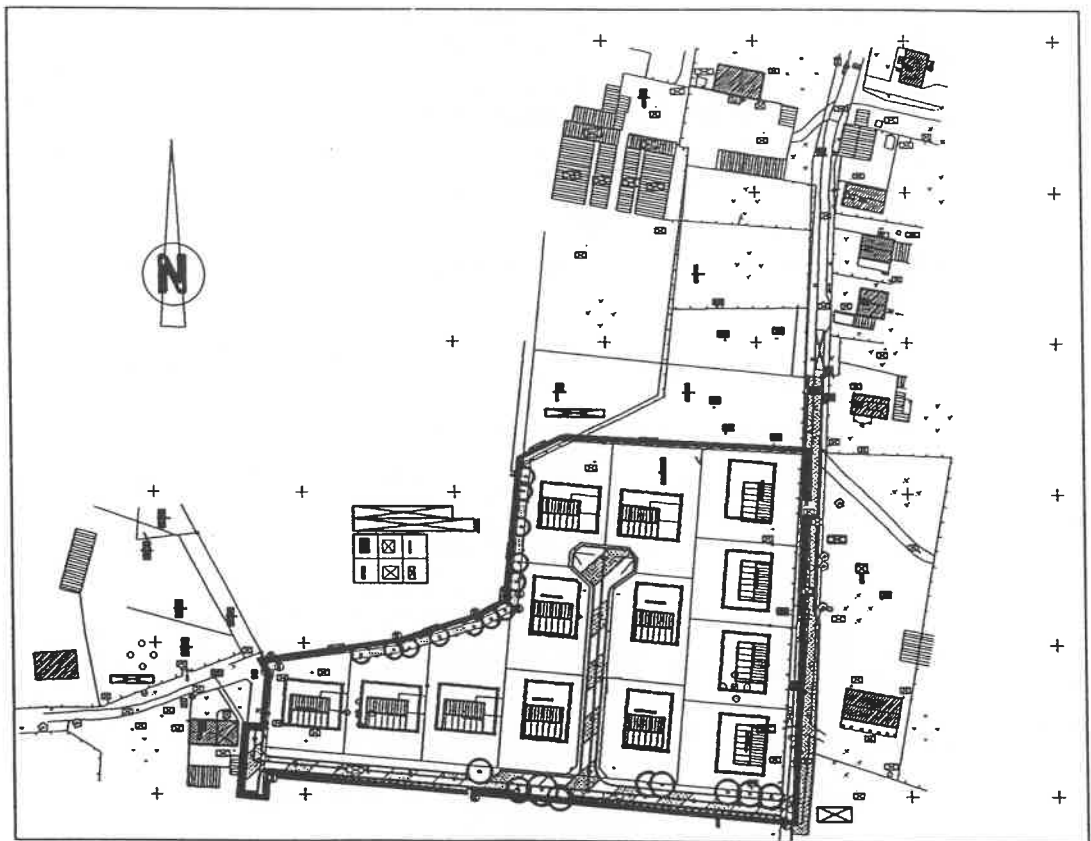


**KLEIN-GAGLOW
VORABEN-UND ERSCHEINUNGSPLAN
NR :**

**ALLGEMEINES WUNGBIET BERGSTRASSE
ENTWURF MÄRZ 1908**

TEXTTEIL TEIL B



PROJEKT Vorhaben-u. Erschließungsplan für
ein Allgemeines Wohngebiet in
Klein Gaglow an der Bergstraße
(ehemalige Obstbaufläche)

AUFTRAGGEBER Baugemeinschaft Bergstraße
vertreten durch Herrn W.Muth
u. Herrn G.Pahn

AUFTRAGNEHMER Ingenieurbüro für Architektur-u.
Bauingenieurwesen P.Schulz (IBS)
Karlstr. 90, O-7500 Cottbus
Tel. 23960

BEARBEITUNG Petra Schulz, Architektin

INTEGRIERTE
FACHPLANUNG Vermessung: Vermessungsbüro Reinbott,
Cottbus Tel. 713897
Grünordnungsplan: Büro Engelmann,
Cottbus Tel. 792756

Die Bearbeitung erfolgte in Zusammenarbeit
mit der Gemeindevertretung Klein Gaglow.

