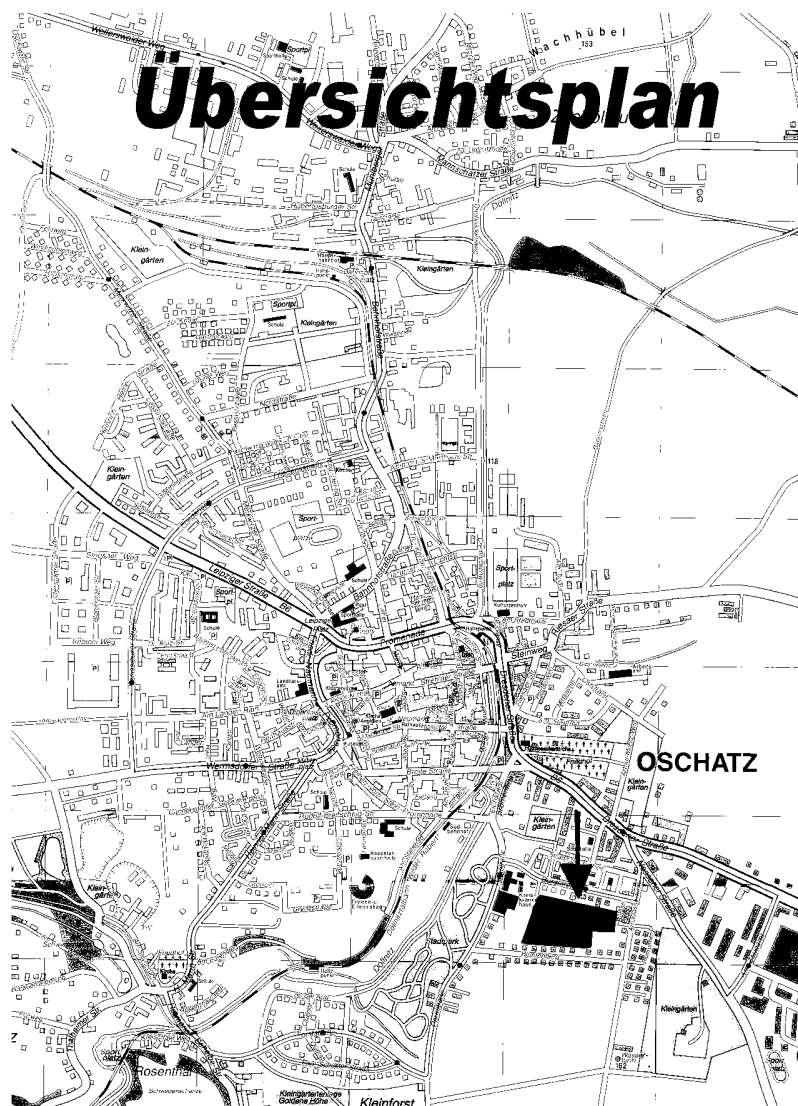


Bauleitplanung der Stadt Oschatz

Begründung zum Bebauungsplan

"Eigenheimstandort Blumenberg"



Gliederung

0. Vorwort
1. Ziel der Planung
2. Geltungsbereich
3. Art der baulichen Nutzung
4. Maß der baulichen Nutzung
5. Verkehrserschließung
6. Landschaftspflege/ Wasserhaushalt
7. Flächenbilanz
8. Bodenordnung
9. Absicherung der Erschließung
10. Grünordnung
11. Kostenschätzung

0. Vorwort

Für das Plangebiet wurde durch den Stadtrat der Stadt Oschatz im Oktober 1991 im Interesse einer städtebaulichen Entwicklung ein Aufstellungsbeschluss gefasst. Bei der Erarbeitung eines Vorkonzeptes wurde festgestellt, dass die vorhandenen Flurstückszuschnitte nicht mit der erforderlichen Parzellierung konform gehen. Des Weiteren sollte die weitere Flächenentwicklung des Krankenhauserweiterungs- bzw. -ersatzbaues nicht behindert werden, deshalb wurde vorläufig von einer weiteren Bearbeitung Abstand genommen. Während dieser „Auszeit“ nutzte die Stadt Oschatz die Gelegenheit, die durch das Krankenhaus nicht benötigten Flächen des Baugebietes, in städtisches Eigentum zu bringen, um bei der künftigen Erschließung und Neuparzellierung unabhängig agieren zu können.

