



STADT FRANKENBERG LANDKREIS MITTELSACHSEN

BEGRÜNDUNG zum VORENTWURF

VORHABENBEZOGENER **BEBAUUNGSPLAN NR. 19**
"WOHNGEBIET AM FRANKENPARK" IN FRANKENBERG



Datum:

08.10.2018

Vorhabenträger:

Hausbau und Grundstücke
Andreas Ritter GmbH
Am Pilz 14, 09573 Augustusburg

Planverfasser:

humburg
architekturbüro

An der Kirche 3, 09569 Oederan
Tel. 037292 / 28660 Fax 037292 / 289911
E-Mail. r.humburg@architekturbuero-humburg.de

Inhaltsverzeichnis

1. Ausgangssituation

- 1.1 Allgemeine Angaben
- 1.2 Plangebiet, Planungsanlass
- 1.3 Geltungsbereich

2. Rechtsgrundlagen / Gutachten

3. Planungsgrundlagen

4. Ziel und Zweck der Aufstellung des Bebauungsplanes

- 4.1 Grundsätzliche Planungsziele
 - 4.1.1 Begründung für den Standort der geplanten Nutzung
- 4.2 Bebauung
 - 4.2.1 Städtebauliche Form
 - 4.2.2 Art der baulichen Nutzung
 - 4.2.3 Maß der baulichen Nutzung
 - 4.2.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
- 4.3 Verkehr
 - 4.3.1 Anschluss an das örtliche Verkehrsnetz
 - 4.3.2 Anschluss an den Öffentlichen Personennahverkehr
 - 4.3.3 Anschluss an Rad- und Wanderwege
- 4.4 Ver- und Entsorgung
 - 4.4.1 Trinkwasserversorgung
 - 4.4.2 Energieversorgung
 - 4.4.3 Fernmeldeanlagen
 - 4.4.4 Abwasserbeseitigung
 - 4.4.5 Überregionale Versorgungsleitungen
 - 4.4.6 Abfall

5. Brandschutz, Löschwasserbereitstellung

- 5.1 Baulicher Brandschutz
- 5.2 Löschwasserbereitstellung

6. Schallimmissionsschutz

- 6.1 Schutz vor Verkehrsgeräuschen
- 6.2 Schutz gegen Geräusche aus gewerblichen Anlagen

7. Begrünung

- 7.1 Planungskonzept
- 7.2 Grünflächen mit Bindung an Bepflanzungen und deren Erhalt
- 7.3 Baumpflanzungen innerhalb der Baugrundstücke

8. Umweltverträglichkeitsprüfung

9. Ordnungsmaßnahmen

- 9.1 Ordnung des Grund und Bodens
- 9.2 Ordnung der Bebauung

10. Festsetzungen:

- 10.1 Planungsrechtliche Festsetzungen
- 10.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§9 BauGB)
- 10.3 Grünordnungsrechtliche Festsetzungen (§9 BauGB und BauNVO)

Anlage 1 Umweltbericht

Anlage 2 Schallimmissionsprognose

1. Ausgangssituation

1.1 Allgemeine Angaben

Frankenberg/Sa. liegt im Erzgebirgsvorland, ca. 15 km nordöstlich des Stadtgebiets der Großstadt Chemnitz im Zschopautal.

Die Stadt Frankenberg/Sa. ist dem Landkreis Mittelsachsen zugehörig und ist in sechs Ortsteile gegliedert:

- Frankenberg/Gunnersdorf mit Ortelsdorf
- Irbersdorf/Sachsenburg
- Dittersbach/Neudörfchen
- Langenstrießis
- Altenhain
- Mühlbach/Hausdorf

Das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes befindet sich im Kerngebiet der Stadt Frankenberg/Sa.

Frankenberg/Sa. ist überörtlich verkehrsgünstig erschlossen.

Die Bundesautobahn A4 Dresden – Eisenach ist über die eigene Anschlussstelle Frankenberg/Sa. angebunden.

Durch den Ort verlaufen die Bundesstraßen 169 und 180.

Der Bahnhof Frankenberg/Sa. und die Haltepunkte Frankenberg/Sa.-Süd und Dittersbach liegen an der Bahnstrecke Roßwein-Niederwiesa, die durch die City-Bahn Chemnitz zwischen Hainichen und Chemnitz bedient wird.

Somit besteht die Möglichkeit einer direkten Zufahrt in das Chemnitzer Stadtzentrum.

Die nächsten größeren Flughäfen sind in 60 km Entfernung (Dresden/Klotzsche) und in 90 km (Leipzig/Schkeuditz) zu erreichen.

1.2 Plangebiet, Planungsanlass

Das Plangebiet des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 19 „Wohngebiet am Frankenpark“ an der Äußeren Freiburger Straße im Nordosten des Stadtgebiets von Frankenberg/Sa. ist Inhalt des rechtskräftigen Flächennutzungsplans der Stadt Frankenberg/Sa., der am 10.10.2003 genehmigt wurde.

In dessen 5. Ergänzung und 19. Änderung (Parallelverfahren zur Bebauungsplanaufstellung mit Planungsstand: Entwurf) wird das Plangebiet als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Zurzeit erfolgt die Nutzung dieser Fläche als Ackerland, bzw. ist in Teilflächen unbewirtschaftetes Brachland.

Die Entwicklung des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 19 „Wohngebiet am Frankenpark“ basiert auf den Darstellungen des Flächennutzungsplans, dementsprechend wurde der Geltungsbereich des Plangebietes für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan bestimmt, der die Flurstücke Nr.: 1084/9, Teilfläche von 1084/10 und Teilfläche von 1050/9 der Gemarkung Frankenberg umfasst.

Als Ziel der Planung wird eine Abrundung der örtlichen Wohnbauflächen des Stadtkerngebietes durch die Entwicklung eines neuen Wohnstandortes definiert.

Mit einer Lückenschließung zwischen der Bebauung mit mehrgeschossigen Plattenbauten an der Gutenbergstraße und dem Baugebiet „Am Mühlberg“ soll eine geordnete städtebauliche Situation unter Einbeziehung der vorhandenen Siedlungsstruktur an der Äußeren Freiburger Straße hergestellt werden.

Die geplante Fläche soll als Wohnbaufläche für maximal 28 Ein- bis Zweifamilienhäuser erschlossen werden

Das Ackerland südlich des Plangebietes wird weiterhin landwirtschaftlich genutzt.

Die Zuwegung für die Ackerfläche findet im Bebauungsplan Berücksichtigung und wird über die festgelegte Planstraße (südlicher Wendehammer) gewährleistet.

Die Ausweisung von neuem Bauland stellt mit dessen erforderlichen Versorgung für den gewachsenen, vorhandenen Ortsbereich keine zusätzliche Belastung dar. Verkehrstechnisch wird der Standort mit einer Planstraße an die Gutenbergstraße angebunden.

Die bestehende Zufahrt zum Parkplatz des Einkaufszentrums „Am Frankenpark“ bleibt erhalten und wird im Planwerk berücksichtigt.

Durch Festsetzungen für eine grünplanerische Ordnung wird für öffentliche und private Flächen ein „durchgrünter Charakter“ des Plangebietes erreicht.

