

LANDKREIS BAUTZEN
GEMEINDE RODEWITZ

ENTWURF

B E B A U U N G S P L A N

"SONNENBERGER STRASSE"

MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

- BAURECHTSPLAN
- SCHRIFTLICHE BEGRÜNDUNG

LAGEPLAN

MASZSTAB 1 : 500

LÖBAU, FEBRUAR 1993

 GESELLSCHAFT FÜR
STADT- UND LANDENTWICKLUNG MBH

Büro Löbau
Bearbeiter: Dipl.-Ing. Sandro Weickert

LANDKREIS BAUTZEN
GEMEINDE RODEWITZ

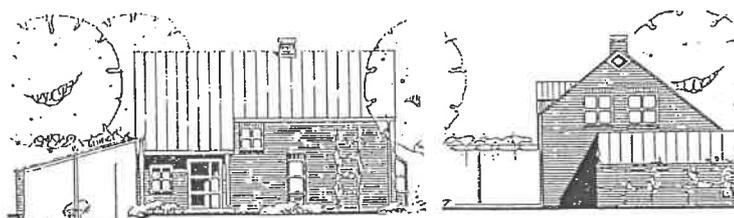
▶ JOHANNISSTRASSE 9
O-8700 LÖBAU
TEL. (03585) 40 40 06
FAX (03 585) 40 40 07

▶ ANERKANNTER
SANIERUNGSTRÄGER

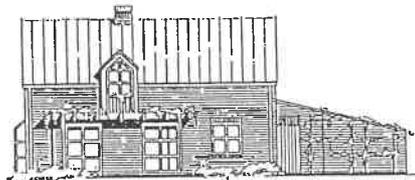
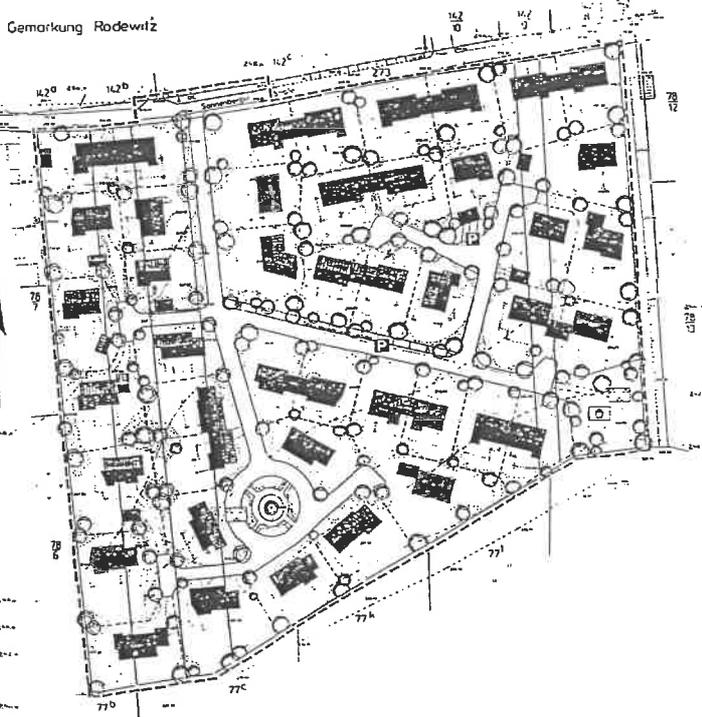
ENTWURF
B E B A U U N G S P L A N
"SONNENBERGER STRASSE"
MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

- BAURECHTSPLAN
- SCHRIFTLICHE BEGRÜNDUNG

LAGEPLAN MASZTAB 1 : 500



LÖBAU, FEBRUAR 1993



STUTTART
TEL. (0711) 73 40 24 / 25

GERA
TEL. (0365) 2 65 89

ISNY
TEL. (07562) 42 41

GESCHÄFTSFÜHRER
HEINZ ZIMMERMANN

SITZ DER GESELLSCHAFT:
STUTTART

SÜDWESTBANK STUTTART
(BLZ 600 602 01) KTO.-NR. 61 090

ALTENBURG
TEL. (03447) 3 80 272

LÖBAU
TEL. (03585) 33 02

ZSCHOPAU
RIJD.-BREITSCHEID-STR. 6

REGISTERGERICHT
STUTTART HRB

LANDESGIROKASSE STUTTART
(BLZ 600 501 01) KTO.-NR. 2 041 656

	Seite
Inhaltsangabe	0
Verfahrensvermerke	2
Teil A Planungsrechtliche Festsetzungen	4
Teil B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	6
Teil C Schriftliche Begründung (nach § 9 Abs. 8 BauGB)	11
1. Anlaß des Bebauungsplanes	11
1.1 Einleitung / Allgemeines	11
1.2 Planungsziel	14
1.3 Regionalplanerische Vorgaben	17
1.4 Vorhandene Bauleitplanung im Gemeindegebiet	18
1.5 Abgrenzung des Geltungsbereiches	20
2. Bestand in und um den Geltungsbereich	21
2.1 Geographische Einordnung / Geländespezifische Gegebenheiten	21
2.2 Baulicher Bestand / vorhandene Nutzungen	23
2.3 Eigentumsverhältnisse	24
2.4 Flächenbilanz	25
2.5 Bürgerbeteiligung	28
2.6 Beteiligung Träger öffentlicher Belange	28
2.7 Auswirkungen der Planung und Bebauung dieses Gebietes	30
3. Bebauungsplaninhalt	31
3.1 Funktion und Nutzung	31
3.2 Erschließung	32
3.3 Gestaltung	33
3.4 Grünordnungsplan	35
4. Erschließung	42
4.1 Kosten	42
4.2 Durchführung	44
4.3 Größe und Zuschnitt der Baugrundstücke	44
5. Anlage	45
Baurechtsplan	
Gehölzliste	46
Ökologische Bilanz	
Fotodokumentation	52
Auszug aus dem Flächennutzungsplan "Oberes Spreetal"	61
Merkblatt der Gasversorgung "Sachsen Ost GmbH"	62

Projektleitung,
Projektbearbeitung
sowie Projektgestaltung: Dipl.-Ingenieur Sandro Weickert

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschuß 1/3/93

am: 26.03.92

Die Gemeinde Rodewitz hat die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

Rodewitz, 09.11.1992

.....
Ort, Datum



(§ 1 Abs.3 BauGB)

.....
Bürgermeister

Bekanntmachung
durch Aushänge

ausgegangen am: 27.03.92
abgenommen am: 22.04.92

Der Aufstellungsbeschuß wurde ortsüblich bekanntgegeben.

(§ 2 Abs.1 BauGB)

Rodewitz, 09.11.1992

.....
Ort, Datum



.....
Bürgermeister

Frühzeitige Bürgerbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange in Form einer Bürgerversammlung bzw. Anschreiben/Vorortbegehung TÖB

am: 06.08.92

Die Gemeinde Rodewitz hat die Bürger und die wesentlichen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt werden, über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung öffentlich unterrichtet und Möglichkeiten zur Erörterung gegeben.

(§ 3 Abs.1 und § 4 Abs. 1 BauGB)

Rodewitz, 09.11.1992

.....
Ort, Datum



.....
Bürgermeister

Entwurfs- und Auslegungsbeschuß 1/10/92

am: 29.10.92

Nach der frühzeitigen Beteiligung der Bürger und der Anhörung der Träger öffentlicher Belange hat der Gemeinderat den Entwurf gebilligt und beschlossen, ihn für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

Rodewitz, 09.11.1992

.....
Ort, Datum



.....
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung von: 16.11.1992 bis: 16.12.1992

Der vom Gemeinderat Rodewitz beschlossene Entwurf des Bebauungsplanes wurde einschließlich der schriftlichen Begründung für einen Monat ausgelegt. Die Auslegung wurde eine Woche vorher ortsüblich bekanntgegeben.

(§ 3 Abs 2 BauGB)

Rodewitz, d. 17.03.1993
.....
Ort, Datum



.....
Bürgermeister

Abwägung

am: 10.02.1993

Der Gemeinderat Rodewitz hat die eingegangenen Bedenken und Anregungen behandelt und einen entsprechenden Beschluß gefaßt.

Rodewitz, d. 17.03.1993
.....
Ort, Datum



.....
Bürgermeister

Satzung

am: 10.02.1993

Die Gemeinde Rodewitz beschließt den Bebauungsplan als Satzung.

(§ 10 BauGB)

Rodewitz, d. 17.03.1993
.....
Ort, Datum



.....
Bürgermeister

Inkrafttreten

am:

Der Bebauungsplan wurde vom Regierungspräsidium Dresden/Landratsamt Bautzen genehmigt, anschließend ortsüblich bekanntgemacht und ist rechtsverbindlich in Kraft getreten.

(§ 12 BauGB)

Teil ^B~~A~~ des Bebauungsplanes

Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB, BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB)

- Allgemeines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 abs. 1 BauGB)

- Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß) entsprechend § 2 Abs. 4 SächsBO und durch die Grundflächen- und Geschoßflächenzahl gemäß den Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes (Nutzungsschablonen).
- Es sind nur Eingänge und Zufahrten zu befestigen, dabei dürfen nur wasserdurchlässige Materialien verwendet werden (z.B. Rasengittersteine, Öko-Pflaster, u.ä.)

3. Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- Im Baugebiet sind die Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung baulicher Anlagen gemäß den Eintragungen im zeichnerischen Teil festgesetzt (Nutzungsschablone).

4. Straßen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

- Alle Straßen sind als verkehrsberuhigte Zone nach § 325 StVO herzurichten.
- Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder auf den besonders hierfür ausgewiesenen Flächen zulässig.
- Die Gargen sind mindestens 5,0 m von der Grundstücksgrenze entfernt zu erstellen, um somit abzusichern, daß auf der Garagenzufahrt, vor der Garage und damit auf dem Grundstück, ein PKW abzustellen geht (dies gilt insbesondere bei senkrechter Anordnung; bei paralleler Anordnung gelten diese 5,0 m parallel zur Grundstücksgrenze)

- Die Herstellung von Stellplätzen erfolgt nach § 49 SächsBauO, bei einer WE pro Wohngebäude sind 2 Stellplätze erforderlich, bei mehr als einer WE pro Wohngebäude sind 1,5 Stellplätze je WE nachzuweisen.
- Alle öffentlichen Stellplätze, sind zwingend mit Rasengittersteinen zu befestigen.

5. Pflanzgebote (§9 Abs.1 Nr. 25 BauGB)

- Die im Plan dargestellten Pflanzbindungen entsprechend der Pflanzliste sind einzuhalten. Die angegebenen Standorte dafür gelten als Empfehlungen. Bei der genauen Festlegung ist zu beachten, daß die Mindestabstände entsprechend der Großkronigkeit der Bäume, resultierend aus nachbarschaftsrechtlichen Forderungen einzuhalten sind, sowie zur vorhandenen Gasdruckleitung Baum-Baumbepflanzungen einen Abstand von mehr als 2,50 m aufweisen müssen. Desweiteren sind bei der Standortwahl die erforderlichen Grundstückszufahrten mit zu beachten.
- Entsprechend Planeintrag sind standortgerechte klein-, mittel- oder großkronige einheimische Baumarten zu wählen.
- Auf jedem Grundstück ist je 200 m² Grundstücksfläche ein Baum gemäß Pflanzliste zu pflanzen. Dabei ist bei Grundstücken mit mehr als 600 m² Grundstücksfläche ein großkroniger Laubbaum entsprechend beigefügter Pflanzliste anzupflanzen, ebenso auf Grundstück 47. Alle anderen vorgeschriebenen Bäume sind gemäß Pflanzgebot Obstbäume bzw. andere Laubbäume (kleinkronig). Diese Laubbäume sind vorzugsweise ebenfalls entsprechend der beigefügten Pflanzliste auszuwählen.
- Die Grundstücke 46, 20 sowie 27 bis 31 sind entsprechend Grünordnungsplan am südlichen Grundstücksrand mit Windschutzbepflanzungen (Hecken) abzugrünen.
- Die öffentliche Grünfläche (Grundstück 46) ist entsprechend Grünordnungsplan zu bepflanzen. Desweiteren sind, zwischen den öffentlichen Stellplätzen südlich der Baugrundstücke 8 bis 11 sowie 13 und 14, einheimische Obstbäume entsprechend der Pflanzliste bindend vorzusehen.
- Die auf den Seiten 196/197 beigefügte Pflanzliste ist Bestandteil der Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Teil B des Bebauungsplanes

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Dächer

Bei allen Gebäuden sind die geneigten Dächer mit 35°- 45° Neigung auszuführen. Es sind nur Satteldächer gem. Planeintrag erlaubt. Die Dacheindeckung hat in dunklen Farbtönen (ziegelrot, kupferfarben, anthrazit), als Hartbelag zu erfolgen.

2. Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Dachaufbauten sind bis zu 50% der Dachlänge zulässig. Dacheinschnitte sind nicht zulässig. Als Dachgauben sind Schlepp-, Giebel- und Dreiecksgauben zulässig.

Abstand zweier Gauben zueinander: mind. 1,0 m. Dachaufbauten dürfen nicht höher als in der halben Höhe zwischen Trauf- und Firstlinie in die Dachfläche einschneiden. Der Abstand der Dachaufbauten von der Giebelwand muß mindestens 2,50 m betragen.

3. Einfriedungen

Grundstückseinfriedungen sind maximal 1,0 m hoch zu errichten. Es sind entweder Hecken oder Holzlattenzäune als Einfriedungen im Planungsgebiet zugelassen. Die Einfriedungen sind mindestens 1,0 m von der Straßenkante der Erschließungsstraßen sowie der Wendehammer abzurücken. Der somit entstandene Streifen ist zu begrünen, eine Befestigung ist unzulässig.

4. Müllsammelbehälter

Standplätze für Müllsammelbehälter sind verdeckt einzurichten, sodaß sie direkter Sicht entzogen sind, gegebenenfalls sind diese einzugrünen, einem zentralen Stellplatz ist der Vorrang zu geben.

5. Antennen

Pro Gebäude ist nur eine Fernseh- und Rundfunkantenne zulässig. Antennen sind unter dem Dach anzubringen. Ist dies aus technischen Gründen nicht möglich, sind sie so zu montieren, daß sie vom öffentlich zugänglichen Raum nicht einsehbar sind.

6. Stützmauern

Genehmigungspflichtig sind Stützmauern, soweit sie von öffentlich zugänglichen Flächen aus sichtbar sind.

7. Aufschüttungen/Abgrabungen

Aufschüttungen und Abgrabungen von mehr als 1,0 m Höhenunterschied gegenüber dem Gelände sind genehmigungspflichtig. Abfälle, Bauschutt und Erdaushub dürfen nur an genehmigten Standorten gelagert bzw. abgelagert werden. Dem Umweltamt ist eventuell der Nachweis über die ordnungsgemäße Beseitigung vorzulegen.

8. Der genaue Verlauf der vorhandenen Trinkwasser- und Abwasserleitungen ist bei der zuständigen Stelle zu erfahren.

Aufgrund der erhöhten Nitratbelastung des Trinkwassers, ist für die Hausinstallation kein Kupferrohr geeignet.

9. Eine Überbauung von Ver- und Entsorgungsleistungen ist nicht zulässig.

10. Energieversorgung

Zur Versorgung des Gebietes ist eine Trafostation im nördlichen Abschnitt des Plangebietes (im Bereich der Sonnenberger Straße) zu errichten bzw. die bestehende in diesem Bereich zu nutzen. Eine Zufahrtsmöglichkeit von ca. 3 m Breite muß gewährleistet werden.

Unterhalb und seitlich der Freileitung sollte bis zu einem Abstand von 25 m von der Trassenachse keine Bebauung vorgesehen werden. Für alle Baumaßnahmen mit einem Abstand von weniger als 50 Metern zur Trassenachse, ist eine gesonderte Standortgenehmigung einzuholen.

11. Fernmeldeanlagen

Das Gebiet ist fernmeldetechnisch neu zu erschließen.

Bei der Ausführung von Straßenbaumaßnahmen, einschließlich Anpflanzungen ist darauf zu achten, daß Beschädigungen an Fernmeldeanlagen vermieden werden.

Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen ist so früh wie möglich dem Fernmeldeamt Dresden schriftlich anzuzeigen. In allen Straßen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Fernmeldeanlagen vorzusehen.

12. Verkehrsanbindung

Der Anschluß der Erschließungsstraße an die Sonnenberger Straße ist verkehrsgerecht zu planen und entsprechend auszuschildern (auch innerhalb des Plangebietes, Verkehrsberuhigung!).

Die entsprechenden Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung, Ausbauformen, Straßenbreiten, Höhenpunkte, Radien und Tangenten, sind entsprechend den geltenden DIN-Vorschriften durch den Erschließungsplaner konkret zu untersetzen. Die Anschlußpunkte der Grundstückszufahrten sind festzulegen (auch höhenmäßig).

13. Archäologische Funde

Archäologische Funde (das sind auffällige Bodenverfärbungen, Gefäßscherben, Gräber, Knochen, Geräte aus Stein und Metall, Münzen, bearbeitete Hölzer, Steinsetzungen aller Art - auch Fundamente, Keller, Brunnen u.a.) sind sofort dem Archäologischen Landesamt Sachsen zu melden. Fundstellen sind inzwischen vor weiteren Zerstörungen zu sichern.

14. Gasversorgung

Das Plangebiet wird von einer Gasversorgungsleitung gequert. Bei Bauarbeiten im Bereich von Gasversorgungsleitungen in öffentlichen und privaten Grundstücken, ist das Merkblatt der Gasversorgung Sachsen Ost GmbH (Ausgabe 1992) unbedingt zu beachten (siehe Anlage). Danach haben Gebäude einen Mindestabstand zur Gasleitung von mindestens 2,50 m. Geschlossene Oberflächen aus Beton oder Bitumen über Gasleitungen sind nicht gestattet. Aus diesem Grund ist die Erschließungsstraße in diesem Bereich (westlich der Baugrundstücke 6,7 und 8 bzw. südlich der Baugrundstücke 8 bis 11 und 18 bis 19) mit Betonpflaster auszuführen.

Bei der Begrünung der öffentlichen Grünfläche (Grundstück 46) ist dieses Merkblatt ebenfalls zu beachten.

15. Abwasserentsorgung

Die Grundstücke sind an die zentrale Abwasserkanalisation des Ortes anzubinden (Trennsystem) und mit dem damit beauftragten Planungsbüro abzustimmen. Die Mindestabstände zur Trinkwasserleitung sind einzuhalten. Die Einleitungsmöglichkeit wurde seitens des Abwasserzweckverbandes "Obere Spree" noch für das Jahr 1993 zugesichert.

16. Sonstige Auflagen

Jedem Bauantrag ist ein Begrünungsplan beizulegen, aus dem ablesbar ist, daß auch die Festsetzungen des Bebauungsplanes eingehalten werden. Dieser Begrünungsplan, der auch Aussagen zur Flächenbefestigung machen muß, wird Bestandteil der Baugenehmigung.

Gemäß § 246 a Abs. 1 Nr. 4 BauGB genehmigt
mit Bescheid des Regierungspräsidiums

Dresden vom 26.07.93 (Az. 52-2577-2/07)
Rodewitz 2/93-2

Im Auftrag

Pandl

Referent Dresden, den 03.09.93



Beschlußvorlage 1/8/93

zur Sitzung des Gemeinderates am 11.08.1993

Gegenstand: Beschluß zur Bestätigung der Auflagen zum
B-Plan "Sonnenberger Straße"

Einreicher: Bürgermeister

Begründung: Entsprechend dem Bescheid zur Genehmigung des
B-Planes erfolgen durch das RP Auflagen und
redaktionelle Änderungen. Diese sollen durch
Beschluß des Gemeinderates eingearbeitet und
bestätigt werden.

Beschluß: Der Gemeinderat beschließt in seiner Sitzung
mit Beschluß Nr. 1/8/93

1. Die im Punkt 5 der textlichen Festlegung
genannten Pflanzliste ist Bestandteil der
textlichen Festlegung.
2. Mit Schreiben vom 05.08.1993, Seite 157a,
wird die Abwassereinleitungsmöglichkeit
durch den Abwasserzweckverband bestätigt.
3. Die 110 KV-Freileitung ist in die Plan-
zeichnung eingetragen worden.
4. Der Bebauungsplan ist mit
Teil A Planzeichnung
Teil B textliche Festsetzung gekennzeichnet.
5. Das Datum des Satzungsbeschlusses ist eingetragen.
6. Der Nordpfeil auf der Planzeichnung ist eingetragen.
7. Auf dem B-Plan ist folgender Hinweis eingetragen:
Geändert gemäß Bescheid des Reg. Präs. Dresden vom
AZ: 52-2511-2-01
Rodewitz 2/93-2

.....
Bürgermeister



.....
C. Schulze
Gemeindevorsteherin

Gesetzliche Anzahl der Gemeinderäte: 13

Stimmen dafür: 11

Stimmen dagegen: /

Stimmenthaltungen: /

Ausschluß wegen Befangenheit

gemäß §20 der Sächs. GemO vom 21.4.1993 lag nicht vor

Gemeindeverwaltung
Bürgermeister
Herr Sußig

Kirschau, 05.08.1993

02692 Rodewitz

Sehr geehrter Herr Sußig,

der Abwasserzweckverband "Obere Spree" bestätigt Ihnen nochmals die Zustimmung zum Wohngebiet Rodewitz - Sonneberger Str.

Nach bisheriger Planung wird der Abwasserkanal für das Wohngebiet im Zusammenhang mit dem Verbindungskanal Rodewitz - Kirschau errichtet und im September begonnen, späteste Fertigstellung soll im zeitigen Frühjahr 1994 sein. Parallel dazu beginnt der Bau Kläranlage in Rodewitz.

Somit wäre der Abwasserzweckverband "Obere Spree" ab Herbst 1994 in der Lage dieses Wohngebiet ohne Zwischenlösung zu entsorgen.

Falls jedoch einzelne Bauwillige geplant haben vorher ihr Eigenheim zu nutzen, so bitten wir Sie, dieses uns anzuzeigen um diese Eigentümer in unser mobiles Entsorgungssystem zur KA Sohland einzubeziehen. Dieses kann ab Fertigstellung des Hauptsammlers für diesen Bereich genutzt werden, da der Kanal als Stauraum zwischenzeitlich genutzt wird.

Mit freundlichen Grüßen

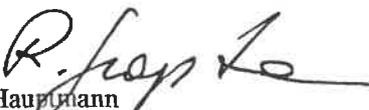

Hauptmann
Geschäftsführer



Abb. 1 Geographische Einordnung des Planungsraumes

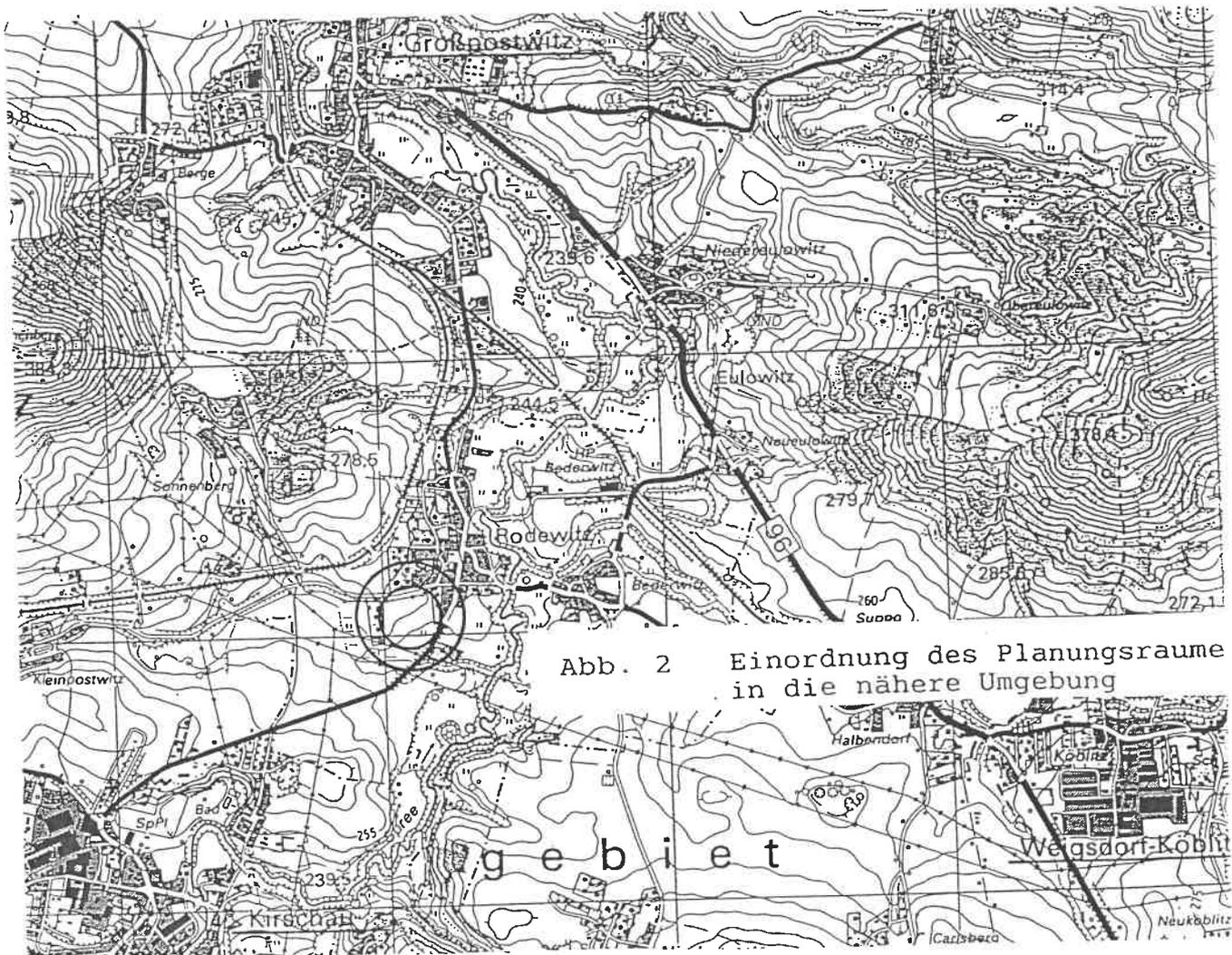


Abb. 2 Einordnung des Planungsraumes in die nähere Umgebung

Teil C des Bebauungsplanes

Schriftliche Begründung (nach § 9 Abs. 8 BauGB)

