

SCHRIFTLICHE BEGRÜNDUNG

1. ANLAß DES BEBAUUNGSPLANES

1.1. ALLGEMEINES

Die Gemeindeverwaltung Hartau beauftragte das Architekturbüro CMG BAUPLANUNG § IMMOBILIEN GMBH Ebersbach einen Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan für die städtebauliche Abrundung eines Eigenheimstandortes zu bearbeiten.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes grenzt unmittelbar an die bereits vorhandene Wohnbebauung an und soll die bauliche und grünordnerische Ausbildung des neuen Ortsrandes festlegen.

Die Baufläche "TÖPFERBLICK" ist im Entwurf des örtlichen Entwicklungskonzeptes enthalten.

Das Plangebiet wird in der Stellungnahme des LRA Löbau-Zittau vom 9.03.95 als verträglich, raumordnerisch und zentralörtlich als Funktion positiv eingeschätzt. Das Regierungspräsidium hat keine grundsätzlichen Bedenken zum Plangebiet.

1.2. PLANUNGSZIELE

Der Bebauungsplan soll in seinen Festsetzungen die nachfolgend genannten Planungsziele erreichen:

1.
Städtebauliche Abrundung der vorhandenen Bebauung unter besonderer Beachtung der Zielsetzung:
Gestaltung eines dorftypischen Ortsrandes unter Berücksichtigung der vom Büro *Reinboth + Jedamzik* vorgeplanten Dorfgestaltung HARTAU
2.
Festsetzung landschaftsgestalterischer und grünordnerischer Maßnahmen zur Gestaltung des Ortsrandes und zur besseren Integration der Neubauten in das vorhandene Ortsbild
3.
Bewahrung und Wiederaufnahme vorhandener Natur- und Landschaftsteile, z.B. Einführung in die topographischen Gegebenheiten des Standortes, sowie Erhaltung des wasserführenden Grabens auf der WEST-SEITE.

4.
Schaffung von Wohnraum vorrangig in Form von Einfamilienhäusern unter bestmöglicher Ausnutzung der vorhandenen Erschließungsanlagen.

5.
Ausweisung einer inneren fußläufigen Anbindung des B-Plangebietes an die Obere Dorfstraße.

1.3. REGIONALPLANERISCHE VORGABEN/ VORHANDENE BAULEITPLANUNGEN

Bei der Bauleitplanung sind die Vorgaben und Grundsätze des Landesentwicklungsplanes (LEP) Sachsen vom 16.08.94 zu berücksichtigen. Hier ist besonders zu beachten, alle Planungsvorhaben in die vorhandene Siedlungsstruktur einzufügen und dabei in die Landschaft organisch zu integrieren. Die Gemeinde Hartau verfügt über keinen Flächennutzungsplan. Ein Dorfentwicklungskonzept wurde in Auftrag gegeben und liegt in der Gemeinde vor.

