

Teil I - Begründung

zum

Bebauungsplan Nr. 71 – Wohngebiet Elbgaustraße

Planungsphase:

Satzungsfassung

Planungsträger:

**Große Kreisstadt Coswig
Karrasstraße 2, 01640 Coswig**

Planungsstand:

18. März 2022, ergänzt 29. August 2022

Inhalt

Teil I - Begründung	4
1 Planungsgrundlagen	4
1.1 Einleitung und Verfahren des Bebauungsplanes, Umweltbelange.....	4
2 Begründung Städtebaulicher Teil	5
2.1 Lage und räumlicher Geltungsbereich.....	5
2.2 Vorhandene Nutzung des Plangebietes und angrenzender Bereiche.....	5
2.3 Übergeordnete Planungen	6
2.4 Planungsbedürfnis, Anlass und Ziele der Planung	6
2.5 Umweltbelange	7
2.6 Städtebauliches Konzept.....	7
2.7 Grünordnung.....	7
2.8 Wasser.....	8
2.9 Passiver Lärmschutz	8
2.10 Nutzung erneuerbarer Energien	10
2.11 Erschließung	10
2.11.1 Verkehrserschließung.....	10
2.11.2 Ruhender Verkehr	11
2.11.3 Schmutzwasser	11
2.11.4 Niederschlagswasser.....	12
2.11.5 Trinkwasser	12
2.11.6 Stromversorgung	12
2.12 Planinhalte und Festsetzungen des Bebauungsplanes	13

2.12.1	Art der baulichen Nutzung	13
2.12.2	Maß der baulichen Nutzung.....	13
2.12.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Zahl der Wohneinheiten	15
2.12.4	Flächen für offene und geschlossene Garagen.....	15
2.12.5	Gestalterische Festsetzungen.....	16
2.12.6	Erschließung.....	17
3	Quellennachweis / Anlagen	18

Teil I - Begründung

1 Planungsgrundlagen

1.1 Einleitung und Verfahren des Bebauungsplanes, Umweltbelange

Einleitung

Von der Reuschel Haus und Grund GmbH 01665 Käbschütztal als privater Erschließungsträger wurde am 02.03.2021 ein Antrag des zur Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens an die Große Kreisstadt Coswig gerichtet.

Aufstellung und Verfahren

Der Bebauungsplan wird von der Großen Kreisstadt Coswig als qualifizierter Bebauungsplan im Regelverfahren entsprechend §§ 8-10 BauGB aufgestellt.

Die Kosten von Planung und Erschließung werden durch den privaten Erschließungsträger übernommen. Dazu ist zwischen diesem und der Großen Kreisstadt Coswig ein städtebaulicher Vertrag nach § 11 BauGB zu schließen.

Das Planverfahren wurde zunächst mit Entwurf vom 07.10.2021 als beschleunigtes Verfahren nach § 13b BauGB durchgeführt. Die öffentliche Auslegung des Entwurfes erfolgte vom 29.11.2021 bis einschließlich 03.01.2022.

Im Ergebnis der Auswertung der Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit ist der Planentwurf vom 07.10.2021 wesentlich geändert worden. Das Planverfahren wird im zweistufigen Regelverfahren fortgeführt. Die Auslegung des Planentwurfs vom 07.10.2021 wird im weiteren Planverfahren als frühzeitige Beteiligung gewertet.

Der geänderte Planentwurf mit Stand 18.03.2022 wurde im Zeitraum vom 08.05.2022 bis einschließlich 09.06.2022 (erneut) öffentlich ausgelegt, die Behörden und Träger sonstiger Belange wurden beteiligt.

Umweltbericht, Umweltverträglichkeitsprüfung

Für die Belange des Umweltschutzes ist nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 und § 1a eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden.

Im Verfahren der Aufstellung des Bebauungsplans erfolgte gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung mit Umweltbericht sowie die Ermittlung des erforderlichen Kompensationsbedarfs der Eingriffe in Natur und Landschaft.

Die Umweltprüfung ist ein eigenständiger Bestandteil der Begründung gemäß § 2a BauGB, und ist als Teil II angefügt. Im Umweltbericht werden die o.g. Auswirkungen beschrieben und bewertet.