Das als öffentliche Grünfläche ausgewiesene Plangebiet nördlich des Regenrückhaltebeckens resultiert in seiner Flächendimensionierung aus der Schallemission durch die Tankstelle. Eine Bebauung wird aus diesem Grund hier nicht vorgesehen, die Grünfläche wirkt sich jedoch positiv auf die Grünflächenbilanz des Plangebietes aus.

Festgesetzte Landschafts- oder Naturschutzgebiete nach Sächsischem Naturschutzgesetz oder Bundesnaturschutzgesetz sowie geschützte Biotope sind durch das Plangebiet nicht betroffen.

Im Plangebiet befinden sich keine Flächen mit Verdacht einer Belastung durch stoffliche Altlasten.

Als Kompensationsmaßnahmen für die Inanspruchnahme des ehemaligen Ackerlandes werden an der nördlichen Grenze des Plangebietes 2 externe Ausgleichsflächen angelegt, die durch Strauch- und Baumpflanzungen aufgewertet werden.

Die Flächen liegen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans und umfassen die Flurstücke Nr.: 1050/9 und 1084/7, die sich in Stadteigentum befinden. Die Flächen tragen zur Eingrünung des Gebietes und zur Abschirmung gegenüber der Staatsstraße 203 bei.

Detaillierte Ausführungen sind Inhalt der Anlage 1 „Umweltbericht“ zur Begründung des Bebauungsplanes.

Die Erschließung des Plangebietes wird durch einen Vorhabenträger realisiert. Zu dieser Leistung gehören sowohl die verkehrstechnische als auch die medientechnische Erschließung, sowie die Herstellung der öffentlichen Grünflächen mit Bepflanzungen.

Die Verkehrsflächen und die öffentlichen Grünflächen werden nach Fertigstellung öffentlich gewidmet.

1.3 Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von ca. 2,97 ha und wird in der Planzeichnung festgesetzt. Es ist in 5 Teilbereiche eingeteilt.

Der Geltungsbereich des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr.: 19 „Wohngebiet am Frankenpark“ in Frankenberg/Sa. umfasst die Flurstücke Nr.: 1084/9, Teilfläche von 1084/10 und Teilfläche von 1050/9 der Gemarkung Frankenberg.

Im Norden wird das Bebauungsplangebiet durch die Staatsstraße S203 sowie von bebautem Brachland begrenzt.

Im Bereich der geplanten Baugebietszufahrtsstraße grenzt nördlich der Parkplatz des benachbarten Einkaufszentrums an.

Unmittelbar im Süden schließt bewirtschaftetes Ackerland an.

Östlich grenzt bebautes Grünland an, was, bis auf einen kleinen Grenzbereich im Norden, als bebauter Erdwall entlang der Baugebietsgrenze „Am Mühlberg“ vorhanden ist.

Die westliche Grenze des südlichen Teils des Plangebietes verläuft an der derzeitigen Außengrenze des Plattenbau-Wohngebietes an der Gutenbergstraße.

An der östlichen Grenze der nördlichen Plangebietsfläche grenzt brachliegendes bebautes Grünland an.

Die Fläche des Bebauungsplanes ist topographisch als flaches Gelände zu beurteilen, das von Westen nach Südwesten leicht abfällt und in dessen Flächenmitte eine tieferliegende Mulde ausgebildet ist.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird von nachfolgend aufgelisteten Flurstücken begrenzt:

im Norden:	Flurstücke-Nr.	Staatsstraße S203 1084/7 1084/10 (Teilfläche) 1050/9 1050/3 der Gemarkung Frankenberg
im Osten:	Flurstücke-Nr.	1084/10 (Teilfläche) der Gemarkung Frankenberg 552/205 (Teilfläche) der Gemarkung Mühlbach
im Süden:	Flurstücke-Nr.	1049/1 der Gemarkung Frankenberg
im Westen:	Flurstücke-Nr.	1050/10 1050/11 1050/17 (Gutenbergstraße) der Gemarkung Frankenberg

2. Rechtsgrundlagen / Gutachten

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808) m.W.v. 29.07.2017

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) m.W.v. 13.05.2017

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes v. 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

UVPG - Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.09.2017 (BGBl. I S. 3370) m.W.v. 16.09.2017

SächsUVPG - Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Freistaat Sachsen in der Fassung der Bekanntmachung vom 09. Juli 2007 (SächsGVBl. S. 349), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12.07.2013 (SächsGVBl. S. 503) geändert worden ist.

Bundesnaturschutzgesetz (Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege – BNatSchG) in der Fassung nach Artikel 1 des Gesetzes vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in Kraft getreten am 01.03.2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434) m.W.v. 29.09.2017 bzw. 01.04.2018

Bundes-Bodenschutzgesetz (Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten - BBodSchG) in der Fassung nach Artikel 1 des Gesetzes vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), in Kraft getreten am 01.03.1999, zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808) m.W.v. 29.07.2017

Wasserhaushaltsgesetz (Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts - WHG) in der Fassung nach Artikel 1 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), in Kraft getreten am 07.08.2009 bzw. 01.03.2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771) m.W.v. 28.01.2018

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

Sächsisches Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG) vom 3. März 1993 (SächsGVBl. S. 229), das zuletzt durch Artikel 12 des Gesetzes vom 15. Dezember 2016 (SächsGVBl. S. 630) geändert worden ist

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege im Freistaat Sachsen (Sächsisches Naturschutzgesetz - SächsNatSchG) vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), das zuletzt durch Artikel 25 des Gesetzes vom 29. April 2015 (SächsGVBl. S. 349) geändert worden ist.

Sächsisches Abfallwirtschafts- und Bodenschutzgesetz (SächsABG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.Mai 1999 (SächsGVBl. S.261), das zuletzt durch Artikel 31 des Gesetzes vom 26.April 2018 (SächsGVBl. S.198) geändert worden ist.

Sächsisches Wassergesetz (SächsWG) vom 12.Juli 2013 (SächsGVBl. S.503), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8.Juli 2016 (SächsGVBl. S.287) geändert worden ist.

Gesetz über das amtliche Vermessungswesen und das Liegenschaftskataster im Freistaat Sachsen (Sächsisches Vermessungs- und Katastergesetz – SächsVermKatG) vom 29.Januar 2008 (SächsGVBl. S.138, 148), das zuletzt durch das Gesetz vom 19.Juni 2013 (SächsGVBl. S.482) geändert worden ist.

Waldgesetz für den Freistaat Sachsen (SächsWaldG) vom 10.April 1992 (SächsGVBl. S.137), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 29.April 2015 (SächsGVBl. S.349) geändert worden ist.

Landesentwicklungsplan 2013 (LEP 2013), in Kraft getreten mit der Bekanntmachung nach §7 Abs.1 des Gesetzes zur Raumordnung (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986) und das Landesplanungsgesetz (SächsLPIG) vom 11. Juni 2010 (SächsGVBl. S.174) vom 14. August 2013.

Regionalplan Chemnitz – Erzgebirge, Fortschreibung 2008, beschlossen durch Satzung des Regionalen Planungsverbandes vom 04.06.2008, in der Fassung gemäß Genehmigungsbescheid vom 10.07.2008, öffentlich bekannt gemacht und in Kraft getreten am 31.07.2008.

