

Inhalt

1 Geltungsbereich und örtliche Verhältnisse

- 1.1 Geltungsbereich
- 1.2 Bisherige Nutzung, angrenzende Nutzungen

2 Rechtslage, Planungserfordernis und Zielsetzung der Planung

- 2.1 Rechtslage
- 2.2 Planungserfordernis
- 2.3 Planungsziele

3 Übergeordnete Planungen

- 3.1 Raumordnung und Landesplanung
- 3.2 Flächennutzungsplan

4 Städtebauliches Konzept

5 Grünordnung

- 5.1 Bestandsaufnahme und Bewertung
- 5.2 Konfliktanalyse
- 5.3 Ziele der Grünordnung
- 5.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Kompensation der Eingriffsfolgen
- 5.5 Grünordnerische Maßnahmen

6 Erschließung

- 6.1 Verkehrserschließung
- 6.2 Stadttechnische Erschließung

7 Planinhalt/ Begründung der Festsetzungen

- 7.1 Planungsrechtliche Festsetzungen
 - 7.1.1 Art der baulichen Nutzung
 - 7.1.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 7.1.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen
 - 7.1.4 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - 7.1.5 Grünordnerische Festsetzungen
- 7.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
 - 7.2.1 Dächer
 - 7.2.2 Fassaden
 - 7.2.3 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen
 - 7.2.4 Einfriedungen
 - 7.2.5 Immissionsschutz

8 Hinweise der Fachplanungen

9 Flächenbilanz

10 Pflanzliste Gehölze

Vorbemerkung

Die Stadt Meißen liegt am Ausgang des Elbtalkessels an der Elbe und ihrem Nebenfluss der Triebisch ca. 25 km nordwestlich von Dresden und 30 km nördlich von Freiberg. Südlich von Meißen liegt das Meißner Hochland, nordwestlich der Stadt die Lommatzscher Pflege. Die Stadt Meißen hat derzeit ca. 27.936 Einwohner (Stand 31.12.2015), wobei diese stetig ansteigt. Die Gemarkung liegt im Westen der Stadt im oberen Meisatal entlang der Jahnastraße. Nachbarorte sind Niedermeisa und das Kloostergut zum Heiligen Kreuz. Das Bebauungsgebiet „Am Schottenberg“, liegt in Obermeisa nördlich der Meisastraße und ist über eine Anliegerstraße „Mönchslehne“ und die Straße „Am Schottenberg“ erreichbar. Es zeichnet sich durch eine attraktive Lage gegenüber dem Dom, der Albrechtsburg und der evangelischen Akademie aus. Das erste Mal wurde das Dorf Obermeisa im Jahr 1428 erwähnt. Obermeisa war einst eine selbstständige Gemeinde mit 121ha Fläche und 1103 Einwohnern. Im Jahre 1921 wurde Obermeisa in die Gemeinde Meisatal und diese später zusammen im Jahre 1928 nach Meißen eingemeindet.

1 Geltungsbereich und örtliche Verhältnisse

1.1 Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Nordwesten von Meißen an der Straße „Am Schottenberg“. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Am Schottenberg“ wird begrenzt:

- im Norden durch die südliche Flurstücksgrenze 7/13 und 7/6 der Gemarkung Obermeisa
- im Osten durch die westlichen Flurstücksgrenzen 8/12, 8/9, 8/8, 7/4 und 7/i der Gemarkung Obermeisa
-
- im Süden durch die nördliche Flurstücksgrenze von 8/2, 8/1, 8/6, 59/3 Obermeisa und
-
- im Westen durch die östliche Flurstücksgrenze 10, 8/14 und 61/15 der Gemarkung Obermeisa.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst das Flurstück 8/15, 8/9 und das Flurstücks 8/10 der Gemarkung Obermeisa und ist damit ca. 0,84 ha groß. Maßgebend ist die zeichnerische Darstellung im Rechtsplan in Originalgröße.

1.2 Bisherige Nutzung, angrenzende Nutzungen

Das Plangebiet ist derzeit eine brachliegende Fläche die sich aus offenen Wiesenbereichen mit einer teilweise waldartigen Bestockung zusammensetzt. Früher wurde das Gelände gärtnerisch genutzt, seit längerer Zeit findet auf dem Plangebiet aber keine Nutzung mehr statt. Im Osten wird das Gebiet durch Einfamilienhausbebauung begrenzt. Entlang der Straße am Schottenberg befinden sich ruhige durchgrünte Wohnquartiere mit Einzelhaus- und Doppelhausbebauung. Nördlich des Plangebiets schließen Flächen die landwirtschaftlich genutzt werden an. An der westlichen Grenze befindet sich ein Wochenendgrundstück. Südlich wird das Plangebiet durch die Straße Lehmburg mit lockerer Einfamilienhausbebauung begrenzt. Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen sind im Plangebiet nicht bekannt.

2 Rechtslage, Planungserfordernis und Zielsetzung der Planung

2.1 Planungserfordernis

Es wird beabsichtigt, die brachliegende Grünfläche nördlich der Straße Lehmburg und in der westlichen Weiterführung der Straße Am Schottenberg, für eine Wohnbebauung mit Einfamilienhäusern zu entwickeln. Es handelt sich dabei um die Flurstücke 8/15, 8/9 und 8/10 der Gemarkung Obermeisa mit einer Gesamtfläche von ca. 0,84 ha. Im Zuge der Umnutzung des Geländes wurde ein städtebauliches Konzept entwickelt, das eine maßvolle Lückenschließung ermöglicht und sich in die Umgebung einfügt. Parallel dazu wurde in Abstimmung ein Erschließungskonzept mit bedarfsorientierter Straßenführung erstellt. Da es sich aufgrund der Größe um eine Fläche handelt, die nicht als Baulücke angesehen werden kann, wird zur Schaffung von Baurecht ein Bebauungsplan benötigt.

2.2 Anwendbarkeit des § 13b BauGB: Bebauungsplan der Innenentwicklung

Das Baugesetzbuch enthält seit dem 13. Mai 2017 mit §13a BauGB eine neue Regelung zur Einbeziehung von siedlungsnahen Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren. Sie umfasst damit solche Planungen, die der Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile dienen.

Die Zulässigkeitsvoraussetzungen für das Verfahren nach §13b BauGB sind ebenfalls erfüllt.

