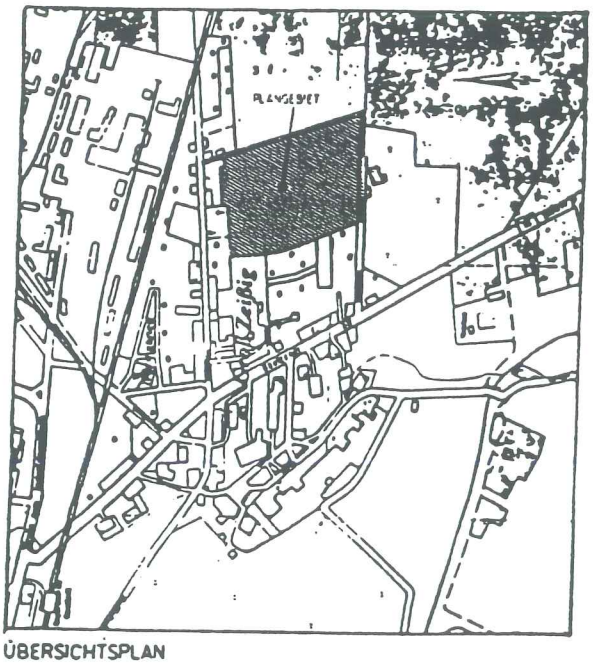
BEGRÜNDUNG

G E M E I N D E Z E I S S I G

Kreis Hoyerswerda

Vorzeitiger Bebauungsplan "Erweiterung des Eigenheimstandortes Gartenstraße"



ÜBERSICHTSPLAN

SUBA CONSULT
Gesellschaft für Bauplanung mbH
Abtlg. Städtebau Neustadter Straße 5 + 7
6832 Hockenheim
Telefon (06205) 22-0
TTX (17) 6205 912 = suba

G E M E I N D E Z E I S S I G

Kreis Hoyerswerda

Vorzeitiger Bebauungsplan "Erweiterung des Eigenheimstandortes Gartenstraße"

BEGRÜNDUNG

01. Allgemeines

Am 09.04. 1992 hat die Gemeindeverwaltung Zeißig die Aufstellung des Bebauungsplanes für die Eigenheimsiedlung am Sender als Erweiterung des Eigenheimstandortes Gartenstraße -Beschluß-Nr. 25/92 (erweitert durch den Beschluß-Nr. 47/92 vom 01.10.1992) beschlossen.

Die Gemeinde Zeißig grenzt unmittelbar an die Stadt Hoyerswerda. Beide Ortslagen sind eng miteinander verzahnt.

Das Plangebiet liegt in östlicher Randlage zwischen Friedensstraße und Senderweg der Gemeinde Zeißig und grenzt im Westen an eine Kleingartenanlage an.
Es umfaßt die Flurstücke 138/1, 138/2, 139, 140, 141, 142 sowie teilweise 126/8, 127/25, 128/3, 130, 131/1, 131/2 und 143/1 der Flur 2, sowie das Flurstück 1 der Flur 4 und betrifft eine Gesamtfläche von rd. 10 ha, wovon sich rd. 6 ha als Kiefernwald darstellen.

02. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Grundlage des Bebauungsplanes ist der Entwurf des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Zeißig vom 12.02.1991.

Durch den notwendigen Wohnbedarf der Gemeinde Zeißig und besonders der Stadt Hoyerswerda ist es erforderlich, gemäß § 8 Abs. 4 BauGB einen vorzeitigen Bebauungsplan aufzustellen.

Der Bebauungsplan Zeißig "Erweiterung des Eigenheimstandortes Gartenstraße" verfolgt folgende städtebauliche Ziele:

- Ausbau als kreisstadtnahes Wohnzentrum zur Deckung des Wohnraumbedarfs der Gemeinde, basierend auf dem geplanten Ausbau als Gewerbestandort und dem Bevölkerungszuwachs aus der Kreisstadt in verkehrsberuhigter und grünbetonter Randlage (Waldrandzone).

- Abrundung der lockeren Einfamilienhausbebauung im nordöstlichen Bereich der Gemeinde.

- Verbesserung der örtlichen Erschließungsstruktur (Abwasser, Oberflächenwasser, Verkehr) im Gemeindebereich.

03. Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird entsprechend der Nachbarbebauung und der Planungsabsicht als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) nach § 4 BauNVO ausgewiesen. Durch die zu realisierende Bebauung sind die Höchstwerte für die Grund- und Geschoßflächenzahl gemäß § 17 BauNVO einzuhalten.

Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen, um die geplante Wohnnutzung zu fördern und einer städtebaulichen Fehlentwicklung entgegenzuwirken.

04. Gestaltung

Die Planung nimmt den Charakter der umgebenden Bebauung durch Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser auf. Am Übergang zur vorhandenen Bebauung werden eingeschossige Einzelhäuser konzipiert und zum Zentrum hin mit zweigeschossigen Doppel- und Reihenhäusern bis zu Geschoßwohnungsbauten mit voll ausgebautem Dachgeschoß nutzungsspezifisch gestaffelt.

Im gesamten Baugebiet sind für die Wohnhäuser Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 30 und 45° festgesetzt. Es ist eine ziegelrote Dacheindeckung zu wählen.

05. Wohn- und Besiedlungsdichte

Geplante Bebauung:

Einfamilienhäuser	ca. 187 WE
Geschoßwohnungsbau	ca. 90 WE (rd. 75 m² WFL)
Gesamt	**ca. 277 WE**

Grundstücksgröße (incl. Waldstraße und Senderweg)
- Brottobauland -

ca. 11 ha = 100 %

a) geplanter Anteil öffentlicher Straßen und Wege
ca. 21.000 m² = 19 %

b) geplanter Anteil öffentliches Grün und Kinderspielplatz
ca. 12.000 m² = 11 %

c) Nettobauland ca. 77.000 m² = 70 %
da a + b = ca. 21.000 m² + ca. 12.000 m² =
ca. 33.000 m² = 30 %

d) geplante Einwohnerzahl (EW)

Einfamilienhäuser	3.25 Einwohner/WE	608 EW
Geschoßwohnungsbau	2.5 Einwohner/WE	225 EW

Einwohnerzahl	833 EW
Bruttowohndichte	76 EW/ha
Nettowohndichte	108 EW/ha
Bruttobauland/Person	132.05 m²
Nettobauland/Person	92.44 m²

06. Verkehrserschließung und ruhender Verkehr

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt primär über den Senderweg; die Friedensstraße und die Gartenstraße übernehmen die weiteren Anbindefunktionen. Die innere Erschließung erfolgt über die Waldstraße und weitere orthogonal verlaufende Hauptstraßensysteme mit Fahrbahn, Längsparkierung und Gehwegbereich.
Die Sekundärerschließungsstraßen werden als verkehrsberuhigte Bereiche mit einer gleichberechtigten Nutzung für Fahrzeuge und Fußgänger auf verkehrlichen Mischflächen ausgebildet.
Diese erhalten eine Pflasterstruktur zur optischen Abgrenzung zu den Hauptverkehrsachsen und zur Minimierung der gesamtversiegelten Flächen.
Auf eine Pflasterung der Hauptstraßen wurde aus Gründen des Bodenschutzes verzichtet, um den Schadstoffeintrag durch das höhere Verkehrsaufkommen zu vermeiden.

Die Flächen für den ruhenden Verkehr werden auf den Grundstücken selbst (Einzel- und Doppelhäuser in Garagen, Geschoßwohnungen in Tiefgaragen bzw. offenen Stellplätzen) oder in unmittelbarer Zuordnung zur Wohnnutzung (Reihenhäuser).
Unterstützt wird das System direkt zugeordneter Stellplätze durch die Ausweisung von Flächen für öffentliche Parkierung ("Besucherstellplätze").

07. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser ist aus dem vorhandenen Ortsnetz direkt möglich.

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem.
Die Behandlung der anfallenden Schmutzwässer erfolgt in der zentralen Kläranlage Hoyerswerda.
Das anfallende Niederschlagswasser soll einer dezentralen Versickerung zugeführt werden.

Die Beheizung und Warmwasserbereitung der Wohnhäuser erfolgt über dezentrale Heizanlagen auf Erdgasbasis. Hierzu ist ein Anschluß an das Gasleitungsnetz der Gemeinde möglich.