Gemäß Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) Anlage 1 Nr. 18.1.2 wurde geprüft, ob eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) erforderlich ist, s. Teil II – Umweltbericht.

Die Prüfung ergab, dass eine UVP nicht erforderlich ist.

2 Begründung Städtebaulicher Teil

2.1 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Lage

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil und auf der Gemarkung Sörnowitz der Großen Kreisstadt Coswig, westlich straßenbegleitend an der Elbgaustraße.

Geografisch liegen die Flächen rechtselbisch in der Elbniederung auf einem Höhengniveau von ca. 107 m ü. NN und sind nahezu eben.

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Plangebietes umfasst Teilflächen der Flurstücke 494/1, 493/1, 491/1, 489 und 488/16 der Gemarkung Sörnowitz. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 7.520 m² (0,752 ha).

Die Flächen befinden sich im Besitz verschiedener Privateigentümer. Mit Ausnahme des Flurstücks 489 und 488/16 verfügt der private Erschließungsträger über die im Geltungsbereich befindlichen Teilflächen durch notariell beurkundete Kaufverträge.

Im Interesse einer geordneten städtebaulichen Entwicklung entlang der Elbgaustraße werden die betreffenden Teilflächen der Flurstücke 488/16 und 489 in das Plangebiet einbezogen.

2.2 Vorhandene Nutzung des Plangebietes und angrenzender Bereiche

Die Flächen im Plangebiet werden landwirtschaftlich und gärtnerisch genutzt. Aktuell sind die Flurstücke 494/1, 493/1, 491/1 und 488/16 ackerbaulich genutzt, das Flurstück 489 ist teilweise mit Reben bestockt.

Südwestlich und Nordöstlich des Plangebietes schließt sich bestehende Wohnbebauung an. Die südwestlich anschließende straßenbegleitende meist eingeschossige Wohnbebauung wurde durch den Bebauungsplan Nr. 56 Schulweg entwickelt.

Die nordöstlich anschließende zweigeschossige Wohnbebauung entstammt überwiegend den 1920 er / 30 er Jahren und verläuft straßenbegleitend an der Elbgaustraße.

Im rückwärtig nordwestlich angrenzenden Bereich befindet sich die unbebaute landwirtschaftlich genutzte Restfläche der o.g. Flurstücke.

Östlich des Plangebietes über die Elbgaustraße hinweg befindet sich auf Fl.-St. 635 und 631/2 ein größerer Gartenbaubetrieb mit mehreren Produktions- und Vertriebsgebäuden sowie landwirtschaftlich genutzte Fläche.

2.3 Übergeordnete Planungen

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Großen Kreisstadt Coswig in der Fassung vom 31.08.2020 weist das Plangebiet als Wohnbaufläche „W 11“ aus.

Da sich das Plangebiet im Außenbereich nach § 35 BauGB befindet, ist eine Bauleitplanung erforderlich um die Zulässigkeit von Wohnnutzungen zu begründen.

2.4 Planungsbedürfnis, Anlass und Ziele der Planung

Der Entwicklungsbedarf für den Ortsteil Sörnewitz wird abgeleitet aus der Bedarfsermittlung des seit 20.03.2021 rechtswirksamen Flächennutzungsplanes, der den Standort W 11 Elbgaustraße als erforderlich zur Deckung des Gesamtbedarfes ausweist.

Das geplante Wohngebiet Elbgaustraße wird aus dem o.g. Wohnbaustandort W 11 entwickelt. Es schließt die maßvolle Erweiterung in Sörnewitz ab und erstreckt sich ausschließlich straßenbegleitend entlang der Westseite der Elbgaustraße, um die dezentrale Lage des Standortes im Stadtgebiet zu berücksichtigen.

Es ist beabsichtigt, im Plangebiet Wohnbebauung in offener Bauweise als Einfamilienwohnhäuser mit Garage / Carport zu errichten.

Geplant ist die Herstellung von einzelnen Baugrundstücken durch Parzellierung sowie deren Verkauf und die Bebauung vorzugsweise mit zweigeschossigen Wohnhäusern aus dem Haustypenprogramm des Erschließungsträgers.