- Der Bebauungsplan muss eine Grundfläche von weniger als 10.000 Quadratmetern aufweisen. Mit einer Größe von ca. 8.330m² liegt das Plangebiet deutlich unter der Festsetzung.
- Es darf nur die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründet werden. Da das Plangebiet als reines Wohngebiet festgelegt wurde, ist auch diese Festsetzung erfüllt.
- Die einzubeziehende Außenbereichsfläche muss sich an im Zusammenhang bebauten Ortsteile anschließen. Da das Plangebiet oberhalb der bebauten Straße am Lehmburg als Weiterführung der Straße "Am Schottenberg" fungiert, ist der Zusammenhang zu bebauten Ortsteilen gegeben.
- Eine erhebliche Beeinträchtigung von Natura 2000 Gebieten muss ausgeschlossen werden. Dies ist der Fall, siehe Abschnitt 5.
- Das Vorhaben unterliegt keiner Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gem. UVPG oder Landesrecht.

Liegen diese Voraussetzungen vor, kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach §13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB.

Das bedeutet:

- Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB kann abgesehen werden.
- Die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange kann entweder durch Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist oder wahlweise durch Auslegung durchgeführt werden.
- Die Umweltprüfung, der Umweltbericht, die Angaben, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie die zusammenfassende Erklärung darüber, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung berücksichtigt wurden, sind nicht notwendig.
- Die Pflicht zum Ausgleich naturschutzrechtlicher Eingriffe entfällt.
- Der Bebauungsplan kann, auch wenn er von der Darstellung des Flächennutzungsplanes abweicht, vor dessen Änderung oder Ergänzung aufgestellt werden, solange eine geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt wird.

2.3 Planungsziele

Bei dem Planungsgebiet handelt es sich durch die angrenzende Straße „Am Schottenberg“ um ein bereits erschlossenes Gebiet mit Verdichtungspotenzial. Dadurch ist eine Erschließung des Gebiets auch über die bereits vorhandenen stadtechnischen Medien möglich. Das Ziel der Planung ist somit die Ermöglichung einer Nachverdichtung bereits erschlossener Flächen, umgeben von bestehender Wohnbebauung, sowie der Bildung einer Ergänzung und Abschlusses der Siedlungsstruktur. Unter Berücksichtigung des § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauGB werden mit der Aufstellung des Bebauungsplans konkret folgende Planungsziele angestrebt:

- bauliche Abrundung der angrenzenden vorhandenen Siedlungsstrukturen und Einfügen des neuen Wohngebietes in den umgebenden baulichen Bestand
- Sicherung einer dem Gebietscharakter und der Siedlungsdichte angemessenen Erschließung des Standortes

3 Übergeordnete Planungen

3.2 Flächennutzungsplan

Der seit dem 24.06.2006 rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Meißen stellt das Plangebiet als Grünflächen dar. Die umliegende Fläche in Richtung Osten ist als Wohnbaufläche dargestellt. Die westlich und südlich angrenzenden Flächen sind als Flächen für Forstwirtschaft und die nördlich angrenzenden Flächen als Flächen für Landwirtschaft dargestellt. Die Festsetzungen zur geplanten Wohnnutzung innerhalb der Grenzen des Bebauungsplanes werden im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

Im Zuge der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes sind zudem folgende Änderungen zu übernehmen: Änderung der Flächennutzung des Flurstückes 8/14 Obermeisa auf Basis der aktuellen Nutzung von Wald auf Gartenland. Spätestens im Zuge dieser Umschreibung ist die Aufwertung des Waldes südlich des Baufeldes (Pflege- und Entwicklungsmaßnahme 1) zu realisieren.

4 Städtebauliches Konzept

Im Bebauungsplan „Am Schottenberg /Lehmborg“ soll durch Weiterführung der Straße „Am Schottenberg“ beidseitig einer mittleren Erschließungsstraße, Wohnbebauung ermöglicht werden. Es werden Baufelder für acht neue Einfamilienhausgrundstücke geschaffen. In nördlicher und westlicher Umgebung befindet sich vornehmlich kleinteilige Einzelhausbebauung. Durch eine Wiedernutzbarmachung und einer Nachnutzung soll sich das Plangebiet in die umgebenden Strukturen entlang „Am Schottenberg“ einfügen und soll die umliegenden bestehenden städtebaulichen Strukturen abrunden. Der Rahmen für die Bebauungstypologie sowie Gestaltung in Anlehnung an die Umgebung wird durch die Vorgaben im Bebauungsplan gesetzt. Es soll ein Wohngebiet mit hohem Grünanteil entstehen. Die Erschließungsstraße innerhalb des Gebietes wird als Stichstraße angelegt. Der Wendehammer bietet ausreichend Raum für das Befahren mit Rettungsfahrzeugen und Entsorgungsfahrzeugen.

5 Grünordnung

Die Belange der Grünordnung sind nach §7 SächsNatschG in den Bebauungsplan zu übernehmen. Im Rahmen des Verfahrens nach §13b(3) BauGB 2017 ist von der Erstellung einer Umweltprüfung mit Umweltbericht sowie der Anwendung der Eingriffsreglung abzusehen.

Der Geltungsbereich der Grünordnung entspricht den Grenzen des Bebauungsplanes.

5.1 Bestandsaufnahme und Bewertung

Lage, Landschaftsbild und Erholung

Das Vorhabengebiet liegt in Stadtrandlage vis-a-vis der Albrechtsburg auf halber Höhe zwischen Schottenberg und Meisatal im Westen der Stadt. Der Standort ist von einer stark bewegten Topografie gekennzeichnet, der Höhensprung des Geländes beträgt ca. 30m zwischen Nord- und Südrand des Flurstückes. Östlich schließt sich die lockere Einfamilienhausbebauung des Schottenberges an, nordwestlich schließen Wald und landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Westlich an das Plangebiet angrenzend findet sich ein Wochenendgrundstück für private Erholungsnutzung, das Vorhabengebiet kann als kaum genutzte, brachliegende Fläche mit teilweise waldartiger Bestockung beschrieben werden.

Dem Schutzgut ist eine geringe bis mittlere Bedeutung zuzumessen.

Geologie und Boden

Die Böden des Plangebietes sind lössgeprägt und fruchtbar. Die BK50 zeigt Tschernosem-Parabraunerde aus periglazialen Schluff (Lößlehm) und im unteren Hangbereich zur Jahnstraße als anthropogen beeinflussten Boden einen Lockersyrosem-Regosol aus gekipptem Sandschutt.

Dem Schutzgut ist eine geringe bis mittlere Bedeutung zuzumessen.

Wasserhaushalt

Das Plangebiet gehört zum Einzugsbereich der Meisabach, entwässert in die Elbe und liegt außerhalb der festgesetzten Überschwemmungsgebiete. Über den Grundwasserkörper liegen derzeit keine Daten vor, das Plangebiet ist nicht Teil von ausgewiesenen Wasserschutzgebieten oder in deren näherem

Umfeld. Durch die hohe Reliefenergie in Verbindung mit dem lössgeprägten Boden ist von einem hohen Abfluss des anfallenden Oberflächenwassers auszugehen.

