

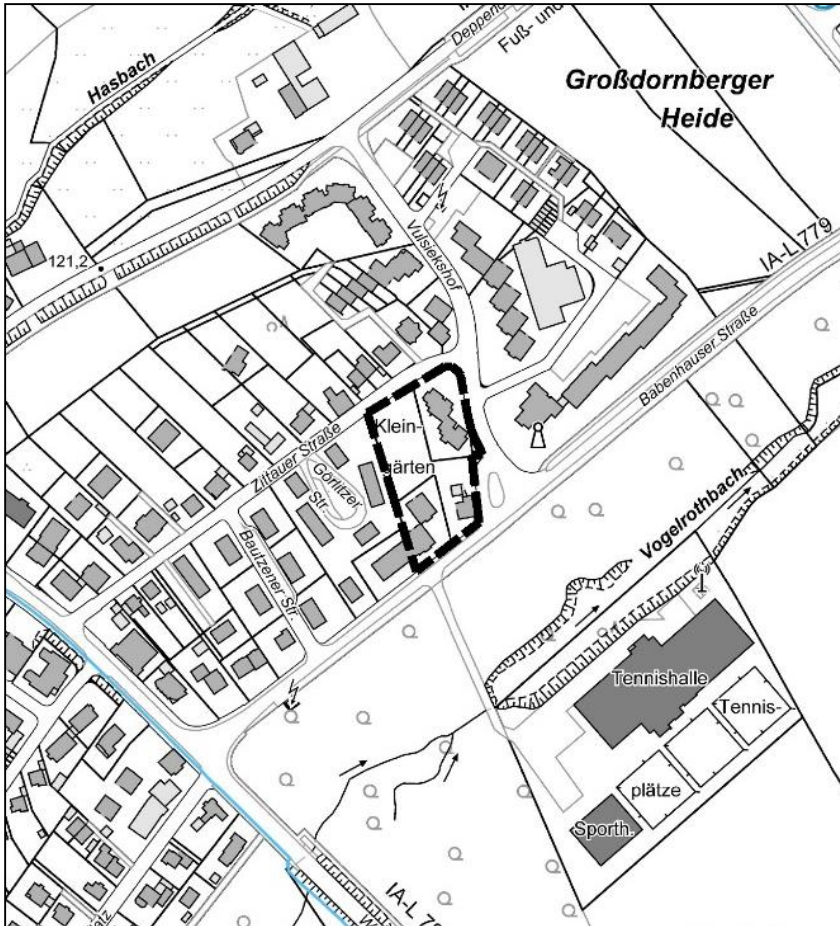
3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. II/G 3

„Kreuzkrug“ (Wohnprojekt Zittauer Straße)

- Entwurf -

Präsentation im Rahmen der Sitzung der BV Dornberg
am 09.03.2017

Übersichtsplan



Örtliche Gegebenheiten

- Plangebiet liegt südlich der Zittauer Straße, westlich der Straße „Vulsiekshof“, nördlich der Babenhauser Straße und östlich der Görlitzer Straße
- Im Norden außerhalb des Gebiets ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung aus EFH, DH und MFH
- Östlich außerhalb des Plangebiets vier- bis sechsgeschossige Wohnblockbebauung
- Südlich außerhalb des Plangebiets besteht Waldfläche
- Westlich außerhalb des Plangebiets zweigeschossige MFH

