

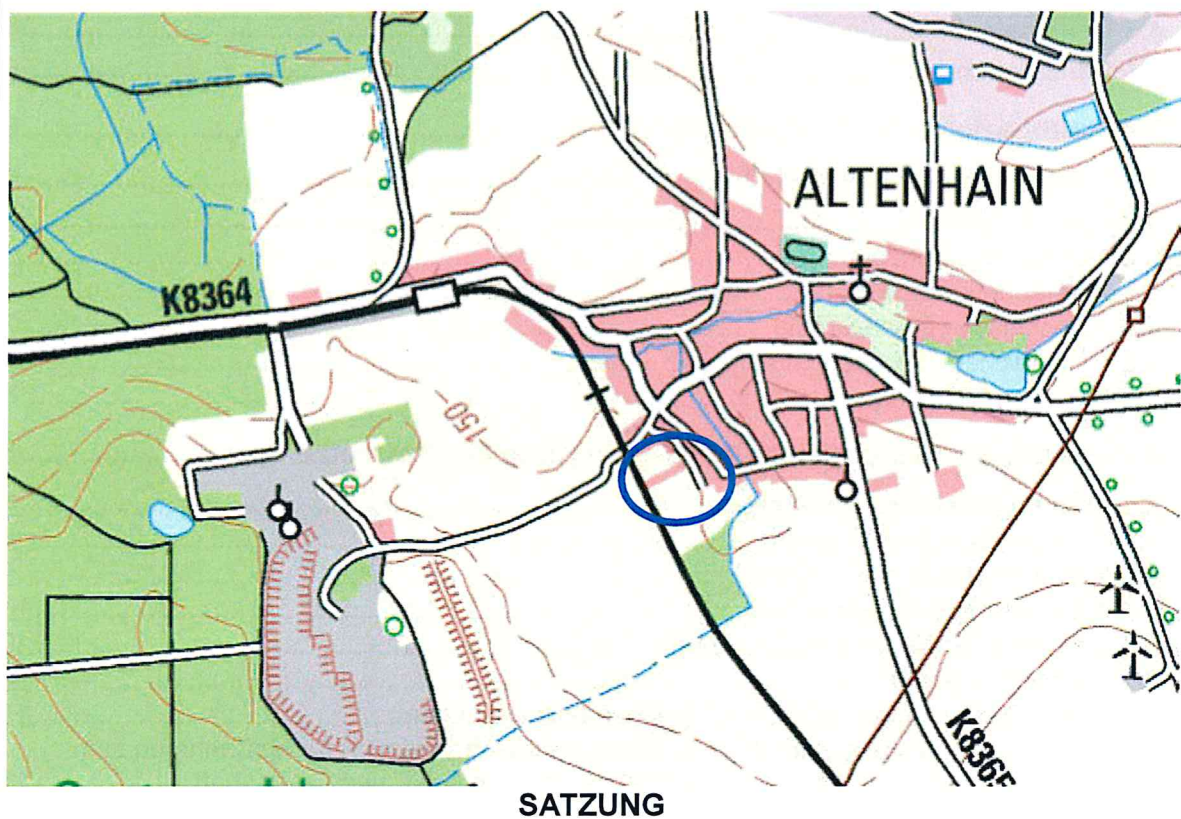
STADT TREBSEN

Bebauungsplan Nr.6
"Mischgebiet Wiesenstraße und Sondergebiet
Hobbytierhaltung " in Altenhain, Stadt Trebsen

