

BEGRÜNDUNG ZUM

Bebauungsplan Nr. 41

„Süßmilchstraße / Bergstraße“

Große Kreisstadt Bischofswerda

Fassung 11.06.2021

Bischofswerda

Planverfasser: Architekturbüro Petzold
 Freie Architektin Kathrin Petzold
 Hauptstraße 10
 01877 Rammenau
 Tel. 03594 716603
 0172 3734797
 dialog@architekturbuero-petzold.de

1. Rechtsgrundlage und Anlass der Planung

Baugesetzbuch	Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 23.09.2004 zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20.07.2017
Baunutzungsverordnung	Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 zuletzt geändert durch Art 2 des Gesetzes vom 04.05.2017

Im genehmigten Flächennutzungsplan der Stadt Bischofswerda ist der Geltungsbereich der Satzung als Wohnbaufläche dargestellt. Ein wesentlicher Teil der Gesamtfläche war mit zwei vor 1990 errichteten Wohnblöcken und deren Außenanlagen bebaut. Die Wohnblöcke wurden abgerissen. Wegen des geänderten Bedarfes hat der Eigentümer der Grundstücke, der Veranlasser der Erstellung des B-Planes ist, festgelegt, dass die Flächen parzelliert und mit Einfamilienhäusern bebaut werden.

Es besteht ein Städtebaulicher Vertrag zwischen der WuB GmbH Bischofswerda und der Großen Kreisstadt Bischofswerda. Dieser Vertrag regelt die Zuständigkeiten für das Planverfahren zum B-Plan Nr. 41 „Süßmilchstraße / Bergstraße“.

Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Bischofswerda hat den Aufstellungsbeschluss für das B-Plan-Verfahren gefasst. Das Architekturbüro Petzold, Rammenau ist mit den Planungsleistungen beauftragt.

Die Planung soll Baurecht für die Flächen im Geltungsbereich schaffen.

Ziel ist es, auf der Fläche des Geltungsbereichs einzeln stehende Wohnhäuser in offener Bauweise einzuordnen. Es sind Einliegerwohnungen zugelassen.

Der Bedarf an Baugrundstücken für Einfamilienhäuser ist konkret vorhanden.

Die Bedarfsermittlung hat ergeben, dass eine ausreichende Anzahl an Interessenten die vorgesehenen Cubehäuser favorisiert.

2. Ziele der Planung

Bereitstellung von Baugrundstücken für Wohnhäuser mit maximal 2 Wohnungen.

Die städtebaulichen Ziele sind sparsamer Umgang mit Grund und Boden, Schutz des Innenbereiches vor baulichen Fehlentwicklungen, Schaffung von Wohnraum entsprechend der durchgeführten Bedarfsanalyse.

3. Örtliche Situation

Das Satzungsgebiet befindet sich im Süden der Stadt Bischofswerda.

Die an den Geltungsbereich angrenzenden Grundstücke sind Wohngrundstücke, eine Kleingartenanlage, gemischt genutzte Grundstücke und landwirtschaftliche Flächen.

4. Bestehende Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird von der Süßmilchstraße und der Bergstraße aus erschlossen. Die Straßen sind öffentliche Straßenverkehrsflächen.

Die Erschließung der Grundstücke des Wohngebietes erfolgt durch eine neu zu errichtende Erschließungsstraße. Die Straße führt von der Süßmilchstraße in das Wohngebiet, Verkehrsführung in beide Fahrrichtungen. Diese Straße endet in Höhe Ende Grundstück Bergstraße 22. Die zweite Zufahrt zum Wohngebiet führt von der Bergstraße bis zum Wendehammer. Der Wendehammer endet in der Höhe Mitte Flurstück 2168, vor dem Grundstück Bergstraße 26. Die Verbindung zwischen diesen beiden Straßen wird als wassergebundene Decke für den Bedarfsverkehr (Feuerwehr, Rettungsfahrzeuge) ausgebildet. Mit diesem Konzept der Straßen wird die angestrebte Verkehrsberuhigung für die bestehenden Wohngrundstücke Bergstraße 20 bis 26 und Süßmilchstraße 24 erreicht. Der Ausbau der Straßen erfolgt nach ASR 3 Neubau.

Die Überprüfung der geplanten Einmündung an der Bergstraße hat ergeben, dass die Freihaltung von Sichtdreiecken auf den privaten Grundstücken nicht erforderlich ist.

Innerhalb der Verkehrsflächen sind folgende Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung vorgesehen: öffentliche PKW – Stellplätze (2 Stück)

Die Einfahrten zu den Grundstücken sind nicht festgesetzt. Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt sind in der Planzeichnung festgesetzt.

5. Angaben zur Infrastruktur

Das entstehende Wohngebiet erhält keine Einrichtungen zur Verbesserung der Infrastruktur. Die in der Stadt Bischofswerda vorhandenen Einrichtungen sichern die Versorgung der neuen Bewohner.

6. Planung

Das Gebiet der Satzung wird als allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO ausgewiesen.
Die zulässige Grundflächenzahl beträgt 0,4, die zulässige Geschossflächenzahl ist 0,8.

Es sind eingeschossige und zweigeschossige Wohnhäuser zulässig.

Je Gebäude sind maximal zwei Wohnungen zulässig.

Es ist ausschließlich eine offene Bebauung mit Einzelhäusern vorgesehen. Die Abstandsflächen richten sich nach der Sächsischen Bauordnung.

Die Baugrenzen sind in der Planzeichnung definiert.