Verfahrensablauf

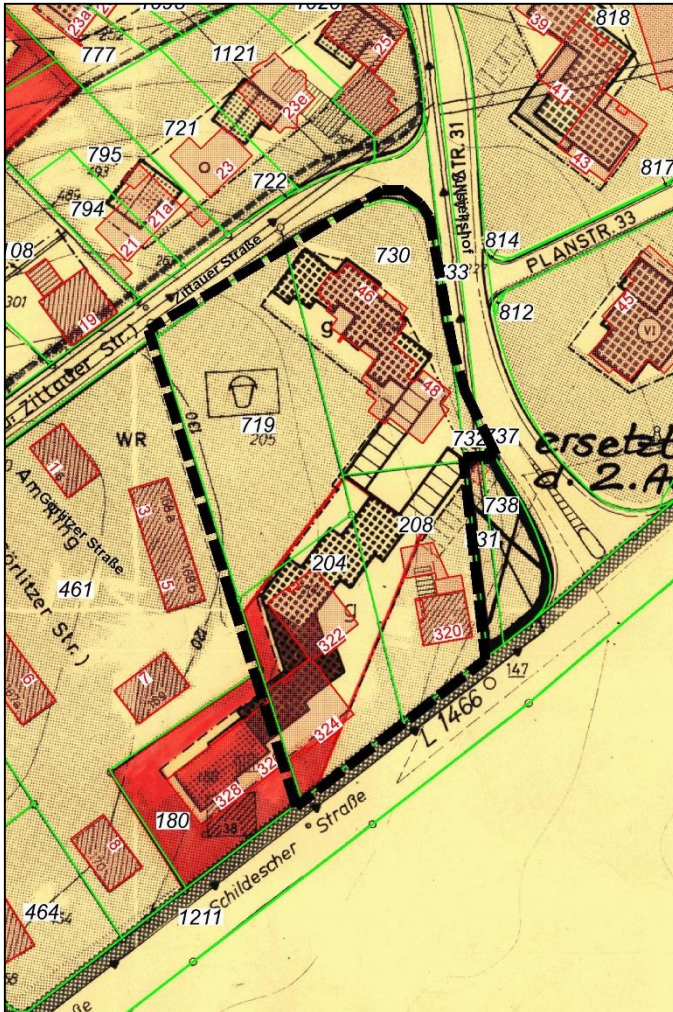
- **Änderungsbeschluss & Beschluss zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung**
Bezirksvertretung Dornberg 08.09.2016
Stadtentwicklungsausschuss 20.09.2019
- **Frühzeitige Beteiligung der Behörden & sonstigen Träger öffentlicher Belange**
Ende September 2016 bis Anfang November 2016
- **Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung**
21.11.2016 bis 09.12.2016
- **Unterrichtungs- & Erörterungstermin**
29.11.2016

Flächennutzungsplan



- Darstellung als „Wohnbaufläche“
- Festsetzungen der Bebauungsplanänderung entsprechen Darstellung im FNP
- Änderung des Bebauungsplans ist somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem FNP entwickelt

Rechtsverbindlicher Bebauungsplan



Festsetzungen im Geltungsbereich des B-Plans Nr. II/G 3 „Kreuzkrug“ (1970):

- Reines Wohngebiet
- Nordöstlich und zentral: viergeschossige bauliche Anlagen, Flachdach, in geschlossener Bauweise zulässig
- Sammelgaragen zentral im Gebiet festgesetzt
- Nordwestlich: Fläche mit Nutzung Kinderspielplatz ausgewiesen, ursprünglich geplant für großzügige Wohnanlage im Nordosten – wird nicht benötigt, da die dreigeschossige Bebauung unter Berücksichtigung der tatsächlichen Eigentumsverhältnisse umgesetzt wurde
- Im Süden: Wohnhaus ist nicht innerhalb von überbaubaren Flächen gelegen und genießt somit lediglich Bestandsschutz
- Südwestlich: dreigeschossige bauliche Anlagen, Flachdach, geschlossene Bauweise zulässig
- Anzahl der max. zulässigen Wohneinheiten pro Wohngebäude ist nicht begrenzt
- Innere Erschließung des Plangebiets erfolgt über „Vulsiekshof“ und Zittauer Straße.

Bebauungsplan Nr. II/G 3 - Entwurf

& Wesentliche Änderungen im Vergleich zum Vorentwurf



Nutzungsplan

- Darstellung der öffentlichen Entwässerungseinrichtungen
- Darstellung der Flächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Textliche Festsetzungen

- Festsetzung zur Zulässigkeit von Stellplätzen im Vorgartenbereich
(Insg. darf nicht mehr als 50% der Vorgartenfläche für die Anlage von Stellplätzen inkl. Grundstückszuwegungen, Zufahrten und sonstigen Befestigungen in Anspruch genommen werden)
- Festsetzung der Lärmschutzmaßnahmen im Bereich der Babenhauser Straße

Bebauungsplan Nr. II/G 3 - Gestaltungsplan & Wesentliche Änderungen im Vergleich zum Vorentwurf



Gestaltungsplan

- Ergänzende Darstellung von Stellplätzen

**Vielen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit!**