



beglaubigte Abschrift
Begründung zum Bebauungsplan 02

"Sonnenhöhe Ossig" - Gemeinde Schellbach, OT Ossig

Inhaltsverzeichnis:

1. Gesetzliche Grundlagen
2. Bisherige Rechtsverhältnisse
3. Anlaß und Ziel des Bebauungsplanes
4. Begründung der Festsetzungen
5. Zusammenstellung der wesentlichen Daten
6. Wesentliche Daten
7. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen,
für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet

1. Gesetzliche Grundlage

Der Bebauungsplan 02 wird auf der Grundlage des Gemeinderatsbeschlusses vom 04.05.99 zur Aufstellung eines Bebauungsplanes erstellt.

Er wird als selbständiger Bebauungsplan gem. §8 Abs.2 des BauGB aufgestellt. Für die Aufstellung gelten außerdem die Baunutzungsverordnung (BauNVO) und die Planzeichenverordnung (PlanzVO) in ihrer jeweilig letzten Fassung.

2. Bisherige Rechtsverhältnisse

Für die Gemeinde Ossig existiert ein Flächennutzungsplan der sich derzeit in der Genehmigungsphase befindet.

Der Bebauungsplan wurde entsprechend des § 8 Absatz 3 BauGB im Parallelverfahren zum Flächennutzungsplan aufgestellt.

Er wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Die durch den Bebauungsplan ausgewiesene Fläche ist dabei als Nutzfläche für **WR** (Reines Wohngebiet) entspr. § 3 BauNVO vorgesehen.

3. Anlaß und Ziel des Bebauungsplanes

Die Gemeinde Schellbach, OT Ossig liegt südwestlich von Zeitz im sogenannten "Zeitzer Forst".

Bedingt durch die landschaftlich reizvolle Lage der Gemeinde und der gleichzeitigen Nähe zu den Arbeitsstandorten Zeitz und Gera ist ein wachsendes Ansiedlungsbestreben von Menschen aus der näheren Umgebung feststellbar.

Mit dem Bebauungsplan soll der gestiegenen Nachfrage nach Wohnraum im OT Ossig Rechnung getragen werden.

4. Begründung der Festsetzungen

4.1 Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet umfaßt Teilflächen des Flurstücks 120/1, dem sogenannten "Schröbel" und des Flurstücks 393/243 sowie die Gesamtfläche des Flurstücks 123, teilweise Flurstück 271 und teilweise Flurstück 371/244 der Gemarkung Ossig.

Flurstück 120/1 befindet sich in Besitz der Ossiger Grundstücks- und Erschließungsgesellschaft mbH (z.Zt. notariell vorgemerkt).

Die Flurstücke 123; 271; 371/244 und 393/243 sind Gemeindeeigentum.

Im Norden wird das Planungsgebiet durch einen gemeindeeigenen Feldweg (393/243) mit anschließendem Waldstreifen begrenzt.

Südlich und westlich wird das Areal durch Wohngrundstücke flankiert.

Nach Osten schließen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

4.2 Verkehrstechnische Erschließung

Die verkehrstechnische Anbindung an das Planungsgebiet erfolgt von Süden her, über die Johann-Gottlob-Rössler-Str.. Die erforderliche Verbindungsstraße zum Baugebiet muß wie auch die Anliegerstraße neu errichtet werden. Die Verkehrsflächen dienen als Flächen für Leitungsrechte der öffentlichen Erschließungsträger.

Zur Unterstützung der Nutzung als "Reines Wohngebiet" wird der gesamte Straßenbereich als verkehrsberuhigte Zone eingestuft. Die Anordnung von gesonderten Fußwegen entfällt damit.

4.3 Art und Nutzung

Das Baugebiet wird als reines Wohngebiet - WR - ausgewiesen. Zu nachbarlichen Beeinträchtigungen kommt es nicht. Die in unmittelbarer Nähe, im Geltungsbereich des B-Planes vorhandene Mehrzweckhalle und Festwiese werden nur im Rahmen der Ortsfestspiele intensiv genutzt, so daß keine unzumutbarer Lärmbelastigung als Dauerzustand entsteht.

4.4 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 maximale Traufhöhe von (bergseitig) 4,0 m über Gelände unterstützt die geplante Struktur.

4.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Durch eine optimale Grundstücksaufteilung und eine zentrale Anordnung einer nur 4,75 m breiten Anwohnerstraße wurde die Bodenversiegelung in verträglichen Grenzen gehalten.

