

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN (TEXTTEIL, TEIL B)

1. RECHTSGRUNDLAGEN

- § 55 BauZVO entsprechend Einigungsvertragsgesetz vom 23.9.1990 § 246a Abs.1 Satz 1 Nr.6 BauGB (in der Fassung des gemeinsamen Einführungserlasses zum BauGB)
- BauGB 1986
- Baunutzungsverordnung 1990
- Planzeichenverordnung 1990
- Gesetz zur Erleichterung v. Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitions- u. Wohnbaulandgesetz) v. 22.4.1993

2. BESTANDSUNTERLAGEN/ ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

- amtl. Lageplan M 1:500
- Satzung nach §34 Abs.4 Satz 1 Nr.1 u.3 BauGB Gemeinde Gulben (kombinierte Innenbereichssatzung mit Abrundungen) für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil der Gemeinde Gulben

3. REGIONALE EINORDNUNG/ ÖRTLICHE EINORDNUNG

Ort: 03099 Gulben/ Dorf im Landkreis Cottbus-Land mit ca. Einwohnern
Objekt: unbebauter Grund und Boden, Acker-u. Wiesenfläche

Begrenzung des Grundstückes:
Gemarkung Kolkwitz Flur 8
Teilstück v. Flurstück 567, 568

im Norden:
Flurstück 569 - öffentl. Weg (Rat der Gemeinde) (Schäfereweg, Feldweg)

im Osten:
Flurstück 563 - beb. Grundstück Duch
549 - unbeb. Grundstück Lehmann

im Süden:
Flurstück 567 - verbleibendes bebautes Teilstück (Wohnhaus 1-geschossig+Satteldach)
Flurstück 567/2 - beb. Grundstück Lück (neu errichtetes Wohnhaus 1-geschossig)

im Westen:
Flurstück 569 - öffentl. Weg (Schäfereweg, Feldweg)
566/2 - beb. Grundstück Lehmann (Wohnhaus 1-geschossig mit Scheune+ Stallgeb. in schl. baul. Zustand)

Das Grundstück liegt im Südwesten der Gemarkung Gulben. Es schließt einen Teilbereich zwischen zwei locker bebauten Kleinsiedlungsgebieten. Es ist ca. 200m von der Kreisstraße(Dorfstraße) entfernt.

- Eigenart der angrenzenden Bebauung 1 bis 2-geschossige Wohngebäude vorwiegend mit Satteldach
- vorh. Straße Das Grundstück wird durch den öffentl. historisch gewachsenen Schäfereweg erschlossen:
Befestigungsart - unbefestigt
vorh. Breite - ca. 3,00 m im Bereich des Plangebietes
Straßentyp - Feldweg
wegbegleitendes Grün - markanter Solitärbaum (Eiche) direkt am Weg (i.w.s. Grünordnungsplan, Bestand)
- Der Schäfereweg bindet östlich des Plangebietes in die Dorfstraße und südwestlich in den vorhandenen Friedhofsweg ein, Ausbaubreite des Friedhofsweges (vmtl. Bitumen) ca. 3.25m
- Nutzungsbeschränkung sind nicht bekannt
- Gelände Das Plangebiet verfügt über ein relativ ebenes Gelände. Die Höhen schwanken zwischen minimal ca. 60.9 m üNN und max. ca. 61.5 m üNN. Die durchschnittliche Höhe liegt bei ca. 61.3 m üNN. Der Schäfereweg liegt i.M. bei 61.2 im Bereich d. Plangebietes. Durch das Plangebiet verlief ehemals ein Graben (s. Flurkarte) aus östl. in westl. Richtung, der vmtl. infolge der großflächigen landwirtschaftl. Nutzung verlegt wurde.
- Baugrund Lt. geolog. Gutachten sind am Standort > 8m mächtige fluviatile Sande zu erwarten, die warnzeitliche bindige und organogene Einlagerungen und Beimengungen enthalten können. In der Niederung werden diese Sedimente von humosen Sanden und Torf überlagert. Baugrundgutachten sind erforderlich!
- Grundwasser Es handelt sich um ein Gebiet mit hohem Grundwasserstand. Es ist von einem HGW (Hochgrundwasserstand) von 61,3 m ü.NN auszugehen, d.h. der HGW ist annähernd geländegleich zu erwarten. (s. hierzu Ausführungen im Konsultationsnachweis vom 12.7.94 in der Anlage)

4. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

4.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Der Geltungsbereich des VE-Planes ist als **Allgemeines Wohngebiet** festgesetzt.

