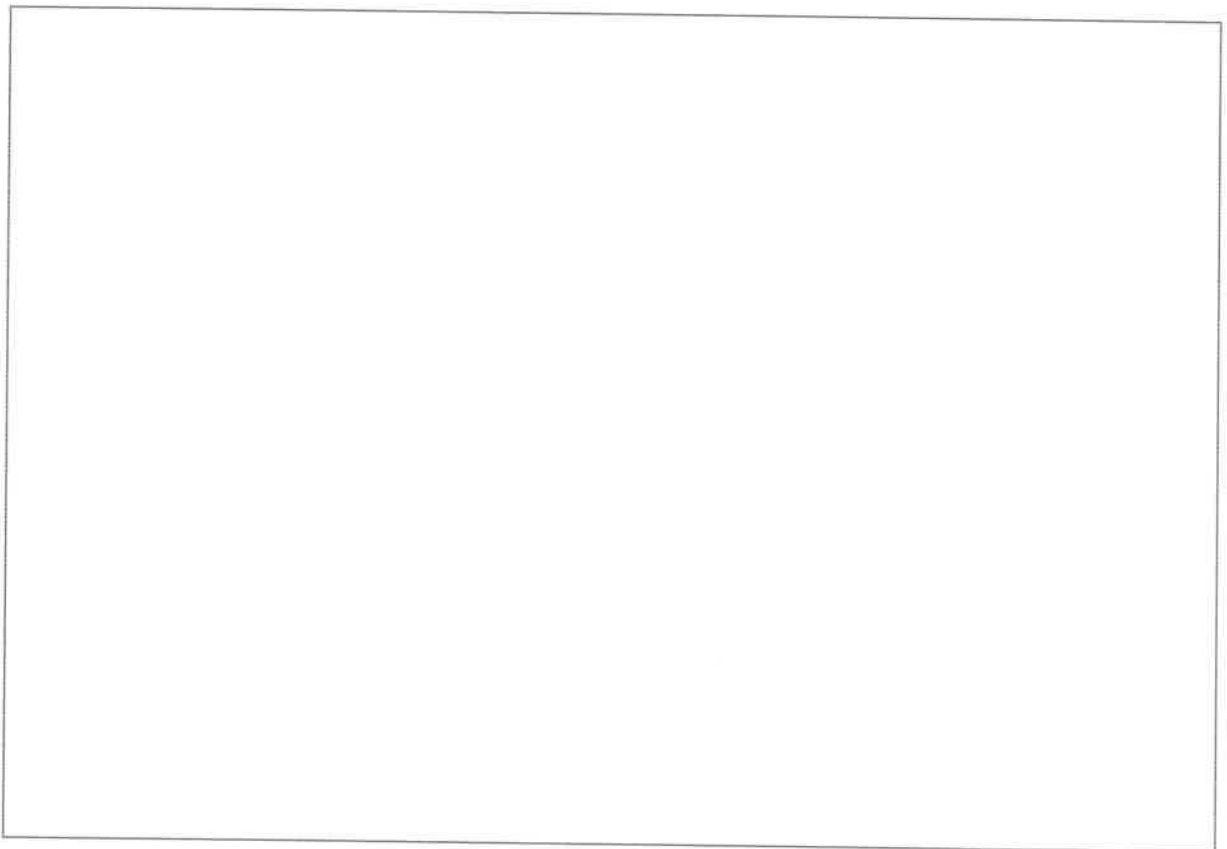


**Großgemeinde Kolkwitz**  
**Ortsteil Kunersdorf**

**vorzeitiger Bebauungsplan**  
**Wohngebiet „Am Waldrand“**

**Begründung**

**Planfassung: Januar 1996 Satzungsbeschluß**



# Impressum

---

Plangeber **Großgemeinde Kolkwitz  
Bauamt**  
Berliner Straße 19  
03099 Kolkwitz

Vorhabenträger **Vorteil-Haus  
Handels- & Vertriebs GmbH**  
Dorfstraße 20  
17291 Mühlhof

Bebauungsplan  **Planungsbüro  
WOLFF**  
architektur stadt- und dorfplanung  
03044 Cottbus Annenstraße 4  
Tel / Fax Cottbus (0355) 70 04 57

Grünordnungsplan **LandschaftsArchitekturbüro  
Hagen Engelmann**  
Pestalozzistraße 4  
03044 Cottbus  
Tel 0355/ 79 27 56 Fax 0355/ 79 47 99

Tiefbauplanung **Ingenieurbüro  
Wolfgang Lehmann**  
Bau-, Wasser- und Abwasserwesen  
03044 Cottbus Singerstraße 2  
Tel/Fax Cottbus (0355) 2 23 25

Vermessung **Vermessungs- und Ingenieur-  
büro Blume**  
03226 Vetschau Berliner Straße 10

# Inhalt

<b>1 ALLGEMEINES</b>	<b>4</b>
1.1 ANLAß/ERFORDERLICHKEIT	4
1.2 VERFAHREN	4
1.3 GELTUNGSBEREICH	4
1.4 PLANUNGSZIELE	6
<b>2 RAHMENBEDINGUNGEN/BESTAND</b>	<b>6</b>
2.1 REGIONALE BEDINGUNGEN	6
2.2 ÖRTLICHE BEDINGUNGEN	7
<b>3 STÄDTEBAULICHES LEITBILD</b>	<b>8</b>
3.1 ERSCHLIEßUNG	8
3.2 NUTZUNGEN	9
3.3 ORTS- UND LANDSCHAFTSBILD	10
<b>4 RECHTSVERBINDLICHE FESTSETZUNGEN UND AUSWIRKUNG DER PLANUNG</b>	<b>12</b>
4.1 ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN	12
4.2 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	13
4.3 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	14
4.4 GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN	15
4.5 AUSNAHMEN UND BEFREIUNGEN	16
4.6 NACHRICHTLICHE DARSTELLUNGEN/HINWEISE	16
<b>5 DURCHFÜHRUNG UND WEITERFÜHRENDE MAßNAHMEN</b>	<b>16</b>
5.1 BODENORDNUNG	16
5.2 SICHERUNG DER PLANUNG UND DURCHFÜHRUNG	16
5.3 KOSTEN	17
5.4 FLANKIERENDE MAßNAHMEN	17
<b>6 KARTEN UND PLÄNE</b>	<b>17</b>

