

PEITSCHAT & PARTNER

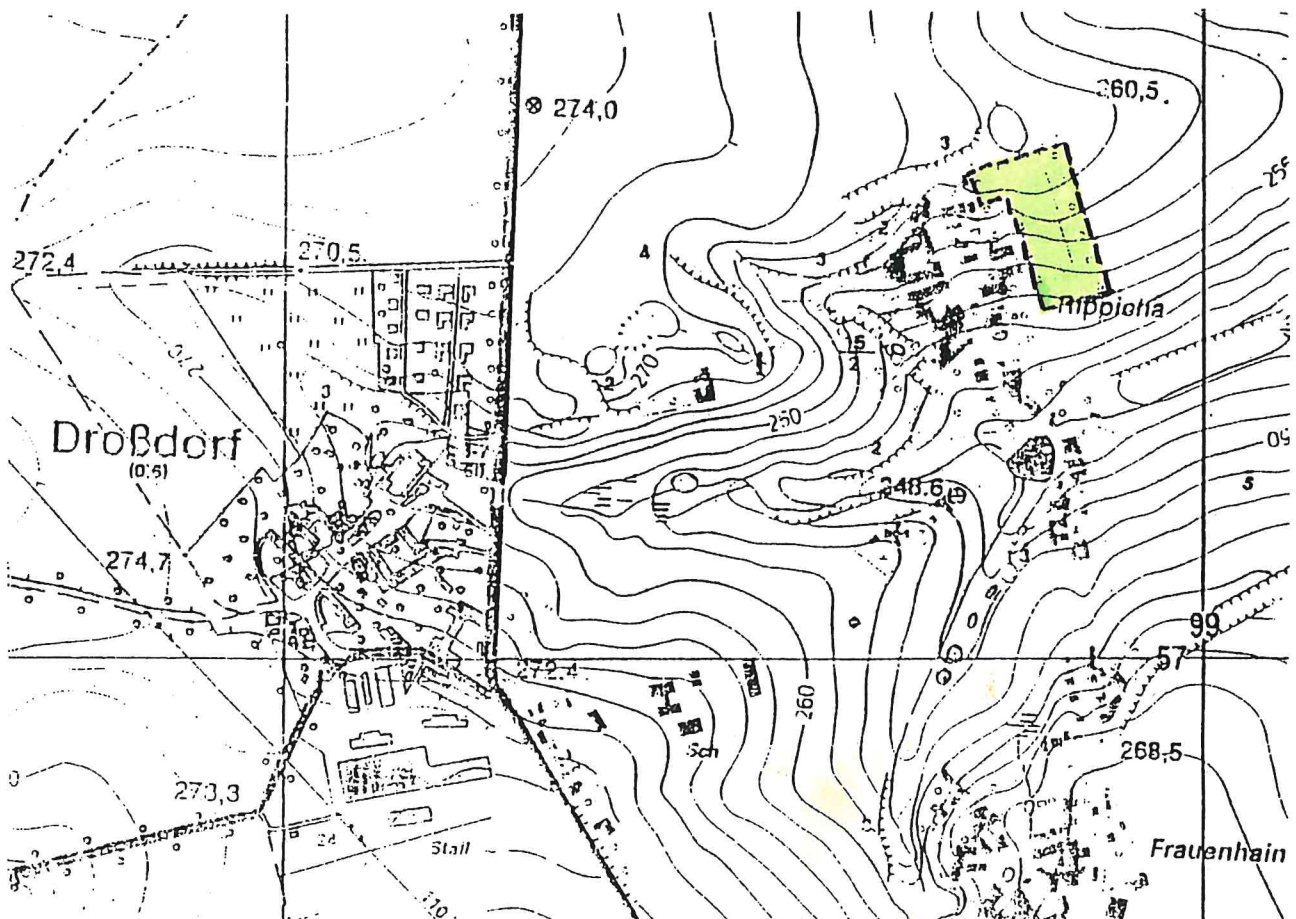
Gesellschaft für Projektierung und Baumanagement mbH

Zeitzer Str. 35 * 06712 Heuckewalde - Loitzschütz * Telefon 034423 - 21352 Fax 22208

Bebauungsplan Nr. 4 „Gartenweg in Rippicha“ der Gemeinde Droßdorf

INHALT:

1. Übersichtsplan
2. Begründung
3. Flächenbilanz
4. Planzeichnung mit Satzung und textlichen Festsetzungen



17.11.1997

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 4 / 1996 DER GEMEINDE DROSSDORF GEMÄß BESCHLUß VOM 07.04.1997 DURCH DEN GEMEINDERAT (BAUGEBIET „GARTENWEG IN RIPPICHA“)



1. Räumlicher Geltungsbereich, örtliche Verhältnisse

Für das Gebiet Droßdorf, Flur 11 auf den Flurstücken 85/5 und 85/6 teilweise, 85/4, 82/1 teilweise, 84(Weg), 48/1 teilweise, 82/2 teilweise, 51/6, 51/5, 51/4, 51/3, 51/2 teilweise, 50 (Weg), 32/1, 32/2, 32/6, 32/5, 32/4, 31/2, 31/3, und 31/4 gilt dieser Bebauungsplan.

