

planaufstellende
Kommune:

**Gemeinde Mockrehna
Unterdorf 4
04862 Mockrehna**

Projekt:

**1. Änderung des Bebauungsplanes
„Am Wildschützgraben“ im OT Audenhain**

- A) Textliche Festsetzungen**
- B) Verfahrensvermerke**
- C) Begründung**

Entwurf

Erstellt:

26.11.2024

Auftragnehmer:

büro.knoblich GmbH 
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN
Zschepplin · Erkner · Zschortau

Zur Mulde 25
04838 Zschepplin

Bearbeiter:

Thomas Effenberg

Projekt-Nr.

24-095

geprüft:



Dipl.-Ing. B. Knoblich



A) Textliche Festsetzungen

Folgende Festsetzungen werden geändert:

Einfügungen – ~~ROT~~
Streichungen – ~~ROT~~

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 BauGB, §§ 16 bis 21 BauNVO)

Für die Höhe der baulichen Anlagen, nach § 18 BauNVO, werden folgende Festlegungen getroffen:

- die Firsthöhe darf 9,00 m betragen, über ~~Oberkante Anliegerstraße~~ dem eingetragenen Höhenpunkt an der Kreuzung Heide/ Am Kirchhof (93,96 m)
- einer max. Traufhöhe von ~~5,00 m~~ 6,20 m (von ~~Oberkante Anliegerstraße~~ Höhenpunkt an der Kreuzung Heide/ Am Kirchhof), wird zugestimmt, gemessen wird die Traufhöhe am Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB, § 83 SächsBO)

1. Dächer (Hauptgebäude)

~~Dachform: ————— zugelassen sind Sattel- und Krüppelwalmdächer~~
~~Dachneigung: ————— 30 bis 45°~~

Die übrigen textlichen Festsetzungen und die zeichnerischen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans werden von der vorliegenden Änderung nicht berührt.

B) Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Mockrehna hat in seiner Sitzung am die 1. Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Mockrehna, Siegel
Klepel, Bürgermeister

2. Es wird bestätigt, dass der Inhalt der 1. Änderung des Bebauungsplans mit dem hierzu ergangenen Beschluss des Gemeinderats vom übereinstimmt.

Ausgefertigt, Mockrehna, Siegel
Klepel, Bürgermeister

3. Der Satzungsbeschluss der 1. Änderung des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Plan während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurden durch die Veröffentlichung im Amtsblatt am ortsüblich bekannt gemacht.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Die Satzung ist am in Kraft getreten.

Mockrehna, Siegel
Klepel, Bürgermeister

C) Begründung

Inhaltsverzeichnis		Seite
1	Aufgabenstellung und städtebauliches Erfordernis.....	5
2	Planungsrechtliche Ausgangssituation	5
3	Planverfahren	6
	3.1 Berücksichtigung der Belange aus den Beteiligungsverfahren.....	7
4	Lage, Abgrenzung.....	7
5	Beschreibung des Plangebiets/Topographie.....	9
6	Landes- und Regionalplanung	9
7	Geänderte Festsetzungen	9
8	Erschließung	10
9	Naturschutz und Landschaftspflege	10
	Quellenverzeichnis.....	11

Tabellenverzeichnis		Seite
Tab. 1:	Verfahrensschritte für die Aufstellung des Bebauungsplans	6

Abbildungsverzeichnis		Seite
Abb. 1:	Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan.....	6
Abb. 2:	Geltungsbereich rot umgrenzt.....	8
Abb. 3:	Lage des Geltungsbereichs im Gemeindegebiet.....	8

1 Aufgabenstellung und städtebauliches Erfordernis

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Am Wildschützgraben“ aus dem Jahr 2003 enthält bisher zahlreiche Festsetzungen zur Gestaltung der baulichen Anlagen im Plangebiet, die mit den heutigen Anforderungen der Bauherren an zeitgemäße Wohngrundstücke und Einfamilienhäuser nicht mehr in Einklang zu bringen sind. Für die Bebaubarkeit der noch freien Fläche im Geltungsbereich sollen deshalb einzelne Festsetzungen zur Gestaltung geändert bzw. gestrichen werden, da die dort geplante Bebauung mit den aktuellen Festsetzungen des Bebauungsplans nicht mehr erreicht werden kann. Zudem soll die eindeutige Zuordnung eines Höhen Bezugspunkts erfolgen, um die Realisierung der Erschließung mit vertretbarem Aufwand zu ermöglichen.

