



Bebauungsplan 036 Wohngebiet Franz-Mehring-Platz



Planungsverfahren: Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 (beschleunigtes Verfahren) sowie nach § 13 a Abs. 2 Punkt 4 ohne Umweltverträglichkeitsprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB

Vorhabenträger: Städtische Wohnungsgesellschaft Freiberg/Sa. mbH
Beuststraße 1
09599 Freiberg

Verfahrensträger: Stadtverwaltung Freiberg
Dezernat Stadtentwicklung und Bauwesen
Petriplatz 7/8
09599 Freiberg

Planung: Architektur- und Ingenieurbüro
Kurbuch/Bellmann GbR
Unterhofstraße 6
09599 Freiberg

Der Bebauungsplan besteht aus:

Übersichtsplan

Planzeichnung (Teil A)

Textliche Festsetzungen und Rechtsgrundlagen (Teil B)

Begründung mit Anlageplänen

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

1. Geltungsbereich / Umfang

1.1 Umfang

Der Bebauungsplan 036 „Wohngebiet Franz-Mehring-Platz“ umfasst den Plan (Teil A), die textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie die Begründung mit Anlagen. Die Verfahrensvermerke befinden sich auf dem Plan (Teil A).

1.2 Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Bestandsflurstücke 2818 a, 2818 c, 2818 d, 2818 e, 2818 g, 2883 i, 2883 k, 2883 l, 2883 m, 2883 n, 2883 o, 2883 p, 2883 q, 2883 r, 2883 s, 2883 t, 2883 u, 2883 v, 2883 w, 2814 r, 2814 q, 2814 p, 2814 n, 2814 m, 2814/10, 2814/11 sowie Teile der Flurstücke 2883 x und 2883 y.

Eigentümer ist die Städtische Wohnungsgesellschaft Freiberg mbH.

Die Flurstücke 2814 o, 2818 b, und 2818 f sind private bebaute Wohngrundstücke.

Grundlage ist der Vermessungs- und Lageplan vom Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur Dipl.-Ing. Falk Wehner, Chemnitzer Straße 40 in 09599 Freiberg.

2. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

Die **Art der baulichen Nutzung wird mit WA - allgemeines Wohngebiet** - nach § 4 BauNVO festgesetzt (vergleiche Nutzungsschablone in den Baufeldern). Zugelassen sind Nutzungen gemäß § 4 (2) Punkt 1 (Wohngebäude) und gemäß § 4 (3) Punkt 2 (sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe). Eine Garagenanlage mit Zufahrt (GGA) ist festgesetzt.

2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Als **Maß der baulichen Nutzung** sind gemäß § 16 BauNVO – **Einzelhäuser** festgesetzt.

Die **Grundflächenzahl (GRZ)** ist gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO **mit 0,3** festgesetzt.

Die **Zahl der Vollgeschosse** ist gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO **mit II als bindend für**

die Grundstücke an der öffentlichen Straße Franz-Mehring-Platz (Nutzungsschablone 2) festgesetzt.

Für die Gebäude in zweiter Reihe (Nutzungsschablone 1 und 3) sind maximal zwei Geschosse festgesetzt. Der Ausbau von Dachgeschossen, welche keine Vollgeschosse sind, ist zulässig.

Die **Gebäudehöhe** ist mit **6 m max. Traufhöhe bei 2 Vollgeschossen** festgesetzt.

Bei **Wohngebäuden mit 1 Vollgeschoss** wird eine **max. Traufhöhe von 4,40 m** festgesetzt.

Die Gebäude-/Traufhöhe ist der höchste Punkt über den Erdgeschossfußboden (Rohbau). Der EG-Fußboden (Rohbau) darf max. 1,00 m über der das Grundstück erschließenden Verkehrsfläche/Anliegerstraße liegen. Bezugspunkt ist die interpolierte Höhe in der Straßenmitte.

2.3 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Ziff. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

(1) Überbaubare Grundstücksflächen sind durch **Baulinien oder Baugrenzen** festgesetzt. Die Baulinien sind entsprechend Planeintrag gemäß § 23 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Die Baugrenzen sind entsprechend Planeintrag gemäß § 23 Abs. 3 und 4 BauNVO festgesetzt.

(2) **Nebenanlagen** im Sinne des § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

2.4 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Ziff. 2 BauGB)

Die **Hauptfirstrichtung der Einzelhäuser** ist im Plan festgeschrieben (Pfeildarstellung). Im Bereich des Straßenkreises erfolgt die Ausrichtung zum Kreismittelpunkt der öffentlichen Grünfläche.

2.5 Stellplätze, Garagen, Nebengebäude (§ 9 Abs. 1 Punkt 4, § 12 BauNVO)

Die Einordnung von Stellplätzen und Garagen ist nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb der Baufelder zulässig.

2.6 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die **Verkehrerschließung des Wohngebietes** erfolgt über die vorhandene, öffentliche Straße Franz-Mehring-Platz. Diese Verkehrsfläche ist als **verkehrsberuhigter Bereich** festgesetzt und mit dem Verkehrsschildzeichen 325/326 StVO gekennzeichnet. Zur **Erschließung der Wohnhäuser** sind **private Anliegerstraßen** mit Wendeanlagen angeordnet. Die Grundstückszufahrten sind bis zu 4 m Breite zulässig. Die Einfahrtsbereiche an den Grundstücken sind festgesetzt.

2.7 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (Sichtflächen) (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Die **angehenden Sichtflächen an Verkehrsflächeneinmündungen** sind von jeder sichtbehindernder Bebauung, Bepflanzung, Benutzung und Einfriedung freizuhalten. Sichtbehindernd sind Hindernisse jeder Art in einer Höhe ab 0,80 m über Straßenoberkante.

2.8 Ver- und Entsorgungsleitungen, Niederschlagswasserabführung (§ 9 Abs. 1 Ziff. 12 – 14 BauGB)

Die **Ver- und Entsorgungsleitungen** sind im öffentlichen Straßenraum und in den privaten Straßenräumen **unterirdisch zu verlegen**.

Die Überbauung und Bepflanzung der Leitungstrassen mit tief wurzelnden Gehölzen ist nicht gestattet, es ist ein **Schutzabstand von 3 m beidseitig der Leitungstrassenmitte** freizuhalten.


Das **Niederschlagswasser von den Dachflächen** (Traufwasser) der Wohngebäude wird über Staukanäle im Trennsystem in den privaten Anliegerstraßen und im privaten Regenwasserkanal gesammelt und in das öffentliche Abwasserkanalnetz eingeleitet.

