

**Gemeinde Seeligstadt ,
Landkreis Bischofswerda**

**BEBAUUNGSPLAN
mit integriertem Grünordnungsplan**

" S I E D L U N G "

BEGRÜNDUNG

Planverfasser
Ingenieurbüro Christa Ringel
Maximilian-Kolbe-Str. 2
01877 Bischofswerda
Tel 03594 6143
Zul.- Nr 12-2-571

Bischofswerda, 10.12.93
Ergänzung vom 10.02.94

Eigenschaften und Verwendung von heimischen, wachsenden und ökologisch wertvollen Bäumen, die bei Pflanzmaßnahmen zu bevorzugen sind (Beim Einsatz anderer Arten sollte die NSB konsultiert werden).

Baumart	Höhe bis ... m	Schnellwüchsig	Trägwüchsig	Auch geeignet für Standorte	sehr arme	schwere kalte	nasse (Ufer...)	gute Bliesenweide	guter Strauchbaum	gute sonstige
	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
Bergahorn (Acer pseudoplatanus)	40	+						+	+	verträgt keine heiße Lage
Spitzahorn (Acer platanoides)	30	+			+			+	+	auch als Strauch
Feldahorn (Acer campestre) 1)	15		+					+		
Wildapfel (Malus sylvestris)	8								+	
Birke (Betula pendula)	25	+		+					+	für enge Lagen, da kleine Krone
Eberesche (Sorbus aucuparia)	15									
Wildbirne (Pyrus pyraaster)	20			+				+		
Stieleiche (Quercus robur)	50					+				
Traubeneiche (Quercus petraea) 1)	45					+			+	
Schwarzerle (Alnus glutinosa)	30	+		+					+	
Esche (Fraxinus excelsior)	40	+				+				auch als Strauch
Traubenkirsche (Prunus padus)	15									für wärmere Lagen
Sommerlinde (Tilia platyphyllos) 1)	40	+						+		
Korbweide (Salix viminalis)	10				+			+		
Silberweide (Salix alba)	25					+		+		
Bergulme (Ulmus glabra)	40									
Flatterulme (Ulmus laevis) 2)	30					+		+		
Vogelkirsche (Prunus avium)	25									als Linde bevorzugt verwenden
Winterlinde (Tilia cordata)	30							+		

1) = nicht in freier Landschaft zu verwenden

2) = Ulmenarten sind gegen das "Ulmensterben" (Pilzkrankheit) empfindlich,

daher mgl. mit anderen Arten gemeinsam pflanzen, um Ausfälle in Grenzen zu halten

Landratsamt Bischofswerda

U: M W E L T A M T

Bearbeiter: Herr Droglä (August 1991)

Sträucher (heimische, wildwachsende), die allein oder ergänzend zu Großbäumen verwendet werden können, z. B. in beengter Lage oder als Füllholz in Windschutzhecken oder Feldgehölzen, sie sind im Kreis Bischofswerda aus ökologischer Sicht besonders geeignet, beim Einsatz anderer Arten sollte die NSB konsultiert werden.

- Faulbaum (Frangula alnus): bis 3 m hoher Strauch oder kleines Bäumchen, für die meisten Standorte geeignet
- x Feldahorn (Acer campestre): trügwüchsiger Strauch, der auch zum kleinen Baum heranwachsen kann, bei besseren Böden verträgt er auch Trockenheit
- Haselnuß-Wildform (Corylus avellana): bis 5 m hoher Strauch, verträgt viel Schatten aber keinen armen Sandboden
- Schwarzer Holunder (Sambucus nigra): vielfach an Weg- und Waldrändern und in Gehölz zu finden, Schatten und leichten Boden ertrag keine allzu große Trockenheit
- Trauben- oder Hirschholunder (Sambucus racemosa): 2 - 4 m hoher Strauch, der beson an Waldrändern zu finden ist, er verträgt gro Trockenheit und mageren Boden
- Hundsrose, wilde Hagebutte (Rosa canina): starkwüchsig, bis 3 m hoch, verträgt auc arme und trockene Böden
- x Kreuzdorn (Rhamnus cathartica): meist hoher Strauch, seltener bis 5 m hohes Bäumche kräftige Böden, die frisch bis trocken sein können
- Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus): Strauch oder niedriger Baum, bis 5 m Höhe, be sonders für lichte und warme Standorte mit kräftige Böden, relativ unempfindlich bezüglich Wasserhausha
- Schlehe (Prunus spinosa): ca. 3 m hoch, stark bedroht, relativ wärme- und lichtbe dürftig, wünscht bessere Böden und relativ trockene Lagen
- Traubenkirsche (Padus avium): großer Strauch, der frischen Boden und Schatten bis Halbschatten bevorzugt
- Grauweide (Salix cinerea): 3 - 5 m hoch, für nasse Wiesen und Moorböden
- Ohrweide (Salix aurita): bis 2 m hoch, erträgt sowohl feuchte als auch trockene Standorte, alle Weiden gut als Uferbepflanzung geeignet
- Salweide (Salix caprea): auch als kleiner Baum wachsend, verträgt auch leichtere und trockene Böden
- Purpurweide (Salix purpurea): bis max. 3 m hoch, ebenfalls Trockenheit vertragend, wird nicht vom Wild und Vieh verbissen
- Korbweide (Salix viminalis): meist 1,5 - 4 m hoher Strauch, aber auch als Baum wachsend, besonders auch für Gewässerufer geeignet, unempfindlich gegen Überschwemmungen
- Eingrifflicher Weißdorn (Crataegus monogyna): großer langsamwachsender Strauch (auc kleiner Baum), der auf besseren Böden überall gedeiht
- Zweigrifflicher Weißdorn (Crataegus laevigata): ähnlich dem vorigen, bis 4 m hoch

