

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

„Wohnhof SchneckenGrün“

(Bebauungsplan der Außenentwicklung nach § 13b BauGB)

Begründung zur Satzungsfassung (Entwurf)

Gemeinde:

Gemeinde Rosenbach/Vogtland
Bernsgrüner Straße 18
08539 Rosenbach/Vogtland

Vorhabensträger:

Bauland Entwicklungsgesellschaft mbH
Plauener Straße 9
08527 Rosenbach/Vogtland

Planer:

Neumann Architekten BDA
Bärenstraße 4
08523 Plauen

Telefon. 03741 / 28 04 40
Email. info@neumannarchitekten.de
Internet. www.neumannarchitekten.de

Montag, 25. November 2019, ergänzt _____

BauLand

ENTWICKLUNGSGESELLSCHAFT mbH

Schnecken**Grün**

stadtnah / gesund / wohnen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan **"Wohnhof SchneckenGrün"**

Stand: November 2019, ergänzt ...

Gemeinde: Rosenbach
Landkreis: Vogtlandkreis
Region: Westsachsen
Land: Freistaat Sachsen

Inhalt des Bebauungsplans:

1. Teil A - Planzeichnungen Maßstab 1:1000
2. Teil B - Textliche Festsetzungen

Dem Bebauungsplan ist eine Begründung beigefügt.

Planverfasser:

Neumann Architekten BDA
Bärenstraße 4
08523 Plauen

email: info@neumannarchitekten.de

Internet: www.neumannarchitekten.de

Telefon: 03741 / 28044 - 0

Geschäftsführer: Dipl.-Ing. Ronny Neumann, Freier Architekt BDA

Verantwortlicher Bearbeiter: M.A. Architektur Luise Meyer
Dipl. - Betriebswirtin Susanne Palmer

Inhaltsverzeichnis:

A. GRUNDLAGEN	5
1. ANLASS, ZIELE, RECHTS- UND PLANGRUNDLAGEN	5
1.1 PLANUNGSANLASS UND- ERFORDERNIS	5
1.2 PLANUNGSZIEL UND -GRUNDSÄTZE	5
1.3 PLANUNGSVERFAHREN	5
1.4 RECHTSGRUNDLAGE / RECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN	6
2. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	6
2.1 LAGE UND GRÖÖE DES PLANUNGSGEBIETES	6
2.2 GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICH	7
2.3 EIGENTUMSVERHÄLTNISSE	8
2.4 VORHANDENE NUTZUNG UND BEBAUUNG	8
2.5 INFRASTRUKTUR	8
2.6 NATÜRLICHE GEGEBENHEITEN	8
2.6.1 Boden/Geologie	8
2.6.2 Altlasten	8
2.6.3 Arten und Biotope	8
2.6.4 Wasser	9
2.6.5 Landschaft	9
3. PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION UND ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	9
3.1 REGIONALPLANUNG	9
3.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	10
B. STÄDTEBAULICHE PLANUNG	10
1. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	10
1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (GEMÄß §1 BAUNVO)	10
1.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	10
1.3 BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSGRENZE	10
1.4 MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT ZU BELASTENDE FLÄCHE	11
1.5 ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN	11
2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	11
2.1 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	11
2.2 ARTENLISTE BEPFLANZUNGEN	11
2.2.1 Artenliste A Bäume	11
2.2.2 Artenliste B Sträucher	12
3. ERSCHLIEßUNG	12
3.1 VERKEHRSKONZEPT	12
3.2 VERSORGUNGSTECHNISCHE ERSCHLIEßUNG	12
3.2.1 Wasserversorgung	12
3.2.2 Entwässerung	12
3.2.3 Energieversorgung	13
3.2.4 Telekommunikation	13
3.2.5 Abfallentsorgung	13
4. FLÄCHENBILANZ	13

5. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	13
5.1 SOZIALE AUSWIRKUNGEN	13
5.2 STADTPLANERISCHE AUSWIRKUNGEN	13
5.3 ÖKONOMISCHE, FINANZIELLE UND FISKALISCHE AUSWIRKUNGEN	13
5.4 AUSWIRKUNGEN AUF DIE UMWELT	14
6. PLANVERWIRKLICHUNG	14
6.1 DURCHFÜHRUNGSVERTRAG	14

A. Grundlagen

1. Anlass, Ziele, Rechts- und Plangrundlagen

1.1 Planungsanlass und-erfordernis

Die Gemeinde Rosenbach verfügt momentan im Ortsteil SchneckenGrün nicht über genügend potentielle Flächen im Innenbereich. Zudem ist die Nachfrage an Bauland im Ortsteil SchneckenGrün sehr groß. Dies macht die Neuerschließung von Außenbereichsflächen erforderlich. Im Jahr 2001 gab es bereits einen Vorentwurf für einen Flächennutzungsplan, um dem wachsenden Bedarf gerecht zu werden. Dieser sieht im Bereich des Planungsgebietes eine Erweiterung des Innenbereiches des Ortsteiles SchneckenGrün mit einer Wohnbebauung vor.