Die Elektroversorgung ist über das 10 kV - Netz der Ortslage gesichert. Die Baugebietsversorgung erfolgt über zwei planerisch gesicherte Umformerstationen.

Besonderer Aufmerksamkeit bedürfen Baumaßnahmen im Bereich der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Groß Zeißig.

Die Kosten der Gesamterschließungsmaßnahmen lassen sich überschlägig mit rd. 8.5 Mio. DM ermitteln.

08. Umweltverträglichkeit

Ein Großteil des Plangebietes wird zur Zeit forstwirtschaftlich genutzt. Es handelt sich um einen reinen Forstwald mit der Waldkiefer als Monokultur.
Trotzdem ist ein behutsamer Umgang mit der Waldfläche bei Rodungsmaßnahmen unerläßlich. Neu entstehende sehr empfindliche Waldränder, machen die strikte Einhaltung der Grünfestsetzungen des Rechtsplanes (unterstützt durch einen landschaftspflegerischen Begleitplan und einen Grünordnungsplan als Bestandteil der Satzung) unumgänglich.
Als Ausgleich für notwendige, nicht vermeidbare Rodungsmaßnahmen ist, mit der Gemeinde, den Grundstückseigentümern und den Forstdienststellen, die Aufforstung des Brachlandes Trinkwasserschutzgebiet II des Wasserwerkes Zeißig vorgesehen.

Diese angestrebte Lösung stellt eine wesentliche Verbesserung der Grünsituation der Gemeinde aber auch der Stadt Hoyerswerda im süd-westlichen Bereich dar.

Die Festsetungen über Neuanpflanzungen von Bäumen sowie die Ausweisung eines Grüngürtels im nördlichen und östlichen Bereich des Plangebietes dienen besonders der landschaftlichen und siedlungsökologischen Einordnung der Wohnbebauung in die Umgebung.

Der Abstand zwischen Bebauung und Waldrand ("Forstrudimente") wird, in Absprache mit dem Forstamt Bautzen und basierend auf der Vorortsituation (geringere Wuchshöhen) abweichend von den Forderungen des "Sächsischen Waldgesetzes" auf 20 m festgelegt.
Somit scheint nach menschlichem Ermessen eine gegenseitige Gefährdung zwischen Bebauung und Wald ausgeschlossen.

Aus Gründen der Sicherung der Waldfunktion östlich der Waldstraße erfolgt in Übereinkunft mit den Forstbehörden und den Waldeigentümern ein erweiterter Einschlag auf rd. 5 m Breite, der der Ausbildung eines funktionsfähigen Waldsaumes dient und adäquat aufzuforsten ist.

Durch das zu erwartende Verkehrsaufkommen sind, da es sich ausnahmslos um Ziel- und Quellverkehr handelt, keine nachteiligen Auswirkungen auf das Baugebiet und seine Bewohner zu erwarten. Die Nähe zur Gleisanlage der Deutschen Reichsbahn wird in einem immissionstechnischen Gutachten bewertet.

Die Beschränkung luftverunreinigender Brennstoffe trägt zur weiteren Verminderung schädlicher Umwelteinflüsse bei.

09. Bodenordnung

Die Grundstücke werden im Rahmen einer Bodenordnung nach dem BauGB ihrer neuen Nutzung zugeführt.

bearbeitet durch:

SÜBA Consult
Gesellschaft für Bauplanung mbH
Abteilung Städtebau

Neustadter Straße 5+7

W-6832 Hockenheim
Hockenheim, Hoyerswerda, 18.06.1993

Hinweis zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes der Gemeinde Zeißig

"ERWEITERUNG DES EIGENHEIMSTANDORTES GARTENSTRASSE"

Die Bezeichnung der Flurstücke im Aufstellungsbeschluß, der Begründung und der Planzeichnung mit der Bestätigung durch das Vermessungsamt unterscheidet sich.

Die Flurstücke wurden in der Zeit zwischen dem Beschluß zur Aufstellung des Rechtsplanes und der letzten Planfassung umbenannt.
Die betroffenen Flurstücke tragen jetzt folgende Flurstücksnummern:
anstelle 127/25 nunmehr 127/31 und anstelle 128/3 letztlich 128/6.

Diese Änderungen sind rein redaktioneller Art. Der Geltungsbereich und seine Abgrenzung wird von dieser Anpassung nicht tangiert.