

Gemeinde Doberschau-Gaußig

1. Änderung Bebauungsplan „Doberschau – Preuschwitzer Berg II“
Planteil A / B– zeichnerische und textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes
I Zeichnerische Festsetzungen (Planzeichnung und Planzeichenerläuterung)
II Textliche Festsetzungen

Planungsstand: Satzung

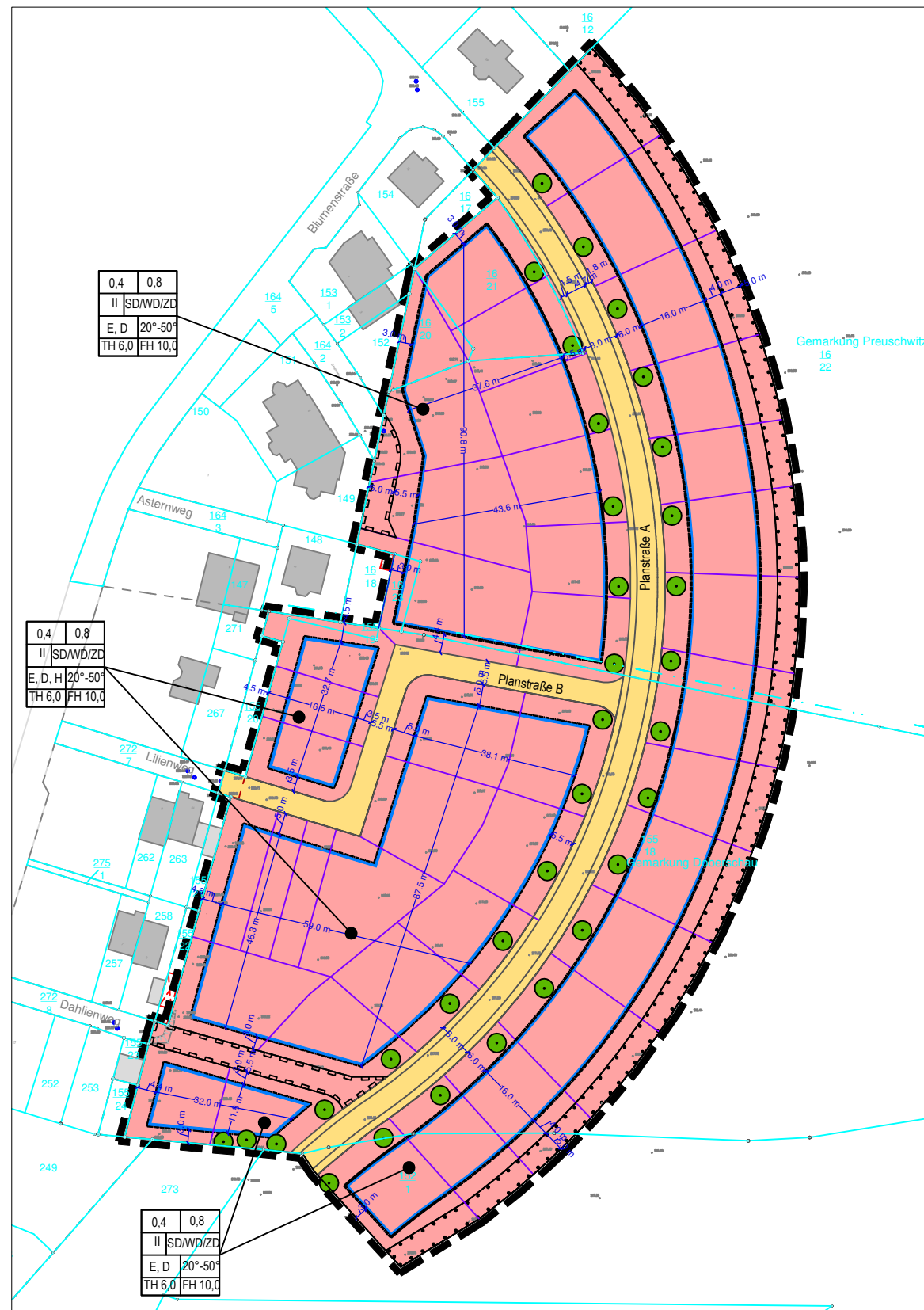
Planfassung: 23.11.2016

Verfasser: Gemeinde Doberschau-Gaußig
Hauptstraße 13
02692 Doberschau-Gaußig

Gemarkung: Doberschau / Preuschwitz

1. Änderung Bebauungsplan "Doberschau Preuschwitzer Berg II"

Planteil A - Zeichnerische Festsetzungen



Erklärung der verwendeten Planzeichen

Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO

WA Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO
Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO

0,4	0,8	II SD/WD/ZD	Nutzungsschablone
E, D, H	20°-50°		
TH 6,0	FH 10,0		max. zugelassene Firsthöhe in m
			max. zugelassene Traufhöhe in m
		E, D, H	Einzel- / Doppelhäuser / Hausgruppen
		20°-50°	zugelassene Dachneigung
		II	max. Anzahl der Vollgeschosse
		SD/WD/ZD	zugelassene Dachform: Sattel-/Walm-/Zeltdach
		0,8	Geschossflächenzahl
		0,4	Grundflächenzahl

Baulinien und Baugrenzen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB

Verkehrsfläche

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB

Anpflanzen von Laubbäumen

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche

Darstellungen ohne Normcharakter

Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer (Bestand)

geplante Flurstücksgrenzen

Bemaßung in m

Gebäudebestand



1. Änderung Bebauungsplan "Doberschau - Preuschwitzer Berg II"

Planteil A / B - Zeichnerische Festsetzungen

PLANUNGSSTAND: Satzung
PLANFASSUNG: 23.11.2016

GEMEINDE: Doberschau - Gaußig
Hauptstraße 13
02692 Gnaschwitz

PLANER: Landschaftsarchitektur Panse
Martin-Hoop-Straße 12
02625 Bautzen

GEMARKUNG: Doberschau / Preuschwitz

MASZSTAB: verkleinert (M 1:1.000)

Planteil B - Textliche Festsetzungen

Festsetzungen nach Baugesetzbuch (BauGB) und Baunutzungsverordnung (BauNVO)

B I Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) BauGB; BauNVO)

1 Art der baulichen Nutzung [§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1, 4 BauNVO]

1.1 Allgemeines Wohngebiet

- Die Art der baulichen Nutzung ist festgesetzt gem. § 1 (2) Nr. 3 i.V.m. § 4 BauNVO als allgemeines Wohngebiet (WA).
- Zugelassen sind in Einfamilienhäusern nur Wohnfunktion mit Einliegerwohnung sowie Büros für Freiberufler.

1.2 Nebenanlagen [§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO]

- Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen der jeweiligen Grundstücke zulässig, jedoch nicht straßenseitig vor den Baugrenzen.

2 Maß der baulichen Nutzung [§ 9 (1) Nr. 1 u. 3 BauGB i.V.m. §§ 16, 17, 18 u. 19 BauNVO]

- Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß), durch die Grundflächenzahl und die Geschoßflächenzahl gemäß den Eintragungen im Planteil A.
- Die Höhe der Gebäude wird durch die Vorgabe von Traufhöhe und Firsthöhe begrenzt.
- Die in den Nutzungsschablonen eingetragenen Werte sind als Höchstgrenzen zu betrachten. Die festgesetzte Oberkante baulicher Anlagen (oberer Bezugspunkt Traufe und First, als Höchstgrenze in Meter angegeben) bezieht sich auf die Oberkante der Planstraßen (unterer Bezugspunkt) mittig vor dem jeweiligen Baugrundstück.

3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche [§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 (2) u. § 23 BauNVO]

- Nach § 22 (1) BauNVO wird eine offene Bauweise festgesetzt.
- Es gelten die entsprechenden Festsetzungen der Baugrenzen gem. § 23 (3) BauNVO im zeichnerischen Teil A des Bebauungsplanes.

4 Straßen, Stellplätze und Garagen [§ 9 (1) Nr. 3 BauGB]

4.1 Verkehrsflächen [§ 9 (1) Nr. 11 - 14 BauGB i.V.m. § 12 (1) BauNVO]

- Die verkehrstechnische Erschließung der Grundstücke erfolgt über öffentliche Wohngebietsstraßen (Planstraße A und B) und von diesen abzweigenden Stichstraßen.
- Aus Gründen der Verkehrssicherheit sind an den Straßeneinmündungen im Bereich der Sichtdreiecke Bepflanzungen, Anböschungen und sichtbehindernde Anlagen unzulässig, deren Höhe 0,80 m, gemessen von Oberkante Straßenhöhe, überschreiten (§ 9 Abs. 1 Ziff. 10 BauGB).
- Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an die Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützmauerwerke entlang der Grundstücksgrenze, soweit erforderlich, zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 26).