2.5 Umweltbelange

Die Umweltbelange werden in Teil II dieser Begründung – Umweltbericht – im Rahmen der Umweltprüfung ermittelt und bewertet.

2.6 Städtebauliches Konzept

Die Bebauung soll die Lücke zwischen der südwestlich und nordöstlich anschließenden Wohnbebauung schließen. Die Größe der Baugrundstücke ist mit ca. 750 – 850 m² geplant. Dabei ist eine aufgelockerte Bebauung ähnlich der nordöstlich anschließenden Wohnbebauung vorgesehen. Die dort vorhandene Zweigeschossigkeit wird aufgenommen und im Plangebiet weitergeführt.

Dabei wird der bestehende Versatz der nordöstlich benachbarten Gebäude Elbgaustraße 31 und 37 in Gestalt einer Staffelung von ca. 4,50 m Tiefe durch zwei versetzte Baulinien zur Elbgaustraße hin übernommen. Die Tiefe der Baufelder liegt zwischen 18,50 – 23,00 m und entspricht damit der Flurstückstiefe der nordöstlich anschließenden Bebauung in erster Reihe. Durch die Gebädestaffelung wird zudem die Belichtung der Wohngebäude und Sichtschutz der Terrassenbereiche optimiert.

Die Wohnbebauung entlang der Elbgaustraße soll insgesamt den Charakter eines aufgelockerten Siedlungsrandes erhalten.

2.7 Grünordnung

Das Plangebiet wird aktuell intensiv landwirtschaftlich und gärtnerisch genutzt. Auf dem Flurstück 489 befindet sich eine Rebpflanzung.

Im rückwärtigen Bereich der geplanten Baugrundstücke ist eine Ausgleichsmaßnahme für Eingriff in Natur und Landschaft in Gestalt einer zusammenhängenden Feldgehölzhecke von 5,00 m Tiefe vorgesehen. Diese Anpflanzung soll zudem die geplante Bebauung markant von den rückwärtigen landwirtschaftlich genutzten Flächen trennen und für Wind- und Staubschutz der Wohnbauflächen sorgen.

Weiterhin ist eine private Grünfläche als Heckenpflanzung von 2,00 m Breite entlang der südwestlichen Grenze des nördlichen Baufensters zum Schutz der Wohnbebauung vor etwaigen Pflanzenschutzmaßnahmen auf der benachbarten Rebfläche vorgesehen.

Die Herstellung der mit M1 festgesetzten Heckenpflanzung erfolgt durch den Erschließungsträger gemäß § 4 Absatz 3 des notariell abgeschlossenen

Erschließungsvertrages innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der Wohngebäude. Im Erschließungsvertrag ist auch geregelt, dass der Erschließungsträger die Pflege und Erhaltung der Heckenpflanzungen vertraglich den künftigen Eigentümern der Wohngrundstücke überträgt.

Die nicht überbaubare Grundstücksfläche ist gärtnerisch als Grünfläche zu gestalten, die Anlage von Kies- und Schottergärten wird in den Festsetzungen aus ökologischen Gründen zur Minimierung sommerlicher Flächenaufheizung und Entzug von Lebensraum für Bodenorganismen ausgeschlossen.

2.8 Wasser

Das Plangebiet befindet sich geografisch in der Elbaue und kann von Elbhochwässern betroffen werden. Zur Beurteilung der Gefährdung und zur Höheneinordnung geplanter Gebäude können übergeordnete Planunterlagen bzw. gesetzliche Festsetzungen herangezogen werden.

Ziel ist es, mit einer Höhenfestsetzung (Höhenminimum für Fußboden Erdgeschoss) die Wohngebäude bei Hochwasser vor Überflutung zu schützen. Dabei ist auch ein durch Hochwasser gefährdeter Fußbodenaufbau von ca. 20 cm Stärke zu berücksichtigen.

Vom Hochwasser 06/2013 war das Plangebiet nicht betroffen (s. Luftbild Hochwasserbefliegung / Geoportal Meißen).

