

Gemeinde Otterwisch



Bebauungsplan

„Waldsiedlung Mitte“

im vereinfachten Verfahren gemäß § 13a BauGB

Begründung

z u m

ENTWURF

Januar 2025

PLANUNGSBÜRO HANKE GmbH

Polenzer Straße 6b, 04827 Machern b. Leipzig

Telefon: 034292 – 710-0 Internet: www.pbhanke.de

Geschäftsführer: Jörg Hanke, Bearbeiter: Falk Wagner

planungsbüro
HANKE.

INHALTSVERZEICHNIS

1	Anlass und Beschreibung der Inhalte des B-Plans	3
1.1	Anlass des Bebauungsplans	3
1.2	Inhalte des Bebauungsplans	3
2	Grundlagen.....	3
2.1	Gesetzliche Grundlagen.....	3
2.2	Planverfahren	4
2.3	Übergeordnete Planung	4
2.4	Zeichnerische Unterlagen	7
3	Plangebiet.....	7
3.1	Umgebung.....	7
3.2	vorhandene Nutzung	7
3.3	Städtebauliches Konzept	8
3.4	Immissionsschutz.....	9
3.5	Erschließung	9
4	Planinhalt / Begründung	10
4.1	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	10
4.2	Art der baulichen Nutzung.....	10
4.3	Maß der baulichen Nutzung	11
4.4	Bauweise	12
4.5	Überbaubare / nicht überbaubare Grundstücksfläche	12
4.6	Verkehrsfläche	13
4.7	Flächen für Nebenanlagen, hier Stellplätze	13
4.8	Grünflächen.....	13
4.9	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	14
5	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	16
6	Kennzeichnungen / Hinweise	17
7	Eingriffs- / Ausgleichsbetrachtung.....	18
8	Verfahrensvermerke.....	18
9	Flächenbilanz	18
10	Pflanzliste	19

Anlagen

1. Baugrundgutachten, Fundamental - Büro für Geotechnik, Stand Okt. 2022
2. Geräuschimmissionsprognose, Lücking & Härtel GmbH, Stand Jan. 2021

1 Anlass und Beschreibung der Inhalte des B-Plans

1.1 Anlass des Bebauungsplans

Durch die wachsende Nachfrage nach Wohngrundstücken im Leipziger Umland wird es gerade für junge Familien zunehmend schwieriger, geeignete Baugrundstücke zu finden. Die Gemeinde Otterwisch will dem entgegenwirken und durch die Mobilisierung geeigneter Baulandreserven die Abwanderung junger Familien aus der Gemeinde stoppen.

Die Gemeinde Otterwisch plant daher, die bereits durch die Straße *Waldsiedlung* erschlossenen Grundstücke einer wohnbaulichen Entwicklung zuzuführen und stellt hierfür einen qualifizierten Bebauungsplan auf. Der Bebauungsplan „Waldsiedlung Mitte“ dient der städtebaulichen Ordnung und schafft die verbindliche baurechtliche Grundlage für die weitere Nutzung und die bauliche Entwicklung der Grundstücke.

1.2 Inhalte des Bebauungsplans

Für das entsprechende Gebiet wird ein Bauleitplanverfahren durchgeführt. Planungsziele sind:

- die Festsetzung der Art der Nutzung als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO,
- die Begrenzung der Häuser auf ein ortstypische Maß
- die Sicherung der Verkehrserschließung, sowie
- die planungsrechtliche Sicherung der Grünausstattung.

Im Bebauungsplan werden dazu die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die zulässige Höhe der Gebäude, die Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen, sowie die nötigen Erschließungsflächen festgesetzt. Ergänzende grünordnerische Festsetzungen und Maßnahmen zum Erhalt und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sorgen für eine umweltverträgliche und nachhaltige Entwicklung des Plangebiets.

Ziel ist es, hier eine wohnbauliche Entwicklung mit der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO herbeizuführen.

2 Grundlagen

2.1 Gesetzliche Grundlagen

Die Auflistung der Rechtsgrundlagen kann aufgrund der Vielzahl der beim Bauen zu beachtenden Gesetze und Vorschriften nicht vollständig sein. Sie entbindet daher den Bauherren nicht, sich über die geltenden Normen und Vorschriften selbständig zu informieren. Hier aufgelistet sind nur die für die Verfahrensdurchführung und die Darstellungen des Bebauungsplans maßgeblichen Rechtsgrundlagen in der zum Zeitpunkt der Planaufstellung geltenden Fassung:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** 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
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. IS 1802) geändert worden ist

- **Planzeichenverordnung (PlanZV)** 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
- **Sächsische Bauordnung (SächsBO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch Artikel 6 der Verordnung vom 12. April 2021 (SächsGVBl. S. 517) geändert worden ist

2.2 Planverfahren

Der Gemeinderat Otterwisch hat in der öffentlichen Sitzung vom 21.01.2020 unter der Beschlussnummer 003/022/20 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 110 „Waldsiedlung Otterwisch“ beschlossen. Der Bebauungsplan soll nach Rücksprache mit dem Landratsamt als Bebauungsplan der Innenentwicklung im vereinfachten Verfahren nach §13a BauGB aufgestellt werden. Die Voraussetzungen des § 13a BauGB *Bebauungspläne der Innenentwicklung* sind erfüllt:

- aufgrund der vorhandenen Bebauung innerhalb und angrenzend an das Plangebiet können die unbebauten Grundstücke fast noch als Baulücken betrachtet werden
- die festgesetzte Grundfläche¹ beträgt (selbst unter Berücksichtigung des nördlich gelegenen Bebauungsplans „Lindenstraße-Ost“) deutlich weniger als 20.000 m²,
- es werden keine UVP-pflichtigen Vorhaben vorbereitet oder begründet,
- es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in §1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter
- es bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Absatz 1 und § 4 Absatz 1 wird abgesehen. Eine Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 oder ein Umweltbericht nach § 2a, ist ebenfalls nicht erforderlich. Es ist jedoch im Rahmen der Beteiligung nach § 3 Abs. 2 darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

2.3 Übergeordnete Planung

Bei der Planung wurden die folgenden übergeordneten Planungsebenen berücksichtigt:

2.3.1 Landesentwicklungsplan Sachsen

Der Landesentwicklungsplan (LEP 2013) als landesplanerisches Gesamtkonzept für die räumliche Ordnung und langfristige Entwicklung Sachsens und seiner Teilräume setzt den Rahmen für fachliche Planungen. Der Landesentwicklungsplan ist seit dem 31.08.2013 rechtskräftig.