4.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

GRZ Die zulässige **Grundflächenzahl** § 17 BauNVO ist für alle Baugrundstücke im Geltungsbereich des VE-Planes mit **0,35** festgesetzt.

GFZ Die zulässige **Geschoßflächenzahl** nach § 17 BauNVO ist für alle Baugrundstücke mit **0,7** festgesetzt. Die maximale Anzahl der **Vollgeschosse** mit **I** festgesetzt.
Der Ausbau von Dachgeschossen ist bis zu einer Geschoßfläche von 75% der darunterliegenden Geschoßfläche zulässig.

4.3 BAUWEISE Für die Bebauung wird eine **offene Bauweise** festgesetzt.
Der VE-Plan setzt mit Kennzeichnung die **Hauptfirstrichtung** (für Hauptbaukörper) fest.

4.4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

Die überbaubare Grundstücksfläche ist im VE-Plan durch **Baugrenzen und Baulinien** festgesetzt. § 23 BauNVO ist anzuwenden.

4.5 NEBENANLAGEN

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4.6 VERKEHRSFLÄCHEN

Der VE-Plan setzt Flächen für einen **Anliegerweg** als Stichweg fest:

Befestigungsart - **Straße aus Mineralgemisch**
in Abhängigkeit von den Baugrunduntersuchungen zur Erschließungsplanung sowie zu den Gebäudeplanungen ist alternativ auch Bitumen zulässig

Ausbaubreite - max. **4,75 m** bis minimal **3,25 m**
(randparkende PKW bei Ausbaubreite 4,75 ohne Behinderung möglich, bei 3.25 m kein Randparken möglich)

Wendemöglichkeiten

- Wendeanlagentyp 3 / Wendehammer
(für 3-achsiges Müllfahrzeug,
LKW 22t und Feuerwehr)
nach EAE 85
(Empfehlung für Anlage von Er-
schließungsstraßen)

Stellplätze

-Es sind je Grundstück = je WE
1 Stellplatz für PKW auf dem
Grundstück vorzusehen.

4.7 GRÜNFLÄCHEN/ ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

Der VE -Plan setzt öffentliche und private Grün-
flächen fest.

Siehe dazu Festsetzungen im Grünordnungsplan.

4.8 VER-UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN

Die Flächen für die Ver- u. Entsorgungsleitungen
sind für den Geltungsbereich des VE-Planes inner-
halb des geplanten öffentlichen Anliegerweges
festgesetzt.

Der Anschluß an eine zentrale Abwasserentsorgung
ist für alle geplanten Baugrundstücke zwingend.
Als Übergangslösung bis zum Anschluß an eine
öffentliche Entsorgung sind abflußlose Sammel-
gruben zulässig.

(i.w. siehe Begründung)

4.9 EINFRIEDUNGEN

Die Einfriedung der Grundstücke zum öffentlichen
Bereich und unbeplantem Bereich erfolgt durch Zäune
mit einer Höhe von max. 1.20 m.

5. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

5.1 GEBÄUDEHÖHE

maximale Traufhöhe = 4,5 m über vorhandenem
Gelände = natürliches Geländeniveau.

Für die nördl. der Obstbaumreihe gelegenen
geplanten Baugrundstücke ist eine Anhebung
des natürlichen Geländeniveaus auf 61.4
zulässig.

Sonst. zulässig. Aufschüttung. und Böschungen
bleiben davon unberührt.

