

STADT GROßRÖHRSDORF

BEBAUUNGSPLAN

„ALTE STRAßE – BEREICH PRAßER STRAßE“

GROßRÖHRSDORF

VORENTWURF



STADT GROßRÖHRSDORF

BEBAUUNGSPLAN

„ALTE STRAßE – BEREICH PRAßERSTRASSE“

GROßRÖHRSDORF

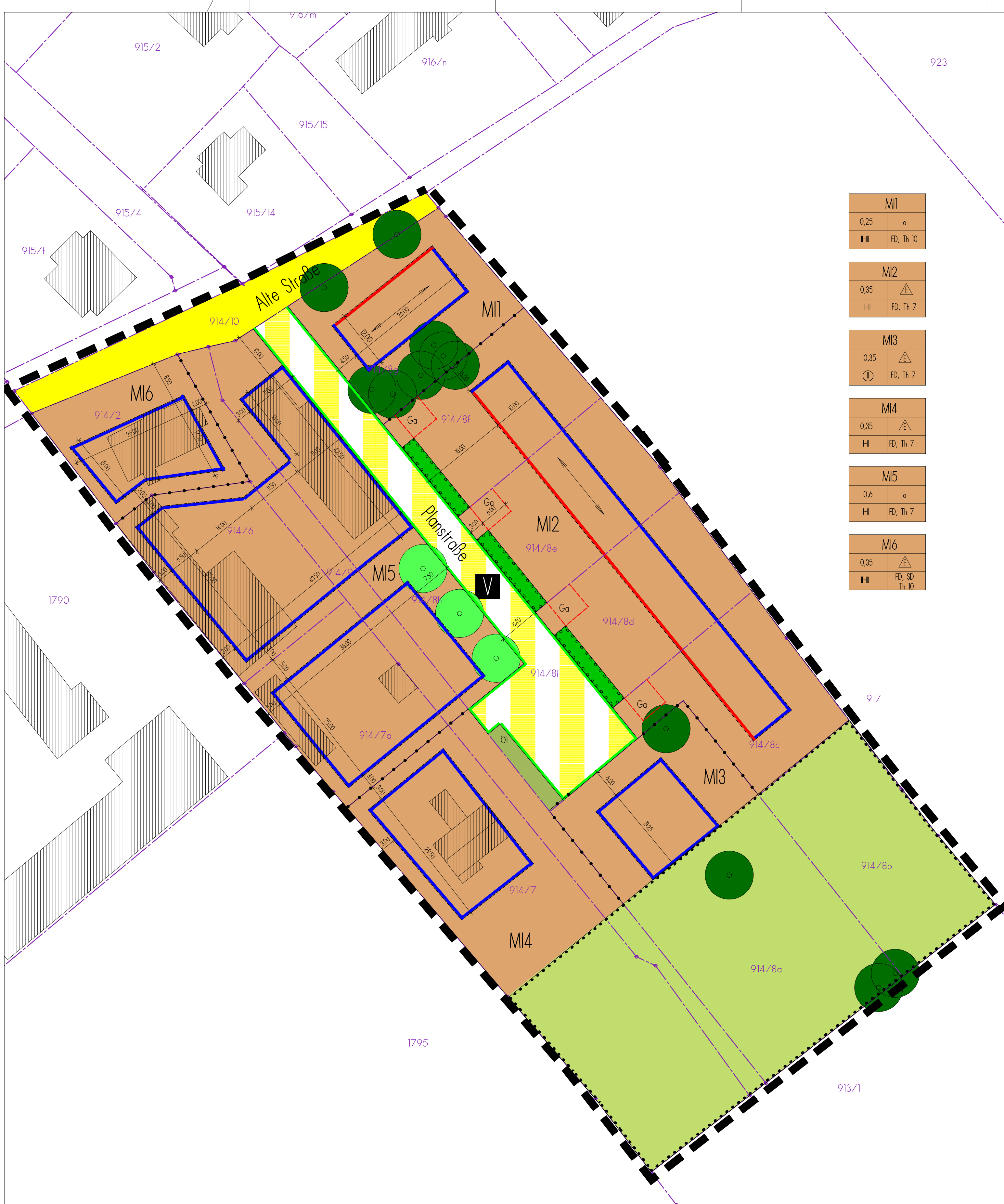
VORENTWURF

INHALT

TEIL A: PLANZEICHNUNGEN.....	5
B.01 Rechtsplan M 1:500	5
B.02 Gestaltungsplan M 1:500.....	6
TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	7
RECHTSGRUNDLAGEN	7
Räumlicher Geltungsbereich.....	8
I Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)	8
1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	8
1.1 Mischgebiete (§ 6 BauNVO).....	8
2 Maß der baulichen Nutzung	8
2.1 Zulässige überbaubare Grundfläche (§ 19 Abs. 1 BauNVO)	8
2.2 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 BauNVO).....	8
2.3 Festsetzung der Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB)	9
2.4 Bestimmung der Höhenbezugspunkte (§ 18 Abs. 1 BauNVO).....	9
3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).....	9
3.1 Ausnahme von der Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO).....	9
3.2 Einschränkung der Zulässigkeit von Nebenanlagen (§ 14 BauNVO).....	9
4 Zulässigkeit von Stellplätzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)	10
4.1 Zulässigkeit von Garagen und Carports.....	10
5 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).....	10
5.1 Zufahrten.....	10

