4

Begründung zum Bebauungsplan

H 04/2
"Beethovenstraße"
Heidenau

mit integriertem Grünordnungsplan

Stand: 20. Dezember 1999

Bebauungsplan

acerplan

Acerplan
Planungsgesellschaft
Niederlassung Dresden

Königsbrücker Straße 34
01099 Dresden

Grünordnungsplan :

Michael Kühfuss
Freier Garten- und Landschaftsarchitekt
Kühfuss & Partner

Wiener Straße 80 b
01219 Dresden

INHALTSVERZEICHNIS SEITE

1 ALLGEMEINES 4

2 RECHTSGRUNDLAGEN 4

3 GELTUNGSBEREICH, ÖRTLICHE VERHÄLTNISSE 4

3.1 GELTUNGSBEREICH, ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES 4
3.2 GRÖßE DES PLANGEBIETES UND LAGE IN DER STADT 5
3.3 BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES 5

4 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN / BESONDERE RANDBEDINGUNGEN 5

4.1 RAUMORDNUNG UND LANDESPLANUNG 5
4.2 LANDESENTWICKLUNGSPLAN SACHSEN 6
4.3 REGIONALPLAN 6
4.3.1 Klima (Ziel 4.2.1.20) 6
4.3.2 Regionaler Grünzug (Ziel 4.3.1) 6
4.3.3 Räumliche Entwicklung des Wohnungswesens (Ziele 6.2.1 und 6.2.2) 7
4.4 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN / LANDSCHAFTSPLAN 7
4.5 BESCHLÜSSE/SATZUNGEN 7
4.6 ANDERE ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN 7
4.6.1 Trinkwasserschutz 7
4.6.2 Landschafts-/Naturschutz 7
4.6.3 Planung zur BAB A 17, Dresden–Bundesgrenze, Abschnitt B 170-Pirna 7
4.7 WEITERE RANDBEDINGUNGEN 8
4.7.1 Denkmalschutz 8
4.7.2 Altlasten 8
4.7.3 Klima 8
4.7.4 Archäologie 8

5 ZIELSETZUNG DER PLANUNG 9

5.1 PLANUNGSERFORDERNIS 9
5.2 PLANUNGSZIELE 10
5.3 STÄDTEBAULICHE ZIELVORSTELLUNGEN 10
5.3.1 Art der Bebauung 10
5.3.2 Bauform 10

5.3.3 Erschließung 10
5.3.4 Grün- und Freiflächen 11

6 GRÜNORDNUNG 11

6.1 VORBEMERKUNG/RECHTLICHE GRUNDLAGEN 11
6.2 BESTAND UND BEWERTUNG 11
6.2.1 Naturraum 11
6.2.2 Natürliche Gegebenheiten des Plangebietes 12
6.2.2.1 Topographie 12
6.2.2.2 Geologie und Boden 12
6.2.2.3 Wasser 12
6.2.2.4 Klima 12
6.2.2.5 Landschaftsbild 13
6.2.2.6 Arten und Biotope 14
6.3 EINGRIFFE IN NATUR UND LANDSCHAFT 15
6.3.1 Art und Umfang der Baumaßnahmen 15
6.3.2 Beeinträchtigung von Natur und Landschaft durch die Baumaßnahme 15
6.4 GRÜNORDNERISCHE MAßNAHMEN 17
6.5 ZUSAMMENFASSENDE BEWERTUNG DER GRÜNORDNERISCHEN MAßNAHMEN 17
6.6 KOSTENSCHÄTZUNG 20

7 FESTSETZUNGEN 21

7.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG 21
7.1.1 WR (Reines Wohngebiet) 21
7.1.2 WA (Allgemeines Wohngebiet) 21
7.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG 22
7.2.1 Grundflächenzahl (GRZ) 22
7.2.2 Geschoßflächenzahl (GFZ) 22
7.2.3 Bauweise 22
7.2.4 Zahl der Vollgeschosse 22
7.3 HÖHENBESCHRÄNKUNG 22
7.4 CARPORTS UND STELLPLÄTZE 23
7.5 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN 23
7.6 BEBAUBARKEIT DER NICHT ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN 23
7.7 VERKEHRSFLÄCHEN 24
7.8 LEITUNGSRECHTE 24
7.9 GEH- FAHR- UND LEITUNGSRECHTE 24

8 GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN 24

8.1 ANLAGE DER PRIVATEN GRÜNFLÄCHEN 24
8.2 KLIMASCHUTZ 25
8.3 ERHALTUNG DES GEHÖLZBESTANDES 25
8.4 VERSICKERUNG DES OBERFLÄCHENWASSERS 25
8.5 BEGRÜNUNG DER EINRICHTUNGEN FÜR DEN RUHENDEN VERKEHR 25
8.6 FASSADENBEGRÜNUNG 26
8.7 PFLANZGEBOTE (PG) 26

9 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN 28

9.1 DACHNEIGUNG/DACHFORM/FIRSTRICHTUNG/EINDECKUNG 28
9.2 FASSADENGESTALTUNG 28
9.3 EINFRIEDUNGEN 28
9.4 PRIVATE MÜLLSTANDPLÄTZE 28
9.5 WERBEANLAGEN 29
9.6 KINDERSPIELPLÄTZE 29

10 HINWEISE 29

10.1 REGENWASSERSAMMLUNG AUF DEM PRIVATEN GRUNDSTÜCK 29
10.2 ALTLASTEN 29
10.3 BODENDENKMALE 29
10.4 GASVERSORGUNGSANLAGEN 30
10.5 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN 30

11 ERSCHLIEßUNG 30

12 FLÄCHENBILANZ/ANZAHL DER WOHNEINHEITEN 31

13 UMSETZUNG DER PLANUNG 31

1 ALLGEMEINES

Am 26.10.95 faßte der Stadtrat der Stadt Heidenau den Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplanes H04/1 für den Standort Beethovenstraße. Mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes soll eine städtebauliche Ordnung erreicht und im begrenzten Umfang Fläche für den Wohnungsbau bereitgestellt werden.

Mit der Durchführung der Planung wurde das Planungsbüro Weidleplan Consulting GmbH, Niederlassung Dresden beauftragt.

2 RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 8. Dezember 1986 (Bundesgesetzblatt I Seite 2253), i. d. Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (Bundesgesetzblatt I Seite 2141)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23. Januar 1990 (Bundesgesetzblatt I Seite 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (Bundesgesetzblatt I Seite 466)
- Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (Bundesgesetzblatt 1991 I Seite 58)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 12. März 1987 (Bundesgesetzblatt I Seite 889), zuletzt geändert am 18. August 1997 (Bundesgesetzblatt I Seite 2110)
- Sächsische Bauordnung (SächsBO) in der Fassung vom 18. März 1999 (Sächs. GVBl. Nr. 4/1999)
- Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG) vom 11. Oktober 1994 (Sächs.GVBl. Seite 1601), zuletzt geändert am 18. März 1999 (Sächs. GVBl. Nr. 4/1999)
- Sächsisches Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG) vom 03 März 1993 (Sächs.GVBl. Seite 229), zuletzt geändert durch Gesetz vom 4. Juli 1994 (Sächs. GVBl. S 1261)
- Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGemO) vom 21. April 1993 (Sächs.GVBl. Seite 301, ber. Seite 445), zuletzt geändert am 20. Februar 1997(Sächs.GVBl. Seite 105)
- Sächsisches Abfallwirtschafts- und Bodenschutzgesetz (SächsABG) (Sächs.GVBl. Nr. 9/1999 vom 15.06.1999, S. 262 ff.)

3 GELTUNGSBEREICH, ÖRTLICHE VERHÄLTNISSE

3.1 Geltungsbereich, Abgrenzung des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird begrenzt

- im Norden durch die südlichen Grundstücksgrenzen der 3-geschossigen Wohnbebauung südlich der Ernst-Schneller-Straße,
- im Osten durch die westlichen Grundstücksgrenzen der Bebauung Böhmischer Weg,

- im Süden durch die nördlichen Grundstücksgrenzen der Hanggrundstücke südlich der Beethovenstraße (entspricht der Gemarkungsgrenze Heidenau/Dohna),
- im Westen durch die 4-6-geschossigen Wohnreihenhäuser westlich bzw. südlich der Beethovenstraße.

Der Geltungsbereich umfaßt folgende Flurstücke:

472h, 472/4, 472/2, 472d, 472c, 472b, 472a, 473c, 473b, 473a und 474a, 647, 654 sowie Teile der Flurstücke 639, 646, 653 und 479/2

der Gemarkung Heidenau.

3.2 Größe des Plangebietes und Lage in der Stadt

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 1,9 ha und liegt an der südlichen Ortsrandlage von Heidenau. Angrenzend befindet sich die Gemarkung Dohna. Die Entfernung zum S-Bahn-Haltepunkt Heidenau-Süd beträgt ca. 1000 m.

3.3 Beschreibung des Plangebietes

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen Nordhang am Fuß des Talhangs, nahe der Stelle, an der sich das Müglitztal in das Elbtal öffnet. Innerhalb des Geltungsbereiches weist das Gelände zwischen der südlichen Grenze und der Beethovenstraße einen Höhenunterschied von 3 m auf. Zwischen der Beethovenstraße und der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches ist das Gelände weniger steil und weist nur noch einen Höhenunterschied von ca. 1,5 m auf.

Im Bereich nördlich der Beethovenstraße befinden sich zur Zeit noch ein Barackenkomplex mit dazwischen liegenden befestigten Flächen und ein Teil private Gärten.

Der Bereich südlich der Beethovenstraße wird als Kleingartenanlage genutzt. Auf den Flurstücken 473a und 474a befinden sich bereits 2 Wohngebäude.

Das Plangebiet ist ein gering bebauter Stadtbereich, der im Spannungsfeld zwischen Baukörpergruppen aus unterschiedlichen Baustilepochen liegt.

Die Parzellierung der Grundstücke südlich der Beethovenstraße in bebauungsgerechte, nahezu gleich große Grundstücke zeigt deutlich, daß das Plangebiet schon in früheren Zeiten zur Bebauung vorbereitet wurde. In dieser Grundstücksreihe sind die beiden östlichen Parzellen bereits mit je einem Einfamilienhaus bebaut. Diese Gebäude genießen Bestandsschutz und entsprechen im wesentlichen der dort vorgesehenen Struktur.

Mit Ausnahme der Straßenverkehrsflächen befinden sich alle Grundstücke in privatem Eigentum.

4 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN / BESONDERE RANDBEDINGUNGEN

4.1 Raumordnung und Landesplanung

Bei der Beplanung des Geltungsbereiches ist zum einen die Verordnung der Sächsischen Staatsregierung über den Landesentwicklungsplan Sachsen vom 16.08.1994, in Kraft getreten am 06.09.1994, sowie der Regionalplan Oberes Elbtal/Osterzgebirge zu berücksichtigen.

4.2 Landesentwicklungsplan Sachsen

Im Landesentwicklungsplan ist Heidenau als Siedlungsschwerpunkt mit der Funktion eines Unterzentrums ausgewiesen und liegt im Verdichtungsraum Pirna – Dresden – Meißen.