(Der Mutterboden ist zu schützen.)

5.2 DÄCHER

Es sind **Satteldächer** festgesetzt.
Walmdächer als Sonderform sind zulässig.
Die zulässige Dachneigung wird mit
35-45° festgesetzt.
Der Ausbau des Dachgeschosses ist zulässig.
(siehe dazu auch Aussagen z. Geschoßflächen-
zahl oben)

6. NACHRICHTL. keine ÜBERNAHMEN

7. BEGRÜNDUNG

zur Satzung über den Vorhaben-und Erschließungsplan für das Gebiet: **Gulben - Schäfereiweg**

7.1 ERFORDERNIS DES VORHABEN-UND ERSCHLIESSUNGSPLANES

Die **Baugemeinschaft GULBEN** beabsichtigt in der Gemarkung Gulben auf dem Grundstück: **Flur 8 , Teilstück v. Flurstück 567, 568** folgendes Vorhaben auszuführen: **Errichtung von 8 Eigenheimen einschließlich Erschließung und Grünanlagen.** Die Grundstücke liegen nicht im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplanes im Sinne des § 30 Abs.1 BauGB.

Die Grundstücke sind nicht Bestandteil der genehmigten vorl. Abrundungssatzung. (s.o.) Das Vorhaben ist aus den nachfolgenden Gründen nach den § 34 und 35 BauGB bauplanungsrechtlich unzulässig: Das o.g. Grundstück liegt im Außenbereich. Es handelt sich nicht um ein landwirtschaftliches Vorhaben.

7.2 ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Mit der Satzung über den Vorhaben-und Erschließungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des o.beschriebenen Vorhabens und für die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen geschaffen werden.

Die Durchführung des Vorhabens ist aus folgenden Gründen im öffentlichen Interesse dringlich:
- zur Deckung des Wohnbedarfs der Bevölkerung

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 30 BauGB Abs.1 BauGB kann nicht abgewartet werden.

Die Satzung des Vorhaben-und Erschließungsplanes ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar, da sie nicht im Widerspruch zu der der Eigenart der vorhandenen angrenzenden Bebauung steht und die Fläche zwischen 2 vorhandenen locker bebauten Kleinsiedlungsgebieten liegt.

7.3 INHALT DER PLANUNG

Der Inhalt der Planung ist ausreichend in den textlichen Festsetzungen des VE-Planes sowie im Grünordnungsplan beschrieben beschrieben. Der Grünordnungsplan ist Bestandteil des VE-Planes.

7.4 UMWELTVERTRÄGLICHKEIT

Erläuterungen hierzu siehe Grünordnungsplan.

7.5 ERSCHLIESSUNG

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung über den Vorhaben- u. Erschließungsplan muß in verkehrlicher und in ver- u. entsorgungstechnischer Hinsicht erschlossen werden.

Straßen

Die verkehrl. Erschließung erfolgt über einen Anliegerstich mit Anbindung an den vorhandenen Friedhofsweg.

Der geplante Anliegerstich dient ausschließlich dem Anliegerverkehr für die geplanten 8 Wohngrundstücke zzgl. der 2 vorh. Wohngrundstücke. Er erhält einen Wendehammer, der für 3-achsige Müllfahrzeuge, LKW mit 22t sowie für die Feuerwehr und der normalen PKW-Nutzung ausreichend bemessen ist.

Der Anliegerstich erhält eine Ausbaubreite von 4.75 m, im Teilbereich auch 3.25 m. Es ist eine offene Muldenentwässerung vorgesehen, d.h. das Oberflächenwasser wird nicht aus dem Planungsgebiet geführt.

Der Anliegerstich dient komb. als Fahr- u. Gehbahn. Er erhält eine Beleuchtung sowie die verkehrstechnisch erforderliche Beschilderung.

Die Anliegerwege mit ihren Nebenanlagen und begleitenden Grünflächen werden öffentlich genutzt. (Siehe dazu Festlegungen im Erschließungsvertrag)

Es soll geregelt werden, daß der Schäfereiweg bis zur endgültigen Befestigung des gesamten Schäfereiweges für den Durchgangsverkehr gesperrt wird.

