

SATZUNG**zum Bebauungsplan Nr.6
"Bungalowsiedlung Choren"
1. Änderung**

Nach § 10 des Baugesetzbuch (BauGB) in der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2114), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.05.2005 (BGBl. I S. 1224), nach § 83 der Sächsischen Bauordnung (SächsBauO) in der Fassung vom 28.05.2004 (SächsGVOBl. Nr. 8/2004) in Verbindung mit der Gemeindeverordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGemO) vom 18. März 2003 (Sächs. GVBl. Nr. 4/2003, S. 55), hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 03.11.2004 mit Beschluss-Nr.: 2004-07-27 den "Bebauungsplan Nr. 6 "Bungalowsiedlung Choren" 1. Änderung als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des vorzeitigen Bebauungsplans ist die Planzeichnung in der Fassung 3/99 maßgebend.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Die Satzung besteht aus

1. der Planzeichnung in der Fassung 3/99
2. den Textlichen Festsetzungen in der Fassung 10/04
3. den Örtlichen Bauvorschriften gem. § 83 SächsBauO in der Fassung 3/99

Folgende Anlagen werden der Satzung beigelegt, ohne deren Bestandteile zu sein:

- Begründung in der Fassung 10/04

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

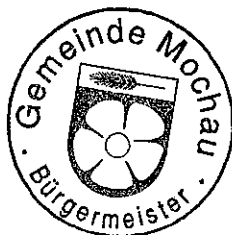
Ordnungswidrig im Sinne des § 81 SächsBauO handelt, wer den aufgrund von § 83 SächsBauO erlassenen Örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt.

§ 4 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 (3) BauGB in Kraft.

Mochau, den 20.12.2005

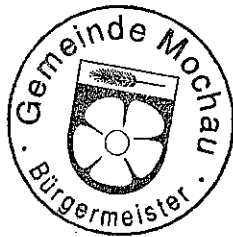

Weber
Bürgermeister



1. Ausgefertigt/Mehrfertigung in Übereinstimmung mit dem Gemeinderatsbeschluss vom 03.11.2004 mit Beschluss-Nr.: 2004-07-27

Mochau, den 20.12.2005

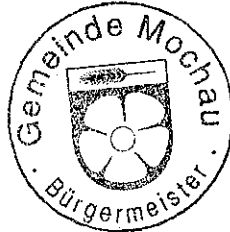

Weber
Bürgermeister



- CRH Döbeln*
2. Lt. Schreiben des ~~Regierungspräsidiums~~ Leipzig vom *25.08.2006* wurde keine Rechtsverletzung geltend gemacht.

Mochau, den *19.09.2006*

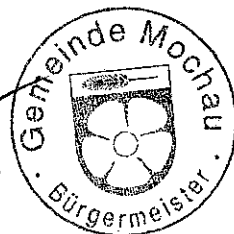

Weber
Bürgermeister



3. Öffentlich bekanntgemacht und Inkraft getreten am *25.09.2006*

Mochau, den *25.09.2006*


Weber
Bürgermeister



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan "Bungalowsiedlung Choren"

I. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2114), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Mai 2005 (BGBl. I S. 1224)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466).

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I, 1991, S. 58)

Sächsische Bauordnung (SächsBauO) in der Fassung vom 28. Mai 2004 (SächsGVOBl. Nr. 8/2004)

Gemeindeverordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGemO) vom 18. März 2003 (Sächs. GVBl. Nr. 4/2003, S. 55),

II. Planungsrechtliche Festsetzungen

Die folgenden schriftlichen Festsetzungen gem. § 9 BauGB gelten in Verbindung mit den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen der Planzeichnung.

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB)

1.1 Das Plangebiet wird nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 10 BauNVO als "Sondergebiet, das der Erholung dient", ausgewiesen. Die Zweckbestimmung wird als "Wochenendhausgebiet" festgelegt.

