

Städtebauliche Zielstellung für die Siedlung Waldsteinberg

Vorwort

In der Vergangenheit entstanden Einzelbebauungen und Baugebiete – hauptsächlich mit kommerziellem Hintergrund, der 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, einen städtebaulichen Rahmen zur Flächennutzung im Gebiet Waldsteinberg zu aufzustellen. Die Städtebauliche Zielstellung ist eine Selbstbindung der Stadt Brandis für die künftige Aufstellung von neuen und die Änderung des bestehenden Bebauungsplanes, von der in begründeten Fällen auch abgewichen werden kann. Die Städtebauliche Zielstellung hat keine Rechtswirkung nach außen.

Die Stadt Brandis formuliert auf der Grundlage des § 1 Absatz 6 Nr. 11 BauGB in Ausübung ihrer kommunalen Selbstverwaltung eine detaillierte Zielstellung für das genannte Stadtgebiet.

Historisch

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 soll Natur „pur“, auch mit gärtnerischer Tätigkeit auf dem eigenen Grundstück möglich sein, Kinder sollen ausgelassen spielen, Eltern sollen 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 Bebauungsart prägte das Gebiet Waldsteinberg. Dieses Erscheinungsbild beschreibt den „ursprünglichen Charakter“ in der Siedlung.

Der ursprüngliche Charakter von Waldsteinberg lässt sich wie folgt beschreiben:

- 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 den Nachbargrenzen
- Aufgelockerte Gebäudeanordnung der benachbarten Wohn- und/oder Wochenendnutzung
- Unterschiedliche Stile, Arten und Größen der Bebauung

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

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.

Besonderer Beachtung bedarf in Teilgebieten der Ortslage Waldsteinberg die Erhaltung des 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. Diese Maßnahmen dienen der Hochwasservorsorge.

Planungsrechtliche Ziele für künftige Bauleitplanungen und für künftige Änderungen des Bebauungsplanes „Waldsteinberg“:

1. Teilung von Grundstücken – ab 3.000 m² mit mind. 1.500 m² Grundstücksgröße und eigener Erschließung sowie direkter Zufahrt an öffentliche Straße -> Ziel: *Erhaltung des ursprünglichen Charakters*
2. Mindestgröße für Grundstücke bei der Bebauung mit Wohngebäuden – bestehende Grundstücke ab 1.000 m² mit vorhandener Bebauung unter Einhaltung der vorhandenen Abstandsflächen -> Ziel: *Erhaltung des ursprünglichen Charakters*
3. Festsetzung von Mindestabstandsflächen auf Grundlage § 89 Absatz 1 Nr. 6 Sächsischer Bauordnung
4. Eine Umnutzung von Wochenendgebäuden in Wohngebäude bzw. die Umwandlung von bisher überwiegend durch Wochenendnutzungen charakterisierten Bereiche in reine Wohngebiete widerspricht dem ursprünglichen Charakter der Siedlung Waldsteinberg und bedarf einer Einzelfallüberprüfung -> Ziel: *Erhaltung des ursprünglichen Charakters.*
5. Ersatzbebauung in gleicher Größe ist möglich, wenn eine Sanierung der vorhandenen Bebauung wirtschaftlich nicht sinnvoll ist.
6. Mindestvoraussetzungen der Erschließung – direkte Anbindung an öffentliche Straße in erforderlicher Breite, ab 50 m Tiefe des Verkehrsweges mindestens 4,0 m Breite; Abwasserentsorgung durch AZV Parthe; Wasserversorgung durch VEW, Energieversorgung [siehe SächsBO, BauGB]
7. Keine Bebauung in zweiter Reihe
8. max. 0,20 GRZ / 0,30 GFZ; dabei zählt Flächenanteil der Nebengebäude und Zuwegung hinzu
9. maximal 2 Vollgeschosse, Festlegung einer max. Firsthöhe bei 8,50m
10. Grundstückseinfriedungen – keine blickdicht geschlossene Zaunfelder, Mauern und Holzzäune, sonst maximal bis h=1,50m, Hecken als geschlossene Fronten bis zu h=2,00 m -> Ziel: *Erhaltung des ursprünglichen Charakter, offenes Landschaftsbild erhalten*
11. Vorhandene Gräben,– erhalten, säubern, verfüllte Gräben renaturieren