

Bebauungsplan "Wohngebiet Ziegeleihöhe"

Begründung zum Entwurf v. 07.07.2016

Stadt Meißen
Baudezernat / Stadtplanung
Markt 1, 01662 Meißen

Planverfasser:
Freier Architekt Dipl.-Ing. Thomas Bretschneider
Baderberg 2, 01662 Meißen

Inhaltsverzeichnis

I. PLANUNGSGEGENSTAND

1. Anlaß und Erforderlichkeit

2. Anwendbarkeit des § 13 a BauGB: B- Plan der Innenentwicklung

3. Plangebiet

3.1. Räumlicher Geltungsbereich

3.2. Städtebauliche Rahmenbedingungen

3.2.1 Städtebauliche Einordnung / Historie

3.2.2 Städtebauliches Konzept, Verkehrsanbindung

3.3. naturräumliche Situation

3.3.1 landschaftsräumliche Einbindung

3.3.2 faunistischer Bestand und artenschutzrelevante Lebensräume

3.4 Denkmalpflege und Archäologie

3.5 Planungsrechtliche Beurteilung

3.6 Technische Erschließung

Trinkwasser / Abwasser

Löschwasser

Elektroenergie

Wärmeversorgung

Abfallentsorgung

4. Planinhalt und Festsetzungen

4.1. Art der baulichen Nutzung

4.2. Maß der baulichen Nutzung

4.3. Höhenfestlegungen

4.4. Beschränkung der zulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

4.5. Bauweise

4.6. Überbaubare und Grundstücksflächen

4.7. Stellung der baulichen Anlagen

4.8. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

4.9. Flächen zur Führung von Versorgungsanlagen und -Leitungen
und zur Herstellung des Straßenkörpers

4.10. Flächen belastet mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten

4.11. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen

4.12. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des
Straßenkörpers erforderlich sind

4.13. Ableitung von Niederschlagswasser

4.14. Festsetzungen zur Grünordnung / Pflanzgebote und Pflanzbindung

4.15. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

4.16. Verkehrsflächen

4.17. Immissionsschutz

4.18. Strahlenschutz / Radioaktivität

4.19. Altlasten

5. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

5.1. Rechtliche Grundlage

5.2. Erläuterung der Festsetzungen

6. Sicherung der Erschließung

7. Gutachten, Fachbeiträge, zeichnerische Anlagen

I. PLANUNGSGEGENSTAND UND PLANINHALT

1. Anlaß und Erforderlichkeit

Das Plangebiet ist eine Teilfläche des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 2 "Ehemaliges Ziegeleigelände - Rotes Haus" vom 25.02.1992 und dessen Ergänzung v. 08.05.1993.

In diesem Vorhaben- und Erschließungsplan ist das Plangebiet, welches auf den vormaligen Flurstücken 1317/21-23; 1317/109 und 1317/198 der Gemarkung Meißen entspricht, als allgemeines Wohngebiet mit mehreren Hausgruppen einer mehrgeschossigen Wohnbebauung ausgewiesen. Dieser Planteil wurde jedoch, wie auch weitere Teilflächen im östlichen und südlichen Teil des Plangebietes, nicht realisiert. Seit der Herstellung der Haupterschließung liegen diese Flächen brach.

Mit dem Neubau der Kindertageseinrichtung südlich des Planareals hat die Stadt Meißen nach Jahren des Stillstandes einen neuen Impuls zur Entwicklung des Gebietes gesetzt.

Das Meißner Unternehmen LESTA Immobilien GmbH hat als Investor/Erschließungsträger sämtliche unbebaute Flurstücke aus der Insolvenzmasse der Ziegelwerk „Rotes Haus“ GmbH erworben, um diese als Wohnungsbaustandort weiter zu entwickeln. Im Jahr 2015 wurde als 5. Teiländerung für das Flurst, 1317/14 ein B-Planverfahren initiiert und zur Rechtskraft gebracht. Mittlerweile wurde die Erschließungsanlage für diese Teilfläche hergestellt, so daß die ersten Einfamilienhäuser entsprechend dem städtebaulichen Konzept dort errichtet werden können.

In Weiterführung dieses Konzeptes soll nun als 6. Teiländerung die nächste brachliegende Teilfläche unter ähnlichen Gesichtspunkten entwickelt werden.

Da es sich um eine in mehrfacher Hinsicht andere Nutzung und Erschließung als im Vorhaben- und Erschließungsplan von 1993 vorgesehen, handelt, ist die Neufestsetzung als Bebauungsplan notwendig. Es soll das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB für Bebauungspläne der Innenentwicklung angewendet werden.

2. Anwendbarkeit des § 13 a BauGB: Bebauungsplan der Innenentwicklung

Bebauungspläne der Innenentwicklung dienen der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung. Sie umfassen damit solche Planungen, die der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile dienen. In Betracht kommen im Zusammenhang bebaute Ortsteile gemäß § 34 BauGB, Gebiete mit alten Bebauungsplänen sowie innerhalb des Siedlungsbereiches gelegene brachgefallene, unbebaute oder bauplanungsrechtlich nicht bebaubare Flächen.

Beim Plangebiet handelt es sich um die Flächenkategorie "Gebiete mit alten Bebauungsplänen"

Die weiteren Zulässigkeitsvoraussetzungen für das Verfahren nach § 13 a BauGB sind ebenfalls erfüllt:

- Das Vorhaben unterliegt keiner Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gem. dem UVPG oder Landesrecht.
- Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und von Europäischen Vogelschutzgebieten vor.
- Außerdem liegt das Plangebiet mit einer Größe ca. 12.900 m² deutlich unterhalb der Festsetzung von § 13 a Abs. 1, wonach das beschleunigte Verfahren für Plangebiete mit Grundflächen mit weniger als 20.000 m² anwendbar ist.
- In einer tabellarischen Einzelfallprüfung wurde die Auswirkung der Planung auf die in § 1 Abs. 6 Nr. 7b, genannten Schutzgüter untersucht. Es wurden keine der Planaufstellung grundsätzlich widersprechenden Konflikte festgestellt.

3. Plangebiet

3.1. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt linkselbisch, in einer Stadtrandlage, ca. 160 m nördlich der Nossener Straße.