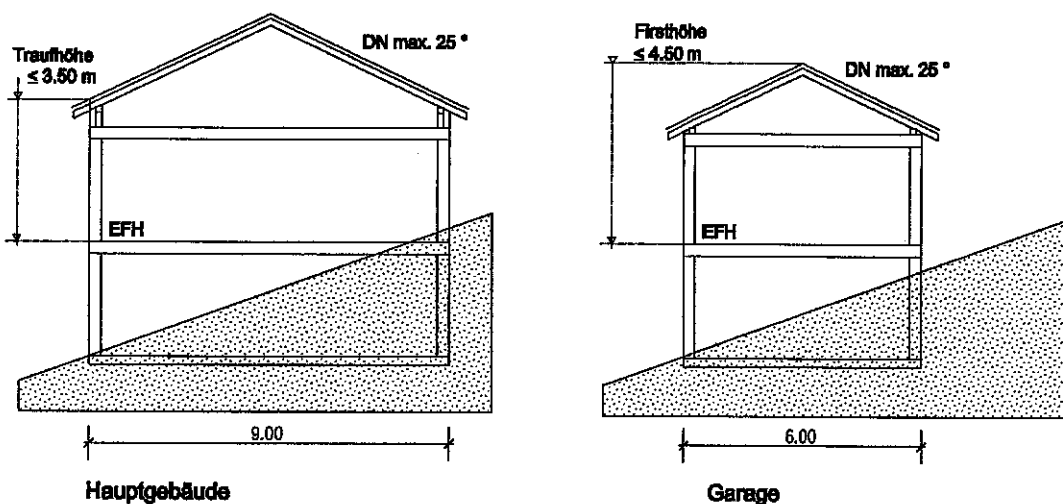
1.2 Die Ausnahmen nach § 10 Abs. 2 BauNVO sind im Gebiet nicht zulässig.

1.3 Nach § 10 Abs.3 BauNVO wird eine maximal zulässige Grundfläche der Wochenendhäuser festgesetzt. Die zulässige überbaute Grundfläche ergibt sich aus der für Wochenendhausgebiete nach §17 Abs.1 BauNVO zulässigen GRZ von 0,2; sie darf jedoch entsprechend dem Eintrag im zeichnerischen Teil jeweils 60 bzw. 80 m² nicht überschreiten. Entsprechend § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von nicht überbauten Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, von Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu 50 % überschritten werden.

1.4 Im Gebiet sind Gebäude mit einem Vollgeschoss zulässig.

- 1.5 Die Traufhöhe der Hauptgebäude, als Maß zwischen der Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden und dem Schnittpunkt der Außenwandfläche mit der Oberkante der Dachhaut, beträgt maximal 3.5 m.

Die Firsthöhe von Garagen, mit deren Grundfläche die zulässige überbaute Grundfläche entsprechend § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu 50% überschritten werden darf, als Maß zwischen der Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden und dem höchsten Punkt der Dachhaut, beträgt maximal 4.5 m.



2. Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1, Nr. 2 BauGB)

Im Plangebiet sind nur Einzelhäuser zulässig. Deren maximale Länge (Ausdehnung entlang der Straßenkante) ist auf 12 m begrenzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen und die Stellung der baulichen Anlagen sind gemäß dem Eintrag im zeichnerischen Teil festgelegt.

3. Stellplätze, Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Carports sind innerhalb der bebaubaren Flächen und im seitlichen Grenzabstand, Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen, im seitlichen Grenzabstand oder parallel zur Straßenbegrenzung mit einer maximalen Tiefe von 2.80 m zulässig.

4. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Nebenanlagen, die dem Nutzungszweck des Grundstücks im Wochenendhausgebiet dienen, wie Gerätehütten, kleinere Gewächshäuser etc., sind bis zu einer Größe von

6 qm und einer Höhe von 2.80 m zulässig. Sie sind in der Dachform dem Hauptgebäude anzupassen.

5. Grundstücksgestaltung (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

5.1 Anfallender Erdaushub ist soweit möglich auf dem jeweiligen Grundstück zu belassen und zu verteilen. Aufschüttungen sind als Ausgleich für den Bauaushub in Abhängigkeit von der Straßenoberkante möglich. Die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke sollten dabei weitgehend einander angeglichen werden.

6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 2 BauGB)

6.1 Die Verkehrsfläche zur Erschließung des Gebiets ist mit einer Mindestbreite von 3.0 m auszubauen bzw. vorzuhalten.

6.2 Zur Herstellung des Straßenkörpers sind, falls erforderlich, in den an die Verkehrsfläche angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke (Betonstützmauern ca. 15 - 20 cm stark) entlang der Grundstücksgrenze von den jeweiligen Grundstückseigentümern entschädigungslos zu dulden.

6.3 Soweit auf den Baugrundstücken im Zug der Herstellung der Verkehrsflächen parallel zu den Straßen- und Wegbegrenzungslinien Aufschüttungen oder Abgrabungen erforderlich werden, sind diese zu dulden und durch zweckentsprechende Böschungen der unbebauten Grundstücksflächen an das Gelände und die natürliche Geländeoberfläche anzupassen. Die Geländeverhältnisse benachbarter Grundstücke sind aufeinander abzustimmen.

7. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

7.1 Zur Sicherung der Entsorgung sind auf privaten Grundstücksflächen Leitungsrechte eingetragen.

7.2 Begünstigte der Leitungsrechte sind die Allgemeinheit und der Träger der Ver- und Entsorgung innerhalb des Gebietes.

7.3 Die Flächen, für die Leitungsrechte festgesetzt sind, dürfen nicht überbaut werden. Ausnahmen sind nur im Einvernehmen mit dem Begünstigten zulässig.

7.4 Die Bepflanzung der Flächen, für die Leitungsrechte festgesetzt sind, darf nur im Einvernehmen mit dem Begünstigten erfolgen.

8. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

8.1 Private Grünflächen

Nicht überbaute Grundstücksflächen sind als gärtnerische Anlage zu gestalten und zu unterhalten. Die Grünflächen sind mit Bäumen und Sträuchern sowie kräuterreichem Rasen und heimischen Stauden zu bepflanzen.

Exotische Nadelgehölze und pflegeleichte Bodendecker sind zu vermeiden.

Auf jedem privaten Grundstück ist mindestens 1 hochstämmiger Baum je angefangene 300 qm Grundstücksfläche zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen, wobei vorhandener Baumbestand eingerechnet werden kann.

Vorhandener, standorttypischer Baum- und Strauchbestand ist zu erhalten und zu pflegen.

8.1.1 Artenliste für Bäume (Hochstamm) als Vorschlag:

Acer platanoides	Spitzahorn
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus mahaleb	Steinweichsel, Felsenkirsche
Pyrus communis	Wild-, Holzbirne
Malus sylvestris	Wild-, Holzapfel
Sorbus	Eberesche, Mehlbeere
Prunus cerasifera	Kirsch-Pflaume

Darüber hinaus Obstbäume in regionaltypischen Sorten.

8.1.2 Artenliste für Sträucher (als Vorschlag):

Acer campestre	Feldahorn
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus laevigata	Zweig. Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingrif. Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus frangula	Faulbaum
Salix purpurea	Purpur-Weide
Salix triandra	Mandel-Weide
Salix viminalis	Korb-Weide
Sambucus nigra	Holunder
Sarothamnus scop.	Besenginster
Viburnum lantana	Woll. Schneeball
Viburnum opulus	Gew. Schneeball

8.2 Private Grünflächen, die der Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft dienen

Der Böschungsbereich entlang des Kelzgebachs steht unter dem Vorbehalt von Biotopflächen nach § 26 SächsNSchG. Er ist auf den privaten Flächen unverändert zu erhalten und natur- bzw. standortgerecht zu pflegen und zu unterhalten.

**III. Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Bungalowsiedlung Choren"
gemäß § 9 BauGB i. V. m. § 83 (4) SachsBO**

1. Dächer

1.1 Alle Gebäude sind mit Satteldächer oder Pultdächer mit einer Dachneigung bis maximal 25° auszuführen. Gegengiebel sind zulässig.

1.2 Dachgaupen und Dachaufbauten sind nicht zulässig

1.3 Dachmaterialien

Unzulässig sind glänzende oder reflektierende Materialien.

2. Außenwände und Sockel

Gebäudeaußenwände sind zu verputzen. Für den Außenanstrich von Gebäuden sind gedeckte, helle Farbtöne zu wählen.

Für Fassadenteilflächen sind Holzverschalungen oder Naturstein- oder Klinkersteinverblendungen zulässig.

3. Nicht überbaute Grundstücksflächen

Eine Befestigung dieser Flächen ist nur zulässig zur Herstellung der notwendigen Stellplätze, Zufahrten und Zugänge sowie für Sitzterrassen. Hierbei werden nur Wasserdurchlässige Befestigungen zugelassen. Diese sind z.B. in Sand verlegte Pflaster, Pflaster mit Rasenfuge, Kiesflächen oder wassergebundene Decken sowie Schotterrassen.

Bitumminös gebundene Decken sowie Betonflächen sind nicht zulässig.

4. Einfriedungen

Einfriedungen sind zulässig als:

- Stalkante mit Hinterpflanzung
- Holzlattenzaun mit senkrechten Latten
- vergleichbare Einfriedung aus Stahl.

Als Heckenpflanzungen eignen sich z.B. Hainbuche, Weißdorn, Liguster, Eibe, Buchsbaum.

Die Gesamthöhe einer Einfriedung soll 1.80 m nicht überschreiten.

5. Stützmauern

Stützmauern aus Betonfertigteilen sollen durch überhängende Gehölze oder Stauden dauerhaft begrünt werden.