Auf eine frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde gemäß § 3 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 verzichtet, da die Planungsabsicht in der Bevölkerung auf Grund des Zeitraumes zwischen Aufstellungsbeschluss und der weiteren Bearbeitung hinlänglich bekannt war.

1. Ziele

Das Baugebiet befindet sich am südöstlichen Stadtrand der Großen Kreisstadt Oschatz. Es wird durch die vorhandene Wohnbebauung entlang der Parkstraße, Burgstraße, Am Wasserturm und dem Blumenberg umgrenzt. Mit der Beplanung dieser Fläche wird das Ziel verfolgt innerstädtische Lücken zu schließen, bevor auf der „grünen Wiese“ ein Flächenverbrauch an Natur und Landschaft vonstatten geht. Insgesamt sollten in dem 2,3 ha großen Baugebiet etwa 24 Baurechte entstehen.

2. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird durch die angrenzenden Flurstücke (2088, 2089, 2090, 2093-2100, 2160-2172, 2210, 2211, 2208/1,2206/2, 2206/3, 2206/4, 2206/6, 2206/8, 2206/9, 2206/11,2205/1, 2204/1, 2203/1, 2202/2, 2201/2, 2199, 2200/1, 2197/1,2192/1,2190/1, 2190/2, 2191, 2283) eingegrenzt.

Der Geltungsbereich ist im beiliegenden Lageplan dargestellt.

3. Art der baulichen Nutzung

Gemäß dem bestätigten Flächennutzungsplan der großen Kreisstadt Oschatz ist für das zu beplanende Gebiet eine Wohnbaufläche (W) nach § 1 BauNVO festgesetzt. Die Festsetzung der zulässigen Geschossezahlen und die Anordnung der Gebäude (Firstrichtung) ist in Anpassung an die vorhandene Umgebungsbebauung gewählt. Das Baugebiet soll als allgemeines Wohngebiet (WA § 4 BauNVO) in Form von einzelstehenden Einfamilienhäusern entwickelt werden. Nach § 4 BauNVO sind im Baugebiet nach Abs. 2 Pkt. 1- 3 folgende Nutzungen zulässig:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Alle unter Abs. 3 aufgeführten ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen sind unzulässig.

4. Maß der baulichen Nutzung

Die GRZ wird gemäß § 17 BauNVO mit 0,4 festgesetzt, so dass durch die verbleibenden 0,6 ist eine großzügige Grünflächengestaltung möglich ist. Die zulässige Geschossflächenzahl beträgt 0,8. Zulässig sind Einzelhäuser mit einem Vollgeschoss und einem vollausgebauten Dachgeschoss.

5. Bauweise

Als zulässige Dachform sind symmetrische Satteldächer und Walmdächer mit einer Dachneigung von 35°-49° festgesetzt. Als Dacheindeckung ist kleinformatige Hartdeckung in roten, braunen oder anthraziten Farbtönen zulässig. Hochglänzende (edelengobierte) Dachziegel sind unzulässig. Dachüberstände sind traufseitig und giebelseitig min. 30 cm auszubilden. Die Gebäudestellung hat trauf- bzw. giebelständig parallel zur Straßenachse zu erfolgen.

6. Verkehrserschließung

Die verkehrstechnische Erschließung ist durch das Herstellen einer Zufahrt von der Straße Am Wasserturm/ Burgstraße gewährleistet. Das gesamte Wohngebiet ist als verkehrsberuhigter Bereich bzw. Tempo 30 Zone auszuweisen. Im Gebiet besteht bisher noch kein ausgebautes Wegenetz. Es ist geplant, um das Wohngebiet besser an die Burgstraße und den Blumenberg anzubinden, einen Rad- und Gehweg als Verbindung zwischen beiden Straßen zu bauen. Der Anzahl der Wohneinheiten sind die entsprechende Anzahl von Kfz-Stellplätzen zuzuordnen. Mindestens jedoch zwei Kfz-Stellplätze pro Wohneinheit.

7. Landschaftspflege/Wasserhaushalt

Zur Zeit besteht noch eine gärtnerische Nutzung, die jedoch bedingt durch den Grunderwerb der Stadt Oschatz nur noch eingeschränkt durch einzelne (befristet) betrieben wird.

Für die vorgesehenen Grünzonen und ihre Bepflanzung ist durch die Stadt Oschatz ein gesonderter Grünordnungsplan erarbeitet worden.

