

W O B A S

Wohnungsbaugesellschaft Steinitz

OT Kemnitz Dorfstr. 5, 29416 Steinitz, Tel. 03901/22475

Begründung 10. August 1993

Vorhaben- und Erschließungsplan, Ziethnitzer Weg

.....

1. Allgemeines

.....

Gemäß des Baugesetzbuches (BauGB) in der zur Zeit geltenden Fassung, des § 55 Abs. 1 Nr. 1 und 2 der Bauplanungs- und Zulassungsverordnung (BauZVO) vom 20. 06. 1990, der Bauordnung (BauO) vom 20.07.1990, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990, sowie des Wohnbaulandgesetzes vom 01. 05. 1993 wird der Vorhaben- und Erschließungsplan " Ziethnitzer Weg " aufgestellt.

Der räumliche Geltungsbereich des Planes wird entsprechend der Planzeichnung begrenzt. Der Plan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung des vorab genannten Plangebietes und bildet die Grundlage für weitere zum Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB) erforderlichen Maßnahmen.

2. Erläuterungen zum Planinhalt

.....

a. Erfordernisse der Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes und räumlicher Geltungsbereich

.....

Das Plangebiet umfaßt unbebaute Flächen nördlich und südlich des Ziethnitzer Weges in der Ortsrandlage der Gemeinde Steinitz OT Kemnitz :

Flurstück 74/1

Flurstück 74/2

Flurstück 74/3

Flurstück 73/1

Flurstück 73/2

Flurstück 75/1

Flurstück 74/3

Flurstück 72/1 (teilweise)

Flurstück 80/1 (teilweise)

Es besteht ein nicht unerheblicher Bedarf an Flächen für die Wohn- und Eigenheimbebauung. Desweiteren sind Grundstückseigentümer an einer Bebauung ihrer unbebauten Grundstücksflächen interessiert.

Entsprechend der im Entwurf des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Steinitz für den räumlichen Geltungsbereich vorgesehenen städtebaulichen Zielvorstellung besteht die Möglichkeit, entlang des " Ziethnitzer Weges " durch die Bebauung im bisher unerschlossenen Dorfrandbereich einen geschlosseneren Dorfabschluß zu erreichen.

W O B A S

Wohnungsbaugesellschaft Steinitz

OT Kemnitz Dorfstr. 5, 29416 Steinitz, Tel. 03901/22475

Begründung 10. August 1993

Vorhaben- und Erschließungsplan, Ziethnitzer Weg

.....

Die Erschließung der vorgesehen Bebauungsflächen erfolgt entsprechend den Erfordernissen, muß aber als Gesamtkonzeption erstellt werden. Die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen dafür sollen durch diesen Vorhaben- und Erschließungsplan geschaffen werden.

b. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

.....

Zur Zeit existiert für die Gemeinde Steinitz ein Entwurf zum Flächennutzungsplan. Dieser sieht für diesen Bereich " Wohnbebauung " vor.

c. Inhaltliche Bestimmungen gem. § 9 (1) BauGB

.....

c1. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Gestaltung

.....

Auf Grund dessen, daß eine bauliche Nutzung bereits im Umfeld vorhanden ist, wird das Planungsgebiet als " Allgemeines Wohngebiet " (WA) nach § 4 (BauNVO) festgesetzt. Dies entspricht der vorhandenen Art der baulichen Nutzung angrenzender Bebauung und der angestrebten Ortsentwicklung. Die das Wohnen störende Betriebe sollen ausgeschlossen werden. Kleinere Handwerksbetriebe, die die Dorfstruktur unterstreichen, können nur in Ausnahmen zugelassen werden.

Um die bestehende, dörfliche Nutzungsstruktur von Steinitz aufzugreifen bzw. zu fördern, wurde das Maß der baulichen Nutzung (GRZ und GFZ) nicht über das rechtlich zulässige Maß, wie es die Baunutzungsplanverordnung vorsieht, festgesetzt. Ausgehend vom vorhandenen Baubestand bzw. vom geplanten Bestand "Wohnpark Steinitz " wird im Regelfall eine eingeschossige Bebauung angestrebt. Der Ausbau des Dachgeschosses ist zulässig.

Die Anzahl der Vollgeschosse wird nur in begründeten Ausnahmefällen auf II + D (das Dachgeschoß darf ein Vollgeschoß entsprechend der landesrechtlichen Vorschrift sein) erweitert.

Um die mit der weiteren Bebauung einhergehende Bodenversiegelung zu begrenzen, wird die nach § 7 BauNVO zulässige Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Auf Grund der vorgesehenen mittleren Grundstücksflächen von 750 - 950 qm läßt dies den Bauherren noch genügend Spielräume für die bauliche Gestaltung.

W O B A S

Wohnungsbaugesellschaft Steinitz

OT Kemnitz Dorfstr. 5, 29416 Steinitz, Tel. 03901/22475

Begründung 10. August 1993

Vorhaben- und Erschließungsplan, Ziethnitzer Weg

.....

Die gestalterischen Bauvorschriften orientieren sich an herkömmlichen, für die Gemeinde Steinitz typischen Dachformen und Materialien. Diese Festsetzungen beschränken sich auf ein Mindestmaß, so daß sie den Gestaltungswillen der Bauherren kaum einschränken.