5.2	Erschließung.....	10
6	Festsetzungen zur Grünordnung (§ 1 a BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 15, 18, 20 und 25 BauGB und § 9 Abs. 1a BauGB).....	10
6.1	Öffentliche Grünflächen	10
6.2	Anpflanzungen auf privaten Grundstücken.....	10
6.3	Bindung für die dauerhafte Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)	10
6.4	Dachbegrünung	11
6.5	Pflanzliste	11
II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen für den Geltungsbereich (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 2 SächsBO).....		13
1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie von Werbeanlagen.....	13
1.1	Dachgestaltung.....	13
1.2	Fassadengestaltung	13
1.3	Werbe- und Satellitenanlagen.....	13
1.4	Nebenanlagen	14
2	Gestaltung der nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sowie von Einfriedungen (§ 89 Abs. 1 Nr. 4 SächsBO)	14
2.1	Gestaltung der nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke	14
2.2	Einfriedungen	14
III Hinweise.....		14
1	Landschaftsbild	14
2	Klima/ Lufthygiene	15
3	Geschützte Landschaftsbestandteile	15
4	Immissionsschutz.....	15
TEIL C: Begründung		16
1	Ziel der Planaufstellung, städtebauliche Erfordernis.....	16
2	Planungsgrundlagen.....	16
2.1	Beschreibung des Plangebietes.....	16
2.2	Bestehendes Planungsrecht.....	17
3	Städtebauliche Konzeption.....	17
4	Erschließung, Ver- und Entsorgung	17
4.1	Verkehrerschließung	17
4.2	Ver- und Entsorgung.....	17
5	Begründung der planerischen Festsetzungen.....	18

5.1	Geltungsbereich	18
5.2	Art der baulichen Nutzung	18
5.3	Maß der baulichen Nutzung.....	19
5.4	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen.....	19
5.5	Verkehrsflächen	19
5.6	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	19
6	Flächenbilanz	19
TEIL D: Umweltbericht.....		21
I Einleitung.....		21
1	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes.....	21
2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten und für den Bebauungsplan relevanten Umweltschutzziele und deren Berücksichtigung.....	21
II Umweltprüfung.....		22
1	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	22
1.1	Schutzgut Mensch	22
1.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen.....	23
1.3	Schutzgut Boden	23
1.4	Schutzgut Wasser.....	23
1.5	Schutzgut Luft und Klima.....	24
1.6	Schutzgut Landschaft	24
1.7	Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter	24
1.8	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.....	25



PLANZEICHENERKLÄRUNG

- I. Planungsrechtliche Festsetzungen (B 9 BauGB)**
- Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (B 9 Abs. 7 BauGB)
 - - - - - Abgrenzung unterschiedlicher Mischgebiete oder unterschiedlicher Maße der baulichen Nutzung bzw. Bauweise
- 1. Art der baulichen Nutzung (B 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
- MI** Mischgebiet B 6 BauNVO
- 2. Maß der baulichen Nutzung (B 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
- GR: ED m² zusätzliche Grundfläche (B 16 Abs. 2 Nr. 1, B 9 BauNVO)
- 0,35 Grundflächenzahl (B 16 Abs. 2 Nr. 1, B 9 BauNVO)
- III-IV Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
- ⊙ Zahl der Vollgeschosse zwingend
- Th 7 Traufhöhe maximal
- 3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (B 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
- o Bauweise offene Bauweise B 22 Abs. 2 BauNVO
 - △ Bauweise nur Einzelhäuser
 - Überbaubare Grundstücksflächen (B 23 Abs. 2 BauNVO)
 - Baulinie (B 23 Abs. 2 BauNVO)
 - Baugrenze (B 23 Abs. 3 BauNVO)
 - Stellung baulicher Anlagen
 - Ausrichtung der Längsachse der Gebäude
- 4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen sowie Gemeinschaftsanlagen (B 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**
- - - - - Ungrenzung von Flächen für Garagen und Carports (B 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
 - ▲ Einfahrt und Ausfahrt
- 5. Verkehrsflächen und -anlagen (B 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)**
- Yellow box Straßenverkehrsfläche (B 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
 - Green line Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - Yellow/White box Straßenverkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (B 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
 - Zweckbestimmung
 - V Verkehrsberuhigter Bereich
- 6. Festsetzungen zu Grünflächen (B 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
- Light green box Grünfläche, öffentlich (B 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 - Light green box Grünfläche, privat (B 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- 7. Festsetzungen zu Grünordnung (B 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und § 9 Abs. 1a BauGB)**
- Green circle Anpflanzen von Bäumen (B 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
 - Dark green circle Erhaltung von Bäumen (B 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
 - Dashed box Ungrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (B 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
 - Dashed box Ungrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (B 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
- 8. Bauordnungrechtliche Festsetzungen (B 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 Abs. 1 Nr. 1 und 4 SächsBO)**
- FD Dachform: Flachdach
 - SD Dachform: Satteldach

MI1	
0,25	o
III-III	FD, Th 10

MI2	
0,35	△
I-II	FD, Th 7

MI3	
0,35	△
⊙	FD, Th 7

MI4	
0,35	△
I-II	FD, Th 7

MI5	
0,6	o
I-II	FD, Th 7

MI6	
0,35	△
I-II	FD, SD, Th 10

RECHTSPLAN		
PROJEKT	BEBAUUNGSPLAN "ALTE STRASSE - BEREICH PRABERSTRASSE", GROßBRÜHRSDORF	
GELTUNGSBEREICH	Flurstücke 914/2, 914/6, 914/7, 914/8, 914/9 und 914/10, Gemarkung Großbrührsdorf	
GEMEINDE	Stadt Großbrührsdorf Rathausplatz 1 01900 Großbrührsdorf	
PLANUNGSBÜRO	Dipl.-Ing. Alexander Beck, Architekt Kieler Straße 41a 01109 Dresden Telefon 0351/8895759 Telefax 0351/8895763 COOPERATION_4 Architekten	
Architekt		
NORDPFEIL	PLANINHALT Planzeichnung Teil A	BEARBEITER Beck/Hörnig
	DATUM 10.01.2018	MAßSTAB 1:500
		PLANNR. B.01