Daher soll nach einer Vorabstimmung mit dem Landratsamt eine einfache Änderung des Bebauungsplans gemäß § 13 BauGB durchgeführt werden, mit der die nicht mehr gewünschten Gestaltungsfestsetzungen gestrichen bzw. geändert und die Festsetzungen zur Höhenentwicklung innerhalb des gesetzten Rahmens geringfügig geändert werden sollen.

Eine Änderung der zeichnerischen Festsetzungen findet nicht statt. Der Bebauungsplan soll im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB geändert werden, da die Grundzüge der Planung und das Grundgerüst der Abwägung nicht berührt werden.

Der Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplans wurde durch den Gemeinderat auf seiner Sitzung am 03.09.2024 gefasst.

Zusammengefasst sollen folgende Planungsziele erreicht werden:

- Wegfall der textlichen Festsetzungen zur Dachform und Dachneigung
- Änderung der zulässigen maximalen Traufhöhe: Ausbildung einer Traufe bei 6,20 m (Der Höhenbezugspunkt wird dabei gemessen am höchsten Punkt der Anliegerstraße zum Grenzeckpunkt Straße „Heide“/ „Am Kirchhof“ in Richtung Langenreichenbach).

2 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Am Wildschützgraben“ wurde am 28.05.2003 als Satzung beschlossen, am 15.10.2003 genehmigt und erlangte mit der Bekanntmachung der Genehmigung am 21.11.2003 seine Rechtskraft.

Der Geltungsbereich befindet sich im östlichen Teil der Ortslage Audenhain in der Gemeinde Mockrehna, südlich der Straße „Heide“, im Bereich nordöstlich des Wildschützer Bachs und südöstlich begrenzt durch die Straße „Am Kirchhof“. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von etwa 0,73 Hektar.

Das Bebauungsgebiet ist als Dorfgebiet (MD) nach § 5 BauNVO festgesetzt. Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,4 pro Grundstück. Zulässig ist eine Bebauung mit maximal 2 Vollgeschossen. Ausnahmsweise ist ein 3. Vollgeschoß zulässig, wenn es durch den Dachgeschossausbau bei Einhaltung der übrigen Festsetzungen entsteht (§ 20 BauNVO).

Für die Höhe der baulichen Anlagen wurden folgende Festlegungen (§ 18 BauNVO) getroffen:

- Die Firsthöhe darf max. 9,00 m betragen, über Oberkante Anliegerstraße
- Einer max. Traufhöhe von 5,00 m (von Oberkante Anliegerstraße) wird zugestimmt; gemessen wird die Traufhöhe am Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut

Zugelassen sind Sattel- und Krüppelwalmdächer, die Dachneigung darf 30 bis 45° betragen.

