

**BEGRÜNDUNG ZUM
BEBAUUNGSPLAN G 15/2
WOHNBEBAUUNG GARTENSTRASSE**

HEIDENAU/GOMMERN

2. FASSUNG, VOM 05.07.1996

BAUHERR:

**K & P BAUTRÄGER GMBH & CO. LUGHANG
SITZ CHEMNITZ
CARL VON OSSIETZKY STRASSE 164 B
09127 CHEMNITZ**

PLANVERFASSEN:

**SEIDEL + ZÖLLER
ARCHITEKTURBÜRO
ROTTWERNDORFER STRASSE 43
01796 PIRNA**

GRÜNORDNUNGSPLAN:

**ULRIKE UND UWE KUNZE
FREIE ARCHITEKTEN
NEUE HAUPTSTRASSE 123
01824 GOHRISCH**

1. ALLGEMEINE VORBEMERKUNGEN

Das ca. 2,4 ha große Bebauungsplangebiet besteht aus Flurstück-Nr. 422 und Flurstück Nr. 424 b der Gemarkung Gommern, Heidenau.

Der vorgenannte Bauherr hat von der GWG Heidenau die Grundstücke erworben. So ist es möglich, daß nach Fertigstellung des Bebauungsgebietes ein großer Teil von kostengünstig erstellten Wohnungen bzw. Hauseinheiten der Wohnungsgenossenschaft wieder zur Verfügung gestellt werden können.

Es werden 30 Wohneinheiten entstehen, die sich in Reihen-, Doppel- und Einzelhäuser aufteilen.

2. PLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN

Die Stadt Heidenau weist für die Flurstücke der Gemarkung Gommern, im 1. Entwurf des Bebauungsplanes eine zu beplanende Wohnfläche aus. Dem Bebauungsplan liegen die Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) vom 08. Dezember 1986, der Baunutzungsverordnung vom 23. Januar 1990, der Sächsischen Bauordnung (SächsBO) vom 26. Juli 1994, des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch (BauGB - MaßnahmenG) vom 28.04.1993 sowie der Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 zugrunde.

- zeichnerische Darstellung des Bebauungsplanes M 1 : 500
- zeichnerische Darstellung des Grünordnungsplanes M 1 : 500
- Textteil jeweils zum Bebauungsplan und zum Grünordnungsplan
- Begründung zum Bebauungsplan

3. STÄDTEBAULICHE AUFGABENSTELLUNG

Der o. g. Flächennutzungsplan enthält ganzheitliche Aussagen zur Flächennutzung der Gemeinde Heidenau mit der Zielstellung, die Gemeinde Heidenau zu einem attraktiven Wohnstandort zu entwickeln, dabei vorhandene und neu zu schaffende Bebauungen zu einem Ganzen zu fügen.

Ansprüche werden gestellt an die :

- Umwelt und Landschaftspflege
- ortshygienische Entwicklung von neuen Wohnensembles.

Der Entwurfsverfasser stellt sich, für die im Bebauungsplan darzustellende Wohnbebauung, folgende Leitziele:

- orts- und landschaftsbetonte Bauformen
- benutzerorientierte Wohnformen
- optimale Ausnutzung der Grundstücke hinsichtlich Abstand zur Nachbarbebauung und geschützte Freizonen
- Schaffung von gemeinschaftsorientierten Zonen im Bauerschließungsbereich
- Energie- und flächensparende Bebauung

4. ANGABEN ZUM BAUSTANDORT

4.1. Erschließung

Die Erschließung wird durch den Bauherren realisiert. Die Übernahme der entsprechenden Kosten sind im Erschließungsvertrag geregelt.

Die medientechnische Ver- und Entsorgung des Baugebietes ist gesichert, zumal insbesondere die Problematik der Abwasserentsorgung über den Mischwasserkanal der B 172 realisiert werden kann, wenn eine neue Verbindung über die Wölkauer Straße und die Straße am Lughang hergestellt wird. Diese Trassenführung erscheint sowohl den Verantwortlichen der Stadt Heidenau als auch dem Erschließungsträger als machbar und wirtschaftlich vertretbar.

4.2. Eigentumsformen und Finanzierung

Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser - Wohneigentum privat, teilweise gefördert

4.3. Ökologie und Wirtschaftlichkeit

Die flächensparenden Planungsansätze sind im Punkt 3 erläutert worden. Zusätzlich sollen für die Gebäudeplanung folgende Aspekte, durch den Umfang mit modernen Baustoffen, Beachtung finden:

- optimaler Wärmeschutz, über die II. Wärmeschutzverordnung hinaus, im Sinne der Nutzer planen,
- Einsatz umweltfreundlicher, instandhaltungsgerechter Baustoffe, die dem Charakter der Bebauung und vorhandener Strukturen entspricht.

5. PLANUNGSKONZEPT

Im Anschluß an die vorhandene Bebauung der Gartenstraße mit ihren typischen Siedlungsbauten werden straßenbegleitend ein- und zweigeschossige Baukörper mit der Möglichkeit des begrenzten Dachgeschoßausbaues errichtet. Die Gesamtwohnanlage wird durch drei Gebäudegrundtypen strukturiert (Einzelhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser). Die Doppel- und Reihenhäuser werden auf Grund der vorhandenen Hanglage so geplant, daß das Kellergeschoß jeweils bis zur Hälfte im erdberührenden Bereich angeordnet wird. Dadurch ergibt sich die Möglichkeit, auch die Garage im Hauskörper selbst unterzubringen.