Wasser- versorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch die LWG. Die Versorgung mit TW erfolgt über die vorhandene Trinkwasserleitung GGG 80 ab Anschlußpunkt im Friedhofsweg (siehe Kennzeichnung im VEP) mit Weiterführung im öffentlichen Anliegerstich (Schäfereiweg).

Abwasser

Der Anschluß an eine zentrale Abwasserentsorgungsleitung ist zeitlich noch nicht fixiert. Abflußlose Sammelgruben sind als vorläufige Lösung zugelassen.

Strom

Die Versorgung mit Elektroenergie wird durch die ESSAG nach Beauftragung durch die Baugemeinschaft hinsichtlich Planung und Ausführung gesichert. Der Bau einer ESSAG- Station im Zusammenhang mit der Versorgung des Plangebietes bleibt der Entscheidung der ESSAG in Abstimmung mit der Gemeinde Kolkwitz vorbehalten. (s.dazu auch Abwägungsprotokoll)

Ein Anschlußpunkt wird durch die ESSAG erst mit dem Erschließungskonzept festgelegt. Der geplante Anschlußwert beträgt ca. 225 KW.
(9 x 25 KW, Doppelhäuser berücksichtigt)

Erdgas Eine Versorgung mit Erdgas ist derzeit nicht gesichert.

Heizung Die Beheizung erfolgt individuell je Baugrundstück über Öl- oder Gasheizung.

Eine überschlägige Ermittlung ergibt folgende Erschließungskosten: 135.000,- DM

- Straßen: 30.000,- DM
- straßenbegleitendes Grün: 28.200,- DM
- Beschilderung: 300,- DM
- Beleuchtung: 19.600,- DM
- Wasserversorgung: 34.400,- DM
- Kanalisation: keine Aussage möglich
- Stromversorgung: 25.000,-DM
(zusätzliche Kosten für eine Trafostation können evtl. anfallen, s. Kostenschätzung in der Anlage)

Die Kosten für die Erschließung übernimmt soweit nicht der Versorgungsträger selbst der Vorhabenträger.

7.6 VERWIRKLICHUNG

Der o.g. Vorhabenträger hat sich verpflichtet den Vorhaben -und Erschließungsplan bis zum:

s. Erschließungsdurchführungsvertrag
zu verwirklichen.



Cottbus ,den 14.7.94

VE - Plan
Gulben - Schäfererieweg
Allgemeines Wohngebiet (8 EH)

FLÄCHENBILANZ

Plangebiet

umfaßt: 1. einen Teil des Flurstückes 569
 2. einen Teil des Flurstückes 567
 zzgl. Flurstück 568 mit 148 m2
Gesamtfläche: 11643 m2

davon:

Fläche der Baugrundstücke : 8607 m2

Verkehrsfläche gesamt

= 3036 m2 = geplante öffentliche Fläche

davon:

befestigte Flächen des

Anliegerstichweges: 1556 m2 (öffentl.)

Grünflächen : 1480 m2 (öffentl.)

Alle Werte sind Näherungswerte anhand der Plan-
unterlagen, die genauen Werte ergeben sich aus
der urkundlichen Teilungsmessung.

VE - Plan
Gulben - Schäfereweg
Allgemeines Wohngebiet (8 EH)

KOSTENSCHÄTZUNG (öffentliche Erschließung)

Bemerkungen zur Kostenschätzung:

- es liegen keine verbindlichen Aussagen der ESSAG sowie eine Grobplanung der öffentlichen Kanalisation vor (s.auch Stellungn. der ESSAG und Abwägung)
- Eigenleistg. der Baugemeinschaft sind nicht berücksichtigt
- Zuschläge für eine evtl. notwendige Grundwasserhaltung sind nicht berücksichtigt

