Drucks. - Nr.: 332 / 96

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 069 der Stadt Zwickau für das Gebiet Zwickau - Oberhohndorf, "Östlich Comeniusweg"

Inhaltsverzeichnis:

1. Rechtsgrundlagen
2. Räumlicher Geltungsbereich
3. Planungsziel
4. Einfügen in die umgebende Bebauung bzw. in die überörtl. Planung
5. Standorteinschätzung
6. Ver- und Entsorgung
7. Begründung und Bewertung der Festsetzungen

Anlage: Flächenbilanz

Ausfertigung:	Okt. 1994
1. Änderung:	Mai 1995
2. Änderung:	Sept. 1995
3. Änderung:	Okt. 1995
4. Änderung:	Jan. 1996
5. Änderung:	Juni 1996
6. Änderung:	Aug. 1996
7. Änderung:	**12.12.96**

Begründung zum Bebauungsplan

1. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 8.12.1986 (BGBl. I, S. 2253ff.) , zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung des Baugesetzbuches vom 30.06.1996
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 1990 (BGBl. I, S. 132) i.d.F. des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.4.1993 (BGBl. I, S. 466ff.)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhalts (PlanzV 90) von 1990 (BGBl. I 1991, S. 58ff.)
- Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGemO) von 1993 (SächsGVBl., S. 301ff.)
- Sächsische Bauordnung (SächsBO) - Neufassung - i.d.F. der Bekanntmachung vom 26.7.1994 (SächsGVBl., S. 1401ff.)
- Übergeordnete genehmigte Planungen liegen zum Zeitpunkt der Bearbeitung nicht vor. Der Bebauungsplan entspricht dem Arbeitsstand am Flächennutzungsplan.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Das Bebauungsgebiet liegt im Stadtteil Oberhohndorf.
Der räumliche Geltungsbereich umfaßt die Flurstücke 295, 303 a, 307, 439 sowie einen Teil des Flurstücks Nr. 408/2 (Lützowstraße) der Gemarkung Oberhohndorf.

3. Planungsziel

Mit diesem Bebauungsplan soll für das o.g. Gebiet ein Wohnbaustandort mit max. 43 Grundstücken erschlossen werden. Damit will man dem großen Bedarf an Wohnbaugrundstücken gerecht werden. Vorgesehen sind Einzel- und Doppelhäuser. In einem der Baufelder wird auch Reihenhausbebauung zugelassen. Mit dem vorliegenden B - Plan wird aus Sicht des Planers und des Investors der Forderung nach intensiver Nutzung vorhandener Bauflächen Rechnung getragen.

4. Einfügen in die umgebende Bebauung bzw. in die überörtliche Planung

Der Entwurf des Flächennutzungsplanes (Stand Oktober 1993) stellt das Bebauungsgebiet als geplante Wohnbaufläche dar. Mit dem B - Plan wird die zu bebauende Fläche als "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt. Dies stellt eine Wohnbauentwicklung dar, die für Zwickau als Oberzentrum verträglich ist und außerdem dem Abwanderungstrend in das Umland entgegenwirkt.
Die angrenzende Bebauung zeichnet sich vorrangig durch 2 - Geschossigkeit und Dachformen wie Walm - und Satteldächer aus.
Mit den Festsetzungen zur Gebäudehöhe, Dachform, Dachdeckung und Fassade soll sich die geplante Bebauung weitestgehend der umgebenden Bauweise anpassen.
Weitere Erläuterungen hierzu siehe unter Punkt 7 - Begründung und Bewertung der Festsetzungen.

5. Standorteinschätzung

Das beplante Gebiet ist zur Zeit Wiesenfläche. Das Gelände steigt von Nord nach Süd um ca. 22 m an, von West nach Ost ist nur geringfügiger Geländeanstieg zu verzeichnen. Das Baugrundstück ist allseitig von vorhandener Wohnbebauung begrenzt.

Hinter der sich anschließenden Wohnbebauung liegen folgende Straßen:

nördlich:	Wildenfelser Straße
östlich:	Lützowstraße
südlich:	August - Schlosser - Straße
westlich:	Comeniusweg

Das Bebauungsgebiet wird derzeit von einer 10 - kV - Freileitung tangiert. Aufgrund der geplanten Erdverlegung war die Lage dieser Leitung für die Planung nicht von Bedeutung.
Die nördlich gelegene Wildenfelser Straße stellt aufgrund des starken Verkehrsaufkommens für das Plangebiet bezüglich der Schallimmission eine erhebliche Belastung dar. Ein Schallschutzgutachten ergab, daß passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind, da aktiver Schallschutz an dieser Stelle nicht sinnvoll ist.
Angaben zu den entsprechenden Festsetzungen siehe Pkt. 7.4.