Bezüglich des Landesentwicklungsplanes Sachsen sind insbesondere die Ziele III 4.2 und III 4.3 zu berücksichtigen. Gemäß **Ziel III 4.2** soll sich die Siedlungsentwicklung der Gemeinden in die vorhandene Siedlungsstruktur einfügen. Gemäß **Ziel III 4.3** soll der Erneuerung, Abrundung und maßvollen Erweiterung des Siedlungskörpers Vorrang gegenüber der Neuausweisung größerer Baugebiete außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile eingeräumt werden. Ferner gilt **Ziel III 4.8.** Demnach sind die im Regionalplan dargestellten Grünzüge und Grünzäsuren zu berücksichtigen.

Die aufgeführten Ziele werden im Regionalplan präzisiert. Eine inhaltliche Auseinandersetzung erfolgt in Kap. 4.3.

4.3 Regionalplan

Der Regionalplan [1] projiziert die im Landesentwicklungsplan vorgegebenen Ziele auf den Betrachtungsraum. Ziele, die die Bauleitplanung betreffen, begründen grundsätzlich eine Anpassungspflicht der Gemeinden. Grundsätze, die die Bauleitplanung betreffen, sind in der bauleitplanerischen Entscheidung als Abwägungsmaterial einzustellen.

Im wesentlichen sind im Rahmen dieses Bebauungsplanes folgende Ziele planungsrelevant:

4.3.1 Klima (Ziel 4.2.1.20)

In verdichteten Räumen besteht eine hohe Immissionsgrundbelastung. Daher ist insbesondere die Freihaltung von Kaltluftentstehungsgebieten sowie der Abflußbahnen eine wesentliche planerische Vorgabe.

Dieser Aspekt ist grundsätzlich im Zusammenhang mit der jeweiligen örtlichen Situation zu sehen. Im konkreten Fall befindet sich südwestlich des Plangebietes ein Bereich, der im Klimagutachten der Stadt Heidenau als Kaltluftentstehungsgebiet dargestellt ist. Die bestehenden hangabwärts liegenden Bereiche (3-geschossige Zeilenbebauung südlich der Ernst-Schneller-Straße) stellen keine Barriere dar, so daß die Kaltluft 50 – 100 Meter in die bebauten Strukturen hineinfließen kann (siehe Kap.4.7.3 und 6.2.2.4).

4.3.2 Regionaler Grünzug (Ziel 4.3.1)

„Die Notwendigkeit der Freiraumsicherung durch zusammenhängende Regionale Grünzüge ergibt sich aus der in den vergangenen Jahren stattgefundenen verstärkten Siedlungstätigkeit..."

Ein Regionaler Grünzug ist in der Umgebung und auf der Fläche des Plangebietes in den Karten des Regionalplanes nicht dargestellt. Dies basiert auf dem Sachverhalt, daß es sich bei diesen Bereichen um teilweise besiedelte Strukturen handelt, die den Ausweisungskriterien gem. Regionalplan, Begründung zu Z 4.3.1.1 und Z 4.3.1.2 nicht entsprechen.

[1] Regionlaplan Oberes Elbtal/Osterzgebirge festgestellt durch Satzungsbeschluß der Verbandsversammlung am 08.12.1997; Hrsg: Regionaler Planungsverband Oberes Elbtal/Osterzgebirge

4.3.3 Räumliche Entwicklung des Wohnungswesens (Ziele 6.2.1 und 6.2.2)

Dem steigenden Bedarf an Wohneigentum in der Bevölkerung ist mit einer ausreichenden Bereitstellung von Wohnbauland im Rahmen der Bauleitplanung zu entsprechen (entlang der regionalen Entwicklungsachsen). Dabei ist der Nutzung freier oder untergenutzter innerörtlicher Siedlungsflächen Vorrang gegenüber der Neuausweisung von Baugebieten in Ortsrandlage einzuräumen.

Die vorliegende Planung entspricht diesem Ziel uneingeschränkt, denn es handelt sich um eine zum Innenbereich hin erweiterte Ortsarrondierung.

4.4 Flächennutzungsplan / Landschaftsplan

Für den Entwurf des Flächennutzungsplanes vom Juni 1993 wurde am 10.08.1993 eine Beteiligung der Träger Öffentlicher Belange durchgeführt. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung dieses Bebauungsplanes wird eine erneute Offenlage durchgeführt.

Der Entwurf weist das Plangebiet für Wohnbauflächen (W 14)

Der Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan befindet sich im Vorentwurfsstadium (April 1997)

4.5 Beschlüsse/Satzungen

Die Stadt Heidenau hat mit Stadtratsbeschluß vom 26.10.1995 den Aufstellungsbeschluß Nr. 315/95 für den Bebauungsplan H 04/1 gefaßt.

Weitere Beschlüsse und Satzungen der Stadt Heidenau wie beispielsweise:

- andere Bebauungspläne
- Gestaltungssatzung
- Veränderungssperre
- Ortsrandsatzung o.ä.

bestehen für die Flächen innerhalb oder angrenzend an den Geltungsbereich nicht.

4.6 Andere übergeordnete Planungen

4.6.1 Trinkwasserschutz

Im Bereich des Plangebietes oder daran angrenzend gibt es keine Überschneidungen mit Trinkwasserschutzzonen.

4.6.2 Landschafts-/Naturschutz

Im Bereich des Plangebietes oder daran angrenzend gibt es keine ausgewiesenen Landschafts-/Naturschutzgebiete

4.6.3 Planung zur BAB A 17, Dresden–Bundesgrenze, Abschnitt B 170-Pirna

Der Abschnitt B 170 – Pirna der geplanten A 17 verläuft in einer Entfernung von ca. 800 m zum Plangebiet im Süden auf der Gemarkung Dohna.

Aufgrund der Entfernung und der topografischen Situation ist nicht davon auszugehen, daß es zu relevanten Lärmimmissionen innerhalb des Geltungsbereiches kommen wird.

4.7 Weitere Randbedingungen

4.7.1 Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebietes sind keine denkmalgeschützten Gebäude i. S. des § 2 Sächsisches Denkmalschutzgesetz (SächsDSschG) verzeichnet. Auch in der näheren Umgebung befinden sich keine denkmalgeschützten Gebäude, die in ihrem Schutzstatus Auswirkungen auf das Plangebiet haben könnten.

4.7.2 Altlasten

Auf den Grundstücken nördlich der Beethovenstraße befinden sich seit Jahrzehnten kleine bauliche Anlagen, die als Unterstellmöglichkeiten oder der Verwaltung der Wohnungsgenossenschaft Elbtal (WGE) dienen oder als Rasenfläche angelegt sind.

Die Flächen südlich der Beethovenstraße sind seit Jahrzehnten kleingärtnerisch genutzt.

Aufgrund der Vornutzungen ist nicht davon auszugehen, daß sich auf den Flächen Altlasten befinden. Nach Angaben des Staatlichen Umweltfachamtes (STUFA) weist das Sächsische Altlastenkataster für das Plangebiet keine Altlastenverdachtsflächen aus.

4.7.3 Klima

Das Plangebiet liegt in einem Einströmbereich für Kaltluft, die sich an den Hanglagen des Elbtales südlich des Plangebietes bildet und von dort in Richtung Norden hangabwärts strömt. In der Klimafunktionskarte der Stadt Heidenau (Bearbeitungsstand Mai 1995) ist für die südwestlich des Plangebietes liegenden Flächen ein Kaltluftentstehungsbereich eingezeichnet. Darüber hinaus ist in der Karte ein flächenhafter Kaltluftabfluß während windschwacher Strahlungsnächte gekennzeichnet. Der relevante Einströmbereich reicht im Norden jedoch nur ca. 30m in die bestehenden Strukturen der Ernst-Schneller-Straße hinein (siehe auch Kap. 6.2.2.4).

4.7.4 Archäologie

Das Gelände ist Teil einer komplex strukturierten Kulturlandschaft mit hoher archäologischer Relevanz. Dies wird nachdrücklich durch mehrere bekannte archäologische Kulturdenkmale aus dem unmittelbaren Umfeld des zu bebauenden Gebietes bestätigt, die nach § 2 SächsDSchG Gegenstand des Denkmalschutzes sind (Gräber, Felder der Bronze- und Eiszeit). Es ist daher nicht auszuschließen, daß sich im Baugelände weitere, bislang unbekannte archäologische Kulturdenkmale im Boden befinden.

Nach Aussage des Landratsamtes des Landkreises Sächsische Schweiz müssen im gesamten betroffenen Gebiet rechtzeitig vor Beginn von Erschließungs- und Baumaßnahmen archäologische Ausgrabungen (1. Grabungsabschnitt) durchgeführt werden, um Klarheit über Qualität und Quantität der archäologischen Substanz zu erhalten. Den Umfang der Flächenuntersuchung bestimmt der Vertreter des Landesamtes für Archäologie vor Ort. Vom Ergebnis hängt es ab, ob und in welchem Umfang weitere archäologische Ausgrabungen folgen müssen. Dabei eventuell auftretende Befunde und Bodenfunde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren.

Eine kontinuierliche Durchführung aller archäologischen Maßnahmen sollte im gesamten Vorhabensgebiet seitens der Bauherrschaft gewährleistet sein.

Der erste Grabungsabschnitt sowie eine eventuell sich daran anschließende Ausgrabung bedürfen einer vertraglichen Regelung zwischen dem Landesamt für Archäologie und dem Verursacher.

Um den ersten Grabungsabschnitt gezielt planen zu können und eine effektive, zeit- und kostensparende Vorgehensweise zu garantieren, benötigt das Landesamt für Archäologie zusätzliche Informationen:

- Baugrunduntersuchungen (soweit vorhanden)
- vollständige Altbestandspläne (vor allem Unterkellerungen)
- Kennzeichnung gestörter Zonen (Leitungstrassen, Planierung und sonstige Bodeneingriffe)

Auf der Basis dieser Unterlagen lassen sich gegebenenfalls bereits im Vorfeld Fehlstellen benennen und die zu untersuchenden Flächen eingrenzen. Nach Aussage des Landratsamtes sind im Fall einer entsprechenden archäologischen Fündigkeit mehrmonatige Ausgrabungen nicht auszuschließen.

5 ZIELSETZUNG DER PLANUNG

5.1 Planungserfordernis

Aufgrund des nach wie vor steigenden Bedarfs an Wohneigentum in der Stadt Heidenau (Wohnungen und Wohneigentum in guter Wohnlage) sollen die im Plangebiet befindlichen Flächen einer effektiven Wohnbaunutzung zugeführt werden. Hierfür gibt es zwei unterschiedliche Ansätze.

Auf den Flächen südlich der Beethovenstraße soll den Eigentümern die Möglichkeit gegeben werden, Wohngebäude zu errichten und diese selbst zu nutzen oder zu verkaufen.

Die Flächen nördlich der Beethovenstraße befinden sich im Eigentum der WGE. Auf diesen Flächen sollen einerseits Einzel- oder Doppelhäuser bzw. Hausgruppen errichtet werden können, andererseits sollen dem städtebaulichen Duktus folgend mehrgeschossige „Punkthäuser" errichtet werden, um ein Potential an modernen Eigentumswohnungen zur Verfügung stellen zu können.

