

Stadt Bad Elster

Änderung zum Bebauungsplan für das Gebiet Obersohl

BEGRÜNDUNG

Stadt:	Bad Elster
Kreis:	Vogtlandkreis
Gemarkung:	Sohl
Flurstücke-Nr.:	436/5; 441/14, 441/11 (Teilfläche), 422 und 423/1, 443/1 (Teilfläche), 448/1 (Teilfläche), 441/2 (Teilfläche)
Planfertiger:	SchneiderBauConsult Forststraße 10 08606 Oelsnitz/V. Tel. 037421/ 488-0 Fax 037421/ 488-33 E-Mail info@sbauc.de
Bearbeitungsstand:	15.02.2017

Inhalt:

	Seite
1. Grundlagen und Verfahrensablauf	2
2. Anlass und Ziel der Planung	3
3. Übergeordnete Planung	4
4. Abgrenzung des Planungsgebietes	5
5. Städtebauliche Planung	5
6. Erschließung, Ver- und Entsorgung	5
7. Umweltbericht	7
8. Planinhalt und Abwägung	10
9. Nutzung alternativer Energien	11
Anlage: Pflanzenvorschlagsliste	12

1. Grundlagen und Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplanes ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722), in Verbindung mit § 89 der Sächsischen Bauordnung (SächsBO) vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186) und § 4 Absatz 1 der Sächs. Gemeindeordnung (SächsGemO) in der Fassung vom 3. März 2014 (SächsGVBl. S.146), zuletzt geändert durch Artikel 18 des Gesetzes vom 29. April 2015 (SächsGVBl. S. 349).

Das Planverfahren wurde durch den Stadtrat der Stadt Bad Elster in seiner Sitzung am 29.04.2014 bezüglich Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet Obersohl im vereinfachten Verfahren eingeleitet.

Die öffentliche Auslegung nach §3 BauGB erfolgte in der Zeit vom 26.05.2014 bis 25.06.2014. Die Beteiligung der Behörden nach §4 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 21.05.2014 mit einer Frist zur Stellungnahme bis 30.06. 2014.

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 15.06.2016 die Anregungen und Bedenken der Öffentlichkeit und Behörden gemäß §§3 und 4 BauGB behandelt.

In seiner Sitzung vom 24.08.2016 hat der Stadtrat der Stadt Bad Elster den Beschluss zum Entwurf der Änderung zum Bebauungsplan für das Gebiet Obersohl mit Stand 15.08.2016 in Verbindung mit der Weiterführung des Regelverfahrens nach §§2 bis 10 BauGB beschlossen.

Die erneute öffentliche Auslegung nach §3 BauGB erfolgte in der Zeit vom 27.09.2016 bis 28.10.2016. Die Beteiligung der Behörden nach §4 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 27.09.2016 mit einer Frist zur Stellungnahme bis 28.10.2016.

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 14.12.2016 die Anregungen und Bedenken der Öffentlichkeit und Behörden gemäß §§3 und 4 BauGB behandelt und in der Folge den Beschluss zum Entwurf der Änderung zum Bebauungsplan für das Gebiet Obersohl mit Stand 13.12.2016 beschlossen.

Die erneute öffentliche Auslegung nach §3 BauGB erfolgte in der Zeit vom 02.01.2017 bis 16.01.2017. Die Beteiligung der Behörden nach §4 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 12.01.2017 mit einer Frist zur Stellungnahme bis 03.02.2017.

