Begründung
zum
Bebauungsplan Nr. 1 -Neuestraße-

1.0 Erfordernis der Planung

Um in Bröthen der Nachfrage nach ausreichendem Wohnraum ein entsprechendes Angebot bereitzuhalten, sollen Wohnungen in Einfamilienhäusern und als Miet-/Eigentumswohnungen gebaut werden
Ein Bauträger hat sein Interesse bekundet, eine geeignete Bebauung auf einer Fläche von ca. 8500 m^2 an der Straße Am Anschlußgleis durchzuführen.

2.0 Planaufstellung

Deshalb hat die Gemeindevertretung am 23.01.92 und 11.06.92 die Aufstellung dieses Bebaungsplanes beschlossen, der die Mindestvoraussetzungen des §30 Abs. 1 BauGB enthalten soll.

2.3 Bürgeranhörung

Die Bürgeranhörung hat bereits in Form einer Einwohnerversammlung am 15.02.91 stattgefunden. Dabei sind keine Anregungen zu der Planung vorgetragen worden.
Aus diesem Grund wird im Aufstellungsverfahren dieses Bebauungsplanes von einer erneuten Bürgerbeteiligung abgesehen.

2.4 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die betroffenen Träger öffentlicher Belange sind am 20.05.92 über die Bebauungsplanung unterrichtet worden.

Die ESSAG hat über die vorhandene Freileitung informiert und bezüglich der Schutzabstände auf die einschlägigen VDE-Bestimmungen hingewiesen. Die Abstände für Gebäude mit Satteldächern über 15° Dachneigung werden im Bebauungsplan berücksichtigt.

Auf Anregung des Archäologischen Landesamtes Sachsen wird auf dem Bebauungsplan ein Hinweis auf das Verhalten bei der Entdeckung von archäologischen Funden gegeben.

Die Anregung des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft Kamenz, das Gebiet als Mischgebiet auszuweisen, wird nicht aufgenommen. Die vorhandenen gemischten Nutzungen liegen an der Dresdener Straße und können in diesem Bereich weiterentwickelt werden. Bei diesem Bebauungsplan geht es allerdings zuerst um das Ziel der Befriedigung der Wohnraumnachfrage, obwohl in dem festgesetzten allgemeinen Wohngebiet auch Läden zur Versorgung des Gebietes, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Hnadwerksbetriebe zulässig sind. Ausnahmsweise können noch weitere gewerblich Nutzungen zugelassen werden (§4 BauNVO).

Weitere Stellungnahmen, die sich auf die Inhalte des Bebauungsplanes auswirken könnten, sind nicht vorgelegt worden.

2.5 Öffentliche Auslegung

3.0 Übergeordnete Planungen

3.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Absicht zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes ist dem Regierungspräsidenten in Dresden mitgeteilt worden.
Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die für den Bereich des Bebauungsplanes Bedeutung haben könnten, sind nicht geltend gemacht worden.

3.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Ein Flächennutzungsplan besteht für die Gemeinde Bröthen noch nicht. Die vorhandene Bebauung mit der bestehenden Infrastrutkur - bestehend aus Postamt, Kaufhalle und Fleischerei - läßt jedoch erwarten, daß die geplante Bebauung den Zielen eines künftigen Flächennutzungsplanes nicht widersprechen wird.
Auch die vorhandene ERschließung durch den öffentlichen Personennahverkehr (Buslinie) spricht für die ERweiterung des Ortes an dieser Stelle.
Deshalb soll der Bebauungsplan nach den Vorschriften des § 8 Abs. 4 BauZVO aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan aufgestellt ist.

4.0 Städtebau

4.1 Verkehrserschließung

Die äußere ERschließung ist über die Straße Am Anschlußgleis gesichert.
Eine Privatstraße führt von dort nach WEsten in das Plangebiet und ermöglicht über Wohnwege von 3,5 m bis 4,0 m Breite eine Zufahrt zu den einzelnen Gebäuden. Dort ist auch das Wenden von LKW - und damit die Andienung durch Müllfahrzeuge - gewährleistet.
Die Zufahrt zu dem nach Westen an das Plangebiet angrenzenden Flurstückes 94/8 wird planungsrechtlich gesichert.

Jedem Wohngebäude sollen die KFz-Stellplätze unmittelbar zugeordnet werden, zum einen durch Festlegung von Garagenflächen neben den Häusern, zum anderen über die Möglichkeit, in den Vorgartenbereichen oder auf den dafür festgesetzten Flächen überdachte Stellplätze oder auch übergangsweise offene Stellplätze anzuordnen.