Durch Schaffung von Geschoßwohnungen und Eigenheimen wird den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung Rechnung getragen und die Eigentumsbildung von breiten Bevölkerungskreisen ermöglicht (§ 1 Abs. 5 BauGB). Dazu ist es erforderlich, daß der nördlich der Beethovenstraße gelegene Garten- und Barackenkomplex, der planungsrechtlich dem Innenbereich (§ 34 BauGB) zuzurechnen ist, städtebaulich neu geordnet wird. Mit dem Bebauungsplan werden dazu die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen. Hier sollen in Anlehnung an die Häuser an der Ernst-Schneller-Straße im Norden des Geltungsbereiches zunächst Baustrukturen geschaffen werden („Punkthäuser"), die einen Übergang von den bestehenden Gebäuden der Ernst-Schneller-Straße schaffen. Mit den im Westen vorgesehenen Strukturen entlang der Beethovenstraße sollen der Wohnungsbaugenossenschaft Elbtal zudem Flächen für kundenfreundliche Geschäftsräume angeboten werden.

Die südlich der Beethovenstraße gelegenen Flurstücke befinden sich planungsrechtlich im Außenbereich (§ 35 BauGB). Um eine Bebauung dieser Grundstücke zu ermöglichen, ist daher die Schaffung von Baurecht mittels eines Bebauungsplanes, der eine geordnete städtebauliche Entwicklung einleitet (§ 1 Abs. 3 BauGB) und insbesondere die ökologischen Belange (Frischluftversorgung) berücksichtigt, erforderlich.

Neben der Schaffung von Baurecht hat der Bebauungsplan daher auch das Ziel, den ökologischen Ausgleich durch den durch die Planung vorbereitenden Eingriff in Natur und Landschaft innerhalb des Plangebietes zu schaffen.

5.2 Planungsziele

Als oberstes Planungsziel wird die städtebauliche Einordnung neuer Baukörper in die vorhandene, sehr heterogene Umgebungsstruktur definiert. Die hierfür zur Verfügung stehenden Mittel (Höhe der Bebauung, Art der Bebauung, Dichte der Bebauung, äußere Gestalt der Baukörper, Orientierung der Baukörper etc.) sind entsprechend einzusetzen.

Als weiteres wichtiges Planungsziel wurde die ausreichende Berücksichtigung der klimatischen Verhältnisse festgelegt. Gemäß der Klimafunktionskarte der Stadt Heidenau (siehe auch Kapitel 4.7.3) befinden sich in dem südlich des Plangebietes liegenden Bereich Kaltluftentstehungs- und –abflußbereiche. Unter der Berücksichtigung dieser Randbedingung ist eine Orientierung der Bebauungsstruktur dahingehend erforderlich, daß der Abfluß der Kaltluft möglichst wenig beeinträchtigt wird, wenngleich der relevante Bereich begrenzt ist. Des weiteren ist dieser Aspekt bei der Einarbeitung von Festsetzungen zu Pflanz- und Pflegemaßnahmen zu berücksichtigen.

5.3 Städtebauliche Zielvorstellungen

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden folgende städtebauliche Zielvorstellungen formuliert.

5.3.1 Art der Bebauung

Die Art der Bebauung ist so zu wählen, daß von Norden nach Süden, von den bestehenden Geschoßwohnungsbauten (3-geschossig) hin zu den Kleingärten südlich des Plangebietes eine sinnvolle Staffelung hinsichtlich Höhe und Dichte erfolgt.

5.3.2 Bauform

Wie erwähnt, gliedert sich die Bauform innerhalb des Geltungsbereiches in 2 Teile:

- Geschoßwohnungsbau im Übergang zwischen der nördlich angrenzenden Bebauung der Ernst-Schneller-Straße sowie Hausgruppen und Doppelhäuser im Bereich nördlich bis an die Beethovenstraße
- Einzelhäuser im Bereich südlich der Beethovenstraße

Ziel ist eine qualitätvolle, maßstäbliche Bebauung, die auch zwischen den älteren Gebäuden der östlichen Beethovenstraße und den Plattenbauten im Westen vermittelt.

5.3.3 Erschließung

Das Plangebiet ist nach Norden und nach Osten durch die Beethovenstraße verkehrsmäßig erschlossen. Ihr Ausbauzustand soll nach den Planvorgaben entsprechend der baulichen Entwicklung des Plangebietes durch grundhaften Ausbau verbessert werden.

5.3.4 Grün- und Freiflächen

Die Anordnung der Gebäude auf den Grundstücken läßt zwischen den Baukörpern ausreichende große Freiflächen zu, die als private Grünflächen bzw. Gärten das Gebiet prägen. Der ökologische Eingriff ist innerhalb des Geltungsbereiches auszugleichen. Ziel ist die Schaffung eines hochwertigen Wohngebietes, in dem stark durchgrünte Gärten und Vorgartenbereiche vielfältigen Lebensraum bieten.

6 GRÜNORDNUNG

6.1 Vorbemerkung/Rechtliche Grundlagen

Nach § 7 SächsNatSchG stellen die Gemeinden als ökologische Grundlage eines Bebauungsplanes einen Grünordnungsplan auf. Er enthält eine Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft im Planungsgebiet sowie die Maßnahmen zur Verwirklichung der örtlichen Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Nach § 3 Sächsisches Ausführungsgesetz zum Baugesetzbuch (SächsBauGBAG) ist die Gemeinde nicht zur Anwendung der Eingriffsregelung des BNatSchG verpflichtet falls den belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auf andere Weise Rechnung getragen werden kann.

In der hierzu herausgegebenen Arbeitshilfe des Sächsischen Staatsministeriums des Innern und des Sächsischen Staatsministerium für Umwelt und Landesentwicklung wird der Anwendungsbereich des § 3 SächsBauGBAG näher definiert: Ein Verzicht ist insbesondere dann möglich, wenn ein nur geringfügiger Eingriff in Natur und Landschaft vorliegt. Als Kriterien werden hierfür genannt:

- Beplanung kleinerer Gebiete
- Beplanung von Flächen mit geringem ökologischen Wert
- Überplanung zur Nachverdichtung bestehender Baugebiete
- Überplanung zur Revitalisierung baulicher Brachen

Das knapp 2 ha große, z. T. bebaute Plangebiet mit stark anthropogener Prägung und Vorbelastung erfüllt mehrere der genannten Kriterien, so dass die Regelung des § 3 BauGBAG in Anspruch genommen werden kann.

Die Regelungen des BauGB bleiben davon unberührt. Nach § 1BauGB Abs. 5 Satz 2 Nr. 7 ist den Belangen des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie des Klimas Rechnung zu tragen. Neben einer Bestandsaufnahme und Bewertung sind entsprechende Festsetzungen für den Bebauungsplan Inhalt folgender Ausführungen.

6.2 Bestand und Bewertung

6.2.1 Naturraum

Heidenau ist naturräumlich der Dresdener Elbtalweitung zu zuordnen (BERNHARDT & MANNSFELD 1995). Als charakteristische Merkmale können genannt werden:

- tektonisch bedingte NW-SO gerichtete Tiefenzone im Sinne einer über hundert von Kilometern verfolgbaren Bruch- und Schwächezone der Erdkruste,
- ein geologischer Aufbau des Grundgebirges aus Granodioriten der Lausitz und den nach Westen angeschweißten Syenodioriten im Norden sowie dem Elbtalschiefergebirge und dem Rotliegenden im Süden,

- ein Deckgebirge aus Sandstein im Südosten und Kalkmergel im Nordwesten sowie den eiszeitlichen Ablagerungen der eigentlichen Elbtalweitung,
- einer inneren Gliederung des Reliefs in Aue, Nieder- und Mittelterrasse in einer unterschiedlich deutlichen Umrahmung der Randhöhen,
- eine Bodenzusammensetzung aus Vega- oder Auengleyen im Bereich der Aue und Niederterrasse, aus Sand-Braunerde-Podsole der Sandaufwehungen der Mittelterrasse, lokal aus Löß-Parabraunerden oder aus Lößstaugleyen sowie aus Hanglehm-Braunerden im Bereich der stärker geneigten Flächen der Umrahmung der Elbtalweitung,
- eine sich in niedrigeren Niederschlagswerten und höheren Durchschnittstemperaturen zeigenden lokalen Klimagunst,
- eine potentiell natürliche Vegetation aus verschiedenen Auengesellschaften, Eichen-Hainbuchenwäldern und auf den trockenen Standorten der Mittelterrasse aus Eichen-Birken-Kiefernwäldern.

6.2.2 Natürliche Gegebenheiten des Plangebietes

6.2.2.1 Topographie

Das Relief des Plangebietes ist durch einen südlich gelegenen stärker geneigten Hang und einer sich nördlich anschließenden nahezu ebenen Fläche gekennzeichnet. Die Übergangszone wird durch die Beethovenstraße markiert, wobei das nördlich gelegene Gelände über eine kleine nach Norden abfallende Geländestufe von ca. 2 m erreicht wird. Die Hangneigung auf der südlichen Teil beträgt über 7 %.

6.2.2.2 Geologie und Boden

Der geologische Untergrund wird aus kreidezeitlichen Ablagerungen des Plänersandsteins gebildet. Diese sind durch Lößderivate, sog Lößlehme vollständig abgedeckt. Die natürlicherweise sich entwickelnden Böden sind Parabraunerden oder Löß-Fahlerden an stärker geneigten Hängen Braunerden. Durch die vielfältigen Eingriffe in den Boden des Plangebietes sind diese Bodentypen allerdings z.T. erheblich in Struktur und Lagerung verändert bzw. nur noch fragmentarisch vorhanden und durch anthropogene Substrate ersetzt.

6.2.2.3 Wasser

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Das Grundwasser ist durch die Lößlehmabdeckung und den Verwitterungshorizont der darunterliegenden Gesteinsschichten relativ geschützt. Es liegt als ungespanntes Grundwasser im Lockergestein mit einem Flurabstand > 10 m vor. Eine Grundwassernutzung findet nicht statt.

Versickerndes Oberflächenwasser wird vorwiegend oberflächennah abgeführt.

6.2.2.4 Klima

Neben der lokalen Klimagunst des Naturraumes durch die Leelage zum Erzgebirge verbunden mit Jahresniederschlägen von teilweise unter 600 mm, höherer Einstrahlung, teilweise föhnartigen Effekten und höheren Jahresmitteltemperaturen im Vergleich zur Umgebung ergeben sich für das Stadtgebiet von Heidenau folgende klimatische Kennwerte (Klimagutachten):

- Temperaturjahresgang mit Juli als wärmstem und Januar als kältestem Monat (Monatsdurchschnittstemperatur von 17,9°C bzw. –0,8°C),
- Jahresdurchschnittstemperatur von 8,7°C,
- einem Niederschlagsmaximum im August von 74 mm sowie einem Minimum von 31 mm im Februar,
- einem Jahresniederschlag von nur 580 mm,
- Windverhältnissen mit zwei Schwerpunkten der Windrichtung – West mit 37 % und Süd bis Südost mit 23 % - und einem Anteil windstiller Witterung von 8 %.

Zusammenfassend ist zu konstatieren, daß der ausgeprägte Jahresgang der Klimaelemente mit Maximalwerten im Sommer und Minimalwerten im Winter eine kontinentale Prägung des Regionalklimas bedeutet.