6. Müllsammelbehälter

Abfallsammelbehälter bei den Gebäuden, die nicht in die Gebäude integriert sind, sind mit Spalieren oder Heckenpflanzungen zu begrünen. Der zentrale Standort für Abfallsammelbehälter zur Abholung ist im Plan entsprechend dargestellt.

7. Außenantennen

Es ist pro Gebäude nur eine Außenantenneneinheit (Fernseh-, Rundfunkantenne, Parabolspiegel) zulässig.

IV. Hinweise zum Bebauungsplan "Bungalowsiedlung Choren"

1. Ausschöpfung der Grundflächenzahl

Die im Bebauungsplan festgesetzten Grundflächenzahlen können nur voll ausgeschöpft werden, sofern keine Beschränkungen durch bau- und planungsrechtliche Bestimmungen (z.B. Baugrenzen und Grenzabstände) vorliegen.

2. Belange des Denkmalschutzes

Sollten bei der Durchführung der vorgesehenen Arbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind diese umgehend dem zuständigen Landesdenkmalamt zu melden. Die Fundstelle ist vier Werktage nach der Anzeige unberührt zu lassen, wenn nicht das Landesdenkmalamt einer Verkürzung dieser Frist zustimmt (§ 20.1 DSchG).

Gegebenenfalls vorhandene Kleindenkmale (z. B. historische Wegweiser, Bildstöcke usw.) sind unverändert an ihrem Standort zu belassen. Sollte eine Veränderung unabweisbar erscheinen, ist diese nur im Benehmen mit dem zuständigen Landesdenkmalamt vorzunehmen.

Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes über Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.

3. Nachweis der Höhenlage des Baukörpers zum Baugesuch

Die Höhenlagen von geplanten Bauwerken sind durch Schnitte nachzuweisen und zu erläutern. Dabei sind auch Aufschüttungen und Abgrabungen kenntlich zu machen.

4. Abstimmungspflicht und Grünflächenplan

Die Baugesuche sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens auf ihre Einbindung in die landschaftliche Situation und hinsichtlich der festgesetzten Grünordnung zu prüfen. Hierzu sind die festgesetzten Grünordnungsmaßnahmen des Bebauungsplanes im Lageplan und im Erdgeschossplan des Bauantrages oder in einem beigefügten Grünflächenplan vom Planverfasser darzustellen.

5. Bodenschutz

Bei erforderlichen Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebiets, z.B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw. darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschleppen. Für Auffüllungen ist ausschließlich Aushubmaterial zu verwenden. Erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen. Ein weitgehender Massenausgleich im Baugebiet ist anzustreben. Auf die allgemeinen Grundsätze für die technische Ausführung von Kulturbodenarbeiten wird hingewiesen.

Flächen für Baustelleneinrichtungen und Lagerplätze sind auf das absolut notwendige Mindestmaß zu beschränken und sollen nicht in ökologisch empfindlichen Bereichen angeordnet werden.

6. Altlasten

Der Bebauungsplan befindet sich nicht in einem Bereich, in dem mit Bodenbelastungen zu rechnen ist (§ 8 Abs. 2 und 3 EGAB).

Sollten im Planbereich Altablagerungen aufgefunden werden, ist dies den zuständigen Behörden unverzüglich anzuzeigen. Maßnahmen zur Erkundung, Sanierung und Überwachung müssen bei Bedarf zugelassen werden.

7. Empfehlungen zur Regenrückhaltung

Anlagen und Behälter zur Regenrückhaltung und Wiederverwertung (z. B. für die Gartenbewässerung) werden angeregt.

8. Oberflächengestaltung der Verkehrsflächen

Die Beläge von Parkplatzflächen und Wegen sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen.

9. Straßenbeleuchtung

Bei der Beleuchtung öffentlicher Verkehrswege, Plätze und Anlagen sind Lichtquellen mit gebündelter, nicht diffuser Strahlung verwendet werden, um den Lichtfalleneffekt zu minimieren (verminderte Lockwirkung auf nachtaktive Insekten).

10. Brandschutztechnische Hinweise

Der Brandschutz im Gebiet wird gesichert durch eine befestigte ständige Löschwasserentnahmestelle am Kelzgebach, die eine kontinuierliche Entnahme von mindestens 800 l/min gewährleistet. Eine entsprechend zugeordnete Standfläche, die im Plan gekennzeichnet ist, muss vorgehalten werden. Die Löschwasserzuführung erfolgt durch Schlauchleitungen. Löschwasserleitungen und Hydranten sind im Gebiet nicht vorgesehen. Sicherheitshalber ist auch im westlichen Abschnitt eine jeder Zeit nutzbare und zugängliche Entnahmestelle herzurichten.