Gutachten

zum Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.19 „Wohngebiet am Frankenpark“ in Frankenberg

Baugrundgutachten

Baugrundgutachten zur Erschließung des „Eigenheimstandort Äußere Freiburger Straße“ in 09669 Frankenberg/Sa. (06.04.2017)

Anlagenprüforganisation GEOPHIL AG, Johannes-Reitz-Straße 6, 09120 Chemnitz

Schallschutzgutachten

Schallimmissionsprognose zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 19 „Wohngebiet Am Frankenpark“

Ingenieurbüro für Lärmschutz Förster & Wolgast

Inhaber: Dipl.-Ing. Lothar Förster

Bayreuther Straße 12, 09130 Chemnitz

3. Planungsgrundlagen

Anpassung an die Ziele der Raumordnung

Der Stadtrat der Stadt Frankenberg/Sa. fasste in seiner Sitzung am 01.11.2017 den Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 19 der Stadt Frankenberg/Sa. mit dem Ziel, ein innerstädtisches Gebiet als Allgemeines Wohngebiet zu entwickeln und diesen räumlichen Bereich als Eigenheimstandort für ca. 28 Ein- bzw. Zweifamilienhäuser zu überplanen.

Der Beschluss wurde gemäß §2 Abs.1 Satz 2 des BauGB am 24.11.2017 öffentlich bekannt gemacht.

Die Stadt Frankenberg/Sa. verfügt über einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan, der am 10.10.2003 genehmigt wurde.

Aufbauend auf die 5. Ergänzung und 19. Änderung des Flächennutzungsplanes (Planungsstand: laufendes Entwurfsverfahren) und auf den Festsetzungen der sich im Planungsvorentwurf befindlichen 20. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Frankenberg, erfolgt die Weiterentwicklung der ausgewiesenen Wohnbaufläche von ca. 3,0 ha an der Äußeren Freiburger Straße mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.: 19 „Wohngebiet am Frankenpark“ der Stadt Frankenberg, der als paralleles Planungsverfahren zur 19. und 20. Änderung des Flächennutzungsplans entwickelt wird.

Mit der 20. Änderung des Flächennutzungsplanes werden ca. 5,0 ha ausgewiesene Wohnbaufläche beidseitig der Kreisstraße K 8203 Frankenberg/Eder Straße zurückgenommen, diese verbleiben in ihrer derzeitigen Nutzung als landwirtschaftliche Fläche.

Raumordnerische Belange, basierend auf Erfordernissen der Raumordnung gemäß Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP), des Regionalplanes Chemnitz – Erzgebirge und des Entwurfs des Regionalplanes Region Chemnitz, stehen in keinem Konflikt mit der vorliegenden Bauleitplanung für die im Flächennutzungsplan (19.Änderung) ausgewiesene Wohnbaufläche von ca. 3,0 ha an der Äußeren Freiburger Straße als Lückenschließung des Stadtraumes zwischen Plattenbau-Wohngebiet an der Gutenbergstraße und dem Baugebiet „Am Mühlberg“.

Die im § 1 (4) BauGB geforderte Anpassung an die Ziele der Raumordnung wird mit der vorliegenden Planung gewährleistet.

4. Ziel und Zweck der Aufstellung des Bebauungsplanes

4.1 Grundsätzliche Planungsziele

4.1.1 Begründung für den Standort der geplanten Nutzung

Das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes wurde im Entwurf der 19. Änderung des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes der Stadt Frankenberg als Wohnbaufläche (WA – allgemeines Wohngebiet) ausgewiesen.

Damit wird das städtische Ziel zur Abrundung und Schließung des Stadtgebietsabschnittes an der Äußeren Freiburger Straße durch Wohnbebauung mit Hinblick auf eine geordnete städtebauliche Entwicklung und unter Zugrundelegung der vorhandenen Siedlungsstruktur dokumentiert.

Aus diesen Festsetzungen des Flächennutzungsplanes heraus wird die Bauleitplanung als vorhabenbezogener Bebauungsplan für den benannten Teil des Stadtgebietes von Frankenberg/Sa. als Eigenheimstandort weiterentwickelt.

Unter Berücksichtigung der 20.Änderung des Flächennutzungsplanes, der unter Punkt 3 vermerkten Zurücknahme von ca. 5,0 ha ausgewiesene Wohnbaufläche beidseitig der Kreisstraße K 8203 Frankenberg/Eder Straße, als rechtswirksam abgestimmte Wohnbaufläche innerhalb der Gesamtflächenentwicklungskonzeption im Flächennutzungsplan, lässt sich als Resultat feststellen, dass die im vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan geplante Wohnbaufläche den vorhersehbaren Wohnbedarf (entsprechend Haushaltentwicklung, Auflockerungs- und Ersatzbedarf) rechnerisch deckt.

Das Vorhaben, die Errichtung von ca. 28 Eigenheimen, berücksichtigt die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und hat die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen im Stadtgebiet zum Ziel.

Die Realisierung erhält deshalb unter dem Gesichtspunkt der Bevölkerungsentwicklung der Stadt Frankenberg/Sa. mit ihren 6 Ortsteilen hohen Stellenwert innerhalb der Stadtplanung.

Die Lage des Plangebietes als Lückenschließung des durch Wohnbebauung geprägten Ortsteiles an der Äußeren Freiburger Straße und dem Baugebiet „Am Mühlberg“ bietet als Eigenheimstandort eine hohe Wohnqualität .

Das bestehende Siedlungsgefüge wird maßvoll verdichtet und erweitert, so dass von keiner negativen Beeinträchtigung der Qualitätsmerkmale der Bestandsbebauung ausgegangen werden kann.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr.: 19 steht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Stadtgebietes von Frankenberg/Sa. nicht entgegen. Durch die Schließung der Baufläche an der Äußeren Freiburger Straße wird für diesen Gebietsabschnitt eine geordnete städtebauliche Entwicklung erreicht.

Über der Norm liegende zulässige Schall-Immisionswerte, die durch die Staatsstraße Äußere Freiburger Straße sowie durch die in Nachbarschaft zum Plangebiet befindliche Tankstelle und Kaserne der Bundeswehr verursacht werden, finden in der Planung für die Lage der Baustandorte Berücksichtigung.

Einzelmaßnahmen werden in den textlichen Festsetzungen festgeschrieben.

Zugrunde gelegt wird das erstellte Schallschutzgutachten für das Plangebiet vom Ingenieurbüro für Lärmschutz Förster & Wolgast, Chemnitz.

4.2 Bebauung

4.2.1 Städtebauliche Form

Die historisch gewachsene Bebauung des Ortsgebietes an der Äußeren Freiburger Straße, die nördlich des Plangebiets verläuft, an der Gutenbergstraße, die den westlichen Rand des B-Plangebietes begrenzt, sowie im Baugebiet „Am Mühlberg“, das östlich an die B-Planfläche anschließt, stellt sich entsprechend des Zeitpunkts ihrer Errichtung mit einer spezifischen Formgebung dar.

Neben einer Siedlungsstruktur mit offener Wohnbebauung und privaten Gartenflächen mit intensiver Durchgrünung grenzen in unmittelbarer Nachbarschaft mehrgeschossige Plattenbauten an.

Westlich anschließend in Richtung Innenstadt befinden sich an der Äußeren Freiburger Straße eine Tankstelle und daran anschließend ein Einkaufsmarkt.

