

Gemeinde Wildau

Text-Bebauungsplan "Waldsiedlung Südost"

Planfassung vom 2. September 2003

*Berichtigt gemäß Bescheid des
Landkreises Dahme-Spreewald vom 24.11.2003*

Gemeinde:

Wildau (Landkreis Dahme-Spreewald)
Karl-Marx-Str. 36
15745 Wildau

Planverfasser:

SR • Stadt- und Regionalplanung
Dipl.-Ing. Sebastian Rhode
Gubener Str. 49, 10243 Berlin (Friedrichshain-Kreuzberg)
Tel.: 030 – 2977 6473 • Fax: 030 – 2977 6472 • mail@sr-planung.de • www.sr-planung.de

Inhaltsverzeichnis

A	FESTSETZUNGEN	4
1.	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	4
2.	Art der baulichen Nutzung	4
3.	Maß der baulichen Nutzung	4
4.	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	4
5.	Mindestgröße von Baugrundstücken und Teilung	4
6.	Höchstzulässige Anzahl von Wohnungen	5
7.	Gestalterische Festsetzungen	5
8.	Außer-Kraft-Treten bisheriger Vorschriften	5
B	BEGRÜNDUNG	6
1.	Gegenstand der Planung	6
1.1	Veranlassung und Erforderlichkeit	6
1.2	Beschreibung des Plangebietes	6
1.2.1	Räumlicher Geltungsbereich	6
1.2.2	Bauliche Nutzung	6
1.2.3	Verkehr	6
1.3	Planerische Ausgangssituation	7
1.3.1	Klarstellungssatzung und erweiterte Abrundungssatzung	8
1.3.2	Gestaltungssatzung	8
1.3.3	Flächennutzungsplan	8
2.	Planinhalt	8
2.1	Planungsziele	8
2.2	Begründung der Festsetzungen	8
2.2.1	Räumlicher Geltungsbereich	8
2.2.2	Art der baulichen Nutzung	9
2.2.3	Maß der baulichen Nutzung	9
2.2.4	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	9
2.2.5	Mindestgröße von Baugrundstücken und Teilung	10
2.2.6	Höchstzulässige Anzahl von Wohnungen	10
2.3	Gestalterische Festsetzungen	10
3.	Auswirkungen.....	12
3.1	Eingriffsbewertung	12
3.2	Umweltverträglichkeitsprüfung	12

4.	Verfahren	12
4.1	Aufstellungsbeschluss	12
4.2	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	12
4.3	Frühzeitige Bürgerbeteiligung	12
4.4	Öffentliche Auslegung	12
4.5	Abwägungs- und Satzungsbeschluss	13

A FESTSETZUNGEN

1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

- 1.1 Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Teilfläche der Waldsiedlung und wird begrenzt durch den Wildgarten im Norden, den Wildgartenhain im Osten, die Straßenverkehrsfläche der Wildbahn im Süden und den Wildgartengrund im Westen.
- 1.2 Der räumliche Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke der Flur 3 der Gemarkung Wildau: 119 bis 150, 152 bis 155, 157 bis 231, 233 bis 268, 1015 und 1016.
- 1.3 Der räumliche Geltungsbereich ist in dem als Anlage beigefügten Lageplan dargestellt.
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

2. Art der baulichen Nutzung

- 2.1 Für alle Baugrundstücke im räumlichen Geltungsbereich wird als Art der baulichen Nutzung Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.
- 2.2 Tankstellen sind nicht zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO und § 1 Abs. 6 BauNVO)

3. Maß der baulichen Nutzung

- 3.1 Auf allen Baugrundstücken beträgt die höchstzulässige Grundflächenzahl 0,3. Auf jedem Baugrundstück darf nur ein Gebäude mit einer Grundfläche von höchstens 150 qm errichtet werden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO und § 19 Abs. 1 BauNVO)
- 3.2 Auf allen Baugrundstücken sind höchstens zwei Vollgeschosse zulässig, wobei das 1. Obergeschoss als Dachgeschoss auszuführen ist.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)

4. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

- 4.1 Für alle Baugrundstücke wird eine offene Bauweise festgesetzt. Doppelhäuser sind zulässig, Reihenhäuser sind unzulässig.
- 4.2 Gebäude, auch Garagen und Carports müssen einen Abstand von mindestens 5,0 m von der vorderen Grundstücksgrenze haben.
- 4.3 Sollte durch natürliche Hanglage zwischen vorderer Grundstücksgrenze und Garage bzw. Carport eine Neigung von mehr als 10 % entstehen, kann der Abstand ausnahmsweise geringer als 5,0 m sein.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 81 Abs. 2 BbgBO)

5. Mindestgröße von Baugrundstücken und Teilung

- 5.1 Für alle Baugrundstücke wird eine Mindestgröße von 700 qm festgesetzt.
- 5.2 Die festgesetzte Mindestgröße gilt nicht für Baugrundstücke, die schon vor dem 5. November 2002 als Baugrundstück bestanden.
- 5.3 Die festgesetzte Mindestgröße gilt auch nicht, wenn ein mindestens 700 qm großes Grundstück zum Zwecke der Doppelhausbebauung geteilt wird.
- 5.4 Bei Teilungen muss jedes der entstehenden Baugrundstücke unmittelbar in voller Grundstücksbreite bzw. -länge an eine öffentliche Verkehrsfläche grenzen und über diese erschlossen werden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

6. Höchstzulässige Anzahl von Wohnungen

Auf allen Baugrundstücken sind höchstens zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

7. Gestalterische Festsetzungen

7.1 Häuser in Holzblockbauweise sind unzulässig.

(§ 9 Abs. 4 BauGB, § 81 Abs. 2 BbgBO)

7.2 Dächer von Hauptgebäuden sind als Walmdächer, Satteldächer, Krüppelwalmdächer oder Mansarddächer auszubilden und müssen eine Dachneigung von mindestens 25 Grad aufweisen.

(§ 9 Abs. 4 BauGB, § 81 Abs. 2 BbgBO)

7.3 Pultdächer, die nur einseitig geneigt sind sowie Flachdächer sind unzulässig.

(§ 9 Abs. 4 BauGB, § 81 Abs. 2 BbgBO)

8. Außer-Kraft-Treten bisheriger Vorschriften

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der im § 9 Abs. 1 Baugesetzbuch bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

B BEGRÜNDUNG

1. Gegenstand der Planung

1.1 Veranlassung und Erforderlichkeit

Für den Bereich der Waldsiedlung Südost wird zur Gewährleistung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Dabei sollen die bestehende Struktur des Plangebietes mit den Bau-, Straßen- und Wegeflächen erhalten bleiben.

Die Regelungen des § 34 BauGB und der Gestaltungssatzung reichen hier zum Erhalt und Entwicklung der besonderen städtebaulichen und naturräumlichen Qualität nicht aus.

Für den geringen Umfang des Planinhaltes ist die Aufstellung eines Text-Bebauungsplanes ausreichend.

1.2 Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt am südöstlichen Rand der Waldsiedlung Wildau. Das Plangebiet wird umgrenzt vom Wildgarten im Norden, dem Wildgartenhain im Osten, der Straßenverkehrsfläche der Wildbahn im Süden und dem Wildgartengrund im Westen. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 12,3 ha, die darin liegenden Baugrundstücke haben eine Gesamtfläche von 10,7 ha.

1.2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke der Flur 3 der Gemarkung Wildau: 119 bis 150, 152 bis 155, 1015 und 1016, 157 bis 231 und 233 bis 268.

1.2.2 Bauliche Nutzung

Das Plangebiet ist durchgehend parzelliert und entspricht von seiner Nutzung her einem allgemeinen Wohngebiet. Die Bebauung der Flurstücke gliedert sich wie folgt:

Einfamilienhäuser	73
Mehrfamilienhäuser	12
Wochenendhäuser	38
nur Garage	3
unbebaut	11
gesamt	137

Neben der Wohnbebauung existieren sechs nicht störende Handwerksbetriebe sowie eine Schank- und Speisewirtschaft, wobei es jedoch kein rein gewerblich genutztes Grundstück gibt.

