



URSCHRIFT

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 2

Eigenheimsiedlung "Südhang - Blick Droyßig"

Inhaltsverzeichnis:

1. Gesetzliche Grundlage
2. Anlaß und Ziel des Bebauungsplanes
3. Begründung der Festsetzungen
4. Zusammenstellung der wesentlichen Daten

1. Gesetzliche Grundlage

Der Bebauungsplan wird auf der Grundlage des Gemeinderatsbeschlusses vom 06. 12. 1995 zur Aufstellung eines Bebauungsplanes erstellt. Er wird als selbständiger Bebauungsplan gemäß Paragraph 8 Abs. 2 des BauGB aufgestellt. Für die Aufstellung gelten außerdem die Baunutzungsverordnung (BauNVO) und die Planzeichenverordnung (PlanzVO) in jeweilig letzter Fassung.

2. Anlaß und Ziel des Bebauungsplanes

2.1.

Das wesentliche Ziel des Bebauungsplanes liegt in der Sicherung und Schaffung von Wohnraum und damit verbunden die Schaffung von Arbeitsplätzen.

Durch den Bebauungsplan wird eine Fläche von ca. 14000 m² für den Eigenheimbau zur Verfügung gestellt. Der Bebauungsplan fördert gleichzeitig die Erhaltung, Fortentwicklung und Abrundung der vorhandenen Ortsbebauung.

2.2.

Gemäß Flächennutzungsplanentwurf ist angrenzend an das Plangebiet eine weitere Wohnbauentwicklung vorgesehen. Hierbei sollen die ehemaligen Stallanlagen abgerissen und die Flächen einer Wohnnutzung zugeführt werden. Hierdurch erfolgt unter anderem die städtebauliche Einbindung in das Plan- und Bebauungsgebiet "Südhang - Blick Droyßig".

1991/92 wurde mit der Aufstellung eines Flächennutzungsplanes begonnen. Dieser war soweit fortgeschritten, daß die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange vorlagen. Auf Anraten des damaligen Landratsamtes Zeitz und des Regierungspräsidiums Halle wurde die Planung gestoppt. Zur Zeit wird dieser Flächennutzungsplan durch das Planungsbüro Melzer und Wiedemann ergänzt bzw. aktualisiert. Dem Regierungspräsidium Halle Dezernat 25 liegt ein Vorabzug des überarbeiteten Flächennutzungsplanes und Textteil vor.

Die Stall- und Wirtschaftsanlagen der ehemaligen LPG mit einer Fläche von 7,3 ha wurden in den letzten Jahren nicht mehr genutzt, so daß sich die Fläche in einem verwahrlosten Zustand befindet bzw. mit dem Abriß begonnen wurde.

Da diese Fläche wie bereits erwähnt über mehrere Jahre nicht mehr genutzt wurde, ist der Bestandsschutz erloschen. Der Gemeinderat der Gemeinde Droyßig hat infolge dieser Umstände beschlossen, daß diese zukünftig nicht mehr für die Tier- und Landwirtschaftsproduktion genutzt wird, sondern als Wohnstandort vorzusehen ist. Dieser Umstand wird in den in Überarbeitung befindlichen Flächennutzungsplan einbezogen. An dieses Gelände schließt sich derzeit östlich eine Wohnbausiedlung und westlich ein einzelnes Wohnhaus an. Die hervorragende Südlage des neuen

Wohnbaugebietes unter gemeinsamer Betrachtung mit den nachbarschaftlichen Wohnbauten und einer bestehenden Teilerschließung begründet zutiefst dieses attraktive Wohnbaugebiet.

Gleichzeitig besteht mit der Erschließung des Wohnbaustandortes Droyßig - Nord die Möglichkeit, die ortsbildstörenden Stallanlagen zu beseitigen.

3. Begründung der Festsetzung

3.1. Abgrenzung des Plangebietes

Im Süden des Plangebietes liegt die Nordstraße. Im Osten befinden sich ungenutzte Stallungen für nicht mehr betriebene Tierhaltung und ein Wohngebiet. Im Norden schließt sich eine Obstplantage mit Wiese an, während im Westen die Begrenzung durch eine Wiese mit einzelnen Obstbäumen erfolgt. Das gesamte Gelände ist Privateigentum.

Es handelt sich hierbei um die Flurstücke 40/3 und 40/5 der Gemarkung Droyßig des Burgenlandkreises. Die Ausweisung einer Fläche für ein allgemeines Wohngebiet entspricht Paragraph 4, BauNVO. Geplant ist die Errichtung von 21 WE (Einzelhäuser) an diesem Standort.

3.2. Verkehrstechnische Erschließung

Die verkehrstechnische Erschließung ist durch die vorhandenen Gemeindestraßen im Süden gegeben. Innerhalb des Baugebietes sind neue Anliegerstraßen zu errichten. Die Verkehrsflächen dienen als Fläche für Leitungsrechte der öffentlichen Erschließungsträger.

