

Stadt Pulsnitz

3. Änderung des Bebauungsplanes III „Eigenheimstandort Pulsnitz Grossröhrsdorfer Straße“

Teil A – Geltungsbereich der 3. Änderung

Teil B – Textliche Festsetzungen

Teil C - Begründung

Planungsstand: Satzung

Planfassung: 12.02.2020

Gemeinde: Stadt Pulsnitz
Am Markt 1
01896 Pulsnitz

Gemarkung: Pulsnitz OS

Seite 1

Teil A – Geltungsbereich der 3. Änderung

Die im Teil B aufgeführten Textlichen Festsetzungen gelten für den gesamten Geltungsbereich der Ursprungsfassung des Bebauungsplanes III „Eigenheimstandort Pulsnitz Grossröhrsdorfer Str.“ vom 14.12.1992; in Kraft getreten am 27.07.1993.

Teil B - Textliche Festsetzungen

Änderungen

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes III „Eigenheimstandort Pulsnitz Grossröhrsdorfer Str.“ vom 14.12.1992 (in Kraft getreten am 27.07.1993) in der Fassung der 1. Änderung vom 24.09.2001 (in Kraft getreten am 20.02.2002) und der 2. Änderung in der Fassung vom 14.02.2014 (in Kraft getreten am 25.04.2014) werden im gesamten Geltungsbereich dieser 3. Änderung - wie folgt geändert:

Nr. 5.1.2 – Hauptgebäude – wird durch folgenden Wortlaut ersetzt:

- (1) *Entsprechend dem Lageplan sind die Hauptgebäude als Einzelhäuser und Hausgruppen oder gereiht als geschlossene Bauweise zu errichten.*
- (2) *Die Traufhöhe wird mit maximal 5,50 m und die Firsthöhe mit maximal 8,50m über Erdgeschoss-Fußbodenhöhe festgesetzt. Kniestockhöhen werden nicht vorgeschrieben.*
- (3) *Außenwand-Oberflächen der Fassaden sind in Putz herzustellen und allseitig mit Anstrichen in gedeckten nicht reflektierenden Farbtönen zu versehen. Verkleidungen mit nicht reflektierenden Fliesen und Naturstein sind ausschließlich am Fassadensockel bis zu einer Höhe von 0,75 m ab Geländeoberkante zulässig.*

Fensterläden sind gestattet.
- (4) *Dächer*
 - *Bei Gebäudereihungen ist die Dachneigung aller zusammenhängenden Gebäude einheitlich vorzusehen.*
 - *Der Dachüberstand an den Giebeln ist bis max. 0,50 m und an der Traufe bis max. 0,70 m zulässig.*
 - *Dachgauben sind in der unteren Hälfte des Daches auszuführen.*
 - *Dachgauben sollen zur Giebelwand und zur Traufe einen Abstand von min. 1,00 m einhalten.*
 - *Die Dachdeckung soll mit Dachziegeln, Betondachsteinen oder Schiefern in roter, rotbrauner, grauer oder anthrazitgrauer Farbe erfolgen. Reflektierende bzw. stark glänzende Oberflächen sind nicht zulässig.*
- (5) *Die Überschreitung von Baugrenzen und Baulinien für aus der Bauflucht hervorspringende Gebäudeteile und Anbauten der Hauptgebäude insbesondere Treppenhäuser, überdachte Eingangsbereiche, Erker und erdgeschossige Terrassen ist bis zu einer Nutzfläche von 15m² je*

Baugrundstück zulässig. Nachbarschützende Vorschriften, insbesondere § 6 der Sächsischen Bauordnung sind einzuhalten.“

Nr. 5.1.3. - Nebenanlagen, Garagen – wird durch folgenden Wortlaut ersetzt:

- „(1) *Nebenanlagen im Sinne der §§ 12, 14 BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig. Müllbehälterstandplätze sind vom öffentlichen Verkehrsraum nicht einsehbar anzuordnen.*
- (2) *Garagen und überdachte Stellplätze sind maximal bis zu einer Höhe von 3 m zulässig. Garagendächer können als Terrassendächer ausgebildet werden.“*

Nr. 5.2.1 – Einfriedungen – wird durch folgenden Wortlaut ersetzt:

„Tote Grundstückseinfriedungen sind als Gartenmauern, Zäune mit und ohne Sockel sowie als Gabionen bis max. 1,40 m Höhe gestattet. Lebende Grundstückseinfriedungen können im Rahmen des Nachbarschutzrechtes auch höher sein.“

Nr. 5.2.2 - Grüngestaltung

In Absatz 4 „Pflanzliste“ entfallen die Anstriche 4 für Rankgewächse und 5 für Bodendeckende Pflanzen ersatzlos.