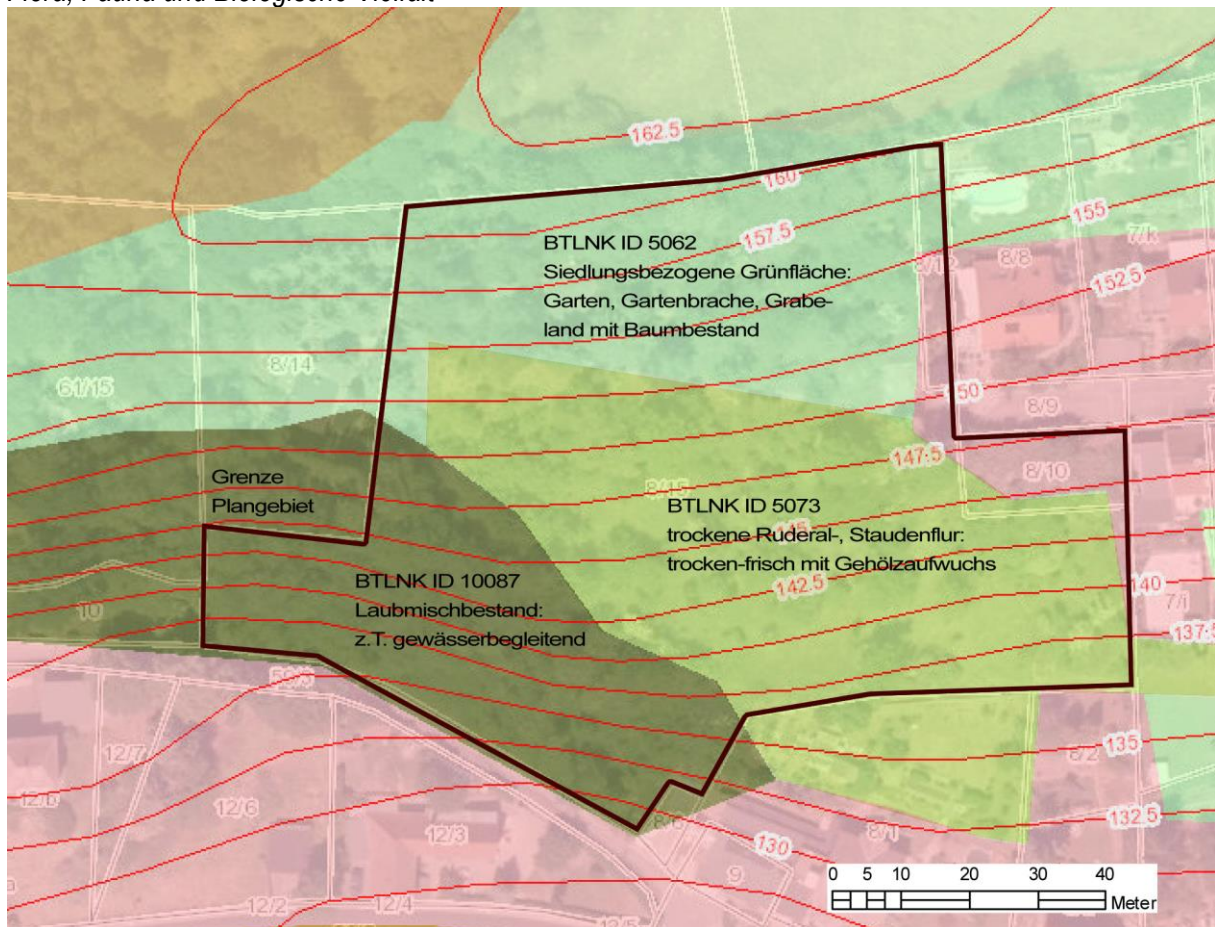
Dem Schutzgut ist eine mittlere Bedeutung zuzumessen.

Klima und Luft

Das Plangebiet ist von geringer Größe und durch jungen bis mittelalten Gehölzaufwuchs gekennzeichnet. Es kann davon ausgegangen werden, dass das Plangebiet nicht Teil einer bedeutenden Luftaustauschbahn ist. Mit der offenen Bebauung wird dem Kaltluftabfluss Rechnung getragen.

Dem Schutzgut ist eine geringe Bedeutung zuzumessen.

Flora, Fauna und Biologische Vielfalt



Karte: Einordnung Plangebiet in die BTLNK, Sachsenatlas, 01.03.2018

Das Plangebiet kann in weiten Teil als anthropogen beeinflusste Brachfläche mit vereinzelt Gehölzaufwuchs beschrieben werden. In Osten kürzlich entbuscht, nimmt nach Westen und Süden die waldartige Bestockung zu. Die Fläche wird zudem durch liegendes Totholz strukturiert. Aus vormaliger gärtnerischer Nutzung haben sich Obstgehölze, Walnussbäume, Flieder, Kiefern, Blaufichten und Serbische Fichten gehalten. Die dazwischenliegenden offenen Wiesenbereiche sind mager und wärmegetönt. Im südlichen Teil hat sich ein Hangwald aus Robinien und Ahornen mit Holunder- und Schlehenunterwuchs entwickelt.

Dem Schutzgut ist eine mittlere Bedeutung zuzumessen.

Im Rahmen eines Fachbeitrages durch den Gutachter Steffen Teufert, wurden die Belange des Artenschutzes vorab untersucht, um die Betroffenheit von Natura 2000 Arten auszuschließen. Das Gutachten wird dem Bebauungsplan als separate Anlage beigefügt und enthält folgende Kernaussagen:

Reptilien: Bei der Erstellung des Artenschutzfachbeitrags wurde in einer von drei Begehungen eine Glattnatter (*Coronella austriaca*, streng zu schützende Art nach Anhang IV FFH-Richtlinie, Rote Liste BRD Stufe 3 - gefährdet) auf dem Gebiet gefunden. Bei dieser Art gelten die in § 44 Abs. 1 BNatSchG formulierten Verbote. Ein Eingriff darf nur erfolgen, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang auch weiterhin erfüllt wird. Als Schutzzone für diese Art kann während der Erschließungs- und Baumaßnahmen das bewaldete Grundstück unterhalb des Planungsgebiets genutzt werden.

Vögel: Auf dem Plangebiet wurden als prüfrelevante Arten vor allem der Fitis (*Phylloscopus trochilus*, Rote Liste Sachsen Vorwarnstufe) und die Gartengrasmücke (*Sylvia borin* Bodd., Rote Liste Sachsen Vorwarnstufe) festgestellt. Um die vorhandene Population nicht zu gefährden und eine weitere Ansiedlung dieser Arten zu begünstigen, werden Pflanzgebote als Teil der Grünordnung verankert.