4.2 Stellplätze und Garagen

- Je Wohngrundstück sind mindestens 2 PKW-Stellplätze nachzuweisen.
- Auf jedem Grundstück ist insgesamt für Garagen einschließlich der nach Punkt 1.2 erlaubten Nebenanlagen nur ein zusammenhängendes Gebäude zulässig.
- Vor Garagen und Carports ist zur Verkehrsfläche ein Stauraum von mind. 5,00 m Tiefe freizuhalten (Abstand von der Grundstücksgrenze zur Vorderkante Garage/Carport).

4.3 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen [§ 9 (1) Nr. 21 und (6) BauGB]

- Die Flächen mit dem festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrecht sind zugunsten der Anlieger und Medienträger zu belasten.

5 Flächen für die Abwasserbeseitigung § 9 Abs. 1 Nr. 14 und Abs. 6 BauGB

- Das innerhalb des allgemeinen Wohngebietes anfallende Niederschlagswasser ist auf den nicht überbauten Grundstücksflächen innerhalb des Baugebietes, auf den jeweiligen Grundstücken des Anfalls, zu verbringen.

B II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Äußere Gestaltung baulicher Anlagen [§ 89 (1) Nr. 1 SächsBO]

1 Fassadengestaltung

- Die Fassaden sind mit einem gegenüber den Öffnungen überwiegenden Anteil an verputzten Flächen zu gestalten.

2 Farbgestaltung

- Alle Fassaden sind in zurückhaltender Farbgebung zu gestalten. Nicht zulässig sind grelle oder metallisch glänzend wirkende Materialien.

3 Dachform und Dachgestaltung

- Als Dachform für die Hauptgebäude sind Sattel-, Walm- und Zeltdächer zugelassen. Es wird eine Dachneigung für die Hauptgebäude von 20° - 50° festgesetzt.

- Zugelassen sind Dachziegel aller Art und Betondachsteine in den Farbtönen rot über dunkelbraun bis anthrazit sowie ähnliche kleinformatige schuppenförmige Deckungen. Zusätzlich zugelassen sind begrünte Dächer.
- Nur bei Garagen, Carports und sonstigen Nebenanlagen sind auch Flachdächer mit Bekiesung zugelassen.

4 Werbeanlagen

- Es sind keine Werbeanlagen zulässig.
- Die Aufstellung von Automaten im Geltungsbereich des B-Planes ist nicht zulässig.

5 Sichtschutz, Pergolen

5.1 Sichtschutzwände

- Zwischen den Terrassen der Wohnungen von Doppel- und Reihenhäusern können gartenseitig bis zu 2,0 m hohe und max. 3,0 m tiefe Sichtschutzwände angebracht werden.
- Darüber hinausgehende Abschirmungen sind nicht zulässig, ebenso keine Sichtschutzmatten o.ä. an den Grundstücksgrenzen.

5.2 Pergolen

- Pergolen sind zulässig. Sie sind mit Rank-, Schling- und Kletterpflanzen zu begrünen.

6 Einfriedungen und Stützmauern

6.1 Einfriedung

- Straßenseitig sind entweder Hecken oder Zäune aus Holz bis 1,0 m Höhe als Einfriedungen im Planungsgebiet zugelassen.
- Einfriedungsmauern sind nicht zulässig. Zulässig sind nur Zaunsockel bis max. 0,20 m Höhe.
- Als Abgrenzung zur landwirtschaftlichen Nutzfläche sind auch höhere Maschendrahtzäune zulässig.

6.2 Stützmauern

- Erforderliche Stützmauern, z.B. in Verbindung mit Treppen und Rampen, sind bis max. 1,5 m Höhe zulässig. Sie sind zu begrünen.

7 Versorgung, Entsorgung

- Die Standorte für Abfallbehälter sind auf den Baugrundstücken in den Gebäuden oder in zulässigen Nebenanlagen vorzusehen bzw. im Freien an nicht einsehbaren oder gegen Einsicht geschützten Stellen einzurichten.

B III Grünordnerische Festsetzungen

1 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft [§ 9 (1) Nr. 20, 25 und (6) BauGB]

- Gehwege sowie PKW-Stellflächen sind mit versickerungsfähigen Materialien (Rasenpflaster, Rasengittersteinen, Ökopflaster, wassergebundene Decke) zu befestigen.

2 Pflanzbindungen [§ 9 (1) Nr. 25 und (6) BauGB]

- Die nicht überbauten Flächen der Privatgrundstücke sind mit der Fertigstellung der Bauten gärtnerisch anzulegen und als Grünflächen ständig zu unterhalten.
- Die Begrünung hat entsprechend der im Planteil A und der Pflanzliste getroffenen Festsetzungen zu erfolgen. Dabei ist je Grundstück mindestens ein einheimischer Laubbaum gemäß Pflanzliste auf der Straßenseite der Grundstücke zu pflanzen. Alle anderen vorgeschriebenen Bäume sind gemäß Pflanzgebot Obstbäume bzw. andere Laubbäume. Diese Laubbäume sind aus der beigefügten Pflanzenliste zu wählen. Gleiches gilt für Hecken- und Kletterpflanzen. Für die festgesetzten Baumpflanzungen im Straßenbereich sind hochstämmige, kleinkronige Laubbäume zu wählen.
- Die im Planteil A festgesetzten Standorte mit Pflanzbindungen entsprechend der Pflanzliste sind einzuhalten. Eine geringfügige Änderung ist möglich, wenn dies Leitungstrassen oder Einfahrten erfordern.
- Das Pflanzgebot entlang der landwirtschaftlichen Nutzflächen dient der Abgrenzung und ist 5,0 m breit, mehrreihig dicht mit Bäumen und Sträuchern (Reihenabstand 2,0 m, Pflanzabstand 1,5 m - 2,0 m) zu bepflanzen.
- Für die festgesetzten Pflanzbindungen sind standortgerechte, einheimische Baumarten nach Pflanzliste zu wählen.

Pflanzliste

Baumarten

für feuchte bis frische Standorte

Feldahorn (*Acer campestre*)
Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
Birke (*Betula pendula*)
Moorbirke (*Betula pubescens*)
Gem. Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Rotbuche (*Fagus sylvatica*)
Gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*)
Holzapfel (*Malus sylvestris*)
Vogelkirsche (*Prunus avium*)

Straucharten

für feuchte bis frische Standorte

Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
Haselnuß (*Corylus avellana*)
Zweiggriffliger Weißdorn (*Crataegus laevigata*)
Eingriffliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
Gemeiner Spindelstrauch (*Euonymus europaeus*)
Seidelbast (*Daphne mezereum*)
Faulbaum (*Frangula alnus*)
Schlehe (*Prunus spinosa*)
Purgier Kreuzdorn (*Rhamnus catharticus*)

Traubenkirsche (*Prunus padus*)

Wildbirne (*Pyrus pyraster*)

Stieleiche (*Quercus robur*)

Silberweide (*Salix alba*)

Salweide (*Salix caprea*)

Bruchweide (*Salix fragilis*)

Eberesche (*Sorbus aucuparia*)

Winterlinde (*Tilia cordata*)

Sommerlinde (*Tilia platyphyllos*)

Bergulme (*Ulmus glabra*)

Flatterulme (*Ulmus laevis*)

Feldulme (*Ulmus minor*)

Zwergsträucher

Heidekraut (*Calluna vulgaris*)

Glockenheide (*Erica tetralix*)

Heidelbeere (*Vaccinium myrtillus*)

Preiselbeere (*Vaccinium vitis-idaea*)

Deutscher Ginster (*Genista germanica*)

Färberginster (*Genista tinctoria*)

Bodendecker

Efeu (*Hedera helix*)

Immergrün (*Vinca minor*)

Hundsrose (*Rosa canina*)

Kratzbeere (*Rubus caesius*)

Brombeere (*Rubus fruticosus*)

Echte Himbeere (*Rubus idaeus*)

Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)

Traubenholunder (*Sambucus racemosa*)

Eberesche (*Sorbus aucuparia*)

Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*)

Kletterpflanzen

Arten mit Rankhilfe

Rote Zaunrube (*Bryonia dioica*)

Zaunwinde (*Calystegia sepium*)

Waldrebe (*Clematis vitalba*)

Hopfen (*Humulus lupulus*)

Brombeere (*Rubus fruticosus*)

Vogelwicke (*Vicia cracca*)

Bittersüßer Nachtschatten (*Solanum dulcamara*)

selbstrankend

Efeu (*Hedera helix*)

Hinweise

Bodenschutz

Der anstehende Mutterboden ist vor Baubeginn auf Halde zu legen. Dabei ist auf eine erosionssichere Lagerung zu achten.