2. Anlass und Ziel der Planung

Der rechtswirksame Bebauungsplan für das Gebiet Obersohl mit Ausweisung neuer Wohnflächen, welcher mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom 03. Juli 1998 gemäß §19 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten ist, entspricht nicht mehr den heutigen Entwicklungen und Anforderungen. Zum Zeitpunkt des Inkrafttretens ist man vom Ansatz ausgegangen, dass für die nächsten 15 Jahre ein Bedarf von etwa 540 bis 850 zusätzlichen Wohneinheiten in Bad Elster entstehen wird. Diese Entwicklung ist nicht eingetreten. So hat die Stadt Bad Elster den damals erwarteten Bedarf an zusätzlichen Wohneinheiten nicht erreicht. Die Entwicklung der Einwohnerzahlen von Bad Elster im Zeitraum zwischen 1998 bis 2014 zeigt eine durchweg fallende Tendenz der in Summe in Bad Elster lebenden Einwohner auf. Seit 2015 kehrt sich diese Einwohnerentwicklung nunmehr zunehmend ins Gegenteil um. So weist das Wanderungssaldo (Summe aus Weg- und Zuzüge) in 2015 ein Plus von 125 Personen auf, was zu einem Einwohnerzuwachs in 2015 von 74 Personen geführt hat. Die aktuellen Entwicklungen in 2016 weisen mit Stand Oktober einen weiteren Einwohnerzuwachs von 19 Personen aus. Die aufstrebende Tendenz des Zuzuges insbesondere von jungen Familien resultiert aus dem Fachkräftebedarf, welcher sich aus der positiven Entwicklung des Staatsbades insbesondere nach Eröffnung des Solebades mit angrenzendem Hotel ergibt. Zudem spiegelt sich der Bedarf an Wohnraum als Einfamilienhausbauten in Form von gesteigerter konkreter Nachfrage beim Erschließungsträger im gegenständlichen Planungsraum wieder. Es liegen für die vom Erschließungsträger in Eigentum befindlichen und neu zu schaffenden 20 Bauparzellen, bereits 10 konkrete Interessenbekundungen bis hin zu notarvertraglichen Kaufverträgen vor.

In den vorangegangenen Jahren entstehender Baubedarf konnte in anderen Stadtgebieten, insbesondere durch verdichtende Bebauung im Bereich von innerstädtischen Baulücken, abgedeckt werden. Darüber hinaus wurden zwischenzeitlich drei weitere ursprünglich geplante Neubaustandorte (Vorhaben- und Erschließungspläne "Wohnpark am Südhang" und "Bärenloh" sowie die Planungsabsichten "An der Reuth") nicht weiter entwickelt und eingestellt.

In der vorbereitenden Bauleitplanung für den genehmigten Bebauungsplan Obersohl aus dem Jahr 1998 wurden verschiedene Standorte für neue Wohnbebauungen in Bad Elster und auf der Grundlage des von der Forschungsgruppe Stadt+ Umwelt (Univ. Prof. G.Schöfl) erstellten Arbeitsberichtes von 1997 „Umweltbewußter und kostengünstiger Wohnungsbau in der Region Oberes Vogtland“ untersucht und abgewogen. Das Gebiet Obersohl erwies sich hierbei als besonders geeignet, da durch den Bebauungsplan vorhandene Streusiedlungen der Gemarkung Sohl zu einer neuen funktionsfähigen Siedlungseinheit verbunden werden. Unter den möglichen Erweiterungen der Stadt Bad Elster bietet Obersohl günstige Verkehrsverbindungen zur Stadt und zum Infrastrukturband im Tal des Rauner Baches.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes aus dem Jahre 1998 wird die Planfläche von rd. 10,36 ha auf rd. 2,36 ha verkleinert. Die geänderte Bebauungsplanfläche wird aus dem gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Bad Elster heraus entwickelt. Im Rahmen einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurden die Bürger sowie die unmittelbar berührten Träger öffentlicher Belange mit Stand 22.04.2014 von der geplanten Änderung des Bebauungsplanes in Kenntnis gesetzt. Durch die Eigentümer der Flurstücken- Nr. 422 und 423/1 wurde hierzu Einspruch geltend gemacht. Grund hierfür war die ursprünglich geplante Ausnahme

beider Flächen aus dem Bebauungsplangebiet. Nach Abwägung hat der Stadtrat der Stadt Bad Elster entschieden, beide Flächen in das Gebiet unter der Maßgabe der Sicherung der Bereitstellung grünordnerischer Ausgleichsflächen zu integrieren.

Wegen bisher fehlender abwasserseitiger Erschließungen des ursprünglich geplanten Bebauungsgebietes durch den Zweckverband Wasser und Abwasser des Vogtlandkreises konnte eine Bebauung am Standort nicht erfolgen. Im Jahre 2014 erfolgte sowohl die trink- als auch die abwasserseitige Erschließung des Gebietes. Damit wird nunmehr eine Bebauung auch unter Beachtung der Forderungen der Schmutzwasserbeseitigung im Heilwasserschutzzonegebiet 3 am Standort ermöglicht.