Käfer: Es wurden mehrere Geschützte Käferarten (*Osmoderma*: prioritäre Art der FFH-Richtlinie, *Protaetia*: BA – streng geschützt, *Cetonia*: Ba – streng geschützt) in dem im Artenschutzfachbeitrag aufgeführten Bäumen gefunden. Wenn ein Erhalt dieser Gehölze im Zuge der Baumaßnahmen nicht gewährleistet werden kann, wird die Fällung durch eine ökologische Bauüberwachung durch einen Sachverständigen überwacht, die Habitate untersucht und fachgerecht geborgen und umgesetzt. Dem Schutzgut ist eine mittlere bis hohe Bedeutung zuzumessen.

Mensch und Gesundheit

Von der Fläche gehen keine Gefahren für Mensch und Gesundheit aus, die Fläche dient in geringem Umfang der privaten Erholung.

Das Plangebiet ist von geringer Bedeutung für Mensch und Gesundheit.

Kultur- und Sachgüter

Im Vorhabengebiet existieren keine Boden-, Garten- oder Baudenkmale. Es bestehen Sichtbeziehungen zum Burgberg Meißen (Schlossbrücke) Die aufgelockerte Bebauung in Anlehnung an bestehende Strukturen dient der Erhaltung des Umgebungsschutzes.

Dem Schutzgut ist eine mittlere Bedeutung zuzumessen.

5.2. Konfliktanalyse

Vorhabensbeschreibung

Im Zuge der Bebauung des Plangebietes soll eine verkehrsberuhigte Erschließungsstrasse mit Wendehammer und Stellplätzen auf 924m² entstehen.

Einer Baulinie folgend entstehen rechts und links dieser Straße je 4 Einfamilienhäuser mit Carport/Garage und Zufahrt. Dabei ist das zur Verfügung stehende Baufeld auf 10x12m begrenzt, die Gebäude verfügen über 2 Vollgeschosse, die Dachform soll als Satteldach ausgeführt werden. Die Garagen können außerhalb dieses Baufeldes platziert werden und haben eine maximale Traufhöhe von 3,20m über dem Niveau der Zufahrt. Im Bereich zwischen Straße und Wohnhaus entstehen Vorgärten, die Einfriedungen sind als einfache Holzzäune, Metallzäune oder Laubgehölzhecken bis 1,40m Höhe auszuführen. Im rückwärtigen Teil schließt eine individuelle Gartennutzung an.

Lage, Landschaftsbild und Erholung

Das geplante Bauvorhaben fügt sich in seiner Charakteristik und Dimensionierung optisch an das bestehende Wohngebiet am Schottenberg an. Die harmonische Einordnung der Gebäudekubaturen in das

Geländeprofil wurde anhand eines Geländeschnittes geprüft, entsprechende Geländehöhen planerisch festgesetzt. Die Zuwegung zum benachbarten Wochenendgrundstück bleibt gesichert. Von einer erheblichen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und der Erholungsfunktion ist daher nicht auszugehen.

Geologie und Boden

Bau- und Anlagebedingt ist durch Flächenversiegelung, Bodenabtrag und –verdichtung von einer Beeinträchtigung der Bodenfunktionen auszugehen.

Wasserhaushalt

Durch die geplante Versiegelung sind Beeinträchtigungen bzgl. der Grundwasserneubildungsrate zu erwarten, die Menge des anfallenden Oberflächenwassers wird sich erhöhen.

Klima und Luft

Es sind temporäre Beeinträchtigungen während der Bauphase, wie Staubentwicklung und Luftverunreinigung und damit eine geringfügige Verschlechterung des Mikroklimas zu erwarten. Diese können aufgrund der zeitlichen Begrenzung und des geringen Wirkumfanges als nicht erheblich bewertet werden.

Flora, Fauna und Biologische Vielfalt

Die geplante Versiegelung führt zu einem Verlust von Grünland, die Charakteristik des verbleibenden Grünlandes des Baufeldes verschiebt sich von extensiver Gartenlandnutzung zu intensiver Nutzung als Gartenland. Durch die individuelle gärtnerische Nutzung ist von einer Zunahme kleinteiliger Strukturen sowie einer vielfältigen Bepflanzung auszugehen.

Durch die Versiegelung und Bebauung kommt es ein einem Verlust an Lebensräumen sowie zu Störeffekten der Fauna.

Mensch und Gesundheit

Baubedingt ist von einer temporären Lärmbelastung auszugehen. Das Vorhaben dient der Schaffung von qualitativem Wohnraum. Langfristige Beeinträchtigungen für Mensch und Gesundheit sind nicht zu erwarten.

Kultur- und Sachgüter

Das Bauvorhaben verursacht keine Beeinträchtigung von Boden-, Garten- oder Baudenkmalen.

5.3. Ziele der Grünordnung

Oberstes Ziel von Naturschutz und Landschaftspflege ist der Schutz von Natur und Landschaft sowie ihrer Funktionalität, festgeschrieben im § 1 des BNatSchG. Dieser Zielstellung unterliegt auch der Grünordnungsplan. Er stellt darüber hinaus sicher, den durch das Bauvorhaben verursachten Eingriff in Natur und Landschaft so gering wie möglich zu halten und entstehende Beeinträchtigungen angemessen zu kompensieren.

Dabei sollen für das vorliegende Vorhaben die Beeinträchtigungen insbesondere für Boden und Wasserhaushalt sowie Flora und Fauna durch folgende grünordnerische Zielsetzungen gemindert werden:

- Vermeidung von Verunreinigungen von Boden und Wasser während der Bauphase
- Begrenzung der Versiegelung auf das absolut notwendige Maß
- Versickerung bzw. Nutzung des Niederschlagswassers vor Ort
- Getrennte sorgsame Lagerung von Ober- und Unterboden zum Wiedereinbau vor Ort
- Pflanzung von heimischen, standortgerechten Gehölzen zur Schaffung eines strukturreichen Lebensraumes und zum Erhalt der biologischen Vielfalt
- Harmonische Einbindung von Verkehrsflächen und Gebäuden in die Umgebung durch intensive und hochwertige Grünausstattung.

5.4. Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung der Eingriffsfolgen

VM1: Artenschutz Glattnatter

Der südliche Teilbereich des Plangebietes wird als Schutzzone für die Art für die Erschließungs- und Bauphase gesichert. Durch die Anlage von Stützmauern wird das Habitat zusätzlich aufgewertet, im Rahmen der Umnutzung des Flurstücks 8/14 wird der Rückzugsraum weiterhin ökologisch aufgewertet und als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.