Es wird durch die vormaligen Flurstücke 1317/21-23; 1317/109 und 1317/198 der Gemarkung Meißen gebildet. Es hat eine Nord-Süd-Ausdehnung von ca. 100 m und eine Ost-West-Ausdehnung von ca. 190 m. Nördlich wird es durch die Straße "An der Grubenbahn" begrenzt. Östlich verläuft die Haupterschließungsstraße des Wohngebietes "An der alten Ziegelei"

Im Süden grenzt Gartenpachtland an das Plangebiet an. Es schließt sich an die Wohnbebauung der Nossener Straße an und wird vorwiegend von deren Bewohnern genutzt. Westlich geht es in eine Sukzessionsfläche mit niederem Bewuchs über.

3.2. Städtebauliche Rahmenbedingungen

3.2.1 Städtebauliche Einordnung / Historie

Das Plangebiet liegt ca. 700 m westlich des historischen Stadtkerns von Meißen nahe der Nossener Straße. An der Nossener Straße stadtauswärts befinden sich eingeschossige Siedlungshäuser einer Stadterweiterung der 20er und 30er Jahre des 20. Jahrhunderts.

Das Plangebiet selbst liegt, zumindest teilweise, auf einer Brachfläche, die zum ehemaligen Betriebsgelände der Ziegelei Meißen gehörte. Es handelt sich um ehemalige Abbau- und Haldenflächen, auf denen zunächst der Lehm für die Ziegelherstellung obertägig abgebaut wurde. Nach Ausbeutung der bindigen, zur Ziegelherstellung geeigneten Bodenschichten, wurden die aufgetanen Restlöcher vorwiegend mit der Ablagerung von Fehlbränden und Produktionsresten der Ziegelherstellung im Tunnelofen, partiell auch mit Aushub- und Abbruchmassen externer Bauvorhaben, verfüllt.

Die Produktion in der Ziegelei wurde 1990 stillgelegt. Außer einem an der Nossener Straße gelegenen schlichten Verwaltungsgebäude aus der DDR-Zeit und dem ruinösen, denkmalgeschützten Produktionsgebäude der Ziegelei mit dem historischen Tunnelofen sind keine baulichen Anlagen der vormaligen betrieblichen Nutzung des Areals mehr vorhanden.

Für das Gesamtareal wurde zu Beginn der 1990er Jahre ein Vorhaben- und Erschließungsplan erstellt und bis zur Rechtsgültigkeit gebracht.

Auf den nördlich und westlich gelegenen Teilflächen des Geltungsbereichs dieses Vorhaben- und Erschließungsplans "Ehemaliges Ziegeleigelände - Rotes Haus" wurde in den 90er Jahren eine 2- und dreigeschossige Wohnbebauung, teils mit zentralen Tiefgaragen, realisiert.

Das Baufeld des westlich der Straße "An der alten Ziegelei" gelegenen Geltungsbereichs der geplanten 6. Teiländerung war im Vorhaben- und Erschließungsplan des Vorbesitzers als Allgemeines Wohngebiet mit einer mehrgeschossigen Wohnbebauung vorgesehen. Auf der Fläche befinden sich nur noch zum Teil genutzte Mietgaragen, ein Abstellplatz für Glascontainer, sowie von den anliegenden Gartenpächtern errichtete Einzelgaragen und Carports. Der nördliche Teil der Fläche liegt seit der Stilllegung des Ziegeleibetriebes brach.

3.2.2 Städtebauliches Konzept, Verkehrsanbindung

Die besondere Qualität der geplanten Wohnbebauung mit Einfamilienhäusern liegt in der guten infrastrukturellen Anbindung und Nähe zur Altstadt, mit fußläufiger Erreichbarkeit des historischen Zentrums außerdem in der Beziehung zum Naturraum und dem Gehölzbestand, der weitestmöglich erhalten und in die Bebauung einbezogen werden soll..

Dem städtebaulichen Konzept liegt die Idee einer ländlichen Siedlung, die sich um eine Mitte orientiert, zu Grunde. Mit dem räumlichen Charakter eines Platzes soll für die zukünftigen Eigentümer eine gemeinsame Identität entstehen.

Hierzu wird eine Grundstücksteilung in 12 Parzellen mit einer Größe von ca. 750 - 850 m² vom Maßnahmeträger vorgegeben.

Die Bebauung erfolgt bauträgerfrei, als offene Einzelhausbebauung mit reiner Wohnnutzung und maximal 2 Vollgeschossen. Die architektonische Ausbildung und Gestaltung erfolgt individuell im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes, in Verantwortung der Erwerber der Grundstücke.

Zur Sicherung der verkehrlichen und medienseitigen Erschließung wird zwischen Stadt und Investor/Erschließungsträger ein Erschließungsvertrag über die Errichtung einer Erschließungsanlage mit Anbindung an das bestehende Binnenstraßennetz des Wohngebietes geschlossen.

Die neu zu errichtende Straße wird als Mischverkehrsfläche ausgewiesen. Die gebildeten Parzellen werden von dieser aus erschlossen.

Die vorgesehene Bebauung schließt die Lücke zwischen der Anfang des 20. Jh. entstandenen Straßenrandbebauung an der Nordseite der Nossener Straße und dem Wohngebiet des bereits umgesetzten Teiles des V+E-Plans "An der alten Ziegelei" an. Sie wird sich jedoch durch die geringere Bebauungsdichte und eine höhere Individualität und Gestaltungsvielfalt der Gebäude unterscheiden.

Das Plangebiet ist über die Nossener Straße und deren direkte Anbindung an die Bundesstraße 101 verkehrlich sehr gut, sowohl für den motorisierten Individualverkehr, als auch für den öffentlichen Personennahverkehr, erschlossen.

Für die Stadtbuslinie A wird unmittelbar am Plangebiet gelegen, ein neuer Haltepunkt für die Neueröffnete Kindertagesstätte eingerichtet.

Der S-Bahn Haltepunkt Altstadt ist fußläufig in ca. 15 Gehminuten vom Plangebiet aus erreichbar.

Die Bundesautobahnen A4 und A 14 sind per PKW in ca. 20 min. erreichbar.

3.3. naturräumliche Situation

3.3.1 landschaftsräumliche Einbindung

Das Plangebiet liegt in westlicher Stadtrandlage von Meißen zwischen Meisatal und Rauental. Das anthropogen überformte Areal gehört zum Landschaftsraum des Meißner Lößhügellandes. Aus den hier vorherrschenden Lößlehmschichten wurde bis in das 20. Jh. Lehm für die Ziegelherstellung obertägig abgebaut und vor Ort gebrannt.