Teil C Begründung

Teil I

Begründungstext



Stand: August 2018

INHALTSVERZEICHNIS

1 Plananlass und Planverfahren.....	<u>1</u>
2 Plangebiet.....	<u>1</u>
2.1 Lage des Plangebietes.....	<u>1</u>
2.2 Räumlicher Geltungsbereich.....	<u>2</u>
2.3 Kartengrundlage.....	<u>2</u>
2.4 Rechtsgrundlagen.....	<u>3</u>
3 Planerische Vorgaben und Planungsrahmen.....	<u>3</u>
3.1 Landesentwicklungsplan Sachsen und Regionalplan Westsachsen.....	<u>3</u>
3.2 Flächennutzungsplan und Landschaftsplan.....	<u>4</u>
4 Bestandsbeschreibung.....	<u>4</u>
4.1 Bestehende und umgebende Nutzungen.....	<u>4</u>
4.2 Topografie und Baugrundverhältnisse.....	<u>5</u>
4.3 Verkehr.....	<u>5</u>
4.4 Technische Infrastruktur.....	<u>5</u>
4.5 Denkmalschutz.....	<u>5</u>
4.6 Emissionen.....	<u>6</u>
5 Planungsziele und Planungskonzept.....	<u>6</u>
5.1 Erfordernis der Planaufstellung.....	<u>6</u>
5.2 Planungskonzept.....	<u>6</u>
5.2.1 Bauungskonzept.....	<u>6</u>
5.2.2 Verkehrskonzept.....	<u>7</u>
5.2.3 Technische Erschließung.....	<u>7</u>
5.2.4 Freiflächen und Grünplanung.....	<u>7</u>
5.2.5 Flächenbilanz.....	<u>8</u>
6 Wesentliche Planungsinhalte –Begründung der Festsetzungen.....	<u>8</u>
6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen.....	<u>8</u>
6.1.1 Art der baulichen Nutzung.....	<u>8</u>
6.1.2 Maß der baulichen Nutzung.....	<u>9</u>
6.1.3 Bauweise und Baugrenzen.....	<u>10</u>
6.1.4 Flächen für Nebenanlagen.....	<u>10</u>
6.1.5 Verkehrsflächen.....	<u>10</u>
6.1.6 Ver- und Entsorgungsflächen, -anlagen und –leitungen.....	<u>11</u>
6.1.7 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.....	<u>11</u>
6.1.8 Emmissionen.....	<u>12</u>
6.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	<u>12</u>
6.2.1 Gestaltung von Verkehrsanlagen und sonstigen befestigten Flächen.....	<u>12</u>
6.2.2 Einfriedungen.....	<u>13</u>
6.3 Grünordnerische Festsetzungen.....	<u>13</u>

6.3.1 Erhalt und Pflege bestehenden Grüns	13
6.3.2 Vermeidung von Vollversiegelungen.....	13
6.3.3 Neupflanzungen auf den Baugrundstücken.....	13
6.3.4 Fertigstellung der Grünflächen.....	14
6.3.6 Hinweise.....	14
7 Kosten	14

ANLAGEN

- 1 B-Plan , Teil A und B vom August 2018
im Maßstab 1 : 500

STADT TREBSEN
DER BÜRGERMEISTER**Bebauungsplan Nr. 6 "Mischgebiet Wiesenstraße und Sondergebiet
Hobbytierhaltung" in Altenhain****Teil C: Begründung****Teil I der Begründung****1 Plananlass und Planverfahren**

Im Trebsener Ortsteil Altenhain haben sich westlich der Wiesenstraße zwei Betriebe entwickelt, die auf unterschiedliche Weise mit den Bauordnungsbehörden in Konflikte gekommen sind. Die Zimmerei Schwarze hat auf dem benachbarten Grundstück (das Kirchenland ist) einen Schuppen errichtet, für den sie bereits die Rückbauverfügung erhalten hat. Doch auch im Inneren des Plangebietes, soll der erhebliche Teil an überbauter Fläche legalisiert werden.

Westlich des bestehenden Betriebsstandortes der Orthopädieschuhtechnik, hat sich auf Gartenland eine Hobbytierhaltung von Pferden, Schafen und Hühnern entwickelt, die im Zuge dieses Bebauungsplanes legalisiert werden soll.

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr.6 „Mischgebiet Wiesenstraße und Sondergebiet Hobbytierhaltung“ wurde in der Stadtratssitzung am **21. September 2015** gefasst.

Die erneute Planänderung beruht auf den Änderungswünschen eines betroffenen Anliegers.