Die geradzahligen Grundstücke 28 bis 46 werden durch gemeinsame Schmutzwasser- / Regenwasserleitung (Privatleitungen im Trennsystem) an das öffentliche Netz angeschlossen. Die Ableitung des Niederschlagswassers von privaten/ teilversiegelten Flächen hat durch Versickerung im Flächenunterbau zu erfolgen bzw. ist über eine grundstücksbezogene Regenwassernutzungsanlage zu führen.

Alle **privaten befestigten Flächen** sind mit wasserdurchlässigen bzw. versickerungsfähigen Materialien wie z. B. Öko-Pflaster oder wassergebundener Wegedecke zu befestigen. Die Grundstücke mit den Parzellennummern 1/2, 21/22, 23/24 und 25/26 werden **versorgungstechnisch wie ein Flurstück** behandelt und jeweils an eine Medientrasse angebunden.

2.9 Grünordnung und Freiraumgestaltung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 a, 25 b BauGB)

2.9.1 Pflanzgebot – hochstämmige Laubbäume auf den straßenzugewandten Grundstücksteilen und Grünflächen

Pro Bauparzelle der Nutzungsschablone  ist mindestens eine hochstämmige Sommerlinde (Pflanzqualität 3jährig, verschult, 1,20 – 1,50 m) auf der straßenzugewandten privaten Grünfläche (Franz-Mehring-Platz) zu pflanzen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen, bei Abgang ist Ersatz zu pflanzen.

2.9.2 Pflanzgebot – hochstämmige Laubbäume auf den straßenabgewandten Grundstücksteilen und Grünflächen

Pro Grundstück ist mindestens ein hochstämmiger oder ein halbstämmiger Laubbaum auf dem straßenabgewandten Grundstücksbereich zu pflanzen.

Folgende Baumarten sind für hochstämmige Laubbäume zu verwenden:

Sommerlinde	-	Tilia platyphyllos
Baumhasel	-	Corylus colurna
Eberesche	-	Sorbus aucuparia
Vogel-Kirsche	-	Prunus avium

Für Halbstämme sind Apfelarten, Birnenarten und andere Obstgehölze zu verwenden.

2.9.3 Pflanzgebot für Heckenpflanzungen als Einfriedung am öffentlichen Straßenraum

Als Einfriedung zum öffentlichen Straßenraum sind geschnittene oder freiwachsende Hecken zu pflanzen. Die Höhe der Hecken ist mit maximal 1,20 m festgesetzt. Der Abstand zur Grundstücksgrenze für mittelhohe Hecken ist mit 0,50 m einzuhalten. (Sächsisches Nachbarrechtsgesetz).

Die Heckenpflanzung hat unter Verwendung der Straucharten in der Liste zu erfolgen (Pflanzqualität Str. 1xV, 70-90 cm, ≥ 2 Pflanzen/lfd. Meter Heckenpflanzung, mindestens einreihig zueinander mittig gepflanzt). Es wird für die Gehölze eine Anwuchspflege von 5 Jahren festgesetzt. Alle Pflanzungen sind auf Dauer zu erhalten und bei Ausfall in der folgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

Folgende Gehölzarten sind für die Hecken zu verwenden:

Berberitze	-	Berberis thunbergii
Roter Hartriegel		Cornus sanguinea
Liguster	-	Ligustrum vulgare
Felsmispel	-	Cotoneaster dielsianus
Hainbuche	-	Carpinus betulus
Schnee-Spiere	-	Spiraea arguta
Pracht-Spiere	-	Spiraea vanhouttei
Heckenrose	-	Rosa canina

2.9.4 Pflanzgebot Dachbegrünung auf Garagen und Nebenanlagen

Flachdächer der Garagen und Nebenanlagen sind als extensive begrünte Dächer auszuführen.

Die Artenzusammenstellung ist an die potenzielle natürliche Vegetation anzulehnen, folgende Leitarten sind zu verwenden:

Fetthenne	-	Sedum
Steinbrech	-	Saxifraga
Mauerpfeffer	-	Sempervivum
Schafschwingel	-	Festuca ovina

2.9.5 Erhaltung von Einzelbäumen

Die erhaltenswerten Einzelbäume sind in der Planzeichnung (Teil A) als nachrichtliche Bestandsangabe gekennzeichnet. Abgehende Bäume sind fachgerecht zu entfernen und durch die Sommerlinden-Neupflanzungen zu ersetzen.

2.9.6 Gestaltung privater Grünflächen

Die nicht überbauten Grundstücksteile sind als private Gärten zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

2.9.7 Gestaltung öffentlicher Grünflächen

Die kreisförmige öffentliche Grünfläche am Franz-Mehring-Platz ist als Rasenfläche festgesetzt und dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

3 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (§ 89 SächsBO)

3.1 Aufhebung der Gestaltungssatzung Seilerberg

Die **Satzung zur Gestaltung der baulichen Anlagen in ausgewählten Bereichen des Wohngebietes Seilerberg – Gestaltungssatzung** (Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde vom 15.12.1998, AZ: 51/2614.30-9877-03, veröffentlicht im Amtsblatt der Stadt Freiberg am 10.02.1999) ist im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes 036 durch die bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften der Punkte 3.2 bis 3.5 ersetzt.

3.2 Dachgestaltung

3.2.1 Dachformen/Dachneigung/ Drempel

Die Dächer für die Wohnhäuser sind gemäß der Einschriebe in den Nutzungsschablonen/Zuordnung zu den Baufeldern wie folgt zu gestalten:

- **symmetrische Satteldächer – Dachneigung (DN) 30° – 45°**
- **versetzte Satteldächer DN 30° – 60° (unterschiedliche DN zulässig)**
- **Walmdächer**

Hauptfirstrichtungen sind durch die Pfeile im Plan festgesetzt. Dachgestaltungen mit Nebenfirstrichtungen sind zulässig und mit einem Giebel abzuschließen (Walmdächer ausgenommen).

Die Dächer auf Garagen und Nebengebäuden sind als **extensive begrünte Flachdächer** mit einer Dachneigung (DN) von 0° - 5° zu gestalten.

Dachüberstände an Ortgang dürfen maximal 0,30 m, an der Traufe 0,40 m betragen.

Drempel bis maximal 0,90 m Höhe sind bei eingeschossigen Wohngebäuden mit ausgebauten Dachgeschossen zulässig.

3.2.2 Dachaufbauten / Dachfenster /Anlagen für Solarenergienutzung

Dachgauben dürfen in der Gesamtansichtsbreite maximal 50 % der Hauptfirstlänge betragen.

