

Gemeinde Promnitztal
Gemarkung Berbisdorf
Kreis Dresden

Textteil zum Bebauungsplan "Berbisdorf Anbau" im Ortsteil
Berbisdorf der Gemeinde Promnitztal

B E G R Ü N D U N G

1. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes § 9 (8) 2 BauGB

1.1 Erfordernis der Planaufstellung

Der Bebauungsplan wird aufgestellt um den Bedarf an Baugrundstücken in der Gemeinde Promnitztal abdecken zu können. Das Baugebiet ist erforderlich, um der dringenden Wohnraumnachfrage der Bevölkerung Rechnung zu tragen.

Um eine kontinuierliche Entwicklung der Gemeinde zu gewährleisten und der Abwanderung einheimischer Bauwilliger vorzubeugen, ist die Ausweisung und zügige Realisierung eines Baugebietes von großer Bedeutung.

Die Nachfrage zum Bau individueller Einfamilienhäuser ist erheblich, der Gemeinde liegen zahlreiche Anfragen nach Baugrundstücken vor.

Die zu erstellenden Bauplätze werden zuerst ausschließlich den ortsansässigen Bewerbern zum Kauf angeboten.

1.2 Einfügung in die Bauleitplanung

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind derzeit keine weiteren bau- oder planungsrechtliche Bestimmungen aufgestellt. Der Entwurf zum Flächennutzungsplan sieht für diesen Bereich ein allgemeines Wohngebiet vor. Der vorliegende Bebauungsplan entspricht der Zielrichtung des Flächennutzungsplanes.

Eine spätere Erschließungsmöglichkeit der derzeit nicht erwerblichen Grundstücke zwischen der Anbaustraße und dem geplanten Baugebiet ist berücksichtigt, so daß eine zusammenhängende harmonische Bebauung entstehen kann.

Die Gemeinde Promnitztal strebt an, für diese Grundstücke im Jahr 1995 ein gesondertes Bebauungsplanverfahren durchzuführen.

1.3 Lage

Das geplante Baugebiet liegt am nordwestlichen Rand der Gemarkung Berbisdorf.

Nördlich und westlich grenzt freie, landwirtschaftliche Feldlage an das künftige Baugebiet an, währenddessen östlich und südlich lockere Einzelhausbebauung vorzufinden ist. Diese Einzelhausbebauung wird sich in nächster Zeit verdichten, Baugrundstücke sind bereits zugeteilt, so daß die Anbaustraße in den nächsten Jahren lückenlos bebaut sein wird.

Die Topographie weist ein Gefälle zwischen einem und zehn Prozent nach Nordosten bzw. Nordwesten hin auf.

Das geplante Baugebiet liegt zum größten Teil in einer Senke; von der freien Feldlage her betrachtet, fügt es sich harmonisch in das vorhandene Gelände ein und tritt vor allem wegen der überwiegend niederen Bebauung nur unwesentlich in Erscheinung.

Bedingt durch teilweise vorhandene Kanäle, die am Baugebiet vorbeiführende Wasserleitung und die entsprechend gewählte Straßenführung ergibt sich für das Baugebiet eine kostengünstige Erschließung.

Der Bebauungsplan umfaßt Teilflächen folgender Flurstücke:

467, 469, 472/9, 476/3, 476/4, 485/1, 485/2, 484 und 485.

1.4 Größe

Das Planungsgebiet hat:

| | | | |
|--|---------|---|---------|
| eine Gesamtgröße von ca. | 2,87 ha | = | 100,0 % |
| davon entfällt auf Verkehrsfläche und Verkehrsgrünfläche ca. | 0,49 ha | = | 17,1 % |
| und auf Baugrundstücke ca. | 2,38 ha | = | 82,9 % |

1.5 Verkehrskonzept

Die Erschließung des Baugebietes ist durch die vorhandene Topographie und die begrenzten Möglichkeiten des Anschlusses an öffentliche Verkehrsanlagen vorgezeichnet.

Straße A verbindet das Baugebiet mit der vorhandenen Verbindungsstraße (Fl.St. 790/1, Anbaustraße).

Die Bebauung entlang der Straße A ist bis zur Flurstücksgrenze 472/9 gegenwärtig nicht möglich (s.1.2).

Die Straßen B, C und D folgen der Geländeneigung nach Nordosten und schließen sich dabei zu einem Ring zusammen.

Alle Straßen sind mehrfach, zum Teil stark abgeknickt.

Diese Festsetzung, eine Fahrbahnbreite von nur 5,00 m ohne Schrammbord und überwiegend ohne Gehweg, sowie die Rechts- vor Links- Regelung erzwingen langsames Fahren im Baugebiet.

Darüberhinaus wird durch ein Pflanzgebot einheimischer Laubbäume auf den Baugrundstücken unmittelbar an der Straßengrenze das Lichtraumprofil bewußt eingeengt.

Somit sind genügend Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung innerhalb des Baugebietes getroffen.

