

B E G R Ü N D U N G zur Satzung

Bebauungsplan Nr. XX II "Musterhaussiedlung - An der Sportstraße"

1. Veranlassung und Ziel der Planaufstellung

Die für eine Wohnbebauung vorgesehenen Flächen befinden sich im Außenbereich nach § 35 BauGB. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Zulässigkeit einer Bebauung, sowie zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist die Erstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Mit der Ausweisung einer Wohnbaufläche für die Errichtung von Eigenheimen soll der Nachfrage Zittauer Bürger nach solchen Bauflächen Rechnung getragen werden.

Mit dem Bebauungsplan wird die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke vorbereitet und geleitet.

Der gegenwärtige Bearbeitungsstand des Vorentwurfes Teilflächennutzungsplan Zittau (Nord) und das Örtliche Entwicklungsvorkonzept Pethau, welches durch den Stadtrat als Arbeitsgrundlage für die Verwaltung bestätigt wurde, stellen die Fläche des beabsichtigten B-Plan-Geltungsbereiches als Wohnbaufläche dar.

2. Plangebiet

2.1. Lage

Das Bebauungsplangebiet liegt im Westen der Stadt Zittau südlich der Hauptstraße, am Burgmühlgraben.

2.2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfaßt die Flurstücke Nr. 1502/2, 1502/3 und einen Teilbereich des Flurstückes 1503/1, die sich in städtischem Eigentum befinden.

2.3. Bestandsangaben zum Plangebiet

Die Fläche des Bebauungsplangebietes umfaßt **0,37 ha**.

Der überwiegende Teil der überplanten Fläche wurde bisher als Gärten, ohne vertragliche Bindungen, genutzt.

Die natürliche Geländeoberfläche im Geltungsbereich des B-Planes weist keine wesentliche Höhenunterschiede auf.

Südlich des Geltungsbereiches schließt der Burgmühlgraben an. Der überwiegende Teil der dichten Gehölzbestockung entlang des Ufers befindet sich im B-Plan-Gebiet.

Im Osten des Plangebietes ist im Bestand ein Gasdruckregelschrank vorhanden.

3. Planungsgrundsätze und Festsetzungen

Der Bundesverband der mittelständischen Wirtschaft (BVMW), die HTWS Zittau/Görlitz und die Stadtverwaltung Zittau haben eine Initiative mit der Bezeichnung "Öko-Sachsenhaus" entwickelt. Zielstellung dieser Initiative ist es, insbesondere jungen Familien mit durchschnittlichem Einkommen preisgünstig den Erwerb von Wohneigentum zu ermöglichen.

Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit des Vorhabens am Standort Sportstraße werden mit dem Bauleitplanverfahren geschaffen. Grundlage der zu treffenden Festsetzungen hinsichtlich der zulässigen baulichen und sonstigen Nutzung sind die Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB) sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der SächsBO.

Die Präsentation der Musterhaussiedlung wird im Zusammenhang mit der Durchführung der Landesgartenschau 1999 angestrebt. Mit dem Standort "An der Sportstraße" ist damit auch die räumliche Verknüpfung gegeben.

Die Grenze des Plangebietes wurde u. a. nach der Verfügbarkeit (kurzfristig) der Grundstücke gewählt.

Aus städtebaulicher Sicht ist ebenfalls eine Bebauung der Baulücke Flurstück 1502/4 westlich der Sportstraße (von Nord nach Süd verlaufender Straßenbereich) sowie des Flurstückes 1503 anstrebenswert.

Diese Bebauung wäre nach Realisierung der im B-Plan-Gebiet befindlichen Eigenheime, unter Beachtung der Zulässigkeitsvoraussetzungen des § 34 BauGB denkbar.

Die mögliche Gebäudeeinordnung ist im Planteil, außerhalb des B-Plan-Geltungsbereiches, dargestellt.

Ausgehend von dem Ziel des ökologischen Bauens wird auch dem Erhalt des schutzwürdigen Großgrüns entlang des Uferbereiches bei der Einordnung der Bauflächen besondere Beachtung beigemessen (s. Punkt 3.4.).

