

GEMEINDE NESCHWITZ



Bebauungsplan „Siedlerstraße“

Begründung



Planfassung: Dezember 2018



PLANUNGSBÜRO BOTHE
Wasastraße 8, 01219 Dresden
www.planungsbuero-bothe.de

1. Veranlassung / Planungsrechtliche Erläuterungen

Die Gemeinde Neschwitz hat am 11.12.2018 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan "Siedlerstraße" gefasst.

Mit Hilfe dieses Bebauungsplanes soll das Baurecht für eine ergänzende Wohnbebauung südlich der Siedlerstraße im Bereich der beiden Flurstücke 573 k und 573 l der Gemarkung Neschwitz hergestellt werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes schließt unmittelbar an die im Zusammenhang bebaute Ortslage im Bereich Siedlerstraße/Puschwitzer Straße an.

Der vorhandene Siedlungskörper wird mit dieser geplanten ergänzenden Bebauung abgerundet. Die Fläche ist im verbindlich vorliegenden Flächennutzungsplan der Gemeinde Neschwitz bereits als potenzielle Baufläche dargestellt.

Die Gemeinde setzt damit die langfristig geplante städtebauliche Entwicklung, wie sie in der vorbereitenden Bauleitplanung dargestellt worden ist, konsequent fort.

Auf der Grundlage der geltenden planungsrechtlichen Vorschriften soll ein Bebauungsplan durch Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren gemäß § 13 b BauGB aufgestellt werden.

Die Anwendungsvoraussetzungen für ein solches Verfahren sind zweifelsfrei gegeben.

Der Bebauungsplan beinhaltet eine Grundfläche im Sinne des 13 a Abs. 1 Satz 2 BauGB von weniger als 10.000 m² und das Plangebiet schließt sich direkt an den im Zusammenhang bebauten Ort an.

Bei der Anwendung des beschleunigten Verfahrens wird dabei von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen ebenso wie von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Unabhängig davon ist auch im Rahmen des beschleunigten Verfahrens nach § 13 b BauGB der Belangekatalog der Umweltbelange abzuprüfen und gegebenenfalls in die Abwägung einzustellen.

Darüber hinaus gilt bei diesem Verfahren ebenso wie beim Verfahren gemäß § 13 a BauGB, dass ein Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft nicht erforderlich ist.

Für die Verwirklichung des Planverfahrens und die Umsetzung der Planung soll zwischen der Gemeinde Neschwitz und den beiden Grundstückseigentümern ein Städtebaulicher Vertrag abgeschlossen werden, der die Verpflichtungen der jeweiligen Vertragspartner im Detail regelt und darüber hinaus die Möglichkeit einräumt, für eventuell erforderliche Erschließungsaufwendungen einen zusätzlichen Erschließungsvertrag abzuschließen.

2. Lage des Plangebietes und Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Ortsrand von Neschwitz im Dreieck zwischen Puschwitzer Straße und Siedlerstraße mit einer Gesamtfläche von ca. 1,1 ha.