1. So wird die Nutzungsschablone im SO Hobbytierhaltung von offener(o) zu abweichender(a) Bauweise geändert, da eine Einigung mit dem Eigentümer des Fst.91/1 zur Übernahme der darauf liegenden Baulast im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens in Aussicht gestellt wurde.
2. Eine weitere Änderung betrifft das Flurstück 70/1, hier soll für die geplante Erweiterung des Betriebsstandortes der Orthopädieschuhtechnik eine geringfügige Vergrößerung des Baufensters erfolgen. Die damit wegfallenden Stellflächen werden neu angeordnet zum öffentlichen Weg der Waldstraße.

Sonstige Festsetzungen wurden nicht verändert.

2 Plangebiet

2.1 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich am südwestlichen Rand der Ortslage Altenhain auf dem Territorium der Stadt Trebsen unmittelbar östlich der vorhandenen, aber nur noch für den Güterverkehr genutzten Bahnlinie Beucha – Trebsen.



Ausschnitt aus der topografischen Karte M 1 : 50.000 (hier ohne Maßstab)

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich befindet sich im Freistaat Sachsen, im Landkreis Leipzig, innerhalb der Stadt Trebsen in der Gemarkung Altenhain.

Das Plangebiet ist ca. 1,01 ha groß.

Der Geltungsbereich wird gebildet von den Flurstücke: **64/14**, **64/15**(alt 64/6), **64p**, **68/1**, **68/2** (alt 68), **69**, **70/1**(alt 70, 91d), und **104/1** (alt 104c) und **104/2**, sowie von **91/2** (alt 91g) der Gemarkung Altenhain

2.3 Kartengrundlage

Die Darstellung des vorliegenden Entwurfes des Bebauungsplanes erfolgte auf der Grundlage der amtlichen Liegenschaftskarte der Stadt Trebsen aus dem Jahre 2014, sowie zweier Vermessungen einmal des ÖbV Roland Meyer aus Taucha von 2015 und des ÖbV Mütze aus Lossatal von 2016.

2.4 Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen sind:

- Baugesetzbuch (**BauGB**) In der Fassung der Neubekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

- Baunutzungsverordnung (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - **BauNVO**) In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017([BGBl. I S. 1057, 1062](#)) m.W.v. 13.05.2017

- Sächsische Bauordnung (**SächsBO**), in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.Mai 2016 (SächsGVBl. S.186), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 10.Februar 2017 (SächsGVBl. S. 50) geändert worden ist

- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - **PlanzV 90**) Vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) Zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz –**BNatSchG**) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 421 VO vom 31. August 2015 ([BGBl. I S. 1474, 1536](#))

- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege im Freistaat Sachsen (Sächsisches Naturschutzgesetz - **SächsNatSchG**), vom 06.Juni 2013 (SächsGVBl. S451), das zuletzt durch Artikel 25 des Gesetzes vom 29. April 2015 (SächsGVBl. S. 349) geändert worden ist

3 Planerische Vorgaben und Planungsrahmen

3.1 Landesentwicklungsplan Sachsen und Regionalplan Westsachsen

Das Vorhaben entspricht dem landesplanerischen Grundsatz **G 2.3.1.1** (LEP 2013), wonach im Freistaat Sachsen „die räumlichen und infrastrukturellen Voraussetzungen für eine nachfrageorientierte Entwicklung attraktiver Industrie- und Gewerbestandorte geschaffen werden sollen und zur Ansiedlung neuer sowie zur Erhaltung, Erweiterung oder Umstrukturierung bestehender Industrie- und Gewerbebetriebe beitragen.“

3.2 Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

Für das Gebiet des Ortsteils Altenhain der Stadt Trebsen liegt kein genehmigter Flächennutzungsplan vor. Der nicht genehmigte Entwurf von 1998, stellt den Bereich an der Wiesenstraße aber schon als Mischbaufläche dar. Der Teil in Richtung Südwesten zur Bahnlinie ist dagegen als Landwirtschaftsfläche gekennzeichnet.

Die Stadt Trebsen befindet sich in der Erarbeitung eines neuen Flächennutzungsplans, für das gesamte Stadtgebiet, der Anfang des Jahres 2017 zur Genehmigung eingereicht werden soll. In diesem wird das Gebiet als Sonderbaufläche (Hobbytierhaltung) und Mischbaufläche (Wohnen und nichtstörendes Gewerbe) dargestellt.

