

BEBAUUNGSPLAN „AM WIESENWEG“

1. ÄNDERUNG

SATZUNG

Gemeinde: Burkau
Landkreis: Bautzen

Planverfasser: Planungsbüro Schubert
Architektur & Freiraum
Friedhofstraße 2
01454 Radeberg
Tel. 03528/4196 0 - Fax: 03528/4196 29



Radeberg, den 24. November 2014 mit redaktionellen Änderungen vom 23. Februar 2015

GEMEINDE BURKAU

BEBAUUNGSPLAN „AM WIESENWEG“

1. ÄNDERUNG

SATZUNG

TEIL C: BEGRÜNDUNG DER PLANÄNDERUNG

1 Ziel und Zweck der 1. Planänderung

Seit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Wiesenweg“ und dem abschließenden Beschluss der Satzung am 17.02.2003 haben sich die wirtschaftlichen und demographischen Rahmenbedingungen der städtebaulichen Entwicklung in der Gemeinde Burkau verändert. Einige Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans sind nicht mehr tragfähig. Neue Planungsziele haben sich ergeben.

Im Bebauungsplangebiet wurden bereits 5 Wohnhäuser in Einzelhausbebauung realisiert. Die Gemeinde Burkau ist bestrebt, die Entwicklung der Flächen im Bebauungsplangebiet zu einem Abschluss zu bringen. Der Bedarf an der 2003 beschlossenen Bauweise besteht am Standort jedoch nicht mehr, da sich die Ansprüche der Bauherren über die Jahre geändert haben.

Da für die zwei noch unbebauten Grundstücke konkrete Wohnbaulandanfragen privater Bauherren für Eigenheimstandorte vorliegen, möchte die Gemeinde diese Absicht unterstützen und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bebauung schaffen. Darin wird eine städtebaulich sinnvolle Komplettierung des Gebietes gesehen.

Es werden im Wesentlichen folgende Planungsziele angestrebt:

- Änderung der Baugrenzen zugunsten einer parallel zur Straße verlaufenden Bebauung
- Lockerung der gestalterischen Vorschriften

2 Derzeitige städtebauliche und planungsrechtliche Situation

2.1 Lage und Umfeld des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Süden von Burkau und erstreckt sich in Nord-Südlicher Richtung entlang der Straße „Am Wiesenweg“. Im Norden schließt sich Wohnbebauung an, im Süden, Osten und Westen befindet sich in der unmittelbaren Umgebung keine Bebauung. Weiter südlich in ca. 150 m Entfernung liegt das Freibad Burkau. Östlich und westlich des Plangebietes bestehen landwirtschaftliche Nutzflächen und Gehölze.

2.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans „Am Wiesenweg“ umfasst einen Teil des Flurstücks Nr. 993/40 der Gemarkung Burkau. Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches ist im Rechtsplan zeichnerisch dargestellt. Maßgebend ist die zeichnerische Festsetzung im Maßstab 1:500. Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 0,2 ha. Derzeit werden die Flurstücke neu vermessen. Die Übernahme der neuen Grenzen in das Flurstückskataster steht noch aus. Die beabsichtigte Parzellierung wird nachrichtlich in der Planzeichnung der vorliegenden 1. Änderung übernommen.

2.3 Bestehendes Planungsrecht

Der Bauungsplan „Am Wiesenweg“ wurde am 17.02.2003 als Satzung beschlossen und bildet die planungsrechtliche Grundlage für Vorhaben innerhalb seines Geltungsbereiches.

Der B-Plan „Wiesenweg“ ist mit Ausnahme des Änderungsbereiches bereits nahezu vollständig bebaut.

2.4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Burkau besitzt einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan von 1998, aus dem der Bauungsplan „Am Wiesenweg“ entwickelt wurde.