# 1 Allgemeines

## 1.1 Anlaß/Erforderlichkeit

Erforderlichkeit	<p>In der Region Cottbus ist ein dringender Wohnbedarf der Bevölkerung zu verzeichnen. Damit wächst auch der Zuwanderungsdruck auf die Randgemeinden. Daneben suchen häufig Ortsansässige, die keine eigenen geeigneten Grundstücke besitzen, nach Baustellen in ihrem Dorf.</p> <p>Die Großgemeinde Kolkwitz möchte durch das Angebot von preisgünstigen Bauflächen vor allen Dingen den jungen Bewohnern der Ortsteile Kunersdorf, Papitz und Limberg eine Perspektive im Ort geben. Ziel ist es, jede Abwanderung wegen nicht vorhandener Baustellen auszuschließen.</p> <p>Eine begrenzte Zuwanderung in die Region ist ebenfalls erwünscht. Der Bedarf hierfür ist, wie die Entwicklung von Limberg zeigt da. Die Nähe des Gewerbegebietes Krieschow schafft einen gewissen Bedarf an Wohnbauland in seinem Umfeld.</p> <p>Unbebaute Grundstücke innerhalb der Siedlungen werden, aus verschiedenen Gründen, oft zurückbehalten. Sie stehen nur scheinbar frei für die Entwicklung des Ortes zur Verfügung. Auch aus zeitlicher Sicht deckt sich oft der Bedarf nicht mit dem Angebot an Innenbereichsflächen. Die Verwaltung hat keine reale Möglichkeit für einen Zugriff auf diese Grundstücke.</p> <p>Neben der zum Teil sehr aufwendigen Mobilisierung von Baulücken im Bestand ist die Ausweisung neuer Bauflächen am Rand der vorhandenen Siedlungsflächen häufig der einzige Weg, die o.g. Ziele zu erreichen und mit der Stabilisierung der Einwohnerzahlen ein lebensfähiges dörfliches Gemeinwesen zu erhalten.</p> <p>Die geschilderten Tatsachen treffen gegenwärtig auch auf das Gebiet Kunersdorf/Papitz/Limberg zu.</p> <p>Die Nutzung anderer scheinbar geeigneter Flächen in Kunersdorf ist mit einem erheblich stärkeren Eingriff in Natur und Landschaft verbunden, da es sich um ökologisch und landschaftlich höherwertige Flächen handelt.</p>
Anlaß	Anlaß der Einleitung des Bauleitplanverfahrens war, nachdem bereits 1993 ein VEP ins Verfahren gebracht wurde, das Interesse eines Investors, die Fläche zu entwickeln und dabei die Gemeinde von personellen und finanziellen Aufwendungen freizustellen.
Ziel und Zweck	<p>Ziel der Planung ist es, für die schrittweise Errichtung von etwa 40 Eigenheimen Baurecht zu schaffen. Mit der Realisierung des Wohngebietes soll mittelfristig der Bedarf an Wohnbauflächen im Raum befriedigt werden. Gleichzeitig soll die Erschließung für das Baugebiet gewährleistet werden.</p> <p>Da das wirtschaftliche Interesse des Investors auf dem Gebiet der Gebäudeerrichtung liegt, können die Grundstücke preisgünstig zur Verfügung gestellt werden.</p>

## 1.2 Verfahren

Verfahren	<p>Nachdem ursprünglich ein VEP-Verfahren durchgeführt werden sollte, ist nun vorgesehen, Baurecht über ein Bebauungsplanverfahren nach § 8 BauGB zu schaffen. Das BauGB-Maßnahmengesetz soll für die Vereinfachung des Verfahrens und Beschleunigung der Planung genutzt werden.</p> <p>Mit dem Investor wird ein öffentlich-rechtlicher Vertrag zur Übernahme der Planungskosten und der Schaffung der erforderlichen Erschließung abgeschlossen.</p> <p>Die Gemeinde sichert mit dem Bebauungsplanverfahren besser als mit einem VEP die Durchsetzung ihrer Interessen gegenüber dem Vorhabenträger. Der Investor ist unter den gegebenen Umständen durch die rechtlichen Anforderungen an das gewählte Verfahren nicht so stark belastet, wie bei einem VEP-Verfahren (z.B. Eigentum).</p>
Verfahrensstand	<p>Die Gemeinde hat am 06.10.1993 den Aufstellungsbeschluß zur Einleitung des VEP-Verfahrens gefaßt. Er wurde am 16.11.93 bestätigt. Vorab erfolgte die Planungsanzeige und Anfrage nach den Zielen der Landesplanung und Raumordnung (Registriernummer 45/939). Auf der Grundlage des Entwurfes vom 26.08.1993 wurden Stellungnahmen von einigen wichtigen TÖB eingeholt. Aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung liegen Äußerungen von Bürgern zum Entwurf vor.</p> <p>Das begonnene Verfahren wird aufgrund von Absprachen mit dem neuen Investor und der</p>

Verwaltung als Bebauungsplanverfahren fortgeführt. Das wurde am 13.2.1996 (Entwurfsbeschluß) durch die Gemeindevertreter bestätigt. Die damalige Zielstellung für die Entwicklung der Fläche behält weiterhin ihre Gültigkeit

In den vorliegenden Stellungnahmen der Raumordnungsbehörde und der Kreisverwaltung wird der Standort grundsätzlich befürwortet. Die geäußerten Hinweise, Bedenken und Anregungen der Stellungnahmen vom 25.01.1993 (Kreisverwaltung) und vom 17.03.1993 (MUNR) konnten bereits bei der Erarbeitung des Vorentwurfes in der Fassung vom Oktober 1995 weitgehend berücksichtigt werden.

Auf der Grundlage des Vorentwurfes vom Oktober 1995 wurden im Dezember 1995 die Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden am Verfahren beteiligt. Er diente auch als Grundlage für die frühzeitige Bürgerbeteiligung die am 07.01.1996 als Einwohnerversammlung durchgeführt wurde.

Einige Träger öffentlicher Belange, Bürger und Nachbargemeinden forderten in ihren Stellungnahmen, den Umfang der Bebauung in der Nähe des Priorgrabens zu reduzieren. Der Bauausschuß befaßte sich auf seiner Sitzung am 18.01.1996 mit den Stellungnahmen und empfahl den Entwurf dahingehend zu ändern, daß auf auf das Baufeld 6 im Vorentwurf vom Oktober 1995 verzichtet wird. Die vorliegende Fassung vom Januar 1996 berücksichtigt die eingegangenen Stellungnahmen und die Empfehlung des Bauausschusses.

Mit Beschluß der Gemeindevertreter am 13.02.1996 wurde über die bis dahin eingegangenen Bedenken, Hinweise und Anregungen der Bürger und der TÖB entschieden. Es wurde der Beschluß gefaßt, den abgeänderten Entwurf in der Fassung vom Januar 1996 offenzulegen. Die TÖB wurden über die Auslegung informiert. Sie wurde vom 4.3.96 bis zum 25.4.96 durchgeführt.

Am 7.5.1996 wurde der Abwägungs- und Satzungsbeschluß über die Fassung vom Januar 1996 gefaßt.

GOP und andere Gutachten

Parallel mit der Erarbeitung der Plansatzung wurde eine Studie zur Ver- und Entsorgung des Standortes durch ein leistungsfähiges Ingenieurbüro ausgearbeitet.

Zur Ermittlung der erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für den Eingriff in Natur und Landschaft wurde ein Grünordnungsplan erstellt. Seine Ergebnisse sind, wie die der Erschließungsplanung, in den Vorentwurf vom Oktober 1995 eingeflossen.

Da mit den Änderungen der Fassung vom Januar 1996 die Eingriffe verringert wurden, die grünordnerischen Maßnahmen dagegen beibehalten wurden, konnte auf eine Überarbeitung des GOP verzichtet werden.