Der Landschaftsplan für Trebsen mit dem Ortsteil Altenhain aus dem Jahre 2012 wird der Bereich zwischen Wiesenstraße und Bahnlinie nicht mit einer besonderen Funktion belegt.

4 Bestandsbeschreibung

4.1 Bestehende und umgebende Nutzungen

Das Planungsgebiet umfasst die Flurstücke 64/14 und 68/1, die dem Wohnen der Familie Schwarze und 68/2, 64/15 64p dem Zimmereibetrieb dienen. Das Flurstück 69 dient nur dem Wohnen. Danach kommt 70/1 auf dem sich die Wohnung und der Betrieb für Orthopädienschuhtechnik der Familie Sedlacek befindet. Daran grenzt westlich das Wegegrundstück 91/2 an, von dem die Grundstücke auch von hinten erschlossen werden und das sich nach Süden zu einer Wiese erweitert.. An den Weg schließt sich westlich das Flurstück neu 104/2, zu 50% als Gartengrundstück mit diversen Bauten zur Hobbytierhaltung und zu 50% als Weidefläche für 4 Pferde. Dieses Flurstück wird im Norden von dem Fst.105 a

von Grünland und Pachtgelände der Familien Sedlaczek und Schwarze (hier besteht eine Rückbauverfügung durch das LRA) begrenzt.

Im Süden grenzt das Vorhaben an eine Weidefläche des Fst. 91/1, die von der Familie Sedlaczek gepachtet ist und im Westen an die Eisenbahnlinie Beucha – Trebsen. Dieser Teil des Vorhabens befindet sich im Außenbereich nach §35 (1) BauGB

Die Flurstücke neu 64/14, 64/15, 64p, 68/1, 68/2, 69 und 70/1 (alt 64/6, 64p, 68, 69, 70 und 91d) befinden sich im Innenbereich nach §34 (1) BauGB. Dieser Bereich ist nach dem Entwurf des FNP 1998 als Mischbaufläche deklariert und wird auch in dem, im Verfahren befindlichen FNP 2017, als solche dargestellt. Die Flurstücke grenzen nach Norden und nach Süden an gleichartige Grundstücke und nach Osten an den Wiesenweg,

Flächenanteile im Bestand	m ²	Prozent
vollversiegelte Flächen (Gebäude)	1.716	16,94
teilversiegelte Flächen (Straßen)	47	0,46
Gartenland	2.690	26,56
Weidefläche	2.118	20,91
Trockenkoppel	345	3,41
Abstandsflächen in Baugebieten	3.213	31,72
Gesamt	10.129	100

4.2 Topografie und Baugrundverhältnisse

Das Gelände des Plangebietes ist im Westteil nahezu eben bei 150 m üNN, nur der Ostteil, zwischen dem Weg und der Wiesenstraße ist leicht geneigt und fällt auf 149 m üNN.

Das Planungsgebiet ist in den unversiegelten Bereichen oberflächennah gekennzeichnet durch glazifluviale Kiese und Sande auf denen sich ein Parabraunerde-Pseudogley gebildet hat.

4.3 Verkehr

Die gesamte Verkehrserschließung des Mischgebietes erfolgt über die Wiesenstraße und ergänzend über den westlich der Grundstücke verlaufenden Weg.

4.4 Technische Infrastruktur

Die technische Infrastruktur des Mischgebietes entspricht dem Erschließungsstandard für die Ortslage Altenhain in der Stadt Trebsen und befindet sich in der Wiesenstraße.

4.5 Denkmalschutz

Im Plangebiet befinden sich keine Objekte die dem Denkmalschutz unterliegen. Eine archäologische Relevanz ist nicht gegeben.

4.6 Emissionen

Das Plangebiet befindet sich im Einflussbereich des Quarzporphyrbruches Altenhain, der sich ca. 800m westlich liegt und von dem gelegentlich Sprengeräusche wahrgenommen werden können. Das Gebiet schließt unmittelbar an die Eisenbahnstrecke Beucha – Trebsen an, die aber nur noch für den Güterverkehr genutzt wird.