Verglaste **Dachflächeneinschnitte** dürfen maximal bis $\frac{1}{3}$ der Dachflächenlänge betragen.

(Satz entfällt)

Anlagen für Solarthermie und Photovoltaik sind auf den Dächern der Wohngebäude als in die Dachhaut integrierte oder auf die Dachhaut unmittelbar aufmontierten Systeme mit gleicher Dachneigung zum Hauptdach auszuführen.

3.2.3 Dachfarbe

Die **Farbe der Dacheindeckungen** ist von dunkelgrau bis anthrazit /schwarz festgelegt.

3.2.4 Materialien der Dacheindeckungen

Für Dacheindeckungen sind Dachziegel, Dachsteine, Naturschiefer, Kunstschiefer, Blech oder Solar-/Photovoltaik Elemente zu verwenden.

3.3 Gestaltung der Fassaden

3.3.1 Fassadenmaterialien / Anlagen für Solarenergienutzung

Gebäudeaußenwände sind als verputzte Flächen (feine bis mittlere Körnung) auszuführen.

Flächenverkleidungen sind aus Holz, Holzwerkstoffen, Fassadentafeln, Faserzementplatten oder als Verkleidungen mit integrierten Solar- und Photovoltaik Elementen auszuführen. Auskragende Solar- und Photovoltaik Elemente sind unzulässig.

Gebäude mit dem äußeren Erscheinungsbild von Holzbohlen, Blockhaus und Fachwerk sind unzulässig.

3.3.2 Fassadenfarben

Die **Fassadenflächen sind in abgetönten warmen Farbtönen** zu behandeln.

Unzulässig sind grelle Farbtöne sowie reines Weiß.

(Grelle Farben sind Farbtöne, die mit folgenden RAL-Farben vergleichbar sind:

RAL 1003 Signalgelb / RAL 1007 Chromgelb / RAL 1016 Schwefelgelb / RAL 1021 Gelb /
RAL 1023 Verkehrsgelb / RAL 2002 Blutorange / RAL 2004 Reinorange /
RAL 2008 Hellorange / RAL 2009 Verkehrsorange / RAL 3000 Feuerrot /
RAL 3001 Signalrot/ RAL 3018 Erdbeerrot / RAL 3020 Verkehrsrot / RAL 3027 Himbeerrot /
RAL 4003 Erikaviolett / RAL 4006 Verkehrspurpur / RAL 4080 Signalviolett /
RAL 5002 Ultramarinblau / RAL 5005 Signalblau / RAL 5017 Verkehrsblau /
RAL 6001 Smaragdgrün / RAL 6018 Gelbgrün / RAL 6024 Verkehrsgrün/
RAL 6029 Minzgrün / RAL 6023 Signalgrün

3.4 Einfriedungen

Einfriedungen zur öffentlichen Straße Franz-Mehring-Platz sind ausschließlich aus frei wachsenden/geschnittenen Hecken bis zu einer Höhe von 1,20 m auszuführen. **Einfriedungen an den anderen Grundstücks- und Parzellengrenzen** sind als Drahtzäune, Metallzäune, Holzzäune mit senkrechter Lattung (H = 1,20 m) oder als Hecke zu gestalten. Zäune sind zusätzlich hinter der straßenseitigen Heckenbepflanzung und auf der straßenabgewandten Heckenseite zulässig, wenn diese nicht direkt sichtbar sind. Die Bodenfreiheit (Zaunfeldhöhe über Gelände) von mindestens 0,15 m ist einzuhalten.

3.5 Anzahl der Pkw-Stellplätze

Pro Grundstück sind 1 bis 2 Stellplätze auf der Grundlage der Sächsischen Bauordnung/Verwaltungsvorschrift zu schaffen.

4. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise (§ 9 Abs. 5 und 6 BauGB)

4.1 Bodenfunde / Bodendenkmale

Das Landratsamt für Archäologie weist darauf hin, dass das Vorhaben in einem archäologischen Relevanzbereich liegt. Im Zuge der Erdarbeiten können sich archäologische Untersuchungen ergeben. **Bauverzögerungen sind dadurch nicht auszuschließen.** Den mit den Untersuchungen beauftragten Mitarbeitern ist uneingeschränkter Zugang zu den Baustellen und jede mögliche Unterstützung zu gewähren. Die bauausführenden Firmen sind bereits in der Ausschreibung davon zu informieren.

Das Landesamt für Archäologie ist vom exakten Baubeginn (Erschließungs-, Ausschachtungs- oder Planierarbeiten) mindestens drei Wochen vorher zu informieren.

Die Baubeginnsanzeige soll die ausführende Firma, Telefonnummer und den verantwortlichen Bauleiter nennen.

Die **archäologischen Funde sind** dem Archäologischen Landesamt Sachsen **zu melden** (§ 20 SächsDSchG). Der Bauherr hat die ausführenden Baubetriebe auf die Meldepflicht hinzuweisen.

4.2 Altbergbau

Das Plangebiet liegt in einem seit Jahrhunderten bergbaulich genutzten Areal und wird von zwei Ausbiss- und Gefährdungsbereichen berührt. Innerhalb dieser gekennzeichneten Flächen muss besonders mit nachteiligen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche (Tagebrüche, Senkungen) infolge des Zubruchgehens aller Grubenbaue gerechnet werden. Gemäß § 7 der SächsHohlrVO sind **objektkonkrete bergbehördliche Mitteilungen beim Oberbergamt** einzuholen.

Diese Bereiche sollen ohne vorhergehende umfassende Erkundungen des Untergrundes und erforderlichenfalls nachfolgender Sicherung/Verwahrung von Grubenbauen nicht überbaut werden. Über eventuell schon bei Erschließungsarbeiten angetroffene Spuren alten Bergbaus, einschließlich möglicher bergbaulicher Schadensereignisse ist das Sächsische Oberbergamt in Kenntnis zu setzen.

4.3 Belastung des Bodens

Das Plangebiet weist wie große Teile der gesamten Freiburger Region aufgrund der historischen Bergbau- und Bergbaufolgenutzungen erhöhte Schwermetallbelastungen auf.