Das gesetzlich festgesetzte Überschwemmungsgebiet Nr. U-5370004 (nach § 72 Abs. 2 Nr. 2 SächsWG) grenzt in Höhe des Plangebietes östlich an die Elbgaustraße heran.

2.9 Passiver Lärmschutz

Für das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet gelten nach DIN 18005 folgende Immissionsrichtwerte:

Tag: ≤ 55 dB(A)

Nacht: ≤ 40 dB(A)

Verkehrslärm Nacht ≤ 45 dB(A)

Verkehrslärm

Die Elbgaustraße ist eine derzeit wenig befahrene Gemeindestraße. Mit der Realisierung der zukünftig nördlich des Gebietes verlaufenden S84 neu dient die Elbgaustraße als Querspange zwischen der S84 neu und der S82, wodurch mit höheren Verkehrsaufkommen

zu rechnen ist. Daher ist die prognostizierte Verkehrsbelegung der Elbgaustraße nach Fertigstellung der S84 neu als Grundlage für die Immissionsberechnung der Bebauungsplanfläche anzusetzen.

Gewerbelärm:

Das östlich vom Plangebiet an der Elbgaustraße liegende gewerbliche Objekt auf Fl.-St. 645, 631/2 ist eine Gärtnerei / Landwirtschaftsbetrieb (Gärtnerei Damme GbR) mit geringem Emissionsvermögen. Es findet Kundenverkehr und Lieferverkehr statt. Der Kundenparkplatz befindet sich an der Elbgaustraße vor den Gebäuden. Hauptemittenten sind der Besucher- und Mitarbeiterverkehr, ein Kühlaggregat, die Feuerung und gelegentlicher Landmaschineneinsatz auf den angrenzenden Feldern.

Zu beachten ist, dass der Betrieb als landwirtschaftliches Unternehmen die Genehmigung besitzt, an Sonntagen zu arbeiten. Auch der Verkauf von Schnittblumen ist sonntags stundenweise gestattet. Für die Gärtnerei besteht Bestandsschutz auch hinsichtlich hier auftretender Lärmemissionen, d.h. das geplante Vorhaben hat durch eigene Maßnahmen aktiver oder passiver Art für den erforderlichen Lärmschutz der geplanten Bebauung zu sorgen.

Landwirtschaftsflächen

Die Bewirtschaftung der landwirtschaftlich genutzten Flächen im rückwärtigen Bereich und östlich des Plangebietes wird nicht als Lärmquelle betrachtet, da für die Beurteilung keine gesetzliche Grundlage vorhanden ist.

Die schalltechnische Untersuchung ergibt, dass die Lärmimmissionen in Summe die v.g. Grenzwerte je nach Lage im Plangebiet überschritten werden.

Die geplanten Gebäude liegen in den Lärmpegelbereichen II – III nach DIN 4109.

Damit sind Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Aktive Lärmschutzmaßnahmen wie Schallschutzwände o.ä. sind aufgrund örtlicher Gegebenheiten nicht zielführend.

Damit werden passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Diese werden je nach Lage im Plangebiet und Lage schutzbedürftiger Räume in den Gebäuden als schallschutztechnische Maßnahmen an der Gebäudehülle oder lüftungstechnische Maßnahmen zum Ersatz freier Fensterlüftung erforderlich. Die Maßnahmen sind im Rahmen der Genehmigungs- und Ausführungsplanung zu ermitteln und umzusetzen.

Alternative Möglichkeiten zum Lärmschutz, wie z. B. das Zurücksetzen der Wohngebäude im Grundstück, würden den städtebaulichen Zielstellungen widersprechen und den passiven Lärmschutz der geplanten Gebäude selbst für die rückwärtigen Grundstücksflächen nicht berücksichtigen.

Aus Sicht des Lärmschutzes sind durch das Vorhaben keine Beeinträchtigungen für benachbarte Gebiete zu erwarten.

Durch das geplante Vorhaben kommen keine zusätzlichen Lärmquellen hinzu.

2.10 Nutzung erneuerbarer Energien

Für das Plangebiet wird zur Erreichung eines klimaschonenden energetischen Niveaus ein Höchstwert des Primärenergiebedarfs beheizter Gebäude festgesetzt. Die Festsetzung bezieht sich auf das gesetzlich (GEG – Gebäudeenergiegesetz) vorgeschriebene Höchstmaß des Primärenergiebedarfs. Im Plangebiet wird ein Höchstwert von 55% dieses Wertes festgesetzt.