Alle Rechte vorbehalten. Nachdruck auch
auszugsweise nur mit Genehmigung
des Urhebers


P.Schulz

Cottbus, 31. März 1993

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
- Baunutzungsverordnung 1990
- Planzeichenverordnung 1990

2. BESTANDSUNTERLAGEN/ ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

- Vermessungsunterlage 1:500
- verbindliche übergeordnete Planungen sind nicht vorhanden

3. REGIONALE EINORDNUNG/ ÖRTLICHE EINORDNUNG

Ort: 0-7501 Klein Gaglow/ Dorf im Landkreis
Cottbus-Land mit ca. Einwohnern

Objekt: unbebauter Grund und Boden,
ehemalige Obstbaufläche,
Obstbäume sind gerodet,
das Gelände ist planiert

Begrenzung des Grundstückes

im Norden:

Flurstück 18/15 - ehem. Obstbaufläche, unbebaut

Flurstück 12/ 1 - Nadelholzbestand

Flurstück 9/ 5 - unbebautes Grundstück

im Osten:

Flurstück 6/ 4 - Bergstraße
(vorhandene öffentliche Straße)

im Süden:

Flurstück 5 - ehemalige Obstbaufläche
LBNR.13, John, Erika geb. Bock

im Westen:

Flurstück 2 - bebautes Grundstück
(Wohnhaus 1-geschossig mit
Satteldach und Nebengebäude)

Flurstück 18/13 - Wirtschaftsweg der ehemaligen
Obstbauflächennutzung

Das Grundstück liegt im Südwesten der Gemarkung Klein Gaglow westlich der vorhandenen Bergstraßensiedlung. Es schließt den Bereich zwischen zwei locker bebauten Kleinsiedlungsgebieten. Es ist ca. 500m von der Landesstraße LI0 93 und ca. 200 m von der Bundesstraße B 169 entfernt. Südöstlich grenzt das Grundstück an einen vorhandenen Sportplatz.

Eigenart der
angrenzenden
Bebauung

1 bis 2-geschossige Wohngebäude mit Satteldach

vorh. Straße	Das Grundstück wird durch die vorhandene Bergstraße erschlossen: Befestigungsart - unbefestigt vorh. Breite - ca. 3,00 m im Bereich des Plangebietes Straßentyp - Anliegestraße (kein gesonderter Fußweg) straßenbegleitendes Grün - westlich: vereinzelte Gehölze Eichen östlich : Großgrün, vereinzelt Linden im w. am Sportplatz Eichen gereiht
	Die Bergstraße bindet nördlich in die LI0 93 ein. Der westlich des Plangebietes vorhandene Windmühlenweg ist unbefestigt, Breite ca. 2,5 m.
Nutzungsbeschränkung	Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes, Trinkwasserschutzzone III
Gelände	Das Plangebiet befindet sich gemessen an der Lage der Gemarkung Klein Gaglow auf einer Anhöhe bei ca. 85 - 86 m ü. NN o.HN. Das Grundstück fällt in südwestliche Richtung leicht ab. Südlich vom Plangebiet liegt der Windmühlenberg mit ca. 90,0 m. (Die für den VE-Plan vorliegende Vermessungsunterlage enthält nur an den Eckpunkten des Grundstückes Angaben zu den vorhandenen Höhen.)
Baugrund	Zum VE-Plan liegt kein Baugrundgutachten vor. Mit wasserundurchlässigen Schichten und Schichtenwasser ist zu rechnen.
Grundwasser	Zum VE-Plan liegt keine Aussage zum Hochgrundwasserstand vor.

4. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

4.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Der Geltungsbereich des VE-Planes ist als **Allgemeines Wohngebiet** festgesetzt.
Es gelten die Nutzungsverbote nach TGL 43850

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.

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 **Anliegerwege** als Stichwege fest:

Befestigungsart - **Verbundpflaster**
Ausbaubreite - max. **4,75 m** bis minimal **4,0 m**
(parkende PKW für Ausbaubreite **4,75** möglich)

Wendemöglichkeiten - Wendeanlagentyp 3
(für 3-achsiges Müllfahrzeug, LKW 22t und Feuerwehr)
nach EAE 85
(Empfehlung für Anlage von Erschließungsstraßen)
- Wendemöglichkeit durch Einbindung Anliegerweges in den verlängerten Windmühlenweg

Eine Durchfahrtsverbindung zwischen geplantem Anliegerweg und vorhandenem Windmühlenweg ist nicht zulässig. Die Durchfahrt wird ausnahmsweise für den Nutzer des Flurstückes Nr. 2 zugelassen.

4.7 GRÜNFLÄCHEN/ ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

Der VE -Plan setzt öffentliche und private Grünflächen 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 innerhalb der geplanten Anliegerwege festgesetzt.

Der Anschluß an eine zentrale Abwasserentsorgung ist für alle geplanten Baugrundstücke zwingend. Als Übergangslösung bis zum Anschluß an eine öffentliche Entsorgung sind abflußlose Sammelgruben mit Dichtheitsnachweis zulässig.

Die Überbauung der vorhandenen Haupttrinkwasserleitung NW 200 ist unzulässig. Abstände zu unterirdischen Anlagen gemäß DIN 19630 sind einzuhalten.