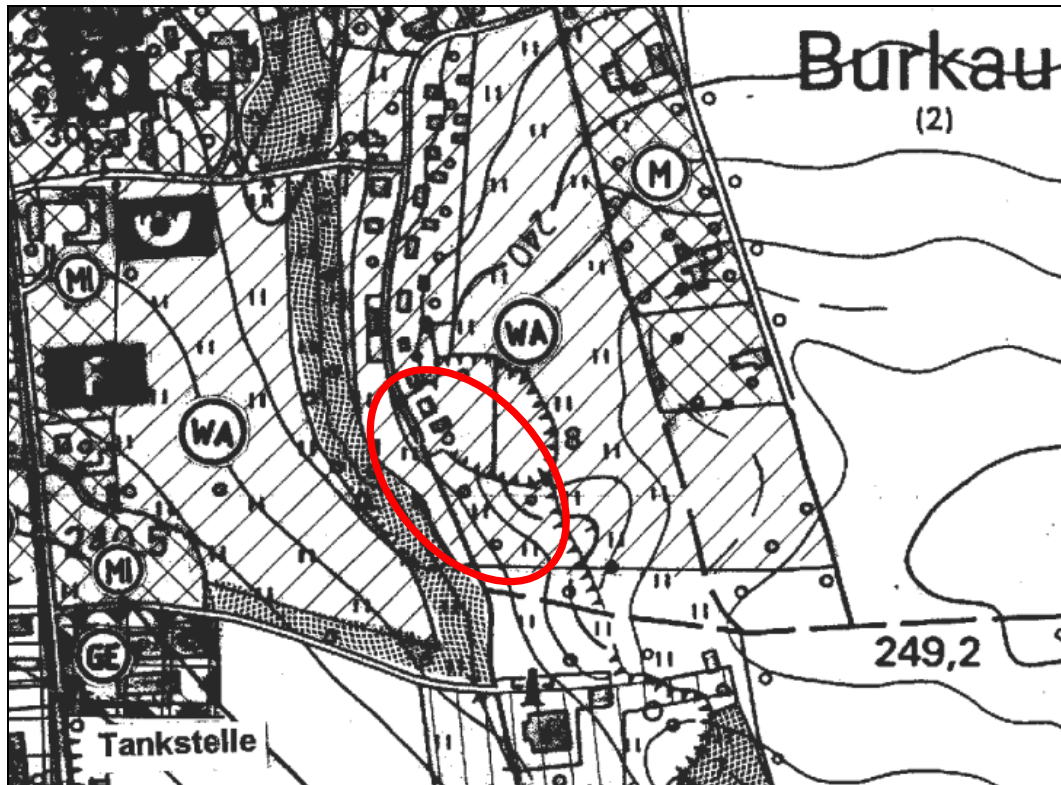


Abb. 1: Auszug aus dem genehmigten Flächennutzungsplan der Gemeinde Burkau (1998)

Die Festsetzungen der vorliegenden 1. Änderung des Bauungsplanes „Am Wiesenweg“ stehen den übergeordneten Belangen der Bauleitplanung nicht entgegen.

3 Begründung der inhaltlichen Planänderungen

Die Gemeinde strebt einen Abschluss der Entwicklung der Flächen im Bauungsplangebiet an. Da die Ortslage nicht durch einen einheitlichen Baustil geprägt ist, sondern insgesamt ein inhomogenes Erscheinungsbild besitzt, ist ein städtebauliches Erfordernis für kleinteilige strenge Bauvorschriften nicht zwingend gegeben. Zeitgemäße Baustile und –standards sollen im Baugebiet zugelassen werden.

Zur Umsetzung des Planungsziels der 1. Änderung des B-Plans werden daher die Bauvorschriften gelockert.

3.1 Baugrenzen; Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

Die ursprünglich kleinteiligen Baugrenzen werden zusammengefasst und analog der nördlich angrenzenden Bebauung an den Verlauf der Straße „Am Wiesenweg“ angepasst. Der Abstand zur östlichen Grundstücksgrenze beträgt gegenüber dem rechtskräftigen B-Plan dabei unverändert im Minimum 2 m. Die Festsetzungen werden geändert, um flexibel auf die Ansprüche der letzten Bauherren reagieren zu können. Da über die festgesetzte Grundflächenzahl der überbaubare Anteil des Baugrund-

stücks beschränkt ist, ergibt sich für die beiden Parzellen des Änderungsbereiches insgesamt keine größere Nutzungsdichte als bei der Festsetzung von Einzelbaufenstern.

Zur Freihaltung der rückwärtigen Grundstücksflächen, die direkt an den Bach angrenzen, sind die Garagen in die überbaubare Grundstücksfläche einzuordnen. Dieses schließt im Wesentlichen auch die bisherige Lage der separat festgesetzten Flächen für Garagen ein, ermöglicht aber mehr Gestaltungsspielraum bei der Anordnung der Haupt- und Nebengebäude auf dem Baugrundstück.

