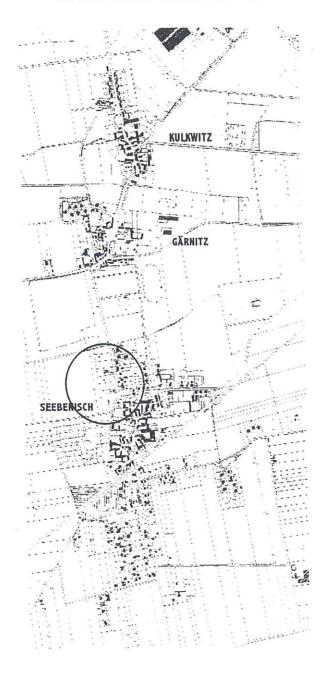


Klarstellungs- und Ergänzungssatzung der Gemeinde Kulkwitz, OT Seebenisch

für die Flurstücke 195, 196f, 196e,196c, 196b, 196g, 196/9, 196/6, 196/7, 196/8, 196/2, 190/1, 190/2, 190/3, und 192 in der Ernst-Thälmann-Str.





Gliederung:

- 1. Allgemeines
- 1.1 Ziele und Zwecke der Satzung
- 1.2. Planungserfordernis
- 1.3 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches
- 1.4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
- 1.5 Bearbeitungsgrundlagen
- 2. Rahmenbedingungen
- 2.1 Geographie, Lage, Siedlungsstruktur
- 2.2 Eigentumsstruktur
- 3. Städtebau
- 3.1 Städtebauliche Ziele
- 3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung
- 3.3 Medien (Elt., Gas, Wasser, Abwasser, Telefon)
- 3.4 Naturschutz und Landschaftspflege
- 3.5 Grünordnung
- 4. Begründung

1. Allgemeines

1.1 Ziele und Zwecke der Satzung

Die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung der Gemeinde Kulkwitz OT Seebenisch für die Flurstücke 195, 196f, 196e, 196c, 196b, 196g, 196/9, 196/6, 196/7, 196/8, 196/2, 190/1, 190/2, 190/3, und 192 hat als grundlegende Ziele:

- Die Klarstellung zwischen bebaubaren und unbebaubaren Flächen
- Die einfachere Handhabbarkeit von Bauanträgen
- Ausnutzung bisher bauordnungsrechtlich nicht bebaubarer Grundstücke durch Einbeziehung dieser in den Innenbereich
- Beurteilung der Bauvorhaben nach § 34 BauGB
- Verdichtung der Siedlungsstruktur, Anbindung von bisherigen Außenbereichsgrundstükken an den Innenbereich durch Lückenschließung
- bessere Ausnutzung der vorhandenen Infrastruktur
- Nutzung von vorhandenen, parzellierten und erschlossenen /teilerschlossenen Grundstükken

1.2 Planungserfordernis

Die in der Satzung befindlichen Flurstücke liegen größtenteils an der Ernst-Thälmann-Straße, einige an der Blumenstraße. Alle Medien sind vorhanden. Die neue Bebauung auf den bereits parzellierten Grundstücke schaffen einen Bebauungszusammenhang mit den dort bereits bebauten Flurstücken und runden gleichzeitig das Ortsbild nach Westen hin ab.

1.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für das o.g. Plangebiet wird aus dem zur Zeit in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan entwickelt. Sämtliche Flächen, die im Rahmen der Klarstellung und Ergänzungssatzung zum Innenbereich hinzugezählt werden, werden auch im Flächennutzungsplan als Wohnungsbauflächen dargestellt und stellen somit deckungsgleiche Planungen dar.

1.4 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Das Satzungsgebiet liegt am westlichen Rand der Ortslage Seebenisch. Die Grenzen stellen sich im einzelnen wie folgt dar:

- Im Norden grenzt das Plangebiet an eine parallel zur südlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 195 verlaufende Linie.
- Im Osten wird das Gebiet durch die Ernst-Thälmann-Straße und im südlichen Teil durch die östlichen Grundstücksgrenzen der Flurstücke 190/1 und 190/2 begrenzt.
- Im Süden schließt das Wohngebiet an der Blumenstraße an das Plangebiet an. Im östlichen Teil bildet die Flurstücksgrenze zwischen den Flurstücken 190/2 und 9 die südliche Begrenzung.