Anhand der Stellungnahme aus den Beteiligungen der Öffentlichkeit sowie der unmittelbar betroffenen Träger öffentlicher Belange wurde eine nochmalige Anpassung des Bebauungsplanes vorgenommen. Mit der Änderung des Bebauungsplanes wird den Zielen des Landesentwicklungsplanes bzgl. Reduzierung der Neuinanspruchnahme von Freiflächen für Siedlungs- und Verkehrsflächen umfassend Rechnung getragen. Um eine direkte Beeinträchtigung besonders geschützter Biotopflächen während des Baugeschehens auszuschließen, werden diese Flächen mit der Änderung aus dem Bebauungsplangebiet herausgenommen.

Durch den Entfall der im ursprünglichen Bebauungsplan großflächig ausgewiesenen Doppelhäuser und Hofgruppen zugunsten einer Bebauung mit Einfamilienhäusern wird der in Obersohl vorhandenen Bebauungsstruktur entsprochen.

3. Übergeordnete Planung

In dem für Bad Elster gültigen Flächennutzungsplan (FNP) wird die Ausweisung des Wohnungsschwerpunktes „Obersohl“ aus den übergeordneten Planungen abgeleitet und gegen alternative Standorte abgewogen.

Die Raumordnungsbehörde formuliert in ihrer Stellungnahme zum FNP „ Das Erfordernis zur Entwicklung eines Wohnschwerpunktes in Obersohl wurde nachvollziehbar begründet und ist u.E. grundsätzlich mit den landesplanerischen Zielen vereinbar. Weiterhin wurde durch die Obere Raumordnungsbehörde im aktuellen Beteiligungsverfahren bestätigt, dass der geänderte Planentwurf dem genannten besonderen Wohnbauflächenbedarf hinreichend Rechnung trägt. Die in zwei Teilgebieten geplante Bebauung rundet die vor Ort vorhandene Bebauung städtebaulich ab.

4. Abgrenzung des Planungsgebietes

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches und die bauliche Nutzung wurden aus dem Flächennutzungsplan und dem vorliegenden Bebauungsplan entwickelt. Der Geltungsbereich umfasst, dass:

Teilgebiet (TG) 1, schließt die Lücke zwischen den vorhandenen Wohnbebauungen auf den Flurstücken- Nr. 436/4 und 442/1- 420. Durch Aufnahme der beiden Privatgrundstücke- Nr. 422 und 423/1 in das Plangebiet wird die Bebauung in nördlicher Richtung abgerundet.

Teilgebiet (TG) 2 als verbindende und abrundende Bebauung zwischen den auf dem angrenzenden Flurstück- Nr.441/13 unmittelbar an der Kreisstraße K 7843 neu errichteten Wohngebäuden, dem auf dem Flurstück- Nr. 441/ 5 vorhandenen Einfamilienwohnhaus und der am Hang südlich der Kreisstraße geplanten Einzelhausbebauung.

Der erforderliche Mindestabstand von Gebäuden und baulichen Anlagen mit Feuerstätten zur Waldgrenze von 30m wird eingehalten.

5. Städtebauliche Planung

In der verbindlichen Bauleitplanung müssen die stadtgestalterischen, die landschaftsökologischen und die siedlungsstrukturellen Feinabstimmungen erarbeitet werden, welche in der Flächennutzungsplanung nur grob umrissen werden. Die besondere Ausbildung eines landschaftstypischen Ortsbildes erfordert eine sorgfältige Eingliederung des neuen Bebauungsgebietes in die vorhandene Bebauungsstruktur und Landschaft. Die Entwicklung eines ökologischen Gesamtkonzeptes, das die baulichen Eingriffe definiert und Maßnahmen zum Ausgleich formuliert, ist erforderlich. Beide Untersuchungen sind Grundlage der Planung.