Typisch für die Waldsiedlung ist die großzügige Parzellierung mit Grundstücken zwischen 700 und 800 qm Größe und der Baumbestand. Die Wohngebäude sind überwiegend eingeschossig, teilweise mit einem als Vollgeschoss geltenden Dachgeschoss.

1.2.3 Verkehr

Das Plangebiet ist durch die vorhandenen Straßen vollständig erschlossen. Das Straßennetz wird ergänzt durch Fußwege, die die West-Ost-Querung des Gebietes sichern. Der Bebauungsplan trifft keine Festsetzungen zu den als Verkehrsfläche gewidmeten und genutzten Flurstücken.

Abb. 1 Übersichtsplan zum Text-Bebauungsplan

1.3 Planerische Ausgangssituation

1.3.1 Klarstellungssatzung und erweiterte Abrundungssatzung

Die Gemeindevertretung Wildau hat am 7. März 1995 für die gesamte Waldsiedlung eine Klarstellungssatzung und erweiterte Abrundungssatzung beschlossen. Gemäß § 34 BauGB wurden die Baugrundstücke der Waldsiedlung Bestandteil des im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Gemäß § 4 BauGB-Maßnahmegesetz sind dabei auch acht Außenbereichsflächen einbezogen worden, die der Baulandbereitstellung zu Gunsten von Wohnzwecken dienen. Von diesen Abrundungsflächen liegen zwei im räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes.

1.3.2 Gestaltungssatzung

Für die gesamte Waldsiedlung gilt als örtliche Bauvorschrift gemäß § 89 BbgBO die Gestaltungssatzung vom 22. April 1997. Mit dieser Satzung werden Gestaltungsprinzipien für Fassaden, Dächer, Nebengebäude, Einfriedungen und Außenanlagen verbindlich geregelt. Einige der Gestaltungsregelungen werden als Festsetzungen in diesen Bebauungsplan übernommen.

1.3.3 Flächennutzungsplan

Die Gemeindevertretung Wildau hat am 13. Juli 1999 den Beschluss über den Flächennutzungsplan gefasst. Der Flächennutzungsplan ist am 26. Mai 2000 in Verbindung mit dem Abhilfebescheid vom 24. Aug. 2000 genehmigt worden und am 3. Nov. 2000 nach der öffentlichen Bekanntmachung wirksam geworden.

Der Flächennutzungsplan stellt den Bereich "Waldsiedlung Südost" als "Wohnbaufläche" dar. Der Bebauungsplan wird gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2. Planinhalt

2.1 Planungsziele

Mit dem Bebauungsplan sollen gemäß Aufstellungsbeschluss Art und Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und ausgewählte Gestaltungsvorschriften rechtsverbindlich geregelt werden.

Im wesentlichen bestehen folgende Planungsziele:

- Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet mit Mindestgrundstücksgrößen von 700 qm;
- Begrenzung der Grundflächen von Gebäuden auf 150 qm und der Grundflächenzahl auf 0,3;
- Begrenzung der Zahl der Vollschosse auf ein Vollgeschoss zuzüglich eines als Vollgeschoss geltenden Dachgeschosses und
- Begrenzung der Zahl der Wohnungen auf zwei je Wohngebäude.

2.2 Begründung der Festsetzungen

2.2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich wurde anhand des hohen Planungsbedarfes im Plangebiet, anhand der angrenzenden Freiflächen und auch aufgrund unterschiedlicher baulicher Nutzungen in den angrenzenden Gebieten festgelegt. Das östlich angrenzende Gebiet unterscheidet sich vom Plangebiet durch die großflächigen Nutzungen der Gärtnerei, das südlich der Wildbahn liegende Gebiet unterliegt anderen topografischen Verhältnissen und hat optisch einen geringen baulichen Zusammenhang mit dem Plangebiet.

2.2.2 Art der baulichen Nutzung

Der bestehenden Nutzung und den Darstellungen des Flächennutzungsplans entsprechend wird Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Tankstellen sind wegen der von ihnen ausgehenden funktionalen und gestalterischen Beeinträchtigungen gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig. Die Lage des Plangebiets innerhalb des Verkehrsnetzes ist für Tankstellen unzureichend, darüber hinaus wird der Bedarf an Tankstellen an anderen Standorten in der Gemeinde gedeckt.