Die Bebauung des vorliegenden Plangebiets soll die Lücke zwischen dem Plattenbaugebiet an der Gutenbergstraße und dem Baugebiet „Am Mühlberg“, dessen Charakter durch eine regelmäßige Parzellenaufteilung mit eher gleichförmiger Bebauung geprägt wird, schließen.

Bezugnehmend auf den zuvor beschriebenen umgebenen Bestand, wird mit den Festsetzungen im vorliegenden Bebauungsplan auf eine lockere Neubebauung mit Einfamilienhäusern innerhalb der festgelegten Wohnbauflächen orientiert, so dass eine Siedlungsstruktur entsteht, die mit großflächigen privaten Grünflächen eine strukturelle Beziehung zum östlich anschließenden Wohngebiet herstellt.

4.2.2 Art der baulichen Nutzung

Die Nutzung des Plangebietes ist für die Bebauung von Wohngebäuden vorgesehen. Geplant ist die Errichtung von maximal 28 Ein- bis Zweifamilienhäusern. Das Baugebiet wird als **Allgemeines Wohngebiet** festgeschrieben.

4.2.3 Maß der baulichen Nutzung

Der Ausnutzungswert der vorgesehenen offenen Bebauung des **Allgemeinen Wohngebietes** liegt unter der maximalen Obergrenze der zugelassenen Grundflächenzahl des nach § 17 BauNVO für die Bauflächen des Allgemeinen Wohngebietes, so dass eine gute Wohnqualität erreicht werden kann, mit großzügigen Freiflächen und ausreichenden Abständen zu den Nachbarbebauungen.

4.2.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Den vorhandenen städtebaulichen Charakter des Stadtgebietes in unmittelbarer Nachbarschaft an der Äußeren Freiburger Straße prägen freistehende Einzelhäuser. Für die geplante Neubebauung innerhalb der Bauflächen des Plangebietes ist eine offene Bauweise für Einzelhäuser vorgegeben, so dass eine Verbindung mit der umgebenden Bebauung und Stadtstruktur hergestellt wird.

Die überbaubare Baufeldgröße wird durch Festlegung einer Baugrenze in insgesamt 5 Baufeldern dokumentiert. Die Teilung der Baufeldflächen lässt eine mögliche Parzellierung für maximal 28 Grundstücke zu.

4.3 Verkehr

4.3.1 Anschluss an das örtliche Verkehrsnetz

Das Plangebiet wird durch eine Anliegerstraße für den Fahrzeugverkehr erschlossen und an die Ortsstraße „Gutenbergstraße“ angebunden. Die Anliegerstraße wird als Sackgasse ausgebildet. Die geplante Straße sowie der an der nördlichen und südlichen Begrenzung vorgesehene Wendehammer werden für die Befahrbarkeit mit dreiachsigen Müllfahrzeugen ausgelegt.

Für die Abfallentsorgung kommen zwei- und dreiachsige Müllfahrzeuge zum Einsatz, die Regelungen für dreiachsige Fahrzeuge als Maximum bilden die Grundlage für die Auslegung des Wendehammers als Wendeanlage am jeweiligen Ende der Planstraße.

Gemäß der Richtlinie RASt 06 wurde der Wendehammer der Planstraße für 3-achsige Müllfahrzeuge (Bild 59) bemessen.

Die Planstraße ist als untergeordnete Stichstraße zu bewerten, die von der übergeordneten Erschließungsstraße „Gutenbergstraße“ abzweigt und verkehrlich eine untergeordnete Bedeutung hat.

Diese Planstraße endet jeweils in einem Wendehammer, ausgelegt für 3-achsige Müllfahrzeuge, mit einem Durchmesser von 12 m (Bild 59, RASt 06). Das Wenden mit einem zweimaligem Zurückstoßen ist möglich (gilt nicht als Rückwärtsfahren), so dass auch Fahrzeuge mit Einmannbesatzung gemäß der Unfallverhütungsvorschrift für Müllbeseitigung wenden können.

Die Planstraße erhält einen einseitig angeordneten Fußweg, der durch einen Tiefbord von der Fahrbahnfläche begrenzt wird.

Von der Planstraße aus wird als Verbindung zum Baugebiet „Am Mühlberg“ ein Fußweg mit einer Breite von 3,50 m vorgesehen, der für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge befahrbar ausgebildet wird.

Damit wird die Erreichbarkeit dieses Wohngebietes für die Notfallrettung und Feuerwehreinsatz wesentlich verbessert.

Die Lage dieser geplanten fußläufigen Zuwegung orientiert sich an dem vorhandenen, von den Einwohnern jetzt benutzten Trampelpfad, der als Verbindung zwischen Wohngebiet und Einkaufseinrichtung genutzt wird.

Die Zufahrt zur südlich angrenzenden Ackerfläche ist für landwirtschaftliche Fahrzeuge über die Planstraße weiterhin gewährleistet.

Für die Bemessung der Verkehrsfläche in den nachfolgenden Planungen ist für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge ein Gesamtgewicht für ein Löschfahrzeug von ca. 15 t zu berücksichtigen

Neu entstehende Grundstücke werden durch Zufahrten an die Fahrbahnflächen angeschlossen.

Öffentliche Parkplätze sind im Bereich der verkehrsbegleitenden Grünfläche an der Planstraße A in der Nähe der Anbindung an die Gutenbergstraße angeordnet.

Mit 16 geplanten öffentlichen Stellflächen wird eine bedarfsgerechte Anzahl vorgesehen.

Für die Fahrbahnfläche der Planstraße ist eine Schwarzdeckenbefestigung geplant, die öffentlichen Parkflächen erhalten eine Befestigung mit einem wasserdurchlässigen Oberflächenmaterial.

Die Fußwegflächen werden gepflastert.

Diese Gestaltungsabsichten sollen in der weiterführenden Bauplanung berücksichtigt und umgesetzt werden.

Nach Fertigstellung der Erschließung werden die Verkehrsflächen öffentlich gewidmet.

4.3.2 Anschluss an den Öffentlicher Personennahverkehr

Wie schon zuvor unter Punkt 1.1 der Begründung beschrieben, ist Frankenberg/Sa. über das innerörtliche Straßennetz direkt mit der Bundesfernstraße 169 und 180 sowie mit dem Staatsstraßennetz verbunden.

Über die eigene Anschlussstelle Frankenberg/Sa. ist die Stadt an die Bundesautobahn A4 Dresden – Eisenach angebunden.

Der Bahnhof Frankenberg/Sa. und die Haltepunkte Frankenberg/Sa.-Süd und Dittersbach liegen an der Bahnstrecke Roßwein-Niederwiesa, die durch die City-Bahn Chemnitz zwischen Hainichen und Chemnitz bedient wird.

Die Erreichbarkeit des Plangebietes mit dem Öffentlichen Nahverkehr ist derzeit durch folgende Linien erschlossen:

Eisenbahn:

- City-Bahn Chemnitz/ Chemnitz - Hainichen

Busverkehr:

- Frankenberger Stadtbuslinie D und E
- Regionalbuslinien 640, 642 und 703

4.3.3 Anschluss an Rad- und Wanderwege

Der Zschopautal – Radwanderweg ist in unmittelbarer Nähe erreichbar. Rad-Rundwanderwege, die die nähere und weitere Umgebung des Ortes erschließen, haben ihren Ausgangspunkt direkt im Ort.