Der Mutterboden und baubedingte Aushubmassen sind bei der gärtnerischen Gestaltung der Baugrundstücke auf diesen weitestgehend wieder einzubauen.

Grenz- und Vermessungsmarken, Raumbezugspunkte:

Gemäß § 6 des Sächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes (SächsVermKatG) sind Grenz- und Vermessungsmarken besonders geschützt. Insbesondere dürfen diese nicht entfernt oder verändert werden. Gefährdete Grenzmarken sollten durch einen Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur (ÖbV) gesichert werden.

Bei Raumbezugspunkten im Planungsgebiet ist der Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen, Referat 34 (Olbrichtplatz 3, 01099 Dresden) zuständig.

Archäologie:

Das Vorhabensareal liegt innerhalb einer dichten archäologischen Fundlandschaft (z.B. spätneolithische Siedlungsspuren [D-14350-041]). Das Bebauungsplan-Gebiet ist damit (nach § 2 SächsDSchG) Gegenstand des Denkmalschutzes.

Vor Beginn von Bodeneingriffen im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten - dies betrifft auch Einzelbaugesuche - muss im von Bautätigkeit betroffenen Areal durch das Landesamt für Archäologie eine archäologische Grabung durchgeführt werden. Gegebenenfalls auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren.

Nach § 14 SächsDSchG bedarf der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde, wer Erdarbeiten etc. an einer Stelle ausführen will, von der bekannt oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden.

Radonschutz:

Zum gegenwärtigen Kenntnisstand liegen keine Anhaltspunkte über radiologisch relevante Hinterlassenschaften für den Geltungsbereich vor. Es bestehen daher keine rechtlichen Bedenken. Das Plangebiet liegt aufgrund der vorliegenden Kenntnisse in einem Gebiet, in dem erhöhte Radonkonzentrationen in der Bodenluft wahrscheinlich kaum auftreten. Vorsorglich wird dennoch empfohlen, bei geplanten Neubauten einen Radonschutz vorzusehen oder von einem kompetenten Ingenieurbüro die radiologische Situation auf dem Grundstück und den Bedarf an Schutzmaßnahmen abklären zu lassen, wenn der Schutz vor erhöhter Strahlenbelastung durch Zutritt von Radon in Aufenthaltsräume mit Sicherheit ausgeschlossen werden soll.

Baugrund:

Werden im Rahmen der Planungen Erkundungen mit geologischem Belang (Bohrungen, Baugrundgutachten, hydrogeologische Untersuchungen) durchgeführt und wurden diese von der öffentlichen Hand beauftragt oder liegen dieser vor, sind die Ergebnisse gemäß § 11 (Geowissenschaftliche Landesaufnahme) des Sächsischen Abfallwirtschafts- und Bodenschutzgesetzes dem Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie zuzusenden.

Es wird auf die Bohranzeige- und Bohrergebnismittelungspflicht gemäß §§ 4 und 5 Lagerstättengesetz hingewiesen.

Gemeinde Doberschau-Gaußig

1. Änderung Bebauungsplan „Doberschau – Preuschwitzer Berg II“ Planteil C – Begründung des Bebauungsplanes

Planungsstand: Satzung

Planfassung: 23.11.2016

Verfasser: Gemeinde Doberschau-Gaußig
Hauptstraße 13
02692 Doberschau-Gaußig

Gemarkung: Doberschau / Preuschwitz

Inhaltsverzeichnis

1 Anlass, Ziele und Zwecke der Planänderung	2
2 Abgrenzung des Plangebietes.....	4
2.1 Lage des räumlichen Geltungsbereiches	4
2.2 Beschreibung des Plangebietes	4
3 Übergeordnete Planungen	5
4 Schutzgebiete/-bestimmungen	5
4.1 Naturschutz	5
4.2 Radonschutz.....	5
4.3 Archäologie.....	5
5 Planungskonzept	6
5.1 Planungskonzept – Grundzüge der Planung (§ 9 (1) BauGB; BauNVO).....	6
5.2 Erschließung.....	9
6 Begründungen der Festsetzungen	11
6.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen - Begründung	11
6.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen – Begründung	12
7 Bodenordnung	13
8 Flächenbilanz	15
9 Grünordnung	15

1 Anlass, Ziele und Zwecke der Planänderung

Die Gemeinde Doberschau-Gaußig stellte 1998 den Bebauungsplan „Doberschau – Preuschwitzer Berg II“ (Ursprungs-Bebauungsplan) auf. Mit Bescheid vom 18.06.1999 wurde der Bebauungsplan „Doberschau – Preuschwitzer Berg II“ genehmigt und mit Bekanntmachung rechtskräftig.

Ziel des Bebauungsplanes „Doberschau – Preuschwitzer Berg II“ ist das Fortsetzen des westlich angrenzenden Baugebietes „Preuschwitzer Berg I“. Das Erweitern des bereits umgesetzten Baugebietes war von der Gemeinde Doberschau-Gaußig schon vor 1998 geplant und wurde bei der Planung und Realisierung berücksichtigt.

Seit der Aufstellung des Bebauungsplanes im Jahr 1998 haben sich die technischen Möglichkeiten im Bereich des Eigenheimbaus weiterentwickelt. Um die Voraussetzungen zum Umsetzen aktueller technischer und städtebaulicher Entwicklungen innerhalb des Wohngebietes „Preuschwitzer Berg II“ zu schaffen, werden mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen überarbeitet. Die Festsetzungen sollen an die aktuellen städtebaulichen Planungsprämissen der Gemeinde angepasst werden. Ziel der 1. Änderung des B-Planes ist es, die Voraussetzungen zur zeitnahen Vermarktung und Bebauung der freien Grundstücke im Wohngebiet unter Berücksichtigung aktueller städtebaulicher Entwicklungstendenzen zu schaffen.

Der Bedarf an Bauflächen für Einfamilienhäuser besteht in der Gemeinde Doberschau-Gaußig nach wie vor. Die zukünftige Gemeindeentwicklung verlangt nach Bauflächen für den Wohnungsbau, die des Aufwandes wegen am günstigsten im ausgewiesenen Plangebiet geschaffen werden können.

Gegenwärtig stellt sich folgender Sachverhalt dar:

Weder die Erschließung des Wohngebietes „Preuschwitzer Berg II“ noch die geplanten Wohnbauten sind bisher umgesetzt. Die bisher gültigen, restriktiven Festsetzungen des Bebauungsplanes behinderten die Vermarktung und damit Bebauung der Flächen im Geltungsbereich.

Der Gemeinde Doberschau-Gaußig liegen konkrete Interessentenanfragen vor. Die Umsetzung der Erschließung wird gegenwärtig von einem externen Träger vorbereitet. Für Ende 2016 ist der Baubeginn vorgesehen.

Es wurde festgestellt, dass die bisherigen Festsetzungen zur Abgrenzung der Baufelder, dem Maß der baulichen Nutzung (Anzahl der Vollgeschosse, maximale Traufhöhe) sowie zur Gestaltung der Gebäude nicht mehr den Anforderungen an zeitgemäße Wohnformen im ländlichen Raum entsprechen. Das Verkehrswegekonzept muss ergänzt werden, um die Erschließung für alle Baugrundstücke abzusichern.

Nach § 1 Abs. 3 BauGB besteht eine Planungspflicht sobald es für die städtebauliche Ordnung erforderlich ist. Ausgehend von der gegenwärtigen Bestandssituation sieht die Gemeinde Doberschau-Gaußig die 1. Änderung des B-Planes „Doberschau – Preuschwitzer Berg II“ als erforderlich an.