Die Zimmerei Schwarze tritt durch ihre Betriebsstruktur nicht als Lärmemittent auf. Es kommt in dem Betrieb durch überwiegende Montage auf Auftraggeberbaustellen und nur 10% am Betriebsstandort in Altenhain (atypische Zimmerei).

Da Herr Sven Sedlacek eine Anerkennung als Nebenerwerbslandwirt besitzt, können ihm die landwirtschaftlichen Maschinengeräusche an Sonn-und Feiertagen, nicht als Störung der Sonntagsruhe angerechnet werden

5 Planungsziele und Planungskonzept

5.1 Erfordernis der Planaufstellung

Zur Sicherung der Betriebsstandorte der Zimmerei Schwarze und der Orthopädieschuhtechnik Sedlacek durch einen Erweiterungsbau an der Wiesenstraße sowie zur Legalisierung der Lagergebäude und Stallungen zur Hobbytierhaltung im Außenbereich wird es notwendig, über einen städtebaulichen Vertrag, den Bebauungsplan aufzustellen.

5.2 Planungskonzept

5.2.1 Bebauungskonzept

Die Zimmerei Schwarze hat vom Bauordnungsamt die Auflage erhalten, den bisher ungenehmigten Betriebsstandort, planerisch so weit bearbeiten zu lassen, dass eine Genehmigung als nichtstörendes Gewerbe im Mischgebiet in Aussicht gestellt werden kann. Hierzu wird als Erstes die Grundstückstrennung von privaten Wohngrundstücken und Betriebsgrundstück notwendig. Der Nachweis der Einhaltung der Lärmimmissionsrichtwerte nach

TA Lärm in den bewohnten Teilen des MI ist daneben die Voraussetzung für die Anerkennung als nichtstörendes Gewerbe.

Die Firma Othopädieschuhtechnik beabsichtigt, sich an ihrem Standort in der Wiesenstraße 12, im Ortsteil Altenhain, innerhalb der gemischten Baufläche, zu erweitern. Das ist über die Verschmelzung der Flurstücke Nr.70 und 91d zum Flurstück 70/1 erfolgt, das nun zur Berechnung der GRZ herangezogen werden kann. Durch ein einzuordnendes Baufenster soll die Möglichkeit der Erweiterung definiert werden.

Das ursprünglich als Gartenland genutzte Flurstück 104/2 hat sich in den letzten Jahren, im ortsnahen Teil, immer mehr zu einem, durch die Hobbytierhaltung geprägten Gelände entwickelt. Auf diesem sind in der Nähe zum Weg (91/2), Gebäude als Unterstand für Pferde, Schafe und Hühner und zur Lagerung von Futtermitteln entstanden. Mehr als die Hälfte davon befindet sich an der südlichen Grundstücksgrenze auf mehr als 26 m in unmittelbarer Grenzbebauung zum benachbarten Flurstück 91/1. Hier geht es um Heilung des baurechtlich nicht zulässigen Zustandes., der durch die Eintragung einer Baulast im Baulastenverzeichnis behoben werden soll. So dass der Umstand der Grenzbebauung nicht mehr gegeben ist.

5.2.2 Verkehrskonzept

Das Verkehrskonzept des Mischgebietes wird beibehalten. Die Erschließung erfolgt weiterhin über die Wiesenstraße. Das Verkehrskonzept für das Sondergebiet Hobbytierhaltung beinhaltet ebenfalls keine Veränderung der gegenwärtigen Situation da diese über die zweite (hintere) Erschließung über das Flurstück 91/2 und fortführend über die öffentlich gewidmete Waldstraße (-66/4), erfolgt.

5.2.3 Technische Erschließung

Anschlüsse für Energie, Wasser, Abwasser und Telekommunikation liegen in der Wiesenstraße komplett an. Nach Auskunft der Versorgungsträger liegen für den Geltungsbereich detaillierte Leitungspläne vor.

5.2.4 Freiflächen und Grünplanung

Im Bereich der Zimmerei Schwarze wird es durch den Rückbau eines illegal errichteten Anbaus an das Wohngebäude, wieder zur Zunahme der Gartenfläche kommen.