1 Anlaß des Bebauungsplanes

1.1 Allgemeines

Durch die Gemeinde Rodewitz wurde das Planungsbüro GSL - Gesellschaft für Stadt- und Landentwicklung mbH - beauftragt, einen Bebauungsplan für das Wohngebiet "Sonnenberger Straße" in Rodewitz zu erstellen. Durch Einwohner des Ortes sowie aus der näheren und weiteren Umgebung wurde die Gemeinde mehrmals befragt, inwieweit die Möglichkeit besteht, auf ihrer Gemarkungsfläche Eigenheime zu errichten. Der Bedarf nach Bauflächen kann mit diesen vorliegenden Bauwünschen und Bauge-suchen durch Lückenschließung bzw. Ortsabrundungen nicht mehr gedeckt werden. Der vorliegende Bedarf läßt sich, aus Sicht des Planers, nur mit der Ausweisung und Beplanung eines neuen Baugebietes abdecken. Aus diesem Grunde faßte die Gemeindevertretung den Beschluß, dieses, in Abb. 2 und 3 ersichtlichen Gebiet, beplanen zu lassen. Der Zugang bzw. die Zufahrt für Eigentümer zu den im Süden und Westen angrenzenden Grundstücken bleibt weiterhin gesichert.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Sonnenberger Straße" Rodewitz liegt im südwestlichen Teil der Gemeinde Rodewitz, zwischen der Bahnlinie (Großpostwitz-Wilthen) und der Straße nach Kirschau, direkt südlich der Sonnenberger Straße. Der Planungsbereich erfaßt eine Fläche von ca. 3,20 ha.

Das Gebiet innerhalb des Geltungsbereiches wird derzeit größtenteils als Ackerfläche genutzt, im westlichen Teil als Wiesenfläche. Der gesamte Bereich ist baumfrei, lediglich im Westlichen Teil des Areals sind einige kleinere Obstbäume vorhanden.

Im nordöstlichen sowie östlichen Bereich grenzt unmittelbar an das Plangebiet Wohnbebauung an. Direkt an der Sonnenberger Straße befindet sich im westlichen Teil noch ein Wohngebäude, an welches die geplante Neubebauung direkt anschließen soll. Von der anderen Wohnbebauung ist das neue Wohngebiet im Norden durch den Verlauf der Sonnenberger Straße sowie im Osten durch private Grünflächen getrennt.

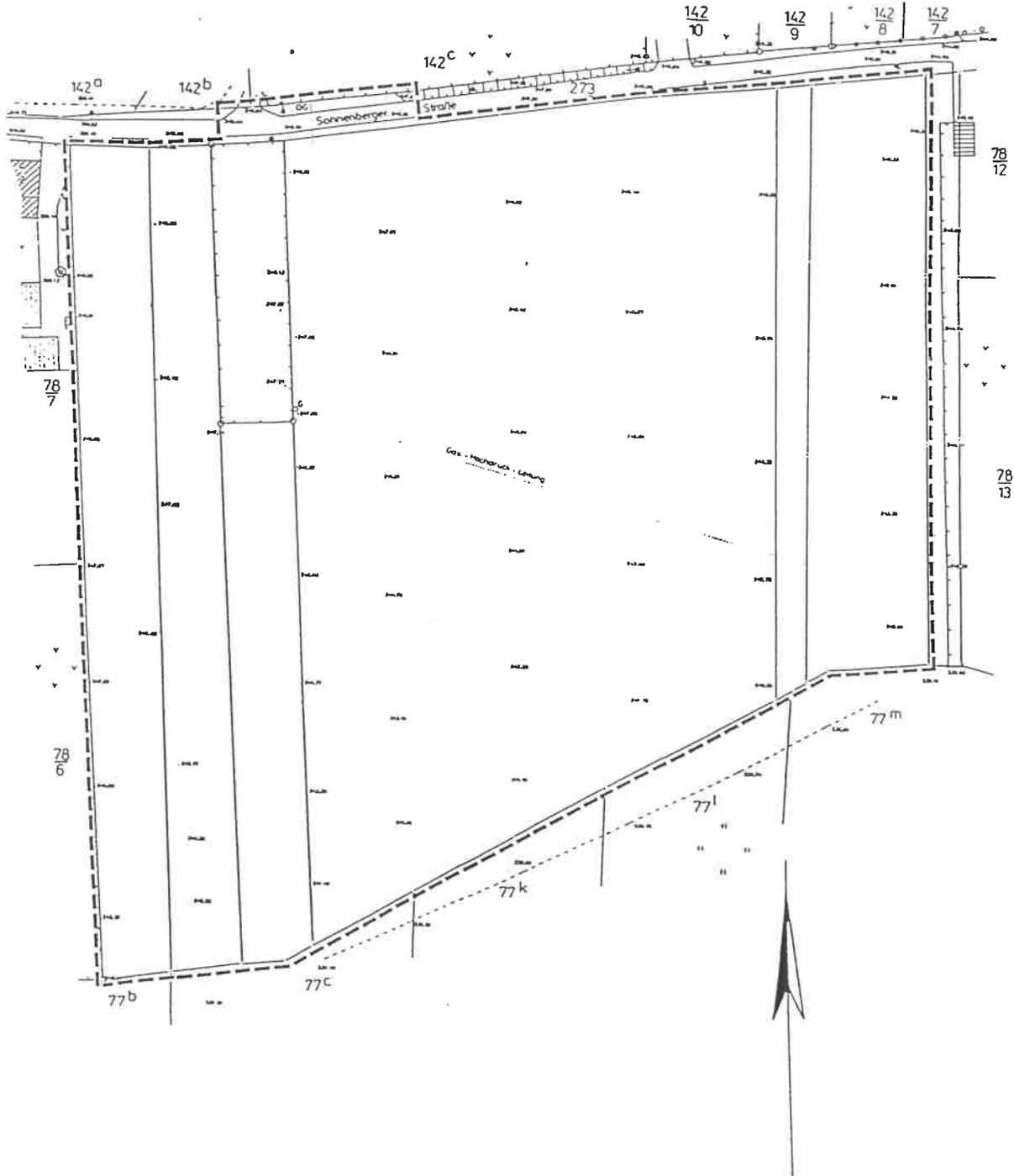
Des weiteren wird dieses Gebiet durch eine Hochdruckgasleitung zerschnitten, was einen unmittelbaren Einfluß auf spätere Bebauung hat.

Um die städtebauliche Ordnung bei dieser Neubebauung zu garantieren und gleichzeitig den Vorschriften des BauGB zu entsprechen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes unabdingbar. Diese geplante, geordnete städtebauliche Entwicklung soll gleichzeitig der Zersiedlung der Landschaft entgegen wirken, die bestehenden Freiräume im Gemarkungsbereich schützen, sowie die Belange des Naturschutzes, der Landschaftspflege und des Orts- und Landschaftsbildes berücksichtigen. Mit der Neuausweisung dieses Baugebietes wird vorrangig der vorhandene Ortsteil fortentwickelt, gleichzeitig wird diese Neuausweisung auf das unabdingbare, notwendige Maß beschränkt.

Zu einem rechtsgültigen Bebauungsplan gehört neben dem Rechtsplan mit seinen Festsetzungen auch die schriftliche Begründung sowie ein Gestaltungsplan. Diese vorliegende Begründung ist Teil des Rechtsplanes des Bebauungsplanes "Sonnenberger Straße". Der Gestaltungsplan wird informativ beigelegt. Den Belangen des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Ortsbild- und Landschaftspflege wird mit besonderen Festsetzungen innerhalb dieser textlichen Festsetzungen (grünordnerischer Begleitplan) entsprochen (Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan).

Der vorliegende Bebauungsplan ist die einzige flächenintensive Neuausweisung für eine Wohnfläche im gesamten Gemeindegebiet. Der Schwerpunkt wird dabei auf den Hauptort Rodewitz gelegt. Ein Ausbau bzw. Verfestigung von Splittersiedlungsflächen erfolgt somit nicht.

Flächenmäßig wird die Priorität auf diesen Standort konzentriert.



Bestandsplan und Geltungsbereich
des Plangebietes

Gemarkung Rodewitz

1.2 Planungsziel

Zur städtebaulichen Neuordnung und perspektivischen Bebauung des Planungsraumes lassen sich folgende Ziele benennen:

1. Schaffung von Wohnraum unter Ausnutzung bereits vorhandener Erschließungsgrundlagen (Straßen, Abwasserkanäle, Elt-Leitungen, Wasser- sowie Gasleitungen).
2. Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes durch Vorgaben und Festsetzungen zur baulichen Gestaltung und Begrünung dieses Gebietes
3. Sicherung vorhandener Natur- und Landschaftsteile, Erhalt des Ortsbildes und des umgebenden Dorfcharakters und seiner lockeren Bebauung und den sich harmonisch anfügenden Grünflächen
4. Sicherung einer relativ starken Durchgrünung des Planungsraumes mit hohem Freiflächenanteil, und damit Einbindung in die umgebende Landschaft
5. Erhalt des Wiesenareals im südlichen Teil des Planungsraumes und damit der Freiflächen um das Butterwasser.
6. Realisierung einer durchgehenden Fuß- und Radwegeverbindung von Großpostwitz kommend in Richtung Kirschau/Wilthen. Eine weitere separate fußläufige Anbindung wird in der Weiterführung der Erschließungsstraße in östliche Richtung durch die Grünanlage zur Hauptstraße (und damit zum o.g. Rad- und Fußweg) und zum geplanten Einkaufszentrum vorgesehen.
7. Berücksichtigung und Einarbeitung der Vorgaben aus Sicht der Raumordnung und Landesplanung, insbesondere des "Gesetzes über die vorläufigen Grundsätze und Ziele zur Siedlungsentwicklung und Landschaftsordnung im Freistaat Sachsen" vom 20.06.1991 sowie der "Verwaltungsvorschrift zur Durchführung des Gesetzes über die vorläufigen Grundsätze und Ziele zur Siedlungsentwicklung und Landschaftsordnung im Freistaat Sachsen" vom 08.01.1992

Zusammenfassung:

Mit dem vorgelegten Entwurf zum Bebauungsplan wird der Schaffung zusätzlichen Wohnraums in hoher Qualität sowie das Einfügen dieses Bereichs in das Ortsbild und der umgebenden Natur und Landschaft Rechnung getragen; die Vorgaben des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Raumordnungs- und Regionalplanung werden ebenfalls berücksichtigt.

