

Gemeinde Kolkwitz- OT Hänchen

Bebauungsplan
„Neue Siedlung“

Begründung
gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

1. Bauleitplanung und Verfahrensweise

Parallel zum laufenden Verfahren zur Flächennutzungsplanung der Gemeinde Kolkwitz wird der Bebauungsplan für die „Neue Siedlung“ im Ortsteil Hänchen entsprechend § 8 Abs. 3 und 4 BauGB erstellt.

Der Bebauungsplan als verbindliche Bauleitplanung enthält die rechtlichen Festsetzungen für die städtebauliche Gesamtordnung und schafft das Baurecht für den Standort. Mit der Genehmigung des Bebauungsplanes sind Bauvorhaben hinsichtlich ihrer Zulässigkeit entsprechend den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes zulässig.

Der Bebauungsplan bildet die Grundlage für Planungs- und Bauleistungen der Erschließung und für Grundstücksteilungen.

Die erhöhte Nachfrage an Eigenheimstandorten in der Gemeinde Kolkwitz besteht nach wie vor. Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine Siedlung aus den dreißiger Jahren. Die Häuser entsprechen nicht mehr den heutigen Ansprüchen. Durch den Bebauungsplan soll der vorhandene Siedlungscharakter erhalten bleiben, gleichzeitig aber eine geordnete Erweiterung ermöglicht werden.

Mit dem Aufstellungsbeschluß vom 14.01.1997 wurde von der Gemeindevertretung Kolkwitz das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes eingeleitet.

Zur Beschleunigung des Verfahrens wird die Möglichkeit nach § 4 Abs. 2 BauGB genutzt und das Beteiligungsverfahren der Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden parallel zur öffentlichen Auslegung des Planentwurfes nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt und auf 5 Wochen befristet.

2. Regionale und städtebauliche Einordnung

Die Gemeinde Kolkwitz gehört zum Landkreis Spree-Neiße. Die Leistungsfähigkeit des OT Hänchen ist mit der Erhöhung der örtlichen Attraktivität durch geeignete städtebauliche Maßnahmen zu verbessern (Bereitstellung von Wohnbauflächen und Erlangen von Baurecht).

Das Plangebiet umfaßt die „Neue Siedlung“ im OT Hänchen welche durch den umliegenden Wald und die Pappelallee im Süden begrenzt wird.

3. Planungsziele und Gestaltungskonzeption

Die Ziele der Raumordnung und Landesplanung sehen eine ausgewogene Siedlungsstruktur für das Land Brandenburg vor.

Mit der Bebauung des beschriebenen Bereiches wird die Auffüllung der Siedlungsfunktion durch die Nutzung vorhandener innerörtlicher Siedlungsflächen erreicht.

Es soll sowohl die Errichtung eines alleinstehenden Wohnhauses, als auch eines Anbaus an die vorhandene Bebauung ermöglicht werden. Der Straße soll die

Traufseite der Wohngebäude zugewandt sein, um durch die einheitliche Ausbildung den Siedlungscharakter zu erhalten.

Die Anbindung des Wohngebietes erfolgt über die vorhandene Erschließungsstraße bis zur L 50 in Hänchen.

4. Städtebauliche Grundkonzeption

Der Charakter der Arbeitersiedlung bleibt erhalten, es wird eine gleichmäßige Bebauung im gesamten Planungsgebiet vorgesehen. Dieser Grundcharakter der Siedlung soll durch das geordnete Auffüllen von Baulücken und die bedarfsgerechte Erweiterung auf der Grundlage dieses B-Planes erfolgen. Insofern wird hier von einem Realisierungszeitraum von zwanzig Jahren ausgegangen.