Ziel der Gemeinde Doberschau-Gaußig ist es, entsprechend dem gemeindlichen Eigenbedarf Bauflächen für Bauwillige bereitzustellen. Es ist beabsichtigt zur Stabilisierung der Einwohnerzahlen, vielfältige und differenzierte Wohngrundstücke, die den Bedürfnissen junger Familien an modernes Wohnen im Dorf gerecht werden, zu sichern.

Der zu ändernde Teilbereich umfasst ca. 2/3 des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Doberschau – Preuschwitzer Berg II“ am östlichen Ortsrand. Der Bestandteil des Ursprungs-Bebauungsplanes der nicht durch den Geltungsbereich der 1. Änderung eingegrenzt wird, gilt weiterhin fort.

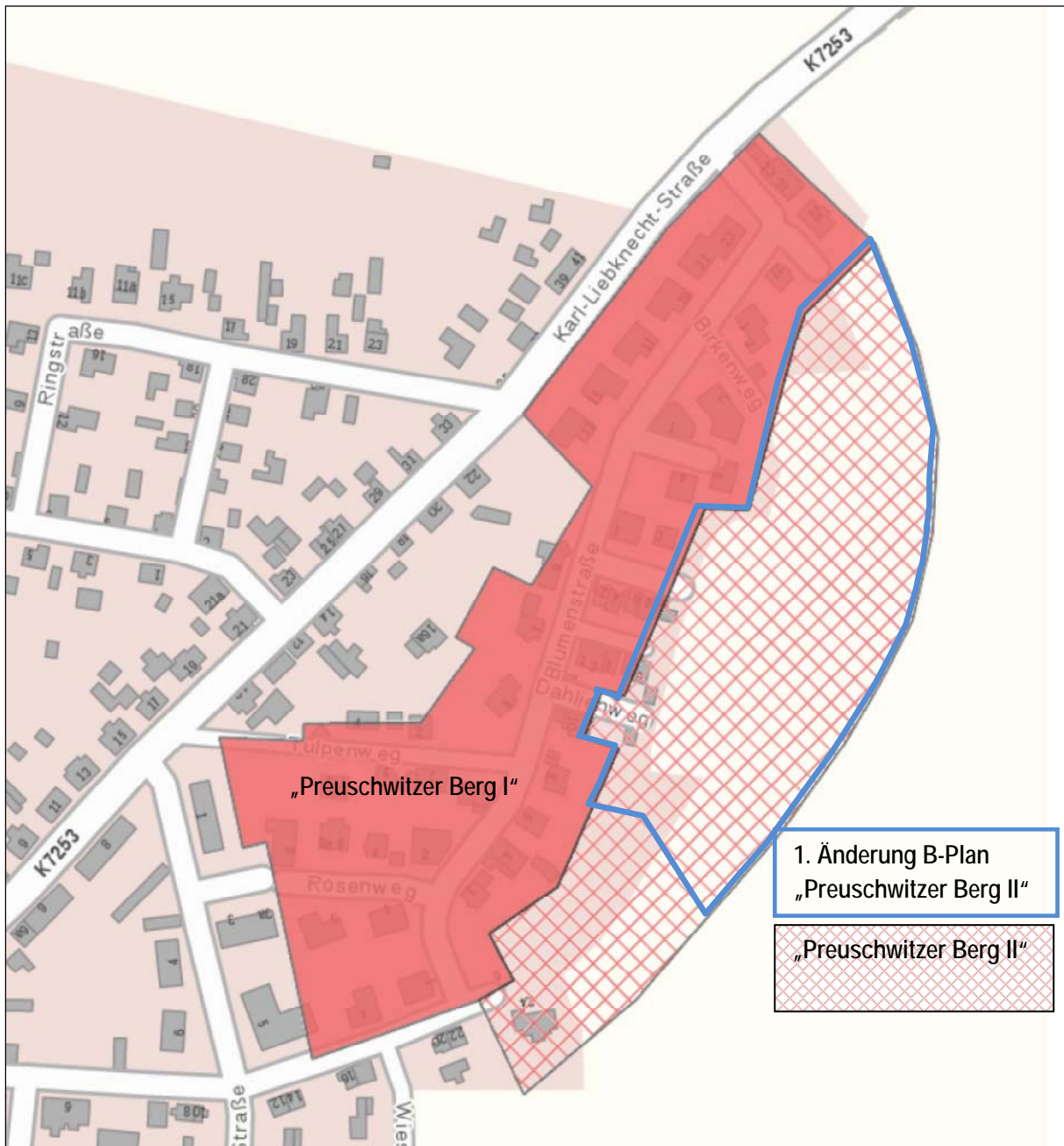


Abbildung 1: Topographische Karte (Quelle: <https://geoportal.sachsen.de/cps/karte.html?showmap=true>, bearbeitet durch LA Panse als schematische Darstellung, 28.07.2016)

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes werden keine neuen oder zusätzlichen Baugrundstücke ausgewiesen. Es handelt sich ausschließlich um die Änderung einzelner Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, Erschließung und zur Bauordnung.

Die Festsetzungen zur Grünordnung werden aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen. Die festgesetzten Pflanzbindungen sind umzusetzen.

Die 1. B-Plan-Änderung erfolgt gemäß § 13 Baugesetzbuch (BauGB) im vereinfachten Verfahren. Auf eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB einschließlich Umweltbericht nach § 2a BauGB und zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB verzichtet. Von der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3(1), 4(1) BauGB sieht die Gemeinde Doberschau-Gaußig ab.

2 Abgrenzung des Plangebietes

2.1 Lage des räumlichen Geltungsbereiches

Doberschau ist Ortsteil der Gemeinde Doberschau-Gaußig und befindet sich in der Oberlausitz im Landkreis Bautzen im Osten von Sachsen. Das Gemeindegebiet umfasst eine Fläche von 40,48 km² mit einer Einwohnerzahl von 4.212.