RECHTSPLAN			
PROJEKT	BEBAUUNGSPLAN "ALTE STRASSE - BEREICH PRABERSTRASSE", GROßROHRSDORF		
GELTUNGSBEREICH	Flurstücke 914/2, 914/6, 914/7, 914/8, 914/9 und 914/10, Gemarkung Großrohrsdorf		
GEMEINDE	Stadt Großrohrsdorf Rathausplatz 1 01900 Großrohrsdorf		
PLANUNGSBURO	Dipl.-Ing. Alexander Beck, Architekt Kieler Straße 41a 01109 Dresden Telefon 0351/8895759 Telefax 0351/8895763 COOPERATION_4 Architekten		
	----- Architekt		
N NORDPFEIL	PLANINHALT	BEARBEITER	
	Gestaltungsplan Teil A	Beck/Hörnig	
	DATUM	MASSTAB	PLANNR.
	10.01.2018	1:500	B.02

STADT GROßRÖHRSDORF

BEBAUUNGSPLAN

„ALTE STRAßE – BEREICH PRAßERSTRASSE“

GROßRÖHRSDORF

VORENTWURF

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und der Darstellung des Planinhaltes (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Sächsische Bauordnung (SächsBO) in der Fassung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 27. Oktober 2017 (SächsGVBl. S. 588)

Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG) vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), zuletzt geändert durch Artikel 25 des Gesetzes vom 29. April 2015 (SächsGVBl. S. 349)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434)

Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGemO) vom 3. März 2014 (Sächsisches Gesetz und Verordnungsblatt, Seite 146), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13. Dezember 2017 (SächsGVBl. S. 626)

RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Das Satzungsgebiet umfasst die Flurstücke 914/2, 914/6, 914/7, 914/7a, 914/8a, 914/8b, 914/8c, 914/8d, 914/8e, 914/8f, 914/8g, 914/8h, 914/8i, 914/9 und 914/10. Das Gebiet ist über die öffentlich gewidmete Straße "Alte Straße" erschlossen.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BAUGB)

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

Der Geltungsbereich wird als Mischgebiet gem. §6 BauNVO festgesetzt.

Ausschluss allgemein zulässiger Nutzungen

Tankstellen und Vergnügungsstätten sind nicht zulässig.

2 Maß der baulichen Nutzung

2.1 Zulässige überbaubare Grundfläche (§ 19 Abs. 1 BauNVO)

Die zulässige überbaubare Grundfläche wird die Grundflächenzahl festgelegt:

Mischgebiet 1: 0,25

Mischgebiet 2: 0,35

Mischgebiet 3: 0,35

Mischgebiet 4: 0,35

Mischgebiet 5: 0,6

Mischgebiet 6: 0,35

2.2 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

Die Höhe der baulichen Anlagen wird wie folgt festgelegt:

Mischgebiet 1:	II-III	zwei- bis dreigeschossig Traufhöhe max. 10 m, Flachdach
Mischgebiet 2:	I-II	ein- bis zweigeschossig Traufhöhe max. 7 m, Flachdach

Mischgebiet 3:	II	zwingend zweigeschossig Traufhöhe max. 7 m, Flachdach
Mischgebiet 4:	I-II	ein- bis zweigeschossig Traufhöhe max. 7 m, Flachdach
Mischgebiet 5:	I-II	ein- bis zweigeschossig Traufhöhe max. 7 m, Flachdach
Mischgebiet 6:	I-II	zwei- bis dreigeschossig Traufhöhe max. 10 m, Flachdach, Satteldach

2.3 Festsetzung der Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB)

In den Mischgebieten wird die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens auf max. 0,5 m über dem Höhenbezugspunkt festgesetzt.

2.4 Bestimmung der Höhenbezugspunkte (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

Als Höhenbezugspunkt für die festgesetzte maximal zulässige Gebäudehöhe wird die mittlere natürlich vorhandene Geländehöhe bestimmt.

Bezugspunkt für die festgesetzte Trauf- und Gebäudehöhe im Mischgebiet ist die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens.

Für die Bestimmung der festgesetzten Traufhöhe (Th) gilt die Höhe der aufgehenden Außenwand vom Bezugspunkt bis zum Schnittpunkt mit der Dachhaut.

3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baulinien und Baugrenzen im Plan dargestellt und vermaßt.

3.1 Ausnahme von der Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Innerhalb der Mischgebiete ist eine Überschreitung der Baugrenze durch Terrassen um maximal 3 m auf den straßenabgewandten Seiten zulässig.

3.2 Einschränkung der Zulässigkeit von Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, jedoch unmittelbar an den Garagen, Carports oder Stellplätzen zulässig. Ausnahmen gelten nur für Swimmingpools, Spielgeräte, Gewächshäuser und Terrassen.

4 Zulässigkeit von Stellplätzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

4.1 Zulässigkeit von Garagen und Carports

Die Errichtung von Garagen und Stellplätzen sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Fläche (Ga) zulässig.

5 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

5.1 Zufahrten

Die Zufahrt erfolgt über die Praßerstraße, Alte Straße als öffentliche Straßen und dann über die örtliche Planstraße. In den Mischgebieten ist je Grundstück nur eine Zufahrt zulässig.

5.2 Erschließung

Das Grundstück ist teilweise erschlossen.

Die Flächen liegen an der öffentlichen Straße „Alte Straße“. Die innere Erschließung erfolgt über die Planstraße auf dem Flurstück 914/8i. Das Grundstück ist über die Alte Straße im Bereich der Praßerstraße medienseitig und verkehrstechnisch erschlossen.

Regenwasser wird auf dem Satzungsgebiet versickert. Sollte dies nicht möglich sein, ist das Regenwasser verzögert einzuleiten, wie zum Beispiel durch eine Zisterne, ein Kiesdach oder die Begrünung der Dachfläche.

6 Festsetzungen zur Grünordnung (§ 1 a BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 15, 18, 20 und 25 BauGB und § 9 Abs. 1a BauGB)

6.1 Öffentliche Grünflächen

Auf der öffentlichen Grünfläche entlang des Flurstücks 914/9 (Ö1) im Bereich des Wendekreises ist eine Grünfläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

6.2 Anpflanzungen auf privaten Grundstücken

Im Bereich der Mischgebiete 1 und 2 auf der im Plan festgesetzten Grundstücksfläche ist eine Bepflanzung aus heimischen, standortgerechten Gehölzen (lt. Pflanzenliste) anzulegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgängen zu ersetzen.. Desweiteren wird festgesetzt, dass auf den Grundstücken im Mischgebiete 1 und 2 jeweils ein großkroniges, heimisches Laubgehölz (lt. Pflanzenliste) gepflanzt werden muss.