5. Planinhalte

5.1 Art der baulichen Nutzung

Das allgemeine Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO ein Baugebiet, das vorwiegend dem Wohnen dient. Zulässig sind auch der Versorgung dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nichtstörende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die angegebenen Werte für das Maß der baulichen Nutzung sind keine Festgrößen, sondern stellen nur die Obergrenze dar. Im Plangebiet wird das Höchstmaß der GRZ = 0,4 und GFZ = 0,5 nach § 17 BauNVO festgelegt. Die Zahl der Vollgeschosse ist auf ein Geschöß beschränkt, die Firsthöhe mit max. 9,00 m festgelegt.

5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die in der Regel festgesetzte offene Bauweise soll eine hochverdichtete Bebauung im Wohngebiet verhindern.

Mit der Festsetzung der Baugrenzen im Planteil werden die maximal überbaubaren Grundstücksflächen nach § 23 BauNVO festgelegt.

Die Fassadengestaltung ist der Gemeinde im Genehmigungsverfahren vorzulegen. Die Dacheindeckung ist mit ortsüblichen Materialien vorzunehmen.

5.4 Nebenanlagen

Zu den untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO gehören auch die der Kleintierhaltung und widersprechen somit nicht den Zielen dieser Planung. Die Gemeinde behält sich vor, Auflagen zur Art und Weise der Haltung zu erteilen.

5.5 Stellplätze und Garagen

Der Nachweis der Stellplätze und Garagen hat auf der Grundlage des § 49 BauO auf dem jeweiligen Grundstück zu erfolgen.

5.6 Verkehrserschließung

Die äußere Erschließung des Wohngebietes erfolgt über die vorhandene Gemeindestraßen (Pappelallee, Mittelstraße).

Da es sich hier um ein vorhandenes Wohngebiet handelt, ist der Bau von Straßen nicht erforderlich. Das vorhandene Verkehrsnetz ist geeignet, den Verkehr des Planungsgebietes zu tragen. Die großzügig gestalteten öffentlichen Flächen erlauben die spätere Erneuerung und die Verlegung von zusätzlichen Versorgungsleitungen auf der Grundlage der geltenden Satzungen.

Die Zufahrten zu den Grundstücken sind für Lösch- und Rettungsfahrzeuge nach DIN zu gewährleisten.

6. Ver- und Entsorgung

Die prinzipielle Erschließbarkeit seitens der Versorgungsträger ist gesichert.

6.1. Trinkwasserversorgung / Löschwasserversorgung

Der erhöhte Bedarf an Trinkwasser wird aus dem vorhandenen Wassernetz abgedeckt. Zur Löschwasserversorgung sind fünf Entnahmestellen aus dem öffentlichen Trinkwassernetz vorhanden.

6.2. Energieversorgung

Die Energieversorgung ist durch das vorhandene Netz abgedeckt, im Bedarfsfall ist dieses zu erweitern.

6.3. Gasversorgung

Im Umkreis des neu zu erschließenden Baugebietes ist keine Gasleitung vorhanden. Das Medium wird daher nicht zugeführt.

6.4. Schmutzwasserentsorgung, Regenwasserentsorgung

Eine Schmutzwasserentsorgung kann derzeit nur durch die Abfuhr aus abflußlosen Sammelgruben erfolgen. Regenwasser ist auf dem jeweiligen Grundstücken zu versickern.

Regenwasser aus dem Straßenbereich kann wie bisher im Randbereich versickern.

6.5. Müllentsorgung

Der Hausmüll wird von den jeweiligen Grundstücken entsorgt.

Für Papier- und Glasentsorgung wird ein gesonderter Standort ausgewiesen.

7. Denkmale und Bodendenkmale

Das in den 30er Jahren erschlossene Siedlungsgebiet weist keine Hinweise auf ein Bodendenkmal auf.

Freiflächen wie Gärten sind möglichst naturnah und entsprechend den bisherigen Hausgartenstrukturen zu erhalten. Es werden ausschließlich standortgerechte einheimische Laubgehölze verwendet.

Weitere Festlegungen siehe B-Plan Zeichnung einschließlich Festsetzungen.