

Gemeinde Bärnsdorf-Landkreis Dresden-Freistaat
Sachsen

B E G R Ü N D U N G

ZUM

BEBAUUNGSPLAN BÄRNSDORF - WEST
Flurstücke Nr. 147,190,786,788,789,790

SITUATION, ANLASS

ART DER NUTZUNG

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

BAUWEISE UND HÖHENENTWICKLUNG

ERSCHLIESSUNG, STELLPLÄTZE, GARAGEN

BERECHNUNGEN

Situation, Anlaß

Das Baugebiet erstreckt sich südwestlich der Hauptstraße zwischen Cunnertswalder-Straße und Bahnhofstraße.

Es umfaßt die Flur-Nr. 275, 789, 790, 147, 190

Im Entwurf für den Flächennutzungsplan ist der überplante Bereich als ein allgemeines Wohngebiet, WA, ausgewiesen. Die im Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan dargelegten Entwicklungsabsichten der Gemeinde Bärnsdorf gehen von einem gemäßigten Ansteigen der Einwohnerzahl aus. Zudem soll nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung der einheimischen Bevölkerung Gelegenheit gegeben werden, Heimstätten zu errichten. Die im Rahmen des Fl.N.Planes angestellten Untersuchungen für die weitere Entwicklung des Ortes ergeben, daß das überplante Gelände für eine baldmögliche Bebauung am besten geeignet ist und zu einer sinnvollen Ergänzung des Ortsbildes beitragen wird.

Art der Nutzung

Der Flächennutzungsplan schlägt für dieses Gebiet die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes WA, vor. Diese dienen gem. Bau NVO §4 vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind hierbei

1. Wohngebäude

2. die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe

3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes

2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

3. Anlagen für Verwaltungen

4. Gartenbaubetriebe

~~5. Tankstellen~~

Maß der baulichen Nutzung
(§ 16,17 Bau NVO)

Der Bebauungsplan setzt mittels Baulinien, Bauräume für Einzel- und Mehrfamilienhäuser fest, wobei für jeden Baukörper das zulässige Höchstmaß an Geschoßfläche sowie die Anzahl der Vollgeschosse festgesetzt ist. Die angegebenen Werte für die Geschoßfläche überschreiten nicht die möglichen Obergrenzen der BauNVO §17. Diese belaufen sich für ein allgemeines Wohngebiet auf 0,4 Grundflächenzahl und 1,2 Geschoßflächenzahl.

Die für die vorliegende Planung ermittelten Werte sind als Anhang dieser Begründung beigeheftet. Für die Bewahrung des dörflichen Charakters wurde es als wesentlich erachtet, den zulässigen Wert für die Geschoßflächenzahl GFZ 0,5 nicht zu überschreiten.

Bauweise und Höhenentwicklung

Im Bebauungsplan wird eine offene Bauweise festgesetzt. Die Festsetzung orientiert sich an der vorhandenen Siedlungsform, die vor allem geprägt ist durch die ehemals landwirtschaftliche Erwerbsstruktur der Einwohnerschaft. Vor allem der Bautyp des Doppelhauses ermöglicht es, neue Baukörper in ihrer Größe und Proportion vorhandenen Baustrukturen anzugleichen. Durch die giebelständig zur Hauptstraße angeordnete, untere Gebäudezeile wird der Rhythmus der vorhandenen Straßenrandbebauung in der Ortsmitte fortgesetzt. Die Höhenentwicklung dieser Gebäude orientiert sich an den vorherrschenden zweigeschossigen Wohngebäuden. In Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege wurde die obere Gebäudezeile, die den neuen Ortsrand bilden wird, in der Ausbildung der Gebäudehöhe auf ein oberstes Kniestockvollgeschoß reduziert. Hierdurch soll eine schädliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes vermieden werden. Das Einbinden der neuen Siedlungsgebiete in die besiedelte Talzone ist ja ein ausdrückliches Ziel der Ortsentwicklung.

Um eine optimale Einfügung der Baukörper in das unterschiedliche Hanggefälle des Baugrundstückes zu gewährleisten, wurden einzelne Baukörper definiert. Hauptkriterium hierbei war die Festlegung der maximal möglichen Traufhöhen.

Erschließung, Stellplätze und Garagen

Die Anbindung und Erschließung der gesamten Bebauung erfolgt durch eine neue Ringstraße, die parallel zur Hauptstraße verläuft, von der Cunnertswalder Straße abzweigt und zur Bahnhofstraße führt. Diese Straße ist als eine verkehrsberuhigte Zone geplant, PKW-Stellplätze werden in ausreichender Zahl für Besucher vorgesehen. Die ursprünglich vorgesehene Anbindung des Baugebietes an die Hauptstraße wurde wegen der geologisch ungünstigen Baugrundverhältnisse aufgegeben (Felsgestein ab ca. 0,5mtr. unter Gelände). Die Baugrundverhältnisse wurden auch bei der Einfügung der oberen Gebäude ins Gelände zugrunde gelegt. Durch die Ausbildung eines Gebäudesockels auf der Gebäudetalseite wird der Aufwand für die Unterkellerung der Gebäude reduziert.