<u>Größe des Geltungsbereiches</u>

ca. 2,38 ha, davon liegen auf dem

Flurstück Nr. 303 a :	5260 m²
Flurstück Nr. 307 :	16930 m²
Flurstück Nr. 439 :	560 m²
Flurstück Nr. 295:	600 m²
Flurstück Nr. 408/2:	420 m²

6. Ver - und Entsorgung des Plangebietes entsprechend der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange

6.1 Schmutzwasserentsorgung

Das Schmutzwasser wird über eine neu zu verlegende Abwasserleitung (Mischsystem) in den vorhandenen Mischwasserkanal der Wildenfelser Straße eingeleitet. Der Sammler im Comeniusweg ist hydraulisch überlastet und wird deshalb vom Investor durch einen größeren Kanal ersetzt.

6.2 Regenwasserableitung

Hierzu wurde eine fachliche Einschätzung zu Möglichkeiten der Regenwasserversickerung erarbeitet. Diese sagt aus, daß eine Versickerung des gesamten Oberflächenwassers über die verschiedenen Versickerungssysteme wie Flächen-, Mulden-, Schacht-, Rigolen- bzw. Rohrversickerung aufgrund der Hanglage und der Bodenbeschaffenheit des Baugeländes nicht geeignet ist.
Durch die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Fußwege, Parkflächen und befestigte Flächen innerhalb der privaten Grundstücksflächen soll der Versiegelungsgrad gering gehalten werden. Darüberhinaus sind alle Bauherren angehalten, die Möglichkeiten der Regenwasserrückhaltung bzw. Regenwassernutzung anzuwenden.

6.3 Trinkwasserleitung

Die Versorgung erfolgt über die vorhandene TW - Leitung in der Lützowstraße mit einem Druck von 2,0 bis 3,0 bar.

6.4 Löschwasserversorgung

Es steht eine Löschwassermenge von 48 m³/h über einen Zeitraum von 2 h zur Verfügung. Zu dieser Löschwasserbereitstellung liegt die Zustimmung des Amtes für Brand - und Katastrophenschutz vor.

6.5 Energieversorgung

ELT

Die vorhandene 10 kV - Freileitung wird im Rahmen der Bebauung liquidiert. Über Erdkabel erfolgt die Versorgung des Wohngebietes von der Trafostation in der August-Schlosser-Straße aus. Die für die eltseitige Erschließung beanspruchten privaten Flächen zur Kabelverlegung sind mit Leitungsrechten zu belegen. Weitere Abstimmungen mit EVS sind nach vorliegender Beplanung des Wohngebietes zu führen.

GAS

Eine Beheizung mit Erdgas ist möglich, da in der August - Schlosser - Straße ausreichend dimensionierte Leitungen liegen. Für das zu erschließende Gelände sind entsprechende Versorgungsleitungen neu zu verlegen.

6.6 Fernmeldetechnische Versorgung

Derzeit sind im Plangebiet noch keine Fernmeldeanlagen vorhanden. Leitungsneuverlegungen wären für die fernmeldetechnische Versorgung erforderlich. Eine frühzeitige Bauanzeige ist notwendig, um die Koordinierung mit dem Straßenbau zu ermöglichen.

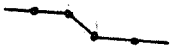
6.7 Abfallentsorgung

Ein Standort für Wertstoffbehälter ist in unmittelbarer Nähe und damit in zumutbarer Entfernung im Kreuzungsbereich Commeniusweg/August - Schlosser - Straße vorhanden.
Die Abfalltonnen für sonstigen Hausmüll sind auf den privaten Grundstücksflächen zu stationieren. Anfallender Biomüll ist zu kompostieren.

7. Begründung und Bewertung der Festsetzungen gem. § 9 BauGB

7.1 Grenzen

Die Grenze des Geltungsbereiches wurde so festgesetzt, daß die durch die Stadt als Erschließungsfläche geplanten Flurstücke 295 und 439 innerhalb des Geltungsbereiches liegen. Außerdem umfaßt diese Grenze den Fußweg am Comeniusweg im Anbindebereich des Plangebietes, sowie teilweise das Flurstück 404/2 im Kreuzungsbereich Lützowstraße / Planstraße A/2. Damit kann die Anbindung des Plangebietes an die Straßen Comeniusweg und Lützowstraße ordnungsgemäß hergestellt werden.



Die Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung wurde zwischen Gebieten unterschiedlichen Maßes der baulicher Nutzung bzw. unterschiedlich zulässiger Bauweise festgesetzt.