Hinsichtlich der Windverhältnisse ist die beeinflußende Wirkung des Elbtals erwähnenswert, die eine Ablenkung der südlichen Winde von Norden nach Nordwesten mit sich bringt.

Lokalklimatisch konnten im Klimagutachten außerdem Überwärmungsbereiche, Kaltluftentstehungs- und Abflußgebiete sowie Ventilationsbahnen festgestellt werden. Für die Fläche des Plangebietes sind danach kennzeichnend:

- Kaltluftentstehungsgebiet mit guten Abflußmöglichkeiten südlich des Plangebietes,
- Kaltluftgebiet im zentralen Teil des Plangebietes,
- geringfügig überwärmter Peripheriebereich des umliegenden Raumes.

Danach wird Kaltluft auf den südlich des Plangebietes gelegenen Flächen produziert und durch die relativ große Hangneigung (>7%) mit hoher Stetigkeit in die darunterliegenden Talbereiche geführt. Auf den vorhandenen großen Freiflächen des Plangebietes entsteht ebenfalls Kaltluft, die aber aufgrund des fehlenden Gefälles nicht abfließen kann. Der angrenzende Siedlungsraum verfügt nur über geringfügig höhere Temperaturen, und eine mäßig gute nächtliche Abkühlungsrate mit relativ gutem Luftaustausch. Die bioklimatische Situation wird als günstig bewertet.

6.2.2.5 Landschaftsbild

Das Ortsbild als Teil des Landschaftsbildes ist hinsichtlich der landschaftsbildprägenden Elemente als sehr heterogen zu bezeichnen. Als prägende Elemente sind zu nennen:

- Zeilenbebauung am Nord- und Westrand des Plangebietes,
- Kleingärten südlich der Beethovenstraße,
- Baracken- und Garagenstandort, nördlich an die Beethovenstraße angrenzend,
- Gärten östlich des Plangebietes,
- Einfamilienhausstandorte inkl. angegliederter Gärten mit unterschiedlichem Nutz- und Ziergartenanteil,
- wenig gestaltete, überwiegend intensiv genutzte Freiflächen.

Insgesamt wird das Ortsbild damit durch eine Heterogenität der Elemente, eine maßgebliche Beteiligung ästhetisch unbefriedigender Elemente sowie eine Konzeptionslosigkeit ihrer Anordnung bestimmt. Zusammen mit dem Entwicklungsbedarf der Grünflächen und Freiräume muß das Ortsbild als ästhetisch geringwertig bezeichnet werden.

6.2.2.6 Arten und Biotope

Zur Erfassung des Schutzgutes Arten und Biotope erfolgte eine Biotoptypenkartierung in Anlehnung an den sächsischen Biotoptypenschlüssel sowie eine Datenrecherche hinsichtlich Schutzgebieten und gesetzlich geschützten Biotopen sowie faunistischen Daten zum Plangebiet. Die Ergebnisse der Biotoptypen- und Nutzungskartierung wurden hinsichtlich der Kriterien der VwV Biotopschutz [2] analysiert.

Als Ergebnis der Bestandsaufnahme setzt sich das Plangebiet aus der in Tab. 1 zusammengefassten Flächentypen zusammen.

Nr.	Flächentyp	Flächenumfang in m²	in %	Bemerkung
02210	Hecke	46,8	0,2	Hainbuchenhecke
02230	Einzelbäume	14 Stück	---	vorwiegend heimische Arten; erfasst sind nur Bäume außerhalb der eigentlichen Gartenflächen bzw. besonders wertvolle Gehölze
02230	Baumgruppen	245,4	1,3	Fichtenanpflanzung, in einem Fall flächig mit einer Höhe von über 5m
11110	Gebäude	1.664,6	8,4	alle Gebäudetypen
11340	Kleingartenanlage	5.117,0	25,9	wertgebender Gehölzanteil, insbesondere Obstgehölzanteil sehr unterschiedlich
11371	Nutzgarten	2116,2	10,7	wertgebender Gehölzanteil, insbesondere Obstgehölzanteil sehr unterschiedlich
11372	Ziergarten	1.823,3	9,2	wertgebender Gehölzanteil, insbesondere Obstgehölzanteil sehr unterschiedlich
11380	Rasenfläche	4471,3	22,6	fast ausschließlich intensiv gepflegter Rasen ohne nennenswerten Blütenaspekt
11410	Straße, bituminös	1.441,5	7,3	Versiegelungsgrad 100%
11411	Weg, befestigte Fläche, jeweils mit wassergebundender Decke	2.107,9	10,7	Versiegelungsgrad 80%
11412	Fußweg	311,8	1,6	Versiegelungsgrad insgesamt 90%
11413	Bankett	253,3	1,3	Versiegelungsgrad 80%
11414	Stellplätze	170,5	0,8	Versiegelungsgrad 90%
Gesamt		19.769,6	100%	

Tab. 1: Biotop- und Flächennutzungstypen des Plangebietes

Diese sind zu über 50 % stark anthropogen geprägt (Gebäude, befestigte Flächen, Rasenflächen und Ziergärten mit geringem Gehölzanteil), so daß sie als Lebensraum oder Habitatelement keine oder nur geringe Bedeutung besitzen. Umgekehrt stellen die Gartenflächen mit hohem Gehölzanteil sowie die vorhandenen heimischen Bäume mit einem Stammumfang über 100 cm Lebensraumqualitäten zur Verfügung, die die Ansiedlung einer störungstoleranten Fauna erlauben.

Die Auswertung der Flächen nach den Kriterien der VwV Biotopschutz ergibt keine Nachweise von gesetzlich geschützten Flächen. Flächen im Plangebiet werden bei den Naturschutzbehörden weder als Schutzgebiet noch als gesetzlich geschützter Biotop geführt. Aussagen zur Fauna liegen nicht vor.

Auf der Basis der o.g. Datengrundlage läßt sich deshalb resümieren, daß die Bedeutung aus Sicht des Arten- und Biotopschutzes vergleichsweise gering ist. Nur die Gartenflächen mit hohem Anteil an heimischen Gehölzen oder Obstbaumhochstämmen sind als wertvoll zu bezeichnen.

[2] Verwaltungsvorschrift des Sächsischen Ministeriums für Umwelt und Landesentwicklung zum Vollzug des § 26 SächsNatSchG zum Schutz bestimmter Biotope

6.3 Eingriffe in Natur und Landschaft

6.3.1 Art und Umfang der Baumaßnahmen

Der Bebauungsplan sieht die Errichtung von insgesamt 18 Baukörpern unterschiedlicher Kubatur vor:

- Einfamilienhäuser mit einem Vollgeschoß südlich der Beethovenstraße (Summe aller Flächen der Baufenster 1.260 m²),
- Standorte für Einfamilien- bzw. Reihenhäuser mit zwei Vollgeschossen auf der nördlichen Seite der Beethovenstraße (Summe aller Flächen der Baufenster von 1.320 m²),
- sowie 5 Standorte für Mehrfamilienhäuser mit zwei Vollgeschossen (Summe der Flächen der Baufenster 615 m²),

Hinzu kommen die Errichtung von privaten Stellplätzen oder Carports sowie 2 größere Flächen für Stellplätze bzw. Tiefgaragen. Für den ruhenden Verkehr wird damit eine maximale Fläche von 660 m² vorgehalten.

Die Erschließung erfolgt über zwei Stichstraßen und einer Flächeninanspruchnahme von 390 m².

Hinsichtlich der Angaben zu den Baufenstern und Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen ist zu berücksichtigen, daß keine vollständige Inanspruchnahme durch diese baulichen Anlagen gegeben ist, sondern der Bebauungsplan Spielräume für Bebauung und unversiegelte Flächen offen läßt. Aus Gründen der Umweltvorsorge wird eine vollständige Versiegelung angenommen.

6.3.2 Beeinträchtigung von Natur und Landschaft durch die Baumaßnahme

Als wesentliche Eingriffe in den Bestand sind zu nennen:

- Bodenversiegelung und Veränderung der Bodenstruktur,
- Flächeninanspruchnahme inkl. der Beseitigung von Gehölzen,
- Veränderung des Mikroklimas,
- Veränderung des Ortsbildes (als Teil des Landschaftbildes).

Die *Bodenversiegelung* sowie die *Veränderung der Bodenstruktur* vollziehen sich im Zuge der Anlage von Gebäuden und Nebenanlagen sowie bei der Erschließung. Insgesamt ist eine Fläche von ca. 4.075 m² betroffen. Mit der Flächenversiegelung ist der Verlust aller Bodenfunktionen verbunden, die an eine offene Bodenoberfläche gebunden sind. In erster Linie ist dies die Aufnahme von Wasser (Retention) und seine Substratfunktion. Daneben findet eine Entwertung als Lebensraum des Edaphons statt. Die Filtereigenschaften des Bodens bleiben bei Flächenversiegelung ungenutzt.

Die Veränderung der Bodenstruktur bewirkt eine Verminderung der Filterkapazität und bedeutet eine Veränderung des edaphischen Lebensraumes.

Hinsichtlich der Erheblichkeit des genannten Eingriffs ist auf Vorbelastungen der zu bebauenden Fläche durch eine bestehende Flächenversiegelung von 3.390 m² zu verweisen. Hinsichtlich der Bodenstruktur sind entsprechende Veränderungen anzunehmen.

Der Eingriff findet demnach in bereits umfangreich vorbelastetem Bestand statt. Sofern eine Beanspruchung solcher Flächen nicht möglich ist, stehen diese für die Entsiegelung zur Verfügung.

Die *Flächeninanspruchnahme* durch die Versiegelung im Umfang von 4.075 m² betrifft in erster Linie folgende Flächentypen:

- Scherrasen mit 1.320 m² ,
- befestigte, teilversiegelte Fläche mit ca. 880 m² ,
- Gebäude mit ca. 510 m².

Flächenmäßig weniger bedeutend sind auch Gärten unterschiedlicher Nutzungsart betroffen (insgesamt 1.320 m²). Unter diesen spielen Gartenflächen mit einem hohen Anteil an heimischen Gehölzen oder mit hohem Obstgehölzanteil eine wichtige Rolle. Der Flächenumfang dieser Nutz- oder Kleingärten beträgt ca. 620 m² .

Neben den flächenhaft bilanzierten Eingriffen wird der Gehölzbestand an wenigen Punkte verringert. Insgesamt müssen gefällt werden:

- ein Berg-Ahorn, (zweistämmig) St. –Umfang 2 x 60 cm
- eine Kastanie, St. –Umfang 35 cm
- eine Birke, St. –Umfang 130 cm
- ein Nussbaum, St. –Umfang 110 cm
- sowie eine Holunderbaumgruppe mit einer Fläche von 34 m².

Unter dem Blickwinkel des Arten- und Biotopschutzes sind die o.g. Flächen weitgehend wertlos oder geringwertig. Nur Gärten mit hohem heimischen Gehölz- oder Obstbaumanteil sind als wertvoll einzustufen. Ihre Beseitigung ist als erheblich zu bezeichnen und durch geeignete Maßnahmen auszugleichen. Gleiches gilt für den zu beseitigenden Baumbestand, sofern es sich um heimische, große und vitale Bäume handelt.

