



Teske Schwiede + Partner • Feurigstraße 54 • 10827 Berlin

Gemeindeamt Bestensee
z. Hd. Herr Herde
Eichhornstraße 4-5

15741 Bestensee

Dipl.- Ing. Architekt Sven Teske

Projektsteuerer und Sachverständiger
für Schäden an Gebäuden

Dipl.- Dipl.- Ing. Architekt Frank Schwiede

Dipl.- Ing. Stadtplanung und Sachverständiger für
Grundstücks- und Immobilienbewertung

Architekt B.Sc. Ralf Femmer

Baudenkmalpfleger (FS)
und zertifizierter Energieberater

Berlin den, 15. April 2019

Ansprechpartner: Hr. Schwiede
Tel.: (030) 577 00 21-0
email: OFFICE@teske-schwiede.de

Objekt : **P-2018-0026**
Auftraggeber : **FH Bestensee GbR**

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

„Köriser Straße 11“

Gemeinde Bestensee

B E G R Ü N D U N G

14.09.2018

Vorentwurf

Inhaltsverzeichnis

1. Ziele, Zwecke und Voraussetzungen für das Bebauungsplanverfahren
 - 1.1 Räumlicher Geltungsbereich / Lage des Plangebietes
 - 1.2 Anlass der Planung
 - 1.3 Bestand und Ziele der Planung
 - 1.4 Flächennutzungsplan

2. Städtebauliche Ausgangssituation

3. Planinhalt
 - 3.1 Planungsrechtliche Festsetzungen
 - 3.1.1 Mischgebiete (MI 1)
 - 3.1.2 Untergeordnete Nebenanlagen
 - 3.1.3 Verkehrsflächen
 - 3.1.3.1 Öffentliche Verkehrsflächen
 - 3.1.3.2 Private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Anliegerweg“
 - 3.1.4 Örtliche Bauvorschriften
 - 3.2 Erschließung
 - 3.2.1 Verkehrliche Erschließung
 - 3.2.2 Technische Erschließung / Ver- und Entsorgung

1. Ziele, Zwecke und Voraussetzungen für das Bebauungsplanverfahren

1.1 Räumlicher Geltungsbereich / Lage des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegt auf dem Gebiet der Gemeinde Bestensee. Der Geltungsbereich des Planes wird begrenzt:

- Im Norden von einer stillgelegten Fabrik, deren Nutzung heute unbekannt ist. (Flur 435)
- Im Osten und Südosten durch Wald- und Wiesenflächen. (Flur 437 + 438)
- Im Süden durch anliegende Wohnbebauung. (Flur 441)
- Im Westen durch die Köriser Straße und daran anliegende Wohnbebauung.



Abbildung 1: Lage des Plangebietes „Köriser Straße 11“

Das Plangebiet selbst besteht aus den Flurstücken 439 und 440 und umfasst eine Fläche von rund 0,5 ha.

1.2 Anlass der Planung

Um das geplante Bauvorhaben (siehe 1.3) bewerten zu können, sieht die Gemeinde Bestensee die Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes als erforderlich an.

1.3 Bestand und Ziele der Planung

Bestand

Auf dem Grundstück befinden sich derzeit ein Mehrfamilienhaus mit zugeordneter Abwassergrube und PKW-Stellflächen sowie mehrere kleine Nebengebäude (Schuppen, Garage etc.).

Planungsziele

Das Grundstück und die vorhandene Bebauung soll durch 2 weitere Wohngebäude ergänzt und hinsichtlich der Grünflächen und Verkehrsflächen (Anliegerweg und Stellplätze für PKW) qualifiziert werden. Der überwiegende Teil des Wohnungsangebotes soll barrierearm und altersgerecht werden.

1.4 Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan ist aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Bestensee heraus entwickelt. Der Geltungsbereich liegt im Mischgebiet MI 1.

2. Städtebauliche Ausgangssituation

Die Umgebung des Plangebietes wird im Wesentlichen durch Gebäude, die dem Wohnzweck dienen, in offener Bauweise mit Siedlungscharakter geprägt.

Die Bestenseer „Vordersiedlung“ liegt südöstlich und „Bestensee Nord“ nordöstlich des Geltungsbereiches.

3. Planinhalt

3.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

3.1.1 Mischgebiete (MI 1)

I. Art der baulichen Nutzung (§9 (1) Nr. 1 BauGB)

Das Baugebiet wird nach Maßgabe der Planzeichnung festgesetzt als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO.