6.3 Bindung für die dauerhafte Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die im südlichen Bereich auf dem Flurstück 914/7, 914/9, 914/8a und 914/8b vorhandene Bepflanzung ist zur erhalten und darf nicht durch das Baugeschehen beeinträchtigt werden. Sie ist daher während der Bauzeit entsprechend zu schützen. Auf dem Flurstück

914/8a ist die vorhandene Haselnushecke zu erhalten und dauerhaft zu unterhalten. Ebenfalls sind die im Plan gekennzeichneten Bäume zu erhalten. Bei Verlust sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

6.4 Dachbegrünung

Die Dächer von Garagen und Nebenanlagen in den Mischgebieten MI1, MI2 und MI3 sind als extensiv begrünte Flachdächer auszuführen. Die Dachbegrünung ist mit Magersubstrat anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Der Pflanzensubstartaufbau ohne Drän- und Filterschicht ist mit mind. 0,10 m Stärke auszubilden.

6.5 Pflanzliste

Auszug aus „Gehölzleitfaden des Landkreises Kamenz“ – Empfehlung Gehölzanpflanzung im Offenland

Einheimische Laubbaum- und Straucharten

Diese unten aufgeführten Arten gehören seit der Eiszeit zum natürlichen Arteninventar unserer Landschaft. Sie bilden das Artenspektrum des natürlichen Vegetationspotentials unseres Gebietes. Deshalb sollten in der freien Landschaft ausschließlich diese Baum- und Straucharten gepflanzt werden.

Laubbäume

Bergahorn	Acer pseudoplatanus	Salweide	Salix caprea
Birke	Betula pendula	Schwarzerie	Alnus glutinosa
Eberesche	Sorbus aucuparia	Silberweide	Salix alba
Esche	Fraxinus excelsior	Spitzahorn	Acer platanoides
Stieleiche	Quercus robur	Hainbuche	Carpinus betulus
Traubeneiche	Quercus petraea	Traubenkirsche	Prunus padus
Korbweide	Salix viminalis	Vogelkirsche	Prunus avium
Moorbirke	Betula pubescens	Winterlinde	Tilia cordata
Rotbuche	Fagus sylvatica	Zitterpappel	Populus tremula

Seltene Baumarten

Bergulme	Ulmus glabra	Flatterulme	Ulmus laevis
Wildbirne	Pyrus pyraeaster	Feldulme	Ulmus minor
Sommerlinde	Tilia platyphyllos		

Straucharten

u.a.

Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	als Hainbuchenhecke
Hirschholunder	<i>Sambucus racemosa</i>	
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaea</i>	
Faulbaum	<i>Frangula alnus</i>	
Hasel	<i>Corylus avellana</i>	
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>	
Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>	
Weißdorn	<i>Crataegus ssp.</i>	
Ohrweide	<i>Salix aurita</i>	
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>	
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>	

Ebenso ist die Pflanzung hoch- und halbstämmiger Obstbäume regionaltypischer Sorten empfehlenswert.

Obstsorten für Grasland, Bauerngärten und Obstwiesen

Abgestimmt auf die Region Kamenz nach Böhme, Freimuth (Elstra)

Äpfel:

Berlepsch, Rheinischer Bohnapfel, Boskoop, Gascoynes Scharlachroter, Goldparmäne, Schöner von Herrnhut, Jacob Lebel, Kaiser Wilhelm, Landsberger Renette, Ontario, Prinz Albrecht, Gelbe Sächsische Renette, Zimtrenette, Martens Gravensteiner Sämling, Oberlausitzer Nelkenapfel, Oberlausitzer Muscurette

Birnen:

Gellert´s Butterbirne, Gute Graue, Köstliche von Charneu, Konferenzbirne, Maklone, Poiteau

Süßkirschen:

Altenburger Melonenkirsche, Große Germersdorfer, Hedelfinger, Kassin´s Frühe, Schneider´s späte Knorpel

Pflaumen:

Althaus Reneklode, (Bautzner) Ganzwetschge, Wangenheim

II BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN FÜR DEN GELTUNGSBEREICH (§ 9 ABS. 4 BAUGB I.V.M. § 89 ABS. 2 SÄCHSBO)

1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie von Werbeanlagen

1.1 Dachgestaltung

In den Mischgebieten MI1 – MI5 gilt:

Dacheindeckung: Glänzende und reflektierende Materialien sind unzulässig.

Die Dächer sind nur als Flachdächer mit einem max. Gefälle bis zu 2% zulässig und als Kies- oder Gründach auszuführen.

Im Mischgebiet MI6 gilt:

Dacheindeckung: Glänzende und reflektierende Materialien sind unzulässig.

Bei Satteldächern sind Dachüberstände bis max. 0,30 m zulässig. Regenrinnen werden nicht auf den zulässigen Dachüberstand angerechnet.

Die Dächer von Garagen, Carports und Nebenanlagen sind nur als Flachdächer mit einem max. Gefälle bis zu 2% zulässig.

Photovoltaik- und Solarenergieanlagen sind auf den Dächern zulässig. Aufgeständerte Anlagen sind mit einer Höhe von max. 1,00 m und von der Gebäudeaußenkante 1,50 m zurückgesetzt zulässig.

1.2 Fassadengestaltung

Im gesamten Plangebiet gilt:

Die Fassaden sind als mineralische Putzfassaden auszuführen.

Für bis zu 33 % der Fassadenfläche sind auch Vorhangfassaden aus Faserzement, Holz oder Holzwerkstoffen sowie Naturstein zulässig.

Reflektierende bzw. glänzende Oberflächen sind ausgeschlossen.