Die Veränderung des Mikroklimas vollzieht sich in zweierlei Hinsicht:

1. Durch die Flächenversiegelung erhöht sich die Erwärmung der bodennahen Luftschicht durch die Erhöhung der von der Erdoberfläche aufgenommenen Wärmemenge.
2. Die Errichtung der Baukörper im Wirkungsfeld einer Ventilationsbahn setzt den Luftaustausch herab.

Für das Plangebiet bestehen aber eine Reihe von Vorbelastungen, die die Eingriffserheblichkeit relativieren:

1. Die Bebauung findet in einem bereits umfangreich versiegelten Bestand statt. Als Bauflächen werden neben unversiegelter Fläche auch versiegelte Bereiche herangezogen.
2. Die Wirkungsmöglichkeiten des Kaltluftabflusses sind bereits beschränkt durch:
   - starke Reibungsflächen der Vegetation im Hangbereich südlich der Beethovenstraße mit Gartenlauben als Barrieren für den Kaltluftabfluß im obersten Hangbereich,
   - bestehende Bebauung nördlich der Beethovenstraße mit entsprechender Barrierewirkung,
   - vorhandene Gehölzausstattung mit Großbäumen und Sträuchern.

Vor dem Hintergrund der geringen räumlichen Tiefenwirkung der Kaltluftabflußbahn durch das fehlende Gefälle sowie der geringen thermischen Belastung der durchlüfteten Gebiete läßt sich für das geplante Vorhaben nur eine mittlere Erheblichkeit konstatieren. Zudem bestehen durch die Kubatur und Anordnung der Baukörper sowie die Beseitigung störender Elemente Möglichkeiten, die Eingriffserheblichkeit gänzlich zu minimieren.

Die zukünftige Bebauung stellt eine Veränderung des Ortsbildes dar. Die Erheblichkeit des Eingriffs ist dabei differenziert zu betrachten. Die Beseitigung von Gehölzen wirkt sich negativ aus, weil sie hinsichtlich des Ortsbildes die einzigen wertvollen Elemente darstellen. Die Errichtung von Gebäuden findet aber abgesehen von den Einzelgehölzen und Gärten in einem Umfeld ästhetisch geringwertiger oder wertloser Elemente statt. Dem gegenüber bedeutet der Bebauungsplan eine städtebauliche Neuordnung des Gebietes mit dem Ziel eine unbefriedigende Situation durch ein angemessene und das städtebauliche Umfeld reflektierende Bebauung zu ersetzen. In diesem Sinne besitzt der Eingriff keine Erheblichkeit, sondern stellt eine Verbesserung des Status quo dar.

6.4 Grünordnerische Maßnahmen

Die grünordnerischen Maßnahmen zielen ab auf:

- Erhaltung und Verbesserung der Lebensraumfunktion für eine siedlungstypische Fauna und Flora,
- Erhaltung eines bioklimatisch günstigen Klimas im Bereich des Bebauungsplangebietes und der durch das Plangebiet beeinflußten Flächen,
- Erhaltung der vorhandenen Bodenfunktionen, insbesondere der der Wasserretention,
- ansprechende Neugestaltung des Ortsbildes.

Die Verwirklichung dieser Zielsetzungen erfolgt über textliche Festsetzungen und Pflanzgebote (siehe Kap. 8 Grünordnerische Festsetzungen).

6.5 Zusammenfassende Bewertung der grünordnerischen Maßnahmen

Nach § 1BauGB besteht bei der Erarbeitung des Bebauungsplans die Verpflichtung zur angemessenen Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie des Klimas.

Als Konfliktpunkte des vorliegenden Bebauungsplanes haben sich erwiesen:

- Bodenversiegelung und Veränderung der Bodenstruktur,
- Errichtung von Baukörpern auf Flächen mit Funktionen für eine günstiges Bioklima,
- Flächeninanspruchnahme,
- Veränderung des Ortsbildes durch die Errichtung von Baukörpern.

Insgesamt sind damit Veränderungen des Lokal- und Mikroklimas, der Regenrückhaltung und Grundwasserneubildung, der Arten- und Biotopausstattung sowie des Ortsbildes verbunden.

Als Kriterien für die Bewertung einer ausreichenden Berücksichtigung der Belange des § 1 BauGB (s.o.) lassen sich deshalb definieren:

- bioklimatisch günstiges Mikroklima für die Flächen des Plangebietes sowie die durch das Plangebiet beeinflußten Flächen im Umfeld,
- Erhaltung der Bodenfunktionen insbesondere der Retentionsfunktion,
- Erhaltung, ggf. Wiederansiedlung eines siedlungstypischen Fauna und Flora,
- Sicherstellung eines ästhetisch ansprechenden und harmonischen Ortsbildes.

Der Bodenversiegelung steht eine Entsiegelung von 2.270 m² gegenüber. Die Eingriffe der Bodenstruktur finden teilweise auf bereits gestörten Flächen statt. Mit der weitgehenden Verpflichtung zur Versickerung des Oberflächenwassers bzw. seiner Nutzung für die Gartenbewässerung bestehen Ausgleichsmöglichkeiten für die Flächenversiegelung. In der Summe sind deshalb die Eingriffe in das Schutzgut Boden nicht als erheblich oder in Teilbereichen weitgehend als ausgleichbar anzusehen.

Hinsichtlich der Auswirkungen auf das Klima ist auf die geringe Reichweite der Kaltluftbahn zu verweisen. Zur weitgehenden Erhaltung des derzeitigen Wirkungsgrades werden drei Wege beschritten:

1. Anordnung der Baukörper in Strömungsrichtung,
2. Vermeidung von zusätzlichen Barrieren im Bereich der Kaltluftströmung durch Baum- oder Heckenpflanzungen,
3. Beseitigung von Abflußhindernissen im oberen Hangbereich des Bebauungsplans (Gartenlauben) sowie nördlich der Beethovenstraße (Baracken, Garagen, Einfamilienhaus).

Zur Vermeidung einer Überwärmung wird eine maximale Durchgrünung des Plangebietes angestrebt. Dazu gehört neben der gärtnerischen Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen:

- Baumpflanzung an der Beethovenstraße,
- Überkronung gemeinschaftlich zu nutzender Stellplatzflächen,
- Umsetzung der Baumschutzsatzung unter weitgehender Erhaltung des Baumbestandes
- Fassadenbegrünung sowie,
- Begrünung von Carports.

Die genannten Maßnahmen stellen sicher, daß weiterhin ein Kaltluftabfluß gewährleistet ist. Es ist zu erwarten, daß sein Wirkungsbereich wegen der Beseitigung von Hindernissen keinen nennenswerten Veränderungen unterliegt. Eine spürbare Erwärmung des zukünftigen Siedlungsbereiches während sommerlicher Hochdruckwetterlagen ist wegen der genannten grünordnerischen Maßnahmen, der geringen baulichen Dichte mit hohem Grünflächenanteil der Plangebietsflächen und ihres weiteren Umfeldes nicht zu erwarten.

Mit seiner unterdurchschnittlichen Arten- und Biotopausstattung ergibt sich ein insgesamt geringes Konfliktpotential. Im Siedlungsbereich besitzen aber Gärten und Kleingartenanlagen mit hohem Anteil an Obstgehölzen und / oder heimischen Gehölzen Bedeutung für die siedlungstypische Fauna. Die mit dem Bebauungsplan verbundenen Eingriffe durch die Inanspruchnahme solcher Flächen werden durch die Anlage einer Wildgehölzhecke in sinnvoller räumlicher Nachbarschaft zu anderen Flächen mit Lebensraumfunktion (Kleingartenanlage, Gartenflächen mit hohem Gehölzanteil) nahezu ausgeglichen. Zudem läßt die gärtnerische Gestaltung der zuvor als Gebäude, Nebenanlage oder Scherrasen gearteten Flächen Verbesserung der Lebensraumfunktion insgesamt erwarten. Voraussetzung ist die Umsetzung der Festsetzung zum heimischen Gehölzanteils sowie die Festlegung der extensiven Nutzung der textlich festgesetzten Retentionsbereiche. Damit wird auch bezüglich des Schutzgutes Arten und Biotope mittelfristig ein Zustand erreicht, der gegenüber dem Status quo eine Verbesserung darstellt.

Die Veränderungen des Ortsbildes vollziehen sich auf zwei unterschiedlichen Ebenen: Es erfolgt einerseits eine Veränderung der Art und Anordnung von Gebäuden, andererseits ein Eingriff in bestehende Grünstrukturen.

Der derzeitige Zustand stellt mit den vorhandenen Kleingärten, gewerblich genutzten Baracken, dem Garagenhof und einem Einfamilienhausstandort einen städtebaulich ungeordneten und ästhetisch unbefriedigenden Raum dar. Der Bebauungsplan löst dieses Problem durch die Beseitigung störender Elemente (Garagen, Baracken) sowie durch Fortführung der baulichen Vorgaben des Umfeldes (Zeilenbebauung im Norden und Westen, Reihenhäuser im Osten sowie Einfamilienhäuser im Südosten des Plangebietes) zu einem harmonischen Ganzen unter Schaffung eines zentralen Freiraumes. Insgesamt wird das Siedlungsbild erheblich aufgewertet. Bezüglich der Grünstrukturen finden geringfügige Eingriffe statt. Mit den Festsetzungen zur Berücksichtigung der Baumschutzsatzung sowie den festgesetzten Pflanzungen entlang der Beethovenstraße, der Überkronung von Stellplätzen, der Dachbegrünung der Carports, der Fassadenbegrünung sowie weiterer Pflanzung von größeren Einzelgehölzen ergibt sich mittelfristig ein deutlich höherer Durchgrünungsgrad.

Im Resultat der grünordnerischen Maßnahmen können die genannten Kriterien zur angemessenen Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie des Klimas erfüllt werden. Darüber hinaus ist in Bezug auf die Arten- und Biotopausstattung und des Ortsbildes eine spürbare Verbesserung des derzeitigen Zustandes zu erwarten.

Eine Bilanzierung in Anlehnung an die Naturschutz-Ausgleichs-Verordnung (NatschAVO) (vgl. Tab. 2) ergibt eine geringfügig negative Bilanz des Vorhabens. Unter Berücksichtigung des mittelfristigen Entwicklungspotentials (der nicht Gegenstand der NatschAVO), insbesondere der gärtnerisch genutzten Flächen sowie der Wildgehölzhecke und Baumpflanzungen ist insgesamt mit einer deutlich positiven Bilanz zu rechnen, was der o.g. gutachterlichen Einschätzung einer angemessenen Berücksichtigung aller Umwelt- und Naturschutzbelange entspricht.