Laut LEP 2013 wird die Gemeinde Otterwisch als ländlicher Raum eingestuft und gehört zum Mittelbereich des Mittelzentrums Grimma.

Folgende Ziele des LEP 2013 sind für den Bebauungsplan von Relevanz:

¹ Für BP „Lindenstraße Ost“: festgesetzte GR = 1.100 m², für BP „Waldsiedlung Mitte“: festgesetzte GR = 1.490 m²

Z 2.2.1.3 Die Festsetzung neuer Wohngebiete soll in zumutbarer Entfernung zu den Versorgungs- und Siedlungskernen erfolgen.

Z 2.2.1.4 Die Festsetzung neuer Baugebiete außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist nur in Ausnahmefällen zulässig, wenn innerhalb dieser Ortsteile nicht ausreichend Flächen in geeigneter Form zur Verfügung stehen. Solche neuen Baugebiete sollen in städtebaulicher Anbindung an vorhandene im Zusammenhang bebaute Ortsteile festgesetzt werden.

Z 2.2.1.6 Eine Siedlungsentwicklung, die über den aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung, aus den Ansprüchen der örtlichen Bevölkerung an zeitgemäße Wohnverhältnisse ... hinausgeht, ist nur in den zentralen Orten gemäß ihrer Einstufung und in den Gemeinden mit besonderer Gemeindefunktion zulässig.

Z 2.2.1.9 Eine Zersiedlung der Landschaft ist zu vermeiden.

Z 2.2.1.10 Die Siedlungsentwicklung ist auf die Verknüpfungspunkte des ÖPNV zu konzentrieren.

Diese Ziele des LEP 2013 werden wie folgt beachtet:

Das Planvorhaben steht nicht im Widerspruch zu den Zielen der Landesplanung. Die neue Wohnbebauung beschränkt sich auf lediglich 5 Grundstücke. Die Planung stellt daher im Sinne der Landesplanung keine neue Siedlungsentwicklung dar.

Der Bebauungsplan ergänzt lediglich die umliegende Bebauung entlang der Straße *Waldsiedlung* und ist aufgrund der geringen Anzahl der geplanten Wohngrundstücke eindeutig der Eigenentwicklung zuzuschreiben.

Das Plangebiet befindet sich in Otterwisch und damit innerhalb eines Versorgungs- und Siedlungskerns.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile.

Eine Zersiedlung der freien Landschaft kann durch den Bebauungsplan ausgeschlossen werden, da das Plangebiet bereits auf drei Seiten von Bebauung umgeben ist.

Das Plangebiet ist über mehrere Bushaltestellen und über den Bahnhof Otterwisch vergleichsweise gut an den ÖPNV angebunden.

2.3.2 Regionalplan Leipzig-West Sachsen 2020

Der Regionalplan Leipzig-West Sachsen ist mit der Bekanntmachung am 16. Dezember 2021 in Kraft getreten. Der neue Regionalplan behält die prinzipiellen Planungsziele des bestehenden Regionalplans bei, es gibt jedoch folgende Abweichungen / Ergänzungen:

- im Regionalplan Leipzig-West Sachsen 2020 ist die Gemeinde Otterwisch als Versorgungs- und Siedlungskern ausgewiesen
- Otterwisch liegt in der Landschaftseinheit „Sandlöss-Ackerebenen-Landschaften Naunhofer Land“
- die Flächen südlich der Bebauung „Waldsiedlung“ sind als Vorranggebiet Arten- und Biotopschutz ausgewiesen, das Plangebiet ist davon nicht betroffen
- in der Festlegungskarte 15 „Sanierungsbedürftige Bereiche der Landschaft“ ist u.a. der ca. 100 m westlich verlaufende Göselbach als *Schwerpunkt für eine naturnahe Gewässerentwicklung* ausgewiesen.

- In der Festlegungskarte 15 „Sanierungsbedürftige Bereiche der Landschaft“ ist das Plangebiet (teilweise) als „Gebiet mit besonderen Anforderungen des Grundwasserschutzes“ (Z 4.1.2.5) ausgewiesen.

Weitere Schutzgebiete für Natur und Landschaft, Ökologische Verbundsysteme, Grünzüge und Hochwasserschutzgebiete werden durch die Planung nicht berührt.

Die Ziele des Regionalplans zum Siedlungswesen (Z 2.2.1.1, Z 2.2.1.2, Z 2.2.1.6) werden analog der oben genannten relevanten Ziele des LEP 2013 eingehalten.

2.3.3 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Otterwisch bildet zusammen mit der Stadt Bad Lausick die Verwaltungsgemeinschaft Bad Lausick / Otterwisch. Für die Verwaltungsgemeinschaft existiert ein rechtswirksamer Flächennutzungsplan (FNP) aus dem Jahre 2006.

Das Plangebiet ist im FNP als *Fläche für die Landwirtschaft* dargestellt. Damit widerspricht der Bebauungsplan formal den Darstellungen des festgestellten Flächennutzungsplanes.

Gemäß §13a Abs. 2 Nr.2 BauGB kann im beschleunigten Verfahren ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf dabei nicht beeinträchtigt werden.

Die westlich und südöstlich angrenzenden Flächen sind als *Gemischte Bauflächen* dargestellt.