Die Zufahrbarkeit für die Feuerwehr (zweiachsiges Fahrzeug LF 8/6) wird durch die festgesetzte Verkehrsfläche mit mindestens 3 m Breite gewährleistet, eine Wendemöglichkeit nach RAS-E muss gesichert und freigehalten werden.

11. Meldepflicht nach Sächsischem Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG)

Bei notwendigen Erdarbeiten sind ausführende Firmen auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 SächsDSchG hinzuweisen.

12. Schallschutz

Schallimmissionsbelastungen, die von der B 175 oder anderen klassifizierten Straßen ausgehen, sind bisher nicht bekannt geworden.

Es ist nicht auszuschließen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 gegebenenfalls an oder in Gebäuden überschritten werden. Die schalltechnischen Orientierungswerte sind Richtwerte. Sie sind für Neubauteile zu beachten. Bestandsnutzungen sind nicht davon betroffen. Maßnahmen des passiven Schallschutzes wie durch den Einbau von Schallschutzfenstern oder entsprechende Orientierung lärmempfindlicher Nutzungen sind der Eigeninitiative der Betroffenen überlassen.

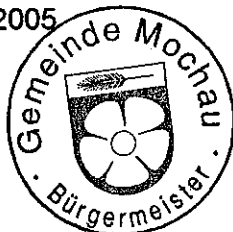
Mochau, den 20.12.2005


Weber
Bürgermeister

1. Ausgefertigt/Mehrfertigung in Übereinstimmung mit dem Gemeinderatsbeschluss vom 03.11.2004 mit Beschluss-Nr.: 2004-07-27

Mochau, den 20.12.2005


Weber
Bürgermeister

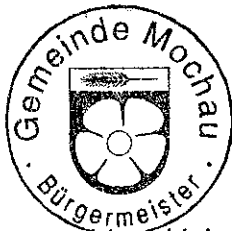


LRF Dehede

2. Lt. Schreiben des Regierungspräsidiums Leipzig vom 25.03.2006 wurde keine Rechtsverletzung geltend gemacht.

Mochau, den 19.03.2006

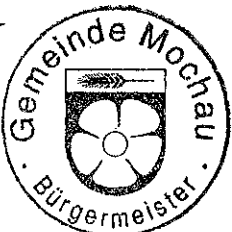

Weber
Bürgermeister



3. Öffentlich bekanntgemacht und Inkraftgetreten am 25.03.2006

Mochau, den 25.03.2006


Weber
Bürgermeister



BEGRÜNDUNG**1. Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Darstellung im zeichnerischen Teil.

2. Planerfordernis

Die Bungalowsiedlung wurde als Gemeinschaftswerk von Betroffenen errichtet. Im Sinne des Baugesetzbuches gilt sie als Splittersiedlung im Außenbereich. Die notwendige Weiterentwicklung der bestehenden Gebäude verlangt gesicherte planungs- und bauordnungsrechtliche Sicherung und einen eindeutigen, sicheren Handlungsrahmen.

Nunmehr wurde in Einzelfällen die Absicht der Besitzer der Wochenendhäuser an die Gemeinde Mochau herangetragen, ihr Wochenendhaus der dauerhaften Wohnnutzung zuzuführen. Diese Absicht entspricht nicht der konzipierten gemeindlichen Gesamtentwicklung, die ihre Wohngebietsentwicklung in den Ortsteilen Mochau und Lüttewitz konzentriert und unter Beachtung der bestehenden Erschließung und Infrastruktur vollziehen will.

Am Standort Choren, nördlich der Gemeindeverbindungsstraße Gertitzsch - Choren soll keine Wohngebietsentwicklung eingeleitet werden.

Vielmehr soll bei Beachtung des natürlichen Umfeldes - Kelzgebach, Höhenunterschiede, regionale Grünzüge - der Bestand des Wochenendhausgebietes festgesetzt werden.

Der Bestandsschutz beinhaltet dabei einen Handlungsraum.

Anbauten und Dacherneuerungen unter Veränderung der Dachneigung können als Veränderung des Bestandes angesehen werden.

Umfangreiche Änderungen nach Abbruch wesentlicher Teile der Umfassungswände führen dem gegenüber zum Verlust des Bestandschutzes.

Nach den Erkenntnissen der Gemeinde gibt es innerhalb des Gebiets bisher zwei Fälle in denen dauerhaftes Wohnen zugelassen wurde bzw. sich nachweislich eingestellt hat.