Um die gewollte straßenbegleitende Struktur- und Gestaltungsmerkmale zu erreichen, sind Art und Größe der festgesetzten Baufelder relativ genau definiert worden. Nur im Bereich der Einfamilienhäuser sind individuelle Freiräume, durch die Ausweisung neutralerer Baufelder, freigestellt worden.

6. VERKEHRSTECHNISCHE ERSCHLIESSUNG

Das Gesamtareal wird im weitestgehenden Sinne von der B 172 über die Lughangstraße im Westen und die Lugturmstraße im Osten verkehrstechnisch erschlossen. Über eine beidseitig befahrbare Anliegerstraße wird der Hauptverkehr geleitet.

Durch die Begrenzung des Vorhabens von ehemals 70 WE auf jetzt 30 WE wird die Anbindung an die B 172 unwesentlich verkehrstechnisch beeinträchtigt.

Dem gewählten Straßenquerschnitt liegt folgende Annahme und Randbedingung zugrunde:

Querschnitt für Gartenstraße:

- Fahrbahnbreite von 4,75 m ermöglicht den Begegnungsfall LKW/PKW bzw. LKW/Lfw mit verminderter Geschwindigkeit.

Dem gewählten Straßenbau liegen folgende Annahmen nach der Richtlinie für die Standardisierung des Oberbaues von Verkehrsflächen 86 (RSTO - 86) zugrunde:

- Frostepfindlichkeitsklasse F3
- Bauklasse V
- Frosteinwirkungszone II (Vorgabe Regierungspräsidium Dresden)
- teilweise undurchlässige Randbereiche

Die resultierende Gesamtdicke des Straßenaufbaues beträgt 50 cm. Bei Feststellung ungünstiger Wasserverhältnisse erhöht sich der Aufbau um 5 cm.

7. ARCHITEKTONISCHE GESTALTUNG

Die Gebäude werden nach Größe, Proportion und äußerer Erscheinung die bereits bestehende städtebauliche Struktur ergänzen. Das heißt, verwendete Materialien und Strukturen passen sich den traditionellen Bauweisen genauso an, wie Dachneigung und allgemeine Proportionen.

Weitere Gestaltungselemente, wie Carports, Pergolen, gärtnerische Anlagen etc. dokumentieren trotz der gewollten Individualität ein einheitliches Erscheinungsbild.

8. MATERIALWAHL UND FARBGESTALTUNG

8.1. Materialauswahl

Zur Durchsetzung der gestellten Prämissen hinsichtlich der Eingliederung der Neubauten in die vorhandene Baustruktur des Ortes werden folgende Materialien zur Verwendung festgelegt:

Sockel:	Putz
Fassade:	strukturierter Edelputz, Struktur glatt oder feinporig hellfarbiger Grundputz mit vollflächiger Armierungseinlage
Dach:	schuppenartige Ziegeldeckung
Ausbau:	helle Holzfenster und -türen

Sichtkonstruktion aus Holz, Balkone und Glashäuser in Holzrahmenbauweise.

8.2. Farbgestaltung

Im Fassadenbereich sind grelle Farben zu vermeiden und die Sockelbereiche sind gegenüber der Hauptfassade dunkler abzusetzen. Bei den Reihen- und Doppelhäusern sind die Farbgebungen mit den jeweiligen Nachbarn abzustimmen.

Die Hauptfassade ist in weißem oder holzfarbenem Putz zu gestalten. Die Dachziegel sind aus roten bis rotbraunen Farbtönen auszuwählen.

Sichtbare Holzkonstruktionen sind mit entsprechenden Lasuren in Naturtönen bzw. farbigen Varianten zu behandeln. Akzente in der Farbgestaltung der Häuser sind in Ausnahmen zulässig, jedoch nur an untergeordneten Gebäudeteilen.

9. GRÜNORDNUNGSPLAN

Über einen qualifizierten Grünordnungsplan werden gestalterische Belange der öffentlichen und privaten Freiflächengestaltungen definiert, um so einen geordneten und dennoch belebten Gesamtgebietseindruck zu schaffen (**gesonderte Bearbeitung**).

10. BESONDERHEITEN / GEOTECHNIK

In einem Gutachten von Prof. Dr. H. Meixner der Ingenieurgesellschaft G.E.O.S., Freiberg, wurden im Bereich zwischen den Parzellen 51 und 54 Anomalien durch seismische Messungen im Baugrund festgestellt. (Gutachten vom 12.06.1996)

Die im Gutachten geforderte Sicherheitsfläche von 7,5 m Breite wird durch die Ausgrenzung dieses Teilbereiches berücksichtigt und ist in jeglicher Art von Bebauungen freizuhalten.

In der Begründung ist der zeichnerische Auszug aus dem Gutachten im Maßstab 1:500 beigelegt.

Pirna, 05.07.1996