Die dafür notwendigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erfolgen zum Teil innerhalb des Planungsgebietes durch entsprechende Anpflanzungen im Bereich des Gemeindefestplatzes, der öffentlichen Stellflächen und einer großen Feldhecke an der nördlichen Planungsgrenze im Bereich des Wegrandes.

Zum Ausgleich der ökologischen Flächenbilanz gemäß Grünordnungsplan werden im Rahmen des Städtebaulichen Erschließungsvertrages zusätzliche Maßnahmen außerhalb des Planungsgebietes festgelegt.

Die Festlegungen über die Gestaltung der privaten Flächen hinsichtlich der Begrünung unterstützen den Ausgleich der durch die Bebauung vorgenommenen Eingriffe.

4.6 Ableiten von Niederschlags- und Abwasser

Das Baugebiet wird von vornherein auf ein getrenntes Abwassersystem ausgebaut, wobei beide Kanäle so lange, bis der Anschluß des Ortes an eine zentrale Kanalisation erfolgt im Bereich der Straßeneinbindung der J.-G. Rössler-Str. in einem gemeinsamen Mischwasserkanal münden. Der wiederum mündet im ganzjährig wasserführenden Vorfluter, dem Bach Aga.

Niederschlagswasser wird, wenn es nicht auf dem Grundstück verwertet wird, in den Regenwasserkanal eingeleitet.

Niederschlagswasser aus dem Bereich der öffentlichen Wege und Straßen ist ebenfalls in diesen Kanal einzuleiten.

Häusliches Schmutzwasser wird über eine vollbiologische KKA mit einer Mindestkapazität von 4 EW = 6,0 m³ auf dem jeweiligen Grundstück gereinigt. Das geklärte Wasser aus dem Überlauf wird über einen Schmutzwassersammelkanal abgeführt.

Nach dem Anschluß an eine zentrale Entsorgung ist den Grundstückseigentümern die Umwandlung der KKA in Regenwasserzisternen freigestellt.

Die Anordnung einer zentralen Kläranlage für das gesamte Planungsgebiet im Bereich der vorhandenen alten Kläranlage an der Festhalle ist aus räumlichen Gründen nicht möglich. Der erforderliche Flächenbedarf ist nicht gegeben.

4.7 Versorgungstechnische Erschließung:

4.7.1 Elektroenergie

Die Bereitstellung von Elektroenergie wird nach entspr. Aufrüstung der Ortsnetztrafostation und ein neu zu errichtendes Niederspannungsvornetz abgesichert.

4.7.2 Trink- und Löschwasser

Eine Anschlußmöglichkeit des Baufeldes an die vorhandene Trinkwasserleitung DN 80 GG in der Johann-Gottlob-Rössler-Str. ist gem. Aussage der MIDEWA (Reg.-Nr. T-St-197/98) möglich.

Löschwasser kann über die vorhandene Leitung im ganzen OT nicht abgesichert werden.

Die Löschwasserentnahme des Ortes erfolgt generell aus der Aga.

4.8 Sonstiges

Eine Beeinflussung des Baugebietes durch den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Bereich muß nicht befürchtet werden.

5. Zusammenstellung wesentlicher Daten

Gesamtfläche:		14.392,0 m ²
davon entfallen auf,		
Grundstücke	9.587,0 m ²	(66,6 %)
Straße	1.676,0 m ²	(11,6 %)
Parkflächen	325,0 m ²	(2,3 %)
Flächen f. Ver-/Entsorgung	527,0 m ²	(3,7 %)
Grünflächen (öffentl.)	2.277,0 m ²	(15,8 %)

Das Baugebiet ermöglicht die Bereitstellung von ca. 13 WE in Einzelhäusern.

6. Wesentliche Auswirkungen

Für die Umsetzung des Bebauungsplanes ist ein "Städtebaulicher Vertrag" zwischen der Gemeinde Schellbach und dem Vorhabenträger, der Ossiger Grundstücks- und Erschließungsgesellschaft mbH i.Gr. abgeschlossen, der alle weiteren Maßnahmen auf Grundlage § 6 BauGB - Maßnahme G regelt.

7. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes ist eine Grundstücksneuordnung erforderlich. Da die Flurstücke 123; 271 371/244 und 393/243 Eigentum der Gemeinde und das Flurstück 120/1 Eigentum des Investträgers wird, ist eine Neuordnung herbeiführbar.

Für Grundstücke, die für eine Grunddienstbarkeit in Frage kommen, zeichnet sich eine Einigung ab.


20.07.2000