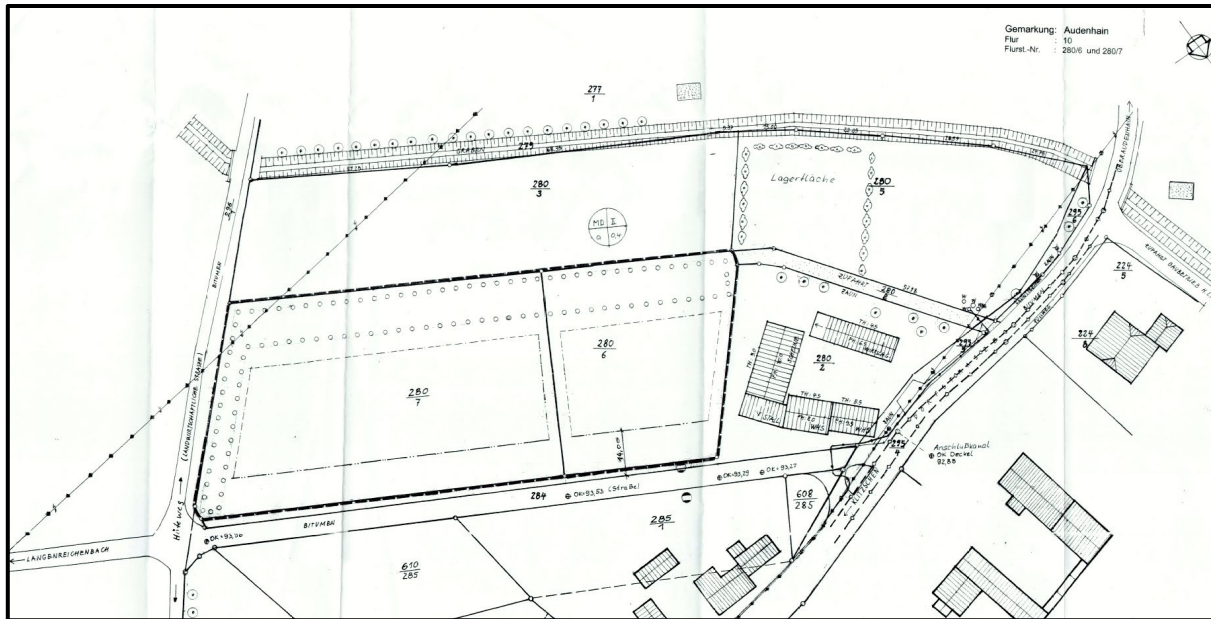


Abb. 1: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan

3 Planverfahren

Für die 1. Änderung des Bebauungsplans kommt das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB zur Anwendung, da mit der geplanten Streichung von Gestaltungsfestsetzungen und der geplanten Anpassung zu den Höhenfestsetzungen die Grundzüge der Planung und das Gesamtgerüst der Abwägung des Ursprungsplans nicht berührt werden. Es werden keine zeichnerischen Festsetzungen geändert, die übrigen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung bleiben ebenfalls unverändert. Eine Änderung weiterer Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans ist nicht erforderlich.

Gemäß § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a abgesehen; § 4c ist nicht anzuwenden.

Die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB sind bei der Aufstellung des Bebauungsplans entsprechend anzuwenden. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen.

Tab. 1: Verfahrensschritte für die Aufstellung des Bebauungsplans

Verfahrensschritte (in zeitlicher Reihenfolge)	Gesetzliche Grundlage	Zeitraum/ Datum
1. Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat und ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	§ 2 Abs. 1 und Abs. 4 BauGB	03.09.2024
2. Billigungs- und Offenlegungsbeschluss zum Entwurf		
3. Öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans mit der Begründung	§ 3 Abs. 2 BauGB	

Verfahrensschritte (in zeitlicher Reihenfolge)	Gesetzliche Grundlage	Zeitraum/ Datum
4. Einholen der Stellungnahmen der Nachbargemeinden, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zum Entwurf des Bebauungsplans	§ 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 2 BauGB	
5. Behandlung der Anregungen und Bedenken der Öffentlichkeit, der Nachbargemeinden und der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, im Gemeinderat im Rahmen einer umfassenden Abwägung und Abwägungsbeschluss	§ 3 Abs. 2 S. 4 i.V.m. § 1 Abs. 7 BauGB	
6. Satzungsbeschluss	§ 10 Abs. 1 BauGB	
7. Information der Öffentlichkeit, der Nachbargemeinden und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über das Ergebnis der Abwägung zu den während der Offenlage eingegangenen Anregungen und Bedenken	§ 3 Abs. 2 BauGB	
8. ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses und Inkrafttreten des Bebauungsplans	§ 10 Abs. 3 BauGB	

3.1 Berücksichtigung der Belange aus den Beteiligungsverfahren

Die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden vorgebrachten Anregungen, Hinweise und Bedenken sind in die Abwägung einzustellen und im weiteren Planverfahren zu berücksichtigen.

Die Anregungen und Hinweise, die sich aus der Beteiligung ergeben, werden an dieser Stelle fortlaufend ergänzt.

4 Lage, Abgrenzung

Das Plangebiet befindet sich im Landkreis Nordsachsen auf dem Gebiet der Gemeinde Mockrehna im Ortsteil Audenhain, südlich der Straße „Heide“, im Bereich nordöstlich des Wildschützer Bachs und südöstlich begrenzt durch die Straße „Am Kirchhof“. Der Geltungsbereich der vorliegenden 1. Änderung umfasst den Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans und somit die Flurstücke 953, 954 und 955 in der Flur 1 der Gemarkung Audenhain auf einer Größe von ca. 0,73 Hektar.



