

Stadt Radeburg/Gemeinde Promnitztal
Landkreis Meißen

Textteil zum Bebauungsplan „Wohngebiet Anbau II“ im Ortsteil Berbisdorf
(Bebauungsplan-Nr. 3 Berbisdorf)

B e g r ü n d u n g

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

1.1 Erfordernis der Planaufstellung

Auf der Grundlage des vom Gemeinderat Promnitztal am 27.11.1997 bestätigten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes für den Bereich „Berbisdorf-Anbau“ wird der Bebauungsplan aufgestellt,

1. - um die vorhandene Bebauungslücke zwischen der Bärwalder Straße und dem Wohngebiet „Berbisdorf-Anbau“ schrittweise zu schließen.
2. - um eine wirtschaftliche Nutzung der bereits vorhandenen Weinbergstraße zu gewährleisten
3. - um mit Blick auf die industrielle Entwicklung des Dresdner Nordens Wohnbauland zur Verfügung stellen zu können

1.2 Einfügung in die Bauleitplanung

Mit Beschluß-Nr.: 79 hat der Gemeinderat Promnitztal in öffentlicher Sitzung am 27.11.1997 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen; mit Beschluß-Nr. 24 wurde dieser Aufstellungsbeschluß in öffentlicher Sitzung am 02.07.1998 präzisiert.

Der Entwurf des Flächennutzungsplanes für den OT Berbisdorf vom 07.10.1998 sieht für den Planbereich ein „Allgemeines Wohngebiet“ vor. Die Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan ist somit gegeben.

1.3 Lage

Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke:

Teilfläche von 485/2	476/7
Teilfläche von 485/10	Teilfläche von 485/5
Teilfläche von 485/8	Teilfläche von 476/5
485/7	

Der Geltungsbereich wird im wesentlichen umgeben von:

Im Norden: Wohngebiet „Berbisdorf-Anbau“
Im Osten: Wohnbebauung Anbaustraße
Im Süden: Wohnbebauung Bärwalder Straße
Im Westen: freie Feldflur

Die Topographie ist nahezu eben.

Die vorliegende Planung nimmt die städtebaulichen Strukturen des Wohngebietes „Berbisdorf-Anbau“ und der angrenzenden Einzelhausbebauung auf.

Die vorliegende Planung ermöglicht den Bau von 11 Einzelhäusern, die in ihrer Baukörperlänge auf max. 15 m begrenzt werden.

Die ausgelegten Baugrenzen auf den Baugrundstücken sowie vereinzelt alternativ zugelassene Hauptfist-richtungen sollen unterschiedliche städtebauliche Gestaltungsvarianten ermöglichen.
Das geplante Baugebiet fügt sich in das vorhandene Gelände ein; der Dorfcharakter wird nicht beeinträchtigt.

1.4 Größe

Das Planungsgebiet hat:

eine Gesamtgröße von	ca.	7558 m ² = 100,00 %
davon entfallen		
auf Baugrundstücke	ca.	6599 m ² = 87,31 %
auf Straßenflächen	ca.	234 m ² = 3,10 %
auf öffentliche Grünflächen	ca.	130 m ² = 1,72 %
auf sonstige Grünflächen	ca.	595 m ² = 7,87 %

1.5 Verkehrskonzept

Die verkehrstechnische Erschließung der Baugrundstücke ist durch die vorhandene Weinbergstraße bereits überwiegend gegeben.

Die im westlichen Bereich ausgewiesene Fläche für Geh- und Fahrtrechte wird zugunsten des Eigentümers des Flurstückes 485/5 zum Zwecke der Erreichbarkeit der freien Feldflur festgesetzt.

Zur Umsetzung des Städtebaulichen Konzeptes (spätere Bebauung der westlich liegenden freien Feldflur) müssen bereits mit diesem Bebauungsplan durch die Aufnahme der Erschließungsstraße E in den Bebauungsplan die Voraussetzungen geschaffen werden.

1.6 Bauliche Nutzung

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

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

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.

1.7 Grünplan

1.7.1 Zu erwartende Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Von dem geplanten Eingriff sind offene, von der Weinbergstraße erschlossene, ehemals ackerbaulich genutzte Flächen betroffen (Brachland).

Der geplante Eingriff besteht hauptsächlich in Bodenversiegelung und dem Entfernen der Vegetationsdecke. Um die zu erwartenden Auswirkungen der Bebauung zu vermindern, sind die zusätzlichen Pflanzungen zur Wohngebietseingrünung auf den Baugrundstücken sowie auf dem Flurstück 485/7 vorgesehen.

1.7.2 Bewertung des Eingriffs nach BNatschG und nach SächsNatSchG

Aufgrund des Standortes und der Problematik ist es notwendig, für die Bemessung des Eingriffes und der Feststellung seiner Zulässigkeit die Eingriffsregelung anzuwenden.

