nur bis max. 50 cm zulässig (keine Terrassierung).“

2. Beurteilung der Auswirkung der 2. Änderung

Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Wohngebiet „Am Südhang“ ändert sich nicht. Es wurden in den Bebauungsplan die tatsächlichen Katasterangaben mit Grundstücksgrenzen und Flurstücksnummern des Landratsamt Sächsische Schweiz-Osterzgebirge, Vermessungsamt Referat Katasterführung mit Stand 20.12.2016 übernommen.

Außerdem werden keine Änderungen in den Festsetzungen der GRZ (Grundflächenzahl und GFZ (Geschossflächenzahl) vorgenommen und die geplante Bodenversiegelung somit nicht erhöht. Es erfolgt lediglich in den Textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan eine Klarstellung zur Ermittlung der GRZ nach § 19 BauNVO.

Es ist kein weiterer Ausgleich erforderlich. Somit kann vom Umweltbericht und einer Umweltprüfung abgesehen werden. Der Grünordnungsplan sowie die Pflanzgebote inkl. Pflanzlisten für private und öffentliche Flächen gelten fort.

Aufgrund der im Plangebiet vorherrschenden Geländesituation wurde zusätzlich zur Festlegung der Traufhöhen die Höhe der Oberkante des Erdgeschossfertigbodens bezogen auf die angrenzende Straßenhöhe getroffen. Es soll damit sichergestellt werden, dass für die geplanten Gebäude keine unnatürlichen Geländeeinordnungen erfolgen. Die Festsetzung zur maximalen Höhe von Stützmauern bzw. Aufschüttungen wurden gestrichen. Damit sind Aufschüttungen und Stützmauern im Plangebiet grundsätzlich möglich. Durch die Festlegung der Höhe der OK Fertigfußboden EG bezogen auf die Anliegerstraße ergibt sich eine Einschränkung der Höhe für Aufschüttungen, Abgrabungen bzw. Stützmauern. Der in der Planzeichnung dargestellte Geländequerschnitt entspricht nicht der tatsächlichen Geländesituation und kann deshalb entfernt werden.

Die Festsetzung einer Fläche, die von einer Bebauung freizuhalten ist, resultiert aus der Berücksichtigung der Belange des Hochwasserschutzes, da Teilbereiche der Wohngrundstücke des Bebauungsplangebietes „Am Südhang“ in Grumbach im vorläufig festgestellten Überschwemmungsgebiet liegen. Die mit Gutachten des Planungsbüros ECOSYSTEM SAXONIA, Gesellschaft für Umweltsysteme mbH, Tiergartenstraße 48, 01219 Dresden mit Stand vom 11.08.2015 und der Ergänzung vom 01.02.2016 (sh. Anlage) getroffenen Empfehlungen wurde damit in den Festsetzungen zum Bebauungsplan Rechnung getragen.

3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude resultieren aus den 90er Jahren. Teilweise sind die damals getroffenen gestalterischen Festsetzungen nicht mehr zeitgemäß. Meist ziehen diese Festsetzungen die Beantragung von Ausnahmen und Befreiungen nach sich. Es wurden demzufolge einige Festsetzungen komplett gestrichen bzw. modifiziert und angepasst.

Dies betrifft Festsetzungen zur Gestaltung von Fassaden, Balkonen, Antennen, Einfriedungen, befestigte Flächen.

Einschränkungen zur Gestaltung von Terrassen, Aufschüttungen und Stützmauern wurden gestrichen.

Mit diesen Anpassungen der gestalterischen Festsetzungen werden die Grundzüge der Planung nicht berührt.

4. Bewertung der Hochwassersituation

Bei der Umsetzung des B-Plans „Am Südhang“ im Grumbach wurden die Belange des Hochwasserschutzes berücksichtigt.

Die Empfehlungen des hydraulischen Gutachtens vom 11.08.2015 des Planungsbüros ECOSYSTEM SAXONIA, Gesellschaft für Umweltsysteme mbH wurden umgesetzt. Die Erschließungsstraße wurde am östlichen Rand des B-Plangebietes gegenüber dem ursprünglichen Geländeniveau des Wirtschaftsweges (ca. 283,10 m NHN) erhöht auf 283,90 m NHN. Damit wird der Empfehlung des hydraulischen Gutachtens einer Erhöhung um mindestens 40 cm Rechnung getragen. Damit wird der Verlust des Retentionsraumes durch die geplante Bebauung ausgeglichen.

Die geplante Bebauung erfordert stellenweise eine Geländeerhöhung auf ein Niveau über den Wasserstand des Bemessungshochwassers. Um die damit verbundenen Auswirkungen auf den Verlust von Retentionsraum gering zu halten, wird zusätzlich zur bereits umgesetzten Ausgleichsmaßnahme (Erhöhung der Anwohnerstraße) eine Fläche festgesetzt, die von jeglicher Bebauung einschließlich von Aufschüttungen, inkl. Böschungen und Stützmauern freizuhalten ist. Die Fläche ergibt sich aus der Ermittlung durch das Planungsbüros ECOSYSTEM SAXONIA, Gesellschaft für Umweltsysteme mbH vom 01.12.2016. Es wurde eine mögliche Inanspruchnahme für Aufschüttungen /Böschungen an den Baufeldern südlich der Anliegerstraße im Baubereich des WA 1 in einem 5,00 m breiten Streifen angenommen und berücksichtigt. Die demnach verbleibende ausgewiesene Fläche des Baugebietes ist von jeglicher Bebauung, Aufschüttung, Böschung und Stützmauer freizuhalten. Diese Festsetzung wurde im Bebauungsplan verbindlich übernommen, um den Eingriff in das hochwasserdurchströmte Abflussprofil des Wiesenbaches gering zu halten.

Im Südwesten des B-Plangebietes wurde die Anwohnerstraße mit einem Durchlass versehen, um das Abfließen der Überschwemmungsflächen von Süd nach Nord zu ermöglichen bzw. den gegenwärtigen Fließweg zu erhalten.

Die Umsetzung des B-Plans hat mit der Ausführung der Ausgleichsmaßnahme (Straßenerhöhung) insgesamt zu einer Verbesserung der bestehenden Hochwassersituation aufgrund des zusätzlichen Wasserrückhaltes geführt. Durch die geplante Bebauung ist einer Erhöhung des Wasserstandes in der Wilden Sau und damit eine Ausweitung der bestehenden Überschwemmungsflächen nicht zu erwarten.

5. Anwendung des Verfahrens nach § 13 BauGB

Aufgrund obiger Einschätzungen wird das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB für die 2. Änderung des Baugebietes „Am Südhang“ angewendet.

Von einer Umweltprüfung nach § Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2 BauGB und von der Angabe nach § 2 Abs. 2 Satz 2 BauGB wird abgesehen.

Die Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes „Am Südhang“ in Grumbach in der Fassung vom 02.02.2017 stellt eine Ergänzung zur Begründung des Bebauungsplanes „Am Südhang“ in Grumbach – Stand 10.08.2015 dar.