Blatt 39

STADT HOYERSWERDA

ORTSTEIL BRÖTHEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 4 BRÖTHEN - NORD

BEGRÜNDUNG ZUM ENTWURF

gem. § 3 (2) BauGB

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Lambert
Dipl.-Ing. Zacher

- gh - gruppe hardtberg
stadtplaner-architekten
Albert-Schweitzer-Straße 25
02977 Hoyerswerda

Stand: April 1994

Blatt 40

1. ANLASS, ZIELSETZUNG UND VERFAHREN

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 Bröthen-Nord sollen dringend benötigte Wohnbauflächen zur Deckung des Wohnbedarfs der Bevölkerung an Einfamilienhäusern zur Verfügung gestellt werden.

Die Gemeindevertretung Bröthen hat am 24.05.1993 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 Bröthen-Nord beschlossen.
Das Bebauungsplan-Aufstellungsverfahren erfolgt aus o.g. Grund in Anwendung des § 1 Abs. 1 Satz 1 sowie Abs. 2 des Maßnahmengesetzes (MaßnahmenG) zum BauGB.

Da der Flächennutzungsplan "Umland Hoyerswerda" noch nicht rechtskräftig ist, wird der Bebauungsplan im Sinne des § 8 Abs. 4 BauGB behandelt. Im Flächennutzungsplan-Vorentwurf vom März 1993 ist das Gebiet entsprechend dem vorliegenden Bebauungsplan dargestellt.
Der Grund für die Vorziehung liegt in der Dringlichkeit der Schaffung von benötigtem Wohnraum und der zur Zeit verstärkten Nachfrage nach Wohnbauflächen, hier insbesondere für den Eigenheimbau von Bröthen und Hoyerswerda.

Das Plangebiet wird heute landwirtschaftlich genutzt und in bezug auf die günstige verkehrliche Anbindung und die vorhandene südöstliche und südlich angrenzende Wohnnutzung als besonders günstig angesehen.

2. FESTSETZUNGEN

2.1 Allgemeines Wohngebiet

Im gesamten Plangebiet ist ein Allgemeines Wohngebiet (WA) vorgesehen. In ihm sind nach § 4 BauNVO Wohngebäude, der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zulässig.
Durch Textteil sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen, die im WA nur ausnahmsweise zulässig sind, grundsätzlich ausgeschlossen.

Diese Baugebietsausweisung sowie die Ausweisung eingeschossiger Gebäude mit einer GRZ und GFZ von 0,4 und 0,3 entspricht am ehesten dem angestrebten, vorwiegend zu Wohnzwecken bestimmten, großzügigen Charakter des Gebietes.

Zur Auflockerung des Baugebietes in Richtung nördlich angrenzendem Waldgebiet wurde eine Abstufung der GRZ/GFZ von 0,4 auf 0,3 vorgenommen.
Um die im Plan festgesetzte Bauweise (Einzel-, Doppelhäuser) als Einfamilienhäuser nicht unterlaufen zu lassen, wurde im Textteil die Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude auf maximal 2 festgesetzt. Hiermit soll ausgeschlossen werden, daß ein großes Wohngebäude mit zahlreichen Wohnungen in diesem mehr für den Eigenheimbau vorgesehenen Bereich errichtet werden kann. Dieses würde nicht nur den angestrebten Charakter des Wohngebietes beeinträchtigen, sondern hätte auch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen innerhalb des Gebietes mit entsprechenden Störungen zur Folge und könnte angesichts der relativ schmalen Erschließungsstraße zu Parkproblemen führen.

Nebenanlagen über 30 cbm umbauten Raum sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und/oder den Abstandsflächen eines Gebäudes zulässig, um größere Anlagen wie Schwimmhallen, große Gartenlauben und Gewächshäuser in der Tiefe der Grundstücke zu vermeiden.

Blatt 42

2.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Die öffentlichen Verkehrsflächen innerhalb des Plangebietes werden ausschließlich als Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" festgesetzt. Dies entspricht dem angestrebten verkehrsberuhigten Ausbau der zur Erschließung des Wohngebietes dienenden Wohnweges (Mischprofil, d.h. ohne Trennung in Fahrbahn und Bürgersteig).