Änderungen zur letzten Version

Gegenüber der Fassung vom 26.08.1993 wurden folgende Planinhalte geändert, ohne das Grundanliegen aufzugeben:

- das Straßen- und Erschließungssystem
- Reihenhäuser werden ausgeschlossen
- Art und Maß der baulichen Nutzung wurden für die einzelnen Baufelder präzisiert
- der Plan wurde um örtliche Bauvorschriften und grünordnerische Festsetzungen ergänzt

Gegenüber der Fassung vom Oktober 1995 wurden folgende Planinhalte geändert:

- das Baufeld 6 wurde zugunsten größerer Flächen für die Landwirtschaft und größerer öffentlicher Grünflächen ersatzlos aufgegeben
- das Baufenster im Baufeld 7 nach Norden verschoben um den Abstand zum Priorgraben zu erhöhen
- die Wegeführung in diesem Bereich wurde geringfügig verändert

Plangrundlage

Die vorliegende Fassung beruht auf dem Amtlichen Lageplan des Ingenieur- und Vermessungsbüros Blume in Vetschau. Die Grenzen der beiden östlichen Flurstücke wurden graphisch eingepaßt, da bisher der genaue Grenzverlauf nicht zu ermitteln ist. Die möglichen geringen Abweichungen zum tatsächlichen Grenzverlauf berühren die Planung nicht.

### 1.3 Geltungsbereich

Art und Größe der Flächenausweisung

Der Geltungsbereich beinhaltet die Flurstücke 385, 386/2, 387, 388, 389, 391, 392, 393, 394, 395, 433/1 und 433/2 der Flur 4 der Gemarkung Papitz. Er umfaßt ca. 3,75 ha Fläche, wobei die Nettobaufläche nur etwa 2,7 ha groß ist.

Begrenzung	<p>Der Geltungsbereich wird :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> im Norden durch die Flurstücke 396 und 399 (Wald)</li> <li><input type="checkbox"/> im Osten durch die Flurstücke 364/1, 382 und 390 der Flur 4 der Gemarkung Papitz (Wald und Wiesen)</li> <li><input type="checkbox"/> im Süden durch den Priorgraben</li> <li><input type="checkbox"/> und im Westen durch die „Neue Siedlung“ begrenzt.</li> </ul>
Eigentumsverhältnisse	Die Grundstücke befinden sich, mit Ausnahme der Wegeflächen, in privatem Eigentum. Die Parzellen 388 und 392 werden durch die Nachfolgeorganisation der Treuhandanstalt verwaltet.

## 1.4 Planungsziele

Leitbild der Siedlungsentwicklung	<p>Die Ortsteile von Kolkwitz haben mit den Entwürfen zu den Flächennutzungsplänen die Grundzüge ihrer städtebaulichen Entwicklung bestimmt. Von umfangreichen ursprünglich beabsichtigten Flächenausweisungen der Dörfer zur Erweiterung der Siedlungen und Ortsteile hat sich die Großgemeinde weitgehend verabschiedet. Die Ortsentwicklung von Kunersdorf, ehemals Ortsteil von Papitz, soll sich im wesentlichen auf die vorhandenen Siedlungsflächen konzentrieren.</p> <p>In der „Neuen Siedlung“, wie auch in „Klein-Limberg“ werden bereits vorhandene Flächenreserven mobilisiert. Die Ortslagen sollen verdichtet und, wo sinnvoll, abgerundet werden.</p> <p>Der Wohnungsbaustandort „Am Waldrand“ stellt eine derartige Abrundung vorhandener Siedlungsflächen, nämlich der „Neuen Siedlung“, nördlich des Priorgrabens, und von „Klein-Limberg“, südlich des Grabens, dar.</p>
Zielstellung	<p>Die Flächen des Plangebietes befinden sich im Außenbereich. Sie sind im FNP-Entwurf als Bauflächen dargestellt und wurden von der Raumordnungsbehörde als solche bestätigt. Die städtebauliche Ordnung, insbesondere die Umweltvorsorge, kann nur über eine Bauleitplanung gesichert werden.</p> <p>Mit der schrittweisen Realisierung des Wohngebietes, in Bauabschnitten von jeweils sechs bis zehn Wohnhäusern, entsprechend dem Bedarf, wird die bauliche Entwicklung dieses Ortsteils mittelfristig abgeschlossen.</p> <p>Die neue Bebauung muß die Lage zur Landschaft in besonderer Weise berücksichtigen und sich in den baulichen Bestand einfügen.</p> <p>Die Aufwendungen für die äußere Erschließung und damit die Baulandkosten am Standort können aufgrund vorhandener und geplanter Erschließungskapazitäten gering gehalten werden.</p>

## 2 Rahmenbedingungen/Bestand

### 2.1 regionale Bedingungen

regionale Einordnung	<p>Kunersdorf ist Ortsteil der Großgemeinde Kolkwitz. Das Dorf befindet sich im südöstlichen Randbereich des Biosphärenreservats Spreewald und im weiteren Umland des Oberzentrums Cottbus.</p> <p>Der Ort ist Auspendlerwohngemeinde im Schnittpunkt der Grundversorgungsbereiche von Kolkwitz und Vetschau ohne eigene Zentralität..</p>
Landschaft	<p>Das neue Wohngebiet wird zukünftig die Grenze zur offenen wertvollen Landschaft im Osten des im Zusammenhang bebauten Gebietes bilden. Teile dieser Landschaft sind als Landschaftsschutzgebiet „Teich- und Wiesenlandschaft Kolkwitz/Hähnchen“ ausgewiesen. Das Gebiet wird durch den Priorgraben geprägt, der die Siedlung durchzieht.</p> <p>Nördlich und östlich des Plangebietes liegt ein kleines Waldstück.</p> <p>Die Flächen nördlich der Bahnlinie und westlich der Landesstraße sind bereits Teil der Zone III des Biosphärenreservats Spreewald.</p>
Erschließung	Die verkehrliche Erschließung des Standortes erfolgt über die Waldstraße nördlich der Neuen Siedlung, die am Bahnhof in die Landesstraße mündet. Das Wohngebiet ist somit gut mit dem

Umland verbunden.

Durch die vorhandene Fußgängerbrücke über den Graben ist die Bushaltestelle an der Landesstraße in Klein-Limberg für Fußgänger gut erreichbar. Der Haltepunkt Papitz an der Bahnstrecke Berlin-Görlitz befindet sich in nur 500m Entfernung.

technische Ver- und Entsorgung

Zur Klärung der Ver- und Entsorgung der Siedlung wurde eine Studie erarbeitet.

Die Siedlung am Bahnhof ist, mit Ausnahme einer zentralen Schmutzwasserentsorgung, ver- und entsorgungstechnisch gut ausgestattet. Das neue Wohngebiet kann aus den vorhandenen Netzen mit vertretbarem Aufwand versorgt werden.

Der Anschluß des Ortes an eine zentrale Schmutzwasserkanalisation ist mittelfristig vorbereitet. Die geplante Trasse tangiert das Wohngebiet im Westen.