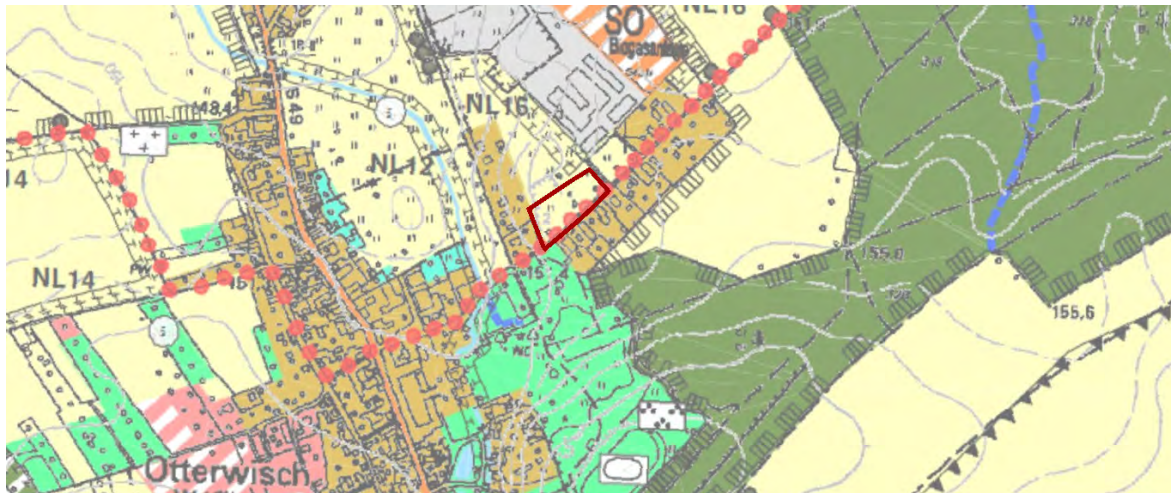


Abb.1: Auszug aus dem FNP der Verwaltungsgemeinschaft Bad Lausick / Otterwisch mit Plangebiet (rot)

2.3.4 Naturschutzrecht

Von der Planung sind keine Schutzgebiete des Naturschutzrechts betroffen. Die nächsten Schutzgebiete (FFH Separate Fledermausquartiere in Mittel- und Nordwestsachsen, SPA Laubwaldgebiete östlich Leipzig, LSG Partheaue) befinden sich zwar nur 90 m südlichöstlich, sind aber bereits durch die vorhandenen Wohngrundstücke südlich der *Waldsiedlung* vom Plangebiet abgegrenzt. Eine Betroffenheit ist daher ausgeschlossen.

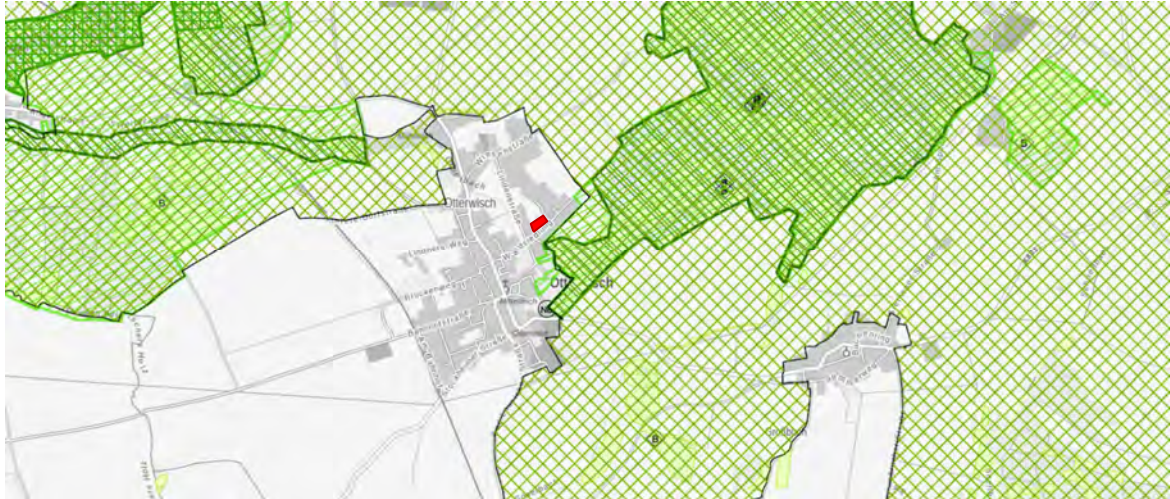


Abb.2: Schutzgebiete (grün) und Plangebiet (rot) Quelle: RAPIS 10/2024

2.4 Zeichnerische Unterlagen

Als zeichnerische Unterlage dient der digitale Auszug aus der Liegenschaftskarte der Gemarkung Otterwisch mit Stand 24.05.2024 vom Vermessungsamt Landkreis Leipzig. Der Bebauungsplan wird im Maßstab 1:1.000 dargestellt.

3 Plangebiet

Das Plangebiet liegt im Norden der Ortslage Otterwisch und erstreckt sich mit einer Länge von ca. 140 m und einer Tiefe von ca. 55m entlang der Straße *Waldsiedlung*. Es beinhaltet Teile der Flurstücke 1251, 1252a, 1252b, 1253/7 und 1176 der Gemarkung Otterwisch.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 6.960m².

Es ist leicht hügelig und variiert zwischen 152,8m NHN und 154,6m NHN.

3.1 Umgebung

Der Ort Otterwisch ist im Umfeld des Plangebietes geprägt durch eine dörfliche Bebauungsstruktur. Die straßenbegleitende Bebauung von *Waldsiedlung* und *Lindenweg* besteht überwiegend aus relativ großen giebelständigen Wohnhäuser mit Grundflächen zwischen 100m² und 250m², die sich auf langgestreckten Grundstücken aneinanderreihen.

Nördlich des Plangebietes befindet sich das Gelände der Agrargenossenschaft Otterwisch, sowie teils als Weide genutzte Grünflächen .

3.2 vorhandene Nutzung

Der zentrale Bereich des Plangebietes ist bereits mit einem Wohnhaus bebaut, die beidseitig angrenzenden Flächen werden landwirtschaftlich genutzt. Die südwestliche Teilfläche war früher eine Sandgrube, die später wieder verfüllt wurde.