Nördlich wird der Geltungsbereich durch das in den 90er Jahren entstandene Wohngebiet an der Alten Ziegelei und die Straße "An der Grubenbahn" begrenzt. Im Osten grenzt die Haupterschließungsstraße des Wohngebietes "AN der alten Ziegelei" an. Dahinter befindet sich, ebenfalls auf ehemaligem Ziegeleigelände eine nach 2010 neu gebaute Kindertageseinrichtung. Südlich grenzt Gartenpachtland an das Plangebiet. Es wird vorwiegend von den Anwohnern der angrenzenden straßenbegleitenden Siedlungsbebauung entlang der Nossener Straße genutzt.

Westlich schließt sich eine Sukzessionsfläche an, die in die offene Bebauung der sog. Kühnastsiedlung übergeht.

3.3.2 faunistischer Bestand und artenschutzrelevante Lebensräume

Das Bearbeitungsgebiet von ca. 1,15 ha umfaßt Ruderal- und Sukzessionsflächen mit Busch- und Gehölzbestand, sowie punktuellen Aufschüttungen. Der Ostteil des Areals ist durch einen teils ruinösen und brachliegenden Pachtgaragenhof aus DDR-Zeit mit den zugehörigen Zufahrtswegen geprägt. Teilflächen im westlichen Teil wurden von den benachbarten Gartenpächtern in Besitz genommen und partiell kultiviert. Es wurden Nebengebäude, Carports und Garagen errichtet. Außerdem wird der Bereich für die Ablagerung von Grünschnitt und Gartenabfällen genutzt. Das Gelände ist von kleineren Trampelpfaden durchzogen.

Die Fläche kann hinsichtlich der vorgefundenen Vegetation und des in den letzten Jahren entwickelten jungen Gehölzbestandes als Landschaftselement mit mittleren Gestaltungs- und Erlebniswert eingeschätzt werden. Sie wird allseits von anthropogen oder baulich überformten Landschaften eingeschlossen.

Die vorgefundene Biotopsituation läßt eine Präsenz geschützter Vogelarten vermuten.

Die Relevanz wurde im Rahmen eines Artenschutzfachbeitrages ausführlich untersucht.

Hinweise auf Vorkommen seltener, vom Aussterben bedrohter Vogelarten, Säugetiere, Amphibien und Insekten liegen nicht vor. Die artenschutzrechtliche Prüfung schließt mit dem Ergebnis, dass die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1, Nr. 1, 2, 3, 4 in Verbindung mit Abs. 5 BNatSchG trotz Vermeidungsmaßnahmen nicht völlig entfallen. Daraufhin erfolgte eine tabellarische Prüfung der naturschutzfachlichen Voraussetzung für eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG.

Nach Einschätzung des Gutachters liegt der Ausnahmetatbestand nach § 45 Abs. 7 Nr. 1-5 BNatSchG vor. Das Vorhaben ist aus Sicht des speziellen Artenschutzes zulässig.

3.4 Denkmalpflege und Archäologie

Im Bebauungsplangebiet befinden sich keine für eine Denkmalpflege relevanten Bauten oder Naturgegebenheiten. Das jenseits der Straße "An der alten Ziegelei" befindliche denkmalgeschützte Produktionsgebäude der ehemaligen Ziegelei ist stark ruinös und als Industrieruine ein städtebaulicher Solitär. Bedingt durch das Geländeprofil gibt es keine Sichtbeziehungen oder andere erkennbare Sachzusammenhänge zwischen dem Plangebiet und dem Denkmalobjekt.

Das Planungsareal liegt nicht in einem archäologisch relevanten Einzugsgebiet.

Es liegen derzeit keine Hinweise auf das Vorhandensein von Bodendenkmälern vor.

3.5 Planungsrechtliche Beurteilung

Für das Plangebiet bestand mit Vorhaben und ErschließungsplanB von 1993 eine verbindliche Bauleitplanung als allgemeines Wohngebiet. Eine adäquate bauliche Umsetzung erfolgte in den vergangenen 25 Jahren nicht.

Für die aktuell in Planung befindliche Maßnahme handelt es sich demnach um eine Fortschreibung, bzw. Aktualisierung als Bebauungsplan der Innenentwicklung auf einem Gebiet mit alten Bebauungsplänen. Der Flächennutzungsplan ist nachrichtlich im Rahmen des Planverfahrens nicht zu ändern. Er ist im beschleunigten Verfahren "Im Wege der Berichtigung" redaktionell anzupassen.

3.6 Technische Erschließung

Der Investor/Erschließungsträger hat parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanentwurfes eine ausführungsreife Erschließungsplanung durch die Ingenieurgesellschaft Müller - Miklaw - Nickel mbH für die verkehrliche und medienseitige Erschließung des Plangebietes erstellen lassen. In diesem Zusammenhang wurde die grundsätzliche Versorgung des Plangebietes geprüft und mit allen betreffenden Medienträgern abgestimmt. Über die Erschließung ist ein Vertrag zwischen Vorhabenträger der Erschließung und der MSW GmbH zu schließen.

Trinkwasser / Abwasser

Mit der Erschließung des realisierten Teils des Vorhaben- und Erschließungsplanes von 1993 wurden hinreichend Kapazitäten für die Umsetzung des Gesamtarealsbaulich vorgehalten. Die in der Planvorlage vorgesehene Bebauung kann über das bestehende Leitungsnetz versorgt werden. Die Anbindung des neu zu versorgenden Plangebietes erfolgt über definierte Punkte an das Kanal- und Leitungsnetz der Straße "An der Alten Ziegelei". Eine Anbindung der Schmutzwasserentsorgung für die vorgesehenen 12 Einfamilienhaus-Grundstücke an das bestehende Mischsystem ist möglich.

Das Niederschlagswasser kann ebenfalls in das bestehende Mischsystem eingeleitet werden, da eine Versickerung aufgrund der geologisch-hydrogeologischen Situation nicht möglich ist.

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung ist über das öffentliche Leitungsnetz gesichert. Die geforderten Abstände und Kapazität an Löschwasserhydranten wurde im Rahmen der Erschließungsplanung überprüft und bestätigt.

Elektroenergie

Die Stromversorgung kann über das vorhandene unterirdische Leitungsnetz und Verteilerstationen der Meißner Stadtwerke GmbH gesichert werden.

Wärmeversorgung

Die Erschließung des Wohngebietes mit Erdgas zur Wärmeversorgung ist möglich. Innerhalb der Straße "An der alten Ziegelei" ist eine Erdgasleitung vorhanden.

Es ist jedoch angestrebt, die Wärmeversorgung durch einen hohen Anteil an erneuerbarer Energien, z.B. Erdwärme und solarthermische Anlagen zu realisieren.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung für die geplante Wohnbebauung wird durch den Abfallzweckverband Oberes Elbtal ZAOE sichergestellt. Vorgaben aus der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zu Wenderadien der Entsorgungsfahrzeuge wurden bei der Erschließungsplanung und Bemessung des Straßenkörpers berücksichtigt.