Die Wendeanlage am Ende von Straße B ist mit 12,50 m Breite für das Wenden von PKW's ausreichend breit dimensioniert. Der Feldweg am Westrand des Baugebietes ist durch zwei Fußwege mit den Straßen A und B verbunden. Die Verlängerung der Straße B in nordöstlicher Richtung dient ausschließlich der Erschließung der Bauplätze 33 und 34. Die Zufahrtsmöglichkeit für Kraftfahrzeuge wird, wie bei den o.g. Fußwegen, durch den Einbau von Absperrpollern verhindert.

Freistehende Garagen und überdachte Stellplätze sind nur auf den hierfür vorgesehenen Flächen zulässig. Es ist somit nicht möglich, die Garage beliebig auf den Grundstücken zu plazieren. Es soll ein Zusammenhang zwischen Wohn- und Garagenbebauung entstehen.

Da es sich bei dem vorliegenden Baugebiet um ein Wohngebiet handelt und keine öffentlichen Einrichtungen vorgesehen sind, kann auf den Bau öffentlicher Stellplatzflächen verzichtet werden.

1.6 Bauliche Nutzung

Das Baugelände ist unterschiedlich stark nach Norden hin geneigt.

Ausgehend von den geplanten Straßenhöhen, und den vorliegenden Geländehöhen sind die Erdgeschoßfußbodenhöhen als Höchstwerte festgesetzt.

Unter Berücksichtigung des weitgehenden Erhalts der natürlichen Geländebeziehungen lassen sich im Untergeschoß keine Wohnräume schaffen.

Demgegenüber sind die Trauf- und Firsthöhen derart festgesetzt, daß das Dachgeschoß, je nach Ausnutzung der Höchstwerte bedarfsentsprechend ausgebaut werden kann.

Durch die Festlegung der Wandhöhe erübrigt sich die Festlegung der Zahl der Vollgeschosse.

Bei der Festlegung der Garagenhöhen ist ebenfalls die Topographie zu berücksichtigen. Für Grenzgaragen hat die Einpassung unter Berücksichtigung der zulässigen Wandflächen und Wandhöhen zu erfolgen.

Durch relativ eng gefaßte Baugrenzen entsteht eine lockere Einzelhausbebauung, die einer ländlich geprägten Gemeinde angepaßt ist.

1.7 Grünplan

Durch die Planungsgruppe Fischer, Nickel und Partner, Am See 13 Dresden wurde ein gesonderter Grünordnungsplan für das Baugebiet erstellt. In Abstimmung mit der Planungsgruppe wurde am 08.04.1994 die Übernahme des Grünordnungsplanes in Abstimmung mit den Bebauungsvorschriften und den technischen Regeln in den Bebauungsplan vorgenommen (Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan).

1.8 Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Die Versorgung des Planungsgebietes mit technischer Infrastruktur (Telefon, Strom) erfolgt unter der Erde.

Für Wasserversorgung und Kanalisation wird je ein gesonderter Entwurf aufgestellt, aus dem die erforderlichen Maßnahmen ersichtlich sind.

Das Schmutzwasser wird, dem natürlichen Gefälle entsprechend, nach Nordosten hin abgeleitet.

Der Anschluß des Wohngebietes ist an den Hauptsammler Radeburg-Berbisdorf im Bereich der Promnitz vorgesehen.

Unbelastetes Regenwasser (Dachwasser) soll auf dem Grundstück versickert werden.

Die Versickerung über Sickerschächte ist entsprechend den Anleitungen für Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser aus dem Regelwerk der Abwassertechnischen Vereinigung (ATV), Arbeitsblatt A 138 vorzunehmen.

Lage, Tiefe und Durchmesser der Sickerschächte sind im Rahmen des Baugesuches nachzuweisen.

Das Regenwasser von Straßenflächen und versiegelten Stellflächen wird über eine parallel zur Schmutzwasserleitung verlegte Regenwasserleitung der örtlichen Regenwasserkanalisation zugeführt.

1.9 Kosten

Zur Realisierung des Baugebietes entstehen voraussichtlich folgende Erschließungskosten:

| | | |
|--|-----|-------------------------------|
| 1. Kanalisation, (Trennsystem) incl. HA, und Ableitungssammler | ca. | 900.000,00 DM |
| 2. Wasserversorgung (incl. Hausanschlüsse) | ca. | 280.000,00 DM |
| 3. Straßenbau (incl. Beleuchtung + Entwässerung Verkehrsgrünflächen und Spielplatz | ca. | 520.000,00 DM |
| <u>Insgesamt</u> | ca. | <u>1.700.000,00 DM</u> |

Die Kosten beinhalten Planung und Bauleitung sowie die Mehrwertsteuer, jedoch nicht die Grunderwerbskosten.

2. Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan soll die rechtliche Grundlage für die

- Grenzregelung
- Erschließung
- Bebauung der Grundstücke

bilden.

| | |
|---|--|
| Promnitztal, den... <i>27.4.94</i> <i>Kühbe</i> Bürgermeister | |
| Ostrach, den 27.04.1994 <i>Kühbe</i> Ing.-Büro Reckmann GmbH Albert-Reis-Straße 1 88356 Ostrach Hans-Kuony-Straße 15 78333 Stockach | Dresden, den <i>27.4.94</i> <i>Kühbe</i> Infracommun GmbH Königsbrücker Landstr. 159 01109 Dresden |