Aufgrund der geringen Fahrbahnbreite des Wiesenwegs ist es erforderlich, vor den Garagen einen Stauraum von 5 m innerhalb des Baugrundstücks zu haben. Die Textfestsetzung Nr. 7 wird daher unverändert aus dem rechtskräftigen B-Plan übernommen.

3.2 Grundflächenzahl

Da Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bei der Ermittlung der Grundfläche mit angerechnet werden müssen, wird im Zuge der 1. Änderung des B-Plans die zulässige Grundflächenzahl mit GRZ = 0,3 festgesetzt. Die Obergrenzen des Maßes der zulässigen Nutzung nach § 17 BauNVO für allgemeine Wohngebiete wird damit immer noch deutlich unterschritten.

3.3 Höhe baulicher Anlagen

Die Traufhöhe wird im Änderungsbereich auf maximal 5,10 m und die Firsthöhe auf maximal 8,50 m über der am Gebäude anliegenden mittleren Geländehöhe angehoben, um eine effektivere Ausnutzung der Gebäudegrundfläche im Obergeschoss zu ermöglichen.

3.4 Gestalterische Festsetzungen / Örtliche Bauvorschriften

Die Gemeinde Burkau ist durch keinen einheitlichen Baustil geprägt, sondern in seinem Erscheinungsbild inhomogen. Daher wird den Bauherren mehr Spielraum in Hinblick auf die Dachneigung gegeben und es werden neben den klassischen Satteldächern mit 45° Dachneigung auch Satteldächer mit 25 bis 35° Dachneigung für zulässig erklärt.

Darüber hinaus werden neben naturroten Ziegeln auch anthrazitfarbene Ziegel zugelassen. Anthrazitfarbene Ziegel sind im Gemeindegebiet von Burkau ebenfalls häufig. Es kann somit davon ausgegangen werden, dass sich diese Änderung in die bestehende Bebauung einfügt.

Solaranlagen werden sowohl im Dach integriert als auch auf dem Dach aufliegend zugelassen, damit die Einhaltung der Energieeinsparverordnung nicht erschwert wird.

3.5 Weitere Festsetzungen

Alle übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes werden gegenüber der Planfassung vom 17.02.2003 unverändert in die textlichen Festsetzungen zur 1. Änderung des B-Plans übernommen.

4 Erschließung

Das Erschließungskonzept des rechtswirksamen Bebauungsplans Nr.3 „Am Wiesenweg“ bleibt unverändert bestehen. Die Erschließung ist gesichert.

5 Beurteilung der Auswirkungen der 1. Änderung

Die Grundzüge der Planung werden durch die geänderten Bauvorschriften innerhalb des bestehenden Wohngebietes nicht berührt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ändert sich nicht.

Durch die Änderung des Bebauungsplans ergibt sich keine Änderung der naturschutzfachlichen Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung, da weder Flächen für grünordnerische Maßnahmen von der Änderung betroffen sind noch die zulässige Art der Nutzung geändert wird. Zwar ergibt sich durch die Änderung des Bebauungsplans gegenüber dem rechtswirksamen Bebauungsplan vom 17.02.2003 eine höhere mögliche Mehrversiegelung für Hauptgebäude durch die Festsetzung der GRZ anstelle der maximal zulässigen Grundfläche, von der bisherigen Beschränkung waren Garagen und andere Nebenanlagen aber auch ausgenommen, so dass sich die zulässige Gesamtversiegelung nicht erhöht. Insgesamt ändert sich der Charakter einer durchgrünten Einzelhaussiedlung durch die einzelnen Festsetzungsänderungen nicht, so dass der Biotopwert beider Planungen (ursprünglicher B-Plan sowie 1. Änderung) für das Baugebiet WA identisch zu beurteilen ist. Die Pflanzgebote gelten unverändert fort.

Aus den oben aufgeführten Änderungen ergibt sich keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer UVP nach Anlage 1 zum UVPG oder nach Landesrecht unterliegen.

Es ergeben sich außerdem keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (FFH- und Vogelschutzgebiete).

6 Anwendung des Verfahrens nach § 13 BauGB

Aufgrund obiger Einschätzungen wird das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB für die Änderung des Bebauungsplans „Am Wiesenweg“ angewendet. Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 2 Abs. 2 Satz 2 BauGB wird abgesehen.