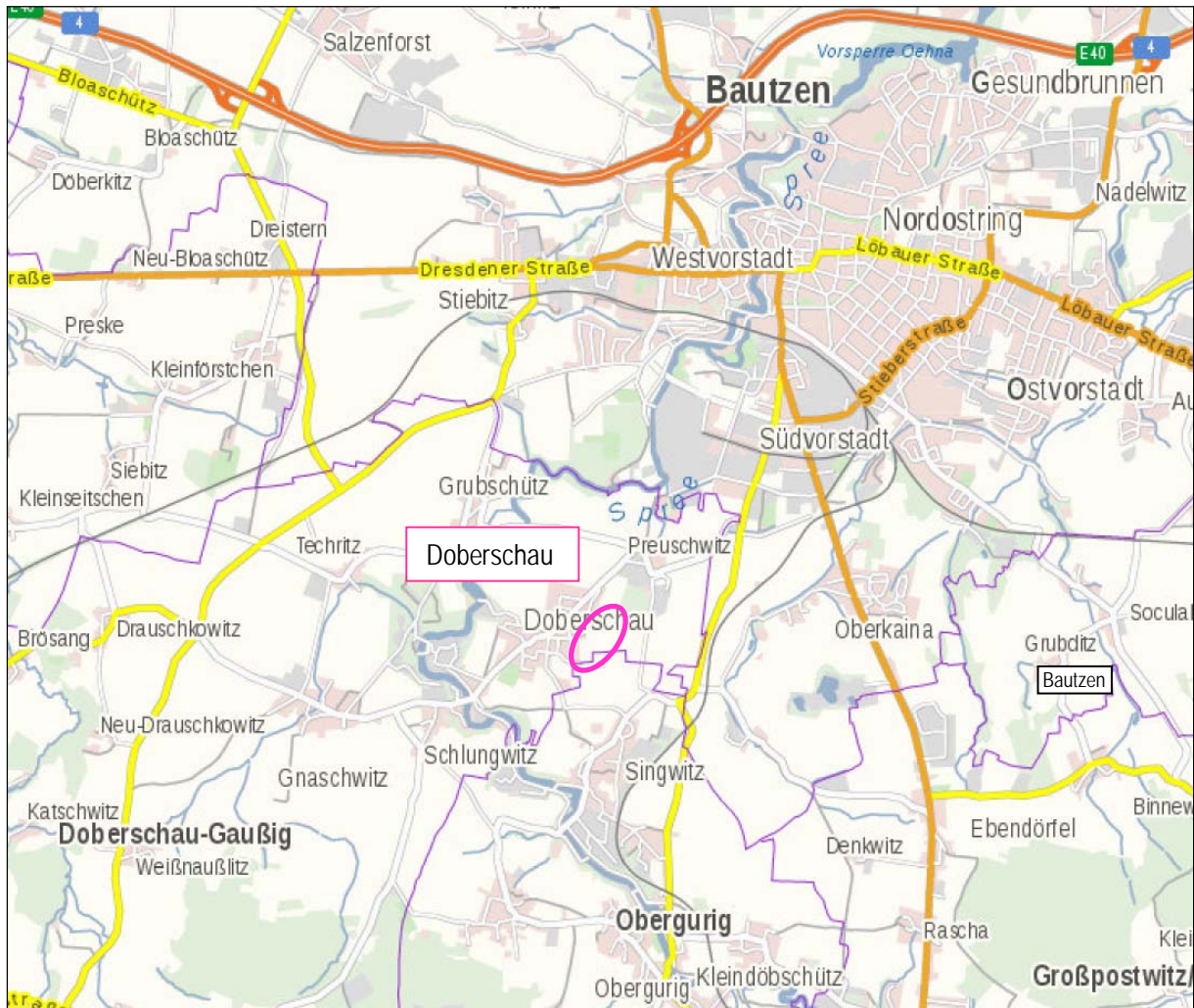


Abbildung 2: Topographische Karte (Quelle: <https://geoportal.sachsen.de/cps/karte.html?showmap=true>, bearbeitet durch LA Panse, 28.07.2016)

2.2 Beschreibung des Plangebietes

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des B-Planes befindet sich im Osten der Ortschaft Doberschau, direkt anbindend an das realisierte Baugebiet „Preuschwitzer Berg I“. Die Fläche des Geltungsbereiches beträgt ca. 2,48 ha.

Begrenzt wird das Plangebiet:

im Westen: Wohngebiet „Preuschwitzer Berg I“

im Süden/Osten/Norden: landwirtschaftliche Fläche (Acker, Grünland)

Das festgesetzte Allgemeine Wohngebiet wird gegenwärtig noch als Acker- und Grünlandfläche landwirtschaftlich genutzt.

3 Übergeordnete Planungen

Die Gemeinde Doberschau-Gaußig verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan. Im Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Wohnbaufläche dargestellt. Die 1. Änderung des B-Planes gilt als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4 Schutzgebiete/-bestimmungen

4.1 Naturschutz

Innerhalb des B-Plan-Geltungsbereiches sind keine Naturschutzobjekte und -gebiete im Sinne von §§ 13 bis 19 SächsNatSchG vorhanden oder werden durch die Planung beeinflusst. Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung befinden sich nicht im Umfeld des Geltungsbereiches der Bebauungsplan-Änderung.

4.2 Radonschutz¹

Zum gegenwärtigen Kenntnisstand liegen keine Anhaltspunkte über radiologisch relevante Hinterlassenschaften für den Geltungsbereich der 1. B-Plan-Änderung vor. Es bestehen daher keine rechtlichen Bedenken. Das Plangebiet liegt aufgrund der vorliegenden Kenntnisse in einem Gebiet, in dem erhöhte Radonkonzentrationen in der Bodenluft wahrscheinlich kaum auftreten. Es ist jedoch nicht mit Sicherheit auszuschließen, dass auf Grund lokaler Gegebenheiten und der Gebäudeeigenschaften hinsichtlich eines Radonzutrittes dennoch erhöhte Werte der Radonkonzentration in der Raumluft auftreten können. Im Rahmen weiterer Planungen zur Bebauung wird daher empfohlen, die fachlichen Hinweise zum vorsorgenden Radonschutz zu berücksichtigen. In Deutschland existieren bisher keine gesetzlichen Regelungen mit einem verbindlichen Grenzwert zu Radon in Gebäuden. Aus Gründen der Vorsorge werden dementsprechend Empfehlungen für Schutzmaßnahmen ausgesprochen. Die Richtlinie der EU benennt als maximalen Referenzwert 300 Bq/m³, oberhalb der Radonkonzentrationen in Innenräumen als unangemessen gelten.

4.3 Archäologie

Das Vorhabensareal weist eine hohe archäologische Relevanz (z.B. spätneolithische Siedlungsspuren [D-14350-041]) auf. Im Vorfeld von Bodeneingriffen müssen durch das Landesamt für Archäologie archäologische Grabung durchgeführt werden. Gegebenenfalls auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren.

Der künftige Bauträger kann im Rahmen des Zumutbaren an den Kosten beteiligt (§ 14, Abs. 3 SächsDSchG) werden. Der zeitliche und finanzielle Rahmen der gegebenenfalls notwendigen Ausgrabung sowie das Vorgehen werden in einer zwischen Bauherrn und Landesamt für Archäologie abzuschließenden öffentlich-rechtlichen Vereinbarung verbindlich festgehalten.

Nach § 14 SächsDSchG bedarf der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde, wer Erdarbeiten etc. an einer Stelle ausführen will, von der bekannt oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden.

¹ lt. Stellungnahme des LfULG, 28.09.2016.

5 Planungskonzept

5.1 Planungskonzept – Grundzüge der Planung (§ 9 (1) BauGB; BauNVO)

Das grundsätzliche Planungskonzept für das Baugebiet „Doberschau – Preuschwitzer Berg II“ bleibt von der 1. Änderung des Bebauungsplanes unberührt.

Folgendes Planungskonzept wird weiterhin verfolgt²:

Mit der Bebauungsplanung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete und abschließende Entwicklung des nordöstlichen Ortsrandes von Doberschau erreicht werden.

Dieser Ortsrandbereich, weil auf der Höhe liegend und wieder abfallend, hat eine besonders markante Fernwirkung aus nördlicher und östlicher Richtung. Die jetzige dort vorzufindende Ortsrandkontur ist „unfertig“, wie aus der Darstellung im Bebauungsplan ersichtlich. Sie wirkt zurzeit zerklüftet und durch teilweise auch höhere Mehrfamilienhäuser unvorteilhaft im Landschaftsbild. Der abrundende zweite Bauabschnitt [„Preuschwitzer Berg II“] mit Bebauung und vorgelagerter dichter Begrünung ist in der dargestellten Bauform zur Ortsbildabrundung unbedingt notwendig und unverzichtbar.

Die bogenförmige Aneinanderreihung der Bauflächen an der Außengrenze des Plangebietes mit einer Bauhöhenbegrenzung auf 10 m Firsthöhe garantiert einen geordneten städtebaulichen und verträglichen Übergang in die freie Landschaft.

Mit der vorgegebenen Baustruktur wird vor allem die abrundende und abschließende Form der Ortsrandbebauung festgelegt. Zur offenen Landschaft hin werden sich dann die Baumassen ebenfalls als ruhige Front zeigen. Damit erhält das gesamte Wohngebiet bei seiner scheinbaren inneren „Unordnung“ einen ordnenden Randbereich.

Es sind geneigte Dächer mit ortstypischen Dachformen und Dacheindeckungen festgesetzt, die jedoch einen Bewegungsspielraum lassen. Die Baufelder sind so angelegt, dass wahlweise Einzelhäuser, Doppelhäuser und im inneren Teil des Plangebietes auch Reihenhäuser auf unterschiedlich großen Grundstücken gebaut werden können.

Die Gebäudehöhen sind durch Festlegung der Höchstgrenzen der Trauf- und der Firsthöhe absichtlich eingeschränkt, damit der Ortsrand mit niedrigeren Baukörpern abschließt als diese in der Ortslage vorhanden sind. Innerhalb dieser Höchstgrenzen der Gebäudehöhe gibt es genügend Spielraum für Bauformen.

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind im Flächenanteil gering gehalten. Die Haupteinfahrtsstraße [Planstraße A] erhält einen Gehweg, eine in der Breite eingeschränkte Fahrbahn und einen Standstreifen, der so gestaltet werden soll, dass er zur Verkehrsberuhigung beiträgt. Straßenbegleitende Baumpflanzungen sind als Pflanzgebot auf den Privatgrundstücken eingetragen worden. Erfahrungsgemäß ist die Pflege und Erhaltung der Bäume im Straßenraum nicht immer im ausreichenden Maße gegeben.

In diesem 2. Bauabschnitt [Preuschwitzer Berg II] des Wohngebietes wurde kein Spielplatz vorgesehen, weil im 1. Bauabschnitt [Preuschwitzer Berg I] im Abstand von 60 m und in Entfernung von 120 m zwei Spielplätze bereits vorhanden sind.