Gemäß Altlastenkataster des Landkreises Mittelsachsen befinden sich im Boden des Plangebietes **keine Altlasten**. Die Böden im Raum Freiberg verfügen natur- und siedlungsbedingt über erhöhte Gehalte an Arsen, Blei, Cadmium, Kupfer und Zink. Zum Schutz des Bodens und aus Gründen der Vorsorge für die menschliche Gesundheit hat die Landesdirektion Chemnitz am 10.05.2011 **die Verordnung zur Festlegung des Bodenplanungsgebietes „Raum Freiberg“** (RVO FG) erlassen. Diese ist veröffentlicht im Sächsischen Gesetz- und Verordnungsblatt vom 14.06.2011, sie ist auch einsehbar im LRA Mittelsachsen, Referat Abfallrecht und Bodenschutz, Leipziger Straße 4 in Freiberg sowie auf der Internetseite der Landesdirektion Chemnitz unter <http://www ldc.sachsen.de/15624.htm>

Es werden deshalb die **folgenden Empfehlungen für die Grundstücksnutzung** gegeben:

- weitestgehende Verhinderung des Abwehens von Stäuben des originalen Bodens während und nach Abschluss der Bauarbeiten durch geeignete Maßnahmen (Abdeckungen und Begrünung)
- Einschränkung in Anbau von Obst und Gemüse zu Ernährungszwecken gemäß „Anbau und Verzehrempfehlung für schwermetallbelastete Klein- und Hausgärten im Freiburger Raum“ des Landkreises Mittelsachsen (Stand 2010)
- Verhinderung der oralen Aufnahme von schwermetallbelasteten Bodenpartikel insbesondere durch Kleinkinder

4.4 Bodenschutz

Gemäß § 12 Absatz 10 BBodSchV ist eine Verwertung von Aushubmaterial außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nur unter **Einhaltung des Verschlechterungsverbot**es an Orten mit gleicher und höherer Belastung zulässig. Dazu ist eine Genehmigung der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landratsamtes Mittelsachsen erforderlich. Das Pflanzgebiet befindet sich im Bodenplanungsgebiet Raum Freiberg (Teilflächen 3 und 4). **Die Vorschriften des Bodenplanungsgebietes sind zu beachten.**

4.5 Hinweis auf natürliche Radioaktivität

Das Plangebiet liegt in der radioaktiven Verdachtsfläche Nr. 20 a (Freiberg). Aufgrund der geologischen Verhältnisse können im Plangebiet geogen bedingte erhöhte Radonkonzentrationen in der Bodenluft nicht ausgeschlossen werden. Zum vorsorgenden Schutz vor erhöhter Strahlenbelastung durch Zutritt von Radon in Aufenthaltsräumen wird empfohlen, von einem kompetenten Ingenieurbüro die radiologische Situation auf dem Grundstück abklären zu lassen und ggf. radongeschützt zu bauen. (Radonberatungsstelle des Freistaates Sachsen www.Strahlenschutz.Sachsen.de).

4.6 Hinweis auf Leitungsbestände von Versorgungsträgern

4.6.1 Trinkwasserleitung im Bestand

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird von der Trinkwasserleitung DN 325 GG gequert. Beidseits der Leistungstrassenachse ist ein Schutzstreifen von 3 m von jeglicher Überbauung und von Bepflanzungen mit Bäumen und anderen tiefer wurzelnden Gehölzen freizuhalten.

4.6.2 Eit-Versorgungsleitungen im Bestand

Im Plangebiet befinden sich im Wesentlichen in der öffentlichen Straße Energieversorgungsleitungen (20 kV- und 1kV-Kabel/20kV- und 1 kV-Freileitung im Eigentum der FSG mbH), welche nicht überbaut werden dürfen.

4.6.3 Gasleitungen im Bestand

Die Gasversorgungsleitungen liegen in der Straße Franz-Mehring-Platz. Ein Schutzstreifen von 2 m ist freizuhalten.

4.7 Vermessungsrechtliche Hinweise

Gemäß § 16 Sächsisches Vermessungs- und Geobasisinformationsgesetz (SächsVermGeoG) sind Flurstücksgrenzen mit festen, dauerhaften und örtlich erkennbaren Grenzmarken abzumarken. Grenzmarken dürfen nur von den zuständigen Vermessungsbehörden und den Öffentlich bestellten Vermessungsingenieuren eingebracht, verändert, wieder hergestellt oder entfernt werden.

Der § 6 SächsVermGeoG regelt die Pflichten der Grundstückseigentümer und Dritter. Wer Vermessungs- oder Grenzmarken verändert, beschädigt, entfernt oder solches veranlasst, hat die Kosten für die Wiederherstellung einschließlich der erforderlichen Vermessungsarbeiten zu tragen.

Der Eigentümer ist nach der Errichtung von Gebäuden verpflichtet, diese über eine Vermessung in die Unterlagen des Staatlichen Vermessungsamtes eintragen zu lassen. Wer Arbeiten vornehmen will, durch die die Gefahr einer Veränderung, Beschädigung oder Entfernung von Vermessungs- oder Grenzmarken besteht, hat deren Sicherheit oder Versetzung bei der zuständigen Vermessungsbehörde oder einem Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur (für Grenzpunkte) auf seine Kosten zu veranlassen.

Vermessungspunkte für die Katastervermessung sind Aufnahmepunkte (AP). Für AP ist eine Anzeige beim Staatlichen Vermessungsamt erforderlich. Aufnahmepunkte müssen in der Regel nicht gesichert werden.

RECHTSGRUNDLAGEN (TEIL B)

Rechtsgrundlagen (Teil B)

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung-BauVO) in der neugefassten Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG Vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung -PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 Teil I S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
4. Sächsische Bauordnung (SächsBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.2004 (SächsGVBl. S. 200), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.10.2011 (SächsGVBl. S. 377)
5. Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.03.2003 (SächsGVI. S. 55, Ber. S. 159), geändert durch die Gesetze vom 13.12.2002 (SächsGVBl. S. 333), vom 11.05.2005 (SächsGVBl. S. 155), vom 01.06.2006 (SächsGVBl. S. 151), vom 07.11.2001 (SächsGVBl. S. 478), vom 29.01.2008 (SächsGVBl. S. 138), vom 26.06.2009 (SächsGVBl. S. 323)
6. Sächsisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Sächsisches Naturschutzgesetz-SächsNatSchG) vom 03.07.2007, zuletzt geändert durch Artikel des Gesetzes vom 15.12.2010 (SächsGVBl. S. 387, 389)
7. Polizeiverordnung des Sächsischen Staatsministeriums für Wirtschaft und Arbeit über die Abwehr von Gefahren aus unterirdischen Hohlräumen sowie Halden und Restlöchern (Sächsische Hohlraumverordnung-SächsHohlrvO) vom 06.03.2002, zuletzt geändert durch Artikel 2 der Verordnung vom 21.12.2004 (SächsGVBl. S. 589)
8. Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz-BBodSchG), zuletzt geändert durch Artikel 3 Gesetz vom 09.12.2009, Teil I S. 3214
9. Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV), zuletzt geändert durch Artikel 16 vom 31.07.2009, Teil I, S. 2585
10. Sächsisches Abfallwirtschafts- und Bodenschutzgesetz (SächsABG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.05.1999, zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 15.12.2010 (SächsGVBl. S 387, 398)
11. Gesetze über das amtliche Vermessungs- und Katastergesetz (SächsVermKATG) 29.01.2008, geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 19.05.2010 (SächsGVBl. S. 134, 140)