Flächentyp	Größe in m²	Faktor	Wert	Bemerkung
Bestandsbewertung				
Hecke	46,8	A2	9,4	Hainbuchenhecke
Einzelbäume	14 Stück	---	---	vorwiegend heimische Arten; erfasst sind nur Bäume außerhalb der eigentlichen Gartenflächen bzw. besonders wertvolle Gehölze
Baumgruppen	245,4	A2	49,0	Fichtenanpflanzung, in einem Fall flächig mit einer Höhe von über 5m
Gebäude	1.664,6	A0	0,0	alle Gebäudetypen
Kleingartenanlage ohne Gehölze	2702,6	A4	1.081,0	Anteil an Gehölzen insbesondere heimischen oder Obstgehölzen niedrig
Kleingartenanlage mit Gehölzen	2.415,0	A4 +0,2	1.449,0	Anteil an Gehölzen insbesondere heimischen oder Obstgehölzen hoch
Nutzgarten ohne Gehölze	909,3	A4	363,7	Anteil an Gehölzen insbesondere heimischen oder Obstgehölzen niedrig
Nutzgarten mit Gehölzen	1.206,9	A4 + 0,2	724,1	wertgebender Gehölzanteil, insbesondere Obstgehölzanteil sehr unterschiedlich
Ziergarten ohne Gehölze	641,3	A2 + 0,1	192,4	Anteil an Gehölzen insbesondere heimischen oder Obstgehölzen niedrig
Ziergarten mit Gehölzen	1.182,0	A4	472,8	Anteil an Gehölzen insbesondere heimischen oder Obstgehölzen hoch
Rasenfläche	4471,3	A2	894,2	fast ausschließlich intensiv gepflegter Rasen ohne nennenswerten Blütenaspekt
Straße, bituminös	1.441,5	A0	0,0	Versiegelungsgrad 100%
Weg, befestigte Fläche,	2.107,9	A1	210,8	Versiegelungsgrad 80%
Fußweg	311,8	A0	0,0	Versiegelungsgrad insgesamt 90%
Bankett	253,3	A1	25,3	Versiegelungsgrad 80%
Stellplätze	170,5	A0	0,0	Versiegelungsgrad 90%

Flächentyp	Größe in m²	Faktor	Wert	Bemerkung
Gesamt	19.769,6	---	5.471,2	---

Flächen nach Bebauungsplan				
Hecke	46,8	A2	9,4	Hainbuchenhecke
Hecke	440	A7	308	Wildgehölzhecke
Einzelbäume	14 Stück	---	---	vorwiegend heimische Arten; erfasst sind nur Bäume außerhalb der eigentlichen Gartenflächen bzw. besonders wertvolle Gehölze
Baumgruppen	211,5	A2	42,3	Fichtenanpflanzung, in einem Fall flächig mit einer Höhe von über 5m
Gebäude	2.580	A0	0,0	alle Gebäudetypen
Gärten mit durchschn. Gehölzanteil	4.687,1	A5	2.343,5	Anteil an Gehölzen insbesondere heimischen oder Obstgehölzen durchschnittlich
Ziergarten	9.041,7	A2 + 0,1	2.712,5	Anteil an Gehölzen insbesondere heimischen oder Obstgehölzen niedrig
Straße, bituminös	1.242,5	A0	0,0	Versiegelungsgrad 100%
Fußweg	860	A0	0,0	Versiegelungsgrad insgesamt 90%
Stellplätze / Carport/ TG	660	A0	0,0	Versiegelungsgrad 90%
Gesamt	19.769,6	---	5.415,7	---
Zielzustand - Ausgangszustand			-55,5	Bilanz leicht negativ

Tab. 2: Flächenbilanz nach NatschAVO

6.6 Kostenschätzung

Die Kosten für die grünordnerischen Maßnahmen sind aufgrund der insgesamt geringen Erheblichkeit des Vorhabens und der umfangreichen Anstrengungen zur Konfliktvermeidung vergleichsweise gering (vgl. Tab. 3).

Aufgrund der Alternativen der gemeinschaftlichen Flächen für den ruhenden Verkehr – Tiefgarage oder ebenerdiger Parkplatz – ergeben sich zwei unterschiedliche Kostenvarianten mit DM 45.900,- (Tiefgarage) und DM 61.500 DM (ebenerdiger Parkplatz).

Maßnahme	Fläche / Größe / Anzahl	Kosten pro Einheit	Summe
Grünordnerische Maßnahmen			
Stellplatz-/Tiefgaragenbegrünung			
Stellplatzbegrünung nach PG 1	1.040 m²	30,- DM / m²	31,2 TDM
Tiefgaragenbegrünung (bei vorhandenem Tiefgaragenaufbau)	1.040 m²	15,- DM / m²	15,6 TDM
Straßenpflanzung nach PG 4	22 Stk.	1.200,- DM / m²	26,4 TDM
Heckenpflanzung (2m breit)	110 m	35,- DM / m	3,9 TDM
Gesamtsumme Grünordnung			**45,9 –61,5 TDM**

Tab. 3: Kostenschätzung

7 FESTSETZUNGEN

7.1 Art der baulichen Nutzung

7.1.1 WR (Reines Wohngebiet)

Die östlich an das Allgemeine Wohngebiet (WA) angrenzenden Baugebiete sollen ausschließlich dem Wohnen vorbehalten sein. Sie sind festgesetzt als reines Wohngebiet (WR) gemäß § 3 BauNVO. Die Differenzierung nach WR1, WR 2 und WR 3 ergibt sich lediglich aus der unterschiedlich festgesetzten Bauweise (7.2.3).

Folgende ausnahmsweise zulässigen Nutzungen und Nutzungsarten werden als nicht zulässig festgesetzt:

- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

Die Unterbringung dieser Nutzungen und Nutzungsarten würde sich in diesem kleinen Bereich des Plangebietes als strukturell störend erweisen und ist in diesem Bereich des Stadtgebietes auch nicht erwünscht.

7.1.2 WA (Allgemeines Wohngebiet)

Das westliche, direkt an der nach Norden führenden Beethovenstraße gelegene Baugebiet des Geltungsbereiches wird als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Läden, als **allgemein zulässige Nutzungen**, werden als nicht zulässig festgesetzt, daan der Diesterwegstraße umfangreiche Versorgungseinrichtungen vorhanden sind (REWE-Markt mit ca. 700 m² VK-Fläche, Bäcker, Metzger, Schreibwaren, Blumen). Der Standort Diesterwegstraße soll darüberhinaus eine weitere Stärkung erfahren. Es ist daher nicht sinnvoll und auch nicht erwünscht, hier eine Konkurrenzsituation zu schaffen.

Folgende **ausnahmsweise zulässige Nutzungen** und Nutzungsarten werden als nicht zulässig festgesetzt, da sie dem Gebietscharakter entgegenstehen und sich aus diesen Nutzungen unerwünschte Beeinträchtigungen der Wohnnutzung ergeben können:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Gartenbaubetriebe
- der Versorgung des Gebietes dienende Läden sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Tankstellen

Die Gliederung der Nutzungsarten sieht eine strikte Zuordnung der Gebäudeform und deren Nutzungsart vor. In dem an der nach Norden führenden Beethovenstraße gelegenen Baugebiet ist sowohl die Unterbringung von Verwaltung als auch von Speisewirtschaften möglich und angedacht.

Räume für Freie Berufe sind gemäß § 13 BauNVO im WA zulässig und auch erwünscht.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

7.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die GRZ wird im WA, WR1 und im WR3 mit 0,4 und im WR2 mit 0,3 festgesetzt.

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von

1. Carports und Stellflächen mit ihren Zufahrten innerhalb und ausserhalb der überbaubaren Grundstücksfläche,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
3. bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird
4. bestehenden Gartenlauben und Wochenendhäusern (WR3)

mitzurechnen.

Ziel dieser Festsetzung ist eine Minimierung des Eingriffs und Reduzierung der Flächenversiegelung auf ein möglichst niedriges Maß.

7.2.2 Geschoßflächenzahl (GFZ)

Die GFZ wird in Abhängigkeit der Zahl der Vollgeschosse soweit wie möglich reduziert. Im WR3 (1 Vollgeschoß) wird sie mit 0,4 festgesetzt, im WR2 (2 Vollgeschosse) mit 0,6. Im WR1 und WA (2 Vollgeschosse) wird sie mit 0.8 festgesetzt.

7.2.3 Bauweise

Die Bauweise gliedert sich wie beschrieben in 3 Bereiche:

- WA und WR1: o (offene Bauweise), wobei die vorgeschriebene Zahl der Vollgeschosse (siehe Kapitel 7.2.4) die Errichtung eines Geschoßwohnungsbaus (Punkthaus und Block) vorbereitet.
- WR2: o (offene Bauweise), möglich sind hier Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen (Reihenhäuser), die alle in ihrer Form die vorgesehenen städtebaulichen Strukturen ermöglichen.
- WR3: E (Einzelhäuser), zulässig sind hier ausschließlich frei stehende Einfamilienhäuser, um dem Übergang zu den südlich angrenzenden Kleingartenstrukturen Rechnung zu tragen.

7.2.4 Zahl der Vollgeschosse

Im WR1 und WA wird die Zahl der Vollgeschosse mit 2 als zwingend festgesetzt, um eine gestalterische Anknüpfung an die nördlich und westlich davon stehenden 3-geschossigen Wohngebäude zu erreichen.

Die weitere Staffelung zur südlich des Plangebietes gelegenen Struktur der Kleigartensparte wird erreicht, indem im WR2 die Geschossigkeit mit maximal II und im WR3 mit maximal I festgesetzt wird.

7.3 Höhenbeschränkung

Eine Höhenbeschränkung wird primär für die südlich der Beethovenstraße liegenden Grundstücke festgesetzt, da hier die höchste Sensibilität gegenüber den südlich angrenzenden Bereichen besteht. Die Höhenfestlegung bezieht sich auf die Firsthöhe, um einerseits die maximale Höhe des Gebäudes definieren zu können und an-

dererseits der Höhenverteilung der darunterliegenden Gebäudeelemente (Sockel, Geschoßhöhe, Drempel) mehr Spielraum zu geben.

Eine weitere Beschränkung besteht für Tiefgaragen innerhalb der entsprechend festgesetzten Flächen, um die optische Beeinträchtigung und die Auswirkungen auf die Kaltluftabflußbahnen zu minimieren.

7.4 Carports und Stellplätze

Um eine unnötige Störung des Kaltluftabflusses zu vermeiden, dürfen Carports, die auf den gem. Planzeichen 15.3 (Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Carports und Nebenanlagen) festgesetzten Flächen errichtet werden, an der Nord- und Südseite keine Wände haben.

Anstelle von Carports können auch Stellplätze innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche eingerichtet werden.

Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und den gem. Planzeichen 15.3, Zweckbestimmung „TGa" festgesetzten Flächen zulässig.

Stellplätze mit ihren Zuwegungen sind aus ökologischen Gründen wasserdurchlässig zu befestigen.

7.5 Überbaubare Grundstücksflächen

Im Bebauungsplan werden sowohl Baulinien als auch Baugrenzen festgesetzt. Mit den Festsetzungen der Baulinien (§ 23 Abs. 2 BauNVO) wird das Ziel verfolgt, geschlossene und räumlich funktionsfähige Straßenräume zu schaffen. Sowohl entlang der Beethovenstraße als auch entlang der Planstraßen 1 und 2 ist es erforderlich, die Baufluchten der nebeneinander stehenden Gebäude in einer Linie auszurichten.

Zusammen mit den Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO) wird die überbaubare Grundstücksfläche definiert. Die Baugrenzen und Baulinien gelten auch für den Bereich innerhalb des Erdreiches. Ein Abweichen von der Baulinie (Vor- oder Zurückspringen) ist nur in geringfügigem Ausmaß zulässig. Einzelne Gebäudeteile (Erker, Wintergärten, Loggien, Kellerschächte, Vordächer, Eingangstreppen und Balkone) können bis zu 1 m von der Baulinie abweichen. Ein Bauteil ist dann untergeordnet, wenn es seiner Art und seinem Umfang nach und auch in seinen Einwirkungen dem Gesamtbauvorhaben gegenüber nicht nennenswert in das Gewicht fällt und es von der Baumasse her unbedeutend ist.