1.2 Planungsziel und -grundsätze

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Wohnhof SchneckenGrün“ werden vor allem folgende Ziele und Zwecke verfolgt:

Maßgebliches Ziel ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erschließung von Bauland, um der Nachfrage seitens junger Familien für bezahlbare Baugrundstücke in stadtnaher Lage für die kommenden 5 Jahre gerecht zu werden. Zudem wurde der vorhabenbezogene Bebauungsplan aus dem Entwurf für den Flächennutzungsplan der Gemeinde Rosenbach (Stand 2001) entwickelt und greift die Nachfrage für Bauland im ländlichen Raum auf. Weiterhin soll die überbaubare Fläche nahe dem Ortszentrum des Ortsteiles SchneckenGrün erweitert werden, um einer Zersiedelung des Ortes entgegen zu wirken. Vorteilhaft ist besonders die Lage zur Stadt Plauen. Der Stadtkern der 66.000-Einwohner-Stadt ist in der Luftlinie ca. 6,5 km entfernt. Die Anwohner, besonders Arbeitnehmer, erreichen die Innenstadt von Plauen innerhalb von 16 Minuten mit dem Auto (auf einer Strecke von rund 9,5 km). So lassen sich die Vorteile des ländlichen Wohnens mit den infrastrukturellen Gegebenheiten der Innenstadt kombinieren. Außerdem greift das Vorhaben den gesellschaftlichen Trend zum Eigenheim auf. Dies wird durch verschiedene Förderungen seitens des Freistaates und des Bundes begünstigt. So gibt es für junge Familien und Eigenheimbauer verschiedene Förderungen für den Neubau von Eigenheimen zum Beispiel durch die SAB (Sächsische Aufbau Bank) in Form von zinsvergünstigten Krediten oder das Baukindergeld des Bundes.

1.3 Planungsverfahren

Der Bebauungsplan als einfacher Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach §13b BauGB aufgestellt.

Nach §13b „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“ kann ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn die Grundfläche im Sinne des §13a Absatz 1 Satz 2 weniger als 10.000 Quadratmeter beträgt und die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.

Das Verfahren nach Satz 1 kann nur bis zum 31. Dezember 2019 förmlich eingeleitet werden. Gemäß §13a Abs. 2 Satz 1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB.

Im vereinfachten Verfahren kann von der förmlichen Umweltprüfung nach §2 Abs. 4 BauGB und von dem Umweltbericht nach §2a BauGB abgesehen werden, sofern ausreichend umweltbezogene Informationen verfügbar sind und nach §1 Abs. 6 Nr. 75 des BauGB keine Beeinträchtigung der Schutzgüter besteht.

Zudem entfällt im vereinfachten Planungsverfahren die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach §3 Abs. 1 und §4 Abs.1 BauGB.

Bei der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Behörden nach Abs. 2 Nr. BauGB ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Die Einleitung des Verfahrens wurde von der Baulandentwicklungsgesellschaft mbH mit dem Schreiben vom _____ beantragt. Die Gemeinde Rosenbach tritt im Sinne einer engen Kooperation ihre Aufgaben an den privaten Vorhabensträger, die Baulandentwicklungsgesellschaft ab. Anlass ist die Neuerschließung von Bauland für den Neubau eines Wohnhofes mit ca. 10 Eigenheimen auf einer Gesamtfläche von 1,58 Hektar.

Der Aufstellungsbeschluss §2 Abs. 1 BauGB des Bebauungsplanes wurde vom Gemeinderat am _____ (Beschluss-Nr. _____) beschlossen und durch Veröffentlichung im Amtsblatt vom _____ bekannt gegeben.