Abb.3: Plangebiet [Quelle: RAPIS - Raumplanungsinformationssystem Sachsen 09/2020]

3.3 Städtebauliches Konzept

Für das Plangebiet soll eine Bebauung mit Einfamilienhäusern ermöglicht werden, die vorhandene Bebauung soll dabei maßstabsgebend sein. Mögliche Nutzungskonflikte oder durch die geplante Bebauung entstehende Einschränkungen sollen durch den B-Plan möglichst ausgeschlossen werden.

Nutzungskonflikte

Das bereits im Plangebiet vorhandene Wohnhaus auf dem Flurstück 1252a hat zum angrenzenden Grundstück 1252b drei Fensteröffnungen mit einem Abstand von ca. 40 cm zur Flurstücksgrenze. Hier wird durch die Festsetzungen des B-Plans eine Bebauung ausgeschlossen, um die Belichtung des Wohnhauses weiterhin zu gewährleisten.

vermeidene Einschränkungen

Durch die geplanten Wohngrundstücke wird ein Abstand von ca. 50m zum Betriebsgelände der Agrargenossenschaft Otterwisch eingehalten

Die an das Plangebiet angrenzende Zufahrt zum Betriebsgelände der Agrargenossenschaft Otterwisch wird so gestaltet, dass im täglichen Betrieb eine gefahrlose Ausfahrt möglich ist:

- zur vorhandenen Zufahrt wird durch die Wohngrundstücke ein Abstand von ca. 6m eingehalten
- im Einfahrtsbereich wird springt das angrenzende Wohngrundstück zur besseren Einsehbarkeit etwas zurück
- zusätzlich wird eine „Fläche, die von Bebauung freizuhalten ist“ festgesetzt, dass die Sicht nicht durch Garagen o.ä. verstellt werden kann

Der Bebauungsplan gibt den unterschiedlichen Bauabsichten einen ordnenden Rahmen unter Berücksichtigung angrenzender Nutzungen und unter Berücksichtigung nachbarschützender Interessen.

3.4 Immissionsschutz

Nördlich des Plangebiets befindet sich die folgenden landwirtschaftlichen / gewerblichen Betriebe (s. Anlage 2 Abb.4):

- Agrargenossenschaft Otterwisch e.G.
- Landwirtschaftsbetrieb & Direktvermarktung Christian Hahn
- Fuhrgeschäft Lutz Steinbach
- Tierhaltung Wiesenstraße Andreas Schreiber

Für den benachbarten Bebauungsplan „Otterwisch Lindenstraße“ wurde zur Beurteilung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse von der Fa. Lücking und Härtel eine Immissionsprognose² erarbeitet. Mit dem Ergebnis, dass es nur in den nördlichen Teilbereichen des B-Plans „Lindenstraße“ zu einer Überschreitung der Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete im Nachtzeitraum kommen kann. Die Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete im Tagzeitraum werden im gesamten Planbereich eingehalten.

Da das Plangebiet B-Plan „Waldsiedlung Mitte“ südlicher liegt und maßgeblich nur von den Immissionen der Agrargenossenschaft Otterwisch betroffen ist, ist hier mit einer Überschreitung nicht zu rechnen. Bei den nächsten Gebäuden handelt es sich zudem um eine Fahrzeuggarage und ein Futtermittellager, von denen im Nachtzeitraum auch keine Emissionen ausgehen.

(zu Immissionsschutz siehe auch Textliche Festsetzung TF 1.1 und Kennzeichnung K1)

3.5 Erschließung

Das Plangebiet ist bereits über die Straße *Waldsiedlung* erschlossen. In der Straße liegen alle gängigen Medien an.

Löschwasser

Unmittelbar nordöstlich des Plangebietes befindet sich ein Löschwasserbecken.

3.5.1 Niederschlagswasser

Für den südwestlichen Teil des Plangebiets wurde zur Prüfung der Bebaubarkeit aufgrund der vorhandenen Auffüllungen eine Baugrunduntersuchung durchgeführt (s. Anlage 1). Aufgrund der Auswertung des Baugrundgutachtens ist im Plangebiet prinzipiell von einer möglichen Versickerung auszugehen, da der natürliche anstehende Boden überwiegend aus glazialen Sanden besteht. Die inhomogenen Auffüllungen speziell im südwestlichen Bereich in Verbindung mit dem Grundwasserstand erlauben aber keine generellen Aussagen zur möglichen Versickerung, sondern erfordern jeweils einen standortkonkreten Versickerungsversuch bei Kenntnis der geplanten Bebauung.

Da die Versickerung gemäß Baugrundgutachten prinzipiell möglich ist (notfalls durch Bodenaustausch), wird die Versickerung auf den jeweiligen Grundstücken festgesetzt.

² s. Anlage 2

4 Planinhalt / Begründung

4.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches erfolgt im Norden anhand der geplanten Nutzungsgrenzen. Die Tiefe der geplanten Wohngrundstücke orientiert sich am Umfeld und entspricht etwa 50m. Die nördlichen Bereiche der Flurstücke 1252a und 1252b sind nicht innerhalb des Geltungsbereiches, da es hier keinen Regelungsbedarf gibt.

4.2 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan auf Grundlage des §9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit §1 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Zeichnerische Festsetzung:

In der Planzeichnung wird für die Bauflächen ein **Allgemeines Wohngebiet (WA)** festgesetzt. [§ 4 BauNVO]

Das Plangebiet soll vorwiegend dem Wohnen dienen, ergänzend sollen aber auch andere Nutzungsarten ermöglicht werden. Durch die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet regelt § 4 BauNVO, welche Nutzungsarten allgemein oder ausnahmsweise zulässig sind.

Zusätzlich können nach § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO abweichend von § 4 BauNVO bestimmte Nutzungsarten ausgeschlossen oder für zulässig erklärt werden, solange die Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt.