Abb. 2: Geltungsbereich rot umgrenzt

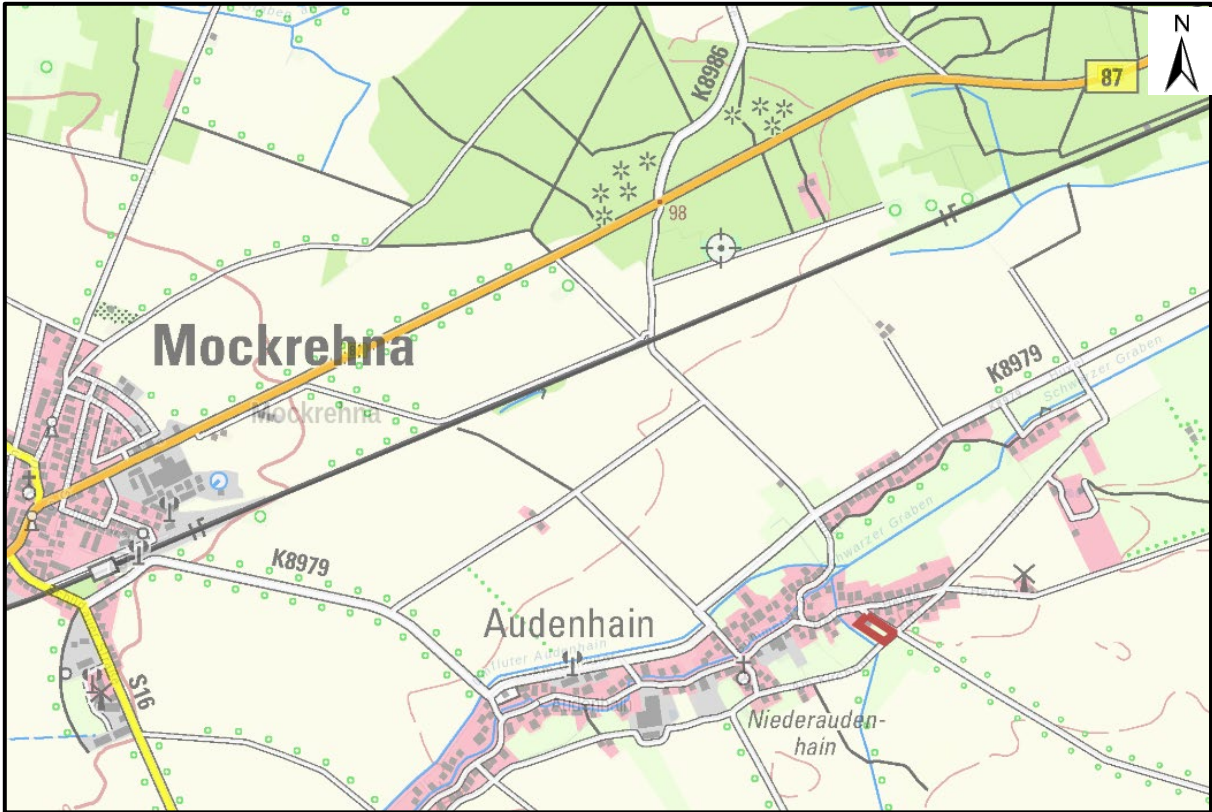


Abb. 3: Lage des Geltungsbereichs im Gemeindegebiet
(DTK 10 © GeoSN, 11/2024)

5 Beschreibung des Plangebiets/Topographie

Das Plangebiet liegt am Ortsrand und ist verkehrstechnisch voll erschlossen, direkt angrenzend an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil befindet sich auf dem Flurstück 955 bereits eine Bebauung in Form eines Einfamilienhauses mit dazugehöriger Gartennutzung. Die übrigen Flächen sind unbebaut und unterliegen derzeit einer landwirtschaftlichen Nutzung. Südwestlich grenzen Grünlandflächen mit dem dahinterliegenden Wildschützgraben an, südöstlich grenzen hinter der Straße „Am Kirchhof“ landwirtschaftliche Flächen an. In Richtung Nordosten und Nordwesten grenzt die Ortslage Audenhain an.

6 Landes- und Regionalplanung

Belange der Landes- und Regionalplanung werden durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplans nicht berührt.

7 Geänderte Festsetzungen

Für die Höhe der baulichen Anlagen, nach § 18 BauNVO, werden folgende Festlegungen getroffen:

- die Firsthöhe darf 9,00 m betragen, über ~~Oberkante Anliegerstraße~~ dem eingetragenen Höhenpunkt an der Kreuzung Heide/ Am Kirchhof (93,96 m)
- einer max. Traufhöhe von ~~5,00 m~~ 6,20 m (von ~~Oberkante Anliegerstraße~~ Höhenpunkt an der Kreuzung Heide/ Am Kirchhof), wird zugestimmt, gemessen wird die Traufhöhe am Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut

Der höchste Punkt der Erschließungsstraße an der Kreuzung „Heide“ / „Am Kirchhof“ (Ortsausgang nach Langenreichenbach) soll als Ausgangspunkt für die Oberkante geändert werden, da an den Grundstücken zwei Anliegerstraßen („Heide“ und am „Kirchhof“) angrenzen, die stark gegensätzliche Gefälleneigungen (>1,5 m) aufweisen. Deshalb soll der an dieser Stelle in der Planzeichnung eingetragene Höhenpunkt als Bezugspunkt dienen, die Höhenlage der bereits vorhandenen öffentlichen Abwasserentsorgung muss dabei als ausschlaggebendes Argument betrachtet werden. Mit dieser Änderung ist ein umsetzbarer Anschluss an die Schmutzwasserentsorgung für alle Grundstücke im Geltungsbereich realisierbar.