Im Bebauungsplan ist für die Abgrenzung zur offenen Landschaft bzw. zur landwirtschaftlichen Nutzfläche ein 5 m breiter Pflanzstreifen auf den Privatgrundstücken anzulegen. Dieser sollte gemischt mit Sträuchern und

² Bebauungsplan „Doberschau – Preuschwitzer Berg II“, Begründung, 25.09.1998.

Bäumen nach Pflanzliste bepflanzt werden. Er dient dem Windschutz der Wohngrundstücke, der natürlichen Gestaltung des Ortsrandes und der optischen Abschwächung der Baumassen von der Fernwirkung her.

Die Erschließung des Plangebietes ist, ohne zusätzlichen Aufwand außerhalb des Plangebietes, gesichert. Medien- und Straßenanbindungen in entsprechender Dimension bzw. Fahrbahnbreite sind unmittelbar an der Plangebietsgrenze vorhanden. Alle Leitungstrassen werden im öffentlichen Raum verlegt, so dass keine besonderen Festsetzungen im Bebauungsplan erforderlich werden.

Der Geltungsbereich des Plangebietes kann für eine geraume Zeit den Bedarf an privatem Wohnen in Eigenheimen in der Gemeinde Doberschau-Gaußig decken. Es wird kostengünstiges Bauen in landschaftlich und verkehrstechnisch günstiger, aber ruhiger Lage ermöglicht. Die ausgewiesenen Bauflächen ermöglichen einerseits familienfreundliches, preisgünstiges Bauen auf kleineren Grundstücken mit Reihenhäusern und Doppelhäusern, aber auch größere Grundstücke für gehobenere Ansprüche sind vorgesehen.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes werden folgende Änderungen vorgenommen:

Tabelle 1: geänderte Festsetzungen

Nr.	geänderte Festsetzung
1	Neufestsetzen der Baugrenzen, Streichung der Festsetzung zu Baulinien
2	maximale Traufhöhe wird vereinheitlicht: maximal 6,0 m maximale Anzahl der Vollgeschosse wird vereinheitlicht: maximal II Vollgeschosse möglich
3	zulässige Dachformen werden erweitert um Zeltdächer
4	zulässige Dachneigung wird erweitert: 20° bis 50°
5	Streichung der textlichen Festsetzungen zu Dachaufbauten, Fenstern und Türen
6	Anpassen des Erschließungskonzeptes: Festsetzung von Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte Verbringung von Niederschlagswasser auf Privatgrundstücken
7	Ergänzung der textlichen Festsetzung: mindestens 2 PKW-Stellplätze auf den Baugrundstücken nachzuweisen
8	Ergänzung der textlichen Festsetzung: Abstand zwischen Verkehrsfläche und Carport/Garage mindestens 5 m (Stauraum)

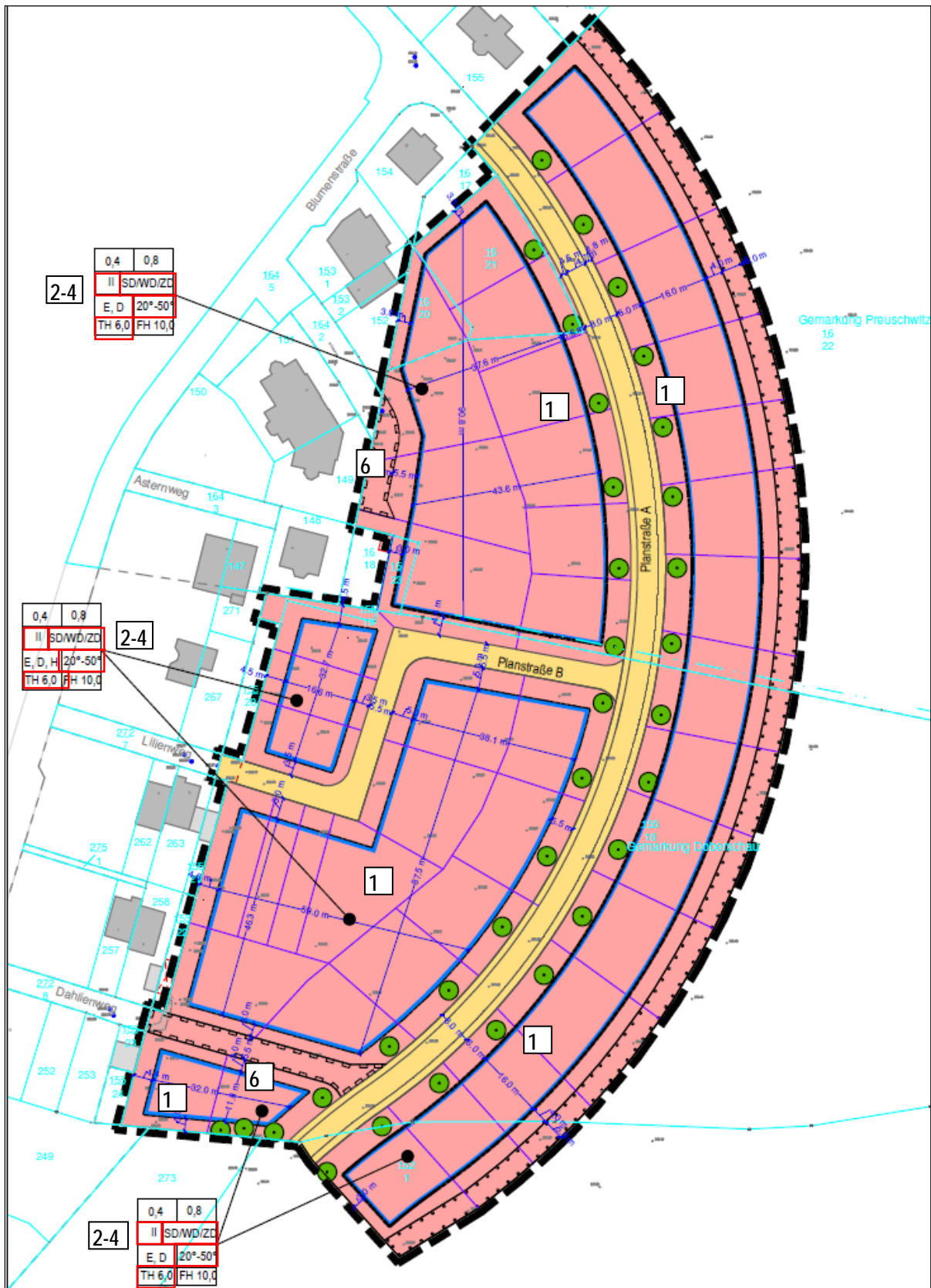


Abbildung 3: Auszug Planteil A – zeichnerische Festsetzungen (bearbeitet durch LA Panse)

Korrektur der Festsetzungen gemäß den aktuellen Rechtsgrundlagen und fachlichen Anforderungen an Bebauungspläne:

- Anpassung der Festsetzung zu Nebenanlagen, Garagen und Carports
- Festsetzung eines Höhenbezugspunktes
- Festlegungen zur Niederschlagswasserentsorgung: Versickerung auf den Baugrundstücken des Anfalls
- Streichung von widersprüchlichen Festsetzungen zur Bauordnung, insbesondere zu ohnehin zulässigen baulichen Anlagen und Gestaltungen.

Die Festsetzungen zur Grünordnung und Pflanzgeboten werden aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen.

5.2 Erschließung

An den Grundzügen der Erschließung aus dem Bebauungsplan mit Stand vom 25.09.1998 wird weiterhin festgehalten.

5.2.1 Verkehrliche Erschließung

Erschlossen wird der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes ausgehend von der „Blumenstraße“ durch die Planstraße A. Über den „Lilienweg“ führt die Planstraße B in das geplante Wohngebiet.

Die Flächen, welche mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belegen sind, sichern zusätzliche Erschließungswege für einzelne Baugrundstücke ausgehend vom „Birkenweg“ und „Dahlienweg“.

5.2.2 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit den Medien Trinkwasser, Eit und Gas ist aus dem angrenzenden Baugebiet heraus gesichert. Die Anschlusskapazitäten sind bereits dementsprechend ausgelegt.

Die Versorgung mit Strom erfolgt durch die ENSO Netz GmbH. Für die Trinkwasserversorgung ist die Kreiswerke Bautzen Wasserversorgung GmbH zuständig. Die erforderlichen Leitungen sind in die Verkehrsflächen zu verlegen.