Von den Lagebedingungen am Ortsrand und bei gesicherter Ver- und Entsorgung besitzt das Gebiet de facto die Voraussetzung eines Sondergebiets 'Wochenendhäuser' nach § 10 BauNVO.

3. Flächennutzungsplan

Die Ortsgemeinde Choren ist heute Bestandteil der Einheitsgemeinde Mochau, die im Zuge der Kommunalreform in den letzten Jahren zusammengeführt wurde. Es gibt - aufbauend auf verschiedenen Vorarbeiten - einen Vorentwurf zum Flächennutzungsplan. Aufgrund weiterer Veränderungen im Zuge der Kommunalreform, wird derzeit der Flächennutzungsplanung im Verfahren nicht weitergeführt.

Die Sonderbaufläche ist im Vorentwurf zum Flächennutzungsplan als Teil der Ortslage von Choren dargestellt.

Schwerpunkte der Wohnentwicklung sind in Mochau und Lüttewitz vorgesehen.

4. Lage, Bestand und Einfügung des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich nördlich der Verbindungsstraße von Gertitzsch nach Choren, und schließt im Osten an die Ortslage von Choren an.

Im Süden wird das Gebiet begrenzt durch den Kelzgebach im Norden durch landwirtschaftliche Flächen.

Das Gelände fällt von Norden zum Kelzgebach hin bis zu ca. 18,0 m ab. Ein ca. 3,0 m breiter Fahrweg (Sackgasse) führt hangparallel etwa mittig durch das Gebiet und erschließt beidseitig je eine Gebäudereihe.

Das Gebiet wurde in den 80-iger Jahren mit eingeschossigen Wochenendhäuser (Grundflächen: ca. 35-50 m²) mit talseits vorgelagerten, relativ großen Terrassen bebaut. Die Gebäude besitzen meist flach geneigte Pult- oder Satteldächer, die Traufe verläuft fast ausschließlich parallel zu Erschließungsweg und Hang.

Bei der Dachdeckung und Außenwandgestaltung fallen recht unterschiedliche, meist jedoch einfache Materialien auf. Die Stellplätze befinden sich meist vor oder neben den Gebäuden, je nach Topographie wird die Unterbauung der Terrassen als Garage genutzt.

Das Gebiet ist durch unterschiedliche Bepflanzung, besonders an der Böschung zum Bach, stark eingegrünt.

5. Planungsvorgaben

Der Charakter des Wochenendhausgebietes soll erhalten bleiben.

Die Gebäude sollen sich auch zukünftig in Kubatur und Materialwahl in die Landschaft und Topographie einfügen, auch im Hinblick auf die Fernwirksamkeit.

Gleichzeitig soll ein Rahmen abgesteckt werden, für eine maßvolle Erweiterung der Nutzung entsprechend den heutigen Anforderungen.

6. Städtebauliches Konzept

6.1 Erschließung

Die Erschließung erfolgt über den vorhandenen privaten, befahrbaren Wohnweg. Besucherparkplätze befinden sich am Gebietsrand bzw. im Anschluss an die öffentliche Erschließung. Der Weg muss eine Mindestbreite von 3,0 m haben. Die Bungalowsiedlung ist Privatland und straßenverkehrsrechtlich so zu betrachten. Das Baugebiet ist straßenverkehrsrechtlich nach StVO zu kennzeichnen.

6.2 Ver- und Entsorgung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich außerhalb von Trinkwasserschutz-zonen. Bei der Durchführung von Baumaßnahmen sind trotzdem alle Vorkehrungen zu treffen, damit keine wassergefährdenden Stoffe in den Untergrund gelangen.

Die Bungalowsiedlung Choren ist an das öffentliche Trinkwassernetz angeschlossen. Die Abrechnung des Trinkwasserverbrauchs erfolgt über einen Wasserzähler. Das Leitungsnetz nach dem Zähler innerhalb des Standortes befindet sich im Eigentum der Bungalowgemeinschaft.

Die Entsorgung erfolgt über Trennsystem, das heißt Niederschlagswasser wird auf den Grundstücken versickert oder gesammelt und zur Gartenpflege genutzt.

Die Abwasserentsorgung erfolgt über 3 Kleinkläranlagen mit Einleitung des gereinigten Abwassers in den Kelzgebach. Eine Einleitegenehmigung in den Kelzgebach als wasserrechtliche Nutzungsgenehmigung liegt von der Staatlichen Gewässeraufsicht Saale-Werra Oberflussmeisterei Leipzig vom 5.11.1982 vor. Die Kleinkläranlagen befinden sich im Eigentum der Bungalowgemeinschaft. Die Behandlung der anfallenden Fäkalschlämme ist in der Kläranlage Döbeln gesichert. Damit kommt der Wasserverband Döbeln-Oschatz seiner Abwasserbeseitigungspflicht nach.