Die Anpassung der maximalen Traufhöhe auf 6,20 m ermöglicht die Errichtung von zweigeschossigen Gebäuden ohne einschränkende Dachschrägen im Obergeschoß. Es wird die Errichtung von zeitgemäßen Wohngebäuden, z.B. Stadtvillen mit 2 Vollgeschossen ermöglicht, die den aktuellen Ansprüchen von potentiellen Bauherren entsprechen. Zudem zeichnen sich diese Haustypen durch großzügige Verglasungen aus, die eine bessere Belichtung und Belüftung ermöglichen.

~~Dachform: ————— zugelassen sind Sattel- und Krüppelwalmdächer~~

Es soll ermöglicht werden, das Dach auch in der Form eines Walmdaches zu gestalten. Diese Dachform ist eine sehr widerstandsfähige Dachform und schützt die Fassade an allen Seiten vor Witterungseinflüssen. Diese Dachform bildet weniger umbauten Raum, wenn der Ausbau eines Dachgeschosses nicht vorgesehen ist. Zudem bietet sie die Möglichkeit, Photovoltaik auf mehreren Dachflächen in verschiedenen Ausrichtungen zu installieren und damit Strom für die Versorgung des Hauses zu erzeugen. Durch die Nutzung regenerativer Energien ist die teilautarke Energieversorgung des Gebäudes möglich.

~~Dachneigung: 30 bis 45°~~

Die Aufhebung der Festsetzung der Dachneigung ermöglicht eine geringere Dachneigung und somit auch eine Verringerung der Firsthöhe des Hauses, wenn ein nachträglicher Ausbau des Dachgeschosses nicht gewünscht ist.

Die Festsetzungen zur Gestaltung der baulichen Hauptanlagen entsprechen den gängigen Anforderungen an Gebäude aus der Entstehungszeit des B-Planes. Diese entsprechen nicht mehr den aktuellen Anforderungen der Bauherren an die Gestaltung von Wohngebäuden und schränken die Bebauung und Entwicklung des Gebiets ein. Aus Sicht der Gemeinde sind diese Festsetzungen nicht mehr erforderlich, da für die noch unbebauten Bereiche im Plangebiet eine heterogene Entwicklung mit verschiedenen, abwechslungsreichen Haustypen gewünscht wird, die auch der Entwicklung in den umliegenden Ortsteilen und Gemeinden entspricht. Die angrenzenden Grundstücke sind ebenfalls durch verschiedene Haustypen mit unterschiedlicher Gestaltung geprägt, eine Beeinträchtigung des Ortsbilds ist mit den Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie den verbleibenden Gestaltungsfestsetzungen weiterhin gewährleistet, die Änderungen der Höhenfestsetzung erfolgen innerhalb des vorhandenen Rahmens aus dem Ursprungsplan, die insgesamt zulässige Firsthöhe bleibt unverändert.

8 Erschließung

Belange der Erschließung sind nicht Bestandteil der vorliegenden Planänderung.

Durch die eindeutige Zuordnung des Höhenbezugspunkts „Heide“ / „Am Kirchhof“ wird durch den entstehenden Spielraum für die Gründungshöhe der Gebäude für alle Grundstücke im Geltungsbereich ein Anschluss an das Schmutzwassernetz im freien Gefälle ermöglicht.

9 Naturschutz und Landschaftspflege

Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden von der vorliegenden Planänderung nicht berührt.

Quellenverzeichnis

Gesetze/Urteile/Richtlinien/Verordnungen

BauGB (2023): Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.

BauNVO (2023): Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

PlanZV (2021): Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhaltes - Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

ROG (2023): Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88) geändert worden ist.

SächsBO (2024): Sächsische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 1. März 2024 (SächsGVBl. S. 169) geändert worden ist.

Planungen/Konzepte/Literatur

Ministerium für Infrastruktur und Raumordnung des Landes Brandenburg (2022): Arbeitshilfe Bebauungsplanung, Potsdam.