Weiterhin werden Anlagen zur Solarenergienutzung auf Dachflächen ohne weitere gestalterische oder quantitative Einschränkungen zugelassen. Es obliegt den Bauwilligen, in welcher Weise und mit welchem Energieträger der festgesetzte energetische Standard erreicht wird. Die Nutzung erneuerbarer Energien soll damit technologieoffen und ergebnisorientiert erfolgen.

2.11 Erschließung

2.11.1 Verkehrserschließung

Die Verkehrsanbindung des Plangebietes erfolgt direkt über die Elbgaustraße. Jedes Baugrundstück erhält eine Zufahrt. Für den Anliegerverkehr der geplanten Wohngrundstücke ist in Anlehnung an die bestehende Bebauung entlang der Elbgaustraße keine weitere verteilende Verkehrserschließung erforderlich.

Die Breite des Straßenraumes der Elbgaustraße wird wie im nördlichen und südlichen Bereich vorhanden weitergeführt.

Westlich der Fahrbahn wird ein öffentlicher Fußweg von ca. 1,80 m Breite als eigenes Flurstück hergestellt und der Stadt Coswig übertragen. Für den betreffenden Teilbereich aus

Flurstück 489 und 488/16 ist dazu eine separate Regelung zwischen Eigentümer und Stadt Coswig erforderlich.

Für die Sicherung der Verkehrserschließung der rückwärtigen Landwirtschaftsflächen wird eine 5,00 m breite Feldzufahrt als separates Flurstück gebildet und in das Eigentum der Stadt Coswig übertragen. Die Überfahrtsrechte im rückwärtigen Bereich werden durch die Begründung eines Geh- und Fahrrechtes nordwestlich entlang des Plangebietes in einer Breite von 3,00 m gesichert.

Das Flurstück 488/16 bleibt weiterhin über die Elbgaustraße erschlossen. Für das Flurstück 489 besteht zusätzlich eine öffentliche Verkehrserschließung von der westlich gelegenen Zschendorfer Straße aus. Die bestehende öffentliche Fußwegbeleuchtung wird im Zuge des Planvorhabens durch die Technischen Werke Coswig GmbH erneuert und erweitert. Die Leuchten werden aufgrund des geplanten Fußwegprofils auf den privaten Grundstücken angeordnet.

2.11.2 Ruhender Verkehr

Stellplätze für PKW und Fahrräder sowie Garagen oder Carports werden jeweils auf den Baugrundstücken angeordnet. Vorgesehen ist eine Bebauung jeweils mit einer Einzelgarage und einem zusätzlichen nicht überdeckten Stellplatz. Die Anordnung von Garagen oder Carports ist nur innerhalb des Baufensters möglich, jedoch müssen diese Gebäude nicht zwingend auf der Baulinie angeordnet werden. Ein Stellplatz je Grundstück darf außerhalb des Baufensters straßenseitig angeordnet werden.

Diese Festsetzungen dienen einer klar ablesbaren straßenseitigen Gebäudestruktur sowie der freien Sicht beim Ein- und Ausfahren.

2.11.3 Schmutzwasser

Die Schmutzwasserentsorgung kann über eine Sammelleitung im geplanten Fußweg und einen zentralen Anbindepunkt an den öffentlichen Abwasserkanal in der Elbgaustraße erfolgen.

Der öffentliche Abwasserkanal DN 750/500 B befindet sich in einer Tiefe von ca. 5 m unter Straßenniveau. Die Fließrichtung verläuft von Nordosten nach Südwesten. Die Einzelheiten der Anbindung regelt die Erschließungsplanung im Rahmen des städtebaulichen Vertrages.