Es ist vorgesehen, dass die Bewohner ihre Mülltonnen am Abholtag auf den dafür vorgesehenen Standplatz im Einfahrbereich stellen und danach wieder zurück auf ihr Grundstück bringen.

4. Planinhalt und Festsetzungen

4.1. **Art der baulichen Nutzung**(§ 9(1) Bau GB i.V. mit §§ 1-15 BauNVO)

Das Plangebiet wird als Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO) festgesetzt.

In dem räumlich begrenzten Areal soll eine reine Wohnbebauung, mit Betonung der naturräumlichen Beziehungen entstehen. Alle intensiveren Nutzungen würden eine nicht erwünschte höhere Belastung durch Verkehr und Emissionen nach sich ziehen. Eine Notwendigkeit für Ausnahmen § 3 Abs. 2(3) BauNVO gibt es nicht.

4.2. **Maß der baulichen Nutzung**(§§16-21a BaNVO)

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,4 festgesetzt.

Die Geschoßflächenzahl (GFZ) wird auf 0,4 festgesetzt.

Entsprechend der vorhandenen Parzellengrößen ist damit die vorgesehene offene Wohnbebauung, einschließlich überdachter Stellplätze, Nebenanlagen und Erschließungsflächen auf dem allen Flurstücken entsprechend dem städtebaulichen Konzept umsetzbar. Gegenüber der Festsetzung des alten Bebauungsplanes mit einer GFZ von 0,8 wird die Bebauungsdichte deutlich gesenkt.

Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse wird auf zwei Vollgeschosse festgelegt. Diese Festsetzung entspricht in Korrespondenz mit den Höhenfestlegungen und der Intention einer kleinteiligen Bebauung.

4.3. **Höhenfestlegungen**

(Höchstmaße)[§9 Abs.3 i.V.m. §9 Abs.1 Nr. 1 und 2 BauGB]

Für jedes Flurstück wurde in Abhängigkeit zum Geländeverlauf eine Bezugshöhe für die Höhenfestlegungen:

Traufhöhen: 6,10 m über Bezugshöhe

Firsthöhen: 11,50 m über Bezugshöhe, festgelegt.

Damit wird eine Überhöhung und unerwünschte Verschattung durch die Anordnung von Gebäuden auf den ansteigenden Baufeldern auf Aufschüttungen oder mit erhöhten Sockelgeschossen verhindert. Insgesamt soll eine harmonische, dem Geländeverlauf folgende Linienführung der Dächer erreicht werden.

Im Rahmen der Fortschreibung der Erschließungsplanung werden die festgesetzten Bezugshöhen der Baufelder im Bezug zur Lage und zum Höhenverlauf der Erschließungsanlage als Planeintrag festgesetzt.

4.4. **Beschränkung der zulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

[§9 Abs.1 Nr. 6 BauGB]

Es dürfen maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude vorhanden sein.

Damit wird den generationsbedingten Veränderungen in Familien, z.B. mit einer Einliegerwohnung für erwachsene Kinder oder zu betreuende Ältere Rechnung getragen.

Das Errichten von Mietobjekten ist ausgeschlossen.

4.5. **Bauweise**

(§ 9(1) Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Die Festsetzung erfolgt als offene Bebauung mit Einfamilien-Wohnhäusern.

Sie bildet somit einen maßstäblichen, durchlässigen und kleinteiligen Übergang von der mehrgeschossigen Bebauung westlich der Straße "An der alten Ziegelei" zum landschaftspflegerisch wertvollen und geschützten Naturraum westlich des Plangebietes.

4.6. **Überbaubare und Grundstücksflächen**

(§ 9(1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 14 und 22 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind nach den Baugrenzen lt. Planeintrag Teil A, sowie die GRZ bestimmt.

Die Baugrenzen wurden im Entwurfskonzept differenziert, mit Blick auf den Höhenverlauf im Gelände und die Übergänge zum Landschaftsraum festgelegt. Folgende Gesichtspunkte haben hierbei Beachtung gefunden:

- Die Schaffung einer grundsätzlichen städtebaulichen Ordnung unter Berücksichtigung der Topographie und der Himmelsrichtung.
- Die Sicherung einer gestalteten Vorgartenzone,
- Freiraum für individuelle Baukörpergestaltungen

Innerhalb der Baugrenzen soll den Erwerbern der Grundstücke die maximal tolerierbare Freiheit für die Anordnung des Wohnhauses, in Abhängigkeit von der Gebäudegröße und -kubatur, sowie gärtnerischen Gestaltungsambitionen, gewährt bleiben.

4.7 Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9(1) Nr. 2 BauGB)

Parallele oder senkrechte Firststellung ist möglich.

Die Stellung der baulichen Anlagen orientiert sich an den jeweils anliegenden Fluchten der Baufeldgrenzen.

Durch den heterogenen Verlauf der Grenzen des Geltungsbereichs und die radiale Form der Erschließungsstraße sind nach dem Teilungsentwurf Flurstücke mit differenzierter Geometrie entstanden. Im Sinne einer dem Entwurfskonzept folgenden städtebaulichen Einheit der neu entstehenden Wohnsiedlung sollte sich die Bebauung an deren Fluchten orientieren.

4.8 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

[§ 9 Abs. 1 Nr.4 BauGB i.V.m. §§12, 14 BauNVO; §§6, 61 SächsBO]

Garagen und überdachte Stellplätze sind nur auf der überbaubaren Grundstücksfläche, innerhalb der Baufeldgrenzen, bzw. gesondert ausgewiesenen Baufelder für Parkierung zulässig.

Stellplätze können in Form von Garagen, Carports oder nicht überdachten Stellplätzen nachgewiesen werden.

Die Anordnung von Garagen, Carports und Stellplätzen soll insofern gesteuert werden, daß diese Anlagen keinesfalls im Vorgartenbereich und hinter der hinteren Baugrenze angeordnet werden können. Damit sind einerseits begrünte Vorgartenzonen zu schaffen, andererseits sind versiegelte Fläche für sehr lange Zufahrten eingeschränkt.

Nebenanlagen außerhalb der Baugrenzen sind nicht zulässig.

Ausnahmsweise sind Nebenanlagen außerhalb der Baugrenzen zulässig, sofern sie verfahrensfreie Bauvorhaben i.S.v. § 61 Abs. (1) 1.a der SächsBO sind, mit einer Grundfläche von bis zu 5 m².