Baugrenzen umschließen die überbaubaren Grundstücksflächen. Die Einhaltung der Abstandsflächen zwischen den einzelnen Baugrundstücken sind im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

7.2 Art der baulichen Nutzung

WA

Mit der Festsetzung "Allgemeines Wohngebiet" entspricht die geplante bauliche Nutzung dem Entwurf zum Flächennutzungsplan.
Entsprechend der umgebenden Bebauung soll das ausgewiesene "Allg. Wohngebiet" nach § 4, Abs.1 vorwiegend dem Wohnen dienen.
Ausnahmen nach § 4, Abs. 3 BauNVO werden nicht zugelassen.

7.3 Maß der baulichen Nutzung

I + D
(II) + D
GRZ 0,4
bzw. 0,3
GFZ (0,6)
TH
FH

Der B - Plan weist Baufelder mit unterschiedlichem Maß der baulichen Nutzung auf.
Unter Berücksichtigung der Vermarktung, der angrenzenden Bebauung sowie des Geländegefälles wurden auf der Nordseite des Plangebietes Grundstücke mit 2 - geschossiger Bauweise festgesetzt. Die anderen Grundstücke werden eingeschossig bebaut. Dachgeschoßausbau ist jeweils zulässig. Hier kann in Abhängigkeit von Drempelhöhe und Dachneigung das Dachgeschoß lt. § 2 Abs. 4 BauO als Vollgeschoß zählen. Die Gebäudehöhe wird außerdem durch die Festsetzung der Trauf- und Firsthöhe begrenzt.

OKFFB ü.OK Gelände

Festsetzung OK Fertigfußboden als Höchstmaß über dem Gelände.
Diese Höhen wurden unter Berücksichtigung des starken Geländeanstieges festgesetzt.
Maßgebend ist die mittlere Geländehöhe im Bereich des jeweiligen Gebäudes.

7.4 Bauweise

o.

E

D

ED

H

SD / WD

Das geplante Wohngebiet soll vorwiegend in offener Bauweise mit Einzel - häusern teilweise auch Doppelhäusern bebaut werden.
Westlich der Planstraße C wird neben Einzelhausbebauung auch die Bebauung mit Hausgruppen zugelassen, jedoch wird die Kombination beider Bauweisen in diesem Baufeld ausgeschlossen.

Bei einer Bebauung des Baufensters östlich der Planstraße A/1 mit Einzel- und Doppelhäusern wird festgesetzt, daß die Doppelhäuser vom südlichen Baufeldrand beginnend in Folge aunzuordnen sind. Damit wird erreicht, daß die zulässigen Doppelhausbebauungen des gesamten Plangebietes sich auf den südlichen Bereich des Baugebietes konzentrieren.

Als Dachform sind in Anpassung an die angrenzende Bebauung Sattel - und Walmdächer (auch Zeltdächer) zulässig.
Die Dachneigung wurde in Abhängigkeit der Dachform von 35 ° - 45° festgesetzt.

Schallschutz

Laut DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" liegen die Orientierungswerte für "Allgemeine Wohngebiete" bei 55 dB (tags) und 45 dB (nachts).
Es wurde ein Schallschutzgutachten erstellt. Dies sagt aus, daß für die in nördlicher Richtung liegenden Baufelder passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind. Unter Zugrundelegung der ermittelten Werte wurden für diese Bereiche Schallschutzfenster der Schallschutzklasse 1 (SSK 1) festgesetzt. Grundlage für diese Klassifizierung bildet das "Handbuch für Lärmschutz an Straßen und Schienenwegen" (2. Aufl., 1990).

7.5 Grünflächen

7.5.1 Öffentliche Grünflächen

- Öffentliches Grün wurde lediglich straßenbegleitend entlang Planstraße A festgesetzt. Die festgesetzten Arten (Bergahorn, Winterlinde, rotblühende Roßkastanie) sind einheimisch bzw. heimisch geworden und standortverträglich. Die rotblühende Roßkastanie ist außerdem eine wenig fruchtende Art. Um die Vitalität der Bäume dauerhaft zu sichern, muß die Baumscheibe eine Fläche von mindestens 4 m² besitzen. Belüftungs-, Bewässerungs- bzw. evtl. Düngungsvorrichtungen sind mit vorzusehen. Gegebenenfalls sind die Großbäume vor Anfahren zu sichern (Schutzbügel, Poller o.ä.).

- Die Bepflanzung des Grünstreifens an der Planstraße A/2 sollte mit pflegeleichten, robusten, eingebürgerten Arten erfolgen. Als Unterpflanzung sind bodendeckende Kleingehölze bzw. Stauden zulässig.

- Die öffentlichen Grünanlagen sind dauerhaft zu unterhalten.