Bezüglich der Löschwasserversorgung wird darauf hingewiesen, dass der Wasserverband Döbeln-Oschatz entsprechend seinen Vertragsbedingungen Löschwasser über öffentliche Hydranten nur nach Können und Vermögen liefert. Der Anschluss von Löschanlagen innerhalb von Grundstücken und Gebäuden ist genehmigungspflichtig.

Die Versorgung des Gebietes mit elektrischer Energie erfolgt über das vorhandene Netz der WESAG.

6.3 Nutzungs- und Baustruktur

6.3.1 Das Gebiet wird als Sondergebiet, das der Erholung dient, mit der Zweckbestimmung "Wochenendhausgebiet" ausgewiesen.

Die Ausweisung entspricht der projektierten und tatsächlichen Nutzung, Größe und Ausstattung der Gebäude und der exponierten Lage in der Landschaft zwischen Bachlauf und Landwirtschaftsflächen. Notwendige Infrastruktureinrichtungen befinden sich in der angrenzenden Ortslage von Choren.

6.3.2 Nutzungsausschluss

Der Nutzungsausschluss von Läden, Gaststätten, Sportanlagen soll andauernde Störungen durch zusätzlichen Autoverkehr vermeiden und die Verfügbarkeit der Flächen für die in erster Linie angestrebte Wochenendhausnutzung sichern.

6.3.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung leitet sich aus den Vorgaben der BauNVO für Wochenendhausgebiete und den Gegebenheiten der örtlichen Situation ab.

Die Begrenzung auf ein Vollgeschoss soll eine Einbindung in die vorliegende Topographie sicherstellen und entspricht fast ausnahmslos dem heutigen Baubestand.

Die Begrenzung der bebaubaren Grundfläche auf 60-80 m² (abhängig von der vorhandenen Grundstücksgröße) entspricht den heutigen Richtwerten, ebenso den heutigen Anforderungen für die Wochenendhausnutzung.

Eine angemessene Erweiterung der vorhandenen Nutzung, z.B. durch den Anbau eines Wintergartens etc. wird ermöglicht.

Durch die Begrenzung der Trauf- und Firshöhen soll eine für die Wochenendnutzung unangemessene Erweiterung der Nutzflächen im Dachgeschoss verhindert werden und die Einbindung in die Landschaft sichergestellt werden.

Durch die Vorgabe von Dachform und Dachneigung soll ein durchgängiges städtebauliches Erscheinungsbild erhalten bleiben. Die maßvolle Erhöhung der Dachneigung (gegenüber dem Bestand) ermöglicht eine zukünftige, bauphysikalisch günstigere Ziegeldeckung.

Durch die Festsetzung der Baugrenzen, der maximal zulässigen Geschossfläche und der Begrenzung auf ein Geschoss ist die Überbaubarkeit hinreichend definiert. Eine übermäßige Verbauung ist, auch im Hinblick auf die nachbarschützende Wirkung, nicht möglich.

Die bestehenden Gebäude halten nicht in jedem Fall die nachbarschützenden Abstände der Sächsischen Bauordnung ein. Da Bestandsschutz besteht sind hier nur im Fall einer Neubebauung die Abstände nach der SächsBO vorzugeben. In der Abwägung der Belange ist aber vertretbar, diese bestehende Einschränkung, hinzunehmen. Eine Verschlechterung der Bestandssituation ist durch die rechtliche Regelung der Bebaubarkeit nicht zu erwarten.

6.3.4 Bauweise

Im Gebiet wird eine offene Bauweise, begrenzt auf Einzelhäuser, ausgewiesen. Dadurch soll die angestrebte Durchgrünung und Einbindung in die Landschaft gesichert werden.

6.3.5 Bestandschutz

Die vorhandenen Gebäude genießen den Bestandschutz nach Artikel 14 Abs. 1 GG. Die Ausweisung überbaubarer Flächen durch Baugrenzen gibt einen begrenzten Entwicklungsspielraum für die Bestandsgebäude, die teilweise nach heute gültigen gesetzlichen Regelungen z.B. der Sächsischen Bauordnung, nicht errichtet werden könnten.