Nebenanlagen für Tierhaltung

Die Darstellung der angrenzenden Nutzungen im FNP als gemischte Baufläche zielen auf die Festsetzung eines Dorfgebietes ab, um die vorhandenen dörflichen Strukturen zu stärken. Daher sollen mit der Aufstellung des Bebauungsplans keine Verhältnisse geschaffen werden, die einer dorftypischen Nutzung entgegenstehen.

Gerade im ländlichen Raum besteht ein hohes Beschwerdepotenzial im Bereich Immissionsschutz zwischen Wohn- und landwirtschaftlicher Nutzung. Lärm und vor allem Gerüche durch Tierhaltung und Mistablagerungen etc. werden von den Nachbarn nicht hingenommen, so dass unter Umständen schon das Halten weniger Tiere als problematisch angesehen wird.

Um den dörflichen Charakter zu erhalten, zu stärken oder zu entwickeln, wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass im WA auch Anlagen für die Tierhaltung allgemein zulässig sind, solange sie sich der Wohnnutzung unterordnen und als Nebenanlage gewertet werden können.

Die Festsetzung hat eher klarstellenden Charakter und wird in den Bebauungsplan aufgenommen, um potenzielle Käufer / Bewohner auf eine mögliche Beeinträchtigung durch Emissionen einer „dorftypischen“ Tierhaltung hinzuweisen, um nicht die mögliche Nutzung der vorhandenen und geplanten Grundstücke durch die Beschwerdemöglichkeiten von Nachbarn unnötig einzuschränken.

TF 1.1: **Im Allgemeinen Wohngebiet sind untergeordnete Nebenanlagen, auch Anlagen für die Tierhaltung, im Sinne des § 14 BauNVO allgemein zulässig.**

Unzulässige Nutzungen

Da das Plangebiet nur durch untergeordnete Straßen erschlossen ist, die nur für den Anwohnerverkehr ausgelegt sind, werden durch zusätzliche Festsetzungen besonders besucherintensive Nutzungen ausgeschlossen. Dazu zählen insbesondere Tankstellen, die durch einen besonders hohen Zu- und Abgangsverkehr durch PKW gekennzeichnet sind, aber auch Anlagen für Verwaltungen.

TF 1.2: Tankstellen und Anlagen für Verwaltungen sind im Allgemeinen Wohngebiet unzulässig.

Alle anderen in Allgemeinen Wohngebieten zulässigen Nutzungsarten werden nicht weiter eingeschränkt und sind entsprechend § 4 BauNVO im Plangebiet allgemein oder ausnahmsweise zulässig, wobei sich aufgrund der geringen Plangebietsgröße viele Nutzungen von selbst ausschließen.

Für das Plangebiet ergeben sich daraus prinzipiell folgende zulässige Nutzungsarten:

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Anlagen für die Tierhaltung, die das Wohnen nicht stören und ihm untergeordnet sind.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Gartenbaubetriebe.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 ff BauNVO festgesetzt.

4.3.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl ist maßgeblich für den Grad der Versiegelung und steuert daher unmittelbar die Eingriffe in das Schutzgut Boden und in den Naturhaushalt.

Aufgrund der prägenden Umgebungsbebauung wird die Grundflächenzahl (GRZ) mit **GRZ = 0,3** festgesetzt. Die Festsetzung erfolgt zeichnerisch in der jeweiligen Nutzungsschablone für das Wohngebiet.

Nach § 19 Abs. 4 BauNVO werden bei der Ermittlung der Grundflächen auch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauGB und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche mitgerechnet. Gleichzeitig erlaubt der § 19 Überschreitungsmöglichkeiten der GRZ für Nebenanlagen um bis zu 50%, die durch den B-Plan nicht eingeschränkt werden sollen.

4.3.2 Grundfläche für Wohngebäude

Zur Bewahrung des Ortsbildes wird die Grundfläche für Wohngebäude auf ein ortstypisches Maß begrenzt. Für Wohngebäude wird eine maximale Grundfläche festgesetzt: **GR = 200m²**.

Durch die Beschränkung der Festsetzung auf Wohngebäude ist es möglich, zusätzlich gewerblich genutzte Gebäude innerhalb der Baugrenzen auch mit einer größeren Grundfläche zu errichten.

4.3.3 Höhe der baulichen Anlagen

Traufhöhe

Die Traufhöhe wird als Obergrenze mit **TH = 5,5m** festgesetzt und berücksichtigt in etwa die angrenzenden Gebäude (Traufhöhen zwischen 4m und 5m). Ergänzend wird unter den „Bauordnungsrechtlichen Festsetzungen“ die Kniestockhöhe festgesetzt, welche die maximale Traufhöhe zusätzlich einschränkt.

Die Festsetzung der Traufhöhe gilt nur für die Haupttraufe, so dass genügend Spielraum für untergeordnete gestalterische Elemente wie Gauben, Zwerchgiebel etc. besteht.

Höhenbezug

Aufgrund der vorhandenen Höhenunterschiede im Plangebiet von ca. 2m wird in diesem Fall der Höhenbezug nicht in Bezug z.B. zur Verkehrsfläche festgesetzt, da sich hier lagebedingte Höhenabweichung der Gebäude ergeben.

Stattdessen wird für die Festsetzungen der Trauf- und Firsthöhe die *natürliche Geländehöhe* - wie sie in der Sächsischen Bauordnung zusammen mit der Verwaltungsvorschrift zur SächsBO zur Ermittlung der Abstandsflächen definiert ist – als maßgebliche Bezugshöhe festgesetzt.

TF 2.2: **Als Bezugshöhe für die Festsetzungen der Traufhöhe wird entsprechend § 2 Abs. 3 Satz 2 SächsBO die vorhandene natürliche Geländeoberfläche im Mittel für das jeweilige Bauvorhaben festgesetzt.**

Da die maßgeblich Einschränkung der Gebäudehöhe nicht die Traufhöhe, sondern die maximale Kniestockhöhe im Obergeschoss darstellt, ist der Höhenbezug hinreichend konkret.

4.4 Bauweise

Die Bauweise wird zeichnerisch in der Nutzungsschablone festgesetzt, hier **offene Bauweise**. Zulässig sind **Einzelhäuser und Doppelhäuser**.

