

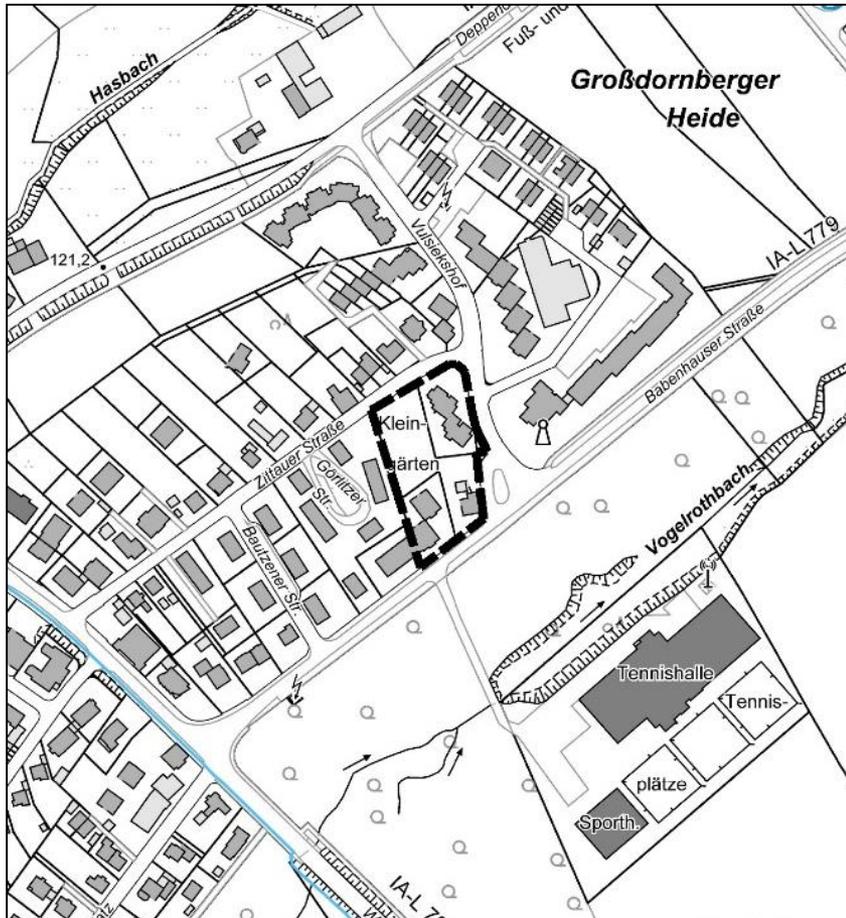
# **3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. II/G 3**

## **„Kreuzkrug“ (Wohnprojekt Zittauer Straße)**

### **- Vorentwurf -**

Präsentation im Rahmen der Sitzung der BV Dornberg  
am 08.09.2016

# 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 ist besteht Waldfläche
- Westlich außerhalb des Plangebiets zweigeschossige MFH

# Bestandssituation



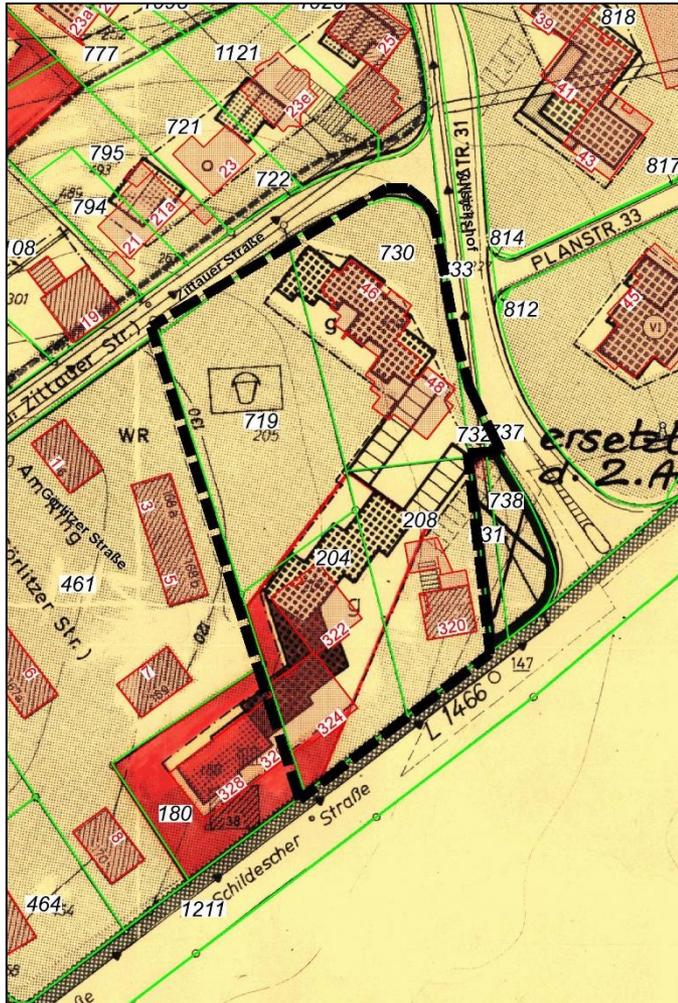
- Gesamtgröße ca. 0,62 ha
- Im Plangebiet südlich: zweigeschossiges EFH und ein dreigeschossiger Geschosswohnungsbau
- Im Plangebiet östlich: dreigeschossige Wohngebäude
- Im Plangebiet nordwestlich: Unbebaute Fläche, die derzeit als Grabeland genutzt wird (ca. 0,19 ha)
- Erschließung des Plangebietes erfolgt von der Zittauer Straße im Norden, der Straße „Vulsiekshof“ im Osten und der Babenhauser Straße im Süden