Der befestigte Teil der Verkehrsflächen kann sich z.B. auf eine Breite von max. 5,5 m beschränken, an diese schließen sich nicht befestigte Flächen an. Auf diesem z.B. durch Schotterrasen oder wassergebundene Decke befestigten Streifen können öffentliche Stellplätze untergebracht werden, gleichzeitig dienen sie zur Aufnahme und Versickerung von Oberflächenwasser.
Die Verkehrsfläche ist ausreichend bemessen für die Befahrung mit bis zu 3-achsigen LKW's.
Einzelheiten der Erschließung werden erst mit der Ausbauplanung festgelegt und sind nicht Inhalt des Bebauungsplanes.

2.3 Sonstige Festsetzungen

a) Höhenlage der Gebäude

Die Höhenlage des Fertigfußbodens des Vollgeschosses wird im Verhältnis zur Höhe der angrenzenden Verkehrsfläche begrenzt.
Hiermit soll vermieden werden, daß innerhalb des Baugebietes hohe Untergeschosse errichtet werden, das eigentliche Erdgeschoß hoch aus dem Gelände ragt und nachträglich durch Anschüttung etc. an das Gelände angeschlossen wird.

b) Firsthöhe

Bei den großzügige bemessenen überbaubaren Flächen können bei Sattel- und Walmdächern sehr unterschiedlich hohe Gebäude entstehen.
Um dies zu beschränken, wurde die Firsthöhe im Verhältnis zur Höhe des Fertigfußbodens des Vollgeschosses begrenzt.

3. GRÜNORDNUNGSMASSNAHMEN

3.1 Eingriff in Natur und Landschaft

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine landwirtschaftliche Nutzfläche ohne jeglichen Aufwuchs bzw. Gliederungselemente.

Der Eingriff im naturschutzrechtlichen Sinn in diese artenarme Monokultur wird durch die Aufstellung des Bebauungsplanes als sehr gering bewertet.
Im Gebiet verläuft ein schmaler Entwässerungsgraben (ohne Bewuchs). Er wird im Zuge der Bebauung verlegt.

Durch die Ausgestaltung des Gebietes als locker bebautes und stark durchgrüntes Wohngebiet werden die Freiflächen artenreicher gestaltet und aufgewertet.
Ein Ausgleich des Eingriffs außerhalb des Gebietes ist daher nicht erforderlich.

3.2 Wald

An das Wohngebiet grenzt im Norden eine Waldfläche an.
Diese ragt in geringem Maße bis in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes hinein.
Als überbaubare Fläche ist südlich der Waldgrenze ein Baufenster mit 25 m Tiefe festgesetzt. Eine Tiefe von 10 m liegt außerhalb des gem. § 25 Sächs. Waldgesetz geforderten 30 m - Abstandes zwischen Gebäude und Wald.
Eine Unterschreitung des 30 m - Abstandes kann von der unteren Aufsichtsbehörde im Benehmen mit der Forstbehörde erlaubt werden, wenn der Bauherr mit dem angrenzenden Waldbesitzer eine Erklärung über Haftungsverzicht/Ersatzleistung/Übernahme einer Dienstbarkeit abschließt (s. hierzu Stellungnahme des Sächs. Forstamt Hoyerswerda vom 03.03.1994).

Eine Bebauung wäre dann innerhalb der verbleibenden 15 m tiefen überbaubaren Fläche möglich.

Blatt 44

Da dieses jedoch einer privaten Einigung bedarf, wurde im Bebauungsplan eine Bebaubarkeit auch ohne die Unterschreitung sichergestellt.

Aus Sicht der Raumordnung (Stellungnahme RP Dresden vom 22.11.1993) wurde grundsätzlich nur eine Bebauung in Höhe der vorhandenen Bebauung nördlich der Straße empfohlen.