1.3 Werbe- und Satellitenanlagen

In den Mischgebieten MI1, MI2, MI3, MI4 und MI6 gilt:

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeflächen sind ausschließlich an den Gebäuden sowie unterhalb der Traufe bzw. des Dachabschlusses zulässig. Ihre Größe darf 10 % der jeweiligen Fassadenfläche nicht überschreiten.

Werbeanlagen mit Schwell- oder Wechsellicht sind nicht zulässig. Leuchtreklamen sind nur als hinterleuchtete Einzelbuchstaben zulässig.

1.4 Nebenanlagen

Nebengebäude und Garagen sind in Material und Farbe dem Hauptgebäude anzupassen oder in Holz auszuführen.

2 Gestaltung der nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sowie von Einfriedungen (§ 89 Abs. 1 Nr. 4 SächsBO)

2.1 Gestaltung der nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke

Innerhalb des Plangebietes ist die natürliche Geländeform zu erhalten. Wenn aus topographischen Gründen erforderlich, sind Auffüllungen bzw. Abgrabungen bis zu einer Höhe von 0,5 m über bzw. unter dem natürlichen Gelände zulässig.

2.2 Einfriedungen

Für die Mischgebiete M1, M2, M3, M4 und M6 gilt, dass straßenseitige Einfriedungen nur mit einer max. Höhe von 1,20 m zulässig sind.

Einfriedungen sind nur als Laubgehölzhecken, Holzzäune mit senkrechter Lattung oder Metallzäune mit senkrechten Stäben zulässig.

Seitliche und rückseitige Einfriedungen sind auch als mit Laubgehölzen begrünte Maschendrahtzäune zulässig.

Ein Anstrich der Holzzäune ist nur in braunen bis grauen Farbtönen zulässig. Metallbauteile sind nur zulässig in Eisenglimmer dunkel (DB 702 und dunkler).

III HINWEISE

1 Landschaftsbild

Äußere Wirkung

Die äußere Wirkung des Landschaftsbildes sind die visuellen Eindrücke, die auf den Menschen einwirken, wenn er das Satzungsgebiet von außen betrachtet.

Die vorhandene Bepflanzung auf der Südseite zur offenen Landschaft, sowie die 9 Bäume auf der Nordseite bleiben erhalten. Dadurch ändert sich die äußere Wirkung des Gebietes nicht.

Innere Wirkung

Die innere Wirkung des Landschaftsbildes sind die visuellen Eindrücke, die auf den Betrachter wirken, wenn er sich im Plangebiet aufhält.

Die geplante Wohnbebauung schließt in ihrer Anordnung und Größe an die bestehende Wohnbebauung auf der Nordseite des Satzungsgebietes an.

2 Klima/ Lufthygiene

Mit der Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind keine Veränderungen des Mikroklimas zu erwarten. Kaltluftentstehungs- und Sammelgebiete sowie Abflussbereiche werden nicht berührt.

3 Geschützte Landschaftsbestandteile

Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete, Flächennaturdenkmale, Naturdenkmale oder geschützte Biotopie gem. §26 SächsNatSchG sind im Satzungsgebiet nicht vorhanden.

4 Immissionsschutz

Belastungen des Menschen durch schädliche Umwelteinwirkungen wie Lärm, Gerüche oder Staub, sind durch die Lage des Satzungsgebietes nicht zu erwarten. Auch durch die nahegelegene Schweinezucht wird keine Geruchsbelästigung erwartet, da aufgrund der Hauptwindrichtung, welche aus südwestlicher Richtung erfolgt, das Satzungsgebiet nicht in der betroffenen Zone liegt. Aus diesem Grund kann von einem Immissionsschutznachweis abgesehen werden

STADT GROßRÖHRSDORF

BEBAUUNGSPLAN

„ALTE STRAßE – BEREICH PRAßERSTRASSE“

GROßRÖHRSDORF

VORENTWURF

TEIL C: BEGRÜNDUNG

1 Ziel der Planaufstellung, städtebauliche Erfordernis

In der Stadt Großröhrsdorf werden kontinuierlich Wohnbaugrundstücke für Eigenheime nachgefragt. Die Stadt kann jedoch derzeit keine ausreichenden Flächenangebote unterbreiten. Der Stadtrat von Großröhrsdorf hat daher den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Alte Straße – Bereich Praßerstraße“ gefasst.

Planungsziel ist es, die Brachfläche unter Einbeziehung der bereits gewerblich genutzten Flächen einer sinnvollen städtebaulichen Nutzung in Form von einem Mischgebiet zuzuführen. Dadurch soll Bauland für ca. 5 Eigenheime, einem Mehrfamilienhaus sowie Fläche für Gewerbebetriebe erschlossen werden. Derzeit befindet sich in dem Bereich des Bebauungsplanes ein auffälliges Gebäude, welches im Zuge der Bebauung der Flächen abgerissen werden soll. Somit wird der Bereich des Bebauungsplanes gleichzeitig städtebaulich geordnet. Dem Bedarf an Investitionen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum in angemessener Weise wird somit Rechnung getragen. Gleichzeitig wird die Bestandsbebauung in diesem Bereich städtebaulich sinnvoll arrondiert.

2 Planungsgrundlagen

2.1 Beschreibung des Plangebietes

Die Festsetzung des räumlichen Geltungsbereichs erfolgt unter Berücksichtigung des Grundsatzes, dass dieser in der Öffentlichkeit nachvollziehbar sein muss. Somit wird der Geltungsbereich anhand von Flurstücksgrenzen bzw. Grenzzeichen bestimmt.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

Im Nord-Westen	Flurstücke 1790, 1794/3 und 1402/1
Im Nord-Osten	Flurstück 917
Im Süd-Osten	Flurstück 913/1
Im Süd-Westen	Flurstücke 1795

Der Geltungsbereich der B-Plansatzung betrifft die Grundstücke 914/2, 914/6, 914/7, 914/8, 914/9 und 914/10.