2.2.3 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl und Grundfläche baulicher Anlagen

Das Maß der baulichen Nutzung wird für alle Baugrundstücke durch die Festsetzung der Grundflächenzahl mit 0,3 und der Grundfläche eines Gebäudes mit höchstens 150 qm festgesetzt.

Mit der Grundflächenzahl 0,3 können die Grundflächen aller baulicher Anlagen wie Hauptgebäude, Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO berücksichtigt werden. Die Regelung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO zur Überschreitung der Grundflächenzahl bleibt unberührt.

Zahl der Vollgeschosse

Die Festsetzung von höchstens zwei Vollgeschossen mit dem Ausbau des 1. Obergeschosses als Dachgeschoss dient der einheitlichen Begrenzung der Gebäudehöhe und der Bewahrung des Ortsbildes. Bestehende mehrgeschossige Gebäude, bei denen das 1. Obergeschoss nicht als Dachgeschoss ausgeführt wurde, werden planungsrechtlich nicht gesichert, um langfristig ein einheitliches Ortsbild zu gewährleisten.

Die im Vorentwurf geplante Festsetzung von Ausnahmen für 14 bestehende Gebäude, bei denen das 1. Obergeschoss nicht als Dachgeschoss ausgeführt wurde, würde auch für alle folgenden Neubebauungen gelten, die an Stelle des bestehenden Wohngebäudes folgen könnten. Die städtebaulichen Ausnahmen, die über das allgemein festgesetzte Maß hinausgehen, würden damit verfestigt werden.

2.2.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Es wird grundsätzlich die offene Bauweise festgesetzt, um den geringen Überbauungsgrad durchzusetzen und damit den Baumbestand zu schonen.

Die Zulässigkeit von Doppelhäusern wird verbunden mit der Mindestgröße des Baugrundstückes, so dass im Ergebnis ein Doppelhaus auf zwei schmalen Grundstücken mindestens einem Einfamilienhaus auf einem 700 qm großen Grundstück entspricht.

Für die Bewahrung des großzügigen Freiraumes im Straßenbild und zur Vermeidung von Konflikten im Verkehrsfluss wird festgesetzt, dass alle Gebäude, auch Garagen und Carports einen Mindestabstand von 5,0 von der vorderen Grundstücksgrenze haben. Die Grundstücke sind ausreichend groß bemessen, um diesen unbebauten Streifen entlang der erschließenden Verkehrsfläche zu sichern.

Im Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurde eine zusätzliche Festsetzung aufgenommen. Sie lässt einen geringeren Abstand zwischen vorderer Grundstücksgrenze und Garage bzw. Carport zu, wenn durch natürliche Hanglage eine Neigung von mehr als 10 % entstehen würde. Diese Regelung kann nur als Ausnahme gemäß § 31 BauGB angewendet werden.

2.2.5 Mindestgröße von Baugrundstücken und Teilung

Die festgesetzte Mindestgröße von Baugrundstücken berücksichtigt den Bestand, nach dem die durchschnittliche Größe bei rund 800 qm liegt und nur 18 der 137 Baugrundstücke kleiner als 700 qm sind.

Zur Vermeidung einer zweiten Baureihe durch die Bildung von sogenannten "Hammergrundstücken" wird festgesetzt, dass nach Teilung jedes der entstehenden Baugrundstücke unmittelbar in voller Grundstücksbreite bzw. -länge an eine öffentliche Verkehrsfläche grenzen und über diese erschlossen werden muss.

2.2.6 Höchstzulässige Anzahl von Wohnungen

Die Begrenzung der Zahl der zulässigen Wohnungen auf zwei je Wohngebäude dient dem Ziel, eine unerwünschte Umstrukturierung der städtebaulichen Eigenart des Wohngebietes zu verhindern. Der Charakter des durch Einfamilienhäuser geprägten Wohngebietes wird bewahrt. Für die beiden bestehenden Mehrfamilienhäuser mit mehr als zwei Wohnungen werden keine gesonderten Festsetzungen getroffen, um langfristig ein einheitliches Ortsbild zu gewährleisten.