4.5 Überbaubare / nicht überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB festgesetzt. Mit der Bestimmung der überbaubaren Grundstücksfläche im Sinne von § 23 BauNVO wird festgelegt, an welcher Stelle des Baugrundstückes die Bauausführung der Hauptbaukörper möglich ist.

Im Plangebiet wird die überbaubare Grundstücksfläche zeichnerisch durch **Baugrenzen** festgesetzt. Die Baugrenzen werden mit einer ortsüblichen Tiefe entlang der Erschließungsstraße festgesetzt.

Die festgesetzten Baugrenzen gelten jeweils für die Hauptbaukörper der Hauptgebäude. Gemäß § 23 (3) S.2 und (5) S.2 BauNVO sind Vor- oder Rücksprünge von Gebäudeteilen auch ohne besondere Festsetzungen im Bebauungsplan zulässig. Neben untergeordneten Bauteilen gelten die Abweichungen auch für untergeordnete Gebäudeteile, die gemäß § 6 Abs. 6 SächsBO auch in den Abstandsflächen zulässig sind.

So können beispielsweise die Baugrenzen überschritten werden durch:

- vor die Außenwand vortretende Bauteile, (wie Gesimse, Dachüberstände)

- durch Vorbauten (wie Erker oder Wintergärten) wenn sie nicht mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen, nicht mehr als 1,50 m vor diese Außenwand vortreten und mindestens 2 m von der gegenüberliegenden Nachbargrenze entfernt bleiben.

Nebengebäude, Garagen und sonstige Nebenanlagen sind ebenfalls außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Fläche, die von Bebauung freizuhalten ist

Im Bereich der Zufahrt zur Agrargenossenschaft wird eine **Fläche, die von Bebauung freizuhalten ist** festgesetzt, dass die Sicht für die Ein- und vor allem Ausfahrt nicht durch Garagen o.ä. verstellt werden kann. Eine Einzäunung der Fläche gemäß B 3 ist möglich.

4.6 Verkehrsfläche

öffentliche Verkehrsfläche

Die bestehende Straße „Waldsiedlung“ wird im Geltungsbereich als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Die Abgrenzung erfolgt entlang der vorhandenen Flurstücksgrenzen..

private Verkehrsfläche

Im Plangebiet wird zusätzlich im Einfahrtsbereich zur Agrargenossenschaft eine private Verkehrsfläche festgesetzt, um eine bessere Einsicht auf die Straße zu gewährleisten.

4.7 Flächen für Nebenanlagen, hier Stellplätze

Um den Verkehr auf der Straße *Waldsiedlung* nicht zu behindern, wird festgesetzt, dass die für die Nutzung der Wohngrundstücke erforderlichen Stellplätze auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen und auch zu nutzen sind.

Mit der Festsetzung soll das Abstellen von Fahrzeugen auf der Straße ausgeschlossen werden, um die vorhandene Nutzung insbesondere durch große landwirtschaftliche Fahrzeuge der angrenzenden Agrarbetriebe nicht zu behindern.

TF 3.1: Die für die Nutzung der Wohngrundstücke erforderlichen Stellplätze sind auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen und zu nutzen.

Die erforderlichen Stellplätze sind nicht gleichzusetzen mit den *notwendigen Stellplätzen* gemäß Richtzahlentabelle für den Stellplatzbedarf³, sondern kann je nach Anzahl der Bewohner mit (potenziell) eigenem Auto oder zu erwartenden Besucherverkehr deutlich höher sein.

Durch die Baugrenzen wird ein ausreichender Abstand zur Verkehrsfläche eingehalten, so dass auch eine spätere Ergänzung von Stellplätzen gewährleistet werden kann.

4.8 Grünflächen

Im Plangebiet werden zwei **Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Blühstreifen“** festgesetzt, die eine ökologische Entwicklung des Plangebietes gewährleisten sowie Konflikte mit der unmittelbar angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung minimieren sollen. Die Fläche soll ökologisch / insektenfreundlich als extensive Blühwiese entwickelt werden.

³ „Richtzahlentabelle für den Stellplatzbedarf und den Bedarf an Abstellplätzen für Fahrräder“ aus der *Verwaltungsvorschrift des Sächsischen Staatsministeriums des Innern zur Sächsischen Bauordnung*

Die Festsetzung der Zweckbestimmung „Blühstreifen“ schließt eine zusätzliche Bepflanzung der Flächen mit z.B. Bäumen und Sträuchern nicht aus.

4.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB können im Bebauungsplangebiet für einzelne Flächen das Anpflanzen oder der Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt werden.

4.9.1 Gehölzpflanzungen

Zur umweltverträglichen Entwicklung des Plangebiets werden unterschiedliche Pflanzmaßnahmen einheimischer Gehölze innerhalb des Plangebietes festgesetzt.

Durch die Pflanzfestsetzung einheimischer Gehölze werden neue Lebensräume für Flora und Fauna geschaffen. Neben den ökologischen Vorteilen dient die Festsetzung der Gestaltung und Durchgrünung des Plangebietes. Für das Plangebiet wurde eine Pflanzliste einheimischer und standortgerechter Baum- und Gehölzarten erstellt, die typische Gehölze in der Feldflur und / oder im dörflichen Umfeld darstellen.

Die Festsetzungen dienen nur der Mindestbegrünung, die die ökologische Funktion innerhalb des Siedlungszusammenhangs und im Übergang von Siedlung zu Landschaft stärken soll. Weitere Arten, die nicht in Teil der Pflanzliste sind, können zusätzlich gepflanzt werden.

Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern [§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB]

TF 4.1: Im Allgemeinen Wohngebiet WA ist je vollendete 300 m² Grundstücksfläche mindestens ein Baum / Gehölz der Pflanzliste zu pflanzen und in der natürlichen Wuchsform dauerhaft zu erhalten. Das Anpflanzen hat spätestens ein Jahr nach Aufnahme der Wohnnutzung zu erfolgen.

Festsetzungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern [§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB]

TF 4.2: Die mit dem Planzeichen „Baumerhalt“ festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten oder bei Abgang gleichartig oder mit einem Baum aus der Pflanzliste (Pflanzqualität mind. 3 x verpflanzt, Stammumfang mind. 25 cm) zu ersetzen.

4.9.2 Ökologisch wertvolle Heckenpflanzungen

TF 4.3: Die Verwendung von Koniferen und anderen nacktsamigen Gehölzen, deren Laub nadel- oder schuppenförmig ist (Tanne, Fichte, Lebensbaum, Scheinzypresse, Eibe u.ä.), ist als Heckenpflanzung innerhalb des Plangebietes nicht zulässig.

Begründung:

Hecken werden zumeist entlang der Grundstücksgrenzen gepflanzt und übernehmen nicht bloß Wind- und Sichtschutz, sondern auch wichtige Lebensraumfunktionen und aufgrund ihrer linearen Gestalt auch eine wichtige Biotopvernetzungsfunktion. Um die ökologischen Vorteile innerhalb des Plangebietes nutzen zu können, werden durch die Festsetzung Hecken aus nichtheimischen oder nicht standortgerechten Gehölzen ausgeschlossen. Dazu gehören insbesondere Thuja- (Lebensbaum-) Hecken, aber auch Scheinzypressen- oder Tannen-Hecken.

Stattdessen wird zum Erreichen der ökologischen Ziele und zur Verbesserung der Lebensraumvernetzung für Hecken die Verwendung verschiedener heimischer standortgerechter Laubgehölze, standortgerechter Obstbäume und -sträucher und heimischer oder örtlich typischer Stauden empfohlen (s.a. Pflanzliste - heimische Arten für Schnitthecken).

4.9.3 Begrünung nicht überbauter Flächen

Laut § 8 SächsBO sind die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke wasseraufnahmefähig zu belassen und zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen.

Zur Klarstellung wird der § 8 SächsBO inhaltlich als Festsetzung aufgenommen, um eine bodenverträgliche, ökologisch wertvolle und landschaftsästhetische Entwicklung des Baugebietes sicherzustellen und um die Puffer- und Filterfunktion des Bodens über die belebte Bodenzone nicht zu beeinträchtigen.

TF 4.4: Die nicht überbauten Flächen im Allgemeinen Wohngebiet sind wasseraufnahmefähig zu belassen und zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen.

4.9.4 Festsetzungen zum Schutz des Grundwassers

Niederschlagsentwässerung

TF 4.5: Im WA ist das auf den Baugrundstücken anfallende unbelastete Niederschlagswasser, soweit es nicht für Brauchwasserzwecke verwendet wird, auf dem jeweiligen Baugrundstück zu versickern.

Durch die vollständige Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf den jeweiligen Baugrundstücken kann eine Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung durch die geplante Bebauung ausgeschlossen werden. Der Boden im WA ist für eine Versickerung (schichtenabhängig) geeignet (vgl. 3.1.3 Niederschlagswasser).

4.9.5 Bodenschutz

Aufgrund seiner Bedeutung als wichtige Lebensgrundlage für Menschen, Tiere und Pflanzen und als natürliche Ressource ist der Oberboden gesetzlich geschützt. Für die Bewertung der Bodenfunktionen sind die Vorgaben nach § 2, Abs. 2 und 3 BBodSchG grundlegend. Schutzwürdig sind insbesondere:

- die Funktionen des Bodens als Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen,
- die Funktion von Böden als Bestandteil des Naturhaushalts mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen,
- die Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungsfunktion von Böden als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers
- Für vegetationstechnische Zwecke, Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungsfunktionen ist die Struktur der anorganischen Bestandteile, der Gehalt und die Qualität der organischen Bestandteile, das Wasserhaltevermögen sowie der Nährstoffgehalt von Bedeutung.

Der besondere Schutz des Oberbodens ergibt sich in Deutschland unter anderem aus § 202 BauGB. Hier heißt es: „Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.“ Daher wird folgenden Festsetzung zum Schutz des vorhandenen Oberbodens in den Bebauungsplan mit aufgenommen.

TF 4.6: Im Zuge von Baumaßnahmen ist der Oberboden zu sichern und zur Herstellung von Vegetationsflächen wieder zu verwenden.

5 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Gemäß § 89 SächsBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB kann die Gemeinde Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung baulicher Anlagen erlassen, die über die Inhalte des §9 BauGB hinausgehen. Für das Plangebiet werden die folgenden Bauvorschriften Bestandteil der Satzung. Die örtlichen Bauvorschriften gelten nicht für Nebenanlagen und Garagen / Carports.

5.1.1 Dachformen

B 1: Im Allgemeinen Wohngebiet sind Hauptgebäude nur mit Satteldach, Walmdach und / oder Krüppelwalmdach zulässig.

Begründung:

Das Umfeld ist geprägt durch eine dörfliche teils historische Bebauungsstruktur. Es wechseln sich Wohngebäude und (ehemalige) Wirtschaftsgebäude unterschiedlicher Größe und Höhe ab. Die vorhandenen Dachformen sind aber ausschließlich auf Sattel- und Walmdächer sowie ihre Mischformen (z.B. Krüppelwalmdach, Walm-Kehldach, Zeltdach, Zwerchdach, ...) beschränkt. Für Wohngebäude werden daher als zulässige Dachformen nur Satteldach Walmdach und / oder Krüppelwalmdach festgesetzt. Kombinationen aus den jeweiligen Dachformen sind mit der Festsetzung „und / oder“ ebenfalls möglich (Kreuzdach, Zwerchdach, ...).

Die zulässige Dachneigung wird auf 35°-50° begrenzt.

5.1.2 Kniestockhöhe

B 2: Im Obergeschoss ist eine maximale Kniestockhöhe von 1,8m zulässig.