6. Erschließung, Ver- und Entsorgung

6.0. Allgemein

Die Erschließung der Teilbaugebiete erfolgt über die jeweiligen Wohngebietsstraßen, die durch einen Erschließungsträger gebaut und im Anschluss in die Straßenbaulast der Stadt Bad Elster übergehen und als Anliegerstraße gewidmet werden soll. Grundstücke, deren Zufahrt direkt auf die Kreisstraße münden, werden von dort aus erschlossen. Bei den beiden in Privatbesitz befindlichen Flurstücken - Nr. 422 und 423/1 erfolgt deren Erschließung über deren bereits vorhandene Zufahrten auf die Kreisstraße.

6.1. Abwasser

Die Ableitung von Schmutzwässern im Bebauungsplangebiet erfolgt abwasserseitig durch eine vom „ZWAV - Zweckverband Wasser und Abwasser Vogtland“ im Jahre 2014 errichtete Druckleitung. Die Grundstücksanschlüsse an diese Leitung haben entsprechend Heilwasserschutzonenverordnung (HQSG-VO) mittels einer dichten Sammelkanalisation nach §7 Abs.2 Ziffer 2.01 der HQSG- VO zu erfolgen.

Das Oberflächenwasser soll durch Versickerung in den Untergrund verbracht werden. Auf Grundlage der vom Umweltbüro Vogtland vorgenommenen Versickerungstests und Berechnungen erfolgt eine geregelte Ableitung des Oberflächenwassers getrennt nach Privat- und öffentlichen Flächen mittels Muldenversickerung. Nähere Angabe hierzu sind dem Sickergutachten der UBV Umweltbüro GmbH Vogtland vom 17.06.2016 zu entnehmen.

Die Errichtung und der Betrieb aller Schmutz- und Regenwasserleitungen bedürfen der vorherigen separaten wasserrechtlichen Genehmigung. Die Versickerung von Oberflächenwässern erfordert eine Erlaubnis. Zusätzlich ist eine aktuelle Bemessung der geplanten Sickeranlagen vorzulegen.

6.2. Trinkwasser

Im Zusammenhang mit der abwasserseitigen Erschließung erfolgte 2014 durch den ZWAV auch die trinkwasserseitige Erschließung der beiden Teilbaugebiete.

6.3. Energieversorgung

Der Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes wird an die im Ortsteil Obersohl bestehende Energieversorgung angeschlossen.

6.4. Löschwasser

Für den Bebauungsplanbereich ist entsprechend Arbeitsblatt DVWG W 405 eine Sicherung von 48m³/h Löschwasser über einen Zeitraum von 2 Stunden erforderlich. Hierfür können durch den ZWAV über das öffentliche Trinkwassernetz 24m³/h bereitgestellt werden. Die restlichen 24m³ bezogen auf 2h werden über eine im Baugebiet zu errichtende Löschwasserzisterne zur Verfügung gestellt.

6.5. Telekommunikation

Das in Obersohl vorhandene Telekommunikationsnetz wird ausgebaut.

6.6. Abfallwirtschaft

Um das Befahren der Anliegerstraßen mit Müllfahrzeugen zu vermeiden, entstehen nach Abstimmung mit dem zukünftigen Erschließungsträger bei beiden Teilgebieten unmittelbar an der K 7843 Müllsammelplätze für die Aufstellung von Containern. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde um eine Teilfläche des Flurstückes 443/1 erweitert.

6.7. Kreisstraße

Die festgesetzten Grenzen des Bebauungsplans wurden dahingehend verändert, dass im Bereich der Kreisstraße 7843 eine durchgehende Breite von mind. 7,75m gewährleistet wird und somit eine perspektivische Einordnung eines einseitigen Gehweges südlich der Kreisstraße möglich ist.

6.8. Ausbildung der Zufahrten in die Teilbaugebiete und Grundstücke

Die Ausbildung der Zufahrten ,welche mit der öffentlichen Verkehrsfläche direkt in Verbindung stehen, sind entsprechend DIN 14090 „ Flächen der Feuerwehr auf Grundstücken“, der Richtlinie für die Anlage von Straßen (RAS) sowie der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt) auszubilden.