Die Stadt hält aus folgenden Gründen an der Ausweisung des Wohngebietes fest:

- Das Gebiet rundet mit seinem südlichen Abschnitt die Bebauung ab.
- Es wird im Norden durch den Wald begrenzt und optisch eingerahmt.
- Die Nordstraße wird ausgebaut; eine Randbebauung ist aus Kostengründen - wenn auch nur als einseitige Bebauung - empfehlenswert.
- Die ehemalige Gemeinde Bröthen hat schon lange eine Bebauung in diesem Gebiet angestrebt.
- Es sprechen keine wesentlichen sachlichen Gründe gegen eine Bebauung.

4. REALISIERUNG

4.1 Bodenordnung

Da es sich beim Plangebiet nur um zwei Parzellen innerhalb der Flur 1 und es sich bei der Bebauung um eine Bauträgermaßnahme handelt, wird davon ausgegangen, daß bodenordnende Maßnahmen durch den freihändigen Erwerb von Flächen durch den Bauträger erfolgen. Für die Realisierung sind die Straßen und der Platz in öffentliches Eigentum zu übernehmen.

4.2 Erschließung

- Ver- und Entsorgung

Es wird davon ausgegangen, daß der Anschluß an die südlich und westlich tangierenden Straßen relativ unproblematisch ist.
Eine Ver- und Entsorgung mit Frisch- und Brauchwasser kann ebenfalls über diese Trassen erfolgen.
Es wird weiterhin davon ausgegangen, daß die im Plangebiet befindlichen Frischwasser- und Stromfreileitungen unter Berücksichtigung der erforderlichen Abstände verlegt werden.

Einer weiteren ingenieurmäßigen Überplanung bedarf auch der heute mittig durch das Gebiet führende Graben, der zur Oberflächenwasserversickerung Richtung Wald genutzt wird.
Hier wird zu prüfen sein, inwieweit hierzu die Erschließungstrasse zu nutzen ist.

- Bepflanzung

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche müssen bei einer ingenieurmäßigen Straßenplanung des Gebietes Straßenbäume vorgesehen werden, um die dringend erforderliche Begrünung des Wohngebietes zu fördern.

Blatt 46

Dabei sollte eine standortgerechte Bepflanzung mit Arten der folgenden Artenliste ausgewählt werden, um ein größtmögliches Maß an Naturnähe zu gewährleisten:

Winter-Linde (Tilia cordata)
Stiel-Eiche (Quercus robur)
Eberesche (Sorbus aucuparia)

5. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

a) Vorgarten und Einfriedungen

Für den optischen Eindruck eines Wohngebietes ist neben der Architektur auch die Vorgartenzone von entscheidender Bedeutung. Störungen ergeben sich hier häufig durch die Anordnung von Stellplätzen auf großer Länge - wodurch die Durchgängigkeit der Vorgartenzone stark unterbrochen wird - sowie durch auffällige, zum Teil unschöne Einfriedungen. Daher wurden in den Textlichen Festsetzungen entlang der Straße nur zwei Stellplätze je Wohngrundstück (max. 5 m Breite) zugelassen. Damit wird entlang der Wohnstraße eine überwiegend gärtnerisch gestaltete Vorzone gewährleistet.

Bei den Einfriedungen stören in erster Linie die Höhe und die Materialvielfalt. Daher wurde durch die Textlichen Festsetzungen vorgesehen, daß Einfriedungen über 80 cm Höhe hinter lebenden Hecken verschwinden müssen.
Die unterschiedlichen Formen und Materialien bei niedrigen Einfriedungen fallen weniger ins Auge. Hier sollen die Eigentümer ihre individuellen Gestaltungsmöglichkeiten behalten.

b) Dachformen und -material

Das Dachmaterial ist für den optischen Eindruck eines Wohngebietes, insbesondere die Fernwirkung, von besonderer Bedeutung.
Um eine gewisse Einheitlichkeit in der Dachlandschaft unter Berücksichtigung der landschaftsüblichen Tradition zu erreichen, wurden die Dachformen auf Sattel- und Walmdächer und die Dachfarbe auf rotes bis dunkelbraunes Material beschränkt.