Das Gebiet wird begrenzt:

- 1. Im Norden: Flurstück 19 der Flur 11 (Weg)
- Im Westen: Flurstücke 85/6 und 85/5 teilweise, 82/1, 48/1, 82/2, 51/2, 80/2 und 79/1 der Flur 11
- Im Süden: Flurstücke 53 und 28 der Flur 11 (Wege)
- Im Osten: Flurstücke 20/1 und 31/1 der Flur 11

2. Ziel und Zweck der Planung

Das Ziel ist es, im Ortsteil Rippicha der Gemeinde Droßdorf, geordnete städtebauliche Planung zu schaffen und den dringenden Wohnraumbedarf zu decken.

Die Bauwilligen haben sich bereits mit der Gemeinde in Verbindung gesetzt, um die entsprechende Planung in Angriff zu nehmen.

Der Umfang des Bebauungsplanes von ca. 12 geplanten und 9 bestehenden Eigenheimen ist im Hinblick auf den Bedarf gerechtfertigt.

Die Neuordnung dieses Baugebietes in der Gemeinde Droßdorf stellt eine Bereicherung für die gesamte Gemeinde dar, da eine Neuansiedlung von Bürgern sehr begrüßt wird.

3. Rechtliche Grundlagen, Einfügung in die städtebauliche Ordnung und die überörtliche Planung

Im Entwurf des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Droßdorf ist der Geltungsbereich des B - Planes als Wohngebiet dargestellt.

Am 24.06.1996 wurde vor der Gemeinderatsversammlung Droßdorf ein Ausstellungsbeschluß für die Erarbeitung eines Bebauungsplanes gefaßt, der das Ziel hat, die o.g. Fläche als Wohnbauland städtebaulich zu entwickeln.

4. Erfassung und Bewertung der Naturgrundlagen nach Empfindlichkeit und Schutzwürdigkeit

Die zu bebauenden Flächen sind z.Zt. als Gärten und Wiesen in privater Nutzung. Die Bebauung sieht eine offene durchgrünte Wohnstruktur vor, die der bereits vorhandenen Bebauung östlich des Gartenwegs angepaßt wird. Alle im Planungsgebiet vorhandenen Grünflächen werden erhalten und in die Freiflächengestaltung einbezogen. Es erfolgt eine zahlreiche Baumbepflanzung im gesamten Geltungsbereich durch die jeweiligen Bauherren. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes stehen hinsichtlich der Gestaltungsvorschläge und Empfehlungen, wie z.B. Festlegungen zu Dach, Einfriedung und Fassaden, im Einklang mit dem Dorfentwicklungsplan.

Festlegungen zur Oberflächenversiegelung sind im Teil B des Bebauungsplanes unter Pkt. 6 und 9 niedergelegt (genauere Beschreibung unter Pkt. 6 der Begründung).

5. Erschließung und Bebauung - Erfassen und Bewerten der geplanten Nutzung

5.1. Art der baulichen Nutzung

=====

Mit ihrer Höhenentwicklung und der aufgelockerten Bauweise paßt sich die geplante Wohnbebauung an die der alten Umgebung an.

5.2. Maß der baulichen Nutzung

=====

Bestimmend für die im Bebauungsplan festgesetzten Gebäudemaße, Gebäudehöhen und Dachformen waren die östlich des Gartenweges und im Ort vorhandenen Bauungsstrukturen.

Für das Wohngebiet wurde als Gebäudehöhe eine 1-geschossige Bauweise zuzüglich Dachgeschoß als Höchstgrenze festgesetzt.

Als Dachformen sind Walm-, Krüppelwalm- und Satteldächer vorgesehen. Die Anforderungen der Gebäude tragen den Charakter einer offenen Bauung. Aufgrund der im Bebauungsplan getroffenen Festlegungen zur Bebauungsdichte, Gebäudeformen und Gebäudehöhen wird die im §17, Abs.1 BauNVO festgesetzte Obergrenze der Geschößflächenzahl für allgemeine Wohngebiete eingehalten.

5.3. Erschließung

=====

Für die Erschließung des Standortes werden erforderlich:

WASSERVERSORGUNG

Benutzung der bereits herangeführten Wasserleitung DN 90 O im Gartenweg ; Ringschluß und Anbindung am Feuerwehrgerätehaus in Rippicha.

WÄRMEVERSORGUNG

Die Wärmeversorgung erfolgt mit Heizöl oder Flüssiggas als Energieträger oder über das örtliche Energieversorgungsnetz. Die entsprechenden Anlagen hierfür sind durch die Bauherren errichten zu lassen.