Es werden nur Häuser ohne Dachneigung, mit oder ohne Attika zugelassen. Die Oberkante der baulichen Anlagen ist auf 8,00 m über dem Mittel des Geländes festgesetzt.

Nebenanlagen, Garagen, Carports und sonstige Gebäude ohne Aufenthaltsräume im Sinn des § 14 BauNVO sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Für die Dachneigung gilt die Festlegung der Hauptgebäude.

Je Wohnungseinheit sind mindestens 1,5 Pkw-Stellplätze zur Verfügung zu stellen.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen außerhalb der Erschließungswege und Stellplätze des Bebauungsplanes Nr. 41 „Süßmilchstraße / Bergstraße“ Bischofswerda sind zu begrünen.

7. Angrenzende, vorhandene Bebauung

Die angrenzende, vorhandene Bebauung wird durch eine offene Wohnbebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern, Kleingärten und landwirtschaftliche Flächen gebildet.

Weitere Angaben dazu unter 4.

8. Ver- und Entsorgungsanlagen

Verkehrerschließung

Die Erschließungsstraße ist eine Durchfahrtsstraße mit anteiliger Einbahnstraße.

Die gesamte Straße wird als verkehrsberuhigter Bereich geplant und gebaut. Siehe dazu auch 4.

Ableitung von Abwasser und Regenwasser

Die auf den Grundstücken und auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallenden, nicht verunreinigten Regenwässer der überdachten und befestigten Flächen werden über ein Regenrückhaltebecken in die vorhandene Regenwasserleitung (Süßmilchstraße) eingeleitet. Das Regenrückhaltebecken wird auf einem Teil von Flurstück 2170/4 errichtet. Das neu zu bildende Teilflurstück verbleibt im Eigentum der WuB. Die dauerhafte Nutzung des Regenrückhaltebeckens wird mit einer Baulast gesichert. Die Wasserrechtliche Erlaubnis liegt vor. Eine Versickerung von Regenwasser auf dem Grundstück ist nicht vorgeschrieben, sie ist zulässig. Die Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück des Anfalls erlaubnisfrei. Es muss sichergestellt sein, dass zu versickerndes Regenwasser nicht auf die Nachbargrundstücke gelangt.

Die Abwasserbeseitigungspflicht nach § 56 WHG i. V. m. 63 Abs. 2 SächsWG für den Planbereich obliegt der Stadt Bischofswerda. Die Stadt Bischofswerda hat als Geschäftsbesorger den Abwasserzweckverband Bischofswerda-Röderaue AZV beauftragt.

Leitungsrechte

Es ist ein Leitungsrecht für die im Bestand vorhandene Trinkwasserleitung festgelegt. Die Leitung darf mit der Verkehrsfläche des betroffenen Grundstückes überbaut werden. Eine Überbauung mit einem Gebäude ist nicht zulässig. Die vom Medienversorger (Wasserversorgung Bischofswerda) festgelegten Abstände sind von einer Bepflanzung mit Tiefwurzlern freizuhalten.

Energieversorgung Elektroenergie:

Die Versorgung mit Elektroenergie erfolgt durch die ENSO. Die ENSO baut das Netz entsprechend der Anmeldungen aus, die Anschlussverträge werden zwischen den Antragstellern und dem Versorger direkt geregelt.

Telekommunikation:

Die Anschlüsse und die dafür erforderliche Leitungsführung der Telekom sind zwischen Anbieter und Abnehmer zu klären.

9. Grünordnung und Ausgleichsmaßnahmen

Die Fläche weist zurzeit keine Bepflanzung auf, es gibt keinen geschützten Baumbestand.

Festsetzung zur Grünordnung:

Im öffentlichen Verkehrsraum werden Grünflächen entsprechend Darstellung in der Planzeichnung angeordnet. Begleitend zu den Flächen für den ruhenden Verkehr werden insgesamt 2 Bäume gepflanzt.

Je gebildetem Wohngrundstück soll je 1 Baum gepflanzt werden.

Auswahl der Bäume: gemäß Pflanzliste (Anlage zur Begründung).

Die Gestaltung der außerhalb der Baugrenzen auf den Privatgrundstücken angeordneten Grünflächen erfolgt durch Festlegung des Grundstückseigentümers. Bei Anpflanzungen ist die Pflanzliste (Anlage) zu beachten. Je Grundstück sind mindestens 5 Sträucher (Laubsträucher) zu pflanzen.

Die Pflanzmaßnahmen sind in der auf die der Nutzungsaufnahme folgenden Pflanzperiode abzuschließen. Der Abschluss der Pflanzmaßnahme ist dem Umweltamt, SG Naturschutz, anzuzeigen.

Im Rahmen der Planung war zu prüfen, ob geschützte bodenbrütende Arten in ihrem Lebens- bzw.

Vermehrungsareal beeinträchtigt werden. Es wurde ein Bestand an Zauneidechsen festgestellt. Entsprechend eines Gutachtens wurde bereits eine Umsiedlung der Zauneidechsen in das neu geschaffene Habitat (Planzeichnung) vorgenommen.

Eingriffs- / Ausgleichsbilanz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 41

„Bebauungsplan Süßmilchstraße / Bergstraße“ umfasst eine Fläche von ca. 14.000 m².

Die im Geltungsbereich liegenden Flächen waren bebaut. Die im Bestand vorhandenen gewesenen Wohnblöcke und deren Nebenflächen wurden beseitigt.

Die Fläche ist im Flächennutzungsplan als allgemeine Wohnfläche ausgewiesen.

Es sind keine Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

aufgestellt:

Kathrin Petzold
Freie Architektin

Rammenau, 11.06.2021