

# **B e b a u u n g s p l a n**

**Wohngebiet "Steinstraße-Gutberg"**

**Stadt 02730 Ebersbach**

**Landkreis Löbau-Zittau**

---

**Teil B**

**Begründung zum Bebauungsplan**

1. **Erfordernis der Planung**

Zur Deckung des Bedarfes an Wohnbaugrundstücken ist die Ausweisung eines Wohngebietes erforderlich.

2. **Ziele und Zwecke der Planung**

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete Wohnbebauung geschaffen werden. Der Bebauungsplan dient der Deckung des Wohnbedarfes der Bevölkerung in Ebersbach.

3. **Inhalt der Planung**

Im Bebauungsplan wurde die maximale Gebäudehöhe als Höhenbegrenzung festgelegt.

Das Ziel der Planung, möglichst sparsam und schonend mit Grund und Boden umzugehen, ist verwirklicht.

Trotz der gewünschten Verdichtung werden jedoch durch die Festsetzungen die Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung eingehalten.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgelegt. Hier erbringt das Erschließungssystem zusammen mit der Führung der Baugrenzen eine Gliederung und räumliche Gestaltung. Dazu soll auch die Festlegung der Richtungen der Hauptgebäude beitragen.

Die landschaftsgerechte Einbindung erfordert die Festsetzung von Pflanzgeboten und Pflanzbindungen. Diese Festsetzungen werden den ökologischen und grünordnerischen Belangen gerecht und tragen dazu bei, daß die Wohnbebauung sich harmonisch in die Landschaft einfügt.

Weiterhin wurden in den Textteil des Bebauungsplanes verschiedene Gestaltungsvorschriften aufgenommen, die einerseits den Erfordernissen des Bauens Spielraum geben, aber andererseits auch landschaftliche und städtebauliche Belange berücksichtigen.

Bei großflächiger Bebauung ist der ökologische Aspekt besonders berücksichtigt. Eine Begrünung verhindert den unmittelbaren Abfluß des Regenwassers und verbessert außerdem das Kleinklima.

Es entspricht der Absicht der Stadt ihre Wohngebiete zu gliedern. Aus städtebaulichen Gründen sind in diesem Gebiet störende und beeinträchtigende Betriebe ausgeschlossen.

#### 4. Vorbereitende Bauleitplanung

Der Planbereich befindet sich im Einklang mit dem Entwurf zum Flächennutzungsplan.

Der Flächennutzungsplan der Stadt liegt derzeit im Entwurf vor.

Der Bebauungsplan "Steinstraße-Gutberg" wird parallel zum Verfahren Flächennutzungsplan erarbeitet. Die Landes- und Regionalplanung hat von dem Flächennutzungsplankonzept bereits Kenntnis erhalten.

Der Ziel- und Quellverkehr zum Planungsgebiet kann über die vorgesehenen Erschließungsstraßen erfolgen. Die Steinstraße ist Verbindungselement zur Hauptstraße.

#### 5. Bestehende Rechtsverhältnisse

Die Grundstücke des Planbereiches liegen im Außenbereich.

Der Bebauungsplan "Steinstraße-Gutberg" nimmt im wesentlichen landwirtschaftliche Fläche in Anspruch.

Die Flächen befinden sich im Besitz des Investors beziehungsweise der Stadt Ebersbach.

#### 6. Plangebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt eine Fläche von ca. 6 ha. Er wird begrenzt:

im Norden: von der Steinstraße; Flurstück-Nr. 1353

im Westen: von der Steinstraße; Flurstück-Nr. 1295

im Süden: vom Unteren Kirchweg; Flurstück-Nr. 1442

im Osten: von der östlichen Grenze der Flurstücke Nr. 1344; 1350; 1387 und 1389

#### 7. Flächenbilanz

Gesamtgebiet ca. 6 ha mit Nutzungen wie "Allgemeines Wohngebiet"

1.	Straßen	=	4.100 qm
1a.	Steinstraße	=	1.500 qm
2.	Gehwege	=	1.300 qm
3.	Grünflächen an Straßen	=	3.100 qm
4.	Spielplatz	=	200 qm
5.	sonstige Grünflächen	=	1.600 qm
6.	Wanderweg / Originalweg	=	450 qm
7.	Sonstiges	=	- qm
Summe (gerundet)			= 12.000 qm
Wohnbaufläche netto (gerundet)			= 48.000 qm
Summe Brutto (gerundet)			= 60.000 qm

## **8. Auswirkungen der Planung**

### **8.1 Erschließung**

Die äußere Verkehrsanbindung an die Hauptstraße (Ortsdurchfahrt) erfolgt über die Sammelstraße "Steinstraße".

Die innere Erschließung ermöglicht einen abschnittsweisen Ausbau.

Gemäß dem vorliegendem Schallschutzgutachten vom 21.06.1993 zur geplanten Wohnbebauung werden die entsprechenden Schallschutzmaßnahmen realisiert.

### **8.2 Ver- und Entsorgung**

Die Versorgung mit Trinkwasser/Strom/Gas erfolgt durch die örtlichen Energieversorgungsunternehmen. Die Abwasserbeseitigung ist über den Abwasser-Zweckverband gelöst.

### **8.3 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung**

Die Umsetzung des Bebauungsplanes stellt einen naturschutzrechtlichen Eingriff dar. Die Bestandsaufnahme/-bewertung hat ergeben, daß der Eingriff ausgeglichen werden kann.

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanz wurde mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

### **8.4 Bodenordnung**

Ein förmliches Umlegungsverfahren ist nicht notwendig.