

Leitlinien für die Verfahrensweise zur Bauleitplanung in Waldsteinberg – unbeplanter Bereich

Ausgangslage

In der Vergangenheit entstanden Einzelbebauungen und Baugebiete – hauptsächlich mit kommerziellem Ansinnen - , die dem ursprünglichen und erhaltenswerten Charakter der Siedlung „Wohn- und Wochenendhaussiedlung Waldsteinberg“ entgegenstehen. Zur Erhaltung dieser Ortschaft mit seinem ursprünglich großzügigen Wohn- und Erholungscharakter ist es erforderlich, eine allgemeingültige Regelung zur Flächennutzung im Gebiet Waldsteinberg zu beschreiben.

Die Stadt Brandis formuliert auf der Grundlage der allgemeinen Gesetzgebung und durch das Recht der Kommunalen Selbstverwaltung ihren Willen zur zukünftigen Bauleitplanung im benannten Stadtgebiet.

Historischer Hintergrund

Die Entstehung der Siedlung Waldsteinberg wurde vor allem ab 1920 durch die Bebauung mit Wohn-, Ferien- und Wochenendhäusern in unterschiedlichen Stilrichtungen und Größen geprägt. Dabei wurden bewusst weitläufige Grundstücke angelegt, welche nicht selten zwischen 3.000 – 5.000 m² groß waren. Durch diese gewünschte, großzügige Aufteilung ergab sich ein sehr aufgelockertes Erscheinungsbild der entstandenen Bebauung. Das vorrangige Ziel der Eigentümer war wohl die Erholung und Ruhe, ohne unmittelbare und direkt wahrgenommene Nachbarschaft. Es sollte Natur „pur“, auch mit gärtnerischer Tätigkeit auf dem eigenen Grundstück möglich sein, Kinder sollten ausgelassen spielen, Eltern wollten sich ungesehen zurückziehen können. Dabei waren die Grundstücke mit altem Baumbestand, Hecken und Büschen bewachsen. Nicht umsonst bezeichnet der Ortsname das grundlegende Erscheinungsbild dieses Gebietes – Wald – Stein - Berg. Diese Eigenschaften der baumbestandenen, großen und weitläufigen Grundstücke mit wechselnder Bauungsart prägte das Gebiet Waldsteinberg. Dieses Erscheinungsbild beschreibt den „ursprünglichen Charakter“ in der Siedlung, welches sich wie folgt zusammenfassen lässt und die Grundlage zukünftiger Bauleitplanung sein soll:

- Große Grünflächen mit oder ohne umfangreichem Baumbestand, Waldflächen, kleinere waldähnliche Flächen inmitten des bebauten Gebietes
- bestehende landschafts- und meliorationsbedingte Gräben, Gewässer und Begrünungen zur Regulierung jahreszeitlich bedingter Niederschläge
- Der „Todgraben“ mit möglichen Zuflüssen aus diesen Grabensystemen
- Die Faule Parthe mit möglichen Zuflüssen aus dem Todgraben und dem Grabensystem
- Großes, weitläufiges Erscheinungsbild der Grundstücke mit altem Baumbestand
- Erhebliche Abstände der Bebauung zu Nachbargrenzen
- Aufgelockerte Gebäudeanordnung der benachbarten Wohn- und/oder Wochenendnutzung

- Unterschiedliche Stile, Arten und Größen der Bebauung

Aktuelle Zielstellungen zur Bauleitplanung in Waldsteinberg

Das Ziel jeder Grundstücksverwertung soll die Erhaltung dieses Gebietscharakters berücksichtigen. Im gesamten Gebiet der Ortslage Waldsteinberg hat sich zukünftige Bebauung, soweit möglich, dem vorhandenen schützenswerten Baumbestand und der landschaftlichen Eigenart durch individuelle Gebäude- und Freiflächenplanung unterzuordnen.

Eine prinzipielle Ausweisung als Wohngebiet ist nicht beabsichtigt und widerspricht dem ursprünglichen Charakter der Siedlung und damit den Entwicklungsabsichten der Stadt Brandis.

Auf Grund besonderer hydrogeologischer Verhältnisse im Ortschaftsgebiet Waldsteinberg ist der Eigentümer oder Nutzer des Flurstückes für eine Einschätzung des Baugrundrisikos verantwortlich. Eine Mitverantwortung der Stadt oder einer zustimmenden Behörde für mögliche Schäden und Folgeschäden wird ausgeschlossen.