Der 'Bestandschutz' beinhaltet einen Ermessensspielraum. Anbauten und Dacherneuerungen unter Veränderung der Dachneigung, z.B. mit dem Ziel eine Eindeckung mit Ziegel zu ermöglichen, sind danach als Veränderungen im Bestand anzusehen. Umfangreiche Änderungen nach Abbruch wesentlicher Teile der Umfassungswände bedingen jedoch den Verlust des Bestandschutzes und setzen eine Anpassung der Bebauung an die Vorgaben des Bebauungsplans voraus.

6.3.6 Private Parkierung

Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports sind im wesentlichen auf die Baufenster und den seitlichen Grenzabstand beschränkt.

Stellplätze sind entsprechend der heutigen Handhabung und unter Berücksichtigung der vorhandenen Topographie auch parallel zum Erschließungsweg erlaubt. Die Anzahl der Stellplätze ist auf den durch die Nutzung gegebenen Bedarf beschränkt. Die notwendige Mindestbreite des Wohnwegs von 3.0 m darf durch private Stellplätze nicht beeinträchtigt werden. Besucherstellplätze befinden sich gesondert am Gebietsrand im Bereich der Zufahrt.

6.3.7 Nebenanlagen

Nebenanlagen sind nur als kleinere Gerätehütten, Pergolen etc. entsprechend der Wochenendnutzung zulässig, um eine Verbauung der Grundstücke zu vermeiden.

6.3.8 Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften sind auf möglichst wenige, wesentliche Gestaltungselemente beschränkt. Durch die Lage in der Landschaft hat dabei ein einheitliches Erscheinungsbild der Dachlandschaft und eine durchgängige Tonhaltigkeit der Fassaden eine besondere städtebauliche Bedeutung. Dachgaupen und Dachaufbauten sind nicht zugelassen, um die relativ geschlossene Dachlandschaft zu sichern und eine Erweiterung der Nutzflächen im Dachraum nicht zu verstärken. Vorschriften zu der Gestaltung von Wegen, Einfriedungen, Stützmauern, Müllsammelbehältern etc. sollen eine möglichst naturnahe Gestaltung der Außenanlagen sichern.

6.4 Grünordnung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein Bestandsgebiet. Veränderungen werden nur in eingeschränktem Umfang möglich. Bebauungspläne, die überwiegend den baulichen Bestand festschreiben, Nutzungsdifferenzierungen zulassen oder einzelne Nutzungen ausschließen, bereiten keinen weitergehenden Eingriff vor und werden von den Vorschriften des § 8a BNatSchG bzw. § 1a BauGB nicht erfasst.

Dessen ungeachtet sind in den Plan grünordnerische Festsetzungen aufgenommen. Insbesondere sind die Hangflächen am Kelzgebach als Bereich vor Veränderungen zu schützen (§ 26 SächsNatSchG).

7. Schallschutz

Das Gebiet ist insgesamt bebaut und als Wochenendhausgebiet genutzt. Durch die Fassung als verbindlicher Bauleitplan (Wochenendhausgebiet nach § 10 BauNVO) wird der Schutzanspruch des Plangebietes festgeschrieben. Aus der bisherigen Nutzung sind beeinträchtigende Schallimmissionsbelastungen, die von der B 175 ausgehen, nicht bekannt.

Es ist nicht auszuschließen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 gegebenenfalls geringfügig überschritten werden.

Die schalltechnischen Orientierungswerte sind Richtwerte. Sie sind für die Neubauteile im Bebauungsplan zu berücksichtigen. Die Bestandsnutzungen sind davon nicht betroffen. Aktive Schallschutzmaßnahmen, also insbesondere die Einrichtung einer Lärmschutzwand oder eines Lärmschutzwalles an der B 175, sind nach den Örtlichkeiten nicht möglich. Maßnahmen des passiven Schallschutzes, wie der Einbau von Schallschutzfenstern können nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB angeordnet werden. Die Vorschrift enthält jedoch lediglich die Möglichkeit für die Festsetzung. Eine Verpflichtung hiervon Gebrauch zu machen, besteht nicht. Entsprechende Maßnahmen können, der Rechtsprechung nach, der Eigeninitiative der Betroffenen überlassen werden. Dies gilt im vorliegenden Fall um so mehr, als der vorhandene Gebietscharakter im wesentlichen nachvollzogen wird.

Für das Bestandsgebiet gilt insbesondere das Gebot, Verschlechterungen zu vermeiden. Dies wird durch die Planung gesichert.

8. Bodenordnung

Die Flächen sind bebaut und genutzt, eine Grundstückszuordnung ist erfolgt. Die Grundstücksflächen sind den vorhandenen Gebäuden zugeordnet. Änderungen sind eher im Rahmen von geringfügigen Grenzkorrekturen zu erwarten.