ENERGIEVERSORGUNG

Heranführen der im Gartenweg verlaufenden Stromleitung.

ENTSORGUNG

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über Kleinkläranlagen und Einleitung in den Ortskanal. Die Regenwasserentsorgung erfolgt gemeinsam mit der Straßentwässerung und dem geklärten Schmutzwasser über einen Mischwasserkanal. Die Löschwasserbereitstellung ist durch den vorhandenen Teich zwischen den Orten Rippicha und Zetzsdorf abgesichert. Der Teich befindet sich ca. 110m vom Gartenweg entfernt.

FERNMELDEVERSORGUNG

Heranführen der im Gartenweg verlaufenden Fernmeldeleitung.

VERKEHRSFÜHRUNG

Die Zufahrt zum Planungsgebiet des B - Planes erfolgt über den vorhandenen Gartenweg, der im Zuge der Bebauung durch die Gemeinde ausgebaut wird. Als Belag ist eine sandgeschlämmte Schotterdecke vorgesehen.

6. Nutzungsverträglichkeiten, Nutzungskonflikte, Flächenbilanz (Umweltverträglichkeitsprüfung) und sonstige Auswirkungen

Aufgrund der geplanten, lockeren durchgrünter Bebauung werden die vorhandenen Gärten und Wiesen aufgewertet.

Eine Flächenbilanz liegt als Anlage der Begründung bei.

7. Abwägung und Belange

Es wurden in Absprache mit dem zuständigen Kreisplanungsamt, Amt für Umwelt- und Naturschutz und der Gemeinde keine Bedenken geäußert, sofern die erarbeitete Satzung zum Bebauungsplan unter den Gesichtspunkten der Bauordnung, Grünordnung und der anderen Träger öffentlicher Belange eingehalten wird.

Da die Schaffung von Wohnraum ein dringendes Anliegen in unserer Zeit ist, leisten wir mit diesem Projekt einen wesentlichen Beitrag, Abhilfe zu schaffen.

8. Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden

Das Planungsgebiet ist zum Teil in privatem und Gemeindeeigentum.

9. Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Zur Entwicklung der Natur wurden in der Satzung grünordnerische Festsetzungen erlassen. Diese Maßnahmen dienen auch dem Schutz der Natur und der Landschaft.

Es gelten folgende Verbote:

- keine Beschädigung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzen
- kein Aufbringen von Stoffen oder Gegenständen wie Müll, Bauschutt, Klärschlamm u. a.

Die grünordnerischen Maßnahmen (Bepflanzung) werden in der folgenden Vegetationsperiode nach Abschluß der Baumaßnahmen abgeschlossen.

Für die außerhalb des Geltungsbereiches des B - Planes liegenden Flächen, für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, gibt die Gemeinde eine Verpflichtungserklärung für die Bepflanzung ab.

Flächenbilanz zum B-Plan Nr.4 „Gartenweg in Droßdorf - Rippicha“

Gesamtfläche des Geltungsbereiches	25700 m ²
------------------------------------	----------------------

Bilanz vor der Bebauung

	Fläche		Wertfaktor		Biotopwert- punkte
Wege, Straßen	3.100 m ²	x	0,00	=	0
Gartenland östlich vom Gartenweg	6.400 m ²	x	0,4	=	2.560
versiegelte Flächen östlich vom Gartenweg	2.100 m ²	x	0,00	=	0
Wiesen und Gärten westlich vom Gartenweg	13.900 m ²	x	0,4	=	5.560
versiegelte Flächen durch Gebäude	200 m ²	x	0,00	=	0
Gesamtpunkte	25.700 m²				8.120

Bilanz nach der Bebauung

	Fläche		Wertfaktor		Biotopwert- punkte
Wege, Straßen	3.100 m ²	x	0,00	=	0
Gartenland östlich vom Gartenweg	5.600 m ²	x	0,4	=	2.240
versiegelte Flächen östlich vom Gartenweg	2.900 m ²	x	0,00	=	0
Gartenland westlich vom Gartenweg	9.800 m ²	x	0,4	=	3.920
versiegelte Flächen westlich vom Gartenweg	4.300 m ²	x	0,00	=	0
Anpflanzungen von Eschen, Kastanien, Linden; von Frauenhein nach Zetzsdorf (65 Stück)	1625 m ²	x	0,6	=	975
Anpflanzung von Weiden und Erlen; von Rippicha nach Röden entlang des Baches (68 Stück)	1700 m ²	x	0,6	=	1.020
Gesamtpunkte					8.155

Die Differenz zwischen dem Biotopwert des Geltungsbereiches des B-Planes vor und nach Bebauung beträgt 35 Punkte, d.h. es entsteht durch den Eingriff in die Natur kein Wertverlust der Fläche.