

## **2. ÄNDERUNG**

### **BEBAUUNGSPLAN Nr. 4 A**

#### **„Zwischen Nossener Strasse und Birkenhainer Weg“**

#### **in Wilsdruff**

#### **Begründung 16.04.2017**

---

### **1. Ziel und Zweck der 2. Änderung des Bebauungsplanes**

Der Bebauungsplan Nr. 4 A „Zwischen Nossener Straße und Birkenhainer Weg“ in Wilsdruff wurde vom Regierungspräsidium Dresden mit Bescheid Nr. 51.1-2511.20-80 Wilsdruff 6.1 am 25.02.1997 genehmigt. Die Satzung ist am 05.Juli 2001 in Kraft getreten.

In den Jahren von 2001 bis 2017 wurde der südliche Teil der Plangebietsfläche des rechtskräftigen Bebauungsplanes erschlossen und bebaut. Es sind alle Baugrundstücke im südlichen Teil des Bebauungsplanes vergeben und bereits realisiert.

Nunmehr soll der nördliche Teil des Bebauungsplangebietes erschlossen werden.

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes 4 A „Zwischen Nossener Straße und Birkenhainer Weg“ in Wilsdruff wird das Ziel verfolgt, Anpassungen an dem bestehenden Bebauungsplan vorzunehmen, um für die Erschließung des nördlichen Teilgebietes und die Realisierung der Einfamilienhäuser in diesem Bereich verbesserte Möglichkeiten zu schaffen.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes 4 A „Zwischen Nossener Straße und Birkenhainer Weg“ in Wilsdruff betrifft die nördliche Plangebietsfläche, die folgende Flurstücke des Plangebietes umfasst:

Flurstück Nr. 697,695/3, 684/56 der Gemarkung Wilsdruff

Teile der Flurstücke Nr. 707/4, 695/4, 684/52, 684/34 der Gemarkung Wilsdruff

Für die anderen Teile des Plangebietes gelten weiter die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes vom 25.02.1997.

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes 4 A „Zwischen Nossener Straße und Birkenhainer Weg“ in Wilsdruff werden vorrangig die Festsetzungen zur Straßenführung und Straßenausbildung im nördlichen Teil des Plangebietes den Erfordernissen angepasst.

Geplant war die verkehrstechnische Erschließung der Baugrundstücke über Stichstraßen mit jeweils einem Wendehammer am Ende der Straßen zu realisieren. Diese wiederum sollten durch Anlieger- und Fußwege verbunden werden. Die Erreichbarkeit der Baugrundstücke vor allem am nördlichen Plangebietsrand ist bei dieser Ausführung erheblich eingeschränkt. Die für diesen Teil des Bebauungsplanes ausgewiesenen Straßen und Wege lassen nur bedingt eine optimale Erschließung zu.

Deshalb soll die Straßenführung dahingehend geändert werden, dass alle Baugrundstücke an einer befahrbaren öffentlichen Erschließungsstraße liegen, ohne Sackgassenausbildung. Die Haupteerschließung erfolgt gemäß rechtskräftigen Bebauungsplan auch weiterhin über eine 10 m breite Erschließungsstraße. Die anderen Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung sollen als verkehrsberuhigte Straßen (Mischverkehrsfläche) als Ringstraßen ausgebildet werden. Dabei orientiert sich die Lage der Verkehrsflächen an der Lage der ursprünglich geplanten Straßenführung gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan.

Die Ausbildung der Verkehrsflächen in der 2. Änderung des Bebauungsplanes 4 A „Zwischen Nossener Straße und Birkenhainer Weg“ in Wilsdruff wird durch Festsetzung der Straßenprofile 1 bis 4 festgeschrieben.

In Verbindung mit der Erschließungsplanung im nördlichen Plangebiet wird auch die anfallende Regenwassermenge neu ermittelt. Daraus ergibt sich die Forderung der Schaffung zusätzlichen Stauraumes für die Regenwasserrückhaltung bei Starkregenfällen.

Dies soll über Regenrückhaltebecken und -mulden in der dafür ausgewiesenen Fläche erfolgen, das entsprechend der topografischen Gegebenheiten vor Ort anzupassen ist.

## **2. Änderungen von bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen**

**Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4A sollen folgende Festsetzungen geändert werden:**

### **Planzeichnung Teil A**

#### **- Überarbeitung der Lage und Ausbildung der Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung**

Ausbildung der Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung – verkehrsberuhigter Bereich – als Ringstraßen in einer Breite von 5,50 m bzw. 4,50 m.

Es ist eine Ringstraße gemäß Festsetzung mit dem Straßenprofil 2 und 3 auszubilden. Diese Ringstraße erhält zwei Querstraßen in einer Breite von 4,50 m (Straßenprofil 3). Die Lage der Ringstraße einschl. der Querstraßen orientiert sich an der Lage der ursprünglichen Straßenplanung.