Nr. 5.2.3. - Gestaltung der Verkehrsflächen – wird durch folgenden Wortlaut ersetzt:

„Die Straßenquerschnitte und der unterirdische Bauraum sind entsprechend der Planzeichnung auszuführen. Die Fahrbahnoberflächen sind bituminös auszuführen.“

Sonstige textliche Festsetzungen:

Die übrigen textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes III „Eigenheimstandort Pulsnitz Grossröhrsdorfer Straße“ in der Ursprungsfassung vom 14.12.1992 und in der Fassung der 2. Änderung vom 14.02.2014 behalten weiterhin ihre voll uneingeschränkte Gültigkeit.

Verfahrensvermerke

Der Stadtrat Pulsnitz hat am 18.03.2019 mit Beschluss Nr. VI/2019/0916 die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes III „Eigenheimstandort Pulsnitz Grossröhdsdorfer Str.“ nach § 13 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekanntgemacht am 28.09.2020 im Amtsblatt der Stadt Pulsnitz; Ausgabe Oktober 2019.

Pulsnitz, den 10.03.2020

Barbara Lücke
Bürgermeisterin



Der Stadtrat Pulsnitz hat am 16.09.2019 mit Beschluss Nr. VII/2019/0016 den Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes III „Eigenheimstandort Pulsnitz Grossröhdsdorfer Str.“ in der Fassung vom 04.09.2019 gebilligt und zur Offenlage bestimmt.

Pulsnitz, den 10.03.2020

Barbara Lücke
Bürgermeisterin



Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) sind mit Schreiben vom 01.10.2020 über die Offenlage informiert und zur Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB aufgefordert worden (Frist bis 19.11.2019).

Pulsnitz, den 10.03.2020

Barbara Lücke
Bürgermeisterin



Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes III „Eigenheimstandort Pulsnitz Grossröhdsdorfer Str.“ hat in der Zeit vom 07.10.2019 bis einschließlich 19.11.2019 nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Stadtverwaltung ausgelegt.

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 28.09.2019 im Amtsblatt der Stadt Pulsnitz Ausgabe Oktober 2019 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Pulsnitz, den 10.03.2020

Barbara Lücke
Bürgermeisterin



Der Stadtrat Pulsnitz hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen am 09.03.2020 (Beschluss Nr. VII/2020/0086) geprüft.

Pulsnitz, den 10.03.2020

Barbara Lücke
Bürgermeisterin



Die 3. Änderung des Bebauungsplanes III „Eigenheimstandort Pulsnitz Grossröhrsdorfer Str.“ ist am 09.03.2020 mit Beschluss Nr. VII/2020/0087 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen worden.

Pulsnitz, den 10.03.2020

Barbara Lücke
Bürgermeisterin



Die 3. Änderung des Bebauungsplanes III „Eigenheimstandort Pulsnitz Grossröhrsdorfer Str.“ wird hiermit ausgefertigt.

Pulsnitz, den 12.03.2020

Barbara Lücke
Bürgermeisterin



Der Beschluss der 3. Änderung des Bebauungsplanes sowie die Stelle bei der die Satzung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 28.03.2020 im Amtsblatt der Stadt Pulsnitz sowie per Aushang vom 28.03.2020 bis 07.04.2020 ortsüblich bekanntgemacht worden.

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung der Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln in der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§§ 214, 215 BauGB) und weiter auf die Fälligkeiten und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 08.04.2020 in Kraft getreten.

Pulsnitz, den 08.04.2020

Barbara Lücke
Bürgermeisterin



Teil C - Begründung

1 Ziel und Zweck der Planänderung

Der Bebauungsplan III „Eigenheimstandort Pulsnitz Grossröhrsdorfer Str.“ wurde 1991 / 1992 aufgestellt.