Durch die bauliche Erweiterung der Ortopädieschuhtechnik, durch Hinzufügen eines Verkaufsraumes an der Wiesenstraße, wird es zu einer geringfügigen Einschränkung der, für das Mischgebiet typischen starken Durchgrünung mit Gartennutzung kommen.

Auch das Sondergebiet Hobbytierhaltung wird hinsichtlich der Freiflächen und Grünplanung nur im Bereich der ehemaligen und der künftigen Bauten verändert werden. Die Flächen ehemaliger Gebäude werden renaturiert und als Wiese angesät. Die Gebäude werden in der Mitte des Grundstückes wieder aufgebaut und werden somit keine Belastung der Abstandsflächen zu 91/1 mehr bedeuten.

5.2.5 Flächenbilanz

Flächennutzung in der Planung	m ²	Prozent
vollversiegelte Flächen (Gebäude)	2.494	24,62
teilversiegelte Flächen (Straßen)	47	0,46
Abstandsflächen im Sondergebiet	5.765	56,92
Abstandsflächen im Mischgebiet	1.823	18,00
Gesamt	10.129	100

6 Wesentliche Planungsinhalte –Begründung der Festsetzungen

6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Im Geltungsbereich gelten, soweit durch Zeichnung, Farbe und Schrift im Einzelnen nicht anders festgesetzt ist, die folgenden planungsrechtlichen Festsetzungen.

6.1.1 Art der baulichen Nutzung

Für das Plangebiet wird ein Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO festgesetzt.

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Zulässig sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, sonstige Gewerbebetriebe.

Nicht zulässig sind Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten.

Begündung

Das Plangebiet befindet sich in einem Teil des Ortes der durch seine vorhandene Nutzungsstruktur die Zuordnung zum MI (Mischgebiet) rechtfertigt, da in diesem Fall schon zwei nichtstörende Gewerbebetriebe vorhanden sind, die über das Gebiet der Stadt Trebsen hinaus produzieren.

Für das Plangebiet wird weiterhin ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Hobbytierhaltung (SO Hobby) ausgewiesen. In diesem sind Stallungen für maximal 6 Pferde sowie Stallungen für ein Schwein, Schafe, Kaninchen, Hühner und ähnliche Kleintiere, Lagerstätten für Futtermittel und sonstigen Bedarf für die Haltung und Pflege der Tiere, sowie für deren Exkremente zulässig. Die Nutzung von Teilen der umgebenden Grünfläche als Gartenland ist ebenfalls zulässig.

6.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Rechtsgrundlage: § 9 (1) 1 BauGB, §§ 16 bis 21a BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) nach §19 BauNVO, der maximal zulässigen Geschossflächenzahl (GFZ) nach § 20 BauNVO, z.T. in Verbindung mit einer maximal zulässigen Gebäudehöhe (Oberkante der baulichen Anlage).

Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ), bezogen auf die Fläche des Baugrundstückes, von 0,6 darf im Bereich des MI nicht überschritten werden (gemäß § 19 BauNVO).

Im Bereich des SO Hobbytierhaltung darf die GRZ, bezogen auf die Fläche des Baugrundstückes, maximal 0,1 betragen

Zahl der Vollgeschosse

Es sind innerhalb des MI maximal 2 Vollgeschosse zulässig, innerhalb des SO Hobbytierhaltung wird maximal 1 Vollgeschoss erlaubt [gemäß § 16 (2)Nr.3 BauNVO].

Höhe der baulichen Anlagen

Die Firsthöhe der Gebäude darf im MI 9 m über Gelände und im SO Hobbytierhaltung 5m nicht überschreiten [gemäß § 16 (2)Nr.4 BauNVO].

Bezugspunkt sind die anliegenden Erschließungsstraßen.