Die Abstandsflächenregelungen § 6 der Sächsischen Bauordnung gelten uneingeschränkt.

Für den angestrebten durchgrüneten Siedlungscharakter mit einer möglichst flächendeckenden hochwertigen gärtnerischen Gestaltung und Unterhaltung der nicht bebauten Grundstücksflächen soll die Anordnung von kleinteiligen Nebenanlagen, die diesem Zweck dienen, im Bedarfsfall und in geringem Umfang gestattet werden.

Öffentliche Stellplätze

[§ 9 Abs. 1 Nr.11 BauGB]

Im Geltungsbereich werden 7 öffentliche Stellplätze, im südlichen Teil der Erschließungsanlage, zur Verfügung gestellt.

Der Nachweis für min. 2 Stellplätze / Wohneinheit ist im Rahmen des Bauanzeigeverfahrens auf dem Grundstück zu führen.

Im Rahmen der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wurde auf den Grundstücken ein hinreichendes Flächenangebot für den Stellplatznachweis von min. 2 Stp/WE berücksichtigt. Für Besucher und Lieferverkehr werden im gerade verlaufenden Teil der Erschließungsanlage, in dem sich keine Grundstückszufahrten befinden, 7 öffentliche Stellplätze angelegt. Hierfür wurde die lichte Breite der Verkehrsanlage auf 6,50 m festgelegt. Durch die Anordnung der öffentlichen Parkplätze im südlichen Bereich bleibt der innere Teil der Erschließungsanlage, von dem aus auch die Grundstücke erschlossen werden, vom ruhenden Verkehr frei. Er kann damit entsprechen der städtebaulichen Absicht einer Mischverkehrsfläche von allen Teilnehmern gleichberechtigt genutzt werden. Es kommt im gekrümmten Teil der Erschließungsanlage nicht zu Behinderungen, z.B. von Entsorgungsfahrzeugen durch parkende Autos.

4.9 Flächen zur Führung von Versorgungsanlagen und -Leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13) und zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Alle der Versorgung des Plangebietes dienenden Leitungen sind unterirdisch zu verlegen.

Zur Sicherstellung der öffentlichen Versorgung und zur Herstellung der Erschließungsstraße in den an die öffentliche Verkehrsfläche angrenzenden Grundstücksgrenzen sind unterirdische Stützbauwerke, Aufschüttungen und Abgrabungen, Hinterbeton der Randeinfassungen, Schränke für Strom- und Telefonversorgung, Beleuchtungskabel und Lampenfundamente, sowie unterirdische Schachtelemente der Versorgungsanlagen entlang der Grundstücksgrenze in der erforderlichen Breite und Höhe zu dulden. Diese dürfen bis zu 40 cm unter OK Gelände in die privaten Grundstücke eingreifen.

4.10 Flächen belastet mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Leitungsrecht, L1; Wartungsbereich des Mischwasserkanals entlang der Grundstücksgrenze zwischen Parzelle 6 und 7 des Geltungsbereiches, Gesamtbreite 3,0 m

Der Wartungsbereich ist nach im Rahmender Erschließungsplanung zur Wartung, Unterhaltung und ggf. Reparatur des Mischwasserkanals zur Entwässerung des Plangebietes in die öffentliche Kanalisation, sowie für die Trinkwasserleitung, von Bebauungen freizuhalten.

Im Havariefall muß der unter dem Weg befindliche Mischwasserkanal für Tiefbauarbeiten mit entsprechendem Gerät zu erreichen sein.

Dennoch sollten die betreffenden Teilflächen den privat zu erwerbenden Flurstücken zugeordnet sein. Einerseits um die Flächen für Baufelder optimal auszunutzen. Andererseits ist auf diese Weise die gärtnerische Pflege und Unterhaltung der Flächen durch die Eigentümer gesichert. Die vorgesehene Bepflanzung dieses Bereichs ist so niedrig zu halten, daß sie die Wartung und Unterhaltung des Sammelkanals auch nach langjähriger Entwicklung der Vegetation nicht behindert.

L2 Geh- Fahr- und Leitungsrecht , Planeintrag Teil A

Erschließungsstraße im Geltungsbereich

- Geh- und Wegerecht für die Öffentlichkeit,
 - Fahrrecht für Anlieger, aller zur Versorgung des Geltungsbereiches notwendigen Ver- und Entsorgungsträger, Rettungs- und Havariedienste,
 - Leitungsrecht für Träger und Anbieter aller zur Versorgung des Geltungsbereiches notwendigen Medien
- Das geh-, Fahr-, und Leitungsrecht im Bereich der Erschließungsanlage sichert die öffentliche Zugängigkeit und Verfügbarkeit für Medienträger unabhängig vom Zustandekommen und den inhaltlichen Festlegungen des Erschließungsvertrages und der angestrebten öffentlichen Widmung nach deren Fertigstellung.

4.11 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

Aufschüttungen und Abgrabungen sind auf den Grundstücken bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig.

Die Erhöhung des Maßes von 1,0 m auf ist zu 1,5 m für Aufschüttung und Abgrabung ist für die Parzellen 1; 3; 5; 7 und 9, anhand der topographisch- geologischen Verhältnisse zulässig.

Die Geländeoberfläche im Plangebiet weist ein leicht hängiges Profil, abfallend in nördlicher und östlicher Richtung, auf. Der Höhenunterschied im Ost-West-Gefälle beträgt ca. 4,00 m. Der nördliche Randbereich zur Straße "An der Grubenbahn" ist als Böschung ausgebildet. Im Rahmen der Erschließungsplanung werden punktuelle sekundäre solitäre Aufschüttungen abgetragen (s. Planeintrag) um den Geländeverlauf zu harmonisieren. Im Bereich des nordwestlichen Grenze des Plangebietes soll der flach nach Norden verlaufende Böschungsteil aufgeschüttet werden, um im Bereich der geplanten Parzellen 6 und 7 eine hinreichend ebene Fläche im Baufeld zu erreichen.) Die entlang der Straße "An der Grubenbahn" verlaufende Böschung wird dann im gleich Böschungswinkel nach Osten, bis zur Kreuzung mit der Straße "An der alten Ziegelei", weitergeführt. Im Rahmender individuellen Bebauung ,sind Geländemodellierungen im beschriebenen Umfang zu gestatten.

4.12 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Betonstützkeile, Betonrückenstützen von Randsteinen und Einfassungen, sowie Mastfundamente, die mit einer Breite von bis zu 15 cm und einer Tiefe von bis zu 40 cm in private Grundstücke hineinragen, sind von deren Eigentümern zu dulden.