Als Vorfluter für die Regenwasserentsorgung dient der Priorgraben.

materielle Versorgung

Die Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs und Dienstleistungen ist in der Siedlung selbst nicht möglich. Verkaufseinrichtungen werden in Limberg und Papitz unterhalten. Die Grundversorgung ist daneben in Kolkwitz und Vetschau gesichert. Darüber hinaus ist das Oberzentrum Cottbus mit Nahverkehrsmitteln und dem PKW gut erreichbar.

kulturelle und soziale Versorgung

Neben den kulturellen und sportlichen Angeboten in Kunersdorf oder Limberg stehen hierfür ebenfalls die Kapazitäten von Cottbus zur Verfügung.

Arbeitsstätten.

Kunersdorf ist eine Auspendlergemeinde mit sehr geringem eigenen Arbeitsplatzangebot. Die nächstgelegenen Arbeitsstättengebiete befinden sich in Krieschow, in Vetschau, in Kolkwitz und in Cottbus.

bestehende und laufende Planungen

Im Umfeld des Gebietes sind keine laufenden Planungen bekannt.

## 2.2 örtliche Bedingungen

Boden/Relief/Wasser

Das Gelände im Geltungsbereich fällt von Nord nach Süd von 60,5 m über NN leicht auf 59,5 am Priorgraben ab. Die Böden sind von geringem bis mittleren Wert für die Landwirtschaft. Für das Plangebiet liegt ein Baugrundgutachten vor. Der Baugrund ist tragfähig. Der Grundwasserhorizont wurde in 1,4 bis 1,8 m Tiefe angetroffen. Es muß aber zeitweilig mit Grundwasser in Oberflächennähe ( bis 59,7m über NN) gerechnet werden.

Fauna/Flora

Für den Standort wurde ein Grünordnungsplan erarbeitet, der detaillierte Aussagen zum Bestand enthält. Der nördliche Teil des Geltungsbereiches, ehemals Ackerfläche, wird seit kurzer Zeit nicht mehr landwirtschaftlich genutzt. Die Wiesen am Priorgraben unterliegen dagegen noch einer extensiven Nutzung.

Es sind die typischen Gesellschaften aufgelassenen Ackerlandes trockener bis frischer Standorte und von Frischwiesen anzutreffen.

Die Flächen östlich des geplanten Wohngebietes sind ebenfalls kaum noch in Nutzung. Baumbestand ist nur in den Randbereichen vorhanden.

baulicher Bestand

Baulicher Bestand ist nur auf den westlich und südlich anschließenden Siedlungsflächen in Form von Eigenheimen auf relativ großen Grundstücken anzutreffen. In Klein-Limberg existiert ein größeres Gewerbegrundstück, das als Wohnanlage umgenutzt werden soll. Die Flächen der bestehenden Neuen Siedlung können als Allgemeines Wohngebiet (WA) eingestuft werden. Klein-Limberg ist eher dörflich geprägt und als Kleinsiedlung (WS) einzustufen.

Altlasten

Eine Belastung des Standortes ist nicht bekannt.

Ortsbild/Denkmale

Der Ortsteil wird durch den Priorgraben in zwei selbständige Bereiche, „Klein-Limberg“ im Süden und die „Neue Siedlung“ südlich des Bahnhofs geteilt. Sie weisen aufgrund ihrer Entwicklung unterschiedlichen Charakter auf.

Das Ortsbild der gesamten Siedlung wird von lockerer eingeschossiger Bebauung geprägt. Die Gebäude besitzen vorwiegend Steildächer. Am Bahnhof wurde in den 60-er Jahren ein Wohnblock in Geschosßbauweise errichtet. Das Gewerbegrundstück in Klein-Limberg (Mühle) besitzt einen markanten Turm.

Die „Neue Siedlung“ erhält durch eine angerartige zentrale öffentliche Freifläche einen eigenen Charakter und besonderen Wert.

Das Ortsbild wird durch die Lage zur offenen Landschaft wie auch zum Wald entscheidend geprägt.

Immissionen	Die Baufläche ist durch die eingleisige Eisenbahnlinie Berlin-Görlitz, die sich 150m nördlich des Wohngebietes befindet, periodisch durch Lärm belastet. Störende Geruchs- und Schadstoffimmissionen oder Erschütterungen treten nicht auf.
Sonstiges	Das Plangebiet wird von einer Gashochdruckleitung und einer Mittelspannungsleitung durchquert.

### 3 städtebauliches Leitbild

#### 3.1 Erschließung

Netzgestaltung	<p>Das bestehende Wegenetz der „Neuen Siedlung“ wird in östlicher Richtung weiterentwickelt. Bestehende Anlieger-, Wald- und Landwirtschaftswege werden berücksichtigt und erhalten. Ziel ist es, das Plangebiet schrittweise in funktionsfähigen Bauabschnitten zu errichten. Stichwege sollen vermieden werden.</p> <p>Die vorhandenen Grundstücke sollen durch das erweiterte Verkehrsaufkommen nur in geringem Maße zusätzlich belastet werden.</p> <p>Die neue Siedlung mit der geplanten Erweiterung wird einzig durch die Waldstraße erschlossen. Sie kann als Anliegerstraße klassifiziert werden. Bei einer Fahrbahnbreite von 4m zuzüglich 1,5m befahrbarer Randstreifen und separater Gehbahn kann sie eine Verkehrsstärke von bis zu 120 Fahrzeugen pro Spitzenstunde bewältigen (dazu siehe EAE 85 Tabelle 17 Profil für AS 3). Eine weitere Anbindung, z.B. über den Priorgraben nach Klein-Limberg, an das übergeordnete Netz ist demnach nicht nötig.</p> <p>Um die Straße „Neue Siedlung“ nicht zusätzlich zu belasten, wird die neue Haupteerschließung mittig von Nord nach Süd geführt und bildet am Ende einen Ring. Der Feldweg im Süden und die Straße „Neue Siedlung“ am westlichen Rand bleiben untergeordnet. Der Anger der „Neuen Siedlung“ wird mit dem Wohngebiet und der Landschaft durch Wege, die nur ausnahmsweise befahren werden, verbunden. Die Erreichbarkeit der Wiesen und Äcker im Osten, der Waldflächen im Norden und von „Klein-Limberg“ bleibt, wie die Zugänglichkeit des Priorgrabens bewahrt.</p>
Straßenraum Verkehrsanlagen	<p>Die Straßen wurden unter Berücksichtigung der vorhandenen Grundstücksstruktur eingeordnet, um das Gebiet schrittweise entwickeln zu können.</p> <p>Der öffentliche Straßenraum der Nord-Süd-Straße ist 9 m breit vorgesehen. Die übrigen Trassen werden 8m breit. Dabei sind jeweils die unterirdischen Ver- und Entsorgungssysteme, die geplanten Fahrbahnbreiten und die vorgesehenen Bäume berücksichtigt.</p> <p>Die Mittelspannungsleitung in der Straße „Neue Siedlung“ liegt zukünftig im öffentlichen Raum. Hier bleibt die Fahrbahnbreite von 4m erhalten, um keinen zusätzlichen Verkehr zu provozieren.</p> <p>Die Straßen werden allgemein als Mischverkehrsfläche mit einer Fahrbahn von 4,75m Breite gestaltet und für den Begegnungsfall LKW/PKW mit einer Geschwindigkeit von 30km/h ausgelegt. So können der Versiegelungsgrad im Straßenraum und die Lärmemission gering gehalten werden. Punktuell sind an geeigneten Stellen Ausweichmöglichkeiten für den Begegnungsfall LKW/LKW einzubauen. Möglicher Landwirtschaftsverkehr ist bei der Feinplanung zu berücksichtigen.</p>
ruhender Verkehr	Der erforderliche ruhende Verkehr ist grundsätzlich auf den Grundstücken abzudecken. Einzelne Stellplätze sollen zusätzlich im öffentlichen Raum, unter Nutzung des Grünstreifens, vorgesehen werden.
stadttechnische Ver- und Entsorgung	<p>Für die Lösung der stadttechnischen Ver- und Entsorgung wurde eine Studie in Auftrag gegeben. Die vorhandenen und geplanten Ver- und Entsorgungsleitungen werden vollständig im Straßenraum untergebracht. Lediglich für die bestehende Gashochdruckleitung wurde auf den weiterhin landwirtschaftlich genutzten Flächen ein Leitungsrecht vorgesehen.</p> <p>Das Regenwasser der Wegeflächen soll, wenn machbar, seitlich versickert werden. Möglich ist auch die oberflächige Ableitung und Einleitung in den Priorgraben nach Klärung in einem Teich. Hierfür sind die öffentlichen Grünflächen im Süden geeignet. Die ungünstigste Variante stellt die Ableitung über Rohrleitungen zum Priorgraben dar.</p> <p>Das Regenwasser von den Wohngrundstücken wird auf Parzellen zurückgehalten.</p> <p>Für den Standort ist für die Schmutzwasserentsorgung eine Zwischenlösung in Form eines lokalen Kanalnetzes vorgesehen, um die zentrale Entsorgung zu sichern. Das Abwasser wird gesammelt oder in einer Kleinkläranlage aufbereitet. Für die zeitlich begrenzte lokale Sammlung oder</p>