#### **- Übernahmen des aktuellen Katasters in die Planzeichnung Teil A**

In die Planzeichnung wurden die aktuellen Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern übernommen. Die Angaben basieren auf dem aktuellen Katasterplan des Landratsamt Sächsische Schweiz-Osterzgebirge Bau und Umwelt (Geschäftsbereich 1) Vermessungsamt Referat Katasterführung

#### **- Präzisierung der Lage der Baugrenzen (Baufenster)**

Aufgrund der Überarbeitung der Straßenführung ergeben sich Anpassungen der Baugrenzen (Baufenster) in diesem Teil des Plangebietes. Dies betrifft vor allem die Baugrenzen im nördlichen Randbereich des Plangebietes.

#### **- Wegfall der festgesetzten Firstrichtung der Hauptgebäude**

Auf eine Festsetzung der Firstrichtung der Hauptgebäude wird verzichtet, da sich z.B. mit der Forderung des Einsatzes von alternativen Energien für die Beheizung der Wohngebäude die Ausrichtung der Gebäude nach Süden hin für geplante Solaranlagen auf dem Dach ergibt.

#### **- Ergänzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem.§ 9 (1) Nr. 25 BauGB**

Zusätzlich zu den grünordnerischen Festsetzungen werden zur besseren Durchgrünung des Plangebietes zwischen den Baugrundstücken Flächen **A 2** als Pufferzonen festgesetzt. In diesem Bereich sind Strauchpflanzungen vorzunehmen.

#### **- Anpassung und Ergänzung der Fläche für die Regelung des Wasserabflusses (Regenrückhaltebecken)**

In Verbindung mit der Erschließungsplanung wird auch die anfallende Regenwassermenge neu ermittelt. Daraus ergibt sich die Forderung der Schaffung zusätzlichen Stauraumes für die Regenwasserrückhaltung bei Starkregenfällen.

Dies soll über Regenrückhaltebecken in der dafür ausgewiesenen Fläche erfolgen, die entsprechend der topografischen Gegebenheiten vor Ort anzupassen sind.

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan ausgewiesene Fläche für die Regelung des Wasserabflusses durch Regenrückhaltegräben muss deshalb dem überarbeiteten Rückhaltevolumen und den örtlichen Gegebenheiten angepasst werden. Lage und Größe der Fläche für die Regenwasserrückhaltung ändert sich und wird entsprechend neu ausgewiesen.

- **Präzisierung der Traufhöhen**

Für die Bauflächen im mittleren Teil des Plangebietes wird die Traufhöhe von ursprünglich 3,50 m auf 4,50 m geändert. Hier wird der Entwicklung modernen energieeffizienten Heizungs-/Lüftungsanlagen bei Einfamilienhäusern Rechnung getragen, die mind. Geschosshöhen (lichte Höhe) von 3,00 m erfordern.

Bei allen anderen Bauflächen gibt es keine Änderung der festgesetzten Traufhöhen.

**Textliche Festsetzungen Teil B**

- **Entfall von Textlichen Festsetzungen, die sich auf „offene Bauweise“ bzw. „Hausgruppen beziehen.**

Da im Plangebiet der 2. Änderung des Bebauungsplanes 4 A „Zwischen Nossener Straße und Birkenhainer Weg“ in Wilsdruff nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind, kann auf Festsetzungen zur „offenen Bauweise“ bzw. zu „Hausgruppen“ verzichtet werden.

- **Ergänzung der max. zulässigen Traufhöhe bei 1-geschossigen Gebäude**

Für die Bauflächen im mittleren Teil des Plangebietes wird die Traufhöhe von ursprünglich 3,50 m auf 4,50 m geändert. Hier wird der Entwicklung modernen energieeffizienten Heizungs-/Lüftungsanlagen bei Einfamilienhäusern Rechnung getragen, die mind. Geschosshöhen (lichte Höhe) von 3,00 m erfordern.

Bei allen anderen Bauflächen gibt es keine Änderung der festgesetzten Traufhöhen.

- **Klarstellung der Einordnung der Gebäude im Gelände, Klarstellung Sockel-/Traufhöhe**

Zur Klarstellung der festgesetzten Sockel- und Traufhöhe bei der Einordnung der Gebäude im vorhandenen Gelände wurde die Höhenlage wie folgt definiert:

Unterer Bezugspunkt ist die an das Baugrundstück angrenzende Straßenoberkante – Mittelwert der Straßenoberkante zwischen den Grundstücksgrenzen senkrecht zur Straße.

Oberer Bezugspunkt ist beim Sockel der Erdgeschoss-Rohfußboden und bei der Traufhöhe der Schnittpunkt zwischen Vorderkante Außenwand mit der Dachhaut

- **Stellplätze und Garagen nach § 12 BauGB**

Abweichend zu der ursprünglichen Festsetzung, wo Garagen nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig waren, wird mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes die Zulässigkeit von Garagen und Carports auch außerhalb der Baugrenzen festgesetzt.