VM2: Artenschutz Vögel

Auf dem Plangebiet wurden als prüfrelevante Arten vor allem der Fitis, und die Gartengrasmücke festgestellt. Um die vorhandene Population nicht zu gefährden und eine weitere Ansiedlung dieser Arten zu begünstigen, werden Pflanzgebote als Teil der Grünordnung verankert. So sollen je 500m² Grundstücksfläche zwei Obstbäume sowie je 10m² versiegelter Grundstücksfläche ein Strauch gepflanzt werden. (vgl.M1)

VM3: Artenschutz Käfer

Es wurden mehrere höhlenreiche Brutbäume Geschützter Käferarten (Osmoderma, Protactia, Cetonia) im Zuge der Erstellung des Artenschutzfachbeitrages im Plangebiet dokumentiert. Wenn ein Erhalt dieser Gehölze im Zuge der Baumaßnahmen nicht gewährleistet werden kann, wird die Fällung durch eine ökologische Bauüberwachung durch einen Sachverständigen überwacht, die Habitate untersucht und fachgerecht geborgen und in den südlichen Bereich des Plangebietes umgesetzt (Totholzpyramide). Die Vorgehensweise im Umgang mit den zu schützenden Arten wird in enger Zusammenarbeit mit der unteren Naturschutzbehörde und einem Gutachter abgestimmt.

VM4: Verwendung von sickerfähigem Material für die Grundstückszufahrten

Dadurch wird im Bereich der Grundstückszufahrten eine Vollversiegelung vermieden und ein Teil der Boden- und Wasserhaushaltsfunktionen aufrechterhalten

5.5. Grünordnerische Maßnahmen

M1 Pflanzgebot Gehölze Privatgarten

Pflanzung von zwei Obstbäumen im rückwärtigen Gartenbereich je 500m² Grundstücksfläche, sowie eines Strauches je 10m² versiegelter oder teilversiegelter Grundstücksfläche. Der Abstand der Bäume zueinander beträgt mindestens 7m. Es sind vorwiegend heimische Laubgehölze der angehängten Pflanzliste zu verwenden, dabei gelten die folgenden Pflanzqualitäten:

Bäume Obst als Hochstamm H 10-12 mB.

Sträucher mindestens 2xv.60-100

(Vergleiche VM2)

M2 Pflanzung Straßenbäume

Zur Schaffung eines charakteristischen Siedlungsbildes und zur Verkehrsberuhigung werden im Straßenraum drei aspektreiche Straßenbäume gepflanzt. Die Pflanzung erfolgt in Baums substrat in einer Pflanzgrube von mindestens LxBxH 1,5x2x1,5 m mit Anfahrtsschutz und Baumrost. Im Zuge der Entwicklungspflege ist auf die Freihaltung des Verkehrsraumprofils zu achten.

Baum: Pyrus calleryana ‚Chanticleer‘ (Chinesische Wildbirne) H 3xv.mDb 14-16

M3 Vorgartengestaltung

Schaffung eines öffentlich, repräsentativen Siedlungsbildes durch die Anpflanzung von Sträuchern und Stauden auf der Vorgartenfläche zwischen Straße und Gebäude. Dabei ist auf die Freihaltung der Sichtfelder im Zufahrtbereich zu achten

M4 Versickerungsfähige Gestaltung der privat genutzten Grundstückszufahrten, Stellplätze und Wege mittels dränfähigem Pflaster oder Fugenversickerung.
(Vergleiche VM 4)

M5 Regenwasserversickerung

Das auf den Grundstücken auf Dach- und sonstigen befestigten Flächen anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist zur Hälfte innerhalb des jeweiligen Grundstückes zu sammeln, zu nutzen oder zu versickern. Die verbleibende andere Hälfte kann in einen separaten Regenwasser Kanal entwässert werden, der an den MW-Sammer am Lehmberg angeschlossen wird. Sollte eine Versickerung des Wassers auf dem Grundstück nach Erstellung von Bodengutachten nicht möglich sein, ist auch eine vollständige Einleitung des Regenwassers in den Kanal zulässig.

M6 Aufwertung des Hangwaldes

Die Charakteristik des Hangwaldes als lichter Wald trocken-warmer Standorte wird durch die Maßnahme gesichert. Dabei steht die Schaffung eines strukturreichen Lebensraumes mit einzelnen Gebüschkomplexen, besonnten Steinhäufen und vegetationslosen Flächen im Zentrum der Durchforstungsmaßnahme. Das Totholz wird auf der Fläche belassen. Die Maßnahme umfasst zudem die Nachpflanzung von 12Stk.Traubeneichen als Hei150-200 gebietsheimisch für das **Vkg 2** Mittel- und Ostdeutsches Tief- und Hügelland nach ZgG. (Vergleiche VM1). Die Aufwertung des Hangwaldes erfolgt nach Fertigstellung der Erschließung im Plangebiet.

Fällungen, Rodungen

Das Entfernen von Bäumen und Sträuchern hat außerhalb der sensiblen Zeiten von Tierarten wie Brut- und Laichzeiten zu erfolgen. Es gelten die Bestimmungen des §39 BNatSchG in der Fassung 2013 sowie die kommunale Baumschutzsatzung. Die potentiellen Brutbäume der geschützten Käferarten (vgl. Artenschutzbeitrag) sind besonders zu schützen, eine Rodung ist gutachtlich zu begleiten.

Pflanzungen und Pflege

Alle Pflanzarbeiten sind gemäß der DIN 18915 durchzuführen, die Pflanzung von Bäumen und Gehölzen erfolgen bei frostfreiem Wetter im Herbst oder Frühjahr.

Bei der Fertigstellungspflege sind die DIN 18916 sowie DIN 18917 zu beachten, anstehende Entwicklungs- und Unterhaltungspflege ist gemäß DIN 18919 durchzuführen.

Die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege ist nach DIN 18919 und der ZTV La-StB 05 vertraglich zu vereinbaren.

Erhalt von Bepflanzungen

Alle im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben gepflanzten Gehölze sind zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen.

6 Erschließung

6.1 Verkehrserschließung

Straßenverkehr:

Die Erschließung des Satzungsgebietes erfolgt über die Straße „Am Schottenberg“, diese wird mit einer neuen Verkehrsfläche erweitert, um die Zufahrt zu den neuen Grundstücken zu ermöglichen. Eine ausreichende Anfahrtsmöglichkeit ist für die Entsorgungsfahrzeuge durch die Lage direkt an der Straße „Am Schottenberg“ gegeben. Die Erschließungsstraße des Plangebietes ist mit einer Fahrbahnbreite von ca. 7,00 m vorgesehen. Damit ist die für Katastrophenfahrzeuge notwendige Durchfahrtsbreite von mind. 3,50 m überall gegeben. Diese Straße wird als verkehrsberuhigter Bereich festgelegt.