• Im Westen bilden die Flurstücke 196 und eine gedachte parallel zur Ernst-Thälmann-Str. durch die Flurstücke 195. 196f, 196e, 196c und 196b verlaufende Linie die Plangrenze.

1.5 Bearbeitungsgrundlagen

- Bau GB, in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung von 27.08.97 BGBl I S. 2141 mit Berichtigung vom 16.01.98 BGBl I S. 137
- 2. BauNVO vom 23. Januar 1990
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) in der Fassung vom 12.03.1987, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993
- 4. Sächs. Naturschutzgesetz (SächsNatSchG) vom 11.10.1994
- 5. Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes vom 23.09.1986 Sächsische Bauordnung
- 6. Aufstellungsbeschluß der Gemeinde Kulkwitz vom 08.12.97
- 7. Flurkarte von der Gemarkung Seebenisch

2. Rahmenbedingungen

2.1 Geographie, Siedlungsstruktur

Das Siedlungsgebiet liegt am westlichen Siedlungsrand der Ortslage Seebenisch an der Ernst-Thälmann-Straße und stellt somit den Übergang in die freie Landschaft dar. Geprägt wird das Satzungsgebiet von der vorhandenen Wohnbebauung in der Ernst-Thälmann-Straße. Während auf der östlichen Straßenseite 2- geschossige Mehrfamilienhäuser anzutreffen sind, findet man westlich der Straße einige Einfamilienhäuser, die maßstabsprägend für das Satzungsgebiet sind. Außerdem wird das Gebiet geprägt durch die bestehende Parzellierung. Diese Vorgabe wird aufgenommen für eine Schließung von Baulücken mittels einer Einfamilienhausbebauung. Die bestehende Infrastruktur und die starke Durchgrünung des Gebietes sind günstige Faktoren zur Entwicklung und Ergänzung dieses Siedlungsteils.

2.2 Eigentumsstruktur

Sämtliche durch die Ergänzungssatzung in den Innenbereich einbezogenen Flurstücke befinden sich im privaten Eigentum.

3. Städtebau

3.1 Städtebauliche Ziele

Grundsätzliches Anliegen der Satzungen ist neben der erleichterten Bereitstellung von Bauland das Aufzeigen und Entwickeln eines harmonischen Siedlungsgefüges, welches seine Entwicklung auf vorhandene, parzellierte Grundstücke stützt und sich möglichst von innen nach Außen entwickelt. Einen großen Schwerpunkt spielt auch die vorhandene oder mit geringem Aufwand herstellbare Erschließung. Die Infrastruktur, in die die Gemeinde in den

letzten Jahren große Beträge investierte soll besser als bisher ausgenutzt werden. Weiterhin soll das klare Aufzeigen von Innen- und Außenbereichen, der bebaubaren Flächen also, bereits die Grundstücksaktivitäten im Vorfeld steuern zu Gunsten einer verstärkten Bebauung im Ortsinneren.

3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Bei der Einschätzung von neuen Vorhaben im Bereich der Satzung muß von der dort vorhandenen Bebauung ausgegangen werden, Art und Maß der baulichen Nutzung werden von dieser bestimmt. Im angrenzenden Siedlungsbereich trifft man auf eine differenzierte Bebauung. Während man östlich der Ernst-Thälmann-Straße auf hauptsächlich 2- geschossige Mehrfamilienhäuser trifft, findet man westlich der Ernst-Thälmann-Straße eine 1- und 2- geschossige Einfamilienhausbebauung vor.

Außerdem prägt die starke Durchgrünung das Gebiet. Die GRZ/GFZ entspricht denen in Siedlungsgebieten.

Im einzelnen werden folgende Prämissen gesetzt.

- 1. Im Plangebiet sind nur Objekte mit einer Wohnnutzung als straßenbegleitende Bebauung entlang der westlichen Ernst-Thälmann-Straße zulässig.
- 2. Die GRZ/GFZ wird mit 0.2/0.4 festgesetzt.
- 3. Ein Überschreiten der Versieglung durch Zuwegung, Stellplätze o. ä. ist gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO zulässig.
- 4. Für die Geschoßigkeit wird zweigeschossig mit ausgebautem Dach zugelassen. Das Dach ist dabei kein Vollgeschoß.
- 5. Für das Dach soll ein Satteldach mit einer Dachneigung zwischen 30- 50° zur Anwendung kommen.
- 6. Die max. Firsthöhe darf 11.0 m nicht übersteigen.