4.2 Bebauung

Beidseitig der von der Straße Am Anschlußgleis ins Baugebiet führenden Privatstraße sind die zweigeschossigen Gebäude mit Geschoßwohnungen vorgesehen. Nach Süden und Norden schließen sich in geschlossener Bauweise die überbaubaren Flächen für die Reihenhäuseran. Die Hauszugänge sollen zu der Straße Am Anschlußgleis ausgerichtet werden.
Die weiteren Einfamilienhäuser im westlichen Teil des Baugebietes werden überwiegend als Doppelhäuser errichtet und über die Privatstraße erreicht. Sie werden zweigeschossig festgesetzt,

damit der Dachraum auch als Vollgeschoss genutzt werden kann. Sie sollen ein Satteldach erhalten, das zur optischen Reduzierung der Giebelhöhe eine Abwalmung erhalten kann.
Die Hauptfirstrichtungen sind so festgesetzt, daß die Dachflächen nach Südwesten orientiert werden können, um passive und aktive Nutzung der Sonnenenergie zu ermöglichen und die Gartenfreiflächen nach Süden und Westen ausrichten zu können.

4.3 Denkmalschutz

Denkmalgeschützte Gebäude liegen nicht im Geltungsbereich des Planes.

4.4 Grünplanung

In der Mitte des Baugebietes ist eine private Grünfläche festgesetzt, die als Spielplatz vorgesehen ist, aber auch die Aufgabe einer Fläche für Nachbarschaftsfeste und als Kommunikationsbereich zusammen mit angrenzenden Straßenflächen übernehmen könnten.
An städtebaulich und gestalterisch wichtigen Standorten sollen Einzelbäume gepflanzt werden.
Um die Einbindung der Bebauung in die Landschaft möglichst schonend durchzuführen, sind Pflanzstreifen nach Süden und Westen festgesetzt, die standortgerechte Bepflanzungen aufnehmen sollen.
Die festgesetzten Rankbepflanzungen für freie Wände und überdachte Stellplätze dienen zum einen einem ansprechenderen Erscheinungsbild, haben aber anderseits zusammen mit der weiteren Bepflanzung klimatisch und lufthygienisch günstige Auswirkungen.
Auch als Einfriedung sollten möglichst Hecken geplflanzt werden, auch um zusätzlichen Lebensraum für Vögel und Insekten zu schaffen.

4.5 Versorgung, Entwässerung und Müllabfuhr

Die Versorgung des Gebietes mit Wasser und Energie wird durch mehrere Versorgungsunternehmen sichergestellt:

Wasser	COWAG
Gas und Strom	Spree-Schwarze Elster AG(ESSAG)

Die Entwässerung des Gebietes ist als Trennsystem vorgesehen. Dabei soll das Schmutzwasser einer biologischen Kläranlage zugeführt werden, die im südwestlichen Teil des Plangebietes errichtet werden soll.
Für das saubere Niederschlagswasser sollen Sickerräume eingerichtet werden, die in der Lage sind, Regenwasseranfall normalen Ausmaßes vollständig und stärkere Regenmengen in der Spitze aufzunehmen und unmittelbar dem Grundwasser wieder zuzuführen. Es können zusätzlich Kleinbiotope mit Teichen eingerichtet und mit Regenwasser gespeist werden, die durch Verdunstung das Kleinklima günstig beeinflussen. Ein Überlauf kann an den Regenwasserkanal angeschlossen werden, außederdem die verschmutzten Wasser von Straßen, Stellplätzen und Garagenvorflächen der Kläranlage zuleiten soll. Die gereinigten Schmutzwasser werden versickert. Ferner kann die abzuleitendeRegenwassermenge verringert werden, wenn für die Nutzung des Wassers auf dem

Grundstück (z.B. Gartenbewässerung) Sammeleinrichtungen vorgehalten werden.
Der Hausmüll wird von der städtischen Müllabfuhr Hoyerswerda abgeholt und der Deponie in Hoyerswerda-Bergen zugeführt.

4.6 Umweltschutz

4.6.3 Regenerative Energien

Bei den Standorten der einzelnen Gebäude und der Wahl der Dachneigung und Firstrichtung ist unter Berücksichtigung stadtgestalterischer Gesichtspinkte überwiegend darauf WErt gelegt worden, daß die Sonnenenergie passiv (z.B. Glasvorbauten) und aktiv (z.B. Brauchwassererwärmung über Sonnenkollektoren) genutzt werden kann.

4.6.4 Altlasten

Im Bereich des Bebauungsplanes sind keine Standorte mit Altablagerungen bekannt.