Die Öffentlichkeit wurde gemäß §13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB während der Sprechzeiten der Gemeinde Rosenbach in der Zeit vom _____ bis _____ beteiligt und über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung informiert. Innerhalb dieser Frist konnten sich bezüglich der Planung schriftlich geäußert werden. Dies wurde durch Veröffentlichung im Amtsblatt vom _____ kundgegeben.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde vom Gemeinderat gebilligt und zur Auslegung bestimmt. Anschließend wurden die Träger der öffentlichen Belange gemäß §4 Abs. 2 BauGB beteiligt und zu einer Stellungnahme aufgefordert. Die öffentliche Auslegung des Entwurfes nach § 3 Abs. 2 BauGB wird durch Veröffentlichung im Amtsblatt bekannt gemacht.

Zusätzlich werden die Unterlagen gemäß §4a Abs. 4 Satz 1 im Internet (<https://buerbeteiligung.sachsen.de>) eingestellt und sind so über das zentrale Internetportal des Landes Sachsen zugänglich.

Der Gemeinderat wird gemäß §1 Abs. 7 BauGB die vorgebrachten Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Öffentlichkeit abwägen. Sofern keine erneute Auslegung erforderlich ist, wird die Satzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Wohnhof SchneckenGrün“ vom Gemeinderat Rosenbach beschlossen.

1.4 Rechtsgrundlage / rechtliche Rahmenbedingungen

Die Bauleitplanung bezieht sich auf folgenden Gesetze und Verordnungen als Rechtsgrundlage, die in ihrer jeweils aktuellen Fassung zum Zeitsprung des Satzungsbeschlusses gelten:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017
- Planzeichenverordnung (PlanzV) von 18.12.1990, die zuletzt durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 geändert worden ist
- Sächsische Bauordnung (SächsBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.05.2016, die zuletzt durch das Gesetz vom 27.10.2017 geändert worden ist
- Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG) vom 06.06.2013 zuletzt geändert am 13. Dezember 2016
- Sächsische Gemeindeordnung (SächsGemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 09.03.2018
- Regionalplan Südwestsachsen (SächsABI. 40/2011) i. d. F. der Bekanntmachung vom 06.10.2011

2. Räumlicher Geltungsbereich

2.1 Lage und Größe des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befindet sich in der Gemeinde Rosenbach/Vogtland, Ortsteil SchneckenGrün. Die Gemeinde Rosenbach liegt im westlichen Teil des sächsischen Vogtlandes in der Nähe von Plauen und hat insgesamt rund 4200 Einwohner.

Das Planungsgebiet umfasst eine Fläche von 1,58 ha und schließt östlich an den Ortskern des Ortsteiles SchneckenGrün an.

Zum Plangebiet gehören die Flurstücke 88 / 101 | 5 und anteilig 102 / 103 sowie 104 (Gemarkung SchneckenGrün 6954).

Grundstückseigentümer ist momentan die Gemeinde Rosenbach. Es wird jedoch von der Baulandentwicklungsgesellschaft beabsichtigt, die Flächen spätestens zum Satzungsschluss käuflich zu erwerben und somit die Voraussetzungen für das Genehmigungsverfahren zu erfüllen.