1.4. ABGRENZUNG DER GELTUNGSBEREICHE

Das Plangebiet befindet sich im

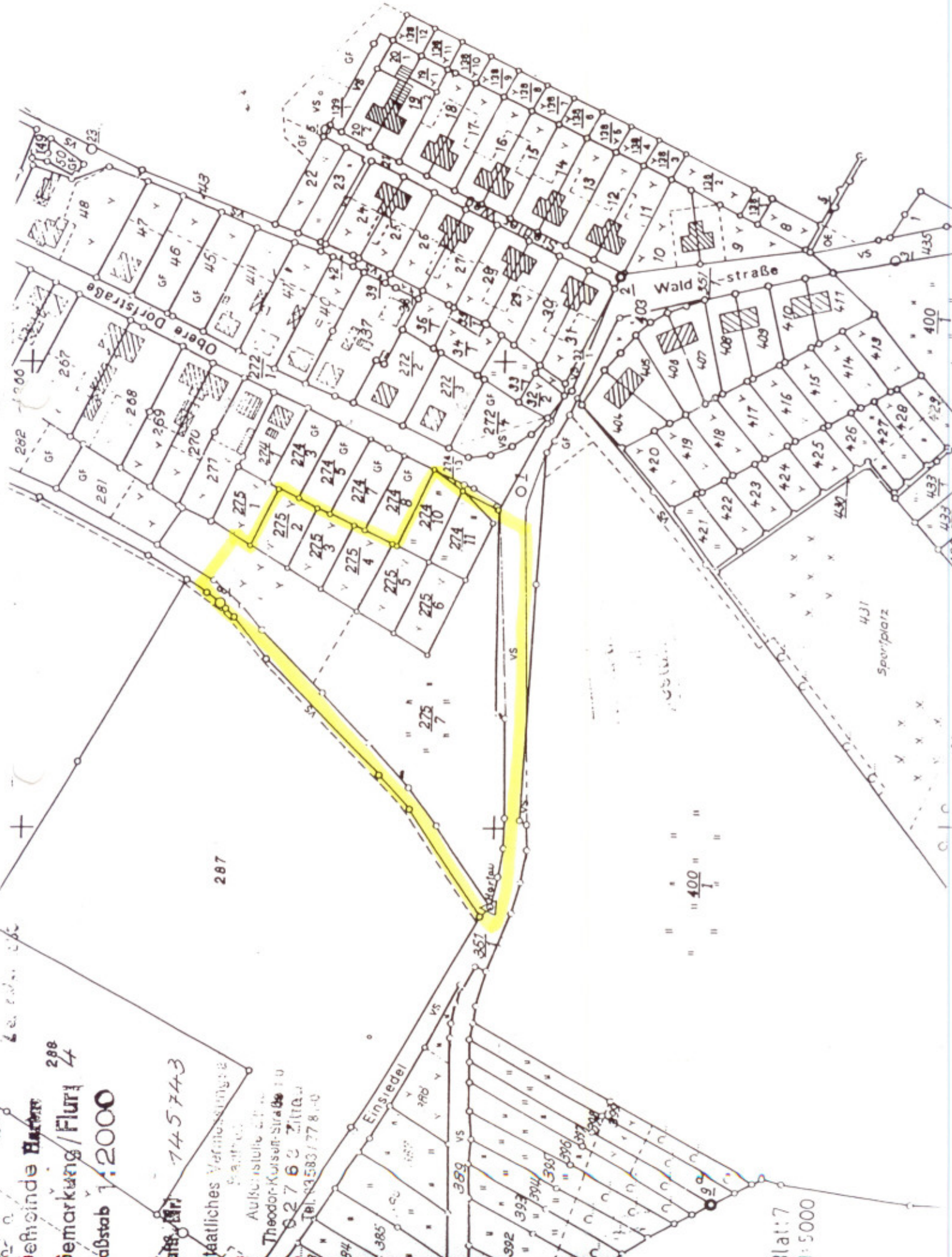
Freistaat Sachsen
Landkreis Löbau-Zittau
Gemeinde Hartau

Planungsgrundlage ist eine Vermessungskarte im Maßstab 1:500 vom Büro Engelmann vom 21.02.91.

Der Geltungsbereich umfaßt 2,0 ha und wird im wesentlichen wie folgt umgrenzt:

NORDEN	Grundstücksgrenze der Flurstücke 281, 277
SÜDEN	Grundstücksgrenze des Flurstückes 351/1 als Verbindungsstraße Hartau-Eichgraben
OSTEN	Grundstücksgrenze der Flurstücke 274/1; 274/3; 274/5; 274/7; 274/8; 274/10; 274/11
WESTEN	Grundstücksgrenze des Flurstückes 287

Im übrigen ergibt sich die genaue Abgrenzung aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes



Gemeinde **Harde**
 Demarkung / Flur **4**
 Maßstab **1:2000**
 745743
 Staatliches Vermessungsamt
 Auftrags-Nr. 10
 Theodor-Kunze-Str. 10
 02762 Zittau
 Tel. 03583/77810

Blatt: 7
 1:5000

2. BESTAND, LAGE, TOPOGRAPHIE

Die Gemeinde Hartau befindet sich im Zittauer Gebirge des Landes SACHSEN. Die Gemarkung des Dorfes grenzt südlich unmittelbar an die Stadt Zittau an. Im Ort leben zur Zeit ca. 540 Einwohner. Die Ortsstruktur wird hervorragend im Detail in der Dorfanalyse von dem Büro der Garten- und Landschaftsarchitekten Reinboth und Jedamzik dargestellt.

Das B-Plangebiet liegt an der Verbindungsstraße Hartau-Eichgraben-Lückendorf, die in das Zittauer Gebirge führt.

Das Geländeneigung des Plangebietes beträgt zwischen 1% und 4%.

3. DORFPLANUNG

3.1. NUTZUNG

Entsprechend der geplanten Nutzungsstruktur wird für das Bebauungsgebiet die Kategorie des **Reinen Wohngebietes** (§ 3 BauNVO) festgesetzt.

3.2. BEBAUUNG

Die Bebauung soll sich in aufgelockerter Form den topographischen Gegebenheiten anpassen.