Behandlung des Schmutzwassers, bis zur Errichtung eines überörtlichen Netzes, steht die öffentliche Grünfläche direkt am Priorgraben zur Verfügung.

Im Fall der Sammlung des Schmutzwassers sichert die Gemeinde, in Erfüllung ihrer Entsorgungspflicht, den Abtransport der Fäkalien zu einer Kläranlage durch ein autorisiertes Entsorgungsunternehmen.

Weitere größere Flächen für Versorgungsanlagen werden nach dem derzeitigen Erkenntnisstand nicht notwendig.

Details zur Ver- und Entsorgung werden im weiteren Planungsverlauf im zu präzisierenden Erschließungsplan dargestellt. Die Realisierung der erforderlichen Maßnahmen wird über einen Erschließungsvertrag gesichert.

#### Umweltschutz

Ein Beitrag zur Reduzierung der Lärmemissionen ist die Geschwindigkeitsdämpfung auf 30km/h durch das Straßenprofil. Gleichzeitig wird die Versiegelung, durch das Beschränken der Fahrbahnbreite auf das erforderliche Maß, minimiert.

Die Straßenprofile berücksichtigen das Unterbringen von Bäumen im Straßenraum.

Mit den geplanten Maßnahmen kann die umweltgerechte Schmutzwasserentsorgung auch vor Errichtung eines zentralen Netzes gewährleistet werden.

Der Abfluß des Niederschlagswassers aus dem Wohngebiet wird, soweit wie möglich, reduziert.

Weitere Details können dem Grünordnungsplan entnommen werden.

### 3.2 Nutzungen

#### Wohnen

Die Fläche des Plangebietes soll vorwiegend dem Wohnen dienen. Dorftypische Nutzungen, wie Tierhaltung, Gartenbau, Handwerk und Kleingewerbe, sollen, soweit sie nicht stören, gefördert werden.

Auf Grund des schonenden Umgangs mit Grund und Boden, der Kostenreduzierung und des Bedarfs werden einige der Parzellen im Inneren des Wohngebietes relativ klein gehalten. Der Durchschnitt wird dennoch bei 600 m<sup>2</sup>, bei einer Bandbreite zwischen 450 m<sup>2</sup> und 800 m<sup>2</sup>, liegen. Die Nutzung der Grundstücke hat die exponierte Lage zur offenen Landschaft zu berücksichtigen. Gewisse Einschränkungen und Gebote für die Grundstücksnutzung wurden zur Herausbildung eines landschaftsgerechten Siedlungsrandes erlassen.

Der Bebauungsabstand zum Priorgraben wurden gegenüber der Vorläuferfassung erhöht. Damit wird die Inanspruchnahme der Wiesenflächen reduziert und die Anzahl der möglichen Wohnungen am Standort zugunsten des Umweltschutzes verringert.

#### Arbeiten

Die gewerbliche Wirtschaft, wie auch die Land- und Forstwirtschaft erfahren durch die im FNP bereits vorgesehene Entwicklung des Ortes keine oder nur unwesentliche Beeinträchtigungen. Der Landwirtschaft wird Fläche zugunsten der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnungen entzogen.

Für die lokalen Handwerker, Dienstleistungs- und Versorgungseinrichtungen werden die Existenzbedingungen durch mehr potentielle Kunden verbessert.

#### private und öffentliche Versorgung

Für die neuen Einwohner der Siedlung am Bahnhof entsteht kein Bedarf an zusätzlichen öffentlichen oder privaten Versorgungseinrichtungen. Die vorhandenen in den nahe gelegenen Ortsteilen können besser ausgelastet werden.

Die Bürger können, da sie ohnehin als Pendler die Nachbarorte aufsuchen müssen, unproblematisch ihren Bedarf außerhalb des Wohngebietes decken.

Daneben sichern mobile Versorgungseinrichtungen den Grundbedarf im ländlichen Raum.

#### Erholen

Für den geringen Zuwachs sind zusätzlich zu den ausgewiesenen keine umfangreichen öffentlichen Grünflächen im Geltungsbereich notwendig. Spielen für kleinere Kinder ist auf den Grundstücken möglich. Für die größeren stehen die vorhandenen Flächen im Ortsteil und die nahe gelegene Landschaft zur Verfügung.

#### Nutzungsbeschränkungen

Die erforderlichen Sicherheitsabstände zur Stromleitung sind bereits bei der Festsetzung der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenzen berücksichtigt.

Zur Gashochdruckleitung sind ebenfalls Bauabstände einzuhalten. Im Sicherheitsbereich dürfen keine Bauten errichtet oder Bäume gepflanzt werden. Die Zugänglichkeit der Trasse ist zu gewährleisten.

Die erforderlichen Bauabstände zu den Forstflächen sind eingehalten.