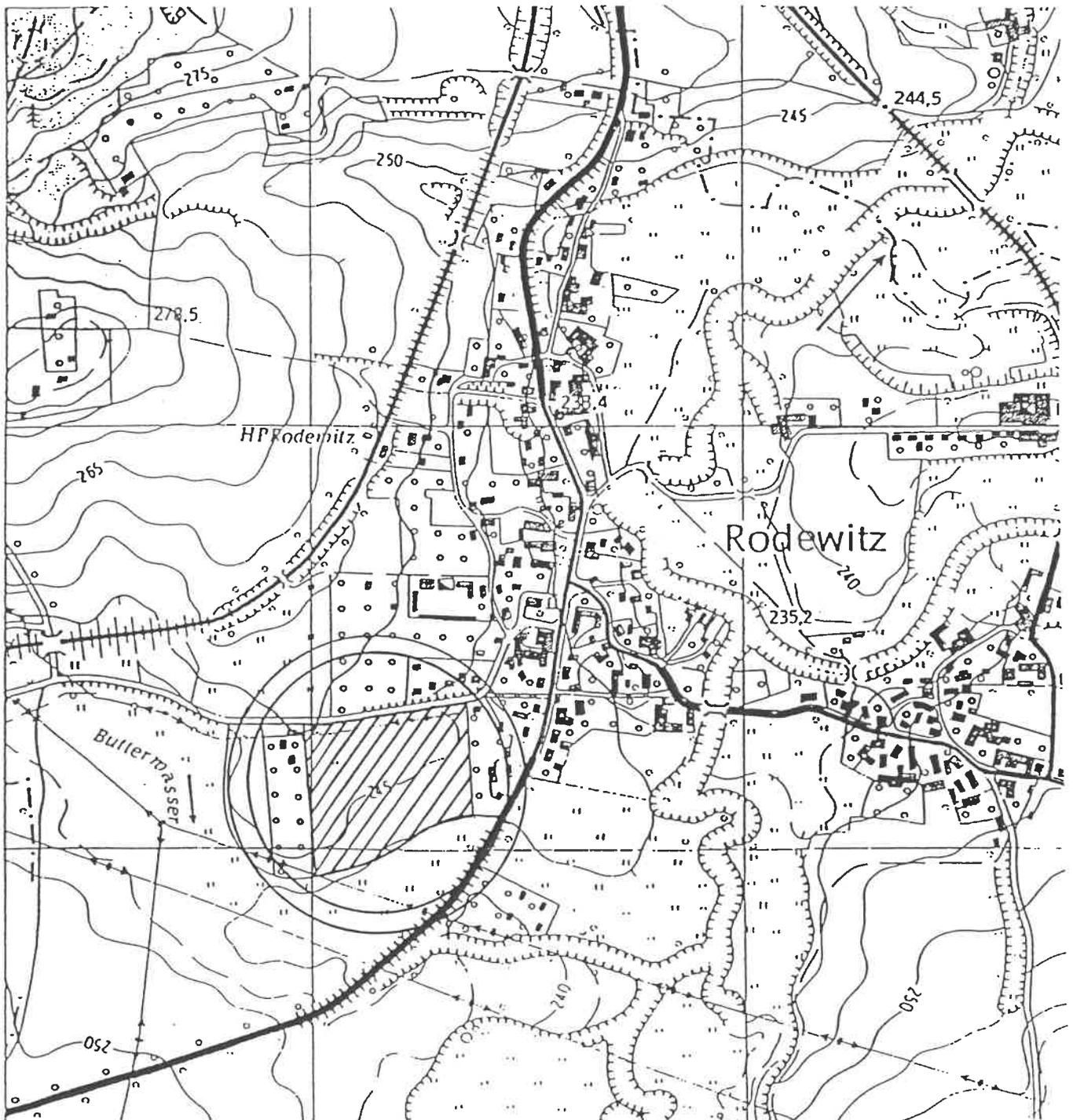


Abb. 3 Lage des Planungsraumes innerhalb der Gemeinde

1.3 Regionalplanerische Einbindung

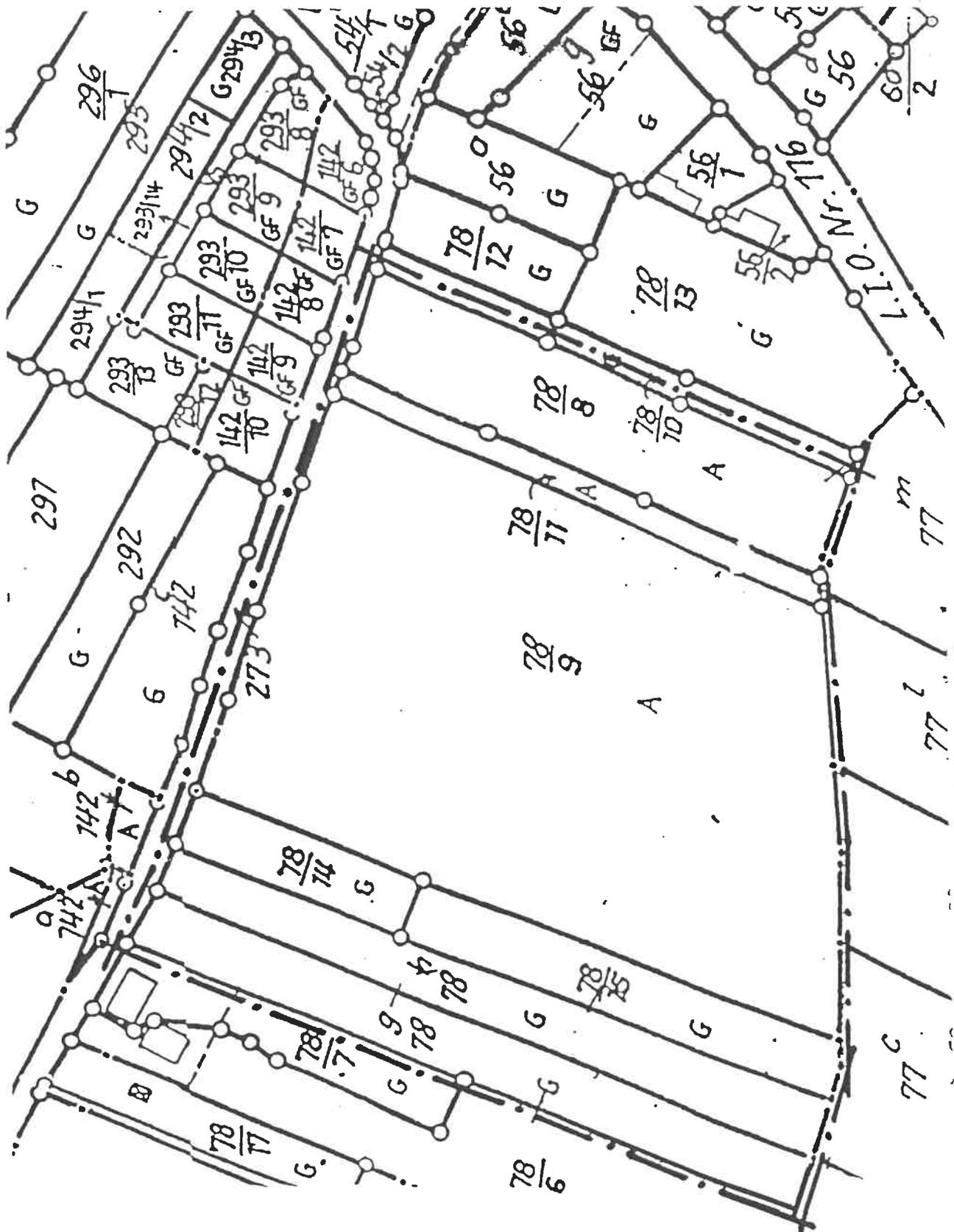
Der endgültige Regionalplan ist gegenwärtig noch nicht vorhanden. Dennoch sind Vorgaben und Richtwerte aus dem "Gesetz über die vorläufigen Grundsätze und Ziele zur Siedlungsentwicklung und Landschaftsordnung im Freistaat Sachsen" sowie dessen Verwaltungsvorschrift zu beachten und zu berücksichtigen. Konkret heißt das im einzelnen:

1. Die Kreisstadt Bautzen (in ca. 11 km Entfernung) ist im System der zentralen Orte als Mittelzentrum festgelegt. Gerade die Stadt Bautzen und seine unmittelbare Umgebung hat derzeit einen sehr hohen Bedarf nach Wohnungsbaustandorten. Die meisten Bauwünsche bzw. Bauwilligen, die in der Gemeinde Rodewitz vorgeschrieben haben, wohnen gegenwärtig noch in diesem Bereich (z.B. Wohnungsbaustandort Bautzen Gesundbrunnen).
2. Des weiteren sind die in unmittelbarer Nachbarschaft befindlichen Orte Großpostwitz, Kirschau, Schirgiswalde und Wilthen als Kleinzentren bzw. kooperierende Zentren eingestuft (entsprechend des 1. Entwurfes zu "Zentralen Orten". Gegenwärtig wird dieser Entwurf durch die zuständige Regionalplanungsstelle in Bautzen überarbeitet und vor allem die Einstufung der Kleinzentren neu definiert. Detaillierte Aussagen dazu sind aber zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht erhältlich.) Aus der unmittelbaren Nähe dieser Städte und deren industriellen Prägung in den letzten Jahren besitzen die umliegenden Dörfer, darunter auch Rodewitz, das Potential für günstige Wohnstandorte.
3. Da das zukünftige Baugebiet bereits von Bebauung umgeben ist, entsteht somit keine neue Splittersiedlung, sondern der eigentliche Ortsteil wird entsprechend den landesplanerischen Vorgaben verdichtet. Die vorhandenen Siedlungsgrenzen werden damit nicht überschritten. Durch den vorliegenden Bebauungsplan wird eine weitere Bebauung dieses Gebietes nach § 34 BauGB - und damit ohne Gesamtkonzept - verhindert.
4. Ziel der Regionalplanung bei der Ausweisung von Neubauflächen ist es, auf die vorhandene Siedlungsstruktur und die umgebene Landschaft Rücksicht zu nehmen, sowie die Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie des Orts- und Landschaftsbildes zu beachten.

1.4 Vorhandene Bauleitplanung im Gemeindegebiet

Für die weitere geordnete städtebauliche Entwicklung sind folgende Planungen zu berücksichtigen:

1. Der Flächennutzungsplan liegt als Vorentwurf vor. Die Bürgerbeteiligung fand statt. Die vorgezogene Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte. Bisher gibt es keine grundlegenden Einwände und Bedenken gegen diese Planung (ganzheitlicher Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft "Oberes Spreetal"), und damit auch nicht gegen das ausgewiesene Wohngebiet "Sonnenberger Straße" in Rodewitz.
2. Parallel dazu läuft in der gesamten Verwaltungsgemeinschaft "Oberes Spreetal" die ganzheitliche Dorfentwicklung. Die Ausarbeitung dieser Planung ist an das Büro GSL - Gesellschaft für Stadt- und Landentwicklung mbH - vergeben worden. Auch diese Planung deckt sich mit der vorliegenden Neuausweisung des Wohnungsbaustandortes in Rodewitz. Diese Planungen sind mit dem "Amt für ländliche Neuordnung" Kamenz abgesprochen und fanden dort Zustimmung.
3. An den Grenzen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befindet sich in mehr oder weniger geringem Abstand bereits eine Wohnbebauung; die Anwendung des § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) kann aber bei dieser konkreten Problematik nicht erfolgen. Um dieser Neubebauung eine geordnete städtebauliche Entwicklung garantieren zu können, wurde die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes notwendig.
4. Der Bebauungsplan ist bereits in den ganzheitlichen Flächennutzungsplan mit aufgenommen worden. Die Ausweisung des Geltungsbereiches als Wohnbaufläche wurde hierbei berücksichtigt.



Innerhalb des Plangebietes befindliche Flurstücke

1.5 Abgrenzung des Geltungsbereiches

Das Planungsgebiet befindet sich in der Gemarkung Rodewitz des Landkreises Bautzen (Land Sachsen). Planungsgrundlage ist ein durch das Ingenieurbüro für Vermessung Lothar Kurtze erstellter, vermessener Plan (11.05.1992). Diesem Plan sind auch die konkreten Höhenpunkte zu entnehmen. Die Höhenschichtlinien im Plangebiet wurden auf der o.g. Grundlage nachrichtlich übernommen.

Der Geltungsbereich wird allseitig im Osten und Westen durch locker bebaute Grundstücke begrenzt, im Süden befindet sich z.Z. Wiesenfläche; im Norden sind oberhalb der "Sonnenberger Straße" in den letzten Jahren neue Eigenheime entstanden.

Langfristig ist im nordwestlichen Bereich zur Abrundung der Siedlungsfläche und zur weiteren Deckung des eventuellen Bedarfs an Wohnbaugrundstücken ein zweites Wohnbaugebiet angedacht.