Die im Vorentwurf geplante Festsetzung von Ausnahmen für zwei bestehende Gebäude, die mehr als zwei Wohnungen haben, würde auch für alle folgenden Neubebauungen gelten, die an Stelle des bestehenden Wohngebäudes folgen könnten. Die städtebaulichen Ausnahmen, die über das allgemein festgesetzte Maß hinausgehen, würden damit verfestigt werden. Dies gilt sinngemäß auch für einen positiven Vorbescheid, der rechtskräftig ist und damit unter den Bestand fällt.

2.3 Gestalterische Festsetzungen

Fassadengestaltung

Die für Deutschland untypische Holzblockbauweise wird ausgeschlossen. Diese Regelung der Gestaltungssatzung wird in den Bebauungsplan übernommen. Davon unberührt bleiben Holzhäuser sowie Holzverkleidungen.

Dachgestaltung

Dächer sind im Sinne einer gleichen Gestaltung als Walmdächer, Satteldächer, Krüppelwalmdächer oder Mansarddächer auszubilden und müssen eine Dachneigung von mindestens 25 Grad aufweisen. Dabei sind Flachdächer unzulässig. Im Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung ist die Festsetzung hinsichtlich der Pultdächer präzisiert worden. Pultdächer, die nur einseitig geneigt sind, sind unzulässig. Dagegen sind Pultdächer, die aus zwei Flächen bestehen, zulässig. Dies erlaubt zum Beispiel versetzt angeordnete Dachflächen mit einem Lichtband im First (siehe Abbildung).

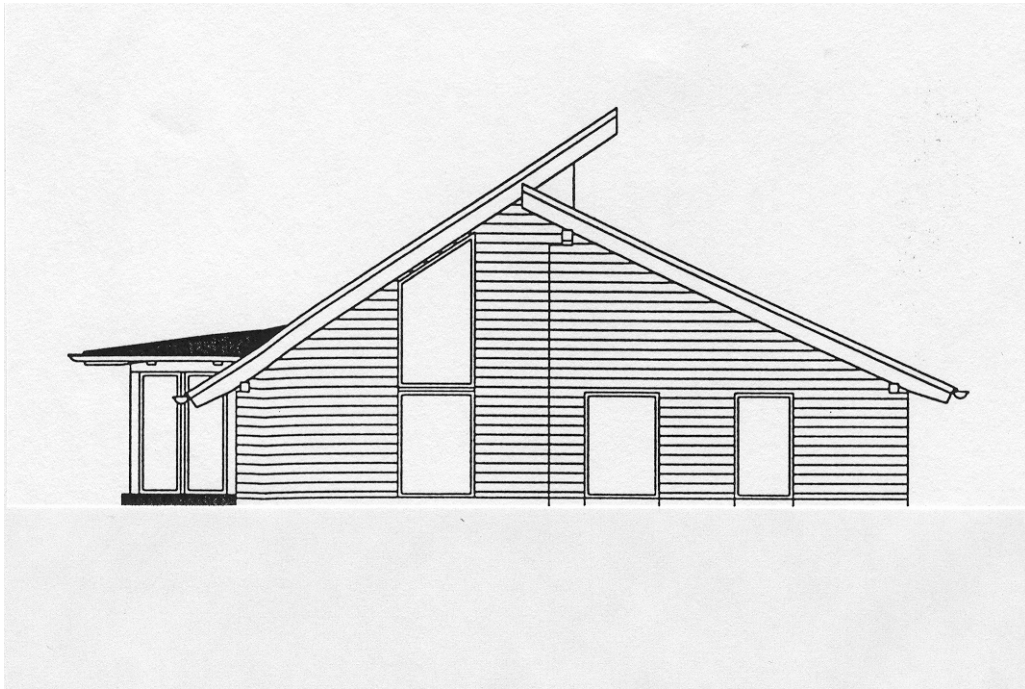


Abb. 2 Versetzt angeordnete Dachflächen (Beispiel aus der Waldsiedlung)

3. Auswirkungen

3.1 Eingriffsbewertung

Durch den Bebauungsplan werden keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet, die über das gemäß § 34 BauGB zulässige Maß hinaus gehen. Eine Eingriffsbewertung ist daher nicht erforderlich.