BEGRÜNDUNG

INHALTSVERZEICHNIS

1 AUSGANGSSITUATION / PLANUNGSBEGRÜNDUNG

2 ÜBERGEORDNETE PLANUNG

- 2.1 Flächennutzungsplan der Stadt Freiberg
- 2.2 Landesentwicklungsplan

3 BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES

- 3.1 Lage, Größe, Eigentumsverhältnisse
- 3.2 Naturraumausstattung und Naturschutz
- 3.3 Altlasten, Bodenbelastung, Bodenschutz und Bodenfunde
- 3.4 Altbergbau
- 3.5 Nutzungsbeschränkungen

4 BEBAUUNGSPLAN

4.1 Bauliche Nutzung

- 4.1.1 Städtebauliche Konzeption
- 4.1.2 Art der baulichen Nutzung
- 4.1.3 Maß der baulichen Nutzung
- 4.1.4 Gestaltungsvorgaben

4.2 Verkehrsanbindung und innere Plangebieterschließung

4.3 Stadttechnische Infrastruktur im Plangebiet

- 4.3.1 Abwasser-/Niederschlagswasserbeseitigung
- 4.3.2 Trinkwasserversorgung
- 4.3.3 Elektroenergie-/Telekommunikations-/Breitbandkabel-/Gasversorgung

4.4 Grünordnung und Freiraumgestaltung

5 WAHL DES BEBAUUNGSPLANVERFAHRENS UND UMWELTPRÜFUNG

6 ÜBERSICHT ZUR FLÄCHENBILANZ

7 ANLAGEN

- 7.1 Lageplan mit Grenzen zum räumlichen Geltungsbereich
- 7.2 Städtebaulicher Gestaltungsplan

BEGRÜNDUNG

1 AUSGANGSSITUATION UND PLANUNGSBEGRÜNDUNG

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Wohngebiet Franz-Mehring- Platz ist Teil des von der Stadt Freiberg deklarierten Stadtumbaugebietes Franz- Mehring -Platz / Käthe- Kollwitz- Straße / Friedrich – Engels –Straße. In den Jahren 2008 bis 2010 wurden die Abbruchmaßnahmen am Franz- Mehring -Platz im Rahmen des Förderprogramms Stadtumbau Ost- Rückbau durchgeführt.

Die Städtische Wohnungsgesellschaft Freiberg/Sa mbH als Eigentümerin der meisten Grundstücke im Plangebiet strebt im Konsens mit der Stadt eine neue Nutzung der Wohnbauflächen an. Das 1935 als Maßnahme des sozialen Wohnungsbaues der NS-Zeit entstandene Ensemble Franz-Mehring-Platz mit den großzügigen Freiflächen ist ein städtebaulich wichtiger Teil der historischen Gartenstadt Seilerberg gewesen.

Deshalb wird nun auf den Rückbauflächen eine zukunftsfähige und bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung mit Einfamilienhäusern erfolgen, für die der gut erschlossene Standort in integrierter Lage mit ausgeprägtem Grünbestand die besten Voraussetzungen bietet.

Mit dem Bebauungsplan 036 werden die bauplanungsrechtlichen Grundlagen für die Wiedernutzbarmachung dieser innerstädtischen Wohnbauflächen auf der Grundlage der städtebaulichen Konzeption des 2. Platzes des Ideenwettbewerbes Wohnprojekt Franz-Mehring-Platz / Kurt-Eisner-Straße geschaffen und ein wichtiger Beitrag für die Bereitstellung dringend benötigter, bedarfsgerechter Wohnbaugrundstücke mit guten Standortqualitäten in integrierter Stadtlage geleistet.

2 ÜBERGEORDNTE PLANUNGEN

2.1 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER STADT FREIBERG

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Freiberg ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt.

2.2 LANDESENTWICKLUNGSPLAN

Nach den Grundsätzen des Landesentwicklungsplanes (LEP) soll die Erneuerung, Verdichtung, Abrundung sowie maßvolle Erweiterung eines Siedlungsgebietes Vorrang vor der Ausweisung von neuen Baugebieten außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile haben. Insofern geht der Bebauungsplan zur Entwicklung des im Siedlungszusammenhang liegenden und im Rahmen des Stadtumbaus neu zu bebauenden Standortes mit den Zielen des Landesentwicklungsplanes (Ziele 5.1.3 und 5.1.4 zur Siedlungsentwicklung) konform.

3 BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES

3.1 Lage, Größe, Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet ist Teil des im südlichen Stadtgebiet liegenden Wohngebietes Seilerberg.

Mit einer **Größe von 41.080 m²** umfasst es die Flurstücke 2814 m, 2814 n, 2814 o, 2814 p, 2814 q, 2814 r, 2883 v, 2883 u, 2883 t, 2883 s, 2883 r, 2883 q, 2883 p, 2883 o, 2883 n, 2883 m, 2883 l, 2883 k, 2883 i, 2818 g, 2818 f, 2818 e, 2818 d, 2818 c, 2818 b, 2818 a, 2883 w, 2814/10, 2814/11, 2814/12 sowie Teile der Flurstücke 2883 x und 2883 y.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Osten: durch die Thomas-Mann-Straße sowie durch das Grundstück die Handelseinrichtung und durch die zwischen den Erschließungsstraßen liegenden Wohngrundstücke
- im Süden: durch die Grundstücksgrenzen der Wohngrundstücke an der Thomas-Müntzer-Straße
- im Westen: durch die Grundstücksgrenzen der Wohngrundstücke Franz-Mehring-Platz 27 und 28
- im Norden: durch die Grundstücksgrenzen der Wohngrundstücke an der Käthe-Kollwitz-Straße und am Johannes-R.-Becher-Weg

Der größte Flächenanteil des Plangebietes ist Eigentum der Städtischen Wohnungsgesellschaft Freiberg mbH. Die Summe dieser Grundstücksflächen beträgt 27.221 m². Diese liegen seit dem Rückbau der Geschosswohnbauten brach. Die Flurstücke 2814 o, 2818 b und 2818 f sind private, bebaute Wohngrundstücke.