# 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

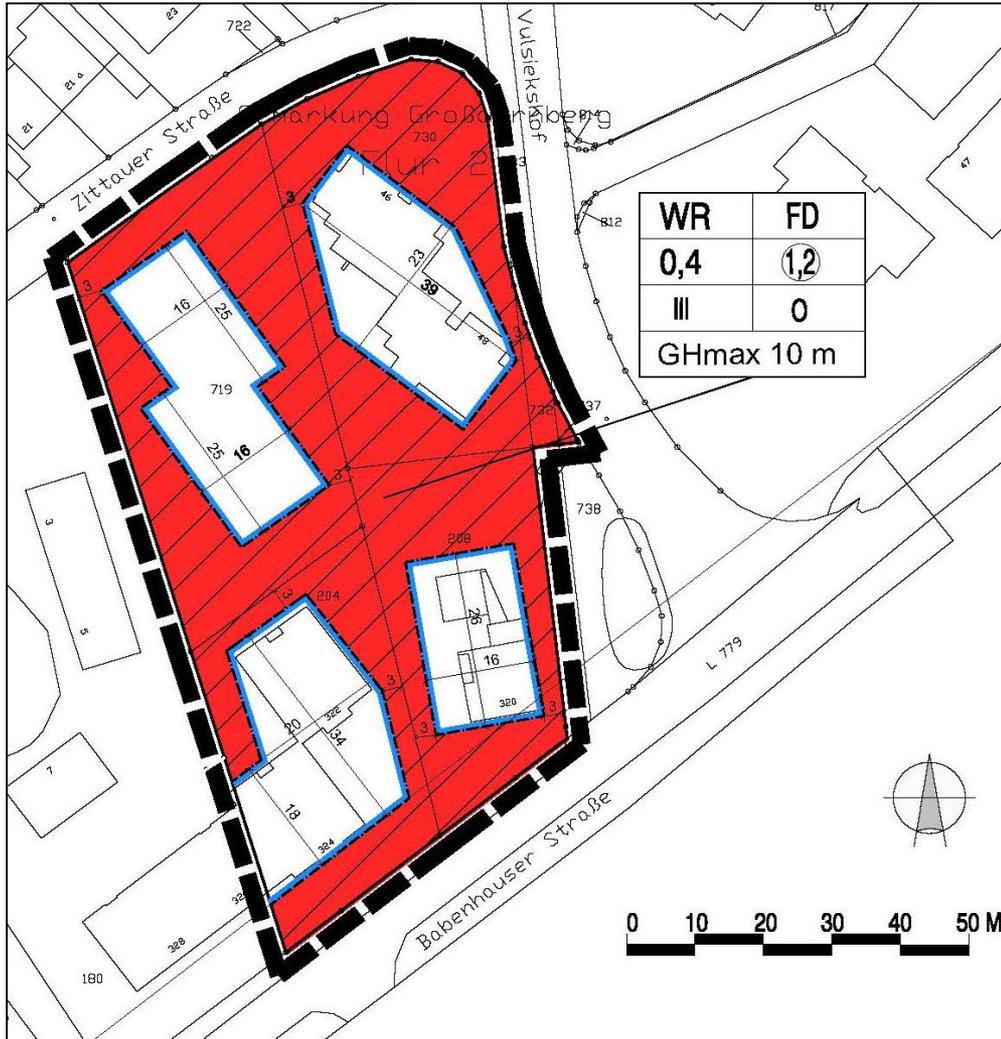
# Rechtsverbindlicher Bebauungsplan



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 - Vorentwurf



- Festsetzungen (Flachdach, drei Vollgeschosse und offene Bauweise) orientieren sich an vorhandener Umgebungsbebauung
- Für die bereits bebauten Flächen im Plangebiet sollen die planungsrechtlichen Festsetzungen an die tatsächlichen Gegebenheiten angepasst und weitere Nutzungsoptionen ermöglicht werden
- Geplant: Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern als zweigeschossige Gebäude plus Staffelgeschoss mit etwa 20 Wohneinheiten

# Gestaltungsplan



**Vielen Dank für Ihre  
Aufmerksamkeit!**