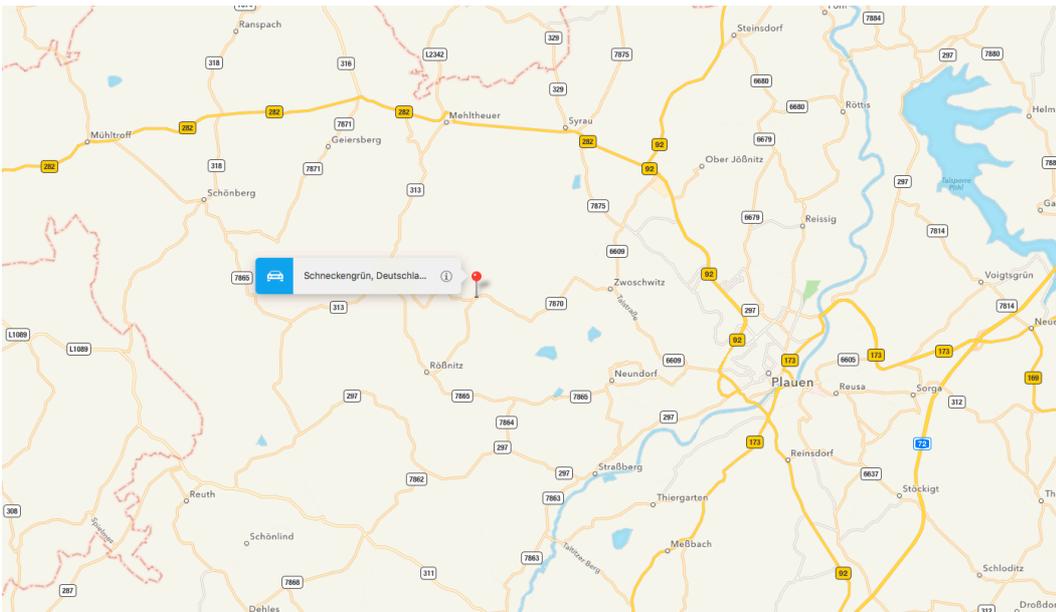


Abb. 1: Lage Ortsteil SchneckenGrün¹

2.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- nördlich durch den Abzweig der Bergstraße und das sich weiter anschließende Grünland
- östlich durch das angrenzende Grünland
- südlich durch eine Wohnbebauung entlang der Plauer Straße
- westlich durch die Grenzen der Wohnbebauung an der Bergstraße

Die räumliche Lage und Abgrenzung ist der nachfolgenden Abbildung sowie den Planzeichnungen zu entnehmen.



¹ Quelle: Kartenprogramm Macintosh am 11.10.2019

Abb. 2: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes²

2.3 Eigentumsverhältnisse

Zum Plangebiet gehören die Flurstücke 88 / 101|5 und anteilig 102 / 103 sowie 104. Grundstückseigentümer ist momentan die Gemeinde Rosenbach. Es wird jedoch von der Baulandentwicklungsgesellschaft beabsichtigt, die Flächen zeitnah käuflich zu erwerben und somit die Voraussetzungen für das Genehmigungsverfahren zu erfüllen.

2.4 Vorhandene Nutzung und Bebauung

Momentan ist Planungsgebiet unbebaut und wird als Grünfläche genutzt. Lediglich im nordöstlichen Bereich auf dem Flurstück 88 befindet sich eine Erschließungsstraße für die Wohnbebauung auf den Flurstücken 98 und 99|1. Im Nordwesten grenzt eine Wohnbebauung in Form von Einzelhäusern an das Planungsgebiet. Das gesamte Planungsgebiet ist frei von Gehölzen und Bäumen.

2.5 Infrastruktur

Von dem Planungsgebiet ist infrastrukturell nur ein kleiner Teil erschlossen. Im nordöstlichen Bereich auf dem Flurstück 88 befindet sich eine Verkehrsfläche, die den Anschluss an die Flurstücke 98 und 99|1 gewährleistet. Der restliche Bereich des Planungsgebietes ist nicht erschlossen und liegt brach. Die notwendigen Versorgungsleitungen liegen jedoch an der Bergstraße an und können dort angeschlossen werden.

2.6 Natürliche Gegebenheiten

2.6.1 Boden/Geologie

Die vorhandene Fläche werden aufgrund ihrer Bodenbeschaffenheit landwirtschaftlich genutzt. Daraus ergibt sich eine besondere Bodenfauna, die unter Umständen eine Ausgleichsfläche und besondere Bodenschutzmaßnahmen in Abstimmung mit dem Amt für Bodenschutz des Landratsamtes im Vogtlandkreis erfordert. Die Beschaffenheit und die Tragfähigkeit des Bodens muss im Zuge der Erschließung und Umsetzung durch ein Bodengrundgutachten genau bestimmt werden.

2.6.2 Altlasten

Wie sich aus dem digitalen Raumordnungskataster ergibt, handelt es sich bei dem Plangebietes nicht um eine Kampfmittelverdachtsfläche. Altlasten sind in diesem Bereich nicht eingetragen.

2.6.3 Arten und Biotope

Das Planungsgebiet liegt in keinem Naturschutzgebiet. Im Süden der Gemeinde Rosenbach, Ortsteil SchneckenGrün liegt das Naturschutzgebiet „Großer Weidentich“ mit einer direkten Verbindung nach Neundorf / Plauen. Dies hat jedoch keinen direkten Einfluss auf das Planungsgebiet.

Auf dem Flurstück 104 befindet sich ein Biotop und es ist als magere Glatthaferwiese gekennzeichnet. Geeignete Ersatzmaßnahmen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde des Vogtlandkreises im Zuge der Trägerbeteiligung abzustimmen. Besondere Tierarten sind in diesem Bereich nicht angesiedelt.