Ruhender Verkehr:

Für die Neubebauung sind die erforderlichen Stellplätze entsprechend der Richtzahlen der Verwaltungsvorschrift zur Sächsischen Bauordnung auf den zugehörigen Grundstücken nachzuweisen. Außerdem werden 6 öffentliche Stellplätze auf der Straße geplant. Um die Möglichkeit des Wendens der Müllfahrzeuge zu gewährleisten, ist dafür zu sorgen, dass keine Fahrzeuge den einseitigen Wendehammer blockieren.

Öffentlicher Personennahverkehr:

Südlich des Plangebietes befindet sich in ca. 0,45 km Entfernung der Bushaltepunkt Lommatzscher Tor der Buslinien 417 und B (Meißen). Somit ist das Plangebiet optimal an das Netz des Nah- und Regionalverkehrs der Verkehrsgesellschaft Meißen mbH angeschlossen.

In ca. 2 km Entfernung liegt der S-Bahn Haltepunkt Meißen-Altstadt mit Anschluss an die S-Bahn S1 nach Meißen und Schöna (über Coswig, Radebeul und Dresden)

Außerdem befinden sich südöstlich des Plangebietes die 3 Bushaltestellen Meißen Albrechtsburg / Dom, Meißen Cafe Zieger und Meißner Burgstuben, welche ca. 1 km entfernt sind.

Fußgänger und Radfahrer:

Die Erschließungsstraße ist als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Im Plangebiet ist aufgrund der zu erwartenden geringen Verkehrsmengen, die sich lediglich aus dem Anwohnerverkehr zusammensetzen, ein verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt. In dieser Fläche sind keine separaten Fuß- und Radwege geplant, sondern die Verkehrsteilnehmer nutzen die Fahrbahn als Mischverkehrsfläche.

6.2 Stadttechnische Erschließung

Trinkwasserversorgung / Löschwasserversorgung:

Im Zuge des Straßenbaus sollen innerhalb der geplanten Straßenerweiterung „Am Schottenberg“ im Plangebiet Trinkwasserleitungen neu verlegt werden und an das vorhandene Trinkwasserleitungsnetz der Gemeinde angeschlossen werden. Die Meißener Stadtwerke GmbH haben bestätigt, dass die be-

darfsgerechte Versorgung der Grundstücke mit Trinkwasser, Gas und Elektroenergie gegeben ist. Die Löschwasserversorgung wird über die im Gebiet neu zu verlegenden Trinkwasserleitungen gesichert.

Schmutzwasser-/ Regenwasserentsorgung:

Im Zuge des Straßenbaus, soll innerhalb der geplanten Straße im Plangebiet ein Mischwasserkanal errichtet und an das vorhandene Kanalnetz der Gemeinde angeschlossen werden. In diesem Mischwasserkanal ist das Schmutzwasser der Baugrundstücke einzuleiten. In Abstimmung vom 27.02. 2018 mit Herrn Gebler vom Tiefbauamt Meißen, können die 8 Häuser das Schmutzwasser in die öffentliche Kanalisation der Straße „Am Schottenberg“ einleiten. Das auf den privaten Grundstücken auf Dach- und sonstigen befestigten Flächen anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist zur Hälfte innerhalb des Grundstückes zu sammeln, zu nutzen oder zu versickern. Die andere Hälfte kann über einen neu zu errichteten Regenwasserkanal, mit Anschluss an den MW-Kanal am Lehmburg entwässert werden. Das auf der öffentlichen Verkehrsfläche anfallende Niederschlagswasser soll über Straßenabläufe gefasst und ebenfalls in den Regenwasserkanal abgeleitet werden. Sollte eine Versickerung auf den Baugrundstücken nach Bodengutachten nicht möglich sein, ist auch eine vollständige Einleitung in den neuen Regenwasserkanal möglich.

Energieversorgung:

Der Anschluss der Stromversorgung erfolgt über neu zu verlegende Leitungen, welche über das vorhandene Netz von Mittel- und Niederspannungsleitungen in der Straße „Am Schottenberg“ eingebunden werden. Es wird eine rechtzeitige Einbeziehung des Versorgungsträgers empfohlen.

Gas-/ Wärmeversorgung:

Eine Versorgung des Plangebietes mit Gas ist möglich.

Fernmeldeversorgung:

Die Verlegung von Fernmeldeanlagen erfolgt parallel zur Stromversorgung.

Abfallentsorgung:

Die Erschließungsstraße ermöglicht den Müllfahrzeugen die Durchfahrt und Wendemöglichkeit. In Absprache mit Herrn Schott von der Firma NERU GmbH & Co. KG wurde die Wendemöglichkeit in ausreichender Größe geplant, so dass die Müllfahrzeuge ohne Probleme wenden können. Die Errichtung eines Wertstoffbehälterstandplatzes ist im Plangebiet nicht vorgesehen. Die Entsorgung ist über vorhandene Anlagen in der Umgebung gewährleistet.

7 Planinhalt / Begründung der Festsetzungen

7.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

7.1.1 Art der baulichen Nutzung

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

In dem räumlichen 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 § 3Abs. 2(3) BauNVO gibt es nicht.

7.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse sowie der Geschoßflächenzahl bestimmt. Die Zahl der Vollgeschosse setzt den äußeren Rahmen für die Höhenentwicklung und die Kubatur der Gebäude sowie das städtebauliche Erscheinungsbild. Somit trägt das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung dazu bei, eine Bebauung zu schaffen, die sich in die Umgebung des Plangebietes einfügt.

Grundflächenzahl (GRZ) / Geschoßflächenzahl (GFZ):

Zu Sicherung eines Wohngebietes mit hohem Grünanteil und andererseits einer optimalen Ausnutzung des erschlossenen Standortes, wird eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschoßflächenzahl von 1,4 festgesetzt. Ziel ist es dabei, die Baukörpergröße zu begrenzen und die Dichte der umgebenden Bebauung aufzunehmen.

Geschossigkeit und Höhe baulicher Anlagen:

Für jedes Flurstück wurde in Abhängigkeit zum Geländeverlauf eine Bezugshöhe für die Höhenfestlegungen festgelegt. Damit wird eine Überhöhung und unerwünschte Verschattung durch die Anordnung von Gebäuden auf den ansteigenden Baufeldern auf Aufschüttungen oder mit erhöhten Sockelgeschossen verhindert. Das Planareal wurde geodatisch vermessen und ein digitales Geländemodell mit Höhenbezug zum Deutschen Haupthöhennetz (DHHN) erstellt. Die festgesetzten Bezugshöhen der Baufelder, sowie der Lage- und Höhenverlauf der Erschließungsanlage sind auf dieses Geländemodell bezogen. Aufgrund der großen Höhenunterschiede auf den Grundstücken ist es vorgesehen die Gebäude teilweise zu unterkellern.