- **Präzisierung der Festsetzungen gem. § 89 SächsBO**

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.

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

Zur Klarstellung bei der Gestaltung der Gebäude wurden folgende Festsetzungen mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes präzisiert bzw. komplett gestrichen:

- Dächer: Es sind bei den Hauptgebäuden Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer zulässig mit einer Dachneigung von mind. 25° – 45°;  
Für Garagen, Carports und Nebengebäude sind Flachdächer zulässig.
- Fassaden: Folgende Festsetzungen wurden gestrichen:  
Festsetzungen zu Fensterformaten und konstruktive Unterteilung von Glasflächen
- Zusätzliche Bauteile, Anbauten, Nebengebäude:  
Folgende Festsetzung entfällt:  
Festsetzung zu Markisen, Sonnenschutz, Rollläden, Vordächer  
Ergänzung zu Anbauten:  
Wintergärten, überdachte Terrassen und Windfänge sind zulässig.
- Einfriedungen: Ergänzung zur Einfriedung  
Die Zulässigkeit wird erweitert auf Holz- und Metallzäune,  
Maschendrahtzaun ist nicht zulässig.

### **3. Beurteilung der Auswirkung der 2. Änderung des Bebauungsplanes**

Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 4 A „Zwischen Nossener Straße und Birkenhainer Weg“ in Wilsdruff ändert sich mit der 2. Änderung nicht. Es wird nur ein Teilbereich des ursprünglichen Bebauungsplangebietes den jetzigen Gegebenheiten angepasst.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes 4 A „Zwischen Nossener Straße und Birkenhainer Weg“ in Wilsdruff betrifft die nördliche Plangebietsfläche, die folgende Flurstücke des Plangebietes umfasst:

Flurstück Nr. 697,695/3, 684/56 der Gemarkung Wilsdruff

Teile der Flurstücke Nr. 707/4, 695/4, 684/52, 684/34 der Gemarkung Wilsdruff

Für die anderen Teile des Plangebietes gelten weiter die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes vom 25.02.1997.

Es wurden im Planbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes die tatsächlichen Katasterangaben mit Grundstücksgrenzen und Flurstücksnummern des Landratsamt Sächsische Schweiz-Osterzgebirge, Vermessungsamt Referat Katasterführung übernommen.

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes 4 A „Zwischen Nossener Straße und Birkenhainer Weg“ in Wilsdruff werden vorrangig die Festsetzungen zur Straßenführung und Straßenausbildung im nördlichen Teil den Erfordernissen angepasst, wobei sich die Lage der Straßenführung nur unwesentlich ändert. Mit der Ausbildung einer Ringstraße anstelle der ursprünglich vorgesehen Stichstraßen mit Wendehammer wird zudem die Versiegelung durch Straßenverkehrsflächen erheblich reduziert.

Mit der neuen Straßenausbildung wird eine Reduzierung der Verkehrsfläche von ca. 1.450 m<sup>2</sup> erreicht.

Versiegelung bei der ursprünglichen Straßenführung: ca. 6.850 m<sup>2</sup>

Versiegelung bei geänderter Straßenführung (2.Änderung): ca. 5.400 m<sup>2</sup>

Außerdem werden im betroffenen Planbereich keine Änderungen in den Festsetzungen der GRZ (Grundflächenzahl) vorgenommen und die geplante Bodenversiegelung somit nicht erhöht.

Aufgrund der Reduzierung der Bodenversiegelung durch die neue Straßenführung 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 Planbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes vorherrschenden Geländesituation wurde zusätzlich zur Festlegung der Sockel- und Traufhöhen der untere und obere Bezugspunkt zur Ermittlung der Sockel- und Traufhöhe präzisiert.

Als Bezugspunkte werden herangezogen die Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens sowie die Höhe der unmittelbar angrenzenden Straße. Es soll damit sichergestellt werden, dass für die geplanten Gebäude keine unnatürlichen Geländeeinordnungen erfolgen.

Mit der Präzisierung der Lage und Größe der Fläche für die Regelung des Wasserabflusses durch Regenrückhaltebecken und -mulden wird den Belangen des Hochwasserschutzes Rechnung getragen.

Hierzu wird eine gesonderte Berechnung und Planung vorgenommen.

#### **4. Anwendung des Verfahrens nach § 13 BauGB**

Aufgrund obiger Einschätzungen wird das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB für die 2. Änderung des Bebauungsplanes 4 A „Zwischen Nossener Straße und Birkenhainer Weg“ in Wilsdruff 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 4 A „Zwischen Nossener Straße und Birkenhainer Weg“ in Wilsdruff in der Fassung vom 09.04.2018 stellt eine Ergänzung zur Begründung des Bebauungsplanes 4 A „Zwischen Nossener Straße und Birkenhainer Weg“ in Wilsdruff – Stand 25.02.1997 dar.