### 3.3 Orts- und Landschaftsbild

vorhandenes  
Dorfbild

Die Bebauung des Standortes soll das Ortsbild in schöpferischer Weise zeitgemäß weiterentwickeln und sich dabei an den im Umfeld vorgefundenen Prinzipien orientieren:

- die **Straßen** sind Aufenthalts- und Kommunikationsbereich  
angerartige Grünflächen und Bäume sind integriert  
Straßen sind nicht nur Verkehrsfläche sondern Kommunikationsraum  
man findet eine „einfache“ dorfgemäße Gestaltung
- der **Straßenraum** wird durch individuelle meist einzelne aber auch gruppierte Wohn- und Nebengebäude mit Steildach in Trauf- und Giebelstellung gebildet  
er ist durch Zäune deutlich begrenzt  
man findet oft nur schmale Vorgärten
- die Erscheinung der **Gebäude** ist meist zurückhaltend  
die Wohngebäude sind vorwiegend eingeschossig, aber auch einzelne zweigeschossige Gebäude sind anzutreffen
- deutlich erkennbar ist das Bemühen, die privaten Teile der **Grundstücke** vom öffentlichen Straßenraum und Nachbarn abzugrenzen (z.B. durch Tore, Mauern, Nebengebäude, Hecken)  
die Grundstücke sind oft noch dorftypisch in Hof und Garten klar geteilt
- Gärten und Grabelandflächen bilden im Dorf traditionell den **Übergang zur Landschaft**

Gestaltung  
Wohngebiet

Für das Plangebiet gelten folgende Prinzipien, um eine dem vorhandenen Ortsbild angepasste Gestaltung der Siedlung zu erreichen:

- soweit möglich prägen schmale **Grundstücke** mit einzeln stehenden und Doppelhäusern den Raum  
die Grundstücke, die zur Landschaft gelegen sind, sind relativ groß  
so kann einerseits eine gewisse Geschlossenheit und andererseits eine ausreichend offene Struktur geschaffen werden
- in den **Straßenraum** werden angerartig Grünflächen integriert  
gerade und geschwungene Trassenführung sind nebeneinander zu finden
- die Straßen erhalten **Baumreihen**, die die Hauptstraße markieren, so daß die Siedlung in der Fernwirkung durch Großgrün geprägt wird
- die Lage der eingeschossigen **Wohngebäude** mit ausbaubarem Dachgeschoß zur Straße ist durch die Baufelder, einerseits aus gestalterischen Gründen und andererseits wegen Abstandsforderungen, grob vorbestimmt  
die organischen Baufluchten bilden einen wohltuenden Kontrast zum geraden Straßenverlauf  
ob Trauf- oder Giebelstellung, kann vom Bauherren frei bestimmt werden  
Materialien, Formen und Farben aller nach Außen tretenden Bauteile, Fassaden, Dächer und Öffnungen sind so zu wählen, daß eine einheitlich gute Gesamtwirkung entsteht.  
ein Haus soll nicht das andere ausstechen  
diese gestalterischen Forderungen ermöglichen den Bauherren ein abwechslungsreiches Bild bei gemeinsamer Baugesinnung für ihr Wohngebietes zu erreichen
- **Nebengebäude** (Garagen, Ställe, Abstellräume) können auch der Straße zugeordnet oder als Grenzbebauung errichtet werden
- eine **Abschirmung** der privaten Hof- und Gartenflächen vom Straßenraum durch Tore, Mauern und Hecken unter Einbeziehung der Nebengebäude ist erwünscht
- der **rückwärtige** Teil der Grundstücke wird von Bebauung freigehalten und als **Gartenfläche** dorfüblich genutzt  
das trifft vor allen Dingen auf die der Landschaft zugeordneten Parzellen zu  
zu den Waldflächen und dem Priorgraben wird ein Abstand eingehalten und die Ränder sind begehbar
- ein höhenmäßig abgestufter klarer **Siedlungsrand** kann durch Anlegen einer freiwachsenden Hecke als unmittelbare Grenze zum offenen Feld erreicht werden  
die dahinter liegenden Gärten mit Obstgehölzen und, in Hausnähe, einzelnen höheren Laubge-

hölzen geben dem Rand die notwendige Tiefe

Die Prinzipien und Vorschriften schränken die Gestaltungsfreiheit der Bauwilligen kaum ein. Sie sind notwendig, daß sich das neue Wohngebiet in den Ort und die Landschaft harmonisch einfügen kann.

#### Grünordnungsplan

Zur Ermittlung des Eingriffs und Darstellung des Ausgleichs und der Ersatzmaßnahmen wurde ein Grünordnungsplan (GOP) durch ein erfahrenes Ingenieurbüro aufgestellt. Danach kann der Eingriff auf dem Standort vollständig ausgeglichen werden. Die mit der vorliegenden Fassung vom Januar 1996 vorgesehene Reduzierung der Inanspruchnahme von Natur und Landschaft erfordert keine Neubearbeitung des GOP, da sich der Eingriff reduziert und die festgesetzten Maßnahmen zum Ausgleich bestehen bleiben.

#### Eingriff

Mit der Realisierung des Vorhabens wird Ackerbrache in Wohn- und Gartenland umgewandelt. Die Fläche wird stärker anthropogen belastet. Die Naturnähe von Teilen des Standortes geht verloren.

Dabei sind die Eingriffe nahe des Priorgrabens sehr gering. Der wertvollste Teil der Wiesen wird erhalten und entsprechend weitergenutzt.

Teile der Grundstücke werden unwiderrufbar versiegelt. Damit verbunden ist ein dauerhafter Verlust von Lebensraum und von Versickerungsfläche für das Niederschlagswasser.

Einige spezialisierte Tier- und Pflanzenarten werden in das Umfeld abwandern, andere, dem Siedlungsraum angepaßte, ihre Stelle einnehmen. Der Gehölzbestand und damit das Vegetationsvolumen wird sich dagegen stark erhöhen.

Durch die verhältnismäßig geringe Größe des Plangebietes sind gravierende Veränderungen des Kleinklimas kaum zu erwarten.

Der Rand der Siedlung, bisher durch einen abrupten Übergang gekennzeichnet, wird verändert und neu gestaltet.

#### Vermeidung

Geeignete und gleichzeitig für eine Bebauung verfügbare Flächen in der erforderlichen Größe, die einen geringeren Eingriff in Natur und Landschaft erfordern, existieren im nahen Umfeld der Siedlung nicht. Nördlich und westlich schließt sich das Vorland des Spreewaldes an, östlich die Wiesen- und Teichlandschaft. Im Süden liegt der Priorgraben. Ohne generellen Verzicht auf die Schaffung neuen Wohnraumes im Dorf ist der Eingriff nicht zu vermeiden.

Die Bestände an Frischwiesen entlang des Priorgrabens werden als zu erhaltende festgesetzt. Die Bebauung rückt weiter als ursprünglich vorgesehen vom Priorgraben ab. Im südöstlichen Randbereich zur Landschaft kann der Vegetationsbestand erhalten bleiben.

Der Baumbestand wird vollständig geschützt und durch umfangreiche Neupflanzungen auf den öffentlichen und privaten Flächen ergänzt.

Die Versiegelung wird durch geeignete Maßnahmen, wie Begrenzung der Überbauung durch eine geringe GRZ, gering gehalten, ist aber nicht vollständig zu vermeiden.

#### Ausgleich

Die Eingriffe in den Naturhaushalt gelten als ausgeglichen, wenn nach der Durchführung des Vorhabens alle erheblichen Beeinträchtigungen auf ein unerhebliches Maß gesenkt werden können und die zurückbleibenden Wirkungen nicht nachhaltig sind.