Straßenböschungen, die sich beim Ausbau der Erschließungsanlage ergeben, werden zum Ausgleich von Höhenunterschieden im Verhältnis Höhe zu Länge 1 :1,4 an das vorhandene Gelände angeglichen.

Der Maßnahmeträger errichtet im Vorfeld der Bebauung eine neue Erschließungsanlage im Plangebiet. Die bauliche Ausführung wird im Detail durch die Müller-Micklaw-Nickel Ingenieurgesellschaft im Detail gelant (s. Anlage 7.6) und mit dem Hoch- und Tiefbauamt der Stadt Meißen, sowie den Medienträgern abgestimmt. Es ist beabsichtigt, diese nach vorgabekonformer Fertigstellung und Abnahme durch die Stadt Meißen, öffentlich zu widmen. Die Erwerber der zu bildenden Flurstücke haben die damit im Zusammenhang stehenden baulichen Eingriffe im Grenzbereich der Flurstücksflächen im vorgenannten Umfang zu dulden.

4.13 Ableitung von Niederschlagswasser

[§ 9 Abs. 1 Nr.14, 20 BauGB]

Das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist über die mit der Erschließungsstraße neu zu errichtende Kanalisation in den öffentlichen Mischwasserkanal abzuleiten.

Ausnahmen gelten für Niederschlagswasser, welches in geschlossenen Behältern für die gärtnerische Bewässerung der nicht bebauten Grundstücksfläche, sowie für eine Grauwassernutzung in der haustechnischen Anlage aufgefangen wird.

Regenwasserbehälter sind mit einem Überlauf mit Anschluß an den Mischwasserkanal zu versehen.

Auf dem Standort wurde im März 2016 durch das Ingenieurbüro für angewandten Umweltschutz M.U.T. GmbH Meißen eine Baugrunduntersuchung als Voruntersuchung nach DIN 4020 durchgeführt und im Gutachten v.09.05.2016 (Anlage 7.3) dokumentiert.

Bis zu der maximal erreichten Aufschlusstiefe von 5 m wurde überwiegend die gewachsene bindige Deckschicht (Decklehm, Schicht 2) erkundet.

Der vorgefundene Untergrund ist daher für eine Versickerung von Niederschlagswasser nur schlecht geeignet. Es ist davon auszugehen, daß die in der DIN enthaltenen Empfehlungen für die Bodendurchlässigkeit nicht oder nur punktuell erreicht werden.

Zudem ist beim hier vorhandenen Lößlehm damit zu rechnen, daß über die Zeit eine Beeinflussung des Gefüges durch den räumlich konzentrierten Wassereintrag erfolgt und sich die Durchlässigkeiten damit weiter verschlechtern. (Quellverhalten von Lehm)

Das bedeutet, daß eine anfänglich möglicherweise funktionierende Versickerung auf Dauer ihre Funktionsfähigkeit verliert.

Darüber hinaus besteht die Gefahr, daß z.B. durch horizontale Verlagerung des eingetragenen Niederschlagswassers, die Tragfähigkeit des Untergrundes im Bereich der Gründungssohlen ungünstig beeinflusst wird.

4.14 Gehölzbestand, Festsetzungen zur Grünordnung / Pflanzgebot und Pflanzbindung

[§ 9 Abs.1 Nr.20, 25a BauGB]

Das Plangebiet zeigt sich im Bestand als Sukzessionsfläche mit niedrigem Primärbewuchs.

Der vorgefundene Gehölzbestand setzt sich vorwiegend aus Pionierbaumarten, wie Birke (*Betula*) Salweide (*Salix caprea*) und Eschenahorn (*Acer negundo*) sowie durch die benachbarten Kleingärten angesiedelte Obstgehölzen und Biotopfremden Baumarten, wie Weymouthskiefer (*Pinus strobus*), Gemeine Fichte (*Picea abies*), Stechfichte (*Picea pungens*) zusammen.

Im Nördlichen Böschungsbereich findet sich flächig ausgebreitetes Brombeergestrüpp.

Die Bereiche mit Ruderalbewuchs sind teils großflächig durch den Garagenhof mit zugehörigen Zufahrtswegen und teilversiegelten Bodenflächen, sowie durch von den südlich anliegenden Gartenpächtern widerrechtlich in Besitz genommenen und kultivierten Teilflächen mit Garagenbauten, Carports und Grünschnittablagerungen, etc., unterbrochen.

Die Gehölze am Standort weisen überwiegend einen Entwicklungsstand von ca. 10 - 15 Jahren auf. Im Zuge der Vorplanung wurde gemeinsam mit dem Stadtplanungsamt am 26.04.2016 eine Begehung, sowie Erfassung und Kategorisierung der Gehölze vorgenommen. (s. Anlage 8, Gehölzliste)

Als innerstädtische Grünfläche ist für den vorgefundenen Gehölzbestand die Satzung zum Schutz von Bäumen (Baumschutzsatzung) der Stadt Meißen vom 14.02.2012 anzuwenden.

Im Rahmen der geplanten Erschließung ist keine Rodung der Fläche vorgesehen. Der Baumbestand soll soweit als möglich in die zukünftige Bebauung integriert werden.

Städtebauliches Ziel ist die Beibehaltung des Siedlungscharakters, insbesondere der südlich gelegenen Umgebungsbebauung mit stark durchgrünter, offener Bebauung.

Lediglich für die im Bereich der Erschließungsanlage befindlichen Bäume wird durch den Erschließungsträger ein entsprechender Fällantrag gestellt, sowie die Ersatzmaßnahmen entsprechend Baumschutzsatzung geleistet.

Die Gehölze im Bereich der zukünftigen Baufelder bleiben bestehen und können nach dem Ermessen der Erwerber in die Gestaltung der Grundstücke einbezogen werden.

Sofern im Zusammenhang mit der geplanten Bebauung der Parzellen Fällungen notwendig werden, sind diese im Rahmen des Bauanzeigeverfahrens anzuzeigen und die entsprechenden Ausgleichsmaßnahmen durch den Grundstückseigentümer nachzuweisen.

4.15 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

(§ 8 Abs. 9 BNatschG i.V. mit § 9 SächsNatschG)

Als Ausgleich für künftige Flächenversiegelungen gelten innerhalb des Plangebietes:

Die vorstehend genannten Pflanzgebote Punkt 1.13.2 - 1.13.6

In Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises werden für die geplante Baumaßnahme keine Ökokontomaßnahmen gefordert. Das Maß der baulichen Nutzung und die damit verbundene Versiegelungen von Bodenflächen wurde gegenüber der Planung von 1993 um ca. 20 % reduziert.