Der Bebauungsplan ist in der Ursprungsfassung am 27.07.1993 in Kraft getreten. Nachfolgend hat die Gemeinde insgesamt 10 Änderungsverfahren zum B-Plan begonnen, jedoch keines dieser Verfahren abgeschlossen. Einzig die Änderung, welche Teilflächen des Gesamtplanes hinsichtlich der Festsetzungen änderte – insbesondere um die ursprünglich festgesetzte Baudichte, z.T. auch die Art der Nutzung an geänderte Nachfrageverhältnisse anzupassen – ist am 20.02.2002 in Kraft getreten.

Mit der zweiten rechtskräftigen Änderung vom 25.04.2014 wurde für den Teilbereich an der Großröhrsdorfer Straße eine Ergänzung der zulässigen Dachformen, der maximal zulässigen Gebäudehöhe, eine offene Bauweise für Einzel- und Doppelhäuser sowie Anpassungen der Baugrenzen vorgenommen. Somit konnte die Nachfrage nach Wohnbauland für Einzel- und Doppelhausbebauung bedient werden.

Mit der vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplanes III „Eigenheimstandort Pulsnitz Grossröhrsdorfer Str.“ wird gleichermaßen das Ziel verfolgt, die im rechtskräftigen Plan textlich gestalterischen Festsetzungen aufzuheben bzw. aufzulockern. Insbesondere für die individuelle Gestaltung der Hauptgebäude, der überbaubaren Flächen, der Nebenanlagen und Außenanlagen, wie Fassaden und Dächer, aber auch für die Verkehrsflächengestaltung und Außenanlagen sollen Erleichterungen geschaffen werden.

Folgende Planungsziele werden somit angestrebt:

- Änderung der Gestaltung der Hauptgebäude, insbesondere Fassaden, Dächer und Fenster
- Erleichterung der Zulässigkeit von Nebenanlagen
- Änderung der Verkehrsflächengestaltung
- Ermöglichung der Überschreitung von Baugrenzen und Baulinien durch geringfügige Gebäudeteile und Anbauten
- Änderung der Einfriedung

2 Derzeitige städtebauliche und planungsrechtliche Situation

2.1 Lage und Umfeld des Plangebietes

Der Geltungsbereich der vorliegenden Änderung erstreckt sich über den kompletten Bebauungsplan III „Eigenheimstandort Pulsnitz Grossröhrsdorfer Str.“ in der Ursprungsfassung vom 14.12.1992.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der vorliegenden Änderung umfasst die Flst. 1487/16, 1487/17, 1487/18, 1487/19, 1487/20, 1487/21, 1487/22, 1487/23, 1487/29, 1487/30, 1487/31, 1487/32, 1487/33, 1487/34, 1487/35, 1487/36, 1487/38, 1487/39, 1487/40, 1487/41, 1487/42, 1487/43, 1487/44, 1487/45, 1487/46, 1487/47, 1487/48, 1487/50, 1487/51, 1487/52, 1487/53, 1487/54, 1487/56, 1487/57, 1487/58, 1487/59, 1487/60, 1487/61, 1487/62, 1487/63, 1487/67, 1487/68, 1487/70, 1487/71, 1487/72, 1487/73, 1487/74, 1487/75, 1487/76, 1487/77, 1487/78, 1487/79, 1487/83, 1487/84, 1487/85, 1487/87, 1487/88, 1487/89, 1487/90, 1487/91, 1487/92, 1487/93, 1487/96, 1487/97, 1487/98, 1487/99, 1487/100, 1487/101, 1487/102, 1487/103, 1487/104, 1487/105, 1487/108, 1487/109, 1487/110, 1487/111, 1487/112, 1487/113, 1487/114, 1487/115, 1487/116, 1487/117, 1487/118, 1487/119, 1487/120, 1487/121, 1487/122, 1487/123, 1487/124, 1487/125, 1487/126, 1487/127, 1487/128, 1487/129, 1487/130, 1487/131, 1487/132, 1487/133, 1487/134, 1487/135, 1487/136, 1487/137, 1487/138, 1488/19, 1573, 1574 sowie Teil von 1335/5 der Gemarkung Pulsnitz OS und hat eine Fläche von insgesamt ca. 5,32 ha.