Anmerkung: X = nicht in freier Landschaft zu verwenden

NSB = Naturschutzbehörde

Bearbeiter: Herr Drogla (August 1991)

Landratsamt Bischofswerda, Umweltamt

*Bebauungsplan
mit integriertem Grünordnungsplan*

"Siedlung"

Gemeinde Seeligstadt, Landkreis Bischofswerda

1. Aufstellungsbeschluß

Der Gemeinderat Seeligstadt hat in seinen Sitzungen am 29.9.92 und am 19.11.92 beschlossen, den Bebauungsplan "Siedlung" aufzustellen.

Mit der Aufstellung wurde das unterzeichnende Ingenieurbüro beauftragt.

Die Planungsanzeige erfolgte mit Schreiben vom 20.11.92.

Mit Beschluß vom 10.05.93 erfolgte die Änderung des Entwurfes unter Einarbeitung der Vorgespräche mit dem Regierungspräsidium zur Verringerung der überplanten Fläche.

Am 10.11.93 erfolgte die Beschlußfassung zur Erarbeitung des integrierten Grünordnungsplanes.

2. Flächennutzungsplan

Für das Gebiet liegt ein Entwurf des Flächennutzungsplanes vor.

Die im 2. Entwurf des Bebauungsplanes als MD - Gebiet ausgewiesenen Flächen sind im Entwurf zum Flächennutzungsplan von 1/91 teilweise als Wohnbaufläche bzw teilweise als landwirtschaftliche Nutzfläche bzw als Grünfläche ausgewiesen.

Da die Notwendigkeit der Belegung mit Wohnbaufläche für die Gemeinde vorrangig ist, werden die betreffenden Gebiete in den aktualisierten Entwurf des Flächennutzungsplanes als Wohnbaufläche aufgenommen. Die Stellungnahme des Landratsamtes verwarf die als - MD - Gebiet ausgewiesene Nutzung, so daß in der Abwägung der Beschluß zu Änderung in - WA - gefaßt wurde.

3. Planungsverlauf

Von Seiten der Gemeinde bestanden genaue Vorstellungen zur Aufplanung des Gebietes, die durch den dringenden Wohnbedarf der Bevölkerung begründet sind. Der Vorentwurf wurde der Gemeinde zur vorgezogenen Bürgerbeteiligung übergeben und am 8.1.93 den betreffenden Grundstückseignern bzw am 11.1.93 den Gemeindevertretern in einer öffentlichen Gemeindevertretersitzung durch den Verfasser erläutert. Die beschlossenen Änderungen wurden eingearbeitet. Die öffentliche Auslegung des 1. Entwurfes des Bebauungsplanes erfolgt vom 08.02.93 bis zum 07.03.93. Die Erarbeitung des vorliegenden 2. Entwurfes wurde auf Empfehlung des Regierungspräsidiums zur Verringerung der überplanten Fläche auf ca 3,5ha vorgenommen. Der 2. Entwurf wurde vom 1.6.93 bis zum 15.6.93 ausgelegt.

In der Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen der Befragung der Behörden bzw der Beteiligung der Bevölkerung wurden folgende Änderungen und Festlegungen beschlossen

- Erstellung eines integrierten Grünordnungsplanes unter Ausweisung der Ersatzflächen
- . Alleepflanzung Einsweg (Flügel 1),
Flurstück 392 b 2250 m2 und beidseitige Alleepflanzung am Weg,
Flurstück 389g an der Großröhrsdorfer Straße 5540 m2
- . Ausweisung von öffentlichen und privaten Grünflächen im Geltungsbereich des B-Planes durch Einbeziehung von nichtbauwilligen Grundstückseigner in den Geltungsbereich als private Dauergrünfläche
- . Schaffung von Grüninseln im Straßenverlauf zur Verkehrsberuhigung
- . Konkretisierung des Geltungsbereiches

- Aufnahme der Flurstücke 487,498a u.c und 495 in den Geltungsbereich,
- Wegfall der Planstraße A zum Ortseingang
- Abgrenzung des Geltungsbereiches durch Bepflanzung mit freiwachsender Hecke bzw großkronigen Laubbäumen entsprechend Pflanzliste der bevorzugten Laubbäume bzw Sträucher des Umweltamtes.

4. Grundlagen der Ausweisungen

Das Gebiet soll in Anlehnung an die angrenzende vorhandene bauliche Nutzung als **Allgemeines Wohngebiet WA** ausgewiesen werden. Dabei ist der dörfliche Charakter des angrenzenden Bereiches auch für das Wohngebiet prägend.