Auf der **überbaubaren Grundstücksfläche** sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen nur zulässig, wenn sie dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen. Sie dürfen gegenüber dem primär verfolgten Nutzungszweck (z.B.: Wohnen), auf den sie hin ausgerichtet sind, nur eine untergeordnete Funktion, die auch in ihrer Größe und ihrem Umfang zum Ausdruck kommen muß, haben.

Terrassen sind auch außerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die Fläche ist jedoch bei der Berechnung der GRZ mit zu rechnen.

7.6 Bebaubarkeit der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Auf der **nichtüberbaubaren Grundstücksfläche** sind Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO unzulässig. Sie sind als unzulässig festgesetzt, damit das einheitliche Gesamtbild des Plangebietes nicht negativ beeinflußt und eine Beeinträchtigung des Kaltluftabflusses vermieden wird.

7.7 Verkehrsflächen

In der Planzeichnung sind 2 Kategorien von Verkehrsflächen festgesetzt. Die Beethovenstraße ist als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt, die Planstraßen 1 und 2 sind als private Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung (Mischverkehrsfläche) festgesetzt. Für die Beethovenstraße nördlich der Kleingartenflächen ist die Breite des öffentlichen Verkehrsraumes mit 8,5 m festgesetzt, innerhalb derer sich zwei 1,50 m breite Fußwege befinden können.

Die Planstraßen 1 und 2 sind mit einer Breite von 4 m festgesetzt. Der Gesamtstraßenraum wird als Mischfläche ausgebaut und erhält keinen Bord zwischen der Straßenfläche und dem Fußweg.

7.8 Leitungsrechte

Die mit Leitungsrechten belasteten Flächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes gekennzeichnet und von jeglicher Bebauung sowie Bepflanzung mit Gehölzen freizuhalten. Eine Nutzung oder ein Betreten der mit Leitungsrechten belasteten Flächen ist nur dem Eigentümer und den für die Wartung und Pflege der Anlagen zuständigen Personen sowie dem Versorgungsträger gestattet.

7.9 Geh- Fahr- und Leitungsrechte

Die mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten belasteten Flächen (Planstraßen 1 und 2) sind in der Planzeichnung (Rechtsplan Teil A) als „private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung" ausgewiesen.

Zur Nutzung der mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten belasteten Flächen sind nur die Eigentümer, Anlieger und die für die Wartung und Pflege der Anlagen zuständigen Personen sowie die Versorgungsträger berechtigt. Die Nutzung dieser Flächen durch die Allgemeinheit ist nicht zulässig.

8 GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

8.1 Anlage der privaten Grünflächen

Die nicht überbaute Grundstücksfläche der Baufenster ist mindestens zu 80% zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten.

Die Pflanzung von Großgehölzen ist im Bereich der Ventilationsbahnen auf die im Bebauungsplan festgelegten Standorte zu begrenzen. Im Bereich der Ventilationsbahnen sind niedrige Strauchpflanzungen (bis maximal 2 m) in kleinen Gruppen zugelassen. Der Anteil der Gehölzfläche an der Grünfläche soll dabei 10 % nicht überschreiten.

Die zu pflanzenden Bäume sollen folgende Merkmale aufweisen:

- Bäume 1. Ordnung,
- Laubbaum, heimisch, standortgeeignet
- Hochstamm, Mindeststammumfang von 14 - 16 cm
- Verankerung mit Pfahl
- zu verwendende Bäume: Acer platanoides (Spitzahorn), Fraxinus exelsior (Esche), Quercus petreae (Traubeneiche), Quercus robur (Stieleiche), Tilia cordata (Winterlinde)

Die zu pflanzenden Sträucher sind folgendermaßen charakterisiert:

- Qualitätsmerkmale: 2 x v., 3 TR (2 mal verpflanzt, 3-triebig), ohne Ballierung, 60-100 cm Höhe
- Laubsträucher
- geringe bis mittlere Wuchshöhe (maximal 3m)
- Anteil der heimischen Arten mindestens 60 %
- zu verwendende heimische Sträucher: Cornus mas (Kornelkirsche), Lonicera xylosteum (Heckenkirsche), Prunus spinosa (Schlehe), Rosa canina (Hundsrose), Rosa rubiginosa (Weinrose), Viburnum lantana (Wolliger Schneeball), Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball), Salix aurita (Ohrenweide), Salix repens Kriechweide)

8.2 Klimaschutz

Innerhalb der Vorrangfläche des Klimaschutzes ist eine Bebauung nicht gestattet und eine Bepflanzung mit Großgehölzen (Bäume 1. und 2. Ordnung sowie Großsträucher) auf die vorgesehenen Standorte zu beschränken.

8.3 Erhaltung des Gehölzbestandes

Der Baumbestand ist weitestgehend zu erhalten. Bäume im Wirkungsbereich der Baumaßnahmen sind nach DIN 18920 zu schützen.

Der sich aus der Baumschutzsatzung ergebende erforderliche Ersatz ist außerhalb der durch die Ventilationsbahnen definierten Räume zu leisten. Notwendige Ersatzpflanzung sind weitestgehend unter Verwendung heimischer standortgerechter Bäume oder durch hochstämmige Obstbäume zu erbringen.

8.4 Versickerung des Oberflächenwassers

Die Versickerung des Oberflächenwassers erfolgt von den Fußwegen und kleinen befestigten Flächen der Nebenanlagen seitlich in die Vegetationsflächen. Die Dachentwässerung erfolgt im Falle der Einfamilienhausstandorte in private Zisternen, im Falle der Mehrfamilienhaus-/ Reihenhausbebauung über Muldenversickerung in Geländemulden mit folgenden Parametern:

- Flächengröße 15% der zu entwässernden Fläche,
- Muldentiefe maximal 30 cm,
- maximale Böschungsneigung im Verhältnis 1:2,

Zur Erhaltung der Geländemulden ist eine extensive Pflege durch eine einmalige Mahd im Jahr erforderlich.

Die Begrünung der Geländemulden erfolgt über eine Magerrasenansaat. Randbereiche können mit niedrig wüchsigen Weidenarten bepflanzt werden.

8.5 Begrünung der Einrichtungen für den ruhenden Verkehr

Entlang öffentlicher Verkehrsflächen und privater Grundstücksflächen ist eine Einfriedung nur zusammen mit einer Heckenpflanzung heimischer Arten zulässig. Für Heckenpflanzungen senkrecht zur Strömungsrichtung der Ventilationsbahnen ist eine Höhenbegrenzung von 0,5m erforderlich.

Tiefgaragen, Stellplätze für mehr als drei Pkw sowie Carports sind gemäß Pflanzgebot (PFG 1 und 2) zu begrünen.

8.6 Fassadenbegrünung

Große fensterlose Fassaden ab einer Fläche von 12 m² sollten mit einer Begrünung versehen werden.

Zur Fassadenbegrünung sind zu verwenden:

- Hedera helix (Efeu)
- Clematis spec. (Waldrebe)
- Parthenocissus spec. (Jungfernrebe)

8.7 Pflanzgebote (PG)

PG 1: Baumpflanzung auf Stellplatzflächen

Zwischen den Stellplatzflächen ist pro 4 Stellplätze ein offenes Pflanzbeet für Bäume 3. Ordnung oder Großsträucher mit Anfahrschutz sowie die Pflanzung entsprechender Gehölze vorzusehen:

Verwendung finden ausschließlich Bäume mit folgenden Merkmalen:

- Laubbaum, heimisch, standortgeeignet (Acer campestre (Feldahorn), Cornus mas (Kornelkirsche), Sorbus aucuparia (Eberesche), Prunus padusTraubenkirsche)
- Hochstamm, Mindeststammumfang von 14 –16 cm, 3 x verpflanzt mit Ballen
- Verankerung mit 3-Bock bzw. Pfahlgerüst
- offenes Pflanzbeet von mindestens 2x2m
- Einbau Bewässerungssystem „FF-Drän"

PG 2: Tiefgaragenbegrünung

Tiefgaragen sind durch Oberboden mit einer Mindeststärke von 40 cm zu überdekken, mit einer Magerrasenansaat zu begrünen und extensiv mit einer zweimaligen Mahd pro Jahr zu pflegen.

PG 3: Begrünung der Carports

Carport mit offener Dachkonstruktion sind durch Rankgewächse zu begrünen. Zu verwendende Arten sind:

- Parthenocissus spec. (Jungfernrebe),
- Clematis spec. (Waldrebe)

PG 4: Gehölzpflanzung auf privaten Grünflächen

Auf den gemeinschaftlichen Grünflächen sind in Ergänzung des Bestandes Solitärgehölze zu pflanzen und Strauchpflanzung vorzunehmen. Die zu pflanzenden Bäume sollen folgende Merkmale aufweisen:

- Bäume 1. Ordnung,
- Laubbaum, heimisch, standortgeeignet
- Hochstamm, Mindeststammumfang von 14 - 16 cm
- Verankerung mit Pfahl

- zu verwendende Bäume: Acer platanoides (Spitzahorn), Fraxinus exelsior (Esche), Quercus petreae (Traubeneiche), Quercus robur (Stieleiche), Tilia cordata (Winterlinde)

Die zu pflanzenden Sträucher sind folgendermaßen charakterisiert:

- Qualitätsmerkmale: 2 x verpflanzt, 3-triebig, ohne Ballierung, 60-100 cm Höhe
- Laubsträucher
- geringe bis mittlere Wuchshöhe (maximal 3m)
- Anteil der heimischen Arten mindestens 60 %
- zu verwendende heimische Sträucher: Cornus mas (Kornelkirsche), Lonicera xylosteum (Heckenkirsche), Prunus spinosa (Schlehe), Rosa canina (Hundsrose), Rosa rubiginosa (Weinrose), Viburnum lantana (Wolliger Schneeball), Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball), Salix aurita (Ohrenweide), Salix repens Kriechweide)

PG 5: Gehölzpflanzung an Straßen

An Straßen erfolgt die Pflanzung von Obstbäumen (Birne), wahlweise Rotdorn mit folgenden Qualtiätsmerkmalen:

- Hochstamm, Mindeststammumfang von 14 - 16 cm, 3 x verpflanzt mit Ballen
- Dreibock
- offenes Pflanzbeet von mindestens 2 x 1m
- Einbau Bewässerungssystem „FF-Drän"
- Anfahrschutz

PG 6: Gestaltung der Retentionsbecken und -rinnen

Die Begrünung der Retentionsbereiche erfolgt über eine Magerrasenansaat. Randbereiche können mit niedrig wüchsigen Weidenarten bepflanzt werden. Eine einmalige Mahd im Jahr wird zur Erhaltung der Funktion festgelegt.

PG 7: Gestaltung von Einfriedungen entlang Verkehrsflächen und Grundstücksgrenzen

Entlang öffentlicher/privater Verkehrsflächen und privater Grundstücksflächen ist eine Einfriedung nur zusammen mit einer Heckenpflanzung heimischer Arten zulässig. Für Heckenpflanzungen senkrecht zur Strömungsrichtung der Ventilationsbahnen ist eine Höhenbegrenzung von 0,5 m erforderlich.