Im Geltungsbereich liegen die Flurstücke

78g, 78h, 78/8, 78/9, 78/11, 78/14, 78/15, 273

2. Bestand in und um den Geltungsbereich

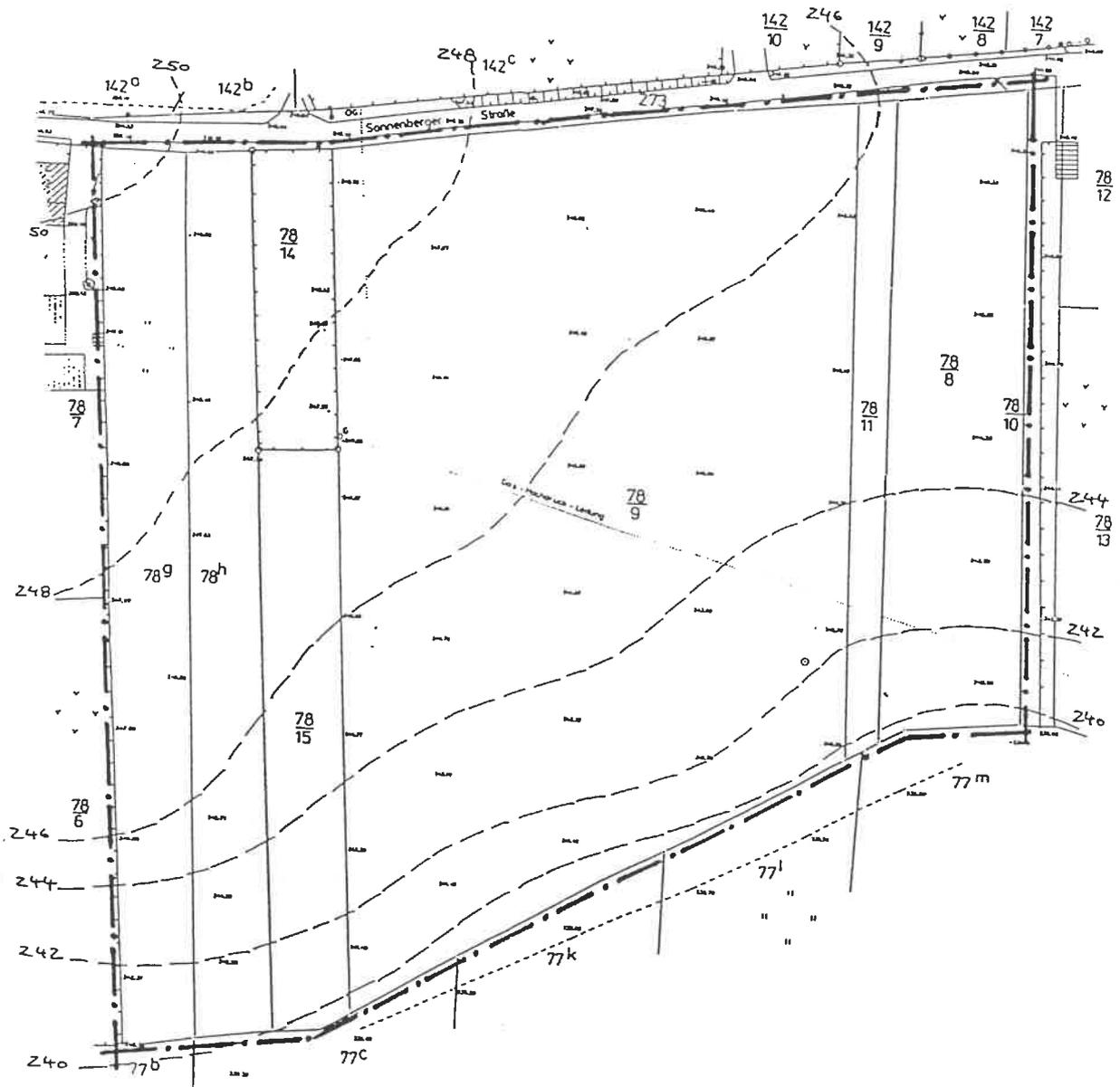
2.1 Geographische Einordnung / geländespezifische Gegebenheiten

Der Planungsraum gehört der naturräumlichen Einheit des Oberlausitzer Berglandes an. Er befindet sich in der Oberlausitz, welche die südöstlichste Region des Bundeslandes Sachsen darstellt. Die geologisch-geomorphologische Struktur des Oberlausitzer Berglandes ist Teil der nördlichen zentraleuropäischen Mittelgebirgslandschaft. Die Oberlausitzer Landschaft offenbart sich heute im wesentlichen als Granit-/Granodiorit-Landschaft. Von Norden nach Süden steigt sie als flachwelliges Hügelland allmählich an. Das Areal selbst befindet sich in einer schwach hängigen Geländesituation, die z.Z. überwiegend Ackerlandnutzung erfährt.

Der Planungsraum steigt von Süd nach Nord von ca. 240 auf 250 m über NN an. Dieses Relief ist bestimmt durch die in Ost-West-Richtung verlaufende "Cunewalder-Wilthener Talwanne", die nördlich und südlich von bewaldeten Höhenzügen begrenzt wird, sowie das in Nord-Süd-Richtung verlaufende Spreetal. Das Landschaftsbild dieser Gegend wird von mehreren zusammenhängenden Waldgebieten geprägt. Nordwestlich des Plangebietes befindet sich der Mönchswalder Berg (568 m über NN), in nordöstlicher Richtung der Herrnsberg (402 m über NN), in südlicher Richtung die Kälbersteine (487 m über NN). Diese drei Höhenzüge sind mit dichten Waldflächen identisch.

Die Jahresmitteltemperatur liegt bei ca. 8°C. Die jährliche Niederschlagsmenge erreicht etwa 800 mm. Der Kaltluftabfluß erfolgt senkrecht zu den Höhenlinien in die Talniederungen und entlang der Spree in Richtung Großpostwitz.

Die Errichtung eines neuen Wohngebietes stellt immer einen Eingriff in den Naturhaushalt und in das Landschaftsbild dar. Durch Festsetzungen im Bebauungsplan sollen diese Beeinträchtigungen verringert bzw. ausgeglichen werden. Da sich der Geltungsbereich in hängigem Gelände befindet, wird bei der Erschließung und späteren Bebauung auf die Topographie Rücksicht genommen.



Bestandsplan mit Höenschichtlinien



Gemarkung Rodewitz

2.2 Baulicher Bestand / vorhandene Nutzung

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine baulichen Anlagen vorhanden, lediglich auf dem Flurstück 78/14 befindet sich zum gegenwärtigen Zeitpunkt ein kleineres Gewächshaus, welches privat genutzt wird. Des weiteren gibt es im Planungsraum keine nennenswerten, d.h. erhaltenswerten Bäume; das Gebiet ist faktisch baumfrei. Lediglich im westlichen Teil des Planungsgebiets stehen einige kleinere Obstbäume, die aber auf Grund ihres Alters durch neue Bäume ersetzt werden können, und somit aus ökologischer Sicht keinerlei Bedeutung besitzen. Dem gegenüber wird eine grünordnerische Festsetzung für o.g. Wohngebiet durch geeignete Maßnahmen, dieses z.Z. baumfreie Gebiet, wesentlich aufwerten.

Gegenwärtig wird, außer dem o.g. westlichen Bereich, faktisch das gesamte Gelände als Ackerland genutzt. Im westlichen und östlichen Bereich grenzen Privatgrundstücke an, die zur Straße hin mit Wohnhäusern bebaut sind, aber im südlichen Bereich eine Grünlandnutzung erfahren. Im nördlichen Bereich wird das Planungsgebiet durch die "Sonnenberger Straße" begrenzt, die gleichzeitig als Erschließungsstraße für dieses Wohngebiet dient. Im Süden grenzen weitläufige Wiesenflächen an das Plangebiet, die auch in dieser Nutzung weiter erhalten werden sollen.

Die verkehrstechnische Haupteerschließung erfolgt über die "Sonnenberger Straße", wobei vorgesehen ist, den Ausbaugrad nicht wesentlich zu erhöhen, um den verkehrsberuhigenden Effekt, den diese Straße z.Z. besitzt, auch in Zukunft zu behalten. Des weiteren ist im südöstlichen Bereich durch die öffentliche Parkanlage eine fußläufige Anbindung an die Hauptstraße (Großpostwitz - Kirschau) und den perspektivisch parallel verlaufenden Radweg geplant. Gleichzeitig ergibt sich mit dieser fußläufigen Verbindung auch die Möglichkeit, auf diesem Wege das Einkaufszentrum am Ortseingang aus Richtung Kirschau kommend, zu erreichen.

Über die "Sonnenberger Straße" wird sich hauptsächlich auch die Gesamterschließung erstrecken, d.h., daß aus diesem Bereich die Medien (Wasser, Elt, Gas sowie Telekom) zugeführt werden, und gleichzeitig auch der Hauptsammler des Abwasserkanals aus diesem Bereich in Richtung Süden (entlang der Gashochdruckleitung) zur Zentralkanalisationsleitung, aus Richtung Kirschau kommend, geführt wird.

Großflächig ist das Planungsgebiet über die L10 116 (Großpostwitz - Kirschau) angebunden, und somit die Kreisstadt Bautzen innerhalb weniger Minuten erreichbar.

2.3 Eigentumsverhältnisse

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt laufen die letzten Verhandlungen bezüglich des Grunderwerbs im o.g. Plangebiet. Die Flurstücke 78/8, 78/9 und 78/11 sind schon notariell durch die jeweiligen Eigentümer an die Gemeinde Rodewitz verkauft worden. Zu den restliche Flurstücken laufen gegenwärtig die Verhandlungen. Mit diesen, ziemlich eindeutig geklärten, Eigentumsverhältnissen, zumindest auf dem größten Teil, wird es möglich sein, im Jahre 1993 mit den Erschließungs- und Bauarbeiten auf den ersten Bauabschnitten beginnen zu können. Dies betrifft insbesondere den Bereich östlich sowie südlich der Hauptzufahrtstraße in das Wohngebiet. Zu Beginn des Jahres 1993 soll entsprechend des Planungsfortschritts mit den ersten Erschließungsarbeiten begonnen werden, sodaß parallel dazu im II.Quartal die ersten Baugrundstücke zu bebauen sind.

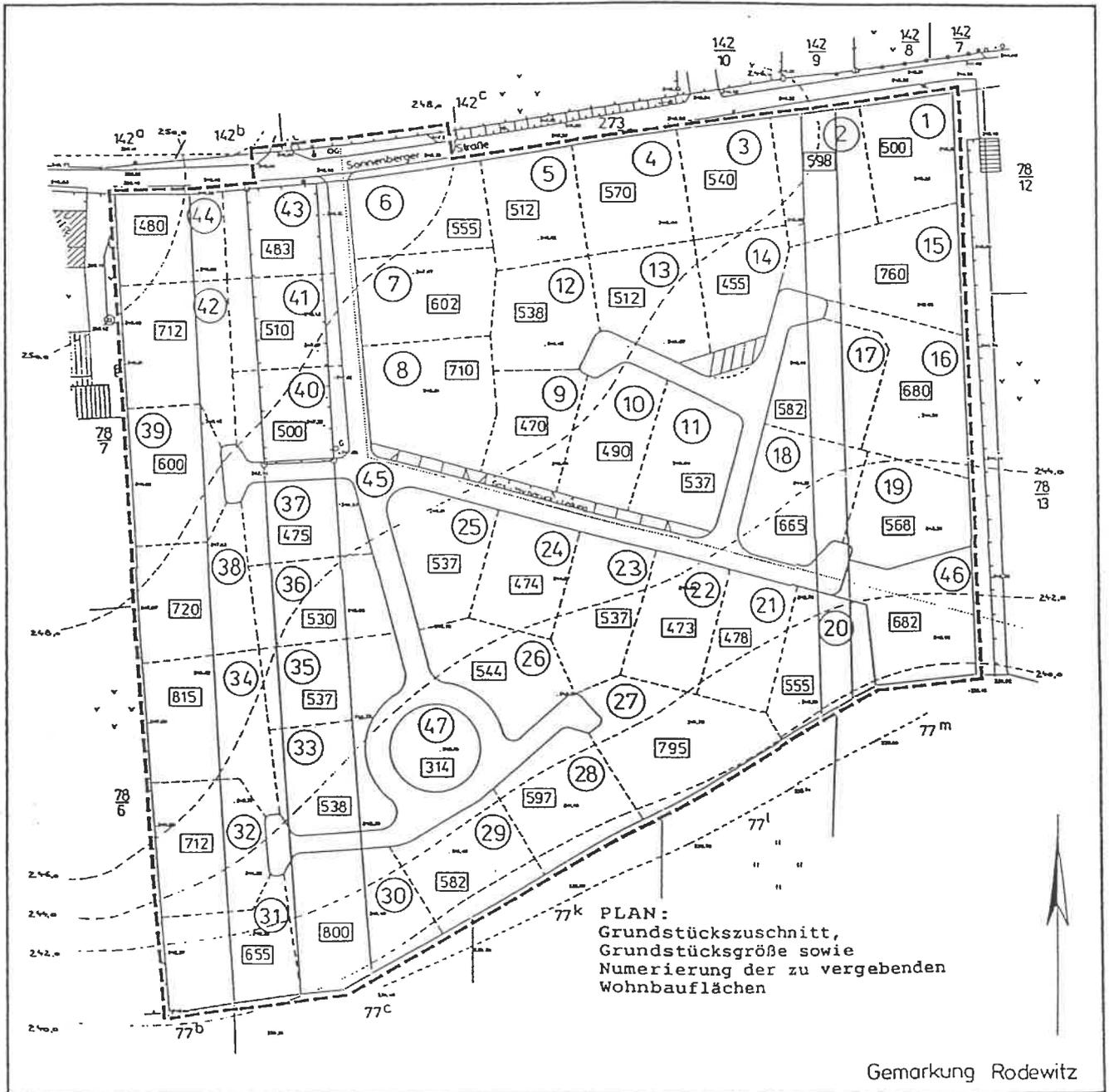
Entgegen dem ersten Entwurf wurde im jetzigen Bebauungsplanentwurf zusätzlich das Flurstück 78/g aufgenommen. Obwohl hier die Eigentumsfrage, bezüglich der Übernahme dieses Grundstücks in das Eigentum der Gemeinde Rodewitz, noch nicht eindeutig geklärt ist, wurde von Seiten der Gemeindeverwaltung beschlossen, auch dieses Flurstück zu beplanen, um sicherzustellen, daß bei einer günstigen Entscheidung des Eigentümers die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung gegeben sind.