3.3 Medien

Eine wichtige Grundlage für eine Ausfüllung und Umsetzung der Satzungen ist das Vorhandensein oder die einfache Beschaffung der für die jeweilige Nutzung benötigten Medien. Die Grundstücke dieses Bereiches sind wie folgt erschlossen.

Wasserversorgung

Das gesamte Siedlungsgebiet entlang der Ernst-Thälmann-Straße ist im Satzungsbereich über eine 150er PVC Leitung angeschlossen. An diese ist auch die neue Bebauung anzuschließen.

Elektroversorgung

Das Siedlungsgebiet entlang der Ernst-Thälmann-Straße ist an die Elektroversorgung angeschlossen. Zur Anbindung weiterer Abnehmer ist eine Abstimmung durchzuführen.

Erdgasversorgung

Entlang der Ernst-Thälmann-Straße verläuft eine Erdgastrasse, an die nahezu alle Objekte angeschlossen sind. Zum Anschluß neuer Abnehmer ist eine Abstimmung mit den Medienträgern notwendig.

5

Straßenbeleuchtung

Im Bereich der Ernst-Thälmann-Straße ist eine Straßenbeleuchtung aus Mastansatzleuchten vorhanden.

Entwässerung (Regenwasser und Schmutzwasser)

Im Satzungsgebiet ist keine zentrale Schmutzwasserleitung vorhanden, so daß die Schmutzwasserentsorgung dezentral auf den Grundstücken vorzunehmen ist. Sofern eine Vorflut nutzbar ist, kann eine Vorklärung über mechanisch - biologische Kleinkläranlagen erfolgen, sofern dies nicht der Fall ist über abflußlose Gruben. Im südlichen Teil des Satzungsgebietes ist ein Anschluß an die neu verlegte Schmutzwasserleitung DN 250 zur Containerkläranlage des Wohngebietes 8 im Blumenweg möglich. Ein anteiliger Baukostenzuschuß ist zu entrichten.

Straßenbau

Die gesamte Ernst-Thälmann-Straße verfügt in diesem Bereich über eine Bitumennutzschicht. Auf beiden Seiten der Straße sind Gehwege vorhanden.

Naturschutz und Landschaftspflege 3.4

Mit den bereits dargestellten Satzungen soll auch ein wichtiger Beitrag für den Naturschutz und die Landschaftspflege geleistet werden. Durch das Ausnutzen vorhandener innerörtlicher Grundstücke, die oft zu großen Teilen auch schon wirtschaftlich genutzt werden, kann auf die Neuinanspruchnahme von bisher unberührten Flächen im Außenbereich abgesehen werden. Die meisten Grundstücke innerhalb der Satzung sind bereits angelegte, bepflanzte Grundstükke, die sich in das Siedlungsgefüge integrieren und den Siedlungszusammenhang untermauern. Es liegt ein LP für das Gemeindegebiet Kulkwitz vor, der bei dem vorliegendem Planentwurf berücksichtigt wurde und dessen Entwicklungszielen entspricht. Gemäß der Nutzungsreglungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft wurden grünordnerische Festsetzungen in den Entwurf der Satzung aufgenommen.

Grünordnung 3.5

Flächenbefestigungen und Regenwasserversickerung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB § § 2,3 WHG)

Sämtliche Verkehrsflächen außerhalb der öffentlichen und privaten Straßen (einschl. Nebenanlagen) sowie Zugänge zu den Gebäuden sind aus ökologisch unbedenklichem die Versickerung ermöglichendem Material zulässig (Ökopflaster mit Abstandshaltern, sandgeschlämmter Weg). Auf den nicht überbaubaren Grundstücksanteilen ist maximal 10% Flächenbefestigung zulässig. In der Gestaltung und Nutzung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist die natürliche Versickerung von Oberflächenwasser (Regenwasser) vorzusehen. Parkflächen sind so anzulegen, daß die Wasserdurchlässigkeit des Bodens gewährleistet ist (Pflaster mit Abstandshaltern, Rasengitterplatten).

3.5.2 Pflanzgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB, § 2 Pkt.7 SächsNatSchG, § 11 BNatSchG)

Neuzupflanzende Gehölze sind nur als Laubholzarten und sommergrüne Nadelholzarten zulässig. Einheimischen Arten ist der Vorrang zu geben.