Bei der Auswahl von Bäumen und Sträuchern wurde auf einheimische Arten geachtet. Die entsprechende Auswahl bei der Begrünung der einzelnen Grundstücksflächen ist den Pflanzlisten des Grünordnungsplanes zu entnehmen.

Die Versiegelung des Bodens ist auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken (z.B. der Bereich der Straßenverkehrsflächen, Zufahrten und Stellplätze). Auf allen anderen geeigneten Flächen ist nach Möglichkeit die Versickerung des Niederschlagswassers vorzusehen bzw. ist dieses in geeignete Auffangbehälter zu leiten und dann als Grauwasser wiederzuverwenden.

Niederschlags- und Schmutzwasser werden getrennt entsorgt.

Bei der Durchführung von Erdarbeiten ist auf archäologische Bodenfunde zu achten. Gegebenfalls sind diese abzusichern und den zuständigen Stellen anzuzeigen.

8. Flächenbilanz

| | | |
|-------------------------------|---------------------------------------|-------------------------|
| Öffentliche Grünflächen | 1.695,00 m ² | |
| Baugrundstücke | 9.930,00 m ² | |
| davon überbaut | | 6.550,00 m ² |
| Straße | | 3.380,00 m ² |
| teilversiegelte Flächen(Wege) | 705,00 m ² | |
| Vor- und Hausgärten | 10.970,00 m ² | |
| <u>Gesamtgebiet</u> | <u>23.300,00 m²</u> | |

9. Bodenordnung

Die im Geltungsbereich befindlichen Grundstücke sind im Eigentum der Großen Kreisstadt Oschatz.

10. Absicherung der Erschließung

Die Erschließung ist durch die Stadt Oschatz nach in Krafttreten des Bebauungsplanes planerisch, finanziell und baulich abzusichern.

Dabei ist zu beachten, dass für das Gebiet bereits mit der Erschließung des Krankenhausersatzbaues eine Entwässerung im Trennsystem vorgesehen ist. Das anfallende Regenwasser ist vorzugsweise auf den Grundstücken zu versickern bzw. in Behältern aufzufangen und nur überschüssiges Wasser ist über eine gesonderte Regenwasserleitung abzuführen.

Das in den angrenzenden Baugebieten vorhandene Trinkwassernetz ist in Abstimmung des Versorgungsunternehmens zu erweitern. Gleiches gilt für die Strom- und Gasversorgung.

Löschwasserhydranten sind in einem Abstand von 120 m zu errichten. Die Erschließungsstraßen sind mindestens als Feuerwehrezufahrten nach DIN 14090 auszubilden.

11. Grünordnung

Die Rechtsgrundlage bildet das SächsNatSchG § 7 (2) i.V.m. § 9 BauGB.

Im Geltungsbereich des B-Plan sind nur öffentliche Grünflächen festgesetzt.

Auf die konkrete Festsetzung von privaten Grünflächen wurde bewusst verzichtet, da sich die Größe der privaten Grünflächen entsprechend den nicht überbaubaren Flächen gemäß BauNVO ergibt.

Die öffentlichen Grünflächen sind straßenbegleitend zum Rad- und Fußweg als Rasenflächen mit Bepflanzung durch einheimische Gehölze zu gestalten.

Weiterhin soll eine optisch räumliche Trennung zwischen dem entstehenden Wohngebiet und dem Krankenhausparkplatz durch einen mit Sträuchern bepflanzten Erdwall von geringer Höhe erzielt werden.

Bedingt durch den Sonderstandort „Innenstadtbereich“ und durch die damit verbundenen Umwelteinflüsse sind nicht alle beschriebenen Arten der natürlichen potentiellen Vegetation „standortgerecht“. Auch gestalterische Gesichtspunkte (Wohnumfeld) sind zu berücksichtigen.

Diese Rahmenbedingungen erfordern die Verwendung von Arten über die Pflanzenliste der potentiellen natürlichen Vegetation hinaus.

Auf die Verwendung von in Ausbreitung befindlichen, aggressiven Neophyten und von Pflanzen die für die heimische Flora und Fauna negative Eigenschaften aufweisen, ist zu verzichten.

Es wird empfohlen, 20 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit einheimischer und standortgerechter Vegetation aus der Pflanzengesellschaft des Stieleichen- Hainbuchenwaldes oder mit hochstämmigen Obstbäume zu bepflanzen.