2.2 Bestehendes Planungsrecht

Der Bereich ist im Flächennutzungsplan als Mischgebiet ausgewiesen. Mit der Satzung soll die Nutzung des Baubereichs baurechtlich und städtebaulich geregelt werden.

3 Städtebauliche Konzeption

Im nördlichen Baugebiet ist die Errichtung eines Mehrfamilienhauses geplant, welches sich nördlich an der Erschließungsstraße „Alte Straße“ orientiert.

Im östlichen und südlichen Baugebiet ist die Errichtung von 5 Einfamilienhäusern geplant, diese orientieren sich an der geplanten Erschließungsstraße.

4 Erschließung, Ver- und Entsorgung

4.1 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Plangebietes für Fahrzeugverkehr ist folgendermaßen vorgesehen:

Das Mehrfamilienhaus im nördlichen Baugebiet wird direkt über die „Alte Straße“ erschlossen.

Die Wohnbebauung im östlichen und südlichen Baugebiet wird über eine Stichstraße (Planstraße) erschlossen. Die Planstraße endet in einer Wendeanlage für ein 2-achsiges Müllfahrzeug gem. RAS 06.

Für die privaten Stellplätze gilt § 49 SächsBO, wonach diese auf den Grundstücken einzuordnen sind.

4.2 Ver- und Entsorgung

Versorgung mit Trinkwasser, Elektroenergie, Gas und Telekommunikationsleitungen

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser, Elektroenergie, Gas und Telekommunikationsleitungen ist über die Anbindung an den Leitungsbestand in der „Alte Straße“ vorgesehen. Die Leitungsführung erfolgt über die Planstraße und wird zu den östlichen und südlichen Baugebieten (MI2 und MI3) über ein Leitungsrecht gesichert.

Entsorgung von Schmutzwasser

Die Entsorgung des im gesamten Plangebiet anfallenden Schmutzwassers ist über die Anbindung an den Mischwasserkanal im Norden des Plangebietes vorgesehen.

Entsorgung von Regenwasser

Großröhrsdorf verfügt über ein Mischwassersystem. Ein Trennsystem ist nicht geplant.

Zur Minimierung des Oberflächenabflusses im Plangebiet ist die weitestmögliche wasserdurchlässige Oberflächenbefestigung von Kfz-Stellplätzen und Nebenflächen vorgesehen.

Das innerhalb der Wohnbaugrundstücke anfallende unbelastete Niederschlagswasser ist innerhalb des jeweiligen Baugrundstücks vollständig zurückzuhalten und zu versickern oder zu verwerten.

Das auf der Planstraße anfallende Niederschlagswasser wird ebenfalls zurückgehalten und versickert (z.B. über Versickerungsrigolen oder straßenbegleitende Versickerungsmulden).

Hausmüll

Die Hausmüllentsorgung erfolgt für die östliche und südliche Bebauung (MI2 und MI3) über die Planstraße.

5 Begründung der planerischen Festsetzungen

5.1 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 914/2, 914/6, 914/7, 914/8, 914/9 und 914/10 der Gemarkung Großröhrsdorf.

Um den Voraussetzungen des § 30 Abs. 1 BauGB an einen qualifizierten Bebauungsplan (Anbindung an die öffentliche Straßenverkehrsfläche) zu entsprechen, wurde der angrenzende Abschnitt der öffentlichen Straßenverkehrsfläche „Alte Straße“ in den Geltungsbereich einbezogen (Flurstück 914/10).

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches ist in der Planzeichnung B.01 Teil A (Rechtsplan) zeichnerisch festgesetzt. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 1,8 ha.

5.2 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung ergibt sich aus dem Planungsziel, die Fläche einer Mischbebauung zuzuführen und wird daher als Mischgebiet (MI) festgesetzt, welches der Ausweisung des derzeit gültigen Flächennutzungsplanes entspricht. Der Bebauungsplan ist damit aus dem FNP entwickelt.

Die Ausweisung entspricht ebenfalls der vorhandenen Umgebungsbebauung, welche durch einen landwirtschaftlichen Betrieb sowie durch Wohnnutzung gekennzeichnet ist.

Die gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO im Mischgebiet zulässige Nutzung einer Tankstelle, sowie einer Vergnügungsstätte soll im Plangebiet generell ausgeschlossen werden, da die Erschließungsanforderungen am Standort nicht gegeben sind. Außerdem stehen hierfür an anderer Stelle im Gemeindegebiet geeignete Flächen zur Verfügung.

Auf den Grundstücken 914/8 und 914/9 befinden sich der Gewerbebetrieb (Haustechnikinstallation) mit Bürogebäude, Lagerräumen und Garagen des Eigentümers. Der Gewerbebetrieb zählt damit gem. §4Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zu den nicht störenden

Gewerben und stellt somit keine Einschränkung für das Mischgebiet dar. Diese Bestandsgebäude sollen auch weiterhin erhalten bleiben. Die Bauten sind baurechtlich genehmigt.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Die festgesetzten Grundflächenzahlen (GRZ) von 0,25 bis 0,6 liegen unterhalb der Obergrenze des § 17 BauNVO für Mischgebiete (0,6). Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Nebenanlagen, Stellplätze und Zufahrten im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO um bis zu 50% ist zulässig.

Geschossigkeit und Gebäudehöhen entsprechen der Bebauung der Umgebung. Durch die Begrenzung der Höhenentwicklung soll eine landschaftsraumgerechte Maßstäblichkeit und Einordnung der geplanten Wohngebäude gewährleistet werden.

5.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen

Zur Schaffung eines homogenen Quartiers zusammen mit dem nördlich angrenzenden Wohngebiet wird die ausschließliche Zulässigkeit der offenen Bauweise festgesetzt, um sich in die Umgebungsbebauung zu integrieren. Die Wohnbebauung im nördlichen Baugebiet wird in Form von einem Mehrfamilienhaus, die Bebauung im östlichen und südlichen Baugebiet in Form von Einfamilienhäusern festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen und Baulinien bestimmt. Diese werden zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung straßenparallel festgesetzt. Dadurch wird entlang der „Alte Straße“ die Einordnung einer beidseitigen straßenbegleitenden sowie entlang der Planstraße einer einreihigen Bebauung ermöglicht.