² Quelle: Amtliche Flurkarte Stand 08.05.2019; Eintragung Neumann Architekten BDA



Abb. 3: Foto Planungsgebiet³

2.6.4 Wasser

Nordöstlich der Gemeinde Rosenbach, Ortsteil SchneckenGrün befindet sich ein Trinkwasserschutzgebiet (Zone III). Jedoch liegt die Fläche des Bebauungsplanes ebenfalls außerhalb der rechtskräftigen Zonengrenze und hat somit keine direkten Auswirkungen auf das Plangebiet. Ebenfalls liegen keine Überschwemmungsgebiete, Hochwasserentstehungs- oder Heilquellenschutzgebiete im Bereich der Planung.

2.6.5 Landschaft

Das gesamte Planungsgebiet ist eine große zusammenhängende Wiesenfläche ohne Gehölze. Es ist an einem leichten Hang gelegen, der mit einer Höhendifferenz von ca. 15 m von Nordosten nach Südwesten abfällt.

3. Planungsrechtliche Situation und übergeordnete Planungen

3.1 Regionalplanung

Die übergeordnete Planung ist der Regionalplanes Südwestsachsen und die dazugehörige Satzung über die erste Gesamtfortschreibung in Fassung vom 06.10.2011 (SächsABl. 0/2011).

Karte 1 – Raumnutzung: keine Angaben

Karte 2 – Siedlungswesen: Förderkulisse LEADER-Gebiet 2003

Karte 3 – Raumstruktur: ländlicher Raum, nächstes Oberzentrum Plauen

Karte 4 – Tourismus: touristisches Entwicklungsgebiet

Karte 5 – Landschaftsschutzbereiche mit besonderen Nutzungsanforderungen: Schwerpunkt Erosionsschutz; sichtexponierter Höhenpunkt (Wettinhöhe); Frischluftentstehungsgebiet; Kuppenlandschaft

Karte 6 – Sanierungsbedürftige Bereiche der Landschaft: Nickelbelastung

Karte 7 – Tierhaltungsstandorte: Rinderhaltungsstandort

Karte 8 – Bergbaumgang: keine Angaben

Karte A1/1 - Naturräumliche Gliederung: Mittelvogtländisches Kuppenland

Karte A1/2 – Gebiete mit besonderer avifaunistischer Bedeutung: Europäisches Vogelschutzgebiet

³ Quelle: Neumann Architekten, 28.08.2019 um 18.00 Uhr

Karte A1|3 – Gebiete mit besonderer Bedeutung für den Fledermausschutz: Sommerquartier / Wochenstuben, Aktionsbereich mit mittlerem bis hohem Gefährdungspotential

Karte A1|4 – Schutzgebiete nach Naturschutzrecht: keine Angabe

Karte A1|5 – Maßnahmen Naturschutz und Landschaftspflege: keine Angaben

3.2 Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind gemäß §8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Für das Planungsgebiet wurde bis dato kein rechtswirksamer Flächennutzungsplan genehmigt. Jedoch gibt es den Entwurf eines Flächennutzungsplanes (Stand 2001) für die Gemeinde Rosenbach/Vogtland. Dieser sieht für einen Teil des Planungsgebietes eine Erweiterung des Dorfkerns mit einer Wohnbebauung sowie einem Grünstreifen vor. An diesen Vorentwurf lehnt sich das Planungskonzept für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit einer lockeren Wohnbebauung mit einem Augenmerk auf einer nachhaltigen, grünen Architektur an.

B. Städtebauliche Planung

1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (gemäß §1 BauNVO)

Es ist vorgesehen, das Planungsgebiet neu zu erschließen. Mit den Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung soll das Planungsgebiet den Charakter eines allgemeinen Wohngebietes (§9 Abs. 1 | § 4 BauNVO) erhalten. Diese dienen hauptsächlich der Wohnnutzung. Bestimmte Ausnahmen sind ebenfalls zulässig.

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltung
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wurde wie folgt festgelegt. Die maximal überbaubare Fläche beträgt 30% (GRZ 0,3). Die GFZ wurde nicht festgesetzt. Die Anzahl der Vollgeschosse wurde auf die Anzahl 2 festgesetzt. Ausgebaute Dachgeschosse sind ebenfalls zulässig, solange sie nach der Sächsischen Bauordnung nicht als Vollgeschoss definiert sind.