Für eine Strauchbegrünung sollten zusätzlich die zur o. g. Vegetationsgesellschaft gehörende Arten, wie z. B. Gemeine Hasel, Eingrifflicher Weißdorn, Echte Brombeere in kleinen Gruppen (3 - 5 Stück) gepflanzt werden.

Die Bepflanzungen sind fachgerecht anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Die Fertigstellung und Bepflanzung der Grünflächen muss spätestens 12 Monate nach Beendigung der Baumaßnahmen abgeschlossen sein.

Wird die Bebauung abschnittsweise realisiert, sind auch die für diese Bereiche festgelegten grünordnerischen Maßnahmen innerhalb eines Jahres, nach Beendigung der Baumaßnahme, durchzuführen.

Während der Bauzeit sind die zu erhaltenden Bäume durch geeignete Maßnahmen nach DIN 18 920 zu schützen:

1. Schutz vor mechanischen Beschädigungen des Stammes durch einen Brettermantel und Abpolsterung gegen den Baum oder durch Umwicklung des Stammes mit Dränageschläuchen d 100 .
2. Schutz des Wurzelbereiches vor Abgrabung. Grabungen müssen mindestens 2 m vom Stamm entfernt erfolgen.
3. Schutz des Wurzelbereiches gegen Druckschäden durch überfahren mit schwerer Technik. In diesen Bereichen ist eine Überdeckung mit Kiessand 0/8 vorzunehmen.
4. Schutz des Wurzelbereiches vor Überfüllung mit Erdstoff

Folgende Maßnahmen werden im Bebauungsplan festgesetzt:

Maßnahme 1

An der Zufahrtsstraße im Osten des Plangebietes sind gemäß zeichnerischer Festsetzung 8 Bäume der Art

Tilia cordata - Winterlinde

fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
(Qualität und Größenbindung : 3x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 16-18 cm).

Die Flächen unter den Bäumen sind mit einer bodendeckenden Strauchpflanzung zu begrünen.

Für die Pflanzung ist eine Auswahl aus folgenden Arten und Sorten zu verwenden:

| | | |
|-----------------------------|---|--|
| Potentilla fruticosa | - | Fünffingerstrauch (in Sorten) |
| Spiraea x bumalta | - | Hybrid-Spiere (in Sorten) |
| Cornus stolonifera 'Kelsey' | - | Ausläufer-Hartriegel (Sorte) |
| Rosa | - | Rosen(verschiedene bodendeckende Arten und Sorten) |

Die Pflanzungen haben eine Flächengröße von etwa 430 m².

Die Flächen hinter den Strauchpflanzungen sowie die Splitterfläche an der südlichen Straßenseite sind mit einer Rasenansaat zu begrünen.

Die Rasenflächen haben eine Flächengröße von etwa 355 m².

Maßnahme 2

Die Grünflächen entlang des Fußweges im Südosten des Plangebietes ist mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

Dazu sind entlang des Weges 4 Bäume der Art

Carpinus betulus - Hainbuche

sowie 4 Bäume der Art

Acer platanoides 'Olmstedt' - Spitzahorn – Sorte
(mittelgroßer Baum)

fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

(Qualität und Größenbindung : 3x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 16-18 cm).

Die Flächen unter den Bäumen und östlich des Weges sind mit einer Strauchpflanzung zu begrünen.

Für die Pflanzung ist eine Auswahl aus folgenden Arten und Sorten zu verwenden:

bodendeckende Sträucher:

Potentilla fruticosa - Fünffingerstrauch (in Sorten)
Spiraea x bumalta - Hybrid-Spiere (in Sorten)
Cornus stolonifera 'Kelsey' - Ausläufer-Hartriegel (Sorte)
Rosa - Rosen (verschiedene bodendeckende Arten und Sorten)

Sträucher:

Buddleja alternifolia - Wechselblättriger Sommerflieder
Weigelia - Weigelia (verschiedene Arten und Sorten)
Corylus avellana - Haselnuß
Philadelphus coronarius - Europ. Pfeifenstrauch (ggf. in Sorten)
Cornus sanguinea - Blutroter Hartriegel
Forsythia spec. - Forsythie in Sorten
Kerria spec. - Ranunkelstrauch in Sorten

Die Pflanzungen haben eine Flächengröße von etwa 270 m².

Maßnahme 3

Entlang der westlichen Plangebietsgrenze sind gemäß zeichnerischer Festsetzung 17 Bäume der Art

Fraxinus excelsior 'Westhof's Glorie' - Esche (zur Straßenbegrünung besonders gut geeignete Sorte)

fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
(Qualität und Größenbindung : 3x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 16-18 cm).