2.3 Bestehendes Planungsrecht

Der Bebauungsplan III „Eigenheimstandort Pulsnitz Grossröhrsdorfer Str.“ in der Fassung der 1. Änderung vom 24.09.2001 (in Kraft getreten am 20.02.2002) und der 2. Änderung in der Fassung vom 14.02.2014 (in Kraft getreten am 25.04.2014) bildet die planungsrechtliche Grundlage für Vorhaben innerhalb seines Geltungsbereiches. Bauvorhaben sind nur entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplanes zulässig, d.h. mit detaillierten Vorschriften zur Baugestaltung und einem bereits gelockerten Bereich entlang der Großröhrsdorfer Straße.

2.4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Stadt Pulsnitz besitzt als erfüllender Ort der Verwaltungsgemeinschaft Pulsnitz einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan, in dem das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt ist.

Durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes wird nicht von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abgewichen. Die Änderung des Bebauungsplanes wird somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3 Begründung der inhaltlichen Planänderungen

3.1 Höhe der Gebäude

Die Traufhöhe wird im gesamten Geltungsbereich auf maximal 5,50 m über dem Erdgeschoss-Fußboden angehoben. Damit wird diese Festsetzung der den Geltungsbereich der 2. Änderung auf den gesamten Geltungsbereich erweitert. Gleiches gilt für die Erhöhung der zulässigen Firsthöhe auf 8,50 m über dem Erdgeschoss-Fußboden.

Gleichzeitig wird die Vorschrift zu maximal zulässigen Kniestockhöhen aufgehoben, da mit Trauf- und Firsthöhe die Gebäudekubatur hinreichend bestimmt ist.

3.2 Fassaden

Um eine zeitgemäße Bebauung zu ermöglichen, sollen die detaillierten Festsetzungen in der Gestaltung aufgelockert werden. In der Ursprungsfassung von 1993 war bereits festgesetzt, dass die Außenwand-Oberflächen der Fassaden in Putz herzustellen und allseitig mit Anstrichen in gedeckten nicht reflektierenden Farbtönen zu versehen sind. Die textliche Festsetzung soll auch weiterhin Bestand haben. Allerdings sollen mit der 3. Änderung nun auch sehr helle, wie weiße, Fassadenfarben ermöglicht werden. Verkleidungen sollen mit der Änderung des Bebauungsplanes zugelassen werden. Allerdings dürfen diese nicht aus reflektierenden Fliesen und Naturstein bestehen und sind ausschließlich am Fassadensockel bis zu einer Höhe von 0,75 m ab Geländeoberkante zulässig.

Bei den Fenstern sollen auch liegende Formate ermöglicht werden und die Pflicht zur Gliederung der Fenster mit Sprossen entfallen.

3.3 Dachgestaltung

Für das optische Gesamtbild des Eigenheimstandortes ist die Dachneigung aller zusammengehörigen Gebäude bei Gebäudereihungen weiterhin einheitlich vorzusehen, allerdings sollen die Vorschriften für die Zulässigkeit von Dachgauben vereinfacht werden, um den generationengerechten Ausbau der Dachgeschosse zu vereinfachen.

Für den besseren Schutz der Außenwand vor Feuchtigkeit und Niederschlag sowie Sonnenschutz sollen die Dachüberstände angehoben werden. Somit werden die Überstände an den Giebeln von maximal 0,20 m auf 0,50 m und an der Traufe von 0,40 m auf 0,70 m erhöht.

Weiterhin soll eine Auflockerung bei der Gestaltung der Dachdeckung erfolgen. Das Gebot zur Verwendung lediglich kleinformatiger Dachziegel und Dachsteine wird aufgehoben. Auch eine Schiefereindeckung wird fortan erlaubt. Die Farbpalette wird ebenfalls erweitert. Neben roter und rotbrauner Färbung soll auch grau und anthrazitgrau zugelassen werden. Hierzu sind in der Vergangenheit bereits etliche Abweichungen von den bisherigen Festsetzungen genehmigt worden.

Das Verbot glänzender Dacheindeckung wird durch Wortlaut „stark glänzend“ konkretisiert. Damit sollen zukünftig u.a. glasierte Dachziegel ausdrücklich zulässig sein, solange es zu keinen Reflektionen kommt.

Um der zeitgerechten Entwicklung nicht entgegenzustehen, entfallen die Festsetzungen zu den Kniestockhöhen und zur Unzulässigkeit von in der Dachebene liegende Fenster.