7.1.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen

Bauweise:

Die Festsetzung erfolgt als offene Bebauung mit Einfamilienwohnhäusern. Die Festsetzung garantiert die Ausbildung eines lockeren, kleinteiligen Wohngebietes und eine harmonische Einordnung in die angrenzende Wohnbebauung. 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 Personen Rechnung getragen. Das Errichten von Mietobjekten ist ausgeschlossen.

Baugrenzen / überbaubare Grundstücksfläche:

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden über Baugrenzen, an die herangebaut werden darf, definiert. Im gesamten reinen Wohngebiet werden die überbaubaren Grundstücksflächen mit Baugrenzen an allen Grundstücksseiten festgesetzt. Die Baufelder sind etwas großzügiger gefasst, damit die Bauherren einen Spielraum haben die Position des Gebäudes geringfügig zu variieren. Gleichzeitig sind die rückwärtigen Gartenflächen auf dem Baugrundstück gesichert. Die Position der Baufelder entlang der Straße Am Schottenberg orientiert sich an der angrenzenden Bebauung, die von der Straße zurückge-

setzt ist. Der Abstand der Häuser zur Straße wurde durch eine Baulinie festgesetzt. Dadurch wird erreicht, dass die Gebäude einen Mindestabstand zur Straße einhalten und so eine Eingrünung erfolgen kann.

7.1.4 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Die Erschließungsstraße wird in ihrer Gesamtbreite zwischen ca. 6,00 - 7,00 m als private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Die Fläche ist als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt in dem kein separater Fuß- und Radweg ausgebaut wird. Aufgrund der Ausbildung als Stichstraße ist ausschließlich Anliegerverkehr zu erwarten, der eine gemeinsame Verkehrsfläche zulässt.

7.1.5 Grünordnerische Festsetzungen

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung der Eingriffsfolgen

VM1: Artenschutz Glattnatter

Der südliche Teilbereich des Plangebietes wird als Schutzzone für die Art für die Erschließungs- und Bauphase gesichert und ökologisch aufgewertet.

VM2: Artenschutz Vögel

Je 500m² Grundstücksfläche sollen zwei Obstbäume sowie je 10m² versiegelter Grundstücksfläche ein Strauch gepflanzt werden. (vgl. M1)

VM3: Artenschutz Käfer

Es wurden mehrere höhlenreiche Brutbäume Geschützter Käferarten (Osmoderma, Protaetia, Cetonia) im Zuge der Erstellung des Artenschutzfachbeitrages im Plangebiet dokumentiert. Wenn ein Erhalt dieser Gehölze im Zuge der Baumaßnahmen nicht gewährleistet werden kann, wird die Fällung durch eine ökologische Bauüberwachung durch einen Sachverständigen überwacht, die Habitate untersucht und fachgerecht geborgen und in den südlichen Bereich des Plangebietes umgesetzt (Totholzpyramide).

VM4: Verwendung von sickerfähigem Material für die Grundstückszufahrten

Grünordnerische Maßnahmen

M1 Pflanzgebot Gehölze Privatgarten

Pflanzung von zwei Obstbäumen im rückwärtigen Gartenbereich je 500m² Grundstücksfläche, sowie eines Strauches je 10m² versiegelter Grundstücksfläche. Der Abstand der Bäume zueinander beträgt mindestens 7m. Es sind vorwiegend heimische Laubgehölze der angehängten Pflanzliste zu verwenden, dabei gelten die folgenden Pflanzqualitäten:

Bäume Obst als Hochstamm H 10-12 mB.

Sträucher mindestens 2xv.60-100

(Vergleiche VM2)

M2 Pflanzung Straßenbäume

Im Straßenraum werden drei Straßenbäume gepflanzt. Die Pflanzung erfolgt in Baums substrat in einer Pflanzgrube von LxBxH mindestens 1,5x2,0x1,5m mit Anfahrtsschutz und Baumrost. Im Zuge der Entwicklungspflege ist auf die Freihaltung des Verkehrsraumprofils zu achten.

Baum: Pyrus calleryana ‚Chanticleer‘ (Chinesische Wildbirne) H 3xv.mDb 14-16

M4 Versickerungsfähige Gestaltung der privat genutzten Grundstückszufahrten, Stellplätze und Wege mittels dränfähigem Pflaster oder Fugenversickerung.

(Vergleiche VM 4)

M5 Regenwasserversickerung

Das auf den Grundstücken auf Dach- und sonstigen befestigten Flächen anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist zur Hälfte innerhalb des jeweiligen Grundstückes zu sammeln, zu nutzen oder zu versickern. Die verbleibende andere Hälfte kann in einen separaten Regenwasser Kanal entwässert werden, der an den MW-Sammer am Lehmberg angeschlossen wird. Sollte eine Versickerung des Wassers auf dem Grundstück nach Erstellung von Bodengutachten nicht möglich sein, ist auch eine vollständige Einleitung des Regenwassers in den Kanal zulässig.

M6 Aufwertung des Hangwaldes

Die Charakteristik des Hangwaldes als lichter Wald trocken-warmer Standorte wird durch die Maßnahme gesichert. Dabei steht die Schaffung eines strukturreichen Lebensraumes mit einzelnen Gebüschkomplexen, besonnten Steinhäufen und vegetationslosen Flächen im Zentrum der Durchforstungsmaßnahme. Das Totholz wird auf der Fläche belassen. Die Maßnahme umfasst zudem die Nachpflanzung von 12Stk.Traubeneichen als Hei150-200 gebietsheimisch für das **Vkg 2** Mittel- und Ostdeutsches Tief- und Hügelland nach ZgG. (Vergleiche VM1). Die Aufwertung des Hangwaldes erfolgt nach Fertigstellung der Erschließung des Plangebietes.

Fällungen, Rodungen

Das Entfernen von Bäumen und Sträuchern hat außerhalb der sensiblen Zeiten von Tierarten wie Brut- und Laichzeiten zu erfolgen. Es gelten die Bestimmungen des §39 BNatschG in der Fassung 2013 sowie die kommunale Baumschutzsatzung. Die potentiellen Brutbäume der geschützten Käferarten (vgl. Artenschutzbeitrag) sind besonders zu schützen, eine Rodung ist gutachtlich zu begleiten.

Pflanzungen und Pflege

Alle Pflanzarbeiten sind gemäß der DIN 18915 durchzuführen, die Pflanzung von Bäumen und Gehölzen erfolgen bei frostfreiem Wetter im Herbst oder Frühjahr.

Bei der Fertigstellungspflege sind die DIN 18916 sowie DIN 18917 zu beachten, anstehende Entwicklungs- und Unterhaltungspflege ist gemäß DIN 18919 durchzuführen.

Die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege ist nach DIN 18919 und der ZTV La-StB 05 vertraglich zu vereinbaren.

Erhalt von Bepflanzungen

Alle im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben gepflanzten Gehölze sind zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen.