5.5 Verkehrsflächen

Die Brutto-Verkehrsfläche der Wohngebietserschließungsstraße (Planstraße) wird mit einer Breite von 5,5 m festgesetzt. Dies ermöglicht den Begegnungsfall Lkw/Pkw bei verminderter Geschwindigkeit. Die Planstraße endet in einer Wendeanlage für ein 2-achsiges Müllfahrzeug.

5.6 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden aus städtebaulichen Gesichtspunkten anhand der Umgebungsbebauung getroffen. Ziel ist es, ein möglichst homogenes Quartier zusammen mit der bestehenden Bebauung zu schaffen.

6 Flächenbilanz

Größe des Plangebietes: 17.760 m²

davon:

Mischgebiet: 11.625 m²

Verkehrsfläche: 1.805 m²

Grünfläche: 4.330 m²

Versiegelte Fläche: 4.870 m²

Bei einer Anrechnung der Verkehrsfläche von 50% beträgt die versiegelte Fläche damit 33% und befindet sich somit unter der gem. BauNVO festgesetzten GRZ von 0,6.

STADT GROßRÖHRSDORF

BEBAUUNGSPLAN

„ALTE STRAßE – BEREICH PRAßERSTRASSE“

GROßRÖHRSDORF

VORENTWURF

TEIL D: UMWELTBERICHT

I EINLEITUNG

Nach § 2 Baugesetzbuch (BauGB) werden bei der Aufstellung von Bauleitplänen für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB im Rahmen einer Umweltprüfung die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Die Bestandteile des Umweltberichts gehen aus der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB hervor.

1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Alte Straße – Bereich Praßerstraße“ soll die planungsrechtliche Voraussetzung für die Bereitstellung von Wohnbaufläche sowie Gewerbefläche in Großröhrsdorf geschaffen werden. Es werden zum Teil bebaute Grundstücke südlich der „Alte Straße“ und westlich der „Praßerstraße“ in das Plangebiet mit einbezogen. Weiterhin soll vorhandener Altbestand, welcher baufällig ist, abgebrochen werden. Die Erschließung des Baugebietes erfolgt über eine vorhandene Stichstraße von der Straße „Alte Straße“ aus. Vorgesehen ist eine offene Bebauung mit Ein- und Mehrfamilienhäusern sowie Lager und Bürogebäuden.

2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten und für den Bebauungsplan relevanten Umweltschutzziele und deren Berücksichtigung

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Alte Straße – Bereich Praßerstraße“ sind folgende gesetzliche Grundlagen von Bedeutung:

Als Vorsorgegrundsatz wird von den Planungsträgern ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden sowie die Begrenzung der Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß erwartet (§ 1 a, Abs. 2 Baugesetzbuch, BauGB und § 1, Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz, LBodSchG). Böden mit natürlichen Funktionen sind besonders zu schützen.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Eingriffsregelung nach § 14 – 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bzw. nach Sächsischem Naturschutzgesetz (SächsNatSchG) § 9-12 zu beachten. Sie besagt, dass unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen sind. Ob sich durch die Planaufstellung ein Ausgleichsbedarf ergibt, wird sich mit Durchführung der Umweltprüfung zeigen.

Um zu verhindern, dass sich durch die Aufstellung des Bebauungsplanes der Erhaltungszustand lokaler Populationen streng geschützter Arten (Anhang IV der FFH-Richtlinie) sowie europäischer Vogelarten (Vogelschutzrichtlinie) verschlechtert oder deren Fortpflanzungs- oder Ruhestätten beschädigt oder zerstört werden, ist eine Artenschutzprüfung durchzuführen. Die Artenschutzprüfung erfolgt auf Basis der § 44 Abs. 1 und 5 und 45 Abs. 7 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG).

Ziel des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen. Dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen soll vorgebeugt werden.

II UMWELTPRÜFUNG

Das Plangebiet des Bebauungsplanes „Alte Straße – Bereich Praßerstraße“ liegt am südlichen Ortsrand von Großröhrsdorf im Übergang zur freien Landschaft bzw. Ackerland. Das nächste festgesetzte Landschaftsschutzgebiet „Massenei“ (Verordnung des Landratsamtes Kamenz vom 05.05.2004) liegt ca. 1,6 km südlich. In ca. 1,2 km südwestlicher Entfernung befindet sich ein naturnahes Kleingewässer, welches am 25.08.2007 als Biotop festgesetzt wurde. Die Umsetzung der Planinhalte ist demnach mit Eingriffen in den Naturhaushalt verbunden. Wie nachhaltig sich die festgesetzten Baumaßnahmen auf Natur und Umwelt, d. h. auf die verschiedenen Schutzgüter auswirken und welche Kompensationsmaßnahmen daraus resultieren wird mit Durchführung der Umweltprüfung bewertet und dargelegt.

Im Rahmen der Anhörung der Träger öffentlicher Belange werden die zu prüfenden Schutzgüter sowie der Prüfungsumfang abgefragt.

1 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

1.1 Schutzgut Mensch

Während der Bauphase kann es zeitlich befristet zu Beeinträchtigungen für die an der „Alte Straße“ und „Praßerstraße“ wohnenden Menschen durch Lärm, Abgase und Stäube kommen. Bei Einhaltung der gesetzlichen Auflagen zum Lärmschutz sowie technischer Standards lässt sich die Belastung minimieren. Es kann von der Einhaltung der TA Lärm ausgegangen werden.

Neben dem Geltungsbereich befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb. Dieser nutzt sein Gelände jedoch nur zur Abstellung und Reparatur der Fahrzeuge, eine Nutztierhaltung findet nicht statt. Beeinträchtigungen durch Immissionen des landwirtschaftlichen Betriebes entstehen daher nicht.