3.1. Bauliche Nutzung

3.1.1. Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der Art der baulichen Nutzung für eine reine Wohnbebauung zur Errichtung von Einfamilien-Musterhäusern unter Berücksichtigung **ökologischer Kriterien** vorgesehen.

In dem als Reines Wohngebiet festgesetzten Gebiet werden die gemäß § 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen, wie Läden, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für soziale, kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke ausgeschlossen, um ausschließlich dem Bedarf an Flächen für eine Einfamilienhausbebauung und damit der Wohnnutzung Rechnung zu tragen.

Darüber hinaus handelt es sich bei der Größenordnung von 4 Eigenheimen um einen kleinen Standort, der die Einordnung solcher Anlagen nicht notwendig macht bzw. der Bedarf durch bestehende Einrichtungen im Stadtgebiet bzw. im Ortsteil Pethau abgedeckt werden kann.

3.1.2. Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung erfolgten unter Berücksichtigung der Zielsetzung der **Errichtung einer Musterhaussiedlung** in diesem Bereich.

Aus diesem Grund wurde der Umfang an Festsetzungen auf die gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO unverzichtbaren Maßfestsetzungen reduziert und entspricht darüber hinaus auch den aus städtebaulichen Sicht erforderlichen Rahmen.

Die Bestimmung der Gebäudehöhe im Bebauungsplan erfolgt durch die Festsetzung von max. 2 Vollgeschossen, in Verbindung mit der Vorgabe einer minimalen Traufhöhe und einer

maximalen Firsthöhe der Gebäude. Bezugspunkt für die Bestimmung der Gebäudehöhe bildet die Lage der Erschließungsstraße über NN.

Ein Anheben der Geländeoberkante durch Massenausgleich ist nur ausnahmsweise in begründeten Einzelfällen möglich.

Hintergrund dieser beiden Festsetzungen ist es, mit der Bebauung so wenig wie möglich in die Topographie einzugreifen.

Die Bebauung soll sich der Geländeform unterordnen.

Eine Unterkellerung wird aus mehreren Gründen ausgeschlossen; zum einen auf Grund des vermuteten hohen Grundwasserstandes, der Nähe zum Bach, dem gewünschten Erhalt der vorhandenen Geländesituation und dem Wegfall von erheblichen Massentransporten, als auch hinsichtlich des verfolgten Zieles des preiswerten Bauens.

3.1.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Gebäudestellung

Die Festsetzungen der offenen Bauweise und der Errichtung von Einzelhäusern an diesem Standort entspricht dem Planungsziel der Ausweisung von Flächen für eine Einfamilienhausbebauung.

Die Festsetzung der Größe der überbaubaren Grundstücksflächen ist standortbezogen unterschiedlich und erfolgt vorrangig aus dem Gesichtspunkt der Erhaltung des schützenswerten Großgrüns.

Die Festsetzung der Baufenster als getrennte Bauflächen erfolgte mit dem Hintergrund die künftige Bebauung des östlichen Geltungsbereiches soweit wie möglich in den Norden zu schieben, um den Schutzanspruch des Biotops optimal zu gewährleisten und im westlichen Teil um bestimmte, schützenswerte Einzelbäume erhalten zu können.

Die Erreichung einer städtebaulichen Ordnung wird auch ohne die Festsetzung von Baulinien durch die Minimierung der Baufenster und in Verbindung mit den weiteren planungsrechtlichen Festsetzungen gewährleistet.

Im Plan sind Firstrichtungen innerhalb der Baufenster festgesetzt. Die Festlegung der Gebäudestellung erfolgte aus städtebaulich gestalterischen Aspekten.

3.2. Erschließung

3.2.1. Verkehr

Das Gelände wird über den neu zu erstellenden Anliegerweg an die Sportstraße angeschlossen. Der Erschließungsaufwand ist auf ein Minimum reduziert. Gemäß EAE 85/95 wird ein Anliegerweg mit Fahrgassenbreite von 3,00 m (Anschluß bis 10 WE) in Orts- und Stadtrandlage festgesetzt.