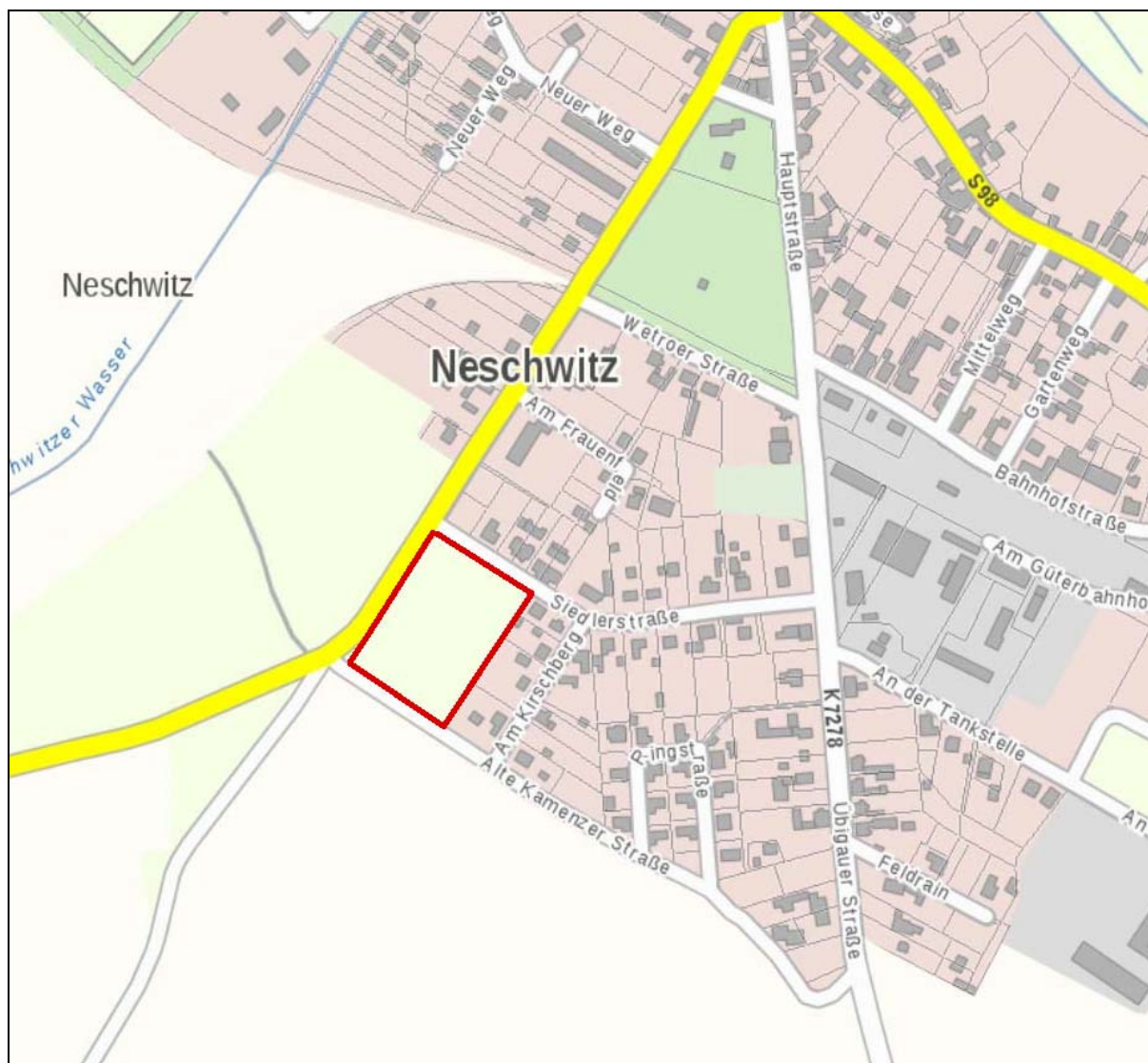
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes beinhaltet Teile der Flurstücke 573 k und 573 l der Gemarkung Neschwitz.

Die Nachbarbebauung besteht ausschließlich aus Wohngebäuden mit Nebenanlagen und Garagen.

Flächenbilanz:

Geltungsbereich	11.329 m²	100 %
Wohngebietsfläche – WA	11.327 m ²	99,98
Strassenverkehrsfläche	2 m ²	0,02

Übersichtsplan zur Lage des Plangebietes



Standortfotos



nördliche Bebauung der Siedlerstraße



Blick von der Siedlerstraße aus auf den Standort



Einmündung der Siedlerstraße auf die Puschwitzer Straße / Blick nach Süden



Einmündung des Erschließungsweges auf die Puschwitzer Straße / Blick nach Norden

3. Städtebauliches Konzept/Festsetzungen

Die grundsätzliche städtebauliche Zielstellung des Bebauungsplanes besteht darin, eine ergänzende Bebauung des vorhandenen Siedlungskörpers planungsrechtlich vorzubereiten. Dabei soll die bestehende Struktur der Wohnsiedlung durch eine straßenbegleitende Bebauung parallel zur Siedlerstraße und parallel zum Erschließungsweg im Süden des Plangebietes fortgesetzt werden.

Als Hinweis auf die beabsichtigte Baustruktur sind in die Planzeichnung Vorschläge zur späteren Grundstücksteilung aufgenommen worden.

Dabei wird im vorliegenden Beispiel davon ausgegangen, dass auf beiden bestehenden Grundstücken ca. 4 neue Bauplätze für den individuellen Eigenheimbau geschaffen werden können.

Auf diese Weise entstehen insgesamt 8 Bauplätze, die direkt von der jeweiligen Erschließungsstraße erschlossen werden.

Die Art der baulichen Nutzung bzw. der Nutzungskatalog für ein Allgemeines Wohngebiet wird noch einmal eingeschränkt, in dem aus dem Katalog der allgemeinen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen in einem Allgemeinen Wohngebiet bestimmte Nutzungen nicht zugelassen werden. Grund dafür ist die städtebauliche Absicht, den bestehenden Charakter der Wohnsiedlung von seiner Nutzungsstruktur her gesehen auch für die ergänzende Bebauung zu erhalten.

Für die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung ist unter Berücksichtigung für das konkrete Plangebiet erforderlichen Regelungen die Festsetzung einer Grundflächenzahl, die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse, die Festsetzung der Traufhöhe und die Eingrenzung von zwei Baufenstern als ausreichende Bestimmung anzusehen.