3.2 Naturraumausstattung und Naturschutz

Im Plangebiet sind keine Schutzgebiete oder geschützte Objekte im Sinne des Naturschutzgesetzes (Sächsisches und Bundesnaturschutzgesetz) vorhanden. Nach Rückbau der Altbebauung erfolgte die Anlage von Rasenflächen. Starkbäume, einzeln und in Gruppen stehend, befinden sich auf den einzelnen Grundstücken und säumen die Franz-Mehring-Platz-Straße im Bereich der äußeren Kreisumfahrung. Auf der kreisförmigen Grünfläche befinden sich Wiese und lockere Strauchgruppen im Randbereich.

3.3 Altlasten, Bodenbelastungen, Bodenschutz und Bodenfunde

Das Plangebiet war bis zur Anlage der Wohnsiedlung im Jahre 1935 landwirtschaftlich genutzte Fläche. Die Frei- und Gartenflächen an den Siedlungswohnhäusern wurden zum Teil als Nutzgarten verwendet. Im Plangebiet waren keine gewerblichen Nutzungen vorhanden und sind auch nicht aktenkundig. Aufgrund der historischen Bergbau- und Bergbaufolgenutzungen, die weite Teile des Freiburger Stadtgebietes und auch den räumlichen Geltungsbereich betreffen, ist mit erhöhten Schwermetallgehalten zu rechnen.

Gemäß Altlastenkataster des Landkreises Mittelsachsen befinden sich im Boden des Plangebiets keine Altlasten. Die Böden im Raum Freiberg verfügen natur- und siedlungsbedingt über erhöhte Gehalte an Arsen, Blei, Cadmium, Kupfer und Zink. Zum Schutz des Bodens und aus Gründen der Vorsorge für die menschliche Gesundheit hat die Landesdirektion Chemnitz am 10.05.2011 die Verordnung zur Festlegung des Bodenplanungsgebiets „Raum Freiberg“ (RVO FG) erlassen.

Gemäß § 12 Absatz 10 BBodSchV ist eine Verwertung von Aushubmaterial außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans nur unter Einhaltung des Verschlechterungsverbots an Orten mit leichter und höherer Belastung zulässig. Dazu ist eine Genehmigung der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde des LRA Mittelsachsen erforderlich.

Hinweise zu der hier aufgeführten Thematik sind unter den nachrichtlichen Übernahmen und Hinweisen (Punkt 4) aufgeführt.

3.4 Altbergbau

Das Plangebiet liegt in einem seit Jahrhunderten bergbaulich genutzten Areal, der aktive Bergbau ist eingestellt.

Das Plangebiet wird von zwei Ausbiss- und Gefährdungsbereichen berührt. Innerhalb der im Plan (Teil A) dargestellten Flächen muss besonders mit nachteiligen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche (Tagebrüche, Senkungen) infolge des Zubruchgehens alter Grubenbaue gerechnet werden.

Diese Bereiche sollen ohne vorhergehende umfassende Erkundungen des Untergrundes und erforderlichenfalls nachfolgender Sicherung/Verwahrung von Grubenbauen nicht überbaut werden. Bauparzellenbezogene bergbehördliche Mitteilungen sind im Oberbergamt einzuholen. Über eventuell schon bei Erschließungsarbeiten angetroffene Spuren alten Bergbaus, einschließlich möglicher bergbaulicher Schadensereignisse ist das Sächsische Oberbergamt in Kenntnis zu setzen.

3.5 Nutzungsbeschränkungen

Folgende Nutzungsbeschränkung ist für den Standort von Bedeutung:

Querung des räumlichen Geltungsbereiches durch eine unterirdisch verlegte Trinkwasserversorgungsleitung DN 325 GG

4 BEBAUUNGSPLAN

4.1 Bauliche Nutzung

4.1.1 Städtebauliche Konzeption

Die städtebauliche Konzeption ist durch eine doppelzeilige Grundstücks- und Bebauungsstruktur für maximal 53 Einzelhäuser als Eigenheime entlang der bestehenden Erschließungsstraßen einschließlich des Straßenkreises charakterisiert, welche eine Anlehnung an das historische städtebauliche Ensemble darstellt und die auf der Grundlage des Wettbewerbsergebnisses (2. Platz) des 2009 durchgeführten Ideenwettbewerbes Wohnprojekt Franz- Mehring- Platz / Kurt-Eisner- Straße entwickelt wurde.

Die formgebende Haupterschließungsstraße am Franz-Mehring-Platz und der öffentliche Weg bleiben erhalten. Kurze Stichstraßen erschließen die Wohngrundstücke. Es entstehen innere Verkehrserschließungen für Grundstücksgruppen über kurze private Zufahrten (Stichstraßen mit Wendeflächen).

Die städtebauliche Konzeption integriert die bestehenden, privaten Wohngebäude, ermöglicht aber auch durch die Überplanung dieser privaten Grundstücke eine Bebauung mit neuen Einzelhäusern sowohl der vorderen straßenzugewandten Bereiche (im Falle des Abrisses der bestehenden Wohngebäude) als auch der hinteren straßenabgewandten, derzeit unbebauten Bereiche.

Die städtebauliche Raumbildung wird durch Festsetzungen von Baufeldern, Baulinien, Gebäudehöhen, Zahl der Vollgeschosse, differenzierten Firstrichtungen, Dachformen und Dachneigungen erreicht.

Für das Plangebiet wurde eine neue Bebauungsstruktur entworfen, die einerseits ein prägnantes eigenes Siedlungsbild erzeugt und sich andererseits angemessen in die Struktur des Umfeldes einfügen soll.

Die gewählten Festsetzungen sollen eine moderne Architektursprache der Gebäude ermöglichen und berücksichtigen eine optimale Nutzung der Solarenergie und weiterer alternativer Energiekonzepte. Weitere Festsetzungen zur Farbgestaltung und zu Materialien von Fassaden und Dächern und zu Proportionen tragen der Forderung nach einem eigenständig homogenen, prägnanten Siedlungsbild Rechnung.

Die Festsetzungen zur Grünordnung (Erhaltung und Neupflanzung von Bäumen, Hecken zur Grundstückseinfriedung, Vorgärten, öffentlicher Rasenfläche am Kreis) unterstreichen die städtebauliche Konzeption in Anlehnung an die historische Situation in Kombination mit modernen Mitteln.