Flächeninanspruchnahme/Flächenversiegelung

Ausgleichermittlung

Ermittlung der vorhandenen Wertigkeit des vorhandenen Naturraumes vor der Baumaßnahme (Ermittlung der Biotopwerte in Punkten)

Der nachfolgende Bewertungsrahmen dient zur überschlägigen Ermittlung der Wertigkeit des Plangebietes im derzeitigen Zustand und im überplanten Zustand.

Der Bewertungsrahmen wird auf der Grundlage der Naturschutz-Ausgleichsverordnung vom 30.3.1995 festgelegt.

Der Bewertungsrahmen ist in Stufen von 0-1 unterteilt, wobei 0 die geringste Wertigkeit und 1 die höchste Wertigkeit darstellt. Der Wertfaktor wird mit der jeweiligen Fläche multipliziert.

Ausgangssituation:

Gesamtfläche des B-plangebietes: 7558 m²

Fläche	Wertigkeit	Biotopwert (in Punkten)
Ackerfläche	7558 m ²	0,3
		2267,4
Gesamtbiotopwert (in Punkten):		2267,4

Ermittlung der voraussichtlichen Beeinträchtigung des Naturraumes nach der Baumaßnahme (Ermittlung des Biotopwertes in Punkten)

Fläche	Wertigkeit	Biotopwert (in Punkten)
--------	------------	----------------------------

Bruttobaufläche: 7558 m²

davon:

überbaubar (berechnet auf Höchstmaße der baulichen Nutzung - GRZ 0,3)	1980 m ²	0,0	0,0
Verkehrsflächen (wasserundurchlässig)	234 m ²	0,0	0,0
PKW-Stellflächen (mit versickerungsfähigen Belag)	165 m ²	0,1	16,5
Pflanzgebote für Bäume und Sträucher	1548 m ²	0,7	1083,6
Flächen mit gärtnerischer Nutzung	2405 m ²	0,4	962,0
Sonstige Grünflächen	1226 m ²	0,2	245,2

Ausgleichbilanz:

Vergleich:

Biotopwert vor der Maßnahme (in Punkten):	2267,4
Biotopwert nach der Maßnahme (in Punkten):	2307,3
Differenz in Punkten (Überschuß):	39,9

Hochwertige Lebensräume und Biotopstrukturen werden durch den Eingriff nicht berührt.

Insgesamt ist der Eingriff durch die Bebauung als nachhaltig, aber zulässig zu bewerten. Die festgesetzten Ausgleichs-

maßnahmen kompensieren im ausreichenden Maß den Eingriff.

Klimatisch ist kein Ausgleich relevant, da kaum Beeinträchtigungen von der Überplanung zu erwarten sind. Es kann aber festgestellt werden, daß infolge der intensiven Durchgrünung positive mikroklimatische Wirkungen zu erwarten sind.

1.8 Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Die Ver- und Entsorgung der Baugrundstücke erfolgt durch Anschluß an die ausreichend dimensionierten Ver- und Entsorgungsleitungen in der Weinbergstraße.

Entsprechend der vom Wasserverband Brockwitz-Rödern im Frühjahr 1996 durchgeführten Druck- und Mengenmessungen kann für das Plangebiet eine Trinkwasserentnahme bzw. Löschwasserentnahme von 96 m³/h 2 Stunden lang gewährleistet werden.

In Bereichen des Planungsgebietes, wo die bereits vorhandenen Trinkwasserleitungen DN 200 bzw. DN 100 nicht in öffentlichen Verkehrsflächen liegen, wurde ein Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers Trinkwasser festgesetzt. Bei der Bemessung der Breite der Leitungsrechte wurde die Schutzstreifenregelung der DIN 19630 zugrunde gelegt, wobei in Teilbereichen des Flurstückes 476/7 aufgrund der angrenzenden Grenzbebauung, auf die von der o. g. DIN zugelassene reduzierte Schutzstreifenbreite zurückgegriffen wurde.

Unbelastetes sowie nur gering verunreinigtes Niederschlagswasser von den Dachflächen soll auf dem Grundstück belassen werden und vorrangig breitflächig über die belebte Bodenzone versickern bzw. durch geeignete Einrichtungen zurückgehalten und gespeichert werden. Eine Einleitung in den Regenwassersammler ist nicht gestattet.

Niederschlagswasser von Verkehrsflächen und Stellplätzen wird in den vorhandenen Regenwassersammler abgeleitet.

Diese Flächen sind im Einzugsgebietsplan der RW-Kanalisationsplanung des Ingenieurbüro Reckmann, Kamenz, vom 15.09.1995 mit erfasst. Die o. g. anfallenden Niederschlagswasser sind somit in der max. zugelassenen Ableitmenge in die Promnitz enthalten.

2. Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan soll die rechtliche Grundlage für die

Grenzregelung und
Bebauung der Grundstücke

bilden.

Radeburg, den 18.05.2000/08.09.2000


Bürgermeister