3.5.3 Baumpflanzungen

Die Freiflächen der Grundstücke einschließlich der Flächen eingeschossiger Bebauung, sofern diese kein begrüntes Dach haben, sind gemäß Pflanzgebot mit einem Baum je 200 m² Gesamtfreifläche sowie Großsträuchern zu bepflanzen und zu unterhalten. Es sind vorzugsweise einheimische Gehölzarten und anteilig mindestens 20% alte Obstsorten (Liste D) zu verwenden. In den Gärten sind Bäume der Liste A zu pflanzen, und zu unterhalten. Die Pflanzqualität für Bäume ist dabei mindestens als Hochstamm 3x verpflanzt mit 16 bis 20 cm Stammumfang in 1 m Höhe und mit durchgehendem, geraden Leittrieb vorzunehmen. Obstgehölze sind mindestens als Hoch- oder Halbstamm 3x verpflanzt mit 8 bis 12 cm Stammumfang zu pflanzen.

3.5.4 Heckenpflanzungen

Die Grundstücke sind am Gebietsrand durch eine freiwachsende lockere Hecke von mindestens 2 m Breite und 2,5 m Höhe (im ausgewachsenen Zustand) sowie mit größeren Einzelgehölzen zu begrünen. Die Grenzen zwischen den Grundstücken sind als freiwachsende bzw. geschnittene Hecke auszubilden. Die Artenwahl für Gehölzneupflanzungen erfolgt über Liste B.

3.5.5 Vorgartengestaltung

Vorgärten sind optisch zusammenhängend zu gestalten und zu unterhalten. Sie sind als Rasenflächen oder bodendeckende Pflanzungen mit Einzelgehölzen und Stauden anzulegen. Als straßenseitige und seitliche Einfriedungen der Vorgärten sind zur Erhaltung der Einheit des Straßen- und Pflanzbildes nur sockellose Lattenzäune mit senkrechten Stäben oder geschnittene Hecken mit einer Endhöhe von max. 100 cm zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB). Für die Grenzen zwischen den Grundstücken sind, sofern nötig, können sockellose Maschendrahtzäune von max. 1 m Höhe verwendet werden.

3.5.6 Erhaltung vorhandener Gehölzbestände

Vorhandene Bäume sind zu erhalten. In jeder Phase der Baudurchführung sind die zu erhaltenden Bäume gemäß DIN 18920 vor schädigenden Einflüssen zu bewahren (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB). Soweit Großbäume abgängig sind, ist Ersatz zu pflanzen. Vorhandene Obstbäume sind noch Möglichkeit zu erhalten. Soweit abgängig, sind sie durch hoch- oder halbstämmige Obstbäume zu ersetzen. Ersatzarten können sein: Kirsche, Walnuß, Pflaume, Birne, Speierling, Quitte und Apfel.

3.5.7 Artenliste für die Gehölzpflanzen

Bäume 1. Ordnung für den Straßenraum, die Schutzgrünflächen, die Stellplatzanlagen und Parkplätze sowie zur Raumgliederung der öffentlichen Grünflächen.

zulässige Arten - A



Fraxinus exelsior

Esche

Acer platanoides

Spitzahorn Winterlinde

Tilla cordata Ouercus robur

Eiche

Pflanzgröße: 3x verpflanzt, Mindestumfang 18 - 20 cm.

Für Art und Größe der zu pflanzenden Sträucher und freiwachsenden Hecken gelten folgende Festsetzungen:

zulässige Arten - B

Sträucher

Cornus mas

Kornelkirsche

Corylus avellana

Haselnuß

Crataegus monogyna

Weißdorn

Prunus padus

Traubenkirsche

Ligustrum vulgare

Liguster

Rubus fruticosus

Brombeere

Rosa canina

Hunds-Rose

Ribes aureum

Gold-Johannisbeere

Mespilus germanicus

Mispel

Prunus spinosa

Schlehdorn

Hecken

Cornus sanguinea

Roter Hartriegel

Euonymus europaeus

Pfaffenhütchen

Prunus padus

Traubenkirsche

Rhamnus frangula

Faulbaum

Ribes nigrum

Schwarze Johannisbeere

Rubus fruticosus

Brombeere

Viburnum opolus

Gemeiner Schneeball

Pflanzgröße: 2x verpflanzt.

Bäume

Salix aurita

Ohrweide

Salix caprea

Salweide

Salix cinerea

Grauweide

Salix pentandra

Lorbeerweide

Mindesthöhe: 60/150 cm.