PG 8: Pflanzungen zur Anlage von Hecken

Zur landschaftlichen Einbindung und zur Förderung heimischer Tierarten erfolgt eine Abgrenzung des Baugebietes nach Süden durch die Anlage eines zwecks Kaltluftabflusses unterbrochenen Heckenstreifens mit einer Mindestbreite von 4m. Als Arten sind heimische standortgerechte Laubgehölze zu verwenden.

PG 9: Fassadenbegrünung

Zur Fassadenbegrünung sind zu verwenden:

Hedera helix (Efeu)
Clematis spec. (Waldrebe)
Parthenocissus spec. (Jungfernrebe)

9 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

9.1 Dachneigung/Dachform/Firstrichtung/Eindeckung

Unter Berücksichtigung der ortstypischen Bebauung und des gewünschten einheitlichen Erscheinungsbildes des Wohngebietes sind als **Dachformen**, mit Ausnahme im WA und WR1, ausschließlich Satteldächer mit einer **Dachneigung** von 35 bis 40° zulässig.

Im WR1 und WA ist auch die Errichtung von Walmdächern zulässig, da andere Dachformen auf den vorgesehenen Baufenstern (quadratisch) i.V.m. der erforderlichen/festgesetzten Gebäudehöhe (Zahl der Vollgeschosse zwingend mit II) zu einem architektonisch ungünstigen Erscheinungsbild führen würde.

Die **Firstrichtung** orientiert sich am Verlauf der für den Kaltluftabfluß eingerichteten Korridore; in Nord-Süd-Richtung. Eine Ausnahme hiervon stellt das WA dar, hier ist aufgrund der vorgesehenen Dachform die Firstrichtung in Nord-Süd- und Ost-West-Richtung festgesetzt.

Dachüberstände dürfen giebelseitig das Maß von 20 cm und traufseitig das Maß von 50 cm von der Fassade nicht überschreiten. Diese Festsetzung soll bewirken, daß die für die Region typischen Dachformen/Überstände hergestellt werden. Gebietsuntypische Dachformen/Überstände süddeutscher oder alpiner Architektur werden somit vermieden.

Zur Vermeidung einer negativen Gesamtwirkung und der besseren Einpassung der Bebauung in den Stadtraum sind für die **Dacheindeckung** ausschließlich Ziegelsteine in gedeckten, dunkelroten Farbtönen zulässig. Die Verwendung von glanzlackierten Ziegeln ist nicht zulässig. Flachdächer und flachgeneigte Dächer von Nebenanlagen bis 15 ° sind aus ökologischen Gründen dauerhaft extensiv zu begrünen.

9.2 Fassadengestaltung

Festsetzungen zur Fassadengestaltung sind erforderlich um ein harmonisches Gesamtbild im Zusammenwirken von bestehender und neuer Bebauung zu erhalten. Helle Farben und flächige Verkleidungen jedweder Art sind für das Gebiet und dessen Umgebung untypisch und unerwünscht.

9.3 Einfriedungen

Entlang der Planstraßen 1 und 2 sind Einfriedungen zum Straßenraum hin nur in einer Höhe bis max. 50 cm zulässig, vorzugsweise als frei wachsende und geschnittene Hecken aus einheimischen Sträuchern.

Entlang der Beethovenstraße sind zum öffentlichen Straßenraum hin Einfriedungen bis zu einer Höhe von maximal 50 cm zulässig.

Diese Festsetzungen sind erforderlich, um dem existierenden stadträumlichen Erscheinungsbild Rechnung zu tragen und eine starke optische Zergliederung durch hohe Einfriedungen zu vermeiden.

9.4 Private Müllstandplätze

Um ein positives Erscheinungsbild innerhalb des Plangebietes zu erzielen, sind Standplätze für den Hausmüll entweder in Nebengebäuden unterzubringen oder mit einheimischen Sträuchern einzugrünen.

9.5 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung an der der Erschließungsstraße zugewandten Fassade zulässig. Die Werbung ist auf die Erdgeschoßzone zu beschränken. Darüber hinaus ist die Größe der Anlage sowie der Schrift beschränkt. Diese Einschränkungen sind erforderlich, um eine von den Werbeanlagen ausgehende Störung des städtebaulichen Umfeldes zu vermeiden.

9.6 Kinderspielplätze

Gemäß § 9 der Sächsischen Bauordnung ist bei der Errichtung von Geschoßwohnungsbauten der Nachweis von Kinderspielflächen zu führen. Nach DIN 18034 Teil C werden hierfür im Bebauungsplan 5 m² Netto-Spielplatzfläche je Wohneinheit (WE) angesetzt. Das heißt, daß Flächen für Pflanzungen und Wege hinzuzurechnen sind. Diese Spielplatzflächen können wahlweise auf eine oder zwei Flächen mit einer Mindestgröße von 40 m² netto verteilt werden.

10 HINWEISE

10.1 Regenwassersammlung auf dem privaten Grundstück

Auf den privaten Grundstücken ist das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser in Zisternen zu sammeln, die eine Größe von mindestens 3,5 m³ haben müssen. Diese Maßnahmen sind nicht nur aus ökologischen Gründen erforderlich, sondern ermöglicht es, die eventuell für die Regenwasserrückhaltung erforderliche Anlage kleiner und damit kostengünstiger zu dimensionieren.

Im WA, WR1 und WR2 ist auch die Versickerung auf dem Grundstück (an Ort und Stelle) in geeigneten Muldensystemen möglich. Ein Zusammenlegen dieser Anlagen mehrerer Grundstücke ist anzustreben.

10.2 Altlasten

Obwohl aufgrund der bisherigen Nutzung und nach Bestätigung des Staatlichen Umweltfachamtes Radebeul nicht von Altlasten auszugehen ist, wird aus Sicherheitsgründen der Hinweis aufgenommen, daß im Zuge von Baumaßnahmen festgestellte Kontaminationsherde den zuständen Behörden zu melden sind.

10.3 Bodendenkmale

Das Gelände ist Teil einer komplex strukturierten Kulturlandschaft mit hoher archäologischer Relevanz. Dies wird nachdrücklich durch mehrere bekannte archäologische Kulturdenkmale aus dem unmittelbaren Umfeld des zu bebauenden Gebietes bestätigt, die nach § 2 SächsDSchG Gegenstand des Denkmalschutzes sind (Gräber, Felder der Bronze- und Eiszeit). Es ist daher nicht auszuschließen, daß sich im Baugelände weitere, bislang unbekannte archäologische Kulturdenkmale im Boden befinden.

Nach Aussage des Landratsamtes des Landkreises Sächsische Schweiz müssen im gesamten betroffenen Gebiet rechtzeitig vor Beginn von Erschließungs- und Baumaßnahmen archäologische Ausgrabungen (1. Grabungsabschnitt) durchgeführt werden, um Klarheit über Qualität und Quantität der archäologischen Substanz zu erhalten (vergleiche auch Kapitel 4.7.4.).

10.4 Gasversorgungsanlagen

Im Abstand von ca. 10 m westlich des Flurstücks 472 befindet sich eine Gasstation mit Schiebergruppen und. Der Abstand baulicher Anlagen zu dieser Station darf 18 nicht unterschreiten. Bei geringeren Abständen ist die Zustimmung des Versorgungsträgers (Gasversorgung Sachsen Ost) erforderlich.

10.5 Nachrichtliche Übernahmen

Als nachrichtliche Übernahmen werden folgende Anlagen in der Planzeichnung (Teil A) dargestellt:

- Fernwärmeleitungen der Technische Dienste Heidenau GmbH
- Stromleitungen der ESAG
- eine Gasleitung (straßenbegleitend zur Beethovenstraße)
- ein Schmutzwassersammler im Osten des Plangebietes

11 ERSCHLIEßUNG

Die verkehrliche Erschließung ist über die Beethovenstraße gesichert. Erforderlich ist der Ausbau der Beethovenstraße. Zur Sicherung des Fußgängerverkehrs ist entlang der nördlichen Grenze der Beethovenstraße ein Fußweg zu errichten, der eine Breite von 1,5 m haben sollte. Entlang der südlichen Grenze sollte ebenfalls ein Fußweg mit 1,5 m Breite hergestellt werden. Die Fahrbahnbreite sollte eine Breite von 5,5 m aufweisen .

In der Beethovenstraße befindet sich ein Abwassermischsystem, an das die südlich der Beethovenstraße liegenden Gebäude angebunden werden können. Die Abwässer der nördlich der Beethovenstraße liegenden Gebäude können über eine Hebeanlage ebenfalls in den in der Beethovenstraße befindlichen Sammler einbinden.

Ferner befindet sich im Osten des Flurstücks 647 ein Schmutzwassersammler, DN 400, in den Teile der nördlich der Beethovenstraße gelegenen Siedlungsbereiche entwässern können.

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über eine in der Beethovenstraße liegende Trinkwasserleitung, die hierfür ausreichend dimensioniert ist.

Entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft eine Fernwärmeleitung der *Technische Dienste Heidenau GmbH*, über die eine Versorgung der nördlich der Beethovenstraße liegenden Gebäude erfolgen kann.

Die Stromversorgung erfolgt durch vorhandene Leitungen der ESAG, die in der Beethovenstraße verlegt sind. Innerhalb des Baugebietes WR 1 müssen bestehende Leitungen der ESAG umverlegt werden.

12 FLÄCHENBILANZ/ANZAHL DER WOHNEINHEITEN

1.	Plangebiet	19.769 m²	=		100 %
2.	Wohnbauflächen	16.890 m²	=		86 %
davon:	WA	1.820 m²	=	9 %	
	WR1	3.497 m²	=	18 %	
	WR2	5.053 m²	=	26 %	
	WR3	6.520 m²	=	33 %	
5.	Verkehrsfläche öffentlich	2.547 m²	=		13 %
davon:	privat (Planstraße 1 und 2)	338 m²	=	2 %	
	öffentlich	2.209 m²	=	11 %	
6.	Öffentliche Grünflächen	103 m²	=		1 %

Im Plangebiet werden insgesamt **ca. 59** Wohneinheiten (WE) neu errichtet werden können. Davon entfallen 18 WE auf das WA, 24 WE auf das WR1, 8 WE auf das WR2 und 7 WE auf das WR3. Dabei wird von folgenden Randbedingungen ausgegangen:

- im WR1 werden zwei WE je Etage, bei zwei Vollgeschossen zuzüglich einem ausgebauten Dachgeschoß errichtet
- im WR2 werden Einzel- beziehungsweise Doppelhäuser errichtet. Beim Bau von Reihenhäusern erhöht sich die Anzahl um 2 WE.

13 UMSETZUNG DER PLANUNG

Mit Ausnahme der Verkehrsflächen der Beethovenstraße befinden sich alle Grundstücke in privatem Eigentum.

Für die Grundstücke südlich der Beethovenstraße ist ein Umlegungsverfahren nicht erforderlich, da hier die bestehenden Parzellen erhalten bleiben und bebaut werden können. Die Flächen nördlich der Beethovenstraße befinden sich im Eigentum der WG Elbtal. Sie können ebenfalls ohne bodenordnerische Maßnahmen bebaut werden.