Die Anbindung des Wohngebietes erfolgt über die Sonnenberger Straße (Flurstück 273); diese befindet sich im kommunalen Eigentum. Probleme bezüglich der Eigentumsverhältnisse resultieren daraus demzufolge nicht.

2.4. Flächenbilanz

- Gesamtfläche un bebaut: (grob ermittelt)			32.000 m ²	=	3,2 ha
davon Flurstücke	78g	}	mit	5.600 m ²	= 0,56 ha
	78h				
	78/8	}	mit	4.600 m ²	= 0,46 ha
	78/11				
	78/9	}	mit	19.000 m ²	= 1,90 ha
	78/14				
	78/15	}	mit	2.800 m ²	= 0,28 ha
- Plangebiet					
- Netto-Wohnbaufläche:			25.483 m ²	=	2,55 ha
44 Baugrundstücke (455 - 815 m ²)				≙	85,0 %
- Öffentliche Grünfläche:*			996 m ²	=	0,10 ha
				≙	3,3 %
- Verkehrsfläche (Straßenraum einschließlich 14 Parkplätze und Verkehrsgrün)			3.521 m ²	=	0,35 ha
				≙	11,7 %
Gesamt			30.000 m ²	=	3,00 ha
				=	100 %

* Nur öffentliche Grünbereiche
 Dabei sind die durch Pflanzgebote bzw. weitere
 baurechtliche Festsetzungen entstehenden Grünflächen
 innerhalb der einzelnen Privatgrundstücke nicht
 enthalten.



Nr. Baugrund- stück	Fläche in m ²	Nr. Baugrund- stück	Fläche in m ²
------------------------	-----------------------------	------------------------	-----------------------------

1. Wohnbaufläche

1	500	23	537
2	598	24	474
3	540	25	537
4	570	26	544
5	512	27	795
6	555	28	597
7	602	29	582
8	710	30	800
9	470	31	655
10	490	32	712
11	537	33	538
12	538	34	815
13	512	35	537
14	455	36	530
15	760	37	475
16	680	38	720
17	582	39	600
18	665	40	500
19	568	41	510
20	555	42	712
21	478	43	483
22	473	44	480

2. Verkehrsfläche

45	3.521
----	-------

3. öffentliches Grün

46	682
47	314

Gesamt	30.000
--------	--------

2.5 Bürgerbeteiligung

Seit dem Beschluß zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Wohngebiet "Sonnenberger Straße" in Rodewitz am 26.03.1992, wurden sowohl die Bürger, als auch die Träger öffentlicher Belange äußerst frühzeitig über die Planung informiert und einbezogen. Speziell für die Bürger des Ortes gab es nachweislich mehrere Informationsveranstaltungen, in denen sie über Ziele, Inhalt und Art der Bebauung informiert wurden. Die offizielle, vorgezogene Bürgerbeteiligung fand am 06.08.1992, um 17.30 Uhr in der Gemeindeverwaltung Rodewitz (Feuerwehrs Schulungsraum) statt. Des weiteren fand am 19.08.92 eine Informationsveranstaltung bezüglich der Finanzierung von Wohneigentum in der Gemeindeverwaltung Rodewitz (Bürgersaal) statt. Hier wurde in erster Linie über die finanztechnischen Fragen gesprochen, es ging aber auch dabei um den Inhalt des Bebauungsplanes, d.h. über die geplanten Festsetzungen bzw. Baumöglichkeiten innerhalb des Plangebietes. Bei beiden Veranstaltungen gab es keine grundsätzlichen Bedenken gegen die vorliegende Planung. Es wurde lediglich auf Fragen seitens der anwesenden Bürger und Interessenten geantwortet und dabei einige Fakten und Details konkret erläutert.

Gegenwärtig kann eingeschätzt werden, daß sich die Einwohner und Bürger von Rodewitz und den anderen Orten, die sich für die geplanten Baumaßnahmen in der Gemeindeverwaltung Rodewitz diesbezüglich interessierten, sich mit den vorliegenden Planungsabsichten einverstanden erklären.

2.6. Beteiligung Träger öffentlicher Belange

Auch zu diesem Punkt kann eingeschätzt werden, daß vor allem die wesentlichsten Träger öffentlicher Belange sehr frühzeitig über die Planungsabsichten in der Gemeinde informiert wurden. Speziell die zuständigen Planungsbehörden beim Landratsamt, sowie im Regierungspräsidium Dresden wurden von Anfang an unterrichtet.

So gab es am 16.07.1992 eine Vorortbegehung mit dem Leiter des Planungsamtes vom Landratsamt Bautzen, Herrn Hesse, auf o.g. Standort. Seitens dieses Amtes gibt es auch schriftlich eine grundsätzliche Zustimmung zu diesem Standort. Des weiteren spiegelt sich dieser Standort im Flächennutzungsplan für die Gemeinden Eulowitz, Rodewitz, Crostau und Kirschau der Verwaltungsgemeinschaft "Oberes Spreetal" wieder.

Auch hierzu gab es ein Abstimmungsgespräch bzw. eine Vorstellung durch den Entwurfsverfasser, Herrn Lobert, beim Regierungspräsidium Dresden (Frau Schmidt, Referat Raumordnung, Landesentwicklung) am 06.08.1992. Auch hier wurde dem vorliegenden Plan und auch den neu ausgewiesenen Wohnbauflächen, wie auch in Rodewitz, zugestimmt.

Nach Aussage von Frau Schmidt gibt es zu diesem Standort bereits eine mündliche Zusage des Regierungspräsidiums, sodaß bei der späteren Beteiligung der Träger öffentlicher Belange keine Einwände diesbezüglich zu erwarten sind.

Im Vorfeld dieser Beratung gab es ebenfalls eine Vorortbegehung mit der zuständigen Bearbeiterin, Frau Schmidt vom Regierungspräsidium Dresden, Herrn Waurick (Verbandsbaumeister der Verwaltungsgemeinschaft "Oberes Spreetal") und Herrn Sussig (Bürgermeister Rodewitz).

Insgesamt kann eingeschätzt werden, daß es im Rahmen der vorgezogenen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, vor allem von den Planungsämtern im Landratsamt und Regierungspräsidium Dresden, keine gegenteilige Meinung zu o.g. Standort gibt. Es liegen von beiden Bereichen schriftliche bzw. mündliche Zustimmungen bzw. Stellungnahmen vor, sodaß eingeschätzt werden kann, daß es im Abwägungsprozeß keine grundsätzlichen Interessen- bzw. Meinungsgegensätze geben wird.

2.7 Auswirkungen der Planung und Bebauung dieses Gebietes

Grundsätzlich kann davon ausgegangen werden, daß durch die Bepflanzung und Neubebauung dieses Gebietes keine störenden oder negativen Einflüsse und Einwirkungen auf die nähere und weitere Umgebung ausgehen werden. Die neu ausgewiesenen Bauflächen liegen in einem Größenverhältnis, das für das Gemeindegebiet von Rodewitz durchaus angemessen ist (speziell hinsichtlich der unmittelbaren Nachbarschaft der Kreisstadt Bautzen). Durch die Ausweisung als allgemeines Wohngebiet wird sich die verkehrliche Belastung innerhalb der Gesamtgemeinde nur unmerklich erhöhen, wenn man davon ausgeht, daß sich perspektivisch in diesem Gebiet bei ca. 44 Bauplätzen in etwa 140-160 Bürger neu in der Gemeinde ansiedeln werden. Dieser Bevölkerungszuwachs ist durch die, bei der Gemeinde vorliegende, Grundstücksnachfrage gerechtfertigt. Bereits jetzt ist in der Gemeinde Rodewitz ein leichter Bevölkerungsanstieg zu verzeichnen.

Die gesamten Ver- und Entsorgungsleitungen sowie die Zufahrtsstraßen sind auf diesen Bedarf zugeschnitten, bzw. können den erhöhten Bedarf abdecken.

Die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen in der Gemeinde (Kindergarten, Schule usw.) sind ausreichend. Großflächige Einkaufsmöglichkeiten sind im Ort sowie in den umliegenden Orten (je nach ihrer Zentrumsfunktion) gegeben, die Verkehrsanbindung ist mit der L10 116 und der in Großpostwitz in Richtung Bautzen einmündenden B 96 ebenfalls als gut einzuschätzen.

Den Belangen des Landschafts- und Naturschutzes wird dahingehend Rechnung getragen, daß die jetzt als Grünland genutzte Fläche im Bebauungsplan mit Pflanzgebieten belegt wurde, sodaß eine Einbindung in das Landschafts- und Ortsbild (durch die entsprechend festgeschriebene Bebauung) gewährleistet ist.

3. Bebauungsplaninhalt

3.1 Funktion und Nutzung

Um den gesteigerten Bedarf nach Bauplätzen für Ein- und Zweifamilienhäuser zu decken, wurde der Beschluß gefaßt, für das ausgewählte Plangebiet einen Bebauungsplan aufzustellen. Im Plangebiet sind nur Ein- und Zweifamilienhäuser (Einzel- bzw. Doppelhäuser) vorgesehen.

Die zulässige Grundflächenzahl sowie Geschoßflächenzahl wurde derart begrenzt, daß sich die vorgesehene Bebauung in die typisch ländliche bzw. dörfliche Situation einpaßt. Die festgelegte Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß), sowie die Neigung der Satteldächer und die Hauptfirstrichtung, sind wesentlicher Faktor dafür, daß die o.g. Ziele bei der Bebauung realisiert werden. Um der Ortstypik der umgebenden Bebauung gerecht zu werden, sollte darauf orientiert werden, die Dacheindeckung vorwiegend in dunklen Tönen (entsprechend der umgebenden Schieferdeckung) vorzunehmen, d.h. Dunkelrottöne, Brauntöne sowie blauer oder grauer Dachbelag sind anzustreben.

Der Planungsraum wird durch eine Hauptzufahrt (Stichstraße) erschlossen, die sich im mittleren Teil gabelt. Es existiert aber nur eine Ein/Ausfahrt in bzw. aus dem Plangebiet. Damit wird sichergestellt, daß kein Durchgangsverkehr als störende, Belastung für die Bewohner entsteht.

Durch die Orientierung der Häuser an den Straßenraum, wird im hinteren Teil (vorzugsweise im südlichen Bereich) des Grundstücks ein Grünbereich garantiert, der sowohl der Erholung als auch einer starken Durchgrünung des gesamten Gebietes dienlich ist. Der Abstand zur umgebenden, bereits vorhandenen Wohnbebauung wurde so festgelegt, daß keine gegenseitigen Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Entsprechend der umgebenden Bebauung wurde das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Im Interesse des Naturschutzes wird eine weitere Bebauung im südlichen Teil ausgeschlossen, um diesen Grünbereich (z.Z. als Wiese genutzt) und damit die ländlich typische, lockere Bebauung zu erhalten. Die geplanten, sich neu ergebenden Flurstücksgrenzen, sowie die Numerierung der sich daraus ergebenden Baugrundstücke und deren Größe, werden informativ mit in den Plan übernommen.

Die Nutzung dieses Wohngebietes wird in § 4 der "Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke" (BauNVO) geregelt.

Hier heißt es:

"Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke."

3.2 Erschließung

Bei der Ausarbeitung des Bebauungsplanes wurde selbstverständlich geprüft, inwieweit die Versorgung mit Strom, Wasser, Telefon, Gas und die Entsorgung des Abwasser grundsätzlich gewährleistet sind. Die verkehrsmäßige Erschließung ist durch das umgebende Straßensystem vorhanden. Die Anbindung erfolgt im nördlichen Bereich an die "Sonnenberger Straße".

Die Gasversorgung für das gesamte Gemarkungsgebiet von Rodewitz ist perspektivisch abgesichert, eine Hauptgasversorgungsleitung durchquert das Planungsgebiet. Ca. 200 m über der "Sonnenberger Straße" in nördliche Richtung befindet sich eine Gasregelstation.

Die Versorgung des Gebietes mit Wasser ist ebenfalls gewährleistet, da sich im Bereich der "Sonnenberger Straße" eine Hauptwasserleitung befindet, welche erst vor wenigen Jahren erneuert wurde und auch von der Dimension den erhöhten Bedarf abdecken kann. Ebenfalls an der "Sonnenberger Straße" wird der Anbindepunkt der Energieversorgung für das Plangebiet sein.

Der Anschluß an das Telefonnetz erscheint gesichert, da der zuständige Bereich der Telekom eine Erschließung diesbezüglich im Rahmen der Gesamterschließung bereits zugesagt hat.