Die Grundstücksgröße wurde zwischen 450 und 780 m² vorgeschlagen.

Die Parzellierung wurde nicht zwingend vorgeschrieben.

Es ist eine offene Bebauung durch Einzel-bzw Doppelhäuser mit max.

2 Vollgeschossen, wobei eins durch das ausgebaute Dachgeschoß gebildet wird, vorgesehen.

Den Bauherren ist die Absicht einer durchgehenden Begrünung nahezu legen.

Die hierzu getroffenen Festlegungen sind unbedingt durchzusetzen.

Die durch die Gemeinde bereits begonnene Wiederherstellung des Teichbiotopes westlich des beplanten Gebietes und die geplanten Baumpflanzungen entlang der Verlängerung des Einsweges und am östlichen Rand des Bebauungsgebietes bilden Grünzonen in unmittelbarer Umgebung des Wohngebietes.

Als Ersatzfläche wird die Bepflanzung der gemeindeeigenen Flurstücke 392b (2280m²) und 389g (5940m²) vorgesehen.

Im Geltungsbereich wurden keine Flächen für Sport und Freizeit ausgewiesen.

Hierfür steht der Sportplatz der Gemeinde zur Verfügung, welcher sich in unmittelbarer Nähe befindet.

*Luftbildaufnahme Seeligstadt mit Lage des
Bebauungsgebietes*



5. Bedarf

Ein konkreter Bedarf für die Ausweisung des Gebietes liegt vor.

Eine größere Anzahl von Bauinteressenten ist bereits vorhanden.

Die Ansiedlung des Gesamtgebietes wird sicherlich über einen größeren Zeitraum erfolgen, da die Interessenlage der jetzigen Grundstückseigentümer unterschiedlich ist .

Um den gegenwärtigen Bedarf in kürzester Frist abdecken zu können, wird eine Teilung des Bebauungsplanes in Erwägung gezogen.

6. Örtliche Gegebenheiten

Das Gebiet der Gemeinde Seeligstadt liegt im Südwesten des Landkreises Bischofswerda ca 30 km östlich von Dresden.

Damit gehört sie zum Großraum Dresden. Die erste urkundliche Erwähnung der Siedlung erfolgte im Jahre 1223 in der " Oberlausitzer Grenzurkunde ". Die Anlage des Dorfes läßt noch heute das typische Zweireihendorf erkennen, welches sich entlang der Schwarzen Röder in Ost-Westrichtung erstreckt.

Die Gemeinde ist in den Gemeindeverband Großharthau eingegliedert. Ihre Gesamtfäche umfaßt ca 1660 ha, davon ca 900ha Waldfläche. Die Einwohnerzahl wurde 1985 mit 647 angegeben.

Die Bestrebungen der Gemeinde laufen auf eine Erweiterung der Einwohnerzahl auf 1500 hin. Die entsprechende Infrastruktur dafür gilt es zu schaffen. Dies trifft sowohl für Erschließung und Straßenbau als auch für die Schaffung von Versorgungs- und Freizeiteinrichtungen zu. Wesentliche Voraussetzungen für eine Bebauung gerade dieses Gebietes wurden bereits im Vorfeld der Überplanung getroffen.

Begünstigend für den Standort Seeligstadt als Wohnbaustandort

wirkt sich die Lage zu wichtigen Verkehrswegen aus.

Südlich der Gemeinde verläuft die Bundesstraße B 6 .Damit besteht eine sehr günstige Verbindung nach Dresden und nach Bischofswerda.

Seeligstadt hat mit seiner unmittelbaren Nähe zum Waldgebiet der Massenei sehr gute Voraussetzungen als Naherholungsgebiet.

So gehen die Bestrebungen der Gemeinde dahin, trotz Erweiterung der Wohnbauflächen die Grünzonen und Waldflächen zu bewahren und als wichtigste Existenzgrundlage für Landwirtschaft und Tourismus im Ort auszugestalten.

Seeligstadt liegt unmittelbar an der Eisenbahnstrecke Dresden - Görlitz. Die nächsten Bahnhöfe befinden sich in Arnsdorf und Großharthau. Die Gemeinde bemüht sich um einen Haltepunkt im Ort.

7. Lage und Umgrenzung des Baugebietes

Das betroffene Gebiet liegt im Nord- Osten der Gemeinde Seeligstadt. (s. Luftbildaufnahme)

Um eine Zersiedlung der Landschaft zu vermeiden, wurde das Gebiet komplex überplant. Es grenzt unmittelbar an die vorhandene Bebauung an bzw schließt ein einzelnes Wohnhaus und geht in die freie Landschaft über. Eine spätere Erweiterung in diese Richtung wird nicht vorgesehen, um den Charakter des Straßendorfes nicht zu zerstören.

8. Beschaffenheit des Baugebietes

Das Bebauungsgebiet liegt auf einer Höhe von etwa 274 bis 277 m ü. NN.

Das Gelände fällt in leichtem Gefälle zum Ort hin.

Geländepunkte sind im Bebauungsplan zur Orientierung angegeben.

