
Bebauungsplan Nr. 15

„Wohngebiet Buchenweg“

Verfahren nach § 13a BauGB

Auftraggeber: Stadtverwaltung Bischofswerda
Altmarkt 1
01877 Bischofswerda

Planung: Stadtverwaltung Bischofswerda
Stadtplanung
Rudolf- Breitscheid- Str.7
01877 Bischofswerda

Inhaltsverzeichnis

Bebauungsplan

M 1 : 1000

Teil A

Textliche Festsetzungen/ Bestandteil

Bebauungsplan

Teil B

Begründung zum Bebauungsplan

Teil C

TEIL C

Begründung

zum

Bebauungsplan Nr. 15

„Wohngebiet Buchenweg“

- beschleunigtes Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung -

01.11.2011

Inhaltsverzeichnis

1 Geltungsbereich und örtliche Verhältnisse	2
2 Planungserfordernis	2
3 Übergeordnete Planungen	2
4 Naturräumliche Grundlagen	2
5 Städtebauliche Zielvorstellungen	3
5.1 Städtebau, Stadtgestalt und Stadtstruktur	3
5.2 Verkehr und Erschließung.....	3
6 Planungskonzept	3
6.1 Bebauungskonzept.....	3
6.1.1 Art der baulichen Nutzung.....	3
6.1.2 Maß der baulichen Nutzung	3
6.1.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	3
6.1.4 Stellung der baulichen Anlagen / überbaubare Grundstücksflächen	3
6.2 Bauordnungsrechtliches Konzept.....	3
6.2.1 Dachformen und Dachneigungen	3
6.2.2 Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen	3
6.2.3 Nicht überbaubare Grundstücksflächen.....	3
6.3 Immissionsschutz	4
7 Verkehrs- und Erschließungskonzept	4
7.1 Verkehrserschließung	4
7.2 Stadttechnische Erschließung.....	4
8 Auswirkungen der Planung	4
8.1 Städtebau	4
8.2 Verkehr	4
9 Kosten	4
10 Bodenordnung und sonstige Maßnahmen	4
Umlegung.....	4
Städtebauliche Daten	4
11 Eingriff in Natur und Landschaft	5
12 Bodenschutz	5
13 Hinweise/ Nachrichtliche Übernahmen	5
14 Quellen	6

1 Geltungsbereich und örtliche Verhältnisse

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Wohngebiet Buchenweg“ im Ortsteil Großdrebnitz der Stadt Bischofswerda umfasst einen Teil des Flurstückes Nr. 147/6 der Gemarkung Kleindrebnitz.

Begrenzt wird das Gebiet

- im Norden durch die Flurstücke Nr. 25 und 147/2 der Gemarkung Kleindrebnitz
- im Westen durch die Kleindrebnitzer Straße
- im Süden durch die Flurstücke Nr. 147/3, 147/5 und 120b der Gemarkung Kleindrebnitz
- im Osten durch die Flurstücke Nr. 6, 7 und 10 der Gemarkung Kleindrebnitz

Das Plangebiet befindet sich ca. 5 km südlich des Stadtzentrums. Das Umfeld des Plangebietes wird durch Wohnbebauung geprägt. Das Plangebiet selbst ist zur Zeit Brachland. Die Erschließung wurde bereits in der Vorwendezeit begonnen. Die Straße Buchenweg ist daher bereits vorhanden.

Die Erschließung erfolgt über die Kleindrebnitzer Straße und die Wiesenstraße.

2 Planungserfordernis/ Planungsrechtliche Ausgangssituation

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird die Schaffung von Baurecht auf einem Teil des Flurstückes Nr. 147/6 der Gemarkung Kleindrebnitz angestrebt. Das Vorhaben soll eine bereits in Vorwendezeiten angestrebte Nutzung als Bauland ermöglichen, da in Großdrebnitz eine ständige Nachfrage nach Bauland von ortsansässigen jungen Familien besteht. Dadurch können junge Familien im Ort verbleiben oder zurück kehren.

Durch den Bebauungsplan werden keine Vorhaben begründet, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Bundes- oder Landesrecht unterliegen. Die in § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB genannten Schutzgüter sind nicht betroffen.

Das Plangebiet befindet sich zwischen einer vorhandenen Wohnbebauung und ist daher dem Innenbereich zuzuordnen. Durch die Planung wird eine zulässige Grundfläche festgesetzt, die weit unterhalb des Schwellenwertes von 20.000 m² Grundfläche liegt. Die Voraussetzungen für ein Verfahren gemäß § 13a BauGB sind gegeben und dieses wird durchgeführt. Gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird darauf hingewiesen, dass von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen wird. Die durch die Planung bedingten Eingriffe gelten vor der planerischen Entscheidung als erfolgt bzw. zulässig.