Bezüglich der Abwasserentsorgung ist einzuschätzen, daß noch zu klären ist, ob bis zum Bezug der ersten Wohnung die geplante Kläranlage des Abwasserzweckverbandes

"Oberes Spreetal", mit Standort in Bederwitz schon funktionsfähig ist, und das dazugehörige Kanalisationsnetz schon besteht. Sollte dies nicht der Fall sein, so ist eine Interimslösung zu finden. Diese Lösung ist durch den zu beauftragenden Erschließungsingenieur, mit den zuständigen Behörden und genehmigenden Stellen zu klären, bei der unteren Wasserbehörde wäre der Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis dafür zu stellen. Die konkrete Ver- und Entsorgungsplanung für das Gebiet des Geltungsbereiches ist nach Genehmigung des Bebauungsplanes durchzuführen. Bestehende Leitungen innerhalb des Plangebietes sind hierbei zu berücksichtigen bzw. gegebenenfalls neu zu verlegen (Umverlegung).

3.3 Gestaltung

Durch die Festsetzung von:

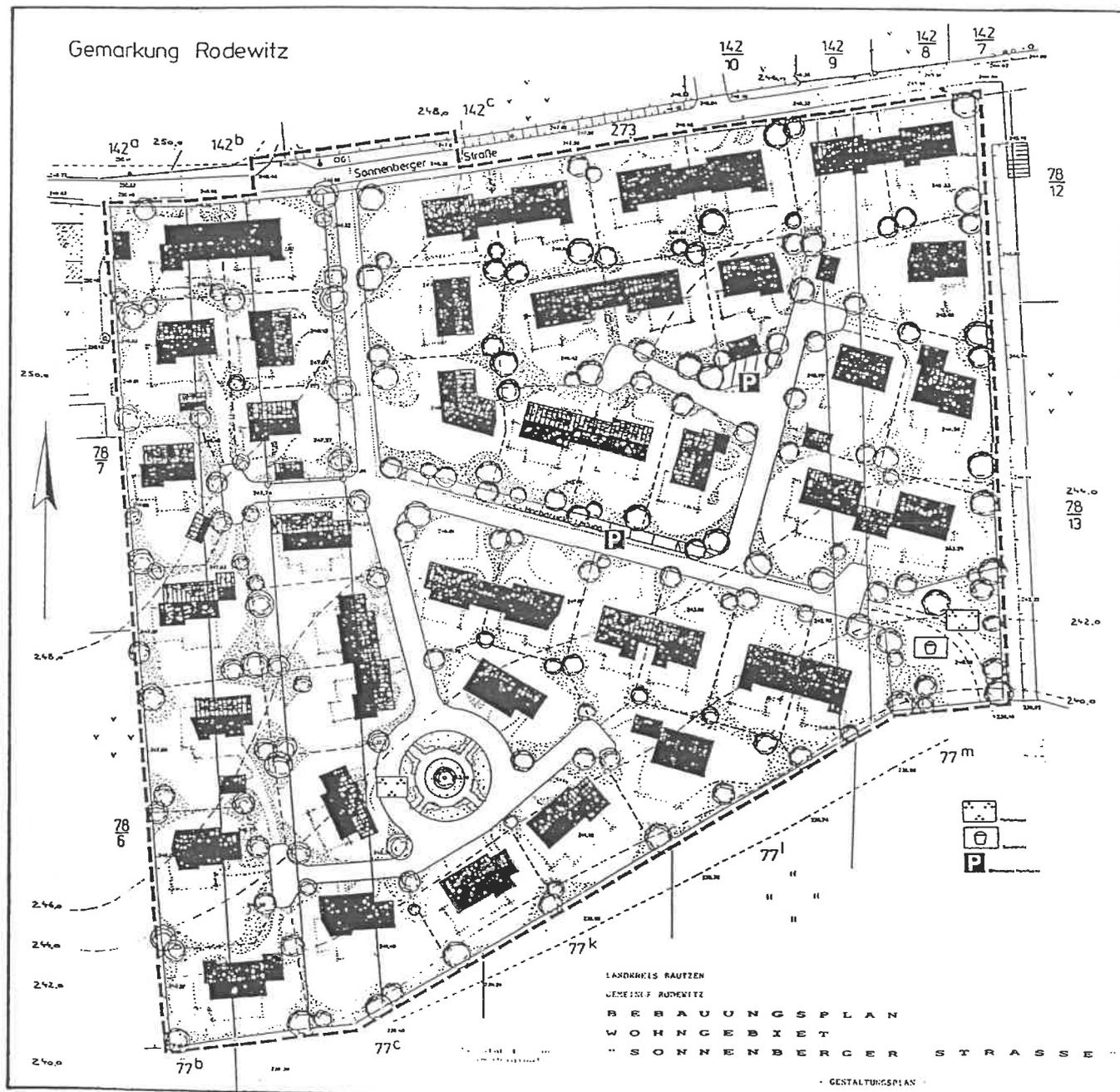
- Grundflächenzahl
- Geschoßflächenzahl
- Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)
- Dachform (Satteldach)
- Dachneigung (38°-45°)
- Hausform (nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig)

sind die wesentlichsten Gestaltungsmerkmale (siehe Nutzungsschablone) eindeutig festgelegt.

Des weiteren wurden die Hauptfirstrichtung sowie die Baugrenze entsprechend BauGB festgelegt. Damit kann garantiert werden, daß sich die perspektivische Bebauung städtebaulich geordnet entwickelt.

Der Dachbelag sollte entsprechend der umgebenden Bebauung in einem dunklen Ton realisiert werden (dunkelrot, braun, blau), und somit die in großer Anzahl vorhandene Schieferdeckung nachempfinden bzw. dieser entsprechen. Des weiteren sind zwingend die Garagen so auf dem Grundstück zu ordnen, daß vor der Garage eine Parkfläche für einen PKW auf eigenem Grundstück gesichert wird.

Im südöstlichen Teil ist eine Grünanlage vorgesehen, in welcher die fußläufige Anbindung an die L10 116 sowie das zukünftige Einkaufszentrum der Gemeinde Rodewitz erfolgt. Dieser öffentliche Grünbereich sowie die grünordnerischen Festlegungen für die privaten Bauflächen (siehe Punkt 3.4), sichern eine gute Einbindung dieses Wohngebietes sowohl in die umgebende Bebauung als auch in die Landschaft.



Gestaltungsvorschlag
(Entwurf)

3.4 Grünordnungsplan

Die Ausweisung eines integrierten Grünordnungsplanes erscheint aus Sicht des Planers notwendig, auch wenn:

1. auf der jetzigen Fläche keine nennenswerten Bäume vorhanden sind, sondern das Areal nur eine überwiegende Grünnutzung erfährt und
2. die Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie die Vorgaben aus der Pflege des Landschaftsbildes durch die entsprechenden Festsetzungen im Bebauungsplan gesichert werden sowie
3. der Eingriff in den Naturhaushalt nicht so gravierend ist. Zwar stellt die perspektivische Bebauung einer vorhandenen Grünfläche immer einen Eingriff in den Naturhaushalt dar, nach Meinung des Entwurfsverfassers scheinen jedoch die grünordnerischen Festsetzungen und Maßnahmen diesen Eingriff weitestgehend auszugleichen. Insbesondere ist die beanspruchte Fläche von ca. 2,3 ha relativ gering.

Grundsätzlich ist festzustellen, daß das gesamte Plangebiet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes Oberlausitzer Bergland befindet. Der angrenzende Landschaftsraum vereinigt viele typische Motive der Oberlausitz, sowohl in dem typischen Charakter oberhalb der "Sonnenberger Straße" (Streuobstwiesen) als auch der Auenlandschaft im unteren Bereich.

Der durch den Eingriff in die Landschaft notwendige Ausgleich wird durch die verbindlichen Festsetzungen im Bebauungsplan hergestellt.

Im Planbereich befinden sich keine biologisch wertvollen Elemente sowie keine Biotopvernetzungsstruktur. Die Verbindung zu der umgebenden Landschaft wird, wie auf den benachbarten, bebauten Grundstücken, durch die relativ großen und festgeschriebenen Grünbereiche realisiert.

Die angrenzenden Wohngebäude sind relativ häufig von Streuobstgehölzen umgeben. Eine direkte Sichtbeziehung

besteht zu den Waldflächen am Sonnenberg. Der Aspekt des Wohngebietes wird der einer lockeren Bebauung - entsprechend dem umgebenden Dorfcharakter - mit harmonisch sich einfügendem Grünflächenanteil Rechnung getragen. Aspektprägend ist das Streuobst und das Grünland. Typisch städtische Pflanzungsensembles, als Gestaltungsmittel, sind zu vermeiden.

Die im Bebauungsplan festgelegten Pflanzgebote dienen einer besseren Eingliederung des Gebietes in die umgebende Landschaft.

Das für die Bebauung anvisierte Areal, wird derzeit überwiegend ackerbaulich genutzt. Wertvolle Strukturen sind nicht erkenntlich, nach Westen hin sollen neue Flächen mit Streuobstgehölzen zur Ortsrandgestaltung entstehen. Insofern besteht nur die gestalterische Notwendigkeit, die geplante Bebauung zwischen Ortsrand und neuer Streuobstfläche in der Funktion als verbindendes Glied aufzuwerten.

Es wird vorgeschlagen, z.B. mit einzelnen Pflanzgeboten entlang des bestehenden Erschließungsweges, Standorte für Hochstamm-Obstbäume festzulegen. Die Standfläche der einzelnen Bäume soll eine Baumscheibe von mindestens 5 x 3 m umfassen (keine Bodennutzung bis an den Stamm!). Für die Gehölzwahl werden Birnen-Hochstämme empfohlen, da die Wüchsigkeit dieser Art bzw. Sorten sich mit der Verkehrsnutzung im Erschließungsbereich am ehesten arrangiert:

- *Pyrus communis* (Gem. Holzbirne)
oder alternativ (sofern erhältlich)
- traditionelle Lokalsorte der örtlichen Baumschulen;

Pflanzabstand 8 - 10 m.

Am südlichen Rand der zu bebauenden Fläche eignen sich Apfel- und Zwetschgen-/Pflaumen-Gehölze für den Gestalterischen Übergang von der Bebauung hin zur Aue des Butterwassers.

Vorschlag: Streuobstgehölze-Streifen entlang der Südgrenze (Hoch- und Halbstamm-Gehölze) als Pflanzgebot (Breite des Streifens ca. 25 m).

Zusätzlich Gestaltungssatzung:
keine Nadelgehölze zulässig

Pflanzgebote:

Je angefangene 200 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Baum gemäß beiliegender Pflanzliste (siehe Anlage) zu pflanzen. Die anzupflanzenden Gehölze sind auf der beiliegenden Gehölzliste aufgeführt. Grundsätzlich sind keine Nadelgehölze (Koniferen) zulässig. Dabei ist bei Grundstücken mit mehr als 600 m² Grundstücksfläche ein großkroniger Laubbaum entsprechend beigefügter Pflanzliste anzupflanzen, ebenso auf Grundstück 47. Alle anderen vorgeschriebenen Bäume sind, gemäß Pflanzgebot, Obstbäume bzw. andere (klein- bzw. mittelkronige) Laubbäume. Diese Laubbäume sind ebenfalls entsprechend der beigefügten Pflanzliste auszuwählen.

Die im Plan dargestellten Pflanzbindungen entsprechend der Pflanzliste, sind einzuhalten. Die angegebenen Standorte hierfür gelten als Empfehlungen. Bei der genauen Festsetzung ist zu beachten, daß die Mindestabstände entsprechend der Großkronigkeit der Bäume, resultierend aus nachbarschaftsrechtlichen Forderungen, Grundstücksgrenzen bzw. Verschattungen, einzuhalten sind, sowie zur vorhandenen Gasdruckleitung Baumpflanzungen hier einen Abstand von mehr als 2,50 m aufweisen müssen. Desweiteren sind bei der Standortwahl die erforderlichen Grundstückszufahrten mit zu beachten.

Entsprechend Planeintragung sind standortgerechte klein-, mittel- oder großkronige einheimische Baumarten zu wählen.

Die Grundstücke 46,20 sowie 27 bis 31 sind entsprechend des Grünordnungsplanes am südlichen Grundstücksrand auf der gesamten Länge mit Windschutzbepflanzungen (Hecken) abzugrünen (2 m breiter Streifen).
 $200 \text{ lfm} \times 0,8 \times 2,0 \text{ m} = 320 \text{ m}^2$.

Die öffentliche Grünfläche (Grundstück 46) ist entsprechend Grünordnungsplan zu bepflanzen. In der Nähe von Kinderspielplätzen sind, den geltenden DIN-Vorschriften entsprechend, keine Gehölze anzupflanzen, die Giftstoffe enthalten. Auf der öffentlichen Grünfläche sind 5 großkronige, einheimische Laubbäume, sowie 9 weiter klein- bzw. mittelkronige Laubbäume bzw. Obstbäume anzupflanzen.