Die Fläche unter den Bäumen, sowie entlang der Straße im Südwesten, ist mit einer Strauchpflanzung zu begrünen. Für die Strauchpflanzungen sind verschiedene Arten entsprechend der Auswahlliste aus Maßnahme 2 zu verwenden.
Die Strauchpflanzung hat eine Flächengröße von etwa 630 m².

Maßnahme 4

Entlang der HAUPTerschließungsstraße sind je Vorgartenbereich ein Baum und an den Eckgrundstücken je zwei Bäume der Art

Carpinus betulus - Hainbuche

sowie an den Stichstraßen je ein Baum der Art

Acer campestre - Feldahorn

fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
(Qualität und Größenbindung : Hochstämme 2 x verpflanzt; Stammdurchmesser 10 - 12 cm).
Je Baum ist eine offene Bodenfläche von mindestens 6 m² vorzusehen.

Maßnahme 5

(Vor- und Hausgärten)

Vor- und Hausgärten übernehmen im Wohngebiet wichtige Funktionen der Eingrünung.

Wegeflächen innerhalb der Vorgartenflächen (Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und dem Baukörper) sind wasserdurchlässig befestigt anzulegen.

Vorgesehenes Straßenbegleitgrün (Maßnahmen 4) erfolgt durch Baumpflanzungen im privaten Bereich. Wie in diesen Maßnahmen beschrieben, sind Baumartenwahl und Pflanzgröße vorgeschrieben, die Bäume sind entlang der Straßenbegrenzungslinie zu pflanzen, wobei die exakten Pflanzstandorte erst im Zuge der Ausführungsplanung festgelegt werden können. Der Standort der Bäume kann nach Erfordernis angepasst werden, wenn die prinzipielle Festsetzung eingehalten wird.

Die empfohlenen Pflanzstandorte sind im Bebauungsplanentwurf und im Lageplan der grünordnerischen und landschaftspflegerischen Maßnahmen dargestellt. Eingegangene Bäume sind durch den Grundstückseigentümer zu ersetzen. Einfriedungen aus Maschendraht sind mit Hecken und Sträuchern zu hinterpflanzen. Wegeflächen innerhalb der Hausgärten sind wasserdurchlässig befestigt anzulegen. Bei allen Gehölzpflanzungen sind die im Sächsischen Nachbarrechtsgesetz (SächsNRG) festgelegten Grenzabstände für Bäume und Sträucher einzuhalten. Gemäß SächsNRG: Pflanzungen innerhalb von Ortschaften müssen mind. 0,5 m und bei Gehölzen mit einer Höhe von über 2 m mind. 2 m entfernt von der Grundstücksgrenze erfolgen.

Regenwasserversickerung

Das auf den neu befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist zu nutzen, durch geeignete Maßnahmen zurückzuhalten, flächenhaft zu versickern (insoweit es die am Standort gegebenen hydrogeologischen Gegebenheiten erlauben), zu verdunsten und gedrosselt in die Vorflut abzuschlagen. Das von den Dachflächen (außer Bitumendächer) abfließende Regenwasser sollte in geeignete Auffangbehälter geleitet werden und dann als Grauwasser wiederverwendet werden. Erlauben die hydrogeologischen Gegebenheiten eine Versickerung von Niederschlagswasser sind bei der Planung von Versickerungseinrichtungen die Hinweise und Bestimmungen des Arbeitsblattes 138 der Abwassertechnischen Vereinigung (ATV) zu beachten

Das anfallende Regenwasser gilt nach dem Wassergesetz als Abwasser. Deren Versickerung und Einleitung in die Vorflut bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis. Die zulässige Abschlagsmenge wird im Zuge des Genehmigungsverfahrens durch die Untere Wasserbehörde festgelegt.

12. Kompensationsmaßnahmen

Kompensationsmaßnahme 1 (bereits realisiert)

Auf dem Flurstück 1890 wurden 2.184 m² Fläche (Gebäude und Plätze) entsiegelt. Das Abbruchmaterial wurde abtransportiert und ordnungsgemäß entsorgt. Entstandene Massendefizite wurden durch Bodenauftrag und -modellierung kompensiert.

