

Begründung

zur Satzung

der Stadt Zittau über den Bebauungsplan Nr. XVIII für das Gebiet Ortsteil Pethau

Wohnbebauung Zittau/Pethau, Fröbelstraße

zwischen Fröbelstraße und Obere Bergstraße.

Flurstück 132

1.0 Planrechtliche Grundlagen

1.1 Planrechtliche Voraussetzungen

Beschluß-Nr.: 120/11/94 des Stadtrates zur Aufstellung eines Bebauungsplanes Nr. XVIII "Wohnbebauung Zittau/Pethau, Fröbelstraße"

1.2 Gesetze und Vorschriften

Dem Bebauungsplan liegen folgende Gesetze und Vorschriften zugrunde:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I Seite 2253), zuletzt geändert durch Anlage I Kapitel XIV Abschnitt II Nr. 1 des Einigungsvertrages vom 31. August 1990 in Verbindung mit Artikel 1 des Gesetzes vom 23. September 1990 (GGBl. II Seite 885, 1124)

Sächsische Bauordnung (SächsBO) vom 17. Juli 1992

Planzeichenverordnung (PlanzVO) vom 30. Juli 1991 (BGBl. I Seite 883)

Gesetz zur Raumordnung und Landesplanung des Freistaates Sachsen (Landesplanungsgesetz - SächsLPIG) vom 24. Juni 1992

Sächsisches Gesetz über Naturschutz und Landespflege (Sächsisches Naturschutzgesetz - SächsNatSchG) vom 1. Dezember 1992, geändert 19. Juli 1993.

2.0 Beschreibung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich gilt für das Flurstück Nr. 132

Das Gebiet wird begrenzt:

im Osten Von der Fröbelstraße

im Süden Von den Flurstücken 131, 133/1, und 136

im Westen Von den Flurstücken 140 und 141

im Norden Von dem Flurstück 115/2

3.0 Lage, Größe und jetzige Nutzung

3.1 Lage des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet liegt zwischen Fröbelstraße und Bergstraße etwa in der Mitte des Ortsteils Pethau in Zittau.

3.2 Größe des Planungsgebietes

Gesamtfläche ca 1,065 ha

3.3 Jetzige Nutzung

Grünland, Weideland

4.0 Anlaß und Ziel der Planung

4.1 Anlaß der Planung

Das Vorhaben liegt im Außenbereich, eine Realisierung ist nur über eine Bauleitplanung möglich.

Der Erschließungsträger verpflichtet sich mit einem Erschließungsvertrag mit der Stadtverwaltung Zittau die Erschließungsmaßnahmen durchzuführen.

Der dringende Wohnbedarf

Das Vorhandensein von Bewerbern für Baugrundstücke.

Die günstigen Erschließungsbedingungen für Wasser, Abwasser, Elektroversorgung sowie durch das vorhandene, das Gebiet begrenzende, Straßennetz.

4.2 Ziel der Planung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist ausschließlich für Wohnbebauung zu überbauen.

Anpassung und Einordnung in die Eigenart der näheren Umgebung.

Einfügung in das Landschaftsbild in Bezug auf Begrünung, Dachform und Dachneigung.

Wenig gezwungene Einordnung der Gebäude auf den Baugrundstücken im Interesse von Vielgestaltigkeit und Berücksichtigung individueller Bedürfnisse.

Fortsetzung der gärtnerischen Bearbeitung nicht überbauter Flächen, mit dem Ziel der Schaffung einer positiven Flächenbilanz.

5.0 Planerische Beschreibung und Begründung der Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Zur Gewährleistung der Ziele der Planung wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgesetzt als allgemeines Wohngebiet.

5.2 Bauliche Nutzung

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung wurde die Baunutzungsverordnung zugrunde gelegt.

5.3 Bauweise, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen

Die Festsetzung von Einzelhäusern und Baugrenzen und Baulinien ist dem Ziel untergeordnet, für die Bebauung des Gebietes eine aufgelockerte dörfliche Struktur zu erreichen. In diesem Sinne ist auch noch eine Veränderung der vorgeschlagenen Grundstücksgrenzen möglich. Doppelhäuser werden nicht vorgegeben, sie sind nach Absprache interessierter Bauherren möglich, müssen aber in der Gestaltung dem Charakter des Gebietes entsprechen.

Die Festsetzung der Firstrichtung stellt eine gerinfügige gestaltungsordnerische Einflußnahme auf das Straßenbild dar und wurde aus stadtplanerischen Gründen vorgenommen.

5.4 Grüngestaltung

Das Gebiet wird geprägt durch die private gärtnerische Gestaltung nicht überbauter Flächen auf den Grundstücken. Diese Gestaltung wird reglementiert durch die Festsetzungen von 4 Bäumen im öffentlichen Bereich (siehe Teil B, I, 6) und der Festsetzungen zur Grundstücksgestaltung (siehe Teil B, II, 4) mit dem Ziel, eine Kompensation für die Versiegelung von Grünflächen zu erreichen.

5.5 Erschließungsmaßnahmen

Vorgesehen ist die verkehrsmäßige Erschließung über die Fröbelstraße. Dabei ist eine Fortführung der Fröbelstraße in nördlicher Richtung als Planstraße A konzipiert. Planstraße B führt in West-Ost-Richtung durch das Bebauungsgebiet und mündet in einen Wendehammer.

Für eine perspektivische Bauleitplanung wird eine weitere Planstraße C in Richtung Süden zur Hauptstraße konzipiert.

Die Straßen sind gemäß EAE 85 auszubauen. In die Straße sind alle Leitungen der ver- und Entsorgung zu verlegen.

Zur Schmutzwasserentsorgung sind auf den Grundstücken die Übergabeschächte anzuordnen.

Die Regen- und Schmutzentwässerung wird über das Flurstück 136 zur Hauptstraße in das vorhandene Trennsystem geführt.

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über die gleiche Trasse und in der Fröbelstraße als Ringleitung.

Zur Wärmeversorgung erfolgt eine Anbindung an das Erdgasnetz.

5.6 Maßnahmen zum Umweltschutz

Den Interessen des Umweltschutzes dienen die Festsetzungen bezüglich der Grünflächen.

Während der Bauarbeiten sind die Hinweise in der Anlage "Hinweise auf Altlasten und Bodenschutz" einzuhalten.

Zittau, den 28.03.1996