6.1.3 Bauweise und Baugrenzen

Im Plangebiet wird für die festgelegte Nutzungsart im MI eine abweichende Bauweise [§ 22 Abs.4 BauNVO] mit seitlichen Grenzabständen von 0,00 m festgesetzt. Diese Bauweise orientiert sich vor allem an der bereits vorhandenen Bebauung und garantiert zudem eine gewisse Flexibilität in der Gestaltung geplanter baulicher Anlagen. Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen festgesetzt, wodurch für die Gebäude ein gewisser Gestaltungsspielraum entsteht. Die Baugrenzen entsprechen ungefähr der äußeren Umgrenzung der bereits vorhandenen Bebauung.

Für die Nutzungsart SO Hobbytierhaltung wird ebenfalls eine abweichende Bauweise festgesetzt.

Begründung

Die Festsetzung einer abweichenden Bauweise für das MI orientiert sich am vorhandenen und von den jeweiligen Nachbarn geduldeten Bestand.

6.1.4 Flächen für Nebenanlagen

Rechtsgrundlage: § 23 (5) BauNVO

Nebenanlagen wie z.B. Garagen, Carports oder Trafos sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Das Gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Sächsischem Baurecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

6.1.5 Verkehrsflächen

Zwischen dem MI und dem SO Hobbytierhaltung befindet sich die rückwärtige Zufahrt zu den Flurstücken 91/2 und 104/2 diese wird, entsprechend der zeichnerischen Festsetzung als Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung: „öffentliche Verkehrsfläche als rückwärtige Erschließung" bestimmt.(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).

6.1.6 Ver- und Entsorgungsflächen, -anlagen und –leitungen

Rechtsgrundlage: § 9 (1) 13 BauGB

Alle Hauptleitungen für die Ver- und Entsorgung sind vorbehaltlich anderer übergeordneter gesetzlicher Regelungen unterirdisch entlang der Wege zu verlegen. Zu bestehenden Leitungen ist, je nach Art der Leitung der gesetzlich vorgeschriebene Abstand einzuhalten. Zur Bündelung von Trassen im Interesse der besseren Grundstücksauslastung werden bei Bedarf die Anträge an den jeweiligen Versorgungsträger gestellt

Begründung

Die Haupt- und Nebenleitungen für Wasser, Abwasser und Elektrizität sind vorhanden. Wenn neue Trassen erschlossen werden müssen, so sollen diese entlang der Straßen oder in diesen angelegt werden.

6.1.7 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Rechtsgrundlage: § 9 (1) 20, 25a und b BauGB

Die vor dem Eingriff noch im Jahre 1992 vorhandene plantagenartige Obstbaumpflanzung von 750 m² wird durch eine Heckenanpflanzung entlang der nördlichen Grundstücksgrenze ersetzt. Grundsätzlich gilt es die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft als Folge eines Eingriffs so gering wie möglich zu halten bzw. ganz zu vermeiden. Unvermeidbare Eingriffe sind durch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren, wobei ein Eingriff als ausgeglichen

gilt, wenn keine erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen zurückbleiben und alle gestörten und beeinflussten Funktionen wiederhergestellt sind. Kann ein Eingriff nicht direkt vor Ort kompensiert werden, sind entsprechende Ersatzmaßnahmen zu veranlassen, die den Eingriff an anderer Stelle kompensieren.

6.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Der Bebauungsplan kann gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 1 Nr. 1, 2 und 4 SächsBO als Festsetzung auch örtliche Bauvorschriften enthalten. Mit diesen Bauvorschriften werden die wesentlichen Gestaltungselemente und Materialien vorgegeben, die für die Einfügung in das Orts- und Landschaftsbild von Bedeutung sind.

Mit dem Verzicht auf bestimmte bauordnungsrechtliche Festsetzungen in den genannten Bereichen sollen langfristig gestalterische Handlungsspielräume gelassen werden.

Im Geltungsbereich gelten - soweit durch Zeichnung, Farbe und Schrift im Einzelnen nicht anders festgesetzt ist – die folgenden bauordnungsrechtlichen Festsetzungen:

6.2.1 Gestaltung von Verkehrsanlagen und sonstigen befestigten Flächen

Die Verkehrsflächen sind zum Schutz der Grundwasserneubildung wasserdurchlässig (wassergebundene Decke, Schotterrasen, Ökopflaster) zu gestalten.