Begründung:

Mit der Festlegung der GRZ soll die versiegelte und überbaute Fläche gering gehalten werden und die Natur sowie die Umgebung so wenig wie möglich negativ beeinflusst werden. Die Anzahl der Vollgeschosse wurde festgelegt, um ein einheitliches Bild in Bezug auf die vorhandene dörfliche Bebauung zu schaffen.

1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksgrenze

Es sind nur Einzelhäuser und Doppelhäuser gemäß § 22 BauNVO zulässig. Es wurden 2 Baufelder mit Baugrenzen (nach §9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) geplant, in dem sowohl da Hauptgebäude, Nebengebäude sowie Carports und Stellplätze errichtet werden müssen. Balkone, Loggien, Wintergärten und Vordächer dürfen Baugrenzen um max. 1,50 m überschreiten und die Summe der Vorbauten 1/3 der Fassadenbreite nicht überschreiten.

Begründung:

Um ein einheitliches Bild zu gewährleisten und der Wohnnutzung gerecht zu werden, wurde die Gebäudetypologie festgelegt. Die Baugrenzen wurden jeweils mit 5,00 m Abstand zur mittigen Erschließungsstraße festgesetzt, um einen Vorbereich in den einzelnen Grundstücken zu schaffen.

1.4 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche

Die neugeschaffene Verkehrsfläche wird mit den Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belegt. Dies umfasst zum einen den Fahrstreifen mit einer Breite von 3,0 m sowie den ebenso breiten Parkierungs- und Ausweichstreifen. Die Versorgungsleitungen sollen hauptsächlich unter der asphaltierten Fahrbahn verlegt werden.

Begründung:

Die Verkehrsfläche gehört der Öffentlichkeit, was die Rechte der Allgemeinheit und Erschließungsträger sichert.

1.5 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Entlang der Straße werden Bäume in einem regelmäßigen Abstand von 12,0 m als Straßenbegleitgrün gepflanzt. Entlang der Planungsgebietsgrenze ist eine Randbegrünung nach der Artenliste A und B auf den Grundstücken anzulegen.

Die privaten Grünflächen sind gärtnerisch vom Bauherren zu gestalten. Pro Grundstück und je 400 m² angefangen Grundstücksfläche ist mindestens ein hochstämmiger Baum mit einem Stammumfang von 12 bis 14 cm oder ein Obstgehölz zu pflanzen.

Begründung:

Um den grünen Charakter des Wohnhofes zu unterstreichen und eine einheitliche Bepflanzung gewährleisten, wurden die Bepflanzungen in den Artenliste festgeschrieben.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die örtlichen Bauvorschriften werden für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes erlassen. Die Höhen der Gebäude sind auf die vorhandene oder die beabsichtigte Höhe des Ensembles abzustimmen. Es sind maximal 2 Vollgeschosse mit einem ausgebauten Dachgeschoss zulässig (Definition Vollgeschoss nach der SächsBO). Die Stellung der Gebäude ist in der Regel giebel- oder traufständig zu errichten. Es sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 45° oder Flachdächer zulässig. Die Dacheindeckung ist in gedeckten Farben (schiefergrau und anthrazit) zulässig, in Ausnahmefällen auch als metallische Deckung möglich. Die Dächer von Anbauten, Nebengebäuden und Garagen sind auf das Hauptgebäude abzustimmen oder zu begrünen. Als Fassadenmaterialien sind Varianten aus Putz, Holz oder Klinker zulässig. Dies soll ein homogenes Erscheinungsbild des Ensembles zur Folge haben.

Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden und sind als zusammenhängende Grünfläche gärtnerisch zu gestalten. Einfriedungen sind als bis zu 1,30 m hohe Hecken, als bis zu 1,30 m hohe Holzzäune mit senkrechter Lattung und Metallzäune mit einfacherer senkrechter Gliederung zulässig. Die bevorzugte Variante der Grundstückseinfriedung ist die Hecke nach den Artenlisten A und B. Fußwege, Stellplätze, Zufahrten und Zugänge sind wasserdurchlässig z.B. als Groß-, Klein- oder Rasenpflaster oder als sandgeschlämmte Schotterdecke auszubilden.