(1) Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

(2) Zulässig sind

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

(3) Ausnahmsweise können Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 außerhalb der in Absatz 2 Nummer 8 bezeichneten Teile des Gebiets zugelassen werden.

II. Maß der baulichen Nutzung (§9 (1) Nr. 1 BauGB)

Im Baugebiet MI 1 wird das Maß der baulichen Nutzung bestimmt durch die Festsetzung der Grundflächen- (GRZ) und der Geschossflächenzahl (GFZ) sowie der Anzahl der zulässigen Vollgeschosse, jeweils als Höchstmaß. (gem. §17 BauNVO „Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung“)

GRZ = 0,6

GFZ = 1,2

Anzahl Vollgeschosse = III

Insgesamt soll die Versiegelung von Boden dem Zweck des Plangebietes und der Lage der Wohngebäude entsprechend möglichst geringgehalten werden.

III. Bauweise (§9 (1) Nr. 2 BauGB)

Im Baugebiet ist nur die offene Bauweise zulässig.

IV. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. Nr. 24 BauGB)

Der von der gering frequentierten Köriser Straße ausgehende Fahrzeugverkehr bedingt kein besonderes Schutzerfordernis.

Einzig maßgebliche Lärmquelle ist die östlich verlaufende Eisenbahnlinie der „Görlitzer Bahn“. Zwischen der Bahnstrecke und dem Plangebiet besteht ein Abstand von etwa 130 m direkter Luftlinie.

Innerhalb des Geltungsbereichs sind bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu treffen. Um die Gebäude im Plangebiet vor einwirkendem Lärm zu schützen, müssen die Außenfassaden der zu Wohnzwecken genutzten Gebäude ein erforderliches Schalldämm-Maß aufweisen.

VI. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung vom Boden, Natur und Landschaft (§9 (1) Nr. 2 BauGB)

Die Befestigung von Zufahrten sowie Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Abfallbehälter ist nur mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zulässig.

3.1.2 Untergeordnete Nebenanlagen

Im Baugebiet sind untergeordnete Nebenanlagen zulässig, soweit diese dem Nutzungszweck des Baugebietes selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen. (§14 BauNVO)

3.1.3 Verkehrsflächen (§9 (1) Nr. 11 BauGB)

3.1.3.1 öffentliche Verkehrsflächen

Das Grundstück wird über die anliegende Köriser Straße erschlossen.

3.1.3.2 Private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Anliegerweg“

Dieser dient vorwiegend der Erschließung des Grundstückes sowie als Zufahrt für Einsatz-/Feuerwehrfahrzeuge.

3.1.4 Örtliche Bauvorschriften (§9 Abs.4 BauGB i.V.m. §81 BbgBO)

Die private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ist luft- und wasserdurchlässig, unter Verwendung ungebundener Bettungs- und Fugenmaterialien herzustellen.

3.2 Erschließung

3.2.3 Verkehrliche Erschließung

a)

Die äußere Erschließung des Grundstückes erfolgt über die westlich verlaufende bestehende Verkehrsfläche „Köriser Straße“.

b)

Die innere Erschließung des Grundstückes wird durch einen Anliegerweg gewährleistet.

c)

Für den ruhenden Verkehr ist die Errichtung von PKW-Stellplätzen auf dem Grundstück zulässig.

3.2.4 Technische Erschließung / Ver- und Entsorgung

Im Plangebiet sind Stromleitungen und Telekommunikationslinien vorhanden.

Die Trinkwasserversorgung des Plangebietes ist über die vorhandenen zentralen öffentlichen Trinkwasseranlagen des MAWV in der Köriser Straße gesichert und sicherzustellen.

Versickerung

Der Bau und Betrieb von Regenentwässerungssystemen hat nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik (ATV-DVWK-138, Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser, April 2005) zu erfolgen.

Niederschlagswasser von Dach- und Betonflächen, von denen eine Verunreinigung ausgeschlossen werden kann, ist unter Berücksichtigung von Standortbedingungen nach § 54 Abs. 4 BbgWG möglichst auf dem Grundstück zu versickern.

Zusätzliche Hinweise, Untere Wasserbehörde

Nach § 54 Abs. 3 BbgWG ist die Flächenversiegelung möglichst gering zu halten. Gewässerbenutzungen (Niederschlagseinleitungen, Grundwasserentnahmen z.B. während der Bauphase) bedürfen gemäß § 8 WHG i.V.m. § 9 WHG der behördlichen Erlaubnis.