3.3. Art der Nutzung

Das Baugebiet wird als allgemeines Wohngebiet - WA - ausgewiesen. Zu nachbarlichen Beeinträchtigungen kommt es nicht.

3.4. Maß der baulichen Nutzung

Die gewählte Grundflächenzahl von 0,4 garantiert ein Minimum an überbauter Fläche in den einzelnen Baugrundstücken und gewährleistet gleichzeitig die gewollte Siedlungsstruktur. Die Geschoßflächenzahl von 0,8 und damit in Verbindung eine max. Traufhöhe von 6,50 m unterstützt die vorgenannte Struktur.

3.5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Öffentliche Flächen stellen sich als straßenbegleitende Maßnahmen dar, da es nur Begrünungsflächen gibt, die eine abschirmende Wirkung haben. Die Festsetzung über die Gestaltung der privaten Flächen hinsichtlich Begrünung und Bepflanzung unterstützen den Ausgleich der durch die Bebauung vorgenommenen Eingriffe. Der für das Bebauungsgebiet erstellte Grünordnungsplan als Anlage zur Begründung der Maßnahme ergänzt die grünplanerischen Zielstellungen.

3.6. Ableitung von Niederschlags- und Abwasser

Für das Baugebiet wird ein Trennsystem für Schmutzwasser und Regenwasser angewendet, bei dem das anfallende Regenwasser speziell das der versiegelten Straßenflächen über ein gesondertes Kanalnetz abgeleitet wird. Auf dem Grundstück anfallendes Regenwasser soll aufgefangen, gesammelt und zur Versickerung gebracht bzw. als Brauchwasser aufgearbeitet werden.

Da die Gemeinde Droyßig in diesem Gebiet noch über kein zentrales Abwassernetz verfügt, muß das anfallende Abwasser des neu zu bauenden Wohngebietes über eine zu errichtende vollbiologische Kleinkläranlage geleitet werden. Nach dem Reinigungsprozess fließen Regenwasser der Straßen und dieses Abwasser gemeinsam in einem verrohrten Abwasserkanal DN 200 bis zum 80 Meter entfernten Bahndamm. An dieser Stelle fließt das Abwasser in einen vorhandenen Abwassergraben, der durch den Bahndamm mit 2 nebeneinanderliegenden Betonrohren DN 400 verrohrt ist.

Sollte die von Droyßig geplante eigenständige Lösung bzw. Konzept zur Beseitigung des Abwassers nicht zum Tragen kommen, wird nach der Konzeption des AZV "Hasselbach - Tierbach" verfahren, d. h. das Abwasser wird in die zentrale Kläranlage nach Zeitz/Göbitz geleitet.

3.7. Versorgungstechnische Erschließung

3.7.1. Elektroenergie

An Rande des geplanten Baugebietes befindet sich eine neu errichtete Trafo-Station.

Die Bereitstellung von Elektroenergie ist gesichert.

3.7.2 Trinkwasserversorgung

Die benötigte Wassermenge für das neue Wohngebiet reicht mit dem derzeitigen Leitungssystem DN 80 nicht mehr aus, so daß von der Schloßstraße eine 340 m lange neue Trinkwasserleitung HD-PE 110 x 10 bis zum neuen Wohnungsbaugebiet herangeführt werden muß. Die hierfür anfallenden Kosten und Ausführungen übernimmt der Erschließungsträger.

Im Wohngebiet selbst werden die Leitungen im Straßenbereich verlegt.

Die genaue Lage wurde von der MIDEWA Zeitz in den beiliegenden Lageplänen farblich dargestellt.

3.7.3 Löschwasser

Die MIDEWA Zeitz kann in ihrem Leitungsnetz kein Löschwasser bereitstellen.

Aus diesem Grund wurde die wasserrechtliche Erlaubnis beim Burgenlandkreis zum Anstauen des Hasselbaches im Brandfall mit Hilfe einer zu bauenden Stauvorrichtung beantragt und genehmigt. Die Genehmigung liegt als Anlage bei.

Für die Unterquerung des Bahnkörpers liegt ebenfalls eine Genehmigung von der Deutschen Bahn AG vor.

3.7.4 Energie

Für das neue Wohngebiet und für die umliegenden bebauten Grundstücke hat die MEAG auf dem Gebäude des Wohnungsbaugebietes ein Trafohäuschen errichtet, wovon die Versorgung mit Elektroenergie vorgesehen ist.

3.7.5 Entsorgung

Das anfallende Schmutz- und Regenwasser der Straßen wird im Wohnungsbaugebiet im Straßenbereich durch ein getrenntes Kanalsystem von je DN 200 gesammelt und abgeleitet.

Das Schmutzwasser wird über eine vollbiologische Kläranlage vom Typ Weißensee innerhalb des Wohnungsbaugebietes geklärt. Unmittelbar nach dem Klärprozess wird dieses Wasser in dem neu zu bauenden Kanal DN 200 gemeinsam mit dem Regenwasser, welches auf den Straßen anfällt, bis zum Bahndamm abgeleitet, um dort in einem offenen - bereits bestehenden - Abwassergraben zum Hasselbach abfließen zu können.