4.1.2 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet für insgesamt 53 Einzelhäuser (47 Einzelhäuser auf den Grundstücken im Eigentum der SWG) gemäß § 4 Bau-nutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Zulässig sind die Nutzungen Wohnen und nicht störendes Gewerbe. Ausgeschlossen sind die weiteren unter § 4 BauNVO aufgeführten Nutzungen (Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, soziale, sportliche und gesundheitliche Zwecke). Damit werden in Anlehnung an die Umgebungssiedlungsbereiche des Plangebiets eine hohe Wohnqualität erreicht und Nutzungskonflikte (Lärmimmission, stärkerer Fahrverkehr, Einordnung größerer Baukörper sowie ein höherer Versiegelungsgrad der Freiflächen) gemildert bzw. ausgeschlossen.

Die bestehende Garagenanlage mit Zufahrt auf dem Flurstück 2814/10 gehört zur benachbarten bestehenden Wohnbebauung Franz-Mehring-Platz 12 B und wurde mit einer behördlichen Genehmigung errichtet. Die Eigentümer dieser Garagen verweisen auf ihr Recht der Erhaltung und weiteren Nutzung. Es erfolgt deshalb eine Festsetzung der Garagenanlage und der privaten Zufahrt.

4.1.3 Maß der baulichen Nutzung

Für das Wohngebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO von 0,3 festgesetzt. Damit wird eine angepasste und maßstäbliche Bebauungsdichte im räumlichen Geltungsbereich in Bezug auf die umgebende Bebauung und eine maßvolle Versiegelung des Bodens erreicht.

Die Zahl der Vollgeschosse ist auf II begrenzt, wobei in der 1. Reihe am Franz-Mehring-Platz zwei Vollgeschosse als zwingend festgesetzt sind, um eine straßenraumwirksame städtebauliche Raumbildung zu erreichen. Die Gebäudehöhe ist mit 6 m Traufhöhe bzw. 4,40 m Traufhöhe, bezogen auf den Erdgeschossfußboden, fixiert. Der Rohfußboden EG darf max. 1 m über der Erschließungsstraße liegen, um eine gefällige Baukörperordnung ins Grundstück zu gewährleisten.

4.1.4 Gestaltungsvorgaben

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes 036 wird die für das Wohngebiet Seilerberg rechtsgültige "Satzung zur Gestaltung der baulichen Anliegen in ausgewählten Bereichen des Wohngebietes Seilerberg – Gestaltungssatzung" durch die bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften unter Punkt 3.2 bis 3.5 der Textlichen Festsetzungen ersetzt. Die Gestaltungssatzung nimmt Bezug auf die vormals vorhandenen Haustypen. Die neue Bebauungsstruktur ergibt ein prägnantes eigenes Siedlungsbild, was sich angemessen in das historische Umfeld einfügt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes zu den bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften sollen dem Wohngebiet eine prägende Gestaltqualität verleihen und gewisse individuelle Gestaltungsspielräume ermöglichen.

Durch die Vorgaben zu Firstrichtungen, Dachneigungen, Dachformen, Einschränkungen im Gebrauch von zulässigen Materialien, Farben und Farbtönen der Dachbeläge sollen ein architektonischer Grundkonsens und eine moderne Architektursprache im Wohngebiet erzeugt werden. Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zur Gebäudegestaltung ermöglichen günstige Bedingungen für die Nutzung von Solarenergie und weiteren alternativen Energieformen.

4.2 Verkehrsanbindung und innere Plangebieterschließung

Das Wohngebiet Seilerberg allgemein ist über die Brander Straße/Olbernhauer Straße (B101) im Westen und die Berthelsdorfer Straße im Osten an das übergeordnete Straßennetz angebunden. Der öffentliche Personennahverkehr (ÖPNV) erschließt das Plangebiet mit der Buslinie B. Im Stadtteil Seilerberg übernehmen die Käthe-Kollwitz-Straße und die Hegelstraße die Funktion der Gemeindeverbindungsstraßen. Ein Netz kleiner Wohn- und Anliegerstraßen erschließt die einzelnen Wohnsiedlungen, so auch das des räumlichen Geltungsbereiches.

Die bestehenden Haupteerschließungsstraßen des Franz-Mehring-Platzes werden nicht verändert und durch private Anwohnerstraßen mit Wendeanlagen ergänzt.

Die Städtische Wohnungsgesellschaft und die Stadt haben eine vertragliche Vereinbarung getroffen, wonach die Städtische Wohnungsgesellschaft private Zufahrten herstellt, an die entsprechenden Anlieger überträgt und die Erschließung der Grundstücke durch Wege- und Leitungsrechte dinglich sichert. Die öffentliche Verkehrsfläche ist als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt. Die äußere Verkehrsanbindung des Wohngebietes erfolgt weiterhin über die Thomas-Mann-Straße. Innerhalb der verkehrsberuhigten Verkehrsfläche gilt, dass alle Verkehrsarten gleichberechtigt und Kinderspielen erlaubt sind. Der ruhende Verkehr ist generell auf den einzelnen Grundstücken zu garantieren, um Nutzungskonflikte im öffentlichen Straßenraum auszuschließen.

4.3 Stadtechnische Infrastruktur im Plangebiet

4.3.1 Abwasser- und Niederschlagswasserbeseitigung

Die Kanalisation für die Abwasser- und Niederschlagswasserbeseitigung liegt im öffentlichen Straßenbereich des Franz-Mehring-Platzes, diese wurde im Jahr 2001 durch den Eigenbetrieb Freiburger Abwasserbeseitigung komplett erneuert (Rohrquerschnitte DN 250 – 300).

Die Erschließung der Baugrundstücke erfolgt unterirdisch im Trennsystem, welches in den privaten Anliegerstraßen liegt, so dass kostengünstig immer mehrere Wohngebäude, in den meisten Fällen vier Wohnhäuser, angeschlossen werden.

Über die Hinterliegergrundstücke im Norden des Plangebietes wird eine private Abwasserleitungstrasse im Trennsystem gelegt, welche die natürliche Geländesituation nutzt und in die Kanalisation der Thomas-Mann-Straße einbindet.