2.11.4 Niederschlagswasser

Die Niederschlagswasserentsorgung wird nach Möglichkeit durch Versickerung im eigenen Grundstück durchgeführt. Das innerhalb des Plangebietes anfallende Niederschlagswasser soll auf den Grundstücken zurückgehalten und versickert werden. Über die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes wird zunächst orientierend auf die durch das Ing.-Büro Hartig [1] durchgeführte Sondierung unmittelbar südöstlich des Plangebietes zurückgegriffen. Dort wurden in der benachbarten RKS 3 minder versickerungsfähige Tallehme mit einem Durchlässigkeitsbeiwert von $2,0E-05$ festgestellt. Damit ist die Versickerung des Niederschlagswassers über entsprechend dimensionierte Mulden-, Mulden-Rigolen- oder Rohr-Rigolen-Systeme möglich.

Im Zuge der Erschließungsplanung wird vom privaten Erschließungsträger ein Geotechnisches Gutachten erstellt, welches die Versickerungsfähigkeit im Plangebiet ermittelt und bewertet.

2.11.5 Trinkwasser

Für die Trinkwassererschließung ist nach Auskunft der WAB Coswig mbH der Bau eines Ringschlusses DN 80 auf ca. 190 m Länge von der Elbgaustraße 31 bis Schulweg erforderlich.

Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist auf der Grundlage des DVGW-Regelwerkes „Arbeitsblatt W 405“ für allgemeine Wohngebiete davon auszugehen, dass der Löschwasserbedarf im Rahmen des Grundschatzes $48 \text{ m}^3/\text{h}$ Löschwasser für die Dauer von zwei Stunden beträgt.

Diese Löschwassermenge ist für die Dauer von zwei Stunden über das bestehende bzw. neu anzulegende Trinkwasserleitungsnetz bereitzustellen, sodass der Grundschatz sichergestellt ist. Die Einzelheiten regelt die Erschließungsplanung im Rahmen des städtebaulichen Vertrages.

2.11.6 Stromversorgung

Das Plangebiet kann durch die Stadtwerke Elbtal GmbH mit Strom versorgt werden.

2.12 Planinhalte und Festsetzungen des Bebauungsplanes

2.12.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 u. 4 BauNVO)

Entsprechend den Zielen der Planung werden die Bauflächen im Plangebiet als „Allgemeines Wohngebiet“ nach § 4 BauNVO festgesetzt. Die nach § 4 Abs. (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen

werden ausgeschlossen.

2.12.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 – 20 BauNVO und § 9 Abs. 4 BauGB)

Grundfläche

Die Festsetzung orientiert sich an der Obergrenze der gem. § 17 BauNVO zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4.

Die festgesetzten Baufenster haben bei einer geplanten Parzellierung von 19,80 m Grundstücksbreite eine Fläche von ca. 366 – 455 m². Das würde bei der o.g. GRZ eine Überbauung von 146 – 182 m² zulassen.

Eine Geschossflächenzahl wird nicht festgesetzt, da das Maß der baulichen Nutzung und damit die Baumasse durch Geschossigkeit und Grundflächenzahl hinreichend geregelt sind.

Gebäudehöhe

Als Höchstmaß der Gebäudehöhe werden eine maximale Traufhöhe und maximale Firsthöhe festgesetzt. Vorbildhaft werden die Haustypen des Erschließungsträgers mit einer Traufhöhe von ca. 4,70 m und Firsthöhe von ca. 8,00 m verwendet.

Damit sind Haustypen mit maximal 2 Vollgeschossen zulässig, wobei das Dachgeschoss dann mit einem Kniestock ausgebildet wird. Mit dieser Festsetzung wird die Gebäudehöhe von der Zweigeschossigkeit nordöstlich des Plangebietes auf die 1- bis 1,5-fache Geschossigkeit südwestlich des Plangebietes im dörflichen Ortsteil Sörnewitz vermittelt.

Für den Höhenbezug zum Gelände sind weiterhin die Gesichtspunkte Hochwasserschutz (Mindesthöheniveau Fußboden Erdgeschoss) und einheitliches Erscheinungsbild der Wohnbebauung (maximales Höheniveau Fußboden Erdgeschoss) maßgeblich.

Die Höhenlage der Baufelder befindet sich im Bestand zwischen einer GOK von 107,10 m (südwestlich) und 106,70 m NHN nordwestlich. Die Straßenoberfläche der vorgelagerten Elbgaustraße fällt leicht von Südwesten nach Nordosten im Höheniveau von 107,60 – 107,20 m NHN.