Der Ausgleich für Vegetationsflächen erfolgt im Plangebiet über die vorgenannten Festlegungen zur Grünordnung.

Artenschutz

Das Planungsareal ist kein ausgewiesenes Schutzgebiet nach Naturschutzrecht. Jedoch ist anhand der naturräumlichen Gegebenheiten eine potentiellen Habitateignung der Sukzessionesfläche für streng geschützte Vogelarten zu unterstellen.

Aus diesem Grund erfolgte in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises (Begehung am 16.02.2016) eine artenschutzrechtliche Untersuchung des Plangebietes.

Der Artenschutzfachbeitrag wurde durch den Ökologie-Gutachter Steffen Teufert erstellt.

Darin eingeschlossen ist neben der fundierten Bestandsanalyse, bei Bedarf, eine entsprechende Planung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

Der überwiegende Teil der nachgewiesenen Vogelarten ist entweder nur Nahrungsgast im Gebiet, dessen Betroffenheit durch das Vorhaben im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung generell nicht abzuprüfen ist. Oder die Arten sind sachsenweit und auch im Planungsgebiet allgemein häufige und weit verbreitete (ubiquitären) Vogelarten, die durch das Vorhaben nicht in ihrem Bestand bedroht werden, so dass für sie allgemeine, gängige Schutzmaßnahmen als ausreichend betrachtet werden. Greifvogelnester wurden im Plangebiet nicht festgestellt. Auf weitere Arten wie Fledermäuse und/oder Zauneidechse gab es keinerlei Hinweise. Für Fledermausquartiere gibt es nur wenige potenziell geeignete Bäume. Für die Zauneidechse fehlen die geeigneten, ausreichend großen, Habitatelemente.

Im Fazit wurden keine der geplanten Erschließungs- und Baumaßnahmen grundsätzlich widersprechenden Befunde ermittelt. Jedoch sind vom Erschließungsträger Schutz-, Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen (*continuous ecological functionality-measures*) zu realisieren:

- Ökologische Bauüberwachung
- Einhaltung von Schutzfristen - Baufeldfreimachung nur im Zeitraum zwischen September bis Anfang März
- Potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Arten werden vor der Brutzeit kontrolliert und möglichst beseitigt
- Verminderung des Kollisionsrisikos an Glasflächen

Diese wurden in die textlichen Festsetzungen aufgenommen

Außerdem sind für Arten nach Vogelschutzrichtlinie Ersatzmaßnahmen als 1 : 1 Ersatz für gebildespezifische Habitate im artenspezifischen Radius um das Plangebiet notwendig. Ein Teil davon wird durch Pflanzbindung und Pflanzgebote im Rahmen der textlichen Festsetzungen auf dem Plangebiet realisiert.

Zusätzliche Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen werden im weiteren Verfahren im Rahmen der TÖB-Beteiligung im Detail abgestimmt und durch den Erschließungsträger umgesetzt.

4.16 Verkehrsflächen

Im Plangebiet wird in Verantwortung des Maßnahmeträgers eine neue Erschließungsstraße errichtet.

Die verkehrliche Erschließung wird als Mischverkehrsfläche, in zwei Richtungen befahrbar, gesichert.

Für die bauliche Ausführung der medienseitigen und verkehrlichen Erschließung des Plangebietes wurde durch die Ingenieurgesellschaft Müller-Miklaw-Nickel mbH eine Vorplanung erstellt und mit den zuständigen kommunalen Behörden, sowie Medienträgern abgestimmt.

Die lichte Verkehrsraumbreite beträgt im südlichen, gerade verlaufenden Teil bis zum Kurvenradius 6,50 m. Hier sind seitlich 7 Stellplätze für Besucher angeordnet. Im Bereich des Kurvenradius beträgt die Verkehrsraumbreite 5,50 m. Somit können sich im gesamten Erschließungsbereich Fahrzeuge beider Richtungsfahrbahnen bei geringer Geschwindigkeit begegnen.

Mit der Festsetzung als Mischverkehrsfläche ist eine Verkehrsberuhigung und besondere Berücksichtigung der Fußgänger und Anlieger gesichert.
Die Festlegung entspricht der städtebaulichen Absicht einer ruhigen Wohnanlage mit Siedlungscharakter. Die Erschließungsstraße dient als Anliegerstraße der individuellen Erschließung der Flurstücke, sowie der Sicherung von Ver- und Entsorgung und der erforderlichen Zugänglichkeit für Lösch- und Rettungsfahrzeuge. Durchgangsverkehr ist auf der Erschließungsstraße nicht erwünscht.
Die Erschließungsfläche wurde zugunsten der Baugrundstücke unter Berücksichtigung aller geforderten räumlichen und technischen Parameter auf das notwendige Maß beschränkt.

4.17 Immissionsschutz

Aus der Nutzung als reines Wohngebiet mit Mischverkehrsfläche und der Lage innerhalb des Wohngebietes "An der alten Ziegelei" und des angrenzenden Gartenpachtlandes ergeben sich keine zusätzlichen Schallschutzmaßnahmen.

Es gelten uneingeschränkt die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für reine Wohngebiete:

Ziffer TA Lärm	Ausweisung	Immissionsrichtwert tags (6:00 bis 22:00 Uhr)	Immissionsrichtwert nachts (22:00 bis 6:00 Uhr)
6.1 e	Reine Wohngebiete	50 dB _A	35 dB _A

Zusätzliche Immissionsschutzmaßnahmen sind aufgrund der Lage, sowie der festgesetzten Nutzung des Plangebietes nicht erforderlich.

4.18 Strahlenschutz / Radioaktivität

Im Rahmen der Altlastenerkundung für das benachbarte Wohngebiet „Ziegeleipark“ wurden im März 2015 vor Ort durch das Ingenieurbüro für nukleare Analytik Dr. Schieckel Messungen der Radonkonzentration im Boden und in Bodennähe durchgeführt. Die vorgefundenen Meßergebnisse der Radonkonzentrationen dort sprechen nicht gegen die geplante vergleichbare Bebauung mit Einfamilienhäusern.

Es wird davon ausgegangen, daß bei den vorgefundenen gleichen, bzw. ähnlichen geologischen Voraussetzungen im Plangebiet und der räumlichen Nähe zum Untersuchungsbereich von 2015, ähnliche Bodenwerte vorliegen, die keine Einschränkungen für die geplante Bebauung nach sich ziehen.

Im Zuge der weiteren Verfahrens ist vorgesehen, diese Untersuchungen auch im Plangebiet durchzuführen.