(i.w. siehe Begründung)

5. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

5.1 GEBÄUDEHÖHE

maximale Traufhöhe = 4,5 m über vorhandenem Gelände

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.

6. ÜBERNAHMEN

Das Grundstück befindet sich in der **Trinkwasserschutzzone III**. Die Nutzungsverbote der TGL 43850 sind einzuhalten.

7. BEGRÜNDUNG

zur Satzung über den Vorhaben-und Erschließungsplan für das Gebiet: westlich der Bergstraße Klein Gaglow

7.1 ERFORDERNIS DES VORHABEN-UND ERSCHLIESSUNGSPLANES

Die **Baugemeinschaft Klein Gaglow** beabsichtigt in der Gemarkung Klein Gaglow auf dem Grundstück: **Flur 1 ,Flurstück 9/3 (ca.1,4 ha)** folgendes Vorhaben auszuführen: **Errichtung von 13 Eigenheimen einschließlich Erschließung und Grünanlagen.**

Die Grundstücke liegen nicht im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplanes im Sinne des § 30 Abs.1 BauGB.

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 mit der Eigenart der vorhandenen angrenzenden Bebauung vereinbar ist und die Fläche zwischen 2 vorhandenen locker bebauten Kleinsiedlungsgebieten schließt.

7.3 INHALT DER PLANUNG

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

7.4 UMWELTVERTRÄGLICHKEIT

Erläuterungen hierzu siehe Grünordnungsplan.

Sportplatz

Südöstlich außerhalb des Geltungsbereiches des VE-Planes befindet sich ein Sportplatz. Dieser Platz wird durch den ortseigenen Sportverein genutzt. Es findet 1x wöchentlich Fußballtraining sowie in der Saison finden 2-3 wöchig Fußballfußballspiele außerhalb der Ruhezeiten statt. Auf eine Berechnung der Schallpegelwerte wird wegen der geringen Frequenz der Nutzungszeiten des Sportplatzes verzichtet.

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 Anliegerwege mit Anbindung an die vorhandene Bergstraße. Die geplanten Anliegerwege dienen ausschließlich dem Anliegerverkehr (13 Eigenheime). Sie sind als Stichwege auszubilden und erhalten jeweils Wendemöglichkeiten, die für 3-achsige Müllfahrzeuge, LKW mit 22t sowie die Feuerwehr außer der normalen PKW-Nutzung ausreichend bemessen sind. Die Anliegerwege erhalten Ausbaubreiten von 4,75 m im Teilbereich auch 4,0 m. Sie sind mit Verbundsteinpflaster zu befestigen. Die Entwässerung erfolgt in das Gelände auf dem Grundstück. Die Anliegerwohnwege erhalten eine Beleuchtung sowie die verkehrstechnisch erforderliche Beschilderung.

Die Anliegerwege mit ihren Nebenanlagen und begleitenden Grünflächen werden öffentlich genutzt.

Wasser- versorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch die CoWAG. Die Versorgung mit TW erfolgt über die vorhandene Trinkwasserleitung in der Bergstraße. Der Anschlußpunkt ist durch die CoWAG im Rahmen der Träger öffentlicher Belange noch genau festzulegen. Das erweiterte Trinkwasserleitungsnetz ist innerder im B-Plan festgesetzten Anliegerwohnwege zu führen.

Abwasser

Der Anschluß an eine zentrale Abwasserentsorgungsleitung ist für das geplante Vorhaben unbedingt erforderlich, da sich das Grundstück in der Trinkwasserschutzzone III befindet. Abflußlose Sammelgruben sind als vorübergehende Lösung zugelassen. Für jede Sammelgrube ist der Dichtheitsnachweis zu führen. Es ist der Nachweis über die geregelte Abfuhr zu führen.

Der Realisierungszeitraum für eine zentrale Entsorgung kann derzeit nicht bestimmt werden.

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 Klein Gaglow vorbehalten. Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum VE-Plan ist der Anschlußpunkt für die geplante Versorgung mit Elektroenergie noch festzulegen.

Erdgas

Eine Versorgung mit Erdgas ist derzeit nicht gesichert. Über eine zukünftige Versorgung des Gebietes mit Erdgas kann derzeit keine Aussage getroffen werden.

Die Beheizung erfolgt individuell je Baugrundstück.

Eine überschlägliche Ermittlung ergibt folgende Erschließungskosten:

- Straßen:
- straßenbegleitendes Grün: Der Nachtrag
- Beschilderung: hierzu erfolgt
- Beleuchtung: nach Beteilig.
- Wasserversorgung: der TÖB
- Kanalisation:
- Stromversorgung:

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

7.6 VERWIRKLICHUNG

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

.....
zu verwirklichen.

Ort, Datum