Das Gebiet wird zur Zeit noch teilweise landwirtschaftlich als Ackerland genutzt. Der größte Teil ist Wiesenland und wird als Weidefläche genutzt. Die Flurstücke 487

(ca 2300m², 22 Apfelbäume s. Foto) und 489 (18 davon 5 Neupflanzungen) sind durch Obstbaumbestand gekennzeichnet

(kein Hochstamm) und teilweise durch Hecken eingegrenzt.

Der Baumbestand auf dem Flurstück 489 ,größtenteils Neupflanzungen) ist weitestgehend zu erhalten (Teilfläche ist als private Dauergrünfläche ausgewiesen)

Die umgrenzende Hecke des Flurstückes 487 ist ebenfalls unter Bestandschutz zu stellen. Das Flurstück 498 wird zur Zeit durch Pächter als Gartenland genutzt. Hier erfolgt eine Teilung, so daß Teilflächen nach Kauf durch die jetzigen Pächter weiterbewirtschaftet werden (nicht Bestandteil des B- Planes). Die nördlichen Teilflächen der Parzellen werden als Bauland überplant. Am östlichen Ende des Bebauungsgebietes besteht auf dem Flurstück 498 ein erhaltenswerter Bestand an 10 Eichen (s. Foto 2) der durch Neupflanzungen ergänzt werden soll.

Als hauptsächliche Bodenart steht Lehm an.

Grundwasserstand sowie Bodenschichtung sind nicht bekannt.

Vor Beginn der Erschließungs- bzw Bauarbeiten sind Untersuchungen zum Grundwasserverlauf über mindest eine Trocken- und eine Naßperiode durchzuführen. Bei Vorhandensein von Grundwasser in der Gründungsebene sind die Bauherren auf die Verlegung einer druckwasserhaltenden Dichtung hinzuweisen. Gleiches gilt für Schutzmaßnahmen zur Ableitung anfallenden Schmelzwassers vom Gebäude an den äußeren Grundstücken. Die Verlegung einer Flächen- bzw Ringdrainage ist in jedem Fall zu empfehlen.

Gleichfalls sind die Bauflächen auf Schadstoffablagerungen zu

untersuchen. Eine Bebauung darf erst erfolgen, wenn der Nachweis erbracht ist, daß der unbelastete schadstoffarme Zustand der Böden gemäß Immissionsschutzrichtlinien gewährleistet ist.

9. Erschließung

9.1 Straßenverkehr

9.1.1 Überörtliche Erschließung

Der Anschluß an das überregionale Verkehrsnetz kann trotz der Lage an der Grenze des Landkreises Bischofswerda als gut bezeichnet werden.

Ca 1,5 km von der Ortsgrenze entfernt, ist in südlicher Richtung durch die B6 eine günstige Verbindung nach Dresden und Bischofswerda gegeben. Die Entfernung zur Autobahn E 40 Dresden - Bautzen beträgt über die Anschlußstellen Bretnig oder Pulsnitz jeweils etwa 10 km.

Durch öffentliche Verkehrsmittel ist Seeligstadt ebenfalls verhältnismäßig gut an das Verkehrsnetz angeschlossen. So bestehen Busverbindungen nach Arnsdorf/Radeberg, Großröhrsdorf und Bischofswerda, von wo aus jeweils weitere Anschlußmöglichkeiten mit Bus- oder Bahnlinien vorhanden sind.

Die Bahnlinie Dresden - Görlitz führt in unmittelbarer Nähe am Ort vorbei. Die Gemeinde bemüht sich um einen Haltepunkt in Seeligstadt.

9.1.2 Innere Erschließung

Alle Straßen sind als Wohngebietsstraßen für ein geringes Verkehrsaufkommen und eine Begrenzung der Höchstgeschwindigkeit auf 30 km / h ausgelegt. Zur Verkehrsberuhigung sind bepflanzte Inseln über eine Spurbreite sowie wechselseitige Parkspuren vorgesehen. Die Befestigung erfolgt in Betonpflaster. Die Park-

flächen sind durch Rasengitterplatten zu befestigen um eine weitestgehende Durchlässigkeit zu erreichen und die Versiegelung von Flächen zu beschränken. .

Der "Einsweg", welcher in diesem Bereich mit 3m eine zu geringe Breite aufweist, ist er bis zu seinem Auslaufen ins Gelände auf 5,50 m zu verbreitern.

Die Planstraße A schafft die Verbindung vom "Einsweg "durch das Wohngebiet mit der Ausmündung auf der L II O 232.

Die Fahrbahnbreite ist auf 5.50 m festgelegt.

Parktaschen sind senkrecht bzw parallel zur Fahrbahnrichtung wechselseitig angeordnet. Von der Planstraße A aus verläuft die Planstraße B als Anliegerstraße. Vorgeschlagen wird Richtungsverkehr . Es ist eine Fahrbahnbreite von von 3,75 m und an ausgewiesenen Stellen in Verbreiterung der Fahrbahn Parken in Längsrichtung vorgesehen.