Die Darstellungen der Einmündungen in die Erschließungsstraßen der Teilgebiete 1 und 2 wurden entsprechend der Forderungen in die Planzeichnung mit Hilfe von Schleppkurvenschablonen eingearbeitet. Ein beidseitiges Einfahren in die Teilgebiete auch durch Rettungsfahrzeuge ist somit möglich und gegeben.

Die Vordimensionierung der Wohngebietsstraßen erfolgt nach RaSt 06 des FGSV.

7. Umweltbericht nach §2a BauGB

7.1. Einleitung

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes wird sichergestellt, dass die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie des Artenschutzes ausreichend berücksichtigt werden.

7.1.1. Kurzbeschreibung der Inhalte und Ziele der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von 20 Einfamilienwohnhäusern geschaffen. Hierfür muss von der Kreisstraße aus an zwei Stellen eine Erschließung erfolgen. Diese dient allerdings lediglich dem privaten Verkehr der Anwohner.

7.1.2. Bedarf an Grund und Boden

Durch die geplanten parzellenweise Bebauung der Teilgebietsflächen und deren Erschließung kommt es zur Versiegelung von Grund und Boden. Im Bebauungsplangebiet sind hierfür Ausgleichsflächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft wie folgt vorgesehen:

Ausgleichsfläche A1

Bepflanzen der Wiesenflächen mit Halbstammobstsorten heimischer Herkunft.

Angaben zur Pflanzdichte

- Pflanzabstand: 1m innerhalb der Reihe
- Reihenabstand: 0,75m
dreireihig zueinander versetzt, so dass die Pflanzen der zweiten Reihe nicht auf der gleichen Höhe wie die Pflanzen der Reihe 1 und 3 stehen

Mischungsverhältnis

- gruppenweise Mischung

Entwicklungspflege

- drei Jahre

Verbisschutz

Einzäunung der Gehölzpflanzungen bis zu einer Durchschnittshöhe von 1,75m, so dass ein signifikanter Rehverbiss weitgehend ausgeschlossen werden kann

Gehölzausfall

vollständige Nachpflanzung von abgängigen Pflanzen, z.B. durch Austrocknung oder Mäusefraß

Ausgleichsfläche A2

Die ausgewiesene Fläche ist wie folgt herzustellen und dauerhaft zu erhalten:

- Umwandlung einer mit intensiver Grünlandnutzung belegten Fläche in eine extensive Wiesenfläche, Ausmagerung der Fläche mit dem Entwicklungsziel Trockenrasen
- Pflege:
Mahd, maximal zweimal pro Jahr, wobei die erste Mahd im Zeitraum vom 15. Juni bis 15. Juli und die zweite Mahd im Zeitraum 15. August bis 30. September des jeweiligen Kalenderjahres zu erfolgen hat. Das Mähgut ist jeweils spätestens nach einer Woche vollständig von der Fläche zu beräumen. Zum Aussamen ist es aber nach der Mahd 2 bis 3 Tage breitflächig auf der Fläche liegen zu lassen. Mineraldünger, Gülle oder chemische Pflanzenschutzmittel dürfen nicht zum Einsatz kommen.

Ersatzmaßnahmen nach §200a BauGB

Außerhalb des Geltungsbereiches des Baubauungsplanes auf dem Flurstück 441/11, in unmittelbarem räumlichen Zusammenhang des Teilgebietes 2 zwischen dessen Südgrenze und dem Hochwald sind zum Ausgleich der sich aus den Eingriffen in den Naturhaushalt im Plangebiet ergebenden Beeinträchtigungen Ersatzmaßnahmen vorgesehen. Die Ersatzmaßnahmen E1 und E2 werden den Baugrundstücken TG1 und TG 2 vollständig zugeordnet.

Ersatzmaßnahmenfläche E1

Südlich der Bebauungsgrenze auf dem Flurstück 441/11 erfolgt im Übergang zum Hochwald entlang der Waldgrenze die Bepflanzung eines ca. 2,50m breiten Waldsaumes.