2.2 Artenliste Bepflanzungen

2.2.1 Artenliste A Bäume

Bäume 1. Ordnung (Hochstamm, 12/14 StU, in Hecken Heister 125/150 cm Höhe):

Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)

Acer campestre (Feldahorn)

Carpinus betulus (Hainbuche)

Fagus sylvatica (Rot-Buche)

Quercus robur (Stiel-Eiche)

Quercus petraea (Trauben-Eiche)

Tilia cordata (Winter-Linde)

Tilia platyphyllos (Sommer-Linde)

Fraxinus excelsior (Gemeine Esche)

Betula pendula (Hänge-Birke)

Ulmus glabra (Feldulme)

Salix fragilis (Bruch - Weide)

Bäume 2. Ordnung (Mindestgröße: in Hecken Heister 125 / 150 cm Höhe):

Prunus padus (Traubenkirsche)

Pyrus pyraeaster (Wild-Birne)

Salix caprea (Sal-Weide)

Sorbus aucuparia (Gemeine Eberesche)

Malus sylvestris (Wild-Apfel)

Prunus avium (Vogel-Kirsche)

Die Artenliste A wird ergänzt um sämtliche einheimische Obstgehölze.

2.2.2 Artenliste B Sträucher

Corylus avellana (Haselnuss)

Crataegus monogyna (Eingrifflicher Weißdorn)

Crataegus laevigata (Zweigrifflicher Weißdorn)

Prunus spinosa (Schlehe)

Rubus idaeus (Himbeere)

Rubus fruticosus (Brombeere)

Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)

Virburnum opulus (Gemeiner Schneeball)

Evonymus europaea (Europ. Pfaffenhütchen)

Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)

Rosa spec. (Wildrosen)

Salix caprea (Salweide)

Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)

Rhamnus Catharticus (Kreuzdorn)

3. Erschließung

3.1 Verkehrskonzept

Die öffentliche Verkehrsfläche erschließt den kompletten Wohnhof und verläuft mittig durch das Planungsgebiet. Diese wird als verkehrsberuhigter Bereich ausgeführt, um die Anwohner vor Immissionen zu schützen. Die Verkehrsfläche besteht aus einer 3,0 m breiten Fahrbahn mit Asphaltbelag und einem ebenso dimensionierten Parkierungs- und Ausweichstreifen mit einer unversiegelten Oberfläche wie zum Beispiel Rasengittersteine. Die Straße schließt sowohl im Süden als auch im Norden an die Bergstraße an und bildet eine Ringerschließung.

3.2 Versorgungstechnische Erschließung

3.2.1 Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung wird an das bestehende Trinkwassernetz auf der Bergstraße angeschlossen und durch eine Neuerschließung innerhalb der neuangelegten Verkehrsfläche gewährleistet.

Der erforderliche Löschwasserbedarf (nach DVGW W405) für ein Einfamilienhaus beträgt 48 m³/h für 2 Stunden. Die Bereitstellung erfolgt über das ortsübliche Trinkwassernetz der ZWAV. Entsprechende Hydranten sind in die neue Erschließungsstraße mit einzuplanen. Zudem befindet sich in der Nähe auf dem Flurstück 55|2 ein Löschwasserteich, der bei Bedarf einbezogen werden kann.

3.2.2 Entwässerung

Ein Anschluss an das vorhandene System erfolgt über die Bergstraße. Durch den Neubau eines Abwasserkanals innerhalb der Verkehrsfläche wird die Schmutzwasserentsorgung gewährleistet und in das öffentliche Netz eingeleitet. Der neu zu verlegende Anbindungskanal verläuft durch das Wohngebiet und ist durch Leitungsrecht dringlich zu sichern.

Das Regenwasser soll zur Schonung der Umwelt auf den eigenen Grundstücken versickert werden. Die Art und der Umfang der Versickerung zum Beispiel durch ein Rigolensystem oder ein Versickerungsgraben sind im Zuge des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens fest zu legen. Die Zustimmung der ZWAV und der unteren Wasserbehörde einzuholen.

3.2.3 Energieversorgung

Der geplante Wohnhof ist momentan energetisch nicht erschlossen. Da kein Anschluss an ein Fernwärmenetz möglich ist, muss auf Alternativen zurückgegriffen werden. Dabei ist den ressourcenschonenden, regenerativen Energien der Vorzug zu geben. Vorteilhaft wäre zum Beispiel eine Erdsondenbohrung, sowohl als Einzelbohrungen oder einer gemeinschaftlich genutzten Anlage. Denkbar sind aber auch eine Solarthermie mit Warmwasserspeicher oder Solarzellen zur Energiegewinnung. Die Eigenheimbesitzer sollen mit der Stromversorgung an das öffentliche Netz angeschlossen. Die Stromkabel werden im Zuge des Baus der Erschließungsstraße verlegt.