Der Eingriff in das Landschaftsbild kann durch landschaftsgerechte Wiederherstellung oder eine entsprechende Neugestaltung kompensiert werden.

Die unvermeidlichen negativen Auswirkungen auf den Naturhaushalt und auf das Orts- und Landschaftsbild werden ausgeglichen durch:

- Baumpflanzungen entlang der Straßen und Schaffen öffentlicher Grünflächen
- Pflanzgebot für Laubbäume auf den relativ großen privaten Grundstücken und Hecken entlang der Grenze zur offenen Landschaft
- geringe Bebauungsdichte und Anlagen strukturreicher Gärten mit Obstbäumen, Kräuterpflanzen sowie Grabeland und deren dorftypische Nutzung auf den Grundstücken
- eine Versiegelung wird nur im notwendigen Umfang durch entsprechende Festsetzungen zugelassen
- Ausbildung des neuen Siedlungsrandes in dorftypischer Form (abgestuft zur offenen Landschaft) wie er bisher nicht existiert hat

	□ Gestaltungsvorschriften für die Grundstücke sollen eine dorftypische und landschaftsverträgliche Architektur (Gebäudehöhe, Dachlandschaft, Farben...) gewährleisten
Ersatzmaßnahmen	Ersatzmaßnahmen sind nach dem Bearbeitungsstand des GOP und den eingegangenen Stellungnahmen nicht notwendig. Sollten im weiteren Planungsverlauf derartige Maßnahmen notwendig werden, so sind sie im Umfeld des Bahnhofs vorzusehen.
Immissionsschutz	Nach derzeitigem Erkenntnisstand werden besondere Immissionsschutzmaßnahmen nicht notwendig. Die Lärmbelastung durch die Bahnstrecke überschreitet wegen der geringen Zugfrequenz und dem Abstand das zulässige Maß nicht.

## 4 rechtsverbindliche Festsetzungen und Auswirkung der Planung

### 4.1 zeichnerische Festsetzungen

Geltungsbereich	<p>Der Geltungsbereich wird im Norden, Westen und Süden durch natürliche Grenzen gebildet. Der Feldweg im Norden und die Straße „Neue Siedlung“, werden in den Planbereich einbezogen um die Erschließung zu sichern. Die südliche Grenze wird durch die Oberkante Böschung des Priorgrabens gebildet.</p> <p>Die östliche Grenze liegt genau auf der Flurstücksgrenze zwischen dem Flurstück 385 und den Parzellen 382 bzw. 364/1. Sie ergibt sich aus dem Ziel, die vorhandenen Siedlungen abzurunden. Sie setzt praktisch die östliche Grenze von Klein-Limberg nach Norden fort. Dabei orientiert sie sich an der Ausbuchtung des Waldstückes im Norden.</p>
Baufelder	<p>Da das Ziel der Planung die Schaffung von Wohngrundstücken ist, werden große Teile des Geltungsbereiches als Baufläche ausgewiesen. Aufgrund der Aussagen des Grünordnungsplanes bleiben wertvolle Teile der Landschaft im Südosten des Gebietes unbebaut. Zugunsten des Schutzes von Natur und Landschaft wurde im Ergebnis der Auswertung der vorliegenden Stellungnahmen der TÖB auf die Asweisung eines Baufeldes verzichtet. Die Anzahl der Wohnungen reduziert sich dadurch um ca. drei WE gegenüber der vorherigen Fassung. Das südlich des Feldweges verbleibende Baufeld wurde in seiner Größe reduziert und das Baufenster nach Norden verschoben.</p> <p>Ein Verzicht auf das Baufeld 6 in der vorliegenden Fassung würde zu einer Erhöhung der Erschließungskosten und einem weiteren Verlust von Wohnbauflächen führen.</p> <p>Da das Plangebiet und die Straßen in funktionsfähigen Bauabschnitten schrittweise errichtet werden sollen, entstehen relativ kleine Baufelder. Daneben waren vorhandene Wege und das Ziel, den Anger der Neuen Siedlung fortzuführen, maßgebend für die Struktur des Gebietes.</p>
Straßenbegrenzungslinie	Die Straßenbegrenzungslinie, als Grenze zwischen öffentlichem Straßenraum und Wohngrundstück, orientiert sich an der für die Erschließung notwendigen Fläche. Ihre Mindestbreite beträgt nach dem Erschließungsplan 8m. Die Nord-Süd-Straße, als Haupteerschließung des Wohngebietes, wurde auf 9m erweitert. Teilweise wurde der Straßenraum aus gestalterischen Gründen angerartig aufgeweitet.
Straßenfläche	Die ausgewiesenen öffentlichen Erschließungsflächen erlauben bei Bedarf statt der vorhandenen Fußgänger- auch eine Straßenverbindung nach Klein.Limberg.
öffentliche/private Grünflächen	Im Süden des Plangebietes werden aus gestalterischen und funktionellen Gründen öffentliche Grünflächen festgesetzt. Sie sollen weiterhin extensiv als Wiese genutzt werden. Private Grünflächen ergänzen die öffentlichen Grünbereiche.
Landwirtschaftsflächen	Aufgrund der Forderungen des Grünordnungsplanes wurden Bereiche im Südosten des Geltungsbereiches als Landwirtschaftsflächen erhalten. In der vorliegenden Fassung ist der Anteil erhöht worden.
Baufenster	<p>In den Baufeldern werden die bebaubaren Flächen durch Baugrenzen festgesetzt. Hier sollen die Hauptgebäude und Garagen/Stellplätze entstehen.</p> <p>Ihre Lage und Form leitet sich vom Gestaltungskonzept ab. Daneben hatten Abstandsfordernungen (Wald, Gashochdruckleitung, Mittelspannungsleitung) und das Ziel, die inneren Teile der Baufelder als zusammenhängende Grünfläche zu erhalten, Einfluß auf die Festsetzung. Die Tiefe erlaubt, allgemein Eigenheime von 10m Tiefe zu errichten. Die Stellung der Garage oder des Stellplatzes ist neben den Wohngebäuden vorgesehen. Die bandförmigen Baufelder erlauben eine bedarfsorientierte Parzellierung und lassen den Bauherren ausreichend Raum zur</p>

individuellen Gestaltung der Grundstücke.

Allgemein wird auf geringe Abstände der Gebäude zur Straße orientiert. Größere Entfernungen von der Straße bedeuten einen erhöhten Versiegelungsgrad wegen der Zufahrten und größeren Leitungslängen. Daneben soll der Siedlungsrand durch Grün geprägt werden. Ausnahmen sind bei reiner Südlage der Parzellen und aus gestalterischen Gründen vorgesehen.

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Derartige Rechte sind zum einen für die Gashochdruckleitung, die nicht im öffentlichen Raum unterzubringen war, auf den privaten Baugrundstücken festgesetzt. Zum anderen wird das Wegenetz durch diese Flächen ergänzt.

Entlang des Waldes ist aus Sicherheitsgründen und im Interesse der öffentlichen Nutzbarkeit der Wälder ein Streifen von 5m festgesetzt. Aus ähnliche Gründen wird das Ufer des Priorgrabens freigehalten. Die übrigen Flächen dienen der besseren Erreichbarkeit der Landschaft, vor allen Dingen für die Fußgänger und den Landwirtschaftsverkehr.