Um die Verbindung zur freien Landschaft auch für Fußgänger weiterhin zu gewährleisten, sind sowohl von der Planstraße A als auch vom "Einsweg "Verbindungen zu den vorhandenen Feldwegen herzustellen. Die Durchfahrt zu den landwirtschaftlich genutzten Fluren ist durch Wirtschaftswege zu gewährleisten. Die Einmündungen der Planstraßen in die Hauptstraße sind bereits angelegt. Sie wurden nicht in den Geltungsbereich einbezogen.

9.2 Abwasser

Seeligstadt ist Mitglied des Zweckverbandes Abwasser Radeberg, der Standort der neuen Kläranlage (Übergangslösung) befindet sich außerhalb der Ortslage Gemeinde.

Zum Zeitpunkt der Planung des Baugebietes wurde mit der Realisierung der Abwassertrassen bereits begonnen. Die

Trassenführung erfolgt im Trennsystem im Bereich der Hauptstraße. Die Anbindeschächte für Fäkalie des neuen Standortes erfolgt in den Schächten

1-11 Planstraße A und B

1-40 "Einsweg" und Planstraße C

Die Oberflächenentwässerung erfolgt in die vorhandene Beschleunigung am Einsweg bzw. am vorh. Eigenheimstandort.

Als Vorfluter dient die schwarze Röder.

Der östliche Teil des Bebauungsgebietes erfolgt in die vorh. Betonleitung am Ortseingang und oberhalb Neue Straße in die Schwarze Röder.

Die Abwasserleitungen werden in den öffentlichen Flächen verlegt.

9.3 Wasser

Seeligstadt ist Mitglied im Trinkwasserverband Bischofswerda.

Zum Zeitpunkt der Planung wurde die Verlegung der zentralen Wasserleitung realisiert, teilweise ist eine Verlegung auf Privatgrund erfolgt. Der Anschluß des Bebauungsgebietes erfolgt im Bereich "Einsweg" und Planstraße A. Die neu zu verlegenden Wasserleitungen sind in den öffentlichen Flächen zu verlegen. Für das Bebauungsgebiet ist der Bau von eigenen Brunnenanlagen nicht zulässig.

In der Ausführungsplanung zur Erschließung sind Standorte für Löschwasserhydranten vorzusehen.

9.4. Stromversorgung

Seeligstadt wird von der Energieversorgung Sachsen Ost AG mit elektrischer Energie versorgt.

Der Anschluß des Bebauungsplanes ist möglich. Es besteht eine

Trafostation am Rand des Bebauungsgebietes.

Die als Anschlußkabel zwischen der 10 KV-Leitung und der Trafostation verlegten E-Kabel werden nach Aussage des Stromversorgers außer Betrieb genommen, da die Versorgung der Trafostation neu erfolgt. Alle neu zu verlegenden Leitungen sind unterirdisch zu verlegen.

9.5 Telefon

Die Anschlußmöglichkeit sollte durch die Deutsche Bundespost-Telekom geprüft werden. Zumindest sollte die Verlegung der Erdkabel mit den weiteren Erschließungsmaßnahmen gemeinsam vorgenommen werden.

9.6 Gasversorgung

In der Planungsphase konnte ein Gasanschluß durch die Versorgungsbetriebe nicht zugesichert werden. In der Realisierungsphase sollte dies nochmals hinterfragt werden bzw. eine zentrale Versorgung durch Flüssiggas untersucht werden.

10. Immissionsschutz

Aus den vorhandenen Verkehrswegen ergeben sich keine Schallschutzprobleme. Der geringste Abstand zur Bahnlinie beträgt 250 m.

11. Denkmalpflege

Baudenkmale sind im Planungsgebiet nicht vorhanden. Zu den Bodendenkmälen ist der Pkt B 6 der Allgemeinen Festlegungen zu beachten.

12. Naturschutz

12.1 Privatgrundstücke

Die Festlegungen zu Pflanzgeboten im Bebauungsplan sind bindend für das Bebauungsgebiet.

Den Bauherrn ist die Liste der zu bevorzugenden Gehölze (Pflanzliste des Landratsamtes ,Umweltamt,Drogla, August 1991) als Bestandteil der Satzung zur Auswahl der Pflanzungen zu übergeben.

Vorrangig ist die Pflanzung heimischer großkroniger Laubbäume, bevorzugt Obstbäumen alter empfehlenswerter Sorten vorzusehen (Äpfel,Birnen,Kirschen)

Je 200m² nichtbebaute Fläche ist mindestens ein heimischer großkroniger Laubbaum,vorzugshalber Obstbaum (alte Sorten) zu pflanzen.

Die Grundstücke sind zur freien Landschaft mit freiwachsenden Hecken abzugrenzen.Bei Hinterpflanzung von Maschendraht sind durchgängige Sockelmauern verboten.

Zur Heckenpflanzung werden empfohlen

Schlehe	(Prunus spinosa)
Johannisbeere	(Ribes nigrum)
Heckenkirsche	(Lonicera xylosteum)
Sanddorn	(Hippophae rhamnoides)
Hundsrose	(Rosa canina)
Hasel	(Corylus avellana)
Liguster	(Ligustrum vulgare)

Zur Fassadenbegünung werden empfohlen

Gemeine Waldrebe	(Clematis vitalba)
Efeu	(Hedera helix)
Echtes Geißblatt	(Lonicera caprifolium)
Waldgeißblatt	(Lonicera periclymenum)
Kletterrosen	(Rosa i.S.)
Weinrebe	(Vitis vinifera)

Insgesamt darf der Anteil der Nadelgehölze nicht 25% der Pflanzung nicht überschreiten.