Bei der Abwasserbeseitigung ist auf die Vermeidung von Verunreinigungen des Bodens, Grund- und Oberflächenwassers zu achten.

3.7.6 Gas

Die Gemeinde Droyßig verfügt über ein Gasnetz, welches zu dem Wohnungsbaugebiet erweitert wird.

3.7.7 Telekom

Der Anschluß an des Telekom - Netz von Droyßig ist vorgesehen.

3.7.8 Straßenanbindung

Die Straßenanbindung vom Wohnungsbaugebiet zur öffentlichen Gemeindestraße erfolgt nur einmal und zwar rechtwinklig. Die Straßenbreite bleibt im gesamten Wohnungsbaugebiet unverändert mit 5,5 m. Die Kurvenradien innerhalb des Wohnungsbaugesbietes und zur Nordstraße sind mit 7,0 m ausgebildet, damit auch größere Müllfahrzeuge ungehindert das geplante Wohnungsbaugebiet befahren können.

Die für den Wendehammer benötigte Fläche wird käuflich erworben, zumal dieser Eigentümer auch das Flurstück 40/3 des geplanten Wohnungsbaugesbietes besaß.

Ein 2. Wendehammer entfällt, da es sich hierbei um 2 Grundstücke 17 + 18 handelt und nach Satzung des Abfallzweckverbandes der Transport von Müllcontainern für die Anlieger bis 200 m zumutbar ist.

3.8. Maßnahmen zum Schutz vor unzumutbarer Lärmbelästigung

3.8.1 Straßenlärm

Die am Wohngebiet vorbeiführende Nordstraße ist eine Anliegerstraße für Wohngrundstücke dieses Gebietes, so daß von dieser Straße keine erhöhte Lärmbelästigung ausgeht.

3.8.2 Schienenlärm

Auf der Nebenstrecke Zeitz - Camburg verkehren sehr wenig Züge, außerdem liegt das neue Wohnungsbaugebiet ca. 80 m von den Bahngleisen entfernt, so daß hier nur mit einer geringfügigen Lärmbelästigung zu rechnen ist. Zur eindeutigen Klärung der Verkehrsbelegung wurde nochmals die DB - AG am 2.6.1997 befragt. Das beiliegende Antwortschreiben der DB - AG vom 13.6.1997 klärt eindeutig, daß auf dieser Strecke kein Güterverkehr und nur wenig Regionalzüge fahren, so daß eine Lärmbelästigung völlig ausgeschlossen ist.

4. Sonstiges

4.1 Abfallentsorgung der Grundstücke 17 und 18

Der anfallende Müll wird zwecks Entsorgung zur Querstraße in Höhe der Flurstücke 20 auf einen dafür vorgesehenen Platz gebracht.

4.2 Gesundheitswesen

Feste Brennstoffe sind für die Hauptheizung nicht zulässig. Bei der Abwasserbeseitigung ist auf die Vermeidung von Verunreinigungen des Bodens, Grund- und Oberflächenwassers zu achten.

Im Bereich öffentlicher Verkehrsflächen werden nicht die giftig eingestuft Sträucher Eibe und Pfaffenhütchen angepflanzt.

Da Fußweg und Straßen ohne Bordstein bündig in gleicher Höhe verlaufen, wird ein behindertengerechtes Bauen ermöglicht.

4.3 Hinweise der STAU

4.3.1 Immissionsschutz

- Schienenlärm (siehe Punkt 3.8.2)
- Zur Vermeidung einer Geruchsbelästigung durch die Kläranlage und zur Reduzierung der Schallemission durch die Aggregate der Kläranlage werden berücksichtigt.
- Feste Brennstoffe sind für die Hauptheizanlage nicht zulässig.

4.3.2 Gewässerschutz

Folgende Hinweise sind aus wasserwirtschaftlicher Sicht zu beachten:

- Die Trinkwasserversorgung wird über das öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz abgesichert.
- Der vorgeschlagenen Abwasserentsorgung des B-Planes Nr. 2 wird ebenfalls zugestimmt.
- Eine wasserrechtliche Erlaubnis zur Einleitung der gereinigten Abwässer wurde durch den Erschließungsträger beantragt.
- Anfallendes Niederschlagswasser kann, wie in den Antragsunterlagen vorgeschlagen wurde, entsorgt werden.
- Für gesammeltes Regenwasser ist keine Regenrückhaltung mit Schlammfang vorgesehen.
- Für die Einleitung des Niederschlagswassers in den Vorflutgraben zum Hasselbach wurde eine wasserrechtliche Erlaubnis vom Erschließungsträger beantragt.
- Als Baugrunduntersuchung wurden Schürfungen durchgeführt, die bis zu 2,5 m Tiefe keinen Grundwasserstand erkennen ließen.