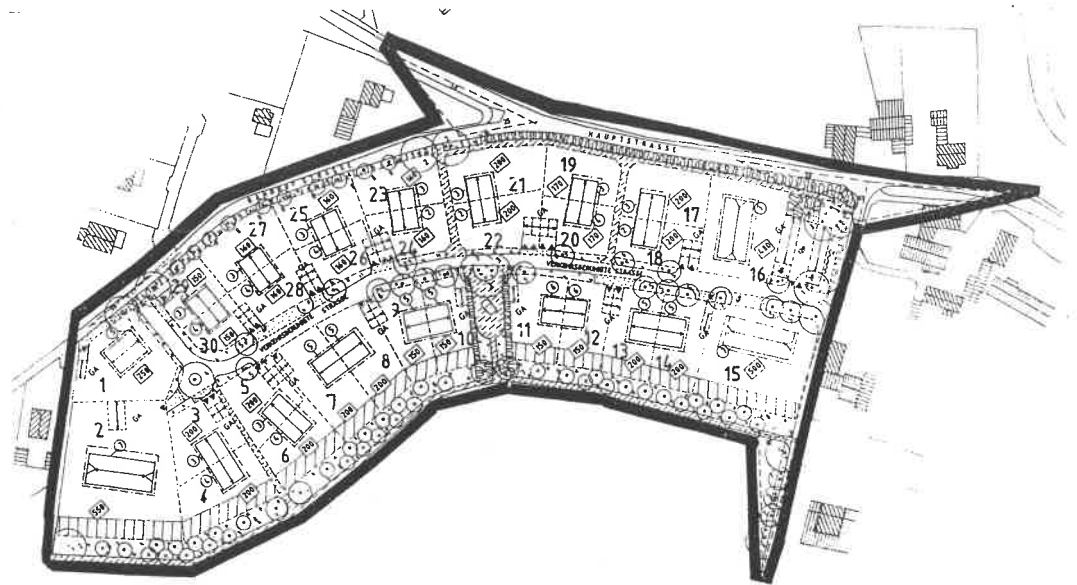
Es wird pro Wohneinheit ein Garagenplatz in Form einer freistehenden Einzelgarage festgesetzt. Diese sollen vorwiegend an den Grundstücksgrenzen errichtet werden, um Abstandsflächen einzusparen.

Grundlegende Bedeutung für die Bebauung hat die ordnungsgemäße Versorgung des Baugebietes mit einem zentralen Trinkwassersystem sowie die ordnungsgemäße Entsorgung der Abwässer über ein öffentliches Kanalsystem.

Durch die Bemühungen der Gemeinden im Promnitzgrund scheint bei Redaktionsschluß für diesen Bericht Aussicht zu bestehen, diese Einrichtungen kurzfristig herstellen zu können



Bürgermeister



Berechnungen zum Bebauungsplan:

Gesamtfläche

Fläche f. öffentlichen Grund

Grundstück Nr.	Typ	Größe	Nutzung	GFZ
1	5	1.027 ¹⁰⁴⁰	250	0,24
2	7	2.316 ²²⁸⁰	550	0,24
3	3	552	200	0,36
4	4	870	200	0,23
5	3	662	200	0,30
6	4	670	200	0,30
7	5	798 ⁶⁸⁰	200	0,25
8	5	684 ⁶⁶⁵	200	0,29
9	5	576 ⁵¹⁰	150	0,26
10	5	510 ⁴⁶⁰	150	0,29
11	6	660 ⁵³⁰	150	0,23
12	6	544 ⁵²⁵	150	0,28
13	5	594 ⁵²⁵	200	0,34
14	5	630 ⁵²⁵	200	0,32
15	7	1.517 ^{1.260}	500	0,33
16	1	1.102 ¹⁰²⁵	480	0,44
17	3	728	200	0,27
18	2	475	200	0,42
19	3	530	170	0,32
20	4	500	170	0,34
21	3	670	170	0,25
22	2	576	170	0,30
23	3	558	160	0,29
24	2	480	160	0,33
25	3	514	160	0,39
26	4	372	160	0,43
27	3	726	160	0,22
28	4	587	160	0,27
29	3	414	150	0,36
30	4	354	150	0,42
Gesamt		21.196	6320	0,30