Von Frankenberg aus sind ca. 60 km ausgewiesene Wanderwege als Qualitätswanderwege erschlossen.

4.4 Ver- und Entsorgung

Die Verlegung der Ver- und Entsorgungsleitungen für das Plangebiet des Bebauungsplanes erfolgt als unterirdische Medientrasse im Fahrbahn- und Fußwegbereich der Planstraße.

Alle Parzellen werden an die Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen.

Für die Drosselung des Regenwasserabflusses in den vorhandenen öffentlichen Kanal in der Gutenbergstraße wird ein Regenrückhaltebecken angeordnet.

4.4.1 Trinkwasserversorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Trinkwasser wird mit Anschluss an das örtliche öffentliche Netz sichergestellt.

Private Brauchwasseranlagen sind zugelassen.

4.4.2 Energieversorgung

Die elektrotechnische Erschließung des Plangebietes wird durch Neuverlegung von Niederspannungskabelanlagen mit Anschluss an die örtlich vorhandene anliegende Versorgungsleitung abgesichert.

4.4.3 Fernmeldeanlagen

Es ist vorgesehen das Baugebiet an das Telefonnetz der Telekom per Erdkabel anzuschließen.

Die Unterbringung der Telekommunikationslinien in der geplanten Medientrasse wird vorgesehen.

4.4.4 Abwasserbeseitigung

Die abwasserseitige Erschließung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem.

Für die Ableitung von Schmutzwasser ist die Verlegung eines Abwassersammlers im Straßenraum als Bestandteil der Medientrasse vorgesehen.

Der Anschluss an das vorhandene öffentliche Leitungsnetz wird in der Gutenbergstraße realisiert.

Basierend auf das vorliegende Baugrundgutachten (siehe Pkt. 2 der Begründung) ist eine Versickerung des anfallenden nicht verwendeten Oberflächen- und Drainagewassers aufgrund der vorgefundenen Bodenstruktur grundstücksbezogen auf dem privaten Grundstück nicht möglich.

Das Regenwasser wird über den neuen öffentlichen Regenwasserkanal sowie über das Regenrückhaltebecken gedrosselt in den vorhandenen öffentlichen Regenwassersammler in der Gutenbergstraße eingeleitet.

Das Regenrückhaltebecken wird durch den Zweckverband Wasser / Abwasser „Mittleres Erzgebirgsvorland“ bemessen und betrieben und dauerhaft unterhalten.

Für das Becken steht im Plangebiet eine entsprechende Fläche zur Verfügung, die Gestaltung wird naturnah ausgeführt.

Für die Berechnung des Regenrückhaltebeckens wird nach Vorgabe des ZWA ein 5-jähriger Regen mit einem Zeitraum von 15 Minuten angesetzt.

4.4.5 Überregionale Versorgungsleitungen

Überregionale Leitungen sind im Plangebiet in Form einer Hauptversorgungs-Trinkwasserleitung (DN 250 AZ/ ZWA Mittleres Erzgebirgsvorland Hainichen) mit Lage in der nördlichen öffentlichen Grünfläche parallel zur Äußeren Freiburger Straße, sowie einer Trinkwasser-Fernwasserleitung (GGG DN 400 PN 16/ Zweckverband Fernwasser Südsachsen) an der östlichen Plangebietsgrenze zum Wohngebiet „Am Mühlberg“, vorhanden.

Der geforderte Abstand der neu geplanten Bebauung von der Hauptversorgungsleitung Trinkwasser parallel zur Äußeren Freiburger Straße ist durch die Baugrenze für den nördlichen Teilbereich des Bebauungsplanes gewährleistet.

Die Leitung liegt innerhalb der öffentlichen Grünfläche gemäß Darstellung in der Planzeichnung.

Der erforderliche Schutzstreifen für die Fernwasserleitung einschließlich Steuerkabel mit einer geforderten Breite von 6,50 m von Leitungsmittle zum Baufeld hin, ist in der Planzeichnung festgesetzt.

Er wird als Grünfläche festgesetzt, die nur als Gras- bzw. Rasenfläche angelegt werden darf.

4.4.6 Abfall

Die Abfallentsorgung für das geplante Wohngebiet erfolgt durch die zentrale Abfallbeseitigung, wie für das übrige Stadtgebiet von Frankenberg/Sa. bestehend.

Der zu erwartende Abfall besteht vordergründig aus Hausmüll.

Die Planstraße des Plangebietes endet jeweils in einem Wendehammer, ausgelegt für 3-achsige Müllfahrzeuge, mit einem Durchmesser von 12 m (gemäß Bild 59, RAS 06).

Das Wenden mit einem zweimaligem Zurückstoßen ist möglich (gilt nicht als Rückwärtsfahren), so dass auch Fahrzeuge mit Einmannbesatzung gemäß der Unfallverhütungsvorschrift für Müllbeseitigung wenden können.

Aufgrund dessen, dass alle Grundstücke direkten Zugang zur Planstraße erhalten, ist die Abholung von Müllbehältern problemlos gesichert.

Mit der textlichen Festsetzung unter „II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen“ (Teil B) für Müllbehälterstandorte, die die Aufstellung von Müllbehältern außerhalb von Gebäuden mit geeigneten Sichtschutzmaßnahmen, wie Sichtschutzwände oder durch Abpflanzung festschreibt bzw. eine allseitige und dauerhafte Abgrenzung festschreibt, wird die Gestaltungsabsicht dokumentiert, dass Müllbehälterstandorte eine zurückgenommene Bedeutung im Baugebietsbild einnehmen sollen und sich optisch in den Charakter der Einfamilienhausgrundstücke einfügen.

5.0 Brandschutz, Löschwasserbereitstellung

5.1 Baulicher Brandschutz

Die Forderungen des baulichen Brandschutzes für die geplanten Gebäude muss in den konkreten Bauplanungen unter Zugrundelegung der Sächsischen Bauordnung erfüllt werden.

Mit den Festsetzungen für die überbaubare Fläche des Baufeldes wird die Voraussetzung geschaffen, dass die Lage der erforderlichen Abstandsflächen der Bebauung gemäß Sächsischer Bauordnung auf dem jeweiligen eigenen Grundstücken erfolgen kann.

Die Zufahrt für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge ist durch die Planstraße über die Zufahrt zum Baugebiet von der Gutenbergstraße aus, abgesichert.

Die Versorgung mit Löschwasser wird im nachfolgenden Punkt 5.2 behandelt.

5.2 Löschwasserbereitstellung

Die Löschwasserbereitstellung für das Wohnbaugebiet des vorliegenden Bebauungsplanes erfolgt durch das öffentliche Trinkwassernetz über Hydranten.

Erforderliche Löschwassermenge:

Gemäß Arbeitsblatt W405 / Regelwerk des DVGW muss eine Löschwassermenge von

800 l/min für den Zeitraum von 2 Stunden zur Verfügung stehen.