Auf die Einordnung eines Wendehammers wird aus folgenden Gründen, entsprechend der Abwägung bzw. den geführten Abstimmungen mit der Unteren Verkehrsbehörde, der Bauaufsicht und der Abfallwirtschaft, verzichtet:

- * eine Aufweitung am Burgmühlgraben ist auf Grund der Nichtverfügbarkeit der Fläche unmöglich
- * für die PKW's wird eine Wendemöglichkeit auf der 3. Parzelle in westlicher Richtung vorgesehen
- * am Anschlußbereich der Sackgasse an die vorhandene Sportstraße wird ein Müllsammelplatz eingeordnet

Die Festsetzungen zur Oberflächengestaltung der Verkehrsflächen und Zuwegungen resultieren aus der Zielsetzung des ökologischen Bauens.

3.2.2. Ver- und Entsorgung

Die Anschlußpunkte an die Hauptversorgungsleitungen sind festgesetzt und liegen im Geltungsbereich des B-Planes.

Die Forderung des Versorgungsträgers nach Entwässerung im Trennsystem, wobei das Regenwasser in den Burgmühlgraben abzuleiten ist, wird berücksichtigt.

Die im Geltungsbereich vorhandenen Hochdruckgasleitung ist außer Betrieb und wird nur in den Bereichen zurückgebaut, wo dies in Verbindung mit der Neubebauung erforderlich wird.

Zur Absicherung der Energieversorgung im benachbarten Grundstück (Flurstück 1502/8), außerhalb der B-Plan-Geltungsbereiches, ist die Eintragung eines Leitungsrechtes in der westlichsten Parzelle notwendig.

3.2.3. Garagen und Stellplätze

Die Zulässigkeit von Garagen und Stellplätzen ist sowohl auf der überbaubaren, als auch auf der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche gegeben. Einschränkungen sind aus städtebaulicher Sicht für den Standort nicht erforderlich.

3.3. Gebäudegestaltung

Die Festsetzungen zur Gebäudegestaltung beschränken sich auf den An- oder Vorbau von Garagen an das Hauptgebäude sowie auf den Ausschluß bestimmter Materialien zur Oberflächengestaltung der Gebäude.

Bei der direkten Zuordnung der Garage zum Wohngebäude ist aus gestalterischen Gesichtspunkten die Aufnahme der Dachform und Dachneigung des Hauptgebäudes vorgeschrieben.

Hintergrund der Minimierung der Gestaltungsfestsetzungen ist es, den Bauwilligen genügend Spielraum zu gewähren, insbesondere auch hinsichtlich der Zielsetzung der Errichtung einer Musterhaussiedlung.

Beabsichtigt ist die Entstehung eines, auch gestalterisch, eigenständigen Bereiches. Ein An- oder Einfügen an die vorhandene Bebauung ist nicht vorrangiges Planungsziel.

3.4. Begrünung

Im Plan- bzw. Textteil des Entwurfes sind grünordnerische Festsetzungen getroffen.

Entsprechend § 65 SächsNatSchG erfolgte eine Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft. Der Bestandsplan liegt der Satzung bei.

Im Planteil des Bebauungsplanes sind die im Bestand (entsprechend einer Vorortmessung) vorhandenen Kronenränder der Starkbäume der Uferbestockung eingetragen. Um den Erhalt dieses Grüns zu sichern, wurden die erforderlichen Erschließungsanlagen außerhalb des Bereiches eingeordnet.

Die vorhandenen schützenswerte Bäume innerhalb des Geltungsbereiches sind zum Erhalt festgesetzt. Bei den im Planteil als Bestand dargestellten drei Erlen sollten in Abhängigkeit von der Einordnung der Wohngebäude ein Erhalt angestrebt werden.

Als Ersatz für den bestehenden, aber auf Grund des schlechten Zustandes und des hohen Alters zur Rodung vorgesehene Gehölzstreifen, wird die Pflanzung einer freiwachsenden Hecke mit

einer Breite von 3 m bzw. standortabhängig von mind. 1.5 m im nördlichen Geltungsbereich festgesetzt.

Die grünordnerische Einzelfestsetzungen wurden mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt und bestätigt.

Zittau, den 28.05.1998