Auf der öffentlichen Grüninsel (Grundstück 47) ist ebenfalls ein großkroniger Laubbaum sowie Hecken- und Gebüschgehölze vorzusehen (ca. 80 m²).

Zwischen den öffentlichen Stellplätzen südlich der Flurstücke 8 bis 11 sowie 13 und 14, sind einheimische Obstbäume entsprechend der Pflanzliste bindend vorzusehen.

Die Einfriedungen sind einheitlich und niedrig (max. ca 100 cm) als Hecke (bzw. Staketenzaun) zu gestalten.

Der Raumananspruch für Stellplätze und Garagen hat eine derart dominante Rolle eingenommen, die sich nachhaltig auf das Siedlungsbild auswirkt. Um eine einheitliche Gestaltung von Wohngebäuden und Garagen zu erhalten, sind sie als Einheit anzusehen. Bei einer Wohneinheit pro Wohngebäude sind zwei Stellplätze auf dem eigenen Grundstück vorzusehen, bei mehr als einer Wohneinheit pro Wohngebäude werden 1,5 Stellplätze je Wohneinheit erforderlich.

Um durch die Herstellung der Stellplätze den Versiegelungsgrad möglichst gering zu halten, und ausreichende Versickerungsflächen zur Aufnahme des anfallenden Niederschlagswassers zu schaffen, sind Rasengittersteine oder ähnliche Ökopflaster zu verwenden.

Anliegen des Bebauungsplanes ist es, den Straßenraum gänzlich vom ruhenden Verkehr freizuhalten, um die, durch die Straße notwendige, Versiegelung des Bereiches minimieren zu können.

Der Verlauf der Erschließungsstraße, die geplanten fußläufigen Wege sowie vorgeschriebene Baumpflanzungen, sollen wesentliche Gestaltungs- und Erscheinungselemente sein.

Das geplante Wohngebiet "Sonnenberger Straße" der Gemeinde Rodewitz befindet sich im Landschaftsschutzgebiet "Oberlausitzer Bergland".

Eine Bebauung in der vorgesehenen Größe stellt immer einen erheblichen und nachhaltigen Eingriff in Natur und Landschaft dar.

Aus diesem Grund ist ein Grünordnungsplan, in der vorliegende Form, als integrierter Bestandteil des Bebauungsplanes erforderlich. Dieser integrierte Grünordnungsplan genügt den Forderungen der Eingriffsregelung nach § 8 B Nat.Ges..

Ökologische Bilanz :

1. Nutzung vor der Bebauung - Bestand :

Flurstück	Größe	Nutzung
78 g > 78 h >	5.600 m ²	Feld
78/8 > 78/11 >	4.600 m ²	Feld
78/9	19.000 m ²	Feld
78/14	900 m ²	Grünland mit Gehölzen
78/15	1.900 m ²	Wiesenfläche

1. Die Nutzung ist entsprechend Bewertungsliste nach Biotop-/Nutzungstypen als intensiv genutzter feuchter Lehacker bzw. sonstiger Acker mit dem Biotopwert 13 einzuordnen
(TYP-Nr. 11.131 bzw. 11.191)

2. Die Wiesenfläche des Flurstückes 78/15 ist gemäß Typ-Nr. 06.910+ als intensiv genutzte Wirtschaftswiese mit Biotopwert 21 einzuordnen.

3. Das Gartengrundstück 78/14 ist als intensiv bewirtschaftete Streuobstwiese einzuordnen
(TYP-Nr. 03.110, Biotopwert 32).

4.+ 5. Auf dem Gartengrundstück befinden sich desweiteren 8 einheimische, standortgerechte Obstbäume (TYP 04.110, Biotopwert 31) sowie 2 Koniferen (TYP 04.120, Biotopwert 26).

Damit ergibt sich für den Standort nach der Bebauung ein Biotopwert von :

448.600 Wertpunkten

(siehe Blatt 01, Anlage)

2. Ausgleichsmaßnahmen - Ausgleich

1. Bepflanzung (entlang der südlichen Grundstückslänge) der im südlichen Teil gelegenen Baugrundstücke, mit 2 m breiten Hecken- bzw. Gebüschstreifen (Windschutzpflanzungen).

200 m x 2 m = 400 m

(TYP-Nr. 02.400, Biotopwert 27)

2. Öffentliche Grünfläche mit einem einheimischen Baum, ca. 100 m² Hecke sowie insgesamt ca. 314 m² Grünfläche (Flurstück 47)

Baum TYP-Nr. 04.110, Biotopwert 31

Hecken TYP-Nr. 02.400, Biotopwert 27

Frischwiese TYP-Nr. 06.320, Biotopwert 27

3. Öffentliche Grünfläche (Flurstück 46) insgesamt 682 m², davon 40 m² Heckenpflanzung, 13 einheimische Bäume sowie 642 m² Wiese (TYP-Nr. sowie Biotopwert siehe oben)

4. Öffentliche Parkräume

6 Bäume, 70 m² Wiese sowie 14 Stellplätze (2,0x5,0 m) in Pflaster.

Pflaster TYP-Nr. 10.520 t +, Biotopwert 6

5. Insgesamt 25.483 m² Nettobaulandfläche mit 166 Bäumen (standortgerecht) 7645 m² überbaubarer Grundstücksfläche (bei einer Grundflächenzahl von durchschnittlich 0,3) daß heißt ca. 17838 m² strukturreiche Hausgärten entstehen innerhalb des Hausgebietes

Hausgärten TYP-Nr. 11.221 +, Biotopwert 20

6. Befestigung des Straßenraumes über der Gasdruckleitung mit Pflaster, den sonstigen Straßenraum mit Asphalt:

Gesamt 3.521 m²

TYP-Nr. 10.520 +, Biotopwert 3

7. Stellplätze auf den Grundstücke, mindestens 5,0 m x 2,5 m in Rasenpflaster bzw. Rasengittersteinen (siehe Grünordnungsplan)

TYP-Nr. 10.540 +, Biotopwert 7

Mindestens ein Stellplatz vor der Garage je Grundstück
44 x 5,0 x 2,5 = 550 m²

8. Insgesamt 166 Bäume auf privaten Grundstücken sowie 21 Bäume im öffentlichen Blick.
Im Bereich ihrer Kronentraufe wird die unter den Bäumen befindliche Fläche aufgewertet.
Bei der Annahme, daß im Durchschnitt je Baum eine Fläche von 5 m² aufgewertet wird (entspricht einem Kronendurchmesser von 2,5 m) und eine Aufwertung um rund 8 Punkte erfolgt, ist nochmal von einem Biotopwachstum in Höhe von:
 $(166 + 21) \times 5 \times 8 = 7.480$ Wertpunkten auszugehen.

9. Überbauung der Grundstücksfläche
Gesamtfläche der Baugrundstücke
= 25.483 x Grundflächenzahl (0,3)
= 7.645
--- ist als versiegelte Fläche zu werten
TYP-Nr. 10.510 +, Biotopwert 3

Insgesamt ergibt sich somit ein ökologischer Ausgleich in Höhe von 454.947 Biotopwertpunkten.

Im Vergleich zum Bestand (446.600 Biotopwertpunkten) ergibt sich somit eine Differenz (im positiven Sinne) in Höhe von 6.409 Wertpunkten, d. h. daß mit dem vorliegenden Grünordnungsplan (in integrierter Form) der Bestand ausgeglichen wird (mit Überschuß).

Die Grundlagen zur Bewertung des Standortes werden aus dem Erläuterungsbericht zum Landschaftsplan (Grobkonzept, Vorentwurf) für den ganzheitlichen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft "Oberes Spreetal" des Landkreises Bautzen entnommen.

Dieses wurde 1992 von

Herrn Dipl.-Geogr. (Dipl.-Ing. (FH))
Manfred Bauer,

freier Mitarbeiter der GSL - Gesellschaft für Stadt- und Landentwicklung, erstellt.

Alle weiteren Angaben wurden in Abstimmung mit der Gemeindeverwaltung Rodewitz nach besten Wissen und Gewissen ermittelt.

4. Erschließung

4.1. Kosten

Der Planungsraum wird von folgenden Flächendaten gekennzeichnet

1. Baugrundstücksflächen	85,0 %	25.483 m ²
2. öffentliche Grünfläche	3,3 %	996 m ²
3. Erschließungsfläche	11,7 %	3.521 m ²

Baugebietsfläche (brutto)	100 %	30.000 m ²
---------------------------	-------	-----------------------

=====

Bei der Planung des Gebietes sind über Einheitssätze und Kostenschätzungen folgende Erschließungskosten ermittelt worden.

1. Straße/Wendehammer/ öffentliche Parkstell- flächen	3.521 m ²	200 DM/m ²
2. Öffentliche Grünflächen	996 m ²	30 DM/m ²
3. Beleuchtung	490 lfm	70 DM/lfm
4. Wasser/Abwasser	24.483 m ²	15 DM/m ² Baugrund- stücksfl.
5. Grunderwerbskosten	30.000 m ²	10 DM/m ²
6. Sonstige Kosten (Notar, Vermessung, Erschließungs- planung, u.ä.)	30.000 m ²	4 DM/m ²

Kosten (Schätzung)

1.	704.200,00 DM
2.	29.880,00 DM
3.	34.300,00 DM
4.	367.245,00 DM
5.	300.000,00 DM
6.	120.000,00 DM

	1.555.625,00 DM
	=====

Sofern die Gemeinde Rodewitz über eine Erschließungsbeitragssatzung verfügt, kann sie bis zu 90 % der Erschließungskosten auf die zukünftigen Grundstückseigentümer umlegen. Lediglich 10 % der Gesamtkosten muß die Gemeinde tragen.

Kostenanteil der Gemeinde	10 %	155.562,00 DM
Umlagefähige Erschließungskosten	90 %	1.400.062,50 DM

Summe	100 %	1.555.625,00 DM
=====		

Kosten für erschlossenes Baugrundstück pro m² Bau-
grundstücksfläche:

$$\begin{aligned} 1.400.062,50 & : 24.483 \text{ m}^2 \text{ Baugrundstücksfläche} \\ & = 57,18 \text{ DM/m}^2 \\ & ===== \end{aligned}$$

Die Gemeinde kann somit nach ersten Kostenschätzungen davon ausgehen, daß sie das erschlossene Grundstück für ca. 60,00 DM/m² Baugrundstücksfläche an die zukünftigen Bauherren abgeben kann.

Diese Rechnung birgt natürlich noch mehrere Unabwägbarkeiten, sodaß der ermittelte Wert lediglich als Anhaltspunkt anzusehen ist und Veränderungen nach oben oder unten dabei noch möglich sind.

4.2 Durchführung

Der Bebauungsplan ist so aufgebaut worden, daß eine teilweise Erschließung und Bebauung des Plangebietes jederzeit möglich ist. Die detaillierte Planung der gesamten Erschließungsanlagen ist durch ein, auf dieses Gebiet spezialisiertes Ingenieurbüro, ausführen zu lassen.

Bei der Erschließungsplanung wird sich auch klären lassen, inwieweit Geh- und Leitungsrechte auf einzelne Baugrundstücke zu übertragen sind. Dies wird sich vor allem auf den Baugrundstücken im südlichen Bereich nicht gänzlich vermeiden lassen. Die Erschließungsanlagen können im unterirdischen Straßenbereich mit eingebracht werden. Über die genaue Höhe der Erschließungskosten kann erst nach Kostenschätzung des entsprechenden Planungsbüros sowie Ausschreibung und Vergabe dieser Leistungen an Baufirmen, eine konkrete Aussage getätigt werden. Eine überschlägliche Kostenschätzung wurde im Punkt 4.1 durchgeführt.

4.3 Größe und Zuschnitt der Baugrundstücke

Die Größe und der Zuschnitt der zu vergebenden Baugrundstücke wurde nur informativ, und somit als Anhaltspunkt in den Bebauungsplan übernommen. Maßgebend sind die, durch Baugrenzen definierten Baufenster, in denen sich die Baukörper bewegen können. Durch die Gemeinde ist das zur Verfügung stehende Bauland sinnvoll aufzugliedern und zu vergeben. Während der Bearbeitung hat sich deutlich gezeigt, daß Grundstücke über 600 bzw. 700 m² nur sehr schwer zu "vermarkten" sind. Dies resultiert aus mehreren Gründen. Durch die Offenlassung der Grundstücksgrenzen ist aber die Gemeinde jederzeit in der Lage flexibel und schnell auf die entsprechenden Wünsche der Bauherren reagieren zu können. Entsprechend der Grundstücksgrößen, sind dann auch die entsprechenden Pflanzgebote anzuwenden. Deshalb können die festgelegten Pflanzgebote nur als Anhaltspunkte dienen, eine genaue Fixierung der Standorte ist, aufgrund der noch nicht feststehenden Baugrundstücke, nicht möglich.