Gemäß der aktuellsten vorliegenden Daten für das 100-jährige Hochwasser (HQ 100) wird im Plangebiet eine maximale Wasserspiegellage von **107,12 m NHN** (= DHHN 2016) angegeben, was einer Überflutungshöhe in den Baufeldern von ca. 0-0,50 m entspricht. (Datengrundlage: HQ100wsp Elbe, LTV, Stand 31.07.2020).

Ausgehend von dieser Höhe für das 100-jährige Hochwasser zzgl. Fußbodenaufbauten ist das Mindesthöheniveau Erdgeschoss mit **107,50 m NHN** geplant.

Im benachbarten B-Plangebiet Schulstraße wurde ein Mindesthöheniveau Erdgeschoss für Wohngebäude von 107,35 m NHN (DHHN 2016) festgesetzt.

Das maximale Höheniveau Erdgeschoss wird aus städtebaulichen Gründen zur Vermeidung ausgeprägt hoher Sockelgeschosse auf **107,80 m NHN** festgesetzt.

2.12.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Zahl der Wohneinheiten

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2, 6 BauGB)

Bauweise

In den Baufenstern wird eine offene Bauweise als Einzelhaus festgesetzt, um dem Charakter einer Ortsrandbebauung zu entsprechen.

Die Hauptfirstrichtung wird parallel zur Elbgaustraße festgesetzt, um den städtebaulichen Ansatz der nordöstlich anschließenden Bebauung fortzusetzen und der Führung der Bebauung entlang der Elbgaustraße zu folgen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt. Die Baulinie dient einer geordneten Staffelung der Wohngebäude von ca. 4,50 m und setzt einen Mindestabstand der Wohngebäude von ca. 4,50 m vom geplanten Fußweg fest.

Entsprechend der geplanten Parzellierung mit einer Grundstücksgröße von ca. 800 m² und Grundstücksbreite von ca. 19,80 m werden ausschließlich Einzelhäuser zugelassen. Doppelhausbebauung ist infolge der vorgesehenen Grundstücksbreiten und der geplanten Gebäudestaffelung nicht zulässig.

Die Baufenster haben eine Tiefe von 18,50 – 23,00 m und bieten damit großzügig Raum für eine Bebauung in der Grundstückstiefe, wie sie den geplanten Grundstücksgrößen von ca. 800 m² angemessen ist.

Es gelten die Abstandsflächenregelungen der SächsBO. Für die Grenzabstände der Wohngebäude gelten die Mindestabstände gemäß SächsBO, hier bei Gebäudeklasse 1 in der Regel 3 m.

Außerhalb der Baufenster sind auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche nur Terrassen ohne Überdachung, je Baugrundstück ein maximal eingeschossiges Nebengebäude mit höchstens 16 m² Grundfläche sowie ein nicht überdachter Stellplatz und die Grundstückszufahrt zulässig. Die Höchstzahl der Wohneinheiten wird auf 2 je Gebäude begrenzt.

2.12.4 Flächen für offene und geschlossene Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Die Tiefe der Baufenster ermöglicht Nebenanlagen wie geschlossene Garagen oder Carports bis 9 m Länge in grenzständiger Bauweise. Außerhalb der Baufenster sind offene

oder geschlossene Garagen nicht zulässig, um den rückwärtigen Bereich und vorderen Bereich zur Straße hin von größerer Bebauung freizuhalten. Nicht überdachte Stellplätze und Garagen müssen nicht auf der festgesetzten Baulinie angeordnet werden.

2.12.5 Gestalterische Festsetzungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB)

Um eine Mindestmaß gestalterischer Einheitlichkeit der straßenbegleitenden und ortsrandbildenden Bebauung zu gewährleisten, werden Festsetzungen für Dach- und Fassadengestaltung getroffen.

Dachgestaltung

Als Dachform sind deshalb Satteldächer und Walmdächer mit der Hauptfirstrichtung parallel zur Elbgaustraße zulässig. Im Hinblick auf die Hauptfirstrichtung sind Zeltdächer nicht zulässig.