Die bereits geleistete Flächenentsiegelung auf dem Flurstück 1890 der Gemarkung Oschatz ist insgesamt den, mit den Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplan „Eigenheimstandort Blumenberg“ verbundenen Eingriff (Straßenbau), zuzuordnen (§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB).

Kompensationsmaßnahme 2

Auf einer Fläche von 17.700 m² (siehe zeichnerische Darstellung im Plan 3) ist eine Initialpflanzung aus einheimischen und standortgerechten Gehölzen anzulegen.

Ziel dieser Pflanzung ist eine Steuerung der Sukzessionsprozesse auf der Brachfläche (sogenannte: „gelenkte Sukzession“) und die Entwicklung eines Gehölzbestandes, welcher in seinem Erscheinungsbild der südlich gelegenen Fläche entspricht.

Auch ist der derzeitigen Entwicklung von Dominanzbeständen aus Eschenahorn entgegenzuwirken, da sie aus naturschutzfachlicher Sicht unerwünscht ist.

Insgesamt sind auf der Fläche 90 einheimische und standortgerechte Laubbäume folgender Arten zu pflanzen:

| | | |
|--------------------|---|----------------------------|
| Acer campestre | - | Feldahorn |
| Carpinus betulus | - | Hainbuche |
| Fraxinus excelsior | - | Gemeine Esche |
| Prunus avium | - | Vogelkirsche |
| Prunus padus | - | Gewöhnliche Traubenkirsche |
| Pyrus pyraster | - | Wildbirne |
| Quercus petraea | - | Traubeneiche |
| Quercus robur | - | Stieleiche |
| Sorbus aucuparia | - | Eberesche |
| Tilia cordata | - | Winterlinde |

Die Bäume sind als Solitär oder in kleinen Gruppen (2 bis max. 4 Bäume) auf der gesamten Fläche verteilt fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (Qualität und Größenbindung: Heister, 2 x verpflanzt mit Ballen, 150 - 200 cm hoch).

Weiterhin sind insgesamt 10 % der Fläche (1.770 m²) mit folgenden einheimischen und standortgerechten Straucharten als Einzelsträucher zu bepflanzen:

| | | |
|--------------------|---|-------------------------|
| Cornus sanguinea | - | Blutroter Hartriegel |
| Corylus avellana | - | Gemeine Hasel |
| Crataegus monogyna | - | Eingrifflicher Weißdorn |
| Prunus spinosa | - | Schlehe |
| Rosa canina | - | Hundsrose |
| Rubus fruticosus | - | Echte Brombeere |

Die Strauchpflanzungen sind fachgerecht durchzuführen und dauerhaft zu erhalten.

Auf der Fläche aufgekommener Eschenahorn- und Hybridpappeljungwuchs ist zu roden. Der im geringeren Umfang aufgekommene Birken- und Zitterpappeljungwuchs ist, ebenso wie die vorhandenen Brombeergebüsche, zu erhalten und in die Pflanzung zu integrieren.

Nachdem sich die Gehölzpflanzungen etabliert haben, ist die Fläche der natürlichen Sukzession zu überlassen.

Die Kompensationsmaßnahme 2 wird den als allgemeines Wohngebiet ausgewiesenen Baugrundstücken im Bebauungsplan „Eigenheimstandort Blumenberg“ zum Ausgleich insgesamt zugeordnet (§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB). Verteilungsmaßstab für die Kosten ist die zulässige Grundfläche des jeweiligen Baugrundstückes (vgl. § 135b BauGB).

Gemäß dem Bescheid zur Befreiung von Verboten des BNatSchG sind als Kompensation für die weggefallenen Lebensräume 20 Nistkästen für verschiedene Brutvögel, spätestens bis zur nächsten Brutzeit nach Baubeginn, im Stadtpark anzubringen.

13. Kostenschätzung

| | |
|-------------------------------------|---------------------|
| Straßen- und Wegebau | 380.600,00 € |
| Kanalbau (Trennsystem) | 80.000,00 € |
| Begrünungs- und Ausgleichsmaßnahmen | 67.200,00 € |
| Straßenbeleuchtung | 30.000,00 € |
| Gesamt | 557.800,00 € |

Zur Finanzierung der Erschließungskosten wird die Stadt Oschatz in Vorleistung gehen und anschließend werden die von den Erschließungsmaßnahmen betroffenen Grundstücke entsprechend dem jeweiligen Flächenanteil zur Refinanzierung herangezogen.

Oschatz, Oktober 2003

aufgestellt:
Stein