6.2.2 Einfriedungen

Als äußere Einfriedung der Grundstücke im SO sind Staketen- und Stabmattenzäune bis maximal 2,00 m Höhe, bezogen auf die Geländehöhe zulässig. Sie sollen bis mindestens 0,1 m über dem Boden für Kleinsäuger durchlässig sein.

6.3 Grünordnerische Festsetzungen

Maßnahme 1: Entlang der nördlichen Grenze des SO Hobbytierhaltung befindet sich derzeit eine Fichtenhecke, die nicht zur standortgerechten Vegetation zählt. Diese soll durch die Gattung Schlehe (*Prunus spinosa*) in der Pflanzqualität 3xv.125-150 DB ersetzt werden

6.3.1 Erhalt und Pflege bestehenden Grüns

Rechtsgrundlage: § 9 (1) 20, 25 a und b, (6) BauGB

Die Gehölzbestände innerhalb des Vorhabensgebietes sind in ihrem Charakter zu erhalten. Dabei sind die nicht einheimischen Arten schrittweise zurückzudrängen und durch standortgerechte einheimische Arten zu ersetzen.

6.3.2. Vermeidung von Vollversiegelung

Wege, Plätze und andere befestigte Flächen sind, in wasserdurchlässiger Bauweise wie Pflasterflächen, wassergebundene Decke, Rasengittersteine etc. zu befestigen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

6.3.3 Neuanpflanzungen auf den Baugrundstücken

Nicht überbaubare Grundstücksfläche ist zu begrünen. Zum Teilausgleich der Eingriffsfolgen sind dabei wenigstens 20 % dieser zu begrünenden Flächen mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. . In dem Maße wie bestehendes Großgrün aus dem Bestand erhalten wird, können die Neupflanzungen reduziert werden (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

6.3.4 Fertigstellung der Grünflächen

Die Fertigstellung und Bepflanzung der Grünflächen muss spätestens 12 Monate nach Beendigung der Baumaßnahmen abgeschlossen sein. Wird die Bebauung abschnittsweise realisiert, sind auch die für diese Bereiche festgelegten grünordnerischen Maßnahmen innerhalb eines Jahres, nach Beendigung der Baumaßnahme, durchzuführen.

6.3.5 Erhalt und Pflege der Pflanzung

Sämtliche Pflanzungen sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Alle ausgefallenen Gehölze sind, insoweit es die Standortverhältnisse zulassen, artengleich auf Kosten des Grundstückseigentümers zu ersetzen.

6.3.6 Hinweise

Baulich nicht beanspruchte Böden sind vor negativen Einwirkungen wie Schadstoff-Kontaminationen, Erosionen und Verdichtungen sowie sonstigen Devastierungen zu schützen. Geschädigte Böden, welche nicht mehr für die Baumaßnahmen in Anspruch genommen werden, sind zu rekultivieren; die Bodenfunktionen sind wiederherzustellen.

Boden ist nicht als Abfall (im Sinne des § 3 KrWG) abzulagern.

Nicht mehr benötigte versiegelte Flächen aus dem Bestand, welche nicht wieder überbaut werden, sind zurückzubauen. Nach dem Rückbau der Versiegelungen ist der Unterboden aufzureissen und zu lockern, entstandene Volumendefizite sind durch Bodenauftrag zu kompensieren. Die Fläche ist mit 10 cm Oberboden zu übererden.

Gemäß § 39 SächsNatSchG ist es verboten, in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September Gebüsch, Hecken, Bäume, Röhrichtbestände oder ähnlichen Bewuchs abzuschneiden, zu roden oder auf sonstige Weise zu zerstören. Daher sind derartige Arbeiten nur in der Zeit der Vegetationsruhe durchzuführen und Ende Februar abzuschließen.

7 Kosten

Im Rahmen des Bauvorhabens entstehen neben den Baukosten für das eigentliche Bauwerk und dessen Außenanlagen evtl. geringe Erschließungskosten und Kosten für grünordnerische Maßnahmen (Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen). Alle Aufwendungen für das geplante Bauvorhaben, die Erschließung und die grünordnerischen Maßnahmen werden von den Bauherren übernommen.