7.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Zur Sicherung eines harmonischen Gebietscharakters und der Einfügung in die umgebende Wohnbebauung wird für das Plangebiet mit bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 i. V. m. § 89 SächsBO ein Gestaltungsrahmen für die Gestaltung der Dächer, Fassaden, Nebenanlagen und Einfriedungen gesetzt. Mit der Beschränkung auf nur wenige das Erscheinungsbild des Siedlungsgebietes wesentlich bestimmende Regelungen, verbleibt ausreichender Gestaltungsspielraum für die individuelle Ausformung durch die Bauherren.

7.2.1 Dächer

Im gesamten Plangebiet sind für Hauptgebäude als Dachform nur Satteldächer zulässig. Nebengebäude einschließlich Garagen und Carports sind davon ausgenommen. Damit wird die Gestaltungsvielfalt der Dachlandschaft der Hauptgebäude zugunsten eines Gebietscharakters eingeschränkt. Die Festsetzungen orientieren sich an ortstypischen Dachformen. Zur Sicherung einer harmonischen Dachlandschaft werden darüber hinaus die Ausführungsmöglichkeiten von Dachaufbauten beschränkt, sowie Festsetzungen zur Regelung von Dachüberständen, Dacheinschnitten und zur Dachdeckung getroffen. Zur Dacheindeckung der geneigten Dächer wurden als Materialien gebrannter Ton und Betondachsteine oder Schiefer zugelassen. Dachüberstände wurden auf 70 cm begrenzt, um eine Dominanz der Dächer gegenüber den Fassaden zu vermeiden. Für Dachgauben wurde ebenfalls die Vielfalt der Materialien begrenzt – diese sind in dem verwendeten Material des Hauptdaches auszuführen. In der Breite sind Dacheinschnitte auf maximal ein Drittel der Trauflänge begrenzt, um zu sichern, dass die geschlossenen Dachflächen den Eindruck bestimmen. Dachflächenfenster sind aus diesem Grund mindestens 1,50 m vom Giebel einzurücken. Die Integration von Sonnenkollektor- und Photovoltaikanlagen wird zur Förderung der Nutzung erneuerbarer Energien ausdrücklich zugelassen.

7.2.2 Fassaden

Im Interesse eines stimmigen architektonischen Gesamtkonzeptes und einer Einordnung in die umgebenden Siedlungen sollen die Fassaden von Wohngebäuden, Garagen und Nebenanlagen als flächige Putzfassaden oder als Holzfassaden gestaltet werden. Es ist zulässig das der Sockel der Gebäude oder die Fassade der Teilunterkellerung mit Naturstein verblendet werden.

7.2.3 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Garagen und überdachte Stellplätze sind nur auf der überbaubaren Grundstücksfläche innerhalb der Baufeldgrenzen bzw. in den gesondert ausgewiesenen Baufeldern 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 Flächen für sehr lange Zufahrten eingeschränkt. Aneinandergrenzende Garagen, Carports und Nebenanlagen sind im Sinne eines harmonischen Gebietscharakters angepasst auszuführen.

7.2.4 Einfriedungen

Zur Sicherung eines harmonischen Straßenraumes sind nur einfache, Metallzäune oder geschnittene Laubgehölzhecken mit einer maximalen Höhe von 1,40 m zulässig. Der Anstrich der Zäune ist in ortstypisch gedeckten Farbtönen vorzunehmen.

7.2.5 Immissionsschutz

Aus der Nutzung als reines Wohngebiet mit verkehrsberuhigter Erschließungsstraße und der Lage oberhalb der Straße am Lehmborg ergeben sich keine zusätzlichen Schallschutzmaßnahmen. Es gelten uneingeschränkt die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für reine Wohngebiete:

Ausweisung:	Immissionswerte tags (6:00 bis 22:00 Uhr)	Immissionswerte nachts (22:00 bis 6:00)
Reines Wohngebiet	50 dBA	35 dBA

8 Hinweise der Fachplanungen

Hinweise auf dem Rechtsplan

Sichtfelder

Die erforderlichen Sichtfelder entlang der Straße „Am Schottenberg“ in dem Zufahrtbereich sind herzustellen und von jeder sichtbehindernden Bebauung, Bepflanzung, Ablagerung usw. freizuhalten.

9 Flächenbilanz

Städtebauliche Kennwerte (Flächenbilanz):

Gesamtfläche des Plangebietes: ca. 8.330m² (100 %)

davon:

- Wohnbauland ca. 5690 m² (68,30%)
- Erschließungsfläche ca. 924 m² (11,10%)
(Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung)
- Grünfläche ca. 191m² (2,30%)
- Fläche für Ausgleich ca. 1525m² (18,30%)

10 Pflanzliste Gehölze

Botanischer Name	Deutscher Name	Mindestgröße
Amelanchier ovalis	Echte Felsenbirne	vStr 2Tr. 60-100
Betula pubescens	Moor-Birke	vStr 2Tr. 60-100
Buxus sempervirens	Buchsbaum	vStr 2Tr. 60-100
Carpinus betulus	Hainbirke	vStr 2Tr. 60-100
Cornus mas	Kornelkirsche	vStr 2Tr. 60-100
Cornus sanguinea	Gemeiner Hartriegel	vStr 2Tr. 60-100
Corylus avellana	Haselnuß	vStr 2Tr. 60-100
Cytisus scoparius	Besenginster	vStr 2Tr. 60-100
Daphne mezereum	Gemeiner Seidelbast	vStr 2Tr. 60-100
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	vStr 2Tr. 60-100
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster	vStr 2Tr. 60-100
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche	vStr 2Tr. 60-100
Prunus spinosa	Schlehe	vStr 2Tr. 60-100
Rosa canina	Hundsrose	vStr 2Tr. 60-100
Rosa glauca	Hechtrose	vStr 2Tr. 60-100
Rosa rubiginosa	Weinrose	vStr 2Tr. 60-100
Rosa spinosissima	Bibernell-Rose	vStr 2Tr. 60-100
Rubus fruticosus	Gewöhnliche Brombeere	vStr 2Tr. 60-100
Rubus idaeus	Gewöhnliche Himbeere	vStr 2Tr. 60-100
Salix caprea	Sal-Weide	vStr 2Tr. 60-100
Salix cinerea	Grau-Weide	vStr 2Tr. 60-100
Salix purpurea	Purpur-Weide	vStr 2Tr. 60-100
Salix viminalis	Korb-Weide	vStr 2Tr. 60-100
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	vStr 2Tr. 60-100
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder	vStr 2Tr. 60-100
Taxus baccata	Eibe	vStr 2Tr. 60-100
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball	vStr 2Tr. 60-100
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball	vStr 2Tr. 60-100