Begründung:

Da im Umfeld ausschließlich Häuser mit Erdgeschoss und Dachgeschoss vorhanden sind, sollen zur Wahrung des Ortsbildes klassische zweigeschossige Gebäude ausgeschlossen werden. Um die Gebäude nicht durch zu strenge Höhenfestsetzungen der Traufe zu reglementieren (die auch durch z.B. geringe Geschosshöhen umgangen werden können), wird zusätzlich zur Traufhöhe die Kniestockhöhe für das OG begrenzt. Durch die Höhe von 1,8m wird die Nutzung des Obergeschosses nur gering eingeschränkt, das Orts- und Landschaftsbild aber in seinen Grundzügen bewahrt.

5.1.3 Einfriedungen

B 3: Grundstückseinfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche sind nur in leichter oder nicht blickdichter Bauart bis zu einer Höhe von 1,3 m oder als Laubhecken bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig.

Eine Einfriedung ist nicht zwingend vorgeschrieben.

6 Kennzeichnungen / Hinweise

6.1 Kennzeichnungen

Überschreitungen der Orientierungswerte für Immissionen

K 1: Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes kann es aufgrund bereits vorhandener oder zukünftiger dorftypischer Nutzungen auf den angrenzenden Grundstücken zu Überschreitungen der Immissionsrichtwerte für Allgemeine Wohngebiete kommen. Überschreitungen sind bis zu den Immissionsrichtwerten von Dorfgebieten möglich.

Begründung:

Die Lage des Plangebiets innerhalb des historischen Ortes Otterwisch mit teils noch bestehenden Hofstellen und landwirtschaftliche Betriebe bedingt eine z.T. vorhandene - sowie eine zukünftig mögliche - „dorftypische“ Nutzung auf den angrenzenden Grundstücken.

Die Darstellung der angrenzenden Grundstücke im FNP als gemischte Baufläche bringt den Planungswillen der Gemeinde zum Ausdruck, den dörflichen Charakter von Otterwisch mit den in einem Dorfgebiet zulässigen Nutzungsarten:

- Wohnen,
- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe,
- nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
- der Versorgung des Gebiets dienende Handwerksbetriebe

zu erhalten und zu entwickeln.

Um diese Entwicklung nicht durch die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes (und den damit verbundenen erhöhten Anforderungen an den Immissionsschutz) zu gefährden, wird durch die Kennzeichnung ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es aufgrund bestehender oder zukünftige angrenzender Nutzungen zu Überschreitungen der Orientierungswerte kommen kann.

Typische Überschreitungen der Immissionsrichtwerte für WA-Gebiete entstehen in Dorfgebieten in den Bereichen:

- Geruchs-Immissionen, (z.B. durch Tierhaltung, Düngung)
- zeitweise Lärm-Immissionen (z.B. Tierhaltung, Maschineneinsatz, ...)
- selten Rauch- oder Staub-Immissionen (Ernte, Feuer, ...)

Die typischen Überschreitungen sind (im Gegensatz zu Verkehrs- oder Gewerbe-Lärm) zeitlich sehr begrenzt und gut mit einer Wohnnutzung vereinbar.

Da in einem Dorfgebiet grundsätzlich auch gewohnt werden kann, kann bei Einhaltung der entsprechenden Orientierungswerte für Dorfgebiete auch davon ausgegangen werden, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet gewährleistet sind.

7 Eingriffs- / Ausgleichsbetrachtung

Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren nach §13a BauGB aufgestellt, wobei der Gesetzgeber davon ausgeht, dass die Eingriffe in den Fällen des §13a BauGB schon vor dem Eingriff zulässig waren.

Durch die Verringerung der GRZ auf 0,3 ohne Überschreitungsmöglichkeit für Nebenanlagen wurden schon Maßnahmen zur Minderung des Eingriffs ergriffen. Durch die Festsetzungen zum Erhalt und zum Anpflanzen von Gehölzen und durch die zusätzlichen grünordnerischen Festsetzungen wird dafür Sorge getragen, dass das Plangebiet sich landschafts- und umweltverträglich entwickelt.

Ausgleichsmaßnahmen zur Minderung des Eingriffs sind Bestandteil des Bebauungsplans.

8 Verfahrensvermerke

Die Verfahrensvermerke sind auf der Planzeichnung zu finden und werden entsprechend dem Planverfahren ergänzt.

9 Flächenbilanz

Nutzung	Fläche			GRZ	GRZ II	max. Versiegelung in m ²
	Bestand	Planung	Bilanz			
		in m ²				
						Planung
Wohngebiet	778	5.759	4.981	0,3	0,45	2.592
davon Nr. 1		1.020	1.020	0,3	0,45	459
Nr. 2		945	945	0,3	0,45	425
Nr. 3		945	945	0,3	0,45	425
Nr. 4	778	778	-	0,3	0,45	350
Nr. 5		980	980	0,3	0,45	441
Nr. 6		1.086	1.086	0,3	0,45	489
Grünfläche	-	586	586			
Verkehrsfläche	428	439	11			
Landwirtschaftsfläche	5.578	-	- 5.578			
Summe	6.784	6.784	-			

10 Pflanzliste

Artenliste für Laubbäume

Feldahorn	Acer campestre
Sandbirke	Betula pendula
Hasel	Corylus avellana
Quitte	Cydonia oblonga
Walnuss	Juglans regia
Holzapfel	Malus sylvestris
Kulturapfel	Malus domestica
Vogelkirsche	Prunus avium, Wildform / Zuchtform
Pflaume	Prunus domestica
Traubenkirsche	Prunus padus
Kulturbirne	Pyrus communis
Wildbirne	Pyrus pyraster
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra

In Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde können auch weitere Baumarten gepflanzt werden.

mögliche heimische Arten für Schnitthecken

immergrün

Berberitze	Berberis vulgaris
europ. Feuerdorn	Pyracantha coccinea
europ. Eibe	Taxus baccata
Wintergrüner Liguster	Ligustrum vulgare Atrovirens

laubabwerfend

Blutbuche	Fagus Sylvatica Purpurea
Rotbuche	Fagus Sylvatica
Hainbuche	Carpinus Betulus
Kornelkirsche	Cornus mas