Von einer nachhaltigen Verschlechterung der Umweltsituation des Schutzgutes Mensch infolge der Realisierung des Bebauungsplanes ist nach derzeitigem Stand nicht auszugehen.

1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nicht innerhalb eines Schutzgebietes (LSG, FFH, Natura 2000 etc.). Das nächste festgesetzte Landschaftsschutzgebiet „Massenei“ (Verordnung des Landratsamtes Kamenz vom 05.05.2004) beginnt ca. 1,6 km südlich. Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet „Rödertal oberhalb Medingen“ (FFH-Gebiet Landes-Nr. 143) befindet sich ca. in einer Entfernung von 1,5 km.

Bedingt durch die landwirtschaftliche Nutzung ist der größte Teil der Umgebung des Plangebietes arm an Biotopstrukturen. Das nächste festgesetzte Biotop befindet sich ca. 1,2 km südwestlich in Form eines Kleingewässers.

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes „Alte Straße – Bereich Praßerstraße“ lagen keine Informationen über das Vorkommen von seltenen oder gefährdeten Tier- oder Pflanzenarten innerhalb des Plangebietes und in dessen Umfeld vor.

Aufgrund der aktuellen Kenntnisse können nicht hinnehmbare Beeinträchtigungen des Schutzgutes Tiere und Pflanzen ausgeschlossen werden.

1.3 Schutzgut Boden

Durch die Neuausweisung von Baufläche wird in erster Linie brachliegender Boden dem Naturhaushalt entzogen. Mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von bis zu 0,6 fällt der Überbauungsgrad relativ gering aus. Außerdem werden durch den Abriss bestehender Lagerräume Flächen mit ca. 280 m² entsiegelt. Hinzu kommt die geringe Größe des Plangebietes (ca. 1,8 ha), sodass sich die Auswirkungen auf das Schutzgut in vertretbaren Grenzen halten.

Unverhältnismäßige negative Veränderungen der Bedingungen für das Schutzgut Boden sind nach jetzigem Stand nicht erkennbar.

1.4 Schutzgut Wasser

Innerhalb des Plangebietes wird die Grundwasserneubildung durch Überbauung und Versiegelung eingeschränkt. Eine Versickerung von Niederschlagswasser auf den Grundstücken ist gewünscht. Das anfallende Abwasser wird durch Anschluss an das vorhandene Kanalnetz im Mischwassersystem abgeleitet.

Das relativ kleine Plangebiet sowie das geringe Maß der baulichen Nutzung und die Festsetzung der Versickerung des Niederschlagwassers lassen nach aktuellen Kenntnissen eine nachhaltige Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser nicht erwarten.

1.5 Schutzgut Luft und Klima

Auf die bioklimatischen Verhältnisse in der Umgebung des Bebauungsplangebietes hat die Planaufstellung aufgrund der geringen Ausdehnung des Baugebietes so gut wie keinen Einfluss. Darüber hinaus ist der durch die Landwirtschaft geprägte Ortsteil in Großröhrsdorf von Ackerflächen in erheblichem Ausmaß umgeben, sodass die Kaltluftentstehung und die damit verbundene Klimatisierung der Ortslage weiterhin gegeben ist.

Während der Bauphase kann es vorübergehend zu Luftverunreinigungen durch die Abgase der Baufahrzeuge und durch Stäube kommen.

Insgesamt ist nicht von gravierenden negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima auszugehen.

Zum Schutz des Klimas und zur Minderung der Folgen des sich abzeichnenden Klimawandels sollten bei der Umsetzung des Bebauungsplanes folgende Maßnahmen berücksichtigt werden:

- Die Bestimmungen der Energieeinsparverordnung und des Erneuerbare-Energien-Gesetzes.
- Die Nutzung regenerativer Energien oder effizienter Energieformen zum Heizen von Gebäuden.
- Die Versickerung von Regenwasser oder die Verwendung von versickerungsfähigen Materialien (soweit möglich).
- Eine gute Begrünung des Mischgebietes sowie eine Dachbegrünung.

1.6 Schutzgut Landschaft

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Alte Straße – Bereich Praßerstraße“ wird vornehmlich brachliegende Fläche beansprucht. Die mit der Bebauung einhergehende Veränderung des Landschaftsbildes ist daher hinnehmbar. Mit der Bepflanzung der zur freien Landschaft hin liegenden Ausgleichsfläche und einer Begrünung der Wohn- und Gewerbegrundstücke kann das Landschaftsbild im positiven Sinne neu gestaltet werden.

Das Schutzgut Landschaft wird nach derzeitigem Stand durch die Planaufstellung nicht dauerhaft negativ belastet.

1.7 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Die Aufstellung des Bebauungsplanes und die damit verbundenen Festsetzungen und Regelungen haben nach aktuellen Kenntnissen keine Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.

1.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Zwischen den Schutzgütern können Wechselwirkungen bestehen.

So beeinflussen Bodenart und Wasserhaushalt die sich auf einer Fläche einstellenden Pflanzenarten. Es entwickeln sich Pflanzengesellschaften und Biotopstrukturen, die wiederum von charakteristischen Tierarten als Lebensraum oder zur Nahrungssuche genutzt werden. Der handelnde Mensch beeinflusst alle Schutzgüter mehr oder weniger nachhaltig und prägt insbesondere das Landschaftsbild.

Der Bebauungsplan überplant brachliegende Fläche im Übergang zur freien Landschaft bzw. Ackerland. Aufgrund der relativ geringen Größe des Plangebietes hat die Umsetzung der im Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungen kaum einen Einfluss auf die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern. Eine nachhaltige Veränderung der Wechselwirkungen ist nach jetzigem Stand nicht erkennbar. Desweiteren fördern die Grünfestsetzungen im Plangebiet die Anpassung an die umgebene Landschaft und beeinflussen die Flora und Fauna im Gebiet positiv.