4.6.5 Naturschutz und Landschaftspflege

Bei der Bebauungsplanung sind die allgemeinen Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen.
Unter Abwägung der Belange sollte eine Kompensation der nachteiligen Auswirkungen durch die Festsetzungen angestrebt werden. Dieses Ziel wird durch die Bepflanzung des Hausgrundstücke mit Bäumen, Sträuchern und Hecken genauso verfolgt wie durch das Anlegen von Teichen und Kleinstbiotopen. Als Ausgleich für die nachteiligen Wirkungen sind weiter die Bepflanzung als Abgrenzung zur freien Landschaft, die Grünfläche, die Nutzung des Regenwassers auf dem Grundstück und die Bepflanzung von Fassaden und anderen Bauteilen zu rechnen.

5.0 Kosten

Für die Gemeinde Bröthen entstehen für die Durchführung des Bebauungsplanes keine Kosten. Die ERschließungs- und Grünflächen sind als private Flächen festgesetzt, dienen nur dem in sich abgeschlossenen Baugebiet und werden von dem Bauträger hergerichtet.

Gevelsberg, 03.07.1992

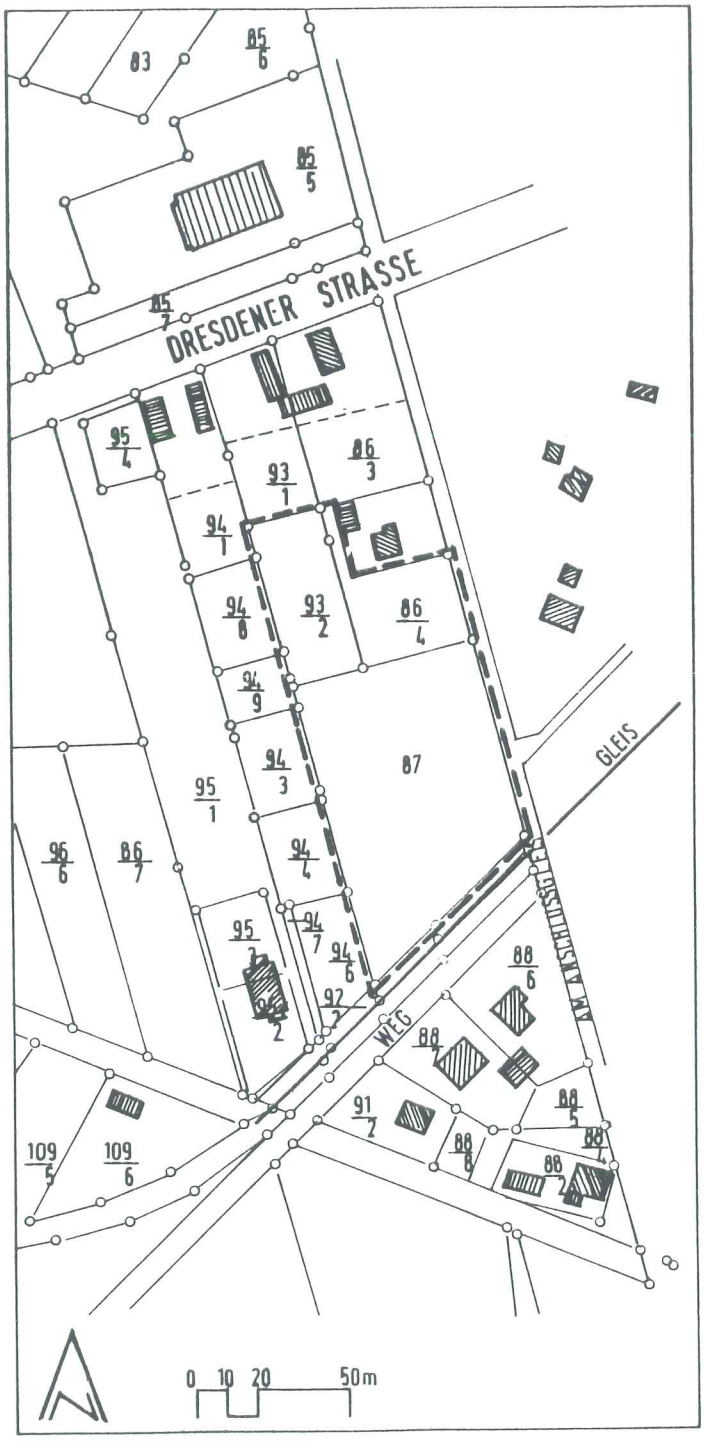
Der Planaufsteller:

BERND SCHÄFER
FREIER ARCHITEKT
5820 GEVELSBERG, BURGSTR. 6
TEL. (0 23 32) 49 29 + (0 23 39) 30 38

Bröthen, 03.07.1992

Der Bürgermeister:

Gemeindeverwaltung Bröthen
Gartenstraße 33
Bröthen / Michalken
7701
Telefon: Hoyerswerda 8084



BEBAUUNGSPLAN NR. 1 - NEUESTRASSE

GELTUNGSBEREICH