6.0 Schallimmissionsschutz

Auf der Grundlage der Bewertungen im Schallschutzgutachten zur Planung des vorliegenden Bebauungsplans vom Ingenieurbüro Förster & Wolgast, Chemnitz sind nachfolgende Lärmschutzmaßnahmen für das Plangebiet zu treffen:

6.1 Schutz vor Verkehrsgeräuschen

Die Belastungen, die durch die Verkehrsgeräusche der „Äußeren Freiburger Straße“ verursacht werden, werden wie folgt bewertet:

Zitat aus dem zuvor benannten Schallschutzgutachten:

*Die **schalltechnischen Orientierungswerte** gemäß Beiblatt 1 /5/ zu DIN 18005 /4/ für „Allgemeine Wohngebiete“ von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts werden durch die Beurteilungspegel „Straßenverkehrsgeräusche“ an den straßenseitigen Fassaden um bis zu 6 dB tags und um bis zu 8 dB nachts überschritten. Grund hierfür sind die geringen Abstände zur „Äußeren Freiburger Straße“.*

Als Grenze des Zumutbaren wird die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung angesehen, die sowohl durch die Sachverständigen als auch durch die Immissionsschutzbehörden und die Rechtsprechung mit Werten ab 70 dB(A) tags und ab 60 dB(A) nachts angesetzt wird. Diese Werte werden um wenigstens 9 dB tags und um wenigstens 7 dB nachts unterschritten, so dass das Vorhaben aus immissionsschutzrechtlicher Sicht dennoch als genehmigungsfähig erscheint, wenn entsprechende Ausgleichsmaßnahmen geplant werden wie es das Beiblatt 1 zu DIN 18005 vorsieht.

(2) An den Seitenfassaden der auf den Wohnbaufeldern entstehenden Wohngebäuden ist aufgrund der Abschirmwirkungen durch das eigene Gebäude mit um jeweils 3 dB geringeren Beurteilungspegeln zu rechnen.

(3) An den der Straße abgewandten Süd-Fassaden der auf den Wohnbaufeldern entstehenden Wohngebäude ist infolge der Schirmwirkung durch das jeweils eigene Gebäude mit um etwa 5 bis 10 dB geringeren Beurteilungspegeln zu rechnen. Die Süd-Fassaden der geplanten Wohngebäude bieten sich insofern hinsichtlich der Verkehrsgeräusche für die Anordnung zur Nachtzeit schutzbedürftiger Räume (z.B. Schlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer) besonders an.

Zweite Bebauungsreihe an der „Äußeren Freiburger Straße“

(4) Die schalltechnischen Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 /5/ zu DIN 18005 /4/ für „Allgemeine Wohngebiete“ von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts werden durch die Beurteilungspegel „Straßenverkehrsgeräusche“ an den straßenseitigen Fassaden tags eingehalten und nur noch nachts um bis zu 3 dB überschritten. Die Aussagen in den Anstrichen (2) bis (3) gelten hier gleichermaßen.

Basierend auf den Empfehlungen im Schallschutzgutachten werden Festsetzungen hinsichtlich baulicher Schallschutzmaßnahmen in den unter II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen im Teil B „Textliche Festsetzungen“ getroffen.

Weiter südlich gelegene Wohngebäude, als die zuvor beschriebenen betroffenen Standorte, werden durch den auftretenden Verkehrslärm der Äußeren Freiburger Straße nicht beeinträchtigt.

6.2 Schutz gegen Geräusche aus gewerblichen Anlagen

Von Relevanz für die Belastung der Planfläche mit Geräuschen aus dem gewerblichen Bereich sind gemäß Schallschutzgutachten folgende Standorte, die in nördlicher und nordwestlicher Richtung vom Plangebiet liegen:

- das Sondergebiet Bundeswehr mit der „Wettiner Kaserne“ in Frankenberg/Sa. im Norden
- die Star Tankstelle an der „Äußeren Freiburger Straße“ im Norden
- das Einkaufszentrum mit einem KIK-Markt sowie einem BILGRO Getränkehandel

Aus schalltechnischer Sicht sind innerhalb des Plangebietes keine maßgebenden Schallimmissionen zu erwarten, die von der Wettiner Kaserne der Bundeswehr in Frankenberg ausgehen.

Die Untersuchungen gem. Schallschutzgutachten haben ergeben, dass sichergestellt ist, dass sich die geplanten Wohnbaufelder in einem ausreichend großen Abstand von den vorhandenen gewerblichen Anlagen im Umfeld befinden und demzufolge schalltechnische Konflikte ausgeschlossen werden können.

Besondere Vorkehrung zum Schutz gegen Geräusche von gewerblichen Anlagen müssen daher im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 19 „Wohngebiet am Frankenpark“ der Stadt Frankenberg/Sa. nicht getroffen werden.

7.0 Begrünung

7.1 Planungskonzept

Für die Grünflächen des Plangebiets, für Flächen mit Bindungen an Bepflanzungen und deren Erhalt als Bestandteil der Baugrundstücke und für die Festsetzung für Baumpflanzungen auf den jeweiligen Grundstücken, werden Baum- und Straucharten festgesetzt, die sich an bodenständige Pflanzungen anlehnen und als ortstypische Gehölzarten gelten.

Die Pflanzlisten der festgesetzten Arten sind unter Punkt III: Grünordnungsrechtliche Festsetzungen / Teil B des Bebauungsplanes enthalten.

7.2 Flächen für die Bindung an Bepflanzung und deren Erhalt – Baumpflanzungen

An den gekennzeichneten Stellen innerhalb der Öffentlichen Grünflächen ist das Anpflanzen von hochstämmigen Laubbäumen festgesetzt.

Die Pflanzenauswahl orientiert sich an der infrage kommenden natürlichen Vegetation und ist gemäß Gehölzlisten Nr. 1 - 3 umzusetzen.

Die Grünflächen mit ihren Pflanzungen dienen auch als Kompensationsmaßnahme für die geplante Wohnbebauung und deren Inanspruchnahme der ehemaligen Ackerfläche.

Entlang der östlichen Grenze des Plangebietes ist ein 6,50 m breiter Grünstreifen als Gras- bzw. Rasenfläche anzulegen, zu pflegen und zu erhalten.

Er erfüllt den Zweck des Schutzstreifens für die sich unmittelbar an der Plangrenze befindende Fernwasserleitung.

Dieser Grünstreifen wird den jeweiligen Baugrundstücken zugeordnet und ist durch die Eigentümer zu realisieren.

7.3 Baumpflanzungen innerhalb der Baugrundstücke

Innerhalb der geplanten privaten Grundstücke wird die Pflanzung je 500 m² nicht überbauter Grundstücksfläche eines hochstämmigen Baumes festgesetzt. Die Artauswahl beschränkt sich auf regionaltypische Laub- und Obstbäume gemäß Gehölzliste Nr. 1.

Die regionaltypischen Kulturobstsorten dienen der Sortenvielfalt, dem Kulturlandschaftsschutz sowie der Schaffung wertvoller Lebensräume.

Die Baumpflanzungen dienen als Ausgleichsmaßnahme für die Bebauung der ehemaligen Ackerfläche.

8.0 Umweltverträglichkeitsprüfung

Entsprechend § 2a BauGB wird für das geplante Vorhaben eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt.

Die ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes werden in dem als Anlage 1 zur vorliegenden Begründung gesonderten Teil „Umweltbericht“ dargestellt.