Pflanzgebot der zu verwendende Straucharten :

Haselnuss (*Corylus avellana*)

gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*)

Weißdorn (*Crataegus monogyna*)

Ersatzmaßnahmenfläche E2

Anschließend an den Waldsaum auf dem Flurstück 441/11 (Ersatzmaßnahme 1) ist in Richtung Bebauungsgrenze (Waldabstand 30m) ein 15m breiter Streifen wie folgt herzustellen und dauerhaft zu erhalten:

- Umwandlung einer mit intensiver Grünlandnutzung belegten Fläche in eine extensive Wiesenfläche, Ausmagerung der Fläche mit dem Entwicklungsziel Trockenrasen
- Pflege:
Mahd, maximal zweimal pro Jahr, wobei die erste Mahd im Zeitraum vom 15. Juni bis 15. Juli und die zweite Mahd im Zeitraum 15. August bis 30. September des jeweiligen Kalenderjahres zu erfolgen hat. Das Mähgut ist jeweils spätestens nach einer Woche vollständig von der Fläche zu beräumen. Zum Aussamen ist es aber nach der Mahd 2 bis 3 Tage breitflächig auf der Fläche liegen zu lassen. Mineraldünger, Gülle oder chemische Pflanzenschutzmittel dürfen nicht zum Einsatz kommen.

7.2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Forstwirtschaft

Die Flurstücke 926/1, 938, 931/1 der Gemarkung Bad Elster, südlich vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Wald im Sinne des §2 Sächsisches Waldgesetz (SächsWaldG).

Gemäß §25 Abs. 3 SächsWaldG ist mit Gebäuden und baulichen Anlagen mit Feuerstätten zum Wald ein Mindestabstand von 30 m einzuhalten. Durch die im Bebauungsplan ausgewiesenen Baufelder und der Abstandslinie zum Wald wird diese Vorgabe eingehalten.

Weitere forstliche Belange sind durch die Planung nicht betroffen.

Naturschutz

Durch die Verkleinerung der Bebauungsplanfläche gegenüber der Fassung aus dem Jahre 1998 liegen nunmehr die besonders geschützten Biotopflächen außerhalb des Bebauungsplangebietes. Damit wird Vorsorge getroffen, dass diese Biotopflächen nicht indirekt durch bauliche Tätigkeiten oder durch die Nähe zu den neu entstehenden Bauflächen beeinträchtigt werden.

Der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes wurde am 11.06.1998 per Kreisratsbeschluss des Vogtlandkreises aus dem LSG „Oberes Vogtland“ ausgegliedert. Da der Geltungsbereich des Bebauungsplanes in Bezug auf die bisherige Flächenausdehnung nicht erweitert wird, ist ein zusätzliches Ausgliederungsverfahren nicht erforderlich.

Bodenschutz

Durch die Änderung des Bebauungsplanes reduziert sich die beeinträchtigte Fläche von ca. 10,36 ha auf 2,36 ha. Um eine direkte Beeinträchtigung besonders geschützter Biotopflächen während des Baugeschehens auszuschließen, werden diese Flächen mit der Änderung aus dem Bebauungsplangebiet herausgenommen.

Wasserwirtschaft

Die Ableitung von Schmutzwässern im Bebauungsplangebiet erfolgt abwasserseitig durch eine vom „ZWAV Wasser und Abwasser Vogtland“ im Jahre 2014 errichtete Druckleitung.

Das anfallende Oberflächenwasser soll durch Versickerung in den Untergrund verbracht werden. Auf Grundlage der vom Umweltbüro Vogtland vorgenommenen Versickerungstests und Berechnungen erfolgt eine geregelte Ableitung des Oberflächenwassers getrennt nach Privat- und öffentlichen Flächen mittels Muldenversickerung. Nähere Angabe hierzu sind dem in der Anlage beigefügten Sickergutachten der UBV Umweltbüro GmbH Vogtland vom 17.06.2016 zu entnehmen.

Das Bebauungsplangebiet befindet sich in der Schutzzone III des Heilquellenschutzgebietes Bad Brambach - Bad Elster. Die in der Heilquellenverordnung des Vogtlandkreises vom 01.12.2008 getroffenen Festlegungen sind bei der Baudurchführung bindend zu beachten.