Durch Pflanzgebote sind auf den Grundstücken ca 100 Bäume und 490 m freiwachsende Hecke zu pflanzen.Demgegenüber steht der etwaige Wegfall von 22 Obstbäumen.

12.2 Öffentliche Grünflächen

12.2.1 Grüninseln

Die im Bereich der Verkehrsflächen eingelagerten Grüninseln sind mit relativ anspruchslosen, flach wurzelnden Bäumen bzw Sträuchern bis max 5-15m Höhe.

Öffentliche Grünflächen (Grüninsel)

Eberesche	(Sorbus aucuparia)
Feldahorn	(acer campestre)
Traubenkirsche	(Padus avium)
Kreuzdorn	(Rhamnus cathartica)

12.2.2 Ersatzflächen

Die Ersatzflächenpflanzung ist mit Laubgehölzen vorzunehmen.

Nadelhölzer dürfen einen Anteil von 25% nicht überschreiten.

Ersatzfläche Randbepflanzung östlicher Teil Flurstück 492

Im Osten befindet sich im Anschluß an das Bebauungsgebiet in geböschten Gelände eine schützenswerte Baumgruppe bestehend hauptsächlich aus 10 älteren Eichen und zwischengelagertem Buschwerk und Nadelgehölzen. Diese Fläche soll als östlicher Abschluß des Bebauungsgebietes erweitert werden. Angrenzend an die Grundstücke ist eine freiwachsende Hecke zu pflanzen. In östlicher Richtung davon ist eine Flächenpflanzung von großkronigen heimischen Laubgehölzen vorgesehen.

Großkronige Bäume

Stieleiche	(Quercus robur)
Traubeneiche	(Quercus petraea)
Esche	(Fraxinus excelsior)
Birke	(Betula pendula)

Freiwachsende Hecke

Schlehe	(Prunus spinosa)
Wilde Hagebutte	(Rosa canina)
Traubenkirsche	(Padus avium)
Haselnuß	(Corylus avellana)

Allee am Einsweg

Die Pflanzung erfolgt nach Rückgabe der Flächen in Forstbestand.

Die Allee ist mit Ebereschen und zwischengesetzten Traubenkirschen zu bepflanzen.

Der Alleestreifen hat eine Breite von ca 5m .Der Pflanzabstand beträgt 10 -15 m.



Ersatzfläche. Flurstück 392 b

Eichenbestand
Flurstück 498



Obstbaumbestand Neupflanzung
Flurstück 489



Obstbaumbestand (Apfel)
Flurstück 487



Ersatzfläche Flurstück 392 und Weg

Für die Ersatzfläche auf dem Flurstück 392 ist die Schaffung eines Trockenbiotopes vorgesehen. Auf dem Flurstück ist ein Bestand von 18 Obstbäumen und 12 größeren Birken sowie verschiedenen Sträuchern vorhanden. (siehe Fotos) Der Bestand soll durch eine Bepflanzung des Mittelteiles mit großkronigen heimischen Laubgehölzen ergänzt werden.

Folgende Arten sind zu bevorzugen:

Stieleiche, Traubeneiche, Esche, Birke

Als Randpflanzung ist eine freiwachsende Hecke aus Wilder Hagebutte, Traubenkirsche und Haselnuß vorzusehen.

Im Bereich des Flurstückes 392 besteht ein aus Feldsteinen gebildeter Steinhaufen. Dieser soll zum Schutz von Kleintierarten erhalten und erweitert werden, so daß auf dem Flurstück ein Trockenbiotop entstehen kann.

Der Weg zum Biotop wird durch eine beidseitige Bepflanzung mit großkronigen heimischen Laubgehölzen im Abstand von 10m-15m auf einem Streifen von je 5m Breite zur Allee.

Vorgeschlagene Pflanzliste (Generell ist die Pflanzliste des Umweltamtes, Landratsamt Droglá August 1991 zu verwenden)

Eine detaillierte Planung ist im Rahmen der Erschließungsplanung, nach Erstellung der Vermessung des Gebietes vorgesehen.

Pflanzung Ersatzfläche (Flurstück 392)

Alleepflanzung

Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
Trauben- oder Hirschholunder (*sambucus racemosa*)

Großkronige Bäume

Stieleiche (*Quercus robur*)
Traubeneiche (*Quercus petraea*)
Esche (*Fraxinus excelsior*)
Birke (*Betula pendula*)

Freiwachsende Hecke

Schlehe (*Prunus spinosa*)
Wilde Hagebutte (*Rosa canina*)
Traubenkirsche (*Padus avium*)
Haselnuß (*Corylus avellana*)

Ersatzfläche Flurstück 389g

Der vorhandene Baumbestand von 5 Kirschbäumen und 8 verschiedene kleine Obstbäume ist durch Pflanzung weiterer Obstbäume alter hochstämmiger Sorten von Kirsche, Apfel und Birne als Streuobstwiese anzulegen. Die Ränder sind durch Pflanzung freiwachsender Hecken einzugrenzen.