7.5.2 Private Grünflächen

- Die gesamte nicht überbaubare Gründstücksfläche ist, ausgenommen der funktionell notwendigen befestigten Flächen für Zuwege und Entsorgung, zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Die befestigten Flächen sind auf alle Fälle wasserdurchlässig und, wenn möglich, begrünt auszuführen. Die zukünftigen Bauherren werden angehalten, im Rahmen ihrer Möglichkeiten Regenwasserrückhaltung zu betreiben.
  Auf den privaten Grundstücksflächen ist mindestens 1 hochstämmiger Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen.

- Für einige Grundstücke werden die Pflanzungen standörtlich und artenmäßig entlang der Straße festgesetzt, um eine zusammenhängende, straßenbegleitende Pflanzung zu erzielen. Nadelgehölze sollten nur in geringem Umfang und auf keinen Fall als Hecken eingesetzt werden. Empfehlenswert ist die Anpflanzung von hochstämmigen, möglichst alten Obstbaumsorten, die Lebensraum für zahlreiche Tierarten und außerdem landschaftstypisch sind.

- Für die Bepflanzung privater Grünstreifen entlang der Planstraßen gilt Pkt. 7.5.1, Anstrich 2

- Bei Hangbepflanzung sollten einheimische Gehölze verwendet werden. Generell ist darauf zu achten, daß eine ausreichende Kulturbodendicke, für Sträucher 40 cm, Tiefe der Baumgruben 80-100 cm einschließlich ausreichender Auflockerung des Untergrundes, vorhanden ist.

  Aus Gründen des Artenschutzes sind pro Grundstück mindestens 1 Nistkasten für einheimische Vögel bzw. Einflug- bzw. Nistmöglichkeiten für Fledermäuse zu schaffen. Für Insekten sind ebenfalls Nistmöglichkeiten vorzusehen.

7.6 Verkehrsflächen

Fahrverkehr

Die Zufahrt zum geplanten Wohngebiet ist westlich über den Comeniusweg und östlich über 2 Zufahrten von der Lützowstraße aus möglich. Sämtliche Erschließungsstraßen werden gemäß "Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen (EAE 85/95)" als Anliegerstraßen ausgebildet. Für die Haupterschließungsstraßen A/1 und A/2 gilt die Zone 30. Der 1,5 m breite Fußweg wird hier durch Bordstein von der Straße getrennt.
Die Planstraßen B und C werden als Mischverkehrsfläche und Spielstraße festgesetzt. Hier erfolgt die Trennung zwischen Fahrbahn und Fußweg nur durch eine Entwässerungsrinne. Ein zwangloses Bewegen von Fußgängern im Straßenraum bei gleichzeitigem verkehrsberuhigtem Verkehr ist möglich. Für die Planstraßen B und C wurden gemäß "Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen (EAE 85/95)" Wendeanlagen Typ 4 gewählt, die von 2 - achsigen Müllfahrzeugen genutzt werden können.

Abmessungen der Verkehrsflächen:
Fahrbahnbreite: 4,75 m
Gehweg: 1,50 m
Wendehammer: Typ 4 (Radius = 8,0 m)

Ruhender Verkehr

Die erforderlichen privaten Stellplätze, Garagen bzw. Carports sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unterzubringen.
15 öffentliche Parkplätze sind im Straßenraum festgesetzt.

Verkehrsflächen für Fußgänger

Die gewählten Straßenprofile weisen neben den Fahrbahnen 1,5 m breite Fußwege aus.
Die Trennung zur Fahrgasse ist teilweise durch Entwässerungsrinnen und teilweise durch Bordsteine gegeben.

Art der Befestigung

Die Fahrgassen sollten eine Asphaltdecke mit hohem Quarzmehlanteil erhalten.
Fußwege, Parkflächen sowie private Stellplätze und Zufahrten zu Garagen sind so zu pflastern bzw. zu befestigen , daß vorhandene Fugen eine Versickerung des Regenwassers zu lassen.

Zwickau, 12.12.96
.....
Ort, Datum

.....
Unterschrift / Stempel

ARC ARCHITEKTUR · CONS...
PFAFFHAUSEN U. GEIPEL GBR
SCHERINGERSTR. 1
08056 ZWICKAU

.....
Ort, Datum

.....
Unterschrift / Stempel

ANLAGE

Flächenbilanz

• Bruttobaufläche: (Fläche innerhalb des Geltungsbereiches)	23.770 m²
• öffentliche Erschließungsflächen: (PLanstraßen und Fußwege, ohne Fl.-st. 408/2)	4.315 m²
• öffentliche Grünflächen:	115 m²
• private Grünflächen:	13.055 m²
• maximal überbaubare Grundstücksfläche unter Zugrundelegung der festgesetzten GRZ:	5.890 m²