Im Bereich des Bebauungsplanes sind keine Altlasten oder Bodenverunreinigungen bekannt. Sollten im Zuge der Baumaßnahmen Verunreinigungen festgestellt werden, sind diese im Einvernehmen mit dem Sachgebiet Wasserwirtschaft/ Wasserrecht des Landratsamtes Vogtlandkreis zu erkunden, abzugrenzen und gegebenenfalls sanieren zu lassen.

Eine eventuell vorgesehene Brauchwassernutzung des unverschmutzten Dachflächenwassers wird aus wasserwirtschaftlicher Sicht befürwortet. Beim Bau von Zisternen ist der Notüberlauf an die Versickerungsanlage des Grundstückes anzuschließen.

Im Zusammenhang mit dem jeweiligen Bauantrag ist der Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Genehmigung zu stellen.

8. Planinhalt und Abwägung

8.1. Art der baulichen Nutzung- allgemeines Wohngebiet

Die Bauflächen im Plangebiet werden als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO (Baunutzungsverordnung) festgesetzt.

Durch die Festsetzung als allgemeines Wohngebiet wird gesichert, dass Wohnen die Hauptnutzung bildet, zugleich aber auch eine wohnverträgliche Form der Funktionsmischung durch andere, beispielsweise kulturelle, soziale und ähnliche Nutzungen möglich ist.

8.2. Maß der baulichen Nutzung- Grundflächenzahl/Geschossflächenzahl

Für die Teilgebiete des Plangebietes wird das zulässige Maß der baulichen Nutzung durch eine Grundflächenzahl(GRZ) und die zugehörige Geschossflächenzahl(GFZ) als Höchstmaß festgesetzt.

8.3. Zahl der Vollgeschosse

Die maximal zulässige Höchstzahl der Geschosse beträgt in beiden Teilgebiet WA-1 und WA- 2: 2 Vollgeschosse

Maximal zulässige Wandhöhe im Teilgebiet WA-1 und WA-2:

Die maximale Traufhöhe der baulichen Anlage wird auf 8,50m und die maximale Firsthöhe auf 10,5m festgesetzt. Bezugspunkt bei der Berechnung stellt der Schnittpunkt zwischen der Dachschräge und der verlängerten Gebäudeaußenwand bezogen auf das vorhandene, natürliche Gelände auf der Nordseite des jeweiligen Baufeldes dar (siehe Systemschnitte 1-1 und 2-2).

Das Maß der maximal zulässigen Wandhöhe für Garagen und überdachte Stellplätze beträgt 3,00m über Geländeoberkante bezogen auf NHN.

Die Wand- und Firsthöhen der Gebäude sind im Einzelfall der Stadt Bad Elster auf der Basis dieser Festsetzungen vorzulegen, um städtebaulich vertragliche Feinabstimmungen im Gelände und mit der Nachbarbebauung sicherzustellen.

8.4. Bauweise, Baugrenzen und Stellung der baulichen Anlagen

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt.

8.5. Dächer

Die Dächer der Hauptgebäude sind als Satteldächer mit einer Mindestdachneigung von 25 Grad auszubilden.

Die Dächer von Nebengebäuden, Anbauten und Eingangsvorbauten sind als Sattel- oder Pultdächer mit einer Neigung von 10 bis 20 Grad oder Flachdächer auszubilden.

Dachüberstände:

Ortsgang maximal 50 cm, Traufe maximal 70 cm.

8.6. Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

Als Nebenanlagen können außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur solche zugelassen werden, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Anlagen oder dem Baugebiet selbst dienen.

Untergeordnete Bauteile oder Vorbauten nach SächsBO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Nebengebäude für Gartengeräte u.ä. sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Größe von 20m² zulässig.

Garagen und überdachte Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Größe von 50 m² zulässig.

8.7. Einfriedungen

Einfriedungen sind als regionaltypische Holz-/Staketenzäune oder Hecken zu errichten.

Sie dürfen eine Gesamthöhe von 1,20 m und einen Bodenabstand von 0,05 m nicht überschreiten. Als straßenseitige Einfriedungen (auch von der Grundstücksgrenze abgesetzte) sind Mauern und jegliche Art geschlossener, blickdichter Zäune unzulässig. Durchgehende Betonsockel sind an allen Grundstücksgrenzen untersagt. Lediglich Punktfundamente für Zaunpfosten sind erlaubt. Die Art der Einfriedung ist innerhalb eines Teilgebietes aufeinander abzustimmen.