3 Übergeordnete Planungen

Im Flächennutzungsplan der Großen Kreisstadt Bischofswerda aus dem Jahr 2006 ist das gesamte Gebiet als geplantes Wohngebiet dargestellt. Der vorliegende Bebauungsplan ist daher aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt worden.

4 Naturräumliche Grundlagen

Die Stadt Bischofswerda liegt naturräumlich im Nordwestlausitzer Hügelland und damit im Übergangsbereich zwischen Oberlausitz und der flachen Teichlandschaft der Lausitz.

Das Plangebiet ist eine ca. 13.000,00 m² große Fläche, ca. 5 km südlich vom Zentrum (Marktplatz) der Stadt Bischofswerda im Ortsteil Großdrebnitz gelegen.

Die vorhandenen Naturraumpotentiale und das Landschaftsbild sind durch Wohnbebauung geprägt. Der unversiegelte Teil des Areals erfüllt Funktionen für den Boden- und Grundwasserhaushalt, wenn gleich es sich um keinen geschützten, seltenen oder besonderen Standort handelt. Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Schutzgebiete und –objekte im Sinne des SächsNatSchG, des WHG und des SächsDSchG sind im Plangebiet nicht vorhanden.

5 Städtebauliche Zielvorstellungen

5.1 Städtebau, Stadtgestalt und Stadtstruktur

Die städtebaulichen Ziele sind:

- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden.
- Entwicklung von Wohnbebauung entsprechend der überwiegenden Nutzung im Umfeld
- Förderung der Innenentwicklung als Ressourcen schonende Entwicklung

5.2 Verkehr und Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Kleindrebnitzer Straße und die Wiesenstraße. Diese sind ausreichend dimensioniert um den zusätzlichen Verkehr aufzunehmen.

6 Planungskonzept

6.1 Bebauungsplankonzept

6.1.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet ist als Allgemeines Wohngebiet konzipiert.

Die Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 3, 4 und 5 BauNVO werden nicht zugelassen.

6.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Plangebiet wird das Maß der baulichen Nutzung durch Festsetzung der Grundflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse der baulichen Anlagen bestimmt. Die Grundflächenzahl wird auf 0,4 festgesetzt, um die Baudichte und Versiegelung auf den Grundstücken zu begrenzen. Damit soll sich das Baugebiet in die aufgelockerte Baustruktur der Umgebung, mit einem hohen Anteil an Grünflächen, einfügen. Die Zahl der Vollgeschosse wird ebenfalls unter Berücksichtigung der Umgebung, auf eingeschossig festgesetzt.

6.1.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Das Baugebiet wird, in Anlehnung an die Umgebung in offener Bauweise bebaut. Es sind Einzelhäuser zulässig. Die Grenzabstände nach SächsBO sind einzuhalten.

6.1.4 Stellung der baulichen Anlagen / überbaubare Grundstücksflächen

Eine Hauptfirstrichtung wird vorgegeben. Die Errichtung von Gebäuden mit Hauptnutzung ist nur innerhalb der Baugrenze möglich. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.

6.2 Bauordnungsrechtliches Konzept

6.2.1 Dachformen und Dachneigungen

Auf Grund der vorhandenen Bebauung und des Charakters der Ortslage sind nur Gebäude mit Sattel- oder Walmdach mit einer Dachneigung von min 20° zulässig.

6.2.2 Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen

Die Nebenanlagen, Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

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

6.2.3 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen außerhalb der Erschließungswege und Stellplätze sind zu begrünen.

B-Plan Nr. 15 „Wohngebiet Buchenweg“

6.3 Immissionsschutz

Es sind keine besonderen Schallschutzmaßnahmen notwendig.

7 Verkehrs- und Erschließungskonzept

7.1 Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird von der Kleindrebnitzer Straße und der Wiesenstraße erschlossen.

7.2 Stadttechnische Erschließung

Die stadttechnische Erschließung liegt im Buchenweg bereits an und wird in der Stichstraße bis zur Wendeanlage weiter geführt.

8 Auswirkungen der Planung

8.1 Städtebau

Die Umsetzungen der Planung führt zu folgenden städtebaulichen Auswirkungen:

- Schaffung von etwa 13 neuen Einfamilienhäusern mit ca. 50 Einwohnern

8.2 Verkehr

Durch die zu erwartende Einwohnerzahl in dem neuen Quartier wird sich das Verkehrsaufkommen gegenüber dem derzeitigen nur geringfügig erhöhen.