Durch die Begrenzung der Traufhöhe wird das Entstehen unmaßstäblicher Gebäude in der Ortsrandlage verhindert.

Die Festsetzung von Firstrichtungen für die betroffenen Grundstücke ist städtebaulich geboten, um hier wirksame Raumkanten zur optischen Abgrenzung zu erzielen.

3. Erschließung

.....

Die innere Erschließung wird in Planung und Durchführung in erforderlichem Maße vom Vorhabenträger übernommen.

Neben der Verpflichtungserklärung, in der sich der Vorhabenträger verpflichtet, die Kosten zu übernehmen, regelt der Erschließungsdurchführungsvertrag auch Art und Umfang der Erschließungsanlagen, Vergabe und Bauleitplanung, Baudurchführung, Haftung, Verkehrssicherung, Gewährleistung, die Übernahme der Erschließungsanlagen durch die Gemeinde und andere relevante Details.

Die Erschließungsplanung ist Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplanes " Ziethnitzer Weg ".

a. verkehrstechnische Erschließung

.....

Die äußere verkehrstechnische Erschließung des gesamten Planbereiches erfolgt über den Ziethnitzer Weg, sowie einer neuzuschaffenden Zufahrt zum alten Dorfplatz. Die weiterhin vorgesehenen Anliegerstraßen zur inneren Erschließung des Planbereiches sollen ausschließlich Erschließungs- und Aufenthaltsfunktion haben.

Sie sind daher im Sinne des verkehrsberuhigten Wohnbereiches als Mischverkehrsflächen auszubauen und zu gestalten. Die Straßen im geplanten Wohnbebauungsgebiet sollten als reine Wohnwege mit einer max. Breite von 5,00 m ausgebaut werden. Es sind kombinierte Fuß- und Radwege zu empfehlen, die lediglich durch eine Entwässerungsrinne optisch voneinander zu trennen sind. Damit kann die vielschichtige Nutzung (Fahrverkehr, Fußgängerverkehr, Spiel- und Aufenthalt) sichergestellt werden.

W O B A S

Wohnungsbaugesellschaft Steinitz

OT Kemnitz Dorfstr. 5, 29416 Steinitz, Tel. 03901/22475

Begründung 10. August 1993

Vorhaben- und Erschließungsplan, Ziethnitzer Weg

.....

b. Ver- und Entsorgung

.....

Der Anschluß der Baugrundstücke im Plangebiet an die zentrale Wasserver- und Abwasserentsorgung, sowie an die Strom- und Gasversorgung ist vorgesehen. Die technischen Möglichkeiten hierzu sind zu schaffen.

Eine Abfallbeseitigung durch die öffentliche Müllabfuhr ist durch die Festlegung der Kurvenradien mit $R = 8 \text{ m}$ (Innenradien), so das ein 3 - Achser Müllfahrzeug problemlos entsorgen kann, sichergestellt.

c. Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern, Grün und Freiflächen, Ausgleichmaßnahmen

.....

Die inneren Erschließungsstraßen sind teilweise als durch einen Grünstreifen getrennte Einzelfahrbahnen konzipiert. Die angemessen geringe Grundflächenzahl von 0,4, die schmalen Straßenprofile, die intensive Straßenbegrünung sowie die großen Hausgärten, die ebenfalls eine intensive Bepflanzung erwarten lassen, minimieren die Auswirkungen des Eingriffs durch den Bebauungsplan und werden einen angemessenen Ausgleich bilden.

Die nicht überbaubare Fläche ist weitgehendst unversiegelt zu erhalten und mit ortstypischen Gewächsen und Bäumen zu bepflanzen.

4. Immissionsschutz

.....

Immissionsbelastungen durch Ziel- und Quellverkehr sind nicht zu erwarten, da nur die unmittelbaren Anwohner der Planungsgebiete die Stellplätze auf Privatgrundstücken und Parkgelände frequentieren.

Lärmimmissionen auf Grund der tangierenden Hauptverkehrsstraße können durch im Plangebiet angelegte Schutzpflanzungen weitgehendst vermieden bzw. vermindert werden.

W O B A S

Wohnungsbaugesellschaft Steinitz

OT Kemnitz Dorfstr. 5, 29416 Steinitz, Tel. 03901/22475

Begründung 10. August 1993

Vorhaben- und Erschließungsplan, Ziethnitzer Weg

.....

5. Altlasten

.....

Im Plangebiet befinden sich nach den vorliegenden Erkenntnissen keine altlastenverdächtigen Bereiche.

6. Bodenordnung

.....

Die zu einer geordneten Erschließung und Bebauung der sich im Plangebiet befindenden Grundstücke erforderliche Neuordnung des Grund und Bodens soll auf freiwilliger Grundlage durch Verkauf erfolgen. Die Grundstücksflächen werden in den Besitz des Vorhabenträgers übergehen.

7. Kosten

.....

Kosten entstehen der Gemeinde Steinitz für das Plangebiet keine, da der Vorhabenträger gemäß Bauplanungs- und Zulassungsverordnung i. V. mit dem Baugesetzbuch alle Kosten für Planung und Durchführung der Gesamtbaumaßnahme inklusive innerer Erschließung übernehmen muß. Eine vom Vorhabenträger abgegebene Verpflichtungserklärung sichert der Gemeinde ihre gesetzlich zugestandenen Rechte.