8.8. Aufschüttungen und Abgrabungen

Aufschüttungen und Abgrabungen sind im Bauantrag darzustellen und in ihrer Modellierung so auszuführen, dass mit den Nachbargrundstücken ein höhengleicher Geländeübergang besteht. Für Geländeaufschüttungen darf nur internes Material (bspw. Aushubmaterial) verwendet werden, von dem keine Grundwassergefährdung ausgeht.

9. Nutzung alternativer Energien

Im Hinblick auf gesunde Lebensbedingungen sind alle Möglichkeiten zur Energieeinsparung auszuschöpfen. Die Integration von Sonnenkollektoren zur Warmwasserbereitung sowie von Solarzellen zur Energieerzeugung (Photovoltaik) in die Dachfläche ist erwünscht. Aus Gründen des Brandschutzes ist auf eine fachgerechte Montage zu achten. Wünschenswert ist auch die Teilversorgung aus weiteren regenerativen Energiequellen wie Wärmepumpen sowie energiesparende Bauweise (Niedrigenergiebauweise, verbesserte Wärmedämmung).

Anlage : Pflanzenvorschlagsliste

Baumpflanzungen

Bei Pflanzungen von Einzelbäumen als straßenbegleitende Baumpflanzungen bzw. als Baumgruppen in öffentlichen Grünflächen sind heimische Arten zu wählen.

Vorgeschriebene Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 18/20

Mindestgröße Pflanzgrube: LxBxH 3x2x1,5m mit tragfähigem Baumsubstrat

Straßenbäume: 2. Ordn., Baumarten mit nachgewiesener Standorteignung

Empfohlene Arten:

Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
Buche (*Fagus sylvatica*)
Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
Esche (*Fraxinus excelsior*)
Europäische Lärche (*Larix decidua*)
Bergulme (*Ulmus glabra*)
Kastanie (*Aesculus hippocastanum*)
Stieleiche (*Quercus robur*)
Traubeneiche (*Quercus petraea*)
Vogelkirsche (*Prunus avium*)
Weiß-Birke (*Betula pendula*)
Winterlinde (*Tilia cordata*)

Private Grünflächen

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit nicht für zulässige Nebenanlagen oder Zufahrten genutzt, als Gartenflächen anzulegen. Zur gärtnerischen Gestaltung gehört die Bepflanzung mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern.

In den Gartenbereichen (einschließlich Randeingrünung) sollte je 400m² Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum 2. oder 3. Wuchsordnung gepflanzt werden. Gehölzpflanzungen sollten in der nach Gebäudefertigstellung folgenden Vegetationsperiode fertiggestellt werden.

Empfohlene Arten:

_ Pflanzgebot - Strauchpflanzen für frei wachsende Hecken in den privaten Grünflächen entlang der neu entstehenden inneren Grundstücksflächen:

_ Freiwachsende Hecken

Alpenjohannisbeere (*Ribes alpinum*)
Faulbaum (*Rhamnus frangula*)
Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*)
Haselnuss (*Corylus avellana*)
Hunds-Rose (*Rosa canina*)
Salweide (*Salix caprea*)
Schlehe (*Prunus spinosa*)
Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
Traubenholunder (*Sambucus racemosa*)
Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
Zweifarbige Brombeere (*Rubus bifrons*)

_ Geschnittene Hecken

Liguster (*Ligustrum vulgare*)
Weißdorn (*Crataegus monogyna*)

_ Kletterpflanzen

Efeu (*Hedera helix*)
Jelängerjelier (*Lonicera capritolium*)
Knöterich (*Fallopia aubertii*)
Wilder Wein (*Parthenocissus tricuspidata*)

_ Bodendecker für Baumscheiben

Alpenjohannisbeere (*Ribes alpinum* 'Schmidt')
Balkan-Storchschnabel (*Geranium macrorrhizum*)
Efeu (*Hedera helix*)
Immergrün (*Vinca minor*)
Heckenkirsche (*Lonicera pileata*)
Teppich-Johanniskraut (*Hypericum calycinum*)