9.0 Ordnungsmaßnahmen

9.1 Ordnung des Grund und Bodens

Die Baufläche im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird verkehrstechnisch und medientechnisch von einem Vorhabenträger erschlossen.

Die Verkehrsflächen sowie die öffentlichen Grünflächen werden nach Fertigstellung öffentlich gewidmet.

Die Baugrundstücke selbst gehen durch Kauf in Privatbesitz über.

9.2 Ordnung der Bebauung

In einem locker bebauten Gebiet, dessen Hochbaumaßnahmen größtenteils unter Regie der jeweiligen Eigentümer realisiert werden, lässt sich ein befriedigendes städtebauliches Gesamtergebnis durch gestalterische Mindestanforderungen in bauordnungsrechtlichen Festsetzungen erzielen.

Festsetzungen dieser Art sind Bestandteil des Bebauungsplanes (Teil B Textteil).

10.0 Festsetzungen

10.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

(Nachfolgende Nummerierungen stimmen in entsprechender Abfolge mit dem Textteil auf dem B-Plan überein. Zur Übersichtlichkeit sind diese Festsetzungen im Folgenden *kursiv* dargestellt.

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1 Art der baulichen Nutzung:

*Ausgewiesen wird ein **Allgemeines Wohngebiet**, das vorwiegend dem Wohnen dient.*

Zulässig sind:

- Gebäude und Anlagen nach § 4 (2) BauNVO

- Nebenanlagen nach § 14 (1) und (2) BauNVO

Mit diesen Festsetzungen für die neue Bebauung des Plangebietes wird der Bezug auf den Charakter der Siedlungsstruktur mit ihrer Bebauung im unmittelbar umgebenden Ortsbereich hergestellt.

Der geplante Nutzungsschwerpunkt für den Standort wird klar als Wohngebiet heraus gestellt.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird einheitlich durch die Abgrenzung für das Baufenster festgelegt sowie durch die Angaben zur Größe der Grundfläche der baulichen Anlage und deren Höhe festgesetzt.

1.2.1 Höhe baulicher Anlagen :

Es wird folgende Firsthöhe festgelegt:

Firsthöhe (FH) maximal 9,0 m

Die Firsthöhe in Meter ist die maximale Höhendifferenz zwischen der Schnittlinie der Oberkante der Dachhaut mit dem aufgehendem Wandmauerwerk (Fassadenfläche) als oberer Bezugspunkt und der Oberkante der Straßenachse der Planstraße, orthogonal zu dem der Straße am nächstliegenden First gemessen, als unterer Bezugspunkt.“

Für die Gebäude ist eine maximale Firsthöhe von 9,0 m bindend.

Die beabsichtigte Einfügung in den Charakter der vorhandenen Baustruktur des benachbarten Baugebiets „Am Mühlberg“ kann mit dieser Festlegung gewährleistet werden.

Die festgelegte Firsthöhe lässt sowohl die Planung und Errichtung von Wohngebäuden mit einem Erdgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss bei Satteldachkonstruktionen als auch mit zwei Vollgeschossen bei Gebäuden mit Flachdächern zu

1.2.2 Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche

*Das Maß der baulichen Nutzung beträgt als Höchstgrenze:
GRZ (Grundflächenzahl) 0,35*

soweit sich aus der Nutzung der festgesetzten überbaubaren Flächen kein geringerer Wert ergibt.

Die überbaubare zulässige Grundfläche, die einheitlich für das Baugebiet mit der zulässigen Grundflächenzahl von 0,35 als Obergrenze festgesetzt wird, liegt unter dem Maximalwert nach § 17 BauNVO für ein allgemeines Wohngebiet.

Mit diesem zulässigem Maß der Überbaubarkeit und der Festsetzung einer maximalen Firsthöhe steht ein ausreichendes Maß für eine Bebauung mit Wohngebäuden und deren Nebenanlagen zur Verfügung, gewährleistet jedoch auch eine maximale unversiegelte Grundstücksfläche, die der Forderung nach Berücksichtigung des Schutzes von Boden und Natur entspricht.

2. Bauweise, überbaubare Grundfläche, Stellung der baulichen Anlagen

2.1 Bauweise :

*Für das „Allgemeine Wohngebiet“ ist eine offene Bauweise festgesetzt.
Die Gebäude sind als Einzelhäuser zu errichten.*

Mit einer offenen Bauweise und der zulässigen Errichtung von Einzelhäusern wird der Grundstücksbebauung der benachbarten Umgebung entsprochen und der Charakter der Siedlungsstruktur aufgenommen und weitergeführt.

2.2 Überbaubare Grundfläche :

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch das festgelegte Baufeld mit Baugrenzen definiert.

Überschreitungen der Baugrenzen für untergeordnete Bauteile (Erker, Balkone usw.) gemäß § 23 (3) BauNVO sind unzulässig.

Für das Wohngebiet wird je Teilgebiet nur ein Baufeld durch Baugrenzen festgesetzt. Dies ermöglicht das Entstehen einer lockeren Bebauung mit seitlichem Abstand zu den Grundstücksgrenzen gemäß SächsBO bei einer Teilung des Baufeldes in großzügige Grundstücksflächen für Ein- bzw. Zweifamilienhäuser.

Die dargestellte Parzelleneinteilung in der Planzeichnung gilt nicht als festgesetzt, sie zeigt nur eine mögliche Grundstücksteilung der Baufelder des Plangebiets auf.

10.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Müllbehälterstandplätze

Müllbehälterstandplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Außerhalb von Gebäuden aufgestellte Müllbehälter sind durch geeignete Maßnahmen, d.h. durch Sichtschutzwände z.B. aus Holz bzw. durch Abpflanzungen allseitig und dauerhaft abzugrenzen.

Die Standorte für Müllbehälter sind auf dem eigenen Grundstück blickgeschützt und allseitig und dauerhaft abgegrenzt auszubilden, um ein Freistehen in der

Landschaft zu verhindern und den Standplätzen ein wertiges, integrierendes Äußeres zu geben.

Mit dieser Festlegung wird die Gestaltungsabsicht dokumentiert, dass Müllbehälterstandorte eine zurückgenommene Bedeutung im Baugebietsbild einnehmen und sich optisch in die Gestaltung der Einfamilienhausgrundstücke einpassen und einfügen sollen.

2. Ableitung von Oberflächenwasser (§ 89 (1) Nr.4 SächsBO)

Das auf den Grundstücken anfallende, nicht verwendete Regenwasser ist über den neuen öffentlichen Regenwasserkanal abzuleiten.

Die geologisch-bodenkundlichen Bedingungen des Plangebietes lassen die Festsetzung verbindlicher individueller Versickerungseinrichtungen auf den Grundstücken nicht zu.

Zugrunde gelegt werden die Ergebnisse der Bodenuntersuchungen gemäß erstelltem Baugrundgutachten für das Plangebiet.

3. Bepflanzungspläne für Grundstücke

Mit der Bauanzeige für die Errichtung baulicher Anlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nach § 62 SächsBO ist ein Bepflanzungsplan für das jeweilige Grundstück einzureichen.

Die Festsetzung stellt eine Maßnahme zur Kontrolle und Gewährleistung für die Umsetzung der festgelegten Bepflanzungen und deren Erhaltung innerhalb des Bebauungsplanbereiches für die Kommune dar.