Wasserversorgung: gesamt 34 400,- DM

Trinkwasser

ca. 285 m x 120,DM/m = 34 200,- DM

(davon ca. 2/3 Erdarbeiten = ca. 22 800,- DM)

Löschwasser

1 Löschwasserbrunnen (Leistung 800l/min)

= ca. 2000,-DM

(Über einen nur max. 70 % Baukostenzuschuß ist mit der ESSAG unter Berücksichtigung der Hauswasseranschlüsse je Grundstück zu verhandeln)

Elektroversorgung: gesamt 25 000,- DM

es wird der Anschlußpunkt am vorh. A-Mast für die Kostenschätzung angenommen,

Erdkabel 4 x 240 mm² für 250 KW

ca. 300m x 121,- DM/m einschl. Erdarbeiten

= ca. 36 300,- DM

70% angenommener Baukostenzuschuß= 25 410,DM

Anliegerstich: gesamt 30 000,- DM

Material: Mineralgemisch, Körnung 0-32
einschließlich Einbau

ca. 1560 m² x ca. 19,20 DM/m² = 29 952,- DM

rund 30 000,-M

(nicht berücksichtigt ist ein evtl. Anteil vorhandener Anlieger)

Straßenbeleuchtung: gesamt 19 600,- DM

Mastleuchten für Anliegerstraßen, Abstand
ca. 35 m bei 2lx Beleuchtungsstärke
einschl. Verkabelung und Aufstellung
ca. 250m Anliegerweg
7 x 2800,- DM/Stk = 19 600,- DM
(nicht berücksichtigt ist ein evtl. Anteil
vorhandener Anlieger)

Beschilderung: gesamt 300,- DM

1 x Sackgasse, 1 x nur für Anlieger und Versorgung,
1 x Straßenschild "Schäfereiweg"
3 x 100,- DM/Stk. = 300,- DM
(nicht berücksichtigt ist ein evtl. Anteil vorh.
Anlieger)


Grünflächen: gesamt 28 200,- DM

für ca. 1500 m² einschl. Großgrün werden laut
Grünordnungsplan ca. 23 200,- DM geschätzt;

zzgl. Ergänzung zum Grünordnungsplan vom 12.7.94
16 kleinkronige Bäume, Durchmesser 12-14 ,3x ver-
pflanzt = ca. 5 000,- DM
(nur Materialkosten)

gesamt: 137 500,- DM
rund 140 000,- DM
(siehe auch Bemerkungen oben)

das sind ca: 17500,- DM/ Grundstück
oder
16,30 DM/m² Baugrundstück

Stand 14.7.94
aufgestellt: 
P. Schulz

Betrifft: EH-Siedlung Gulben - Schäfereweg
VE - Plan

Bezug : Konsultation beim Landesumweltamt, Abt. Hydrologie
bei Frau Doctor am 12.7.94 zum HGW (Hochgrundwasser-
stand

Ergebnis:

Der lt. Stellungnahme des Landesamtes für Geowissenschaften zu erwartende geländegleiche HGW wird durch Frau Doctor bestätigt.

Es ist von einem HGW bei ca. 61,3 m ü NN auszugehen.

Bemerkung durch Ing.-büro Schulz:


1. Der o. ausgewiesene HGW ist ein Koonsultationsergebnis im Rahmen des VE-Plan-Verfahrens und dient vorzugsweise der Kostenschätzung .

Für die in den nachfolgenden Projektierungsphasen erforderlichen Ermittlungen zum HGW (Ausführungsplanungen) ist folglich der jeweilige Planer eigenverantwortlich.

2. Die Baugemeinschaft hat die Möglichkeit ein Hydrologisches Gutachten für das VE-Plangebiet beim Landesumweltamt in Auftrag zu geben.

Um eine weitere Präzisierung gegenüber dem Konsultationsergebnis zu erreichen, sollten die Ergebnisse der ersten Baugrundbohrungen (Tiefbau) dazu mit eingereicht werden.

aufgestellt:


P.Schulz
14.7.94