Gemäß Runderlass Nr. 23/2/1997 des Ministeriums für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr über die Anwendung und Erarbeitung von Text-Bebauungsplänen ist damit die Erarbeitung eines Grünordnungsplanes nicht erforderlich.

3.2 Umweltverträglichkeitsprüfung

Das BauGB ist durch Art. 12 des Gesetzes zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950, 2013) geändert worden. Damit wird das Städtebaurecht des Bundes den Vorgaben an die Umweltverträglichkeitsprüfung entsprechend der EU-Richtlinien 85/337/EWG vom 27. Juni 1985 und 97/11/EG vom 3. März 1997 angepasst.

Das Vorhaben ist gemäß § 3 b Abs. 3 Satz 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung vom 5. Sep. 2001 (BGBl. I S. 2350) und des Gesetzes zur Umsetzung der UVP-Richtlinie und der IVU-Richtlinie im Land Brandenburg vom 10. Juli 2002 (GVBl. I S. 62) nicht UVP-pflichtig.

Da für diesen Bebauungsplan keine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen ist, wird kein Umweltbericht gemäß § 2 a BauGB in die Begründung aufgenommen.

4. Verfahren

4.1 Aufstellungsbeschluss

Die Gemeinde hat am 5. Nov. 2002 die Aufstellung des Text-Bebauungsplans "Waldsiedlung Südost" beschlossen.

4.2 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden

Mit Schreiben vom 18. Feb. 2003 sind 33 Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, sowie eine Nachbargemeinde an der Planung beteiligt worden. Für Stellungnahmen ist eine Frist bis zum 4. April 2003 gesetzt worden. Es sind 23 Stellungnahmen eingegangen.

4.3 Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Der Vorentwurf des Text-Bebauungsplans "Waldsiedlung Südost" in der Fassung vom 21. Jan. 2003 hat in der Zeit vom 3. März 2003 bis einschließlich 4. April 2003 im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung öffentlich ausgelegen. Von Bürgern ist eine Stellungnahme abgegeben worden.

4.4 Öffentliche Auslegung

Im Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung ist der Text-Bebauungsplan in drei Punkten geändert worden: Zahl der Vollgeschosse und Wohnungen, überbaubare Grundstücksfläche und Gestaltung.

Der Entwurf des Text-Bebauungsplans "Waldsiedlung Südost" in der Fassung vom 20. Mai 2003 ist mit Beschluss vom 24. Juni 2003 gebilligt worden und hat in der Zeit vom 14. Juli 2003 bis einschließlich 15. Aug. 2003 öffentlich ausgelegen. Mit Schreiben vom 4. Juli 2003 sind 31 Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, sowie zwei Nachbargemeinden über die öffentliche Auslegung be-

nachrichtigt worden. Für Stellungnahmen ist eine Frist bis zum 15. Aug. 2003 gesetzt worden. Es sind zehn Stellungnahmen eingegangen.

4.5 Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Die Gemeindevertretung hat am 23. Sep. 2003 die vorgebrachten Anregungen, Hinweise und Stellungnahmen zur Kenntnis genommen und geprüft. Im Ergebnis der öffentlichen Auslegung ergaben sich keine Planänderungen. Das Ergebnis der Abwägung ist mit Schreiben vom 20. Okt. 2003 mitgeteilt worden.

Der Text-Bebauungsplan "Waldsiedlung Südost" in der Fassung vom 2. Sep. 2003 ist am 23. Sep. 2003 als Satzung beschlossen worden.

- Ende der Begründung -

Hinweis:

Mit öffentlicher Bekanntmachung vom 24. Dez. 2003 ist der Text-Bebauungsplan in Kraft getreten.



Gemeinde Wildau

Übersichtsplan zum Text-Bebauungsplan "Waldsiedlung Südost"

SR Stadt- und Regionalplanung
Dipl.-Ing. Sebastian Rhode, Stadtplaner SRL
Gubener Str. 49, 10243 Berlin

