

Gemeinde Briesen

Bebauungsplan Nr. 01 "Damaschkeweg"

- Begründung zur Planänderung-

1. Anlaß der Planänderung

Anlaß für die Planänderung ist ein geringfügig verändertes städtebauliches Konzept. Anstelle von Doppelhäusern und Hausgruppen (Reihenhäusern) im westlichen Teil des Bereiches Südost sollen dort nunmehr Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig sein.

2.. Änderung der Begründung Kapitel 8

Entfallende Begründungsteile sind durchgestrichen.

Neue Begründungsteile sind kursiv gedruckt.

8. Inhalt des Bebauungsplans

8.1. Art der baulichen Nutzung, Bereich Südost

Die Bauflächen des Bereichs Südost werden durchgehend als reines Wohngebiet (WR) ausgewiesen. Damit kann die Absicht der Gemeinde verwirklicht werden,

- das ruhig und landschaftlich schön gelegene Gebiet zu einer Wohnlage ohne störende Einflüsse durch andere Nutzungen zu entwickeln,
- die Ansiedlung von Betrieben und anderen Einrichtungen auf Flächen zu lenken, die unter Berücksichtigung der Gesamtentwicklung der Gemeinde günstiger gelegen sind.

Aus diesen Gründen wurden die Liste der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im reinen Wohngebiet des § 3 BauNVO durch textliche Festsetzungen eingeschränkt (vgl. Kapitel 8.10.).

Im westlichen Teil des Gebietes ist die Errichtung von Einzelhäusern und Doppelhäusern zulässig. Mit dieser Änderung soll die Realisierung des neuen städtebaulichen Konzeptes gewährleistet werden. Einzelhäuser sollen auf allen Grundstücken im Bereich Südwest zulässig sein. Hausgruppen sollen im westliche Teil des Bereichs Südost nicht mehr zulässig sein.

~~Im westlichen Teil des Gebietes ist die Errichtung von Doppelhäusern und Hausgruppen zulässig. Damit soll eine flächensparende Bauweise erzielt werden, die auf kleinen, preiswerten Grundstücken Wohnraum schaffen kann. Der Bau von Doppel- und Reihenhäusern im mittleren Teil des Bereiches Südost soll für die Bevölkerungsgruppen den Erwerb von Wohnungseigentum ermöglichen, denen der Erwerb eines Einfamili-~~

~~enhausens als freistehendes Einzelhaus finanziell nicht möglich ist. Gleichzeitig wird so ein Übergangsbereich vom westlich angrenzenden Geschößwohnungsbau zu den Einfamilienhäusern an der Nordseite der Straße Am Spitzen Berg geschaffen. Im östlichen Teil des Gebietes ist die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern sowie Hausgruppen zulässig. Diese gemischte Bauweise ermöglicht einen harmonischen Übergang zu dem Grundstück mit Einzelhausbebauung in der südöstlichen Ecke des Planungsgebietes. Dieser Abschluß der Bebauung am Waldrand befindet sich in Übereinstimmung mit der Bebauung auf der gegenüberliegenden Seite der Kersdorfer Straße.~~

8.3. Maß der baulichen Nutzung, Bereich Südost

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit verschiedenen Mitteln festgesetzt:

- Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt den Anteil der überbaubaren Fläche eines jeden Baugrundstücks an.
- Die Geschößflächenzahl (GFZ) gibt das Verhältnis von der Grundstücksfläche zur zulässigen Geschößfläche an.
- Die Anzahl der Vollgeschosse begrenzt die Höhe der Gebäude auf ein Maß, daß sich in die Umgebung einfügt.
- Mit Baugrenzen werden die überbaubaren Flächen der Baugrundstücke festgelegt, auf denen bauliche Anlagen errichtet werden können. Außerhalb dieser Flächen ist der Bau von z.B. untergeordneten Nebenanlagen, Stellplätzen und baulichen Anlagen unter der Geländeoberfläche zulässig.

Die Baugrenzen sollen im Bereich Südost einen ausreichenden Abstand der Bebauung von den Nachbargrundstücken, den Erschließungsstraßen und dem angrenzenden Waldgebiet sichern. Auf die Festsetzung von Baufenstern im Planungsgebiet wurde verzichtet, um Bauherren und Architekten den notwendigen Spielraum zur Gestaltung der Entwürfe offenzulassen.

Der Bereich ist in drei Abschnitte unterteilt, die ein unterschiedliches Maß der baulichen Nutzung aufweisen.

Im westlichen, an den Geschößwohnungsbau angrenzenden Abschnitt ist die GRZ und die GFZ höher festgesetzt, um den Bau von zwei Vollgeschossen zu ermöglichen. Damit soll ein Übergangsbereich von der dreigeschossigen zur eingeschossigen Bebauung gesichert werden.

Im östlichen Bereich ist das Maß der baulichen Nutzung ausreichend für die Errichtung von Gebäuden mit Erdgeschoß und einem ausgebauten Dachgeschoß.

Das Maß der baulichen Nutzung im Südostabschnitt gestattet den Bau eines großzügigen Einfamilienhauses mit den dazugehörigen Nebenanlagen.

Je nach Parzellierungskonzept und Bauweise können zwischen 25 und 50 Parzellen entstehen. Eine Bebauung in einzelnen Bauabschnitten ist möglich.

Bei einer Parzellierung in 25 Baugrundstücke für Doppelhäuser würden ähnlich wie im Bereich Nordwest Grundstücksgrößen von etwa 700 qm entstehen. Dagegen würde eine Bebauung mit Hausgruppen und Reihenhäusern (ca. 50 Gebäude) eine Verkleinerung der Parzellen auf durchschnittlich 350 qm gestatten (kleinste

Abbildung 2

~~Bereich Südost – Vorschlag zur Erschließung und Bebauung (Stand: Vorentwurf)~~

~~Maßstab 1 : 1000~~

~~Parzellen bei ca. 280 qm, größte Parzellen (= Eckgebäude) ca. 480 qm). Gerade dies entspricht der Absicht der Planung, flächensparendes Bauen mit preiswerten, kleinen Grundstücken vorzusehen. Eine definitive Festsetzung dieser Bebauung wurde im Plan jedoch nicht vorgenommen, da die Realisierung der Planfestsetzungen noch nicht gesichert ist.~~

Der Bereich Südost hat eine Größe von 18.315 qm (planimetriert), davon sind insgesamt 17.507,5 qm als Bauflächen des WR ausgewiesen.