Für die Art der zu pflanzenden Schling- und Kletterpflanzen gelten folgende Festsetzungen:

zulässige Arten - C

Aristolochia durior

Pfeifenwind

Clematis i.S.

Waldrebe

Hedera helix

Efeu

Hydrangea petiolaris

Kletterortensie

Jasminium nudiflorum

Jasmin

Lonicera caprofolium Parthenocissus i.S

Heckenkirsche

Polygonum auberti

Wilder Wein Knöterich

Wisteria sinensis

Glyzinie

Pflanzgröße: Mindesthöhe 60/100 cm

Dabei ist zu beachten, daß

Südwände laubabwerfende Berankungen erhalten, z.B. Wilder Wein,

Westwände immergrüne Berankungen erhalten, z.B. Efeu,

Ostwände in ungeschützten Lagen mit immergrüner sonst laubabwerfende Berankungen

erhalten und

Nordwände immergrüne Berankungen erhalten.

Für Art und Größe der zu pflanzenden alten Obstbaumsorten gelten folgende Festsetzungen:

zulässige Arten - D

Malus spec.

Apfel (z.B. Cox Orange, Roter Boskoop, ...)

Pyrus spec.

Birne (z.B. Gellerts Christbirne, Butterbirne, Williams

Christ, ...)

Sorbus domestica

Speierling

Cydonia oblonga

Quitte

Prunus avium

Vogelkirsche

Pflanzgröße: alle Obstbäume im Wechsel als Hochstamm bzw. Halbstamm, 3x verpflanzt. Mindeststammumfang 8-12 cm.

Begründung 4.

Nach nunmehr 7- jähriger stürmischer Entwicklung auf dem Bausektor und somit auch im Städtebau in den Kommunen im Ostteil des Landes wird deutlich, dass noch nicht alle städtebaulichen Problempunkte gelöst werden konnten. Es wurde sich in erster Linie auf größere Siedlungsbereiche, meist im Außenbereich, konzentriert, diese teilweise neu angelegt einhergehend mit enormen Anstrengungen im Bau neuer Erschließungsanlagen.

Doch seit geraumer Zeit deutet sich eine andere Entwicklung an. Die Nachfrage nach neu ausgewiesenen, durch die immensen Erschließungsaufwendungen zu teuere Bauland ist in vielen Kommunen stark rückläufig. Die oft eintönigen und städtebaulich qualitativ oft fragwürdigen Siedlungen sind nicht mehr das große Ziel vieler Bauwilliger.

Vielmehr wendet man sich nunmehr bisher übersehenen Standorten zu, die zudem oft günstiger erschlossen oder teilerschlossen sind. Diese Entwicklung versucht auch der Gesetzgeber durch das bereits 1993 verabschiedete Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz, mit Arbeitshilfen zum BauGB-Maßnahmengesetz sowie zuletzt durch die Hinweise für die städtebauliche Planung von Wochenendhausgebieten herausgegeben vom Sächsischen Staatsministerium des Inneren nachhaltig zu unterstützen und zu fördern. Grundsätzlich ging es dabei Voraussetzungen zu schaffen, möglichst viele Bevölkerungsgruppen anzusprechen und ein breites und bezahlbares Spektrum an Bauland anzubieten. Diese Entwicklung wird zusätzlich unterstützt durch Landeseigene Förderprogramme zur Finanzierung von Wohneigentum auch für finanzielle schwächer gestellte Familien.

Mit Hilfe dieser Satzung nach § 34 Abs. 4 des seit 01.01.1998 gültigen neuen Baugesetzbuches (Bau-GB) soll den Gemeinden ein vielseitiges und leicht durchführbares Instrumentarium zur Ausweisung von Bauland an die Hand gegeben werden um somit auf aufwendige und langwierige Bebauungspläne verzichten zu können.

Um den Bauwilligen auf o.g. Flurstücken in der Ernst-Thälmann-Straße eine Bebauung zu ermöglichen wurde es notwendig, eine dafür geeignete städtebauliche Rahmenbedingung zu schaffen. Dafür eignete sich eine Klarstellung- und Ergänzungssatzung in Kombination. Mit der Klarstellung wird der gegenwärtige im Zusammenhang bebaute Ortsteil definiert.

Mit Hilfe der Ergänzungssatzung wird der bisher im Außenbereich liegende Siedlungsteil in den Siedlungszusammenhang integriert und eine mögliche Splittersiedlung vermieden.

Markranstädt; Stand: 22.06.1999