Westlich des Geltungsbereichs befinden sich elektrotechnische Anlagen der ENSO NETZ GmbH. Kabel dürfen nicht überbaut werden und müssen zugänglich bleiben. Oberirdische Anlagen sind vor Ort ersichtlich. Außer Betrieb befindliche Kabel sind als unter Spannung stehend zu betrachten und dürfen nicht beschädigt werden. Auf Großgrünbebauung im Bereich von elektrotechnischen Anlagen ist zu verzichten.

Bei der Errichtung von Bauwerken sind folgende seitliche Mindestabstände zu den Anlagen der ENSO NETZ GmbH einzuhalten:

- zu Kabeltrassen von Bauwerken - 0,5 m zur Achse äußeres Kabel
- zu Kabeltrassen vom äußeren Rand der Baugrube - 1,0 m zur Achse äußeres Kabel
- zu Umspannstationen - 3,0 m nach allen Seiten
- Ausnahme: USt bis 2,0 m Höhe - 2,5 m an öffnungslosen Seiten

Können diese Abstände nicht eingehalten werden, ist zwingende Abstimmung mit der ENSO NETZ GmbH notwendig. Es ist außerdem zu beachten, dass aus Sicherheitsgründen während der Bauzeit eine Annäherung an die Niederspannungs-/Mittelspannungsfreileitung unter 1,0 m/3,0 m nicht zulässig ist. Dementsprechend sind zwangsläufig bereits größere Abstände als oben festgelegt bei der Bauplanung zu berücksichtigen.

Die elektrotechnische Erschließung wird durch die ENSO NETZ GmbH vorbereitet und durchgeführt. Dazu ist eine Planungs- und Baukoordinierung durch den Vorhabenträger bzw. der für die Erschließung beauftragten Firma erforderlich. Die Mitbenutzung von Flächen mit Kabeln (vorzugsweise im Gehweg) ist zu gewährleisten.

Im Geltungsbereich befinden sich noch keine Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom Technik GmbH. Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des neuen Baugebietes, durch die Telekom Deutschland GmbH ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Telekom Deutschland GmbH so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes ist aus wirtschaftlichen Gründen durch die Telekom Deutschland GmbH nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich.

Folgendes ist daher sicherzustellen:

- dass auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Telekom Deutschland GmbH als zu belastende Fläche entsprechend § 9 (1) Ziffer 21 BauGB eingeräumt wird;
- dass zur Herstellung der Hauszuführungen der Erschließungsträger verpflichtet wird, vom jeweils dinglich berechtigten (Grundstückseigentümer) den Grundstücksnutzungsvertrag einzufordern und der Telekom Deutschland GmbH auszuhändigen
- dass eine rechtzeitige Abstimmung zur Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt.

Die Abwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem und wird im Freispiegel an die nördliche Trasse der Entwässerung des Baugebietes „Preuschwitzer Berg I“ angeschlossen. Ausschließlich das Regenwasser der neu anzulegenden Verkehrsflächen (Straßen) ist in die vorhandene kommunale Regenwasserkanalisation einzuleiten. Die Einleitmenge wird somit so gering wie möglich gehalten und eine wesentlich geringere Menge als in der Ursprungsplanung „Doberschau – Preuschwitzer Berg II“ vorgesehen, abgeleitet. Die Entwässerung des Gebietes „Doberschau – Preuschwitzer Berg II“ wurde im Bebauungsplan „Preuschwitzer Berg I“ bereits anschlussmäßig berechnet und berücksichtigt. Die zu erwartende Niederschlagsmenge der Verkehrsflächen (Straßen) kann somit geordnet abgeleitet werden. Die entsprechenden Abwasserkanäle sind in die Erschließungsstraßen neu zu verlegen.

Die Regenwasserentsorgung der privaten Grundstücke ist dezentral zu realisieren. Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist breitflächig über die belebte Bodenzone zu versickern. Im Vorgriff der Planung wurde eine Baugrunduntersuchung durchgeführt. Die Versickerungsfähigkeit des Standortes wurde geprüft. Der Nachweis zur Versickerungsfähigkeit des Standortes konnte mit dem Baugrundgutachten vom 29.01.2016 erbracht werden.

Ausgehend von einer kleinen Gefahr der Brandausbreitung (gem. DVGW Regelwerk Arbeitsblatt W 405 Tabelle 1) ist sicherzustellen, dass im Brandfall 48 m³/h Löschwasser bereitgestellt werden (Ermittlung nach DVGW Regelwerk Arbeitsblatt W 405). Diese Menge muss über 2 h verfügbar sein. Zur Erstbrandbekämpfung kann Löschwasser aus dem nächstgelegenen oder geplanten Hydranten genutzt werden. Eine Absicherung des Löschwasserbedarfes über das öffentliche Trinkwassernetz kann nicht gewährleistet werden. Zur Deckung des Löschwasserbedarfes sind deshalb andere Quellen, wie Zisternen oder die vorhandenen offenen Gewässer mit einzubeziehen. Die Gemeinde Doberschau-Gaußig verfügt über insgesamt 4 Tanklöschfahrzeuge mit je einem Fassungsvermögen von 600 l bis 2.400 l, welche im Brandfall je nach Größe des Brandes zum Einsatz kommen. Im Ortsteil Doberschau ist ein Tanklöschfahrzeug mit 600 l Wassertank stationiert. Die Spree als offenes Gewässer befindet sich in ca. 1.000 m Entfernung.

Bauliche Anlagen sind so anzuordnen, zu errichten, zu ändern und instand zu halten, dass die öffentliche Sicherheit und Ordnung, insbesondere Leben, Gesundheit und die natürlichen Lebensgrundlagen, nicht gefährdet werden und der Entstehung eines Brandes und der Ausbreitung von Feuer und Rauch vorgebeugt werden. Die Rettung von Menschen und Tieren bei einem Brand und wirksame Löscharbeiten sind zu gewährleisten. (§ 3 (1), § 14 SächsBO).

Die öffentlichen Verkehrsflächen dienen, neben der Erschließung, als Feuerwehrezufahrt im Brandfall (gemäß § 14 SächsBO). Aus diesem Grund sind die Erschließungsstraßen mit einer Mindestbreite von 3,5 m ausgebildet bzw. noch auszubilden. Als Bewegungsflächen für die Feuerwehr gem. § 5 SächsBO i.V.m. VwVSächsBO Nr. 5 und DIN 14090 sind die festgesetzten Verkehrsflächen zu nutzen.

6 Begründungen der Festsetzungen

6.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen - Begründung

6.1.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der Charakteristik der umgebenden Bebauung ist innerhalb des Geltungsbereiches ein „Allgemeines Wohngebiet“ als Art der baulichen Nutzung festgesetzt. Das „Allgemeine Wohngebiet“ soll vorwiegend Wohnzwecken dienen. Zugelassen werden in den Einfamilienhäusern, Einliegerwohnungen und Büros für freiberuflich tätige Personen.

6.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Gemäß den Festsetzungen des Ursprungs-Bebauungsplanes wird die maximale Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,4 und die maximale Geschossflächenzahl (GFZ) auf 0,8 begrenzt. Das Maß der baulichen Nutzung ist der umgebenden dörflichen Bebauung angepasst, sodass sich die künftige Bebauung an den Ortsrand von Doberschau anfügt.

Im Rahmen der 1. Änderung des B-Planes wird die maximale Anzahl der Vollgeschosse für das gesamte allgemeine Wohngebiet einheitlich auf zwei (Vorher: 1+Dachgeschoss) festgesetzt. Auch die maximale Traufhöhe wird für alle Baufelder auf 6,0 m (vorher 4,5 m) vereinheitlicht. Die Vorgabe der maximalen Firsthöhe mit 10,0 m bleibt bestehen. Unter Berücksichtigung der festgesetzten Geschossflächenzahl soll mit den Änderungen die bauliche Ausnutzung der geplanten Baugrundstücke optimiert werden. Das Erhöhen der maximalen Traufhöhe um 1,5 m sowie zusätzlich um ein halbes Vollgeschoss ist als marginal anzusehen. Das Gelände innerhalb des Geltungsbereiches verläuft von West nach Ost sanft in eine Mulde. Negative Auswirkungen auf die Offenlandschaft oder die Ortsrandsituation sind bei Gebäuden mit max. zwei Vollgeschossen und einer Traufhöhe von maximal 6,0 m deshalb nicht zu erwarten. Zudem sichert die festgesetzte Heckenpflanzung auf

einer Breite von 5 m die Ortsrandeingrünung. Eine Sichtbeeinträchtigung ausgehend von umliegenden Straßen und Wegen auf den nordöstlichen Ortsrand von Doberschau ist nicht zu erwarten.