9 Kosten

Die Kosten für die Erarbeitung des Bebauungsplanes trägt die Stadt Bischofswerda.

10 Bodenordnung und sonstige Maßnahmen

Umlegung

Im Bebauungsplan sind keine bodenordnerischen Maßnahmen erforderlich.

Städtebauliche Daten

Die Stadt Bischofswerda umfasst gegenwärtig 4.627 ha Fläche.

Die Einwohnerzahl beträgt per 31.12.2010 – 12.163 EWH.

Die überplante Fläche umfasst 1,3 ha.

Flächenbilanz

Gesamtfläche	13.062 m ²
davon entfallen auf	
überbaubare Fläche / Allgemeines Wohngebiet:	11.705 m ²
Private Grünfläche :	294 m ²

11 Eingriff in Natur und Landschaft

Der Bebauungsplan soll auf Grundlage von § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden. Gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

Gleichwohl wurde für das Plangebiet eine Untersuchung zum Vorkommen von planungsrelevanten Amphibien, Fledermäusen und Vögeln dahingehend durchgeführt, dass die Habitatanforderungen der Arten mit den im Plangebiet vorhandenen Raumstrukturen und Lebensraumtypen verglichen und mit Hilfe von Naturschutzinformationen unter www.umwelt.sachsen.de/umwelt/haur auf potenzielles Vorkommen geprüft wurden.

Im zweiten Schritt wurde eine visuelle Erkundung im Rahmen einer Ortsbegehung durchgeführt.

Im Ergebnis können potenziell vorkommende planungsrelevante Arten im Plangebiet, aufgrund Fehlens von geeigneten Lebensraumstrukturen nahezu ausgeschlossen werden. Zudem bringen die an drei Seiten des Plangebietes unmittelbar angrenzenden Siedlungsbereiche und die ebenfalls angrenzende Staatsstraße eine Vielzahl von Störimpulsen in dem Bereich. Weiterhin muss berücksichtigt werden, dass die Freifläche gegenwärtig als Auslaufbereich für Hunde, und sehr wahrscheinlich als Jagdrevier von streunenden Hauskatzen genutzt wird. Bei dem Vororttermin wurden keine Nist- und Brutplätze im Plangebiet angetroffen. In weiterer Umgebung befinden sich mit Agrarflächen Bereiche mit attraktiven, strukturreichen und weitläufigen Biotopen, in welche im Zweifelsfall die auf der Fläche vorkommenden planungsrelevanten Arten ausweichen können.

Im Plangebiet befinden sich keine registrierten Biotop- bzw. Biotopverbundflächen. Das Plangebiet ist nicht Bestandteil eines gemeldeten FFH- oder Vogelschutzgebietes.

12 Bodenschutz

Mutterboden ist im Bereich von Baumaßnahmen zu Beginn der Bauarbeiten getrennt vom übrigen Aushub zu sichern. Das Überschütten von Oberböden mit Bodenaushub oder Fremdstoffen ist nicht zulässig. Nicht am Ort der Entnahme wiederzuverwendende Aushubmassen sind einer sinnvollen Verwendung zuzuführen.

13 Hinweise/ Nachrichtliche Übernahmen

Bodendenkmäler

Archäologische Funde (das sind auffällige Bodenverfärbungen, Gefäßscherben, Gräber, Knochen, Geräte aus Stein und Metall, Münzen, bearbeitete Hölzer, Steinsetzungen aller Art u.a.) sind sofort dem Landesamt für Archäologie mit Landesmuseum für Vorgeschichte (Tel. 0351 8144-641) zu melden. Fundstellen sind inzwischen vor weiteren Zerstörungen zu sichern.

Altlasten

Es liegen zum derzeitigen Zeitpunkt keine Angaben oder Erkenntnisse von Altablagerungen oder schädlichen Bodenverunreinigungen vor.

14 Quellen

Literatur

BASTIAN O., SCHREIBER K. F. 1999:

GROÙE KREISSTADT BISCHOFSWERDA – GEMEINDE RAMMENAU :

Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

Integriertes Stadtentwicklungskonzept

REGIONALER PLANUNGSVERBAND BAUTZEN

Regionalplan Oberlausitz-Niederschlesien, Bautzen

Gesetze / Verordnungen / Richtlinien (jeweils aktuelle Fassung)

BAUGB	Baugesetz
BauNVO	Baunutzungsverordnung
SächsBO	Sächsische Bauordnung

Aufgestellt am: 20.09.2011