Besonderere Beachtung bedarf in Teilgebieten der Ortslage Waldsteinberg die Erhaltung eines ursprünglichen Grabensystems zur Aufnahme und Ableitung der Oberflächenentwässerung in niederschlagsreichen Jahreszeiten sowie deren Zuläufe in die Fließgewässer „Todgraben“ und „Faule Parthe“. Dabei sind zukünftig, bei einer Umnutzung des Flurstückes die ursprünglichen Grabensysteme zu renaturieren und bereits bei der Gebäudeplanung zu berücksichtigen.

Bauplanungs- und Bauordnungsrechtliche Grundlagen für zukünftige Bauleitplanungen

Folgende bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Grundlagen lassen sich aus dem oben Geschilderten für eine zukünftige Bauleitplanung zusammenfassen:

- **Teilung von Grundstücken:**
Eine Teilung der Grundstücke ist nur ab 3.000 m² und mit mind. 1.500 m² Grundstücksgröße und eigener Erschließung sowie direkter Zufahrt an öffentliche Straße möglich
Ziel: Erhaltung des ursprünglichen Charakters
- **Mindestgröße für Grundstücke**
Die Mindestgröße für Grundstücke bei der Bebauung mit Wohngebäuden soll bei bestehenden Grundstücke mit vorhandener Bebauung unter Einhaltung der beschriebenen Abstandsflächen nicht unter 1.000 m² sein.
Ziel: Erhaltung des ursprünglichen Charakters
- **Umnutzung von Wochenendgebäuden**
Eine Umnutzung von Wochenendgebäuden in Wohngebäude bzw. die Umwandlung von bisher überwiegend durch Wochenendnutzungen charakterisierten Areale in reine Wohngebiete widerspricht dem ursprünglichen Charakter der Siedlung Waldsteinberg und bedarf einer Einzelfallüberprüfung
Ziel: Erhaltung des ursprünglichen Charakters.

- Ersatzbebauung
Eine Ersatzbebauung in möglich, wenn eine Sanierung der vorhandenen Bebauung wirtschaftlich nicht sinnvoll ist und die Ersatzbebauung in gleicher Größe umgesetzt wird.
Ziel: Erhaltung des ursprünglichen Charakters
- Mindestvoraussetzungen der Erschließung
Als Mindestvoraussetzungen einer angestrebten Erschließung gilt die direkte Anbindung an öffentliche Straße, Abwasserentsorgung, Wasserversorgung, Energieversorgung (siehe SächsBO, BauGB). Eine Hinterliegerbebauung ist nicht angestrebt.
Ziel: Erhaltung des ursprünglichen Charakters
- Maß der baulichen Nutzung
Als Maß der baulichen Nutzung sind max. 0,20 GRZ und max. 0,30 GFZ angestrebt; dabei zählt Flächenanteil der Nebengebäude und Zuwegung hinzu. Maximal sollen 2 Vollgeschosse zugelassen werden, die max. Firsthöhe soll bei 8,50m liegen
Ziel: Erhaltung des ursprünglichen Charakters
- Abstandsflächen
Folgende Abstandsflächen sollen eingehalten werden: Mindestabstand zur Straße 6,0 m / Mindestabstand Wohngebäude allseitig zu Nachbargrenzen 5,0 m / Mindestabstand Nebengebäude u. genehmigungsfreier Bauten 3,0 m -> Grenzbebauung möglich wenn eine vorhandene Nachbarbebauung als Grenzbebauung vorhanden ist
Ziel: Erhaltung des ursprünglichen Charakters
- Grundstückseinfriedungen
Für die Einfriedung der Grundstücke sollen blickdicht geschlossene Zaunfelder, Mauern und Holzzäune nicht zugelassen werden; die maximale Höhe der Einfriedung ist bis h=1,50m anzustreben, Hecken als geschlossene Fronten sind bis zu h=2,00 m möglich.
Ziel: Erhaltung des ursprünglichen Charakters
- Grabensystem
Vorhandene Gräben auf dem eigenem Grundstück und verfüllte Gräben sind zu erhalten, zu säubern und zu reaktivieren.
Ziel: Sicherung der Aufnahme und Ableitung der Oberflächenentwässerung