4.19 Altlasten

Das Plangebiet ist als ehemaliges Betriebsgelände der Ziegelei im Sächsischen Altlastenkataster unter der Nr. 80100120 geführt. Das betrifft insbesondere die Flurstücke nördlich und westlich der neu zu errichtenden Erschließungsstraße im Baufeld.

Es handelt sich um ehemalige Abbau- und Haldenflächen, auf denen vorwiegend Fehlbrände und Produktionsreste der Ziegelherstellung im Tunnelofen abgelagert wurden. Die Produktion wurde ca. 1990 stillgelegt.

Aus diesem Grund wurden am 16.03.2016 vorbereitend orientierende Altlastenerkundungen, sowie Baugrund- und Schadstoffanalysen durch das Ingenieurbüro für angewandten Umweltschutz M.U.T GmbH Meißen durchgeführt.

Im Fazit können die vorgefundenen Bodenverhältnisse unterhalb der Besorgniswerte und als für die geplante Wohnbebauung uneingeschränkt nutzbar eingeschätzt werden.

Die Notwendigkeit von standortkonkreten Baugrundgutachten als Hauptuntersuchung nach DIN 4020 zur Ermittlung der geostatischen Verhältnisse am konkreten Gebäudestandort i.V. des Eigentümers bleiben von dieser Einschätzung unberührt.

Für detaillierte Angaben zu den Baugrund- und Bodenverhältnissen wird auf die vorstehend genannten Gutachten (Anlage 7.2 und 7.3) verwiesen.

5. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

5.1 Rechtliche Grundlage

§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m§ 83 Sächsische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186)

5.2 Erläuterung der Festsetzungen

Die Festsetzungen zur Baugestalt werden auf die zu einer städtebaulichen Einheit notwendigen Regelungen beschränkt. Die Umgebungsbebauung ist typologisch, temporär und gestalterisch heterogen. Weder die in verschiedensten Sanierungszuständen anzutreffende straßenbegleitende schlichte Wohnbebauung der 1. H. des 20. JH entlang Nossener Straße, noch die mehrgeschossige Wohnbau-Investorenarchitektur des nördlich gelegenen Wohngebietes "An der alten Ziegelei" können aus städtebaulicher Sicht als ästhetische oder architektonische Maßstabsbildner herangezogen werden.

Mit den mit den getroffenen Bestimmungen soll nur soweit als unbedingt notwendig ordnend in die individuelle Gestaltungsfreiheit der zukünftigen Bauherrn eingegriffen werden. Vor dem Hintergrund der Unkenntnis über die späteren Einzelbauherrn war andererseits abzuwägen, inwieweit die Regulierungen im Sinne eines angestrebten Mindestmaßes an Homogenität und Erlebbarkeit des Siedlungscharakters des Gebietes zwingend notwendig sind.

Die Festsetzung der Baufelder und deren Abstände zur Grundstücksgrenze, bzw. zum Einfahrtbereich von mindestens 3,0 m, bzw. 6,0 m stellt den städtebaulichen Wunsch des deutlichen Abrückens dieser Einrichtungen von der Straßenbegrenzungslinie und die beabsichtigte räumliche Bildung des Straßenraumes durch die Vegetation dar.

Damit einher geht auch die Regelung zu den Einfriedungen zum öffentlichen Straßenraum. Hier soll bei der ausschließlichen Zulässigkeit von Hecken bzw. in Hecken integrierten oder anderen nicht blickdichten Zäunen und für eine einheitliche, den Straßenraum begrenzende Einfriedung gesorgt werden.

Der Übergang vom öffentlichen zum privaten Raum soll in diesen Belangen einheitlich gestaltet werden, während die Einfriedungen zwischen den privaten Baugrundstücken nur bezüglich der Höhe geregelt werden. Mit den Bestimmungen zur Garteneinfriedung und -gestaltung sollte eine zumindest optische Durchlässigkeit von öffentlichem und privatem Raum erreicht werden. Diesem würde eine Abschottung und Abriegelung durch zu massive Einfriedungen gerade zu dem öffentlichen Raum widersprechen.

6. Sicherung der Erschließung

Zur Sicherung der Erschließung ist ein Erschließungsvertrag zwischen der Stadt Meißen und dem Investor/Erschließungsträger zu abzuschließen.

Zur Sicherung der Medienversorgung ist ein Vertrag zwischen dem Vorhabenträger der Erschließung und der Meißner Stadtwerke GmbH abzuschließen.

Es ist beabsichtigt, die Erschließungsanlage nach Fertigstellung und Abnahme öffentlich zu widmen.

Bebauungsplan Wohngebiet Ziegeleihöhe

Bebauungsplan der Innenentwicklung mit integrierter Grünordnung

7. Gutachten, Fachbeiträge, zeichnerische Anlagen:

7.1	Artenschutzfachbeitrag, inkl. Prüfung naturschutzrechtlicher Voraussetzungen für eine Ausnahme und Planung entsprechender Ersatzmaßnahmen; Steffen Teufert Juni 2016	21 Seiten
7.2	Orientierende Altlastenuntersuchung auf dem Standort „Wohngebiet Ziegeleihöhe Meißen“ in 01662 Meißen, Flurstücke 1317/21-23, 1317/109, 1317/198 der Gemarkung Meißen; M.U.T GmbH Ingenieurbüro für angewandte Umwelttechnik	48 Seiten
7.3	Baugrundgutachten, Voruntersuchung nach DIN 4020 Flurstücke 1317/21-23, 1317/109, 1317/198 Meißen M.U.T GmbH Ingenieurbüro für angewandte Umwelttechnik	29 Seiten
7.4	Einzelfallprüfung der Umweltverträglichkeit und Bewertung der Auswirkungen Dipl.-Ing. Architekt Th. Bretschneider	11 Seiten
7.5	Städtebauliches Konzept / Bebauungsvorschlag A 3.01-A; Lageplan des Geltungsbereiches M 1 : 500	Planzeichnung DIN A2
7.6	Erschließungsplanung Müller-Miklaw-Nickel Ingenieurgesellschaft mbH, v. 21 .06.2016; Maßstabsverkleinerungen DIN A3 - Lageplan Straßenbau - Lageplan Medien - Querschnitte öff. Verkehrsraum	3 Blatt
7.7	Abwägung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Bürger nach BauGB § 1 Abs. 5ff sowie § 3 Abs. 1	14 Seiten
7.8	Gehölzliste, Erfassung vor Ort mit dem Stadtplanungsamt Meißen am 26.04.2016	4 Seiten