Für die Bauweise wird bestimmt, dass ausschließlich Einzel- oder Doppelhäuser im Plangebiet zulässig sind.

Die gestalterischen Festsetzungen beinhalten lediglich ein Mindestmaß an Regelungen, die als Rahmensetzung für die späteren Gebäude zu verstehen sind und gewährleisten sollen, dass die künftigen baulichen Anlagen das vorhandene Ortsbild nicht stören.

Auf detailliertere gestalterische Festsetzungen wird verzichtet, um die Gestaltungsfreiheit potenzieller Bauherrn nicht von vornherein einzuschränken.

Bei den grünordnerischen Festsetzungen wird ebenfalls lediglich ein gestalterischer Rahmen gesetzt der gewährleisten soll, dass auf den privaten Grundstücken im Plangebiet eine Mindestzahl von standortgerechten Laubbäumen entsteht.

4. Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt für das Flurstück 573 k ausschließlich von der Siedlerstraße und für das Flurstück 573 l ausschließlich über den befahrbaren Erschließungsweg, der ebenfalls in die Puschwitzer Straße einmündet.

Alle zukünftigen Baugrundstücke werden somit ausschließlich über das kommunale Verkehrsnetz erschlossen und sollen keine direkte Erschließung von der Puschwitzer Straße aus erhalten.

Die Puschwitzer Straße ist als Staatsstraße S 98 klassifiziert.

Die Ortsdurchfahrtsgrenze befindet sich an der Einmündung der Siedlerstraße auf die Puschwitzer Straße. Das bedeutet, dass gemäß § 24 SächsStrG Hochbauten jeder Art in einem Abstand von 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, im Bereich außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze nicht errichtet werden dürfen.

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan besteht das städtebauliche Anliegen selbstverständlich darin, die vorhandene Baustruktur der Siedlung parallel zur Puschwitzer Straße mit dem vorliegenden Bebauungsplan fortzusetzen.

Aus diesem Grund ist mit der Abgrenzung der Baufenster ein entsprechender Abstand zur Puschwitzer Straße von mindestens 20 m nicht einzuhalten. Der tatsächliche Abstand zur Baugrenze ist im Bebauungsplan mit mindestens 9 m festgesetzt.

In diesem Sinne besteht aus Sicht der Gemeinde die Möglichkeit, gemäß § 24 Abs. 8 SächsStrG die Möglichkeit, dass die zuständige Straßenbaubehörde zur vorliegenden Planung die Zustimmung erteilt oder die vorhandene Ortsdurchfahrtsgrenze bis zu dem Bereich der Einmündung des befahrbaren Erschließungsweges auf die Puschwitzer Straße um ca. 130 m versetzt wird.

Die Einhaltung eines Mindestabstandes von 20 m zur Puschwitzer Straße würde für die Umsetzung der städtebaulichen Ziele der Gemeinde eine unverhältnismäßig große Einschränkung bedeuten.

Technische Ver- und Entsorgung

Die technische Ver- und Entsorgung ist über das bisher hergestellte Erschließungsnetz als gesichert zu betrachten.

Die Entwässerung des Standortes erfolgt im Trennsystem.

Das Schmutzwasser wird in das vorhandene Kanalnetz von Neschwitz eingeleitet und der gemeindeeigenen Kläranlage zugeführt. Ein Anschlusskanal für das Schmutzwasser befindet sich in der Siedlerstraße bzw. in der Straße Am Kirschberg.

Zur Verlegung evtl. erforderlicher neuer Leitungen ist vorsorglich ein entsprechendes Leitungsrecht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgesetzt worden.

Das anfallende Regenwasser ist auf den jeweiligen eigenen Grundstücken zu versickern.

Zur genaueren Bestimmung der Entwässerungsbedingungen ist mit Datum vom 10.12.2018 eine Hydrogeologische Stellungnahme durch das Baugrundinstitut Richter in Bautzen erarbeitet worden.

Die in dieser Stellungnahme geschilderten Bedingungen sind zwingend für die konkrete Entwässerungsplanung aller Bauvorhaben zu beachten.

Die Bemessung der geplanten Rigolen ist im Rahmen der Baudurchführung für das jeweilige konkrete Vorhaben nachzuweisen.

Für die Herstellung der Trinkwasseranschlüsse sind mit hoher Wahrscheinlichkeit neue Leitungsverlegungen erforderlich.

Genauere Angaben dazu werden nach der Beteiligung der dafür zuständigen Träger öffentlicher Belange für die Medien Trinkwasser, Elt und Telekommunikation in den Text der Begründung aufgenommen.

Anlage

Hydrogeologische Stellungnahme / Baugrundinstitut Richter Bautzen / 10.12.2018