Angelehnt an die anschließende Bebauung und entsprechend der Haustypen des Erschließungsträgers wird die Dachneigung in einem Bereich von 30° - 40° als Mindest- bzw. Höchstmaß festgesetzt. Pultdächer und Flachdächer sind für die Hauptgebäude im Hinblick auf das gewünschte einheitliche Erscheinungsbild mit geneigten Dächern entsprechend der anschließenden vorhandenen Bebauung nicht zulässig. Für geschlossene und offene Garagen sowie Nebengebäude sind geneigte Dächer oder Flachdächer zulässig. Flachdächer sind aus ökologischen Gründen intensiv oder extensiv zu begrünen.

Die Eindeckung der Hauptgebäude wird entsprechend des Charakters der nordöstlich anschließenden Bebauung mit Tondachsteinen im Farbspektrum rot bis braun festgesetzt. Dachdeckungsmaterialien mit glänzend spiegelnden Oberflächen (glasierte Dachziegel) sind mit Rücksicht auf den Charakter der historisch gewachsenen ländlichen Umgebung im Ortsteil Sörnwitz nicht zulässig.

Fassadengestaltung

Die Fassaden der Hauptbaukörper sind entsprechend des Charakters der anschließenden Bebauung zu verputzen oder mit Bekleidungen aus den natürlichen Baustoffen Holz, Naturstein, Naturschiefer oder hartgebrannter Keramik zu versehen. Die Farbgebung von Putzfassaden ist hellen Farbtönen auszuführen. Dafür wird ein Remissionswert als Mindest-

und als Höchstmaß festgesetzt. Eine nicht gewünschte Verwendung von grellen oder zu dunklen Farbtönen sowie von reinem Weiß wird damit unterbunden.

Einfriedungen

Entsprechend der nutzungsbedingten Anforderungen im Ortsrandbereich sind Einfriedungen zum Fußweg bzw. zur Straße hin zu errichten. Diese sollen mit Holz- oder Metallzaun mit einer senkrechten Gliederung bzw. Struktur, oder auch als hinterpflanzte Stabgittermattenzäune in einer maximalen Höhe vom 1,50 m erfolgen.

Für Einfriedungen zwischen den Grundstücken und im rückwärtigen Bereich wird deren maximale Höhe mit 1,50 m festgesetzt.

2.12.6 Erschließung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Verkehrsanbindung der Bauflächen ist über die Grundstückszufahrten direkt von der Elbgaustraße her gesichert.

Ein öffentlicher Fußweg westlich der Fahrbahn der Elbgaustraße wird in einer Breite von 1.80 m festgesetzt und entspricht damit dem von Südwesten ankommenden Fußweg aus dem B-Plangebiet Schulweg. Die nutzbare Fahrbahnbreite der Elbgaustraße soll unter Berücksichtigung des einseitig geführten Fußwegs mindestens 6 m betragen.

Zur Erschließung der nordwestlich des Plangebiets liegenden Landwirtschaftsflächen der Flurstücke 489, 491/1, 493/1 und 494/1 dient eine öffentliche Feldzufahrt als 5 m breites separat zu bildendes Flurstück im Bereich des derzeitigen Flurstückes 491/1 innerhalb des Plangebietes.

Damit ist die Zufahrt für Landwirtschaftsfahrzeuge auf die betreffenden Flächen von der Elbgaustraße her möglich.

Die Überfahrtsrechte zwischen bzw. zu den rückwärtigen Feldflurstücken 489, 493/1 und 494/1 werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB durch eine mit Geh- und Fahrtrechten zu belastende Fläche innerhalb des Plangebietes in einer Breite von 3 m gesichert.

3 Quellennachweis / Anlagen

- [1] Ing.-Büro Hartig & Ingenieure GmbH, Geotechnischer Bericht zum B-Plangebiet Nr. 56 – Schulweg v. 12.12. 2014
- [2] Ing.-Büro Hartig & Ingenieure GmbH, Schalltechnische Untersuchung nach DIN 18005 zum B-Plangebiet Nr. 71 – Wohngebiet Elbgaustraße v. 30.08. 2022