3.2.4 Telekommunikation

Das Plangebiet soll an das vorhandene telekommunikationstechnische Netz an der Bergstraße angeschlossen werden. Die Neuverlegung und Netzerweiterung erfolgt über die Erschließungsstraße innerhalb des Planungsgebietes. Die Dimensionierung ist für ca. 10 Einfamilienhäuser vorgesehen, je nach Einteilung der Grundstücke.

3.2.5 Abfallentsorgung

Die Grundstücke müssen an die örtliche Müllentsorgung angeschlossen werden (Anschlusszwang). Die Entsorgung erfolgt über die Bereitstellung der Abfalltonnen der Gemeinde Rosenbach. Diese umfasst die Restabfallbehälter (graue Tonne), die Bioabfallbehälter (braune Tonne), die Papier-/Pappe-/Kartonagen-Sammelbehälter (blaue Tonne) und die Wertstoffsammelbehälter (gelbe Tonne oder den gelben Sack). Die Leerung der Tonnen erfolgt im ortsüblichen Turnus und nach der Abfallwirtschaftssatzung der Gemeinde Rosenbach. Die neu anzulegende Straße ist mit einem 3-achsigen Müllfahrzeug befahrbar.

4. Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Wohnhof SchneckenGrün“ umfasst eine Fläche von 15.820 m² (1,58 ha). Davon ergeben sich folgende Flächennutzungen:

- öffentliche Erschließungsfläche: 2.300,0 m²
- privates Bauland: 13.200,0 m²
- öffentliche Grünfläche: 320,0 m²

5. Auswirkungen der Planung

5.1 Soziale Auswirkungen

Die Erweiterung von Bauland im Ortsteil SchneckenGrün der Gemeinde Rosenbach trägt zur gesellschaftlichen Erweiterung des Ortes bei. Es bietet die Möglichkeit, vor allem junge Familien in das Dorfleben zu integrieren, den Altersdurchschnitt zu senken und die bestehende Bevölkerungsstruktur zu stärken.

5.2 Stadtplanerische Auswirkungen

Der Dorfkern des Ortsteils SchneckenGrün wird baulich im Osten erschlossen. Das Ensemble soll sich an der bestehenden Bebauung entlang der Bergstraße im Westen orientieren und die Gebäudehöhen nicht überschreiten, um ein homogenes Bild zu schaffen.

5.3 Ökonomische, finanzielle und fiskalische Auswirkungen

Die Erweiterung des Baulandangebotes in der Gemeinde Rosenbach wird durch die Neuerschließung positiv beeinflusst und wird der vermehrten Nachfrage junger Familien nach Bauland im Ortsteil SchneckenGrün gerecht. Negative Auswirkungen auf das vorhandene Angebot an Bauland hat dies nicht, da die Gemeinde Rosenbach im Ortsteil SchneckenGrün keine ausreichenden Flächen im Innenbereich hat.

5.4 Auswirkungen auf die Umwelt

Der Bebauungsplan hat keine negativen Auswirkungen auf die Umwelt. Da die Fläche momentan nur als Grünland genutzt wird, ist es nicht nötig die Flächen zu roden und somit in die Natur und eventuell in Lebensräume einzelner Tierarten einzugreifen. Es sollen so wenig wie möglich Flächen versiegelt werden. Zum Beispiel soll der Parkierungs- und Ausweichstreifen mit einem wasserdurchlässigen Material belegt werden. Ebenfalls ist das Nutzungsmaß der Bebauung in der Planzeichnung festgelegt und sollte 30 % überbaute Grundstücksfläche nicht überschreiten. Zudem wird empfohlen, für die Beheizung der Gebäude auf regenerative Energien zurückzugreifen und somit die Umwelt zu schonen.

6. Planverwirklichung

6.1 Durchführungsvertrag

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird die Zulässigkeit des Vorhabens bestimmt. Im Durchführungsvertrag verpflichtet sich der Vorhabensträger (Bauland Entwicklungsgesellschaft mbH) zur Durchführung des Vorhaben- und Erschließungsplans.

Der Vertrag regelt mindestens:

- Bestimmung des Vorhabens durch die Planungszeichnung
- die zeitliche Realisierung.

Es ist beabsichtigt, die Erschließung bis Ende 2021 umzusetzen.