Bei einer Grundstücksgröße von 400 m² bis 700 m² ist der Bau von 17 Eigenheimen möglich.

3.3. VERKEHRERSCHLIEßUNG

Die verkehrsmäßige Erschließung des Baugebietes erfolgt über die Obere Dorfstraße und der Wohnstraße -Zum Töpferblick-.

Die Wohnstraße im Plangebiet wird als verkehrsberuhigte Wohnstraße ausgeführt. Die Oberflächenausbildung wird für die Wohnstraßen in Pflaster aus Beton und Naturstein erfolgen. Die Musterwahl ist mit den Dorfgestaltern abzustimmen.

RUHENDER VERKEHR

Im Bereich des Plangebietes werden 12 Besucherparkplätze ausgewiesen.
Als Oberflächenmaterial wird Rasenpflaster gewählt.
Weitere erforderliche Parkflächen werden ausschließlich auf den privaten Grundstücken ermöglicht.
Einfahrten und Stellflächen auf privaten Grundstücken sind als offener Belag oder Kies- Splitt herzustellen.

3.4. MEDIEN TECHNISCHE ERSCHLIEßUNG

Die neu zu verlegenden Medienleitungen können in den öffentlichen Straßenkörper verlegt werden.

- **RW- und SW-Leitungen** Die Leitungen können im freien Gefälle an vorhandene Leitungssysteme angeschlossen werden.
Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem.
Die Leitungsführung wird in Abstimmung mit dem Medienträger in den öffentlichen Straßenkörper gelegt.
- **TW- Leitung :** Die vorhandene Leitung im Plangebiet muß so verlegt werden, daß kein privates Grundstück mit Leitungsrecht belastet werden muß.
Die neue Leitungsführung wird in Abstimmung mit dem Medienträger in den öffentlichen Straßenkörper gelegt.
- **GAS** Die Gasleitung ist an das Flüssiggasnetz anzuschließen.
Die Leitungsführung wird in Abstimmung mit dem Medienträger in den öffentlichen Straßenkörper gelegt.
- **ELT** Die vorhandenen Leitungen sind über die neue Trafostation zu erweitern
Die neue Leitungsführung wird in Abstimmung mit dem Medienträger in den öffentlichen Straßenkörper gelegt.
- **TELEKOM** Die Verlegung neuer Fernmeldeanlagen ist erforderlich.
Die neue Leitungsführung wird in Abstimmung mit dem Medienträger in den öffentlichen Straßenkörper gelegt.

3.5. GRÜNORDNUNG

Gegenwärtig ist das Plangebiet Dauergrünland in Brachennutzung. Vorhandene Bäume befinden sich entlang der Verbindungsstraße Hartau-Eichgraben-Lückendorf. Darüber hinaus gibt es im Plangebiet keinen erwähnenswerten Bestand an Pflanzen.

Nach den Bestimmungen des § 65 Abs.4 SächsNatschG in der Fassung vom 11. Oktober 1994 ist der § 8a Abs. 1 BNatSchG bei Bauleitplänen für Baugebiete nach § 3 BauNVO bis April 1998 nicht anzuwenden.

Kompensationsmaßnahmen zur Minderung des Eingriffs sind in den textlichen Festsetzungen zum Grünordnungsplan enthalten.

Um den dorftypischen Charakter zu bewahren, muß die gewählte offene Bauweise mit viel einheimischen Pflanzen und Gehölzen gefüllt werden.

Der Wassergraben sollte mit Weiden bepflanzt werden.

Die Ortsrandbegrünung zur Verbindungsstraße Hartau-Eichgraben hin soll in dichtem Strauchwerk wie z.B. Hagebutte und Eberesche vollendet werden.

Bei der Gestaltung privater Gärten sind besonders heimische Pflanzen und Gehölze zu verwenden. Diese Pflanzen können aus der Pflanzliste ausgewählt werden.

Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt 13.350 m²

Nach Realisierung der geplanten Baumaßnahmen werden folgende Flächen versiegelt:

Straßenflächen	ca. 1.927 m ²
Dachflächen	ca. 1.700 m ²
	3.627 m ²

Teilversiegelt werden:

öffentliche Parkfläche	ca. 150 m ²
Grundstückszufahrten	ca. 945 m ²
	1095 m ²

nicht überbaubare Fläche am offenen Graben	ca. 1.800 m ²
--	--------------------------

Grünfläche (Gärten und öffentliche Grünfläche)	ca. 6.828 m ²
---	--------------------------