4. Schallschutztechnische Maßnahmen (§ 3 SächsBO)

(1) Die Fenster von zur Nachtzeit schutzbedürftigen Räumen (Schlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer) sind in den beiden nördlichsten Bebauungsreihen so weit möglich nicht an der Nordfassade der geplanten Gebäude, die der maßgeblichen Verkehrsgeräuschquelle (Äußere Freiburger Straße) zugewandt ist, anzuordnen.

Alternativ sind die Fenster derartiger Räume mit einem ausreichenden Schalldämm-Maß auszustatten.

Lüftungseinrichtungen sind schallgedämmt vorzusehen.

(2) Für alle schutzbedürftigen Räume der in den beiden nördlichsten Bebauungsreihen geplanten Wohngebäude müssen detaillierte Nachweise hinsichtlich erforderlicher Schalldämmung der Außenbauteile gemäß DIN 4109 durch den Fachplaner geführt werden.

Grundlage der Berechnungen sind die in der ANLAGE 4 angegebenen Lärmpegelbereiche des Schallschutzgutachtens v.22.06.2018 / Ingenieurbüro für Lärmschutz Förster & Wolgast, Bayreuther Str. 12, 09130 Chemnitz

Die Festsetzungen für die schallschutztechnischen Maßnahmen an den Bauwerken resultieren aus den Ergebnissen der Schallimmissionsprognose für das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplans.

(siehe auch Ausführungen unter Punkt 6. der Begründung)

5. Einfriedungen

Der Abstand der Einfriedungen muss mindestens 25 cm zur Hinterkante der Gehwege bzw. der Straßenfläche (Bordsteinkante) betragen.

Die Höhe der Einfriedungen mit Lage zur öffentlichen Straße darf maximal 1,25 m betragen

Mit dieser Festsetzung für den Abstand einer Einfriedung der Grundstücke von der Bordsteinkante des Gehweges bzw. der Straßenfläche und deren zulässigen maximalen Höhe zum öffentlichen Straßenraum wird die Gestaltungsabsicht dokumentiert. Darüber hinaus werden die Sichtbeziehungen zwischen Grundstückszufahrten und Straßenverkehrsraum geregelt.

10.3 Grünordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Vermeidung von Vollversiegelung

Als Maßnahme der Erhöhung der Versickerungsmöglichkeit und zum Schutz von Boden und Natur sind Flächen von Stellplätzen, Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen, Wege und Plätze auf den Grundstücken sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung dauerhaft wasser- und gasdurchlässig zu befestigen.

Durch die wasser- und gasdurchlässig ausgebildete Oberfläche und Bauweise von Wegen, Zufahrten, Plätzen und offenen Stellflächen soll eine größtmögliche Versickerung von Oberflächenwasser direkt am Ort gewährleistet werden und somit das Grundwasserspeisung dienen.

Bei der Umsetzung dieser Festlegungen in den nachfolgenden Bauplanungen sind die Trag-Schichtenaufbauten der Flächen für die speziellen einzelnen Belastungsklassen unter Beachtung der Wasserdurchlässigkeit festzulegen.

Für die Oberflächenbefestigungen sind z.B. wasserdurchlässige Pflasterungen, Rasengittersteine, Schotterrasen und wassergebundene Deckschichten auszuführen.

Die so ausgebildeten Flächen werden in der Eingriffsbilanzierung für das Bebauungsplangebiet mit berücksichtigt und tragen zur Minderung der Eingriffsfolgen bei.

2. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden , Natur und Landschaft

An den im Teil A - Planzeichnung gekennzeichneten Stellen ist jeweils ein standortgerechter, heimischer Laubbaum gemäß Gehölzauswahlliste Nr.1 für neu anzupflanzende Bäume im Geltungsbereich anzupflanzen.

Auf den gekennzeichneten Flächen in der Planzeichnung Teil A mit Bindung für Bepflanzung und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist anzupflanzen:

- G 1: Es sind nur Gras- / Rasenflächen zulässig (Schutzstreifen für Ferntrinkwasserleitung). Das Anpflanzen von Hecken und Gehölzen ist unzulässig.

- G 2 : Neuanpflanzung einer zweireihigen Hecke (lineare Gehölzpflanzungen) gemäß Gehölzauswahlliste Nr. 3.

- flächige Strauchpflanzungen:

Sträucher der Qualität 2 x verpflanzt, ohne Ballen, gemäß Gehölzauswahlliste Nr. 2 für neu anzupflanzende Sträucher.

Innerhalb der Baugrundstücke wird die Pflanzung jeweils eines hochstämmigen Laub- oder Obstbaumes mit einem Stammumfang von 18 - 20 cm (Obstbäume) bzw. 20 - 25 cm (Laubbäume) gemäß Gehölzliste Nr. 1 festgesetzt.

Generell sind für die Bepflanzungen auf den gekennzeichneten Flächen und für Einzelstandorte die aufgelisteten Gehölze in den Pflanzlisten 1 - 3 einzusetzen.

Die vorgegebene Breite der Grünstreifenflächen für den Schutzstreifen (Fläche G1) entspricht den Vorgaben gemäß Nutzungseinschränkungen für den Schutzstreifenbereich vom Zweckverband Fernwasser Südsachsen.

Die Einzelbaumstandorte für die privaten Grundstücke können individuell durch den Eigentümer gewählt werden.

Die Strauch- und Heckenpflanzungen auf den öffentlichen Grünflächen dienen neben der Durchgrünung des Plangebiets auch als Kompensationsmaßnahme für die Inanspruchnahme der ehemaligen Ackerfläche sowie als Schallschutzmaßnahme für die geplante Bebauung.

Die festgesetzten Maßnahmen für die privaten und öffentlichen Grünflächen werden mit Bezug auf die Grünordnungsrechtlichen Festsetzungen auf der Planzeichnung gekennzeichnet.

3. Realisierung von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden , Natur und Landschaft

Die Realisierung der festgesetzten Bepflanzungen ist bis spätestens 1 Jahr nach Nutzungsaufnahme von baulichen Anlagen und Verkehrsflächen abzuschließen.

Mit der Festsetzung (Bauordnungsrechtliche Festsetzungen Punkt 3), dass mit der Bauanzeige der konkreten Bebauung der Grundstücke ein Bepflanzungsplan einzureichen ist, sowie der Fristsetzung für die Realisierung von einem Jahr nach Nutzungsaufnahme von Gebäuden und Verkehrsflächen, kann die Umsetzung der grünordnungsrechtlichen Festsetzungen seitens der Kommune geprüft, kontrolliert und durchgesetzt werden.

ANLAGEN

Anlage 1

Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.: 19 „Wohngebiet am Frankenpark“ in Frankenberg

Ersteller: **sLandArt**
STEFAN LEISTE
Landschaftsarchitektur bdla

Dresdner Straße 38a
09130 Chemnitz,

Anlage 2

Schallschutzgutachten
Schallimmissionsprognose zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 19 „Wohngebiet am Frankenpark“
Ingenieurbüro für Lärmschutz Förster & Wolgast
Inhaber: Dipl.-Ing. Lothar Förster
Bayreuther Straße 12, 09130 Chemnitz