Die detaillierte Flächenplanung erfolgt in der Phase der Erschließungsplanung.

Pflanzung Ersatzfläche Flurstück 389g

freiwachsende Hecke

Ribes nigrum	Johannisbeere
Prunus spinosa	Schlehe
Rubus caesius	Kratzbeere
Rubus fruticosus	Brombeere
Rubus idaeus	Himbeere

13. Kosten für die öffentliche Erschließung

Grobkostenschätzung unverbindlich

13.1 Verkehrsflächen

(Straßen, Gehwege, Fußwege, Parkplätze)

Planstraße A	280 m * 5,5 m =	1 540	m2
Planstraße C	72 m * 4,75m =	342	m2
Wendehammer	106 m * 5,5 m =	583	m2
Planstraße B		90	m2
Verbreit. "Einsweg"	116 m * 3,75m =	435	m2
Fußwege	130 m * 2,5 m =	325	m2
	55 m * 3 m =	165	m2
	28 m * 3,75m =	105	m2
	30 m * 2,5 m =	75	m2
Parkflächen	155 m * 2,0 m =	310	m2
	56 m * 5,0 m =	280	m2

bef. Fläche ca 4 250 m2 a 160 DM /m2 = 680 000 DM

Geländeregulierung 4 100 m3 a 25 DM /m3 = 102 500 DM

Straßenbeleuchtung 704 m a 25 DM = 17 600 DM
Leuchten 35 Stk a 2 200 DM = 77 000 DM

Zwischensumme -----
877 100 DM

13.2 Öffentliche Grünflächen

Rasenfläche ca 440 m2 a 40 DM /m2 = 17 600 DM
Pflanzungen
Bäume Eberesche, Feldahorn, 11 Stk a 150 DM = 1 650 DM

13.3 Private Grünflächen

Vorh. ca 2012 m2

13.4 Ersatzpflanzungen

Alleepflanzung Einsweg ca 300 m Breite ca 5m 40 Stk Ebereschen, Traubenkirschen je 150 DM		6 000 DM
Ersatzfläche Flurstück 392b Alleepflanzung 125m Breite ca 5m 15 Stk Ebereschen, Holunder je 150 DM 20 Stk großkronige Laubbäume Stieleiche, Traubeneiche, Esche, Birke je 150 DM		2 250 DM 3 000 DM
75 m freiwachsende Hecke Schlehe, wilde Hagebutte, Traubenkirsche, Haselnuß je 18 DM		1 350 DM
Ersatzfläche Flurstück 392 b 40 Stk großkronige Obstbäume je 150 DM 300 m freiwachsende Hecke je 18 DM		6 000 DM 5 400 DM
Ersatzfläche Randbepfl. Flurst 492 75 m freiwachsende Hecke je 18 DM		1 350 DM
15 Stk großkronige Bäume je 150 DM		2 250 DM
Zwischensumme	-----	46 850 DM

13.5 Abwasserbeseitigung

Regenwasserkanal 877 lfd m	a 450 DM /m	394 650 DM
Schmutzwasserkanal 877 lfd m	a 450 DM /m	394 650 DM
Zwischensumme	-----	798 300 DM

13.6 Wasserversorgung

850 lfd m	a 360 DM /m	306 000 DM
-----------	-------------	------------

Gesamtkosten

2 019 250 DM

Die Kostenschätzung beinhaltet nicht die Kosten der nichtöffentlichen Erschließung, der Hausanschlüsse und die anfallenden Nebenkosten, wie Gebühren und Honorare.

14. Flächenaufteilung, Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Fläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes umfaßt ca 3,86 ha. Diese Fläche teilt sich folgendermaßen auf

14.1 Verkehrsflächen für die innere Erschließung 4 250 m ² =	11,0 %
14.2 Öffentliche Grünflächen (Grüninseln) 340 m ²	0,9 %
14.3 Private Grünflächen 2 012 m ²	5,2 %
14.4 Randbepflanzung 1 467 m ²	3,8 %
14.5 Bebaute Parzelle Grundstücksgröße Flurstk 494 ca 800 m ² davon bebaut (GFZ 0,3) 800m ² *0,3 =240 m ²	0,6 %

unbebaut		
560 m2		1,5 %
14.6 Reine Baufläche : WA		
Bruttofläche (private Grundstücke)		
29 731 m2	77,02 %	
davon maximal bebaut (GFZ 0,3)		
$29\,731 * 0,3 = 8\,920$ m2		23,1 %
davon unbebaut		
20 811 m2		53,9 %
<u>Summe Bruttobaufläche 3,86 ha =100 %</u>		

Das Bebauungsgebiet wird durchgängig als

Allgemeines Wohngebiet WA ausgewiesen.