3.4 Baugrenzen, Baulinien

Mit der Änderung des Bebauungsplanes soll es auch möglich sein die Baugrenzen und Baulinien zu überschreiten. Dies gilt aber nur für aus der Bauflucht hervorspringende Gebäudeteile und Anbauten der Hauptgebäude insbesondere Treppenhäuser, überdachte Eingangsbereiche, Erker und erdgeschossige Terrassen. Die Nutzfläche wird auf 15 m² je Baugrundstück beschränkt.

3.5 Nebenanlagen

Für die bessere Nutzung der Grundstücke sollen nun Nebenanlagen auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen zulässig sein. Somit haben Eigentümer die Möglichkeit Gartenhäuser u.ä. zu errichten.

Die Müllbehälterstandplätze sollen, wie bisher, so angeordnet sein, dass sie vom öffentlichen Verkehrsraum nicht einsehbar sind. Sie sind nun allerdings nicht mehr zwingend am Grundstückszugang einzuordnen.

3.6 Garagen

Die bisher festgesetzten Regelungen zur Errichtung einer Garage sollen entfallen. Bisher durften sie nur als Anbau an das Hauptgebäude, bei Einzelgebäuden auch auf den nicht überbaubaren Flächen seitlich der Hauptgebäude oder im Hauptgebäude errichtet werden. Ebenso der Pflicht vor den Garagentoren einen Stellplatz zu schaffen, soll entfallen. Damit gelten zukünftig nur noch die

Regelungen der SächsGarStellplVO, für deren Einhaltung die Bauaufsichtsbehörde zuständig ist. Die Höhe der Garage und überdachten Stellplätzen wird auf eine Höhe von max. 3,00 m erhöht.

3.7 Einfriedungen

Bisher war festgesetzt, dass Grundstückseinfriedungen vorzugsweise als Hecken mit innenliegendem Maschendraht gestattet sind. Zäune waren lediglich als Staketen zulässig. Unzulässig hingegen sind mit Sträuchern hinterpflanzte, dunkelbraune Zäune sowie großflächige Einfriedungen (Bepflankungen). Diese Regelungen entsprechen nicht mehr den aktuellen Gegebenheiten. Daher sollen mit der Änderung Zäune, Gartenmauern und Gabionen als tote Einfriedungen bis maximal **1,40** m Höhe gestattet sein. Höhere Einfriedungen sind lediglich für lebende Einfriedungen im Rahmen des Nachbarschutzrechtes möglich.

3.8 Gestaltung der Verkehrsflächen und Außenanlagen

Die Festsetzung über die zwingend wasserdurchlässige Ausführung mit Rasengitterplatten der befestigten Flächen innerhalb der Grundstücke und auf öffentlichen Parkplätzen sowie die Baumumpflanzung der öffentlichen Parkplätze soll entfallen. Des Weiteren soll die Pflicht zum Versehen der Verkehrsflächen mit Kleinpflaster auf dem öffentlichen Parkplatz aufgehoben werden.

3.9 Weitere Festsetzungen

Alle übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes III „Eigenheimstandort Pulsnitz Grossröhrsdorfer Straße“ in der Ursprungsfassung vom 14.12.1992 und in der Fassung der 2. Änderung vom 24.09.2001 behalten weiterhin ihre voll uneingeschränkte Gültigkeit.

4 Erschließung

Das Erschließungskonzept des rechtskräftigen Bebauungsplanes III „Eigenheimstandort Pulsnitz Grossröhrsdorfer Str.“ bleibt unverändert bestehen. Die Erschließung ist gesichert.

5 Beurteilung der Auswirkungen der Änderung

Durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes Nr. III „Eigenheimstandort Pulsnitz Grossröhrsdorfer Str.“ wird die Bebauung gegenüber den bisherigen Vorschriften aufgelockert. Die Grundzüge der Planung werden durch die geänderten Bauvorschriften nicht berührt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. III „Eigenheimstandort Pulsnitz Grossröhrsdorfer Str.“ ändert sich nicht.