6.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Für das gesamte Baugebiet ist entsprechend dem dörflichen Charakter eine offene Bauweise festgelegt. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Einzel- und Doppelhäuser möglich. In Anbindung an die mehrgeschossigen Wohnbauten des Gebietes „Preuschwitzer Berg I“ sind auch Hausgruppen (Reihenhäuser) zugelassen. Ein Übergang zwischen der bestehenden höheren und dichteren Wohnbebauung und der geplanten lockeren, vorwiegend aus zweigeschossigen Einfamilienhäusern bestehenden Bebauung am Ortsrand soll somit entstehen.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die in Planteil A festgesetzten Baugrenzen bestimmt. Im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes findet eine Verschmelzung der vormals einzelnen und kleinteiligen Baufelder statt. Eine optimale Ausnutzung der Grundstücke wird somit sichergestellt.

Auf das Festsetzen einer Baulinie wurde in der 1. Änderung des B-Planes verzichtet. Die geordnete Straßenraumgestaltung wird durch die vorgegebenen Baugrenzen sowie den von Bebauung freizuhaltenden 5 m breiten Stauraum hinreichend gewährleistet.

6.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen – Begründung

6.2.1 Äußere Gestaltung der Gebäude, Werbeanlagen und Gestaltung unbebauter Flächen

Die Festsetzungen zur Gestaltung von Gebäuden und unbebauten Flächen bleiben zum Großteil, wie im Ursprungs-B-Plan vorgesehen, bestehen. Um negative Auswirkungen auf die umgebende Landschaft, insbesondere die visuelle Wahrnehmung, soweit wie möglich zu minimieren und die künftige Bebauung optimal in das Ortsbild und die vorhandene Bebauung zu integrieren, sind die Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude einzuhalten. Demzufolge ist auch die Errichtung von Werbeanlagen nicht zugelassen.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes werden bauordnungsrechtliche Festsetzungen entnommen. Gründe dafür sind, einerseits die aktuellen fachlichen und rechtlichen Anforderungen an Bebauungspläne. Die getroffenen Festsetzungen sind zum Teil widersprüchlich und nicht eindeutig zuordenbar oder bedürfen keiner gesonderten Regelung. Andererseits schränken sehr detaillierte Festsetzungen zur Gebäudegestaltung die Entwicklung des Baugebietes stark ein. Ziel der B-Plan-Änderung ist es, einen individuellen Wohnungsbau am Ortsrand von Doberschau zu zulassen. Den künftigen Bauherren soll ein gewisser Gestaltungsspielraum für Gebäude und Freianlagen zugestanden werden.

Folgende Festsetzungen wurden gestrichen:

- *Die Hauptbaukörper sind innerhalb der Baugrenzen aufzubauen. Unabhängig davon sind die Abstandsflächen nach § 6 SächsBauO einzuhalten.*
- *Die Größe der Baukörper ist durch Festlegung von Baugrenzen, Trauf- und Firsthöhe, Geschossigkeit, Dachform und Hausart begrenzt.*
- *Bei Grenzbebauung von Nebenanlagen, wie Garage ist eine angepasste Bauform für beide Baukörper zu wählen.*
- *Holzverkleidungen sind zulässig.*
- *Metall-Glas-Konstruktionen, z.B. für Wintergärten, Eingangsüberdachungen, sind ebenfalls zulässig.*

- *Ungegliederte Fassadenflächen der Gebäude, z.B. fensterlose Stirnfassaden sind durch Spaliere bzw. Rankgerüste mit Rank-, Schling- und Kletterpflanzen zu begrünen.*
- *Fenster und Türen sind in ihren Proportionen und Größen unter Beachtung der Festsetzungen unter Punkt 2 aufeinander abzustimmen.*
- *Dachüberstände an Traufe und Ortgang sowie der Einbau von liegenden Dachflächenfenstern sind zugelassen.*
- *Gleichfalls zugelassen ist der Einbau von Sonnenkollektoren bzw. Photovoltaikanlagen.*
- *Bei der Festsetzung Satteldach ist auch ein Krüppelwalmdach zugelassen.*
- *Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind bis zu 60 % der Dachlänge, bei Reihenhäusern bis zu 80 % zulässig.*
- *Untergeordnete Anbauten, wie z.B. Erker, Wintergärten, Freisitzüberdachungen sind möglich.*

Nicht bebaute Flächen sind als Garten herzustellen. Somit wird ein Wohngebiet mit hohem Durchgrünungsanteil geschaffen bzw. beibehalten.

Zur Schaffung eines einheitlichen, dem Ortsbild entsprechenden, ländlichen Straßenbildes ist die Art der Grundstückseinfriedung festgesetzt.

7 Bodenordnung

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Doberschau – Preuschwitzer Berg II“ umfasst Teile der Flurstücke 152/1, 155/18, 155/19 der Gemarkung Doberschau und 16/20, 16/21, 16/22, 16/23 der Gemarkung Preuschwitz. Die geplante Einteilung der Baugrundstücke wurde im Planteil A bereits aufgezeigt. Das Verfahren zur Grundstücksteilung wird im Nachgang zum Bauleitplanverfahren eingeleitet.



Abbildung 4: Auszug ALK mit Geltungsbereich

8 Flächenbilanz

Tabelle 2: Flächenbilanz 1. Änderung B-Plan „Doberschau – Preuschwitzer Berg II“

Flächennutzung	Fläche in m ²	Fläche in ha
Allgemeines Wohngebiet (WA)	21.935 m ²	2,19 ha
Umgebung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung	1.616 m ²	0,16 ha
Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	432 m ²	0,04 ha
Verkehrsfläche	2.847 m ²	0,28 ha
Geltungsbereich gesamt	24.782 m²	2,47 ha

9 Grünordnung

Die grünordnerischen Festsetzungen des Ursprungs-Bebauungsplanes (Stand vom 25.09.1998) bleiben für den Geltungsbereich der 1. Änderung vollständig bestehen. Folgende Maßnahmen sind festgesetzt:

- Gehwege und PKW-Stellplatzflächen sind mit versickerungsfähigem Material zu befestigen
- Anlage einer 5 m breiten Baum-/Strauchhecke am östlichen Rand innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung
- Begrünung der nicht überbauten Flächen als strukturreiche Gärten
- Pflanzung von Laubbäumen auf den Baugrundstücken (1 Laubbaum je Baugrundstück)
- Verwendung einheimischer und standortgerechter Gehölze gemäß der Pflanzliste

Diese Maßnahmen sind vollumfänglich durchzuführen und auf Dauer zu pflegen.

Durch die Herstellung der Erschließungsanlagen (Planstraße A und B) und Wohnbauten sind in Folge des Flächenverlustes Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Boden, Wasser, Luft, den Biotopbestand und das Landschaftsbild durch Überbauung, Versiegelung, Zerstörung von belebtem Boden, Verminderung der Grundwasserneubildung zu erwarten. Diese Auswirkungen wurden bereits im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan „Doberschau – Preuschwitzer Berg II“ betrachtet und entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Kompensation festgesetzt.³

Die Begründung und der Grünordnerische Begleitplan des Ursprungs-Bebauungsplanes kommen zu folgender Einschätzung:

³ Vgl. Begründung zum Bebauungsplan „Doberschau – Preuschwitzer Berg II“, 25.09.1998 und Grünordnerischer Begleitplan, Januar 1998.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird zum größeren Teil als Ackerland genutzt ein kleinerer Teil ist Gartenland oder Brachfläche. Der Versiegelungsgrad der Gesamtfläche hält sich durch den geringen Verkehrsflächenanteil in Grenzen. Die gestalteten Hausgärten bewirken eine ökologische Aufwertung der Freianlagen gegenüber der bisherigen Ackerfläche.

Einen Ausgleich für versiegelte Flächen bewirkt der intensiv begrünte Pflanzstreifen im östlichen Randbereich des Plangebietes.

Die Eingriffsbeurteilung aus dem Ursprungs-B-Plan hat weiterhin bestand. Zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft sind durch die 1. Änderung des B-Planes, bei Umsetzung der festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen nicht ersichtlich.