An das Regenwasserentsorgungssystem werden das Traufwasser der Wohngebäude angeschlossen. Die privaten Anliegerstraßen werden mit wasserdurchlässigen Belägen hergestellt. Auf den privaten Wegen und den Garagenzufahrten werden versickerungsfähige Befestigungsmaterialien mit Abflussbeiwerten von 0,3 bis 0,5 eingesetzt, (Ökopflaster oder wassergebundene Flächenbefestigungen). Für Garagen- und Nebengebäude sind extensive Dachbegrünungen festgesetzt, diese verringern zusätzlich den Niederschlagswasserabfluss von den Dachflächen.

In das Niederschlagsentwässerungssystem der Anliegerstraßen werden entsprechend dimensionierte Rohrquerschnitte eingebaut, wodurch eine gedrosselte Regenwasserabgabe erfolgt.

Das Niederschlagswasser von den privaten, teilbefestigten Flächen wird im Unterbau versickert oder in grundstücksbezogenen Brauchwassernutzungsanlagen (für Haus- und Gartennutzung) abgeleitet.

Im Rahmen der technischen Erschließungsplanung zum Wohngebiet wird eine fachgerechte Versickerung in den Unterbau nachgewiesen. Schäden durch Versickerung auf anderen Flächen oder für Dritte sind somit ausgeschlossen.

Die gesamte Einleitung an Niederschlagswasser von den zur Neubebauung zur Verfügung stehenden Grundstücken wird auf 57 Liter pro Sekunde auf der Grundlage der Berechnungen der Erschließungsplanung begrenzt. Entsprechende Berechnungen der technischen Erschließungsplanung garantieren die Einhaltung dieses Schwellenwertes.

4.3.2 Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung im räumlichen Geltungsbereich wird über die in den öffentlichen Erschließungsstraßen liegenden TW-Leitungen und über die unterirdisch in den privaten Zufahrtsstraßen zu verlegenden TW-Anschlussleitungen sichergestellt.

Der räumliche Geltungsbereich wird durch eine bestehende Trinkwasserleitung DN 325 GG gequert. Beidseits der Trassenachse ist eine Schutzstreifen von 3 m von Bebauungen und Gehölzpflanzungen frei zu halten. Die Strukturierung der Baufelder berücksichtigt die Leitungstrasse.

4.3.3 Elektroenergie-, Telekommunikations-, Breitbandkabel-, Gasversorgung

Das Wohngebiet ist mit den o. g. Medien bereits komplett erschlossen. Die Heranführung der Leitungen an die Wohngrundstücke erfolgt in den privaten Anliegerstraßen.

Die Gasleitungen im öffentlichen Straßenraum werden im Rahmen der Straßenerneuerungsmaßnahmen ausgewechselt.

4.4 Grünordnung und Freiraumgestaltung

Die Festsetzungen und Vorschläge zur Grünordnung und Freiraumgestaltung verfolgen das Ziel, dem Wohngebiet einerseits eine Prägung in Anlehnung an das historische Ensemble und andererseits eine den modernen Wohnanforderungen entsprechende Gestaltung zu verleihen. Sie umfassen die Erhaltung des Baumbestandes und die Neupflanzung von Bäumen als prägende Elemente des öffentlichen Straßenraumes Franz-Mehring-Platz, die Heckenpflanzungen insbesondere zur straßenseitigen Grundstückseinfriedung und die Durchgrünung der Grundstücke.

Die kreisförmige Grünfläche wird als reine Rasenfläche angelegt, um den städtebaulichen Raum mit den zweigeschossigen giebelständigen Wohnhäusern erlebbar zu gestalten. Durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl 0,3 wird ein hoher Vegetationsanteil in den Baugrundstücken erzielt. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind dauerhaft zu begrünen und entsprechend zu pflegen. Um den Vegetationsanteil zu erhöhen, sind auf Garagen und Nebenanlagen extensiv begrünte Dächer auszuführen.

5 WAHL DES BEBAUUNGSPLANVERFAHRENS UND UMWELTPRÜFUNG

Das Plangebiet weist eine Grundfläche gemäß § 19 Absatz 2 BauNVO von insgesamt ca. 11.300 m² auf (Summe der Nettobaupläche der Baugrundstücke bei einer GRZ von 0,3 und Summe der Flächen der privaten Anliegerstraßen). Da sich die Wohnsiedlung Franz-Mehring- Platz als ein im Bebauungszusammenhang des Wohngebietes Seilerberg liegender, ehemals mit Wohngebäuden bebauter und nun erneut für eine Wohnbebauung zu entwickelnder Siedlungsteil darstellt und die Größe der zulässigen Grundfläche weit weniger als 20.000 m² beträgt, kann das Verfahren gemäß § 13a BauGB – Bebauungspläne der Innenentwicklung – angewendet werden.

Die Umweltbelange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB wurden mit Bezug zum Plangebiet geprüft und berücksichtigt. Es erfolgen keine Eingriffe in Natur und Landschaft. Die Planung hat keine erheblichen Umweltauswirkungen. Es besteht auch keine Beeinträchtigung von Schutzgütern, so dass ein Verfahren ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB angewendet werden kann.

6 ÜBERSICHT ZUR FLÄCHENBILANZ

• Fläche des räumlichen Geltungsbereiches		41.080 m²
• Garagenstandort (GGA) auf Flurstück 2814/10		256 m ²
• Gesamtfläche abzüglich Garagenstandort (GGA)		40.824 m²
• Bruttobaulandfläche (vorgesehene Grundstücke gesamt)		
davon Eigentum der SWG	27.221 m ²	
private Wohngrundstücke (B 1 – B 3)	4.195 m ²	
Bruttobaulandfläche gesamt	31.416 m ²	
• Nettobaufläche (überbaubare Fläche bei GRZ 0,3 auf Bauparzellen)		* 9.425 m²
• Verkehrsfläche		
- private Verkehrsflächen		
private, befahrbare Wohnwege auf SWG Flächen		* 1.863 m ²
private befahrbare Wohnwege auf privaten Grundstücken B 1 – B 3 (276 m ²)		
- öffentliche Verkehrsflächen		
Franz-Mehring-Platz	3.923 m ²	
Fußweg	125 m ²	
		4.048 m ²
Verkehrsflächen gesamt		5.911 m²
• Grünflächen		
öffentliche Grünfläche	3.497 m ²	
nicht bebaubare, private Grünflächen (SWG, private Grundstücke)	21.991 m ²	
Grünflächen gesamt		25.488 m²

Erläuterung *: Summe dieser Flächengrößen beträgt 11.300 m² - relevante Grundfläche
diese Plangebietes gemäß § 13 a BauGB

7 ANLAGEN

7.1 Lageplan mit Grenzen zum räumlichen Geltungsbereich

7.2 Städtebaulicher Gestaltungsplan