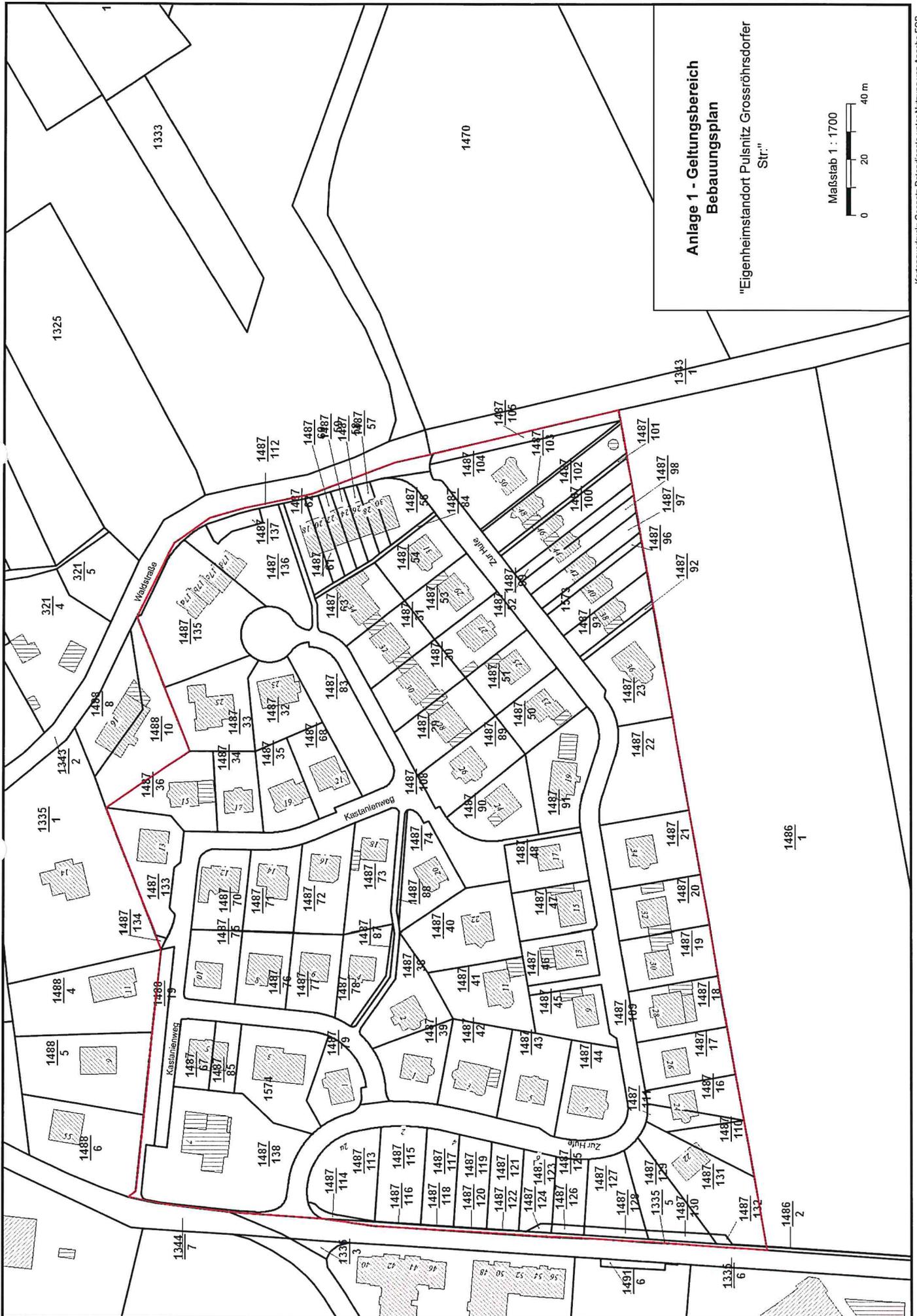
Durch die Änderung des Bebauungsplanes ergibt sich keine Änderung der naturschutzfachlichen Eingriff-Ausgleichs-Bilanzierung, da keine Flächen für grünordnerische Maßnahmen von der Änderung betroffen sind.

Aus den oben aufgeführten Änderungen ergibt sich keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer UVP nach Anlage 1 zum UVPG oder nach Landesrecht unterliegen.

Es ergeben sich außerdem keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (FFH- und Vogelschutzgebiete).

6 Anwendung des Verfahrens nach § 13 BauGB

Aufgrund obiger Einschätzungen wird das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB für die Änderung des Bebauungsplanes Nr. III „Eigenheimstandort Pulsnitz Grossröhrsdorfer Str.“ angewendet. Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 2 Abs. 2 Satz 2 BauGB wird abgesehen.



I-12