Flächenbilanz :

Der Gesamtanteil an befestigter Fläche ergibt somit

(14.1,14.5,14.6)	13 410 m2	34,74 %
------------------	-----------	---------

an unbefestigten Flächen

(14.2,14.3,14.4,14.5,14.6)	25 190 m2	65,26 %
----------------------------	-----------	---------

Dem gegenüber stehen Ersatzpflanzungen außerhalb des B-planes

Allee am Einsweg 300m /5m breit	1 500 m2
---------------------------------	----------

Flurstück 392 + Allee

$(125*2*5)m2 + 2280$ m2	3 530 m2
-------------------------	----------

Flurstück 389 g	5 540 m2

	10 570m2

Auf dem Standort ist eine Bebauung mit max 44 Häusern möglich.

Für jedes Gebäude sind maximal 2 WE zulässig.

Damit können maximal 88 WE für die Planung angesetzt werden.

Bei einer Belegung von 2,5 EW /WH ergibt das 220 Einwohner

Bruttowohndichte	59	EW /ha
------------------	----	--------

Nettowohndichte	73	EW /ha
-----------------	----	--------

Um eine entsprechende Gestaltung zu erreichen wurde die Hauptfirstrichtung in den meisten Fällen parallel oder senkrecht zur Straße festgelegt.

Überwiegend wird der Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche durch Baulinien festgesetzt.

Die eingezeichneten Grundstücksgrenzen sind vorgeschlagene Grenzen.

Die endgültige Parzellierung ist mit Vermessung und Erschließungsplanung vorzunehmen.

Die minimale Grundstücksfläche sollte bei mindestens 450 m² liegen.

Die Grundflächenzahl ist auf 0,3 als das maximal zulässige Maß festgelegt. Die Geschoßflächenzahl wurde auf 0,6 begrenzt.

Max. Traufhöhe und Dachneigungsbereich wurden für das gesamte Wohngebiet einheitlich festgelegt.

Die Bebauung entspricht dem ortstypischen Charakter. Weitere Aussagen s. verbindliche Festlegungen im Bebauungsplan.

15. Beteiligte Fachstellen

1.	Regierungspräsidium Dresden	O - 8020Dresden
2.	Landratsamt Bischofswerda	O - 8500Bischofswerda
3.	Straßenbauamt Dresden	O - 8020Dresden
4.	Autobahndirektion Dresden	O - 8027Dresden
5.	Wasser-und Schifffahrtsamt	O - 8023Dresden
6.	Reichsbahndirektion Dresden	O - 8010Dresden
7.	Staatliche Gewässeraufsicht	O - 8010Dresden
8.	Wasserversorgungs-und Abwasser- behandlungs-GmbH	O - 8060Dresden
9.	ESAG, PB Gas	O - 8038Dresden
10.	ESAG, PB Hochdruckanlagen	O - 8312Dresden
11.	PB Elt	O - 8010Dresden
12.	Deutsche Bundespost, Telekom	O - 7010Leipzig
13.	Deutsche Bundespost, Postdienst	O - 8016Dresden
14.	Institut für Denkmalpflege	O - 8012Dresden
15.	Archäologisches Landesamt Sachsen	O - 8060Dresden
16.	Wehrbereichsverwaltung VII	O - 1170Berlin
17.	Bundesvermögensamt Dresden	O - 8060Dresden
18.	Staatliches Umeltfachamt	O - 8600Bautzen
19.	Industrie- u. Handelskammer	O - 8010Dresden
20.	Bergamt Chemnitz	O - 9030Chemnitz
21.	Deutscher Wetterdienst	O - 8122Radebeul
22.	Landeskirchenamt Sachsen	O - 8027Dresden
23.	Bischöfliches Ordinariat	O - 8053Dresden
24.	Händlerverband Sachsen e.V	O - 8036Dresden
25.	Wasser-und Schifffahrtsamt	O - 8023Dresden
26.	Staatliches Amt f.ländl. Neuordnung	O - 8290Kamenz
27.	Sächsisches Staatsministerium f. Wirtschaft und Arbeit	O - 8010Dresden
28.	Forstdirektion	O - 8600Bautzen
30.	Abwasserzweckverband Obere Röder	01454 Radeberg
31.	Regionaler Planungsverband	O - 8601 Neupurschwitz
32.	Gewerbeaufsichtsamt	O - 8600 Bautzen
33.	Hauptzollamt	O - 8060 Dresden
34.	Staatliches Schulamt	01917 Kamenz
35.	Nachbargemeinde Fischbach	O - 8101Fischbach
36.	Nachbargemeinde Schmiedefeld	O - 8501Schmiedefeld
37.	Nachbargemeinde Arnsdorf	O - 8143Arnsdorf
38.	Nachbargemeinde Großröhrsdorf	O - 8512Großröhrsdorf
39.	Nachbargemeinde Großharthau	O - 8504Großharthau
40.	Nachbargemeinde Bretnig	O - 8513Bretnig
41.	Nachbargemeinde Frankenthal	O - 8501Frankenthal
42.	Gemeinde Seeligstadt	O - 8501Seeligstadt
43.	Ingenieurbüro Ringel	O - 8500Bischofswerda

Die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange werden zusammen mit den Gemeinderatsbeschlüssen als Nachtrag in die Begründung aufgenommen.

Aufgestellt:

B i s c h o f s w e r d a , den 10.02.94

Christa Ringel
Dipl.- Ing. Hochbau
Dr. Otto Nuschke Str 2
Bischofswerda
O - 8500