Die Ausweisung als öffentliche Fläche ist nicht notwendig, da sie nicht unmittelbar der Erschließung der Parzellen dienen. Für die betroffenen Eigentümer entstünden durch öffentliche Wege keine anderen Bedingungen für die Nutzung ihrer Grundstücke. Ein hochwertiger Ausbau braucht nicht zu erfolgen.

Den Grundstückseigentümern kann aufgrund der Randlage auf dem Grundstück und der geringen Flächeninanspruchnahme die Festsetzung der Flächen zugemutet werden. Ihre Ausweisung liegt im öffentlichen Interesse, da der Wert des Wohngebietes erhöht wird.

Entwicklung von Natur und Landschaft

Entlang des Priorgrabens wurden aufgrund der Feststellungen des GOP Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Die Flächen sollen in ihrem ursprünglichen Zustand weitgehend erhalten bleiben.

Hier soll, entsprechend den Maßgaben des Grünordnungsplanes, durch entsprechende Maßnahmen gesichert werden, daß die Errichtung der Wohngebäude das Landschaftsbild nicht beeinträchtigt.

Flächen mit Pflanzgeboten

Zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft wurden Pflanzgebote für die privaten Flächen aus dem GOP übernommen. Es sollen strukturreiche ökologisch hochwertige Gartenflächen entstehen. Die Festsetzung schränkt nur in geringem Maße die Gestaltungsfreiheit der Eigentümer ein.

Die geforderten Heckenpflanzungen dienen der besseren Integration des Wohngebietes in die Landschaft. Sie sind, da nur einen kleinen Teil des Grundstückes betreffend, zumutbar.

Baumerhalt

Alle vorhandenen Bäume sind entsprechend den Maßgaben des Grünordnungsplanes (GOP) zu erhalten. Dennoch notwendiges Beseitigen als Ausnahme ist nur bei gleichwertigem Ersatz im Nahbereich ( 3m) zulässig.

Pflanzgebot Bäume

Im Straßenraum werden aus gestalterischen und ökologischen Gründen Standorte für Bäume festgesetzt. Unzumutbare Beeinträchtigungen der Bewohner sind durch die Festsetzung nicht erkennbar.

## **4.2 textliche Festsetzungen**

Art der baulichen Nutzung

Die Liste der allgemein zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 2 BauNVO wird nicht eingeschränkt.

Von den in Abs.3 aufgeführten Nutzungen werden nur kleine Betriebe des Beherbergungswesens, bis zu 20 Betten, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Gartenbaubetriebe ausnahmsweise zugelassen.

Tankstellen sowie Anlagen für Verwaltungen sind unzulässig, weil Störungen durch den von ihnen verursachten Verkehr, auch für die Wohngebiete im Umfeld, entstehen und der Ausbaugrad der Wege hierfür nicht geeignet ist.

Gebietscharakter

Mit der Abrundung der Siedlung soll sich ein ländliches Wohngebiet mit vorwiegend selbst genutztem Eigentum (Eigenheime) weiterentwickeln. Die Freizeitbeschäftigung in der Natur durch Gartenbau, Kleintier- und Hobbytierhaltung oder handwerkliche Aktivitäten auf den Grundstücken sollen nur im notwendigen Maße, wenn sie stören, eingeschränkt werden.

An diesem Ziel muß sich die Erteilung von Ausnahmen und Befreiungen orientieren.

Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl wird im Innern des Wohngebietes entsprechend dem Höchstwert der BauNVO mit 0,4 festgesetzt. Für die Baufelder, die an die Landschaft angrenzen, sind geringere Werte festgesetzt, um einen harmonischen Übergang zu gewährleisten. Bei den Grundstücken im Plangebiet darf die festgesetzte GRZ für Nebenanlagen gem. § 19 Abs. 4 Satz 1

BauNVO nur um 0,1 überschritten werden.

Im Verein mit der Bestimmung der Mindestgrundstücksgrößen wird so die Errichtung eines normalen Eigenheims und der notwendigen Stellplätze auf jedem Grundstück ermöglicht. Gleichzeitig wird ein angemessener Anteil an Grünfläche gesichert

Ausnahmen sollten nur in besonderen Fällen, z.B. bei gewerblicher Nutzung des Grundstückes, zugelassen werden. Das setzt aber auch die Anwendung von durchlässigen Befestigungsmaterialien für Zufahrten, Wege u.dgl.voraus. Die Notwendigkeit der Überschreitungen sind zu begründen.

Die Festsetzung der Geschossigkeit ermöglicht den Ausbau des Dachgeschosses zum Vollgeschob. Die Festsetzung der Traufhöhe (TH) und der Gesamtgebäudehöhe (OK) sichert andererseits, daß sich die neuen Gebäude in die Landschaft und die bauliche Umgebung einfügen. Der Bauherr kann wählen zwischen der Anwendung von Kniestock/Drempel zur besseren Nutzung des Dachgeschosses oder einem höheren Sockel.

Die Bestimmungsfaktoren des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan können nicht gemeinsam maximal ausgenutzt werden. Es greift immer die engste.

So wird den Bauherren ein Spielraum eingeräumt, welche der Faktoren sie ausschöpfen möchten um ihr Ziel zu verwirklichen, ohne ein zu hohes Maß der baulichen Nutzung zuzulassen.

maßgebliches Grundstück

Als maßgebliches Grundstück bei der Ermittlung des Maßes der baulichen Nutzung gilt die tatsächliche Fläche des Flurstückes.

Beschränkung der Zahl der Wohnungen

Die Beschränkung der Zahl der Wohnungen dient der Sicherung des geplanten Charakters der Siedlung als Eigenheimgebiet. Das gilt natürlich nicht für kleine Beherbergungseinrichtungen.

Nebenanlagen

Im Plangebiet sind alle dorftypische Anlagen zulässig. Versorgungsanlagen von überörtlicher Bedeutung sollten dagegen aus dem Gebiet ferngehalten werden, sofern von ihnen städtebauliche Auswirkungen zu erwarten sind.

Leitungsrecht

Die Notwendigkeit des Einräumens von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten wurde bereits erläutert.

Auffüllungen

In den Baufeldern 6 und 7 sind Auffüllungen, im Gegensatz zu den übrigen Flächen, zulässig um Hochwasserschäden an den Gebäuden auszuschließen.

Stellplätze

Der öffentliche Straßenraum ist bewußt nicht derart bemessen, daß hier Stellplätze in ausreichender Anzahl ausgewiesen werden können. Sie sollen auf den Grundstücken, vorwiegend innerhalb der Baufenster nachgewiesen werden.

### **4.3 örtliche Bauvorschriften**

Werbeanlagen

Im Plangebiet soll zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes keine großflächige Werbung zugelassen werden.  
Hinweisschilder in angemessener Größe und Werbung am oder auf dem Grundstück des Gewerbetreibenden sind natürlich zulässig.

Einfriedungen

Die Grundstücke sollen zu den Straßen, wie im Dorf üblich, eingezäunt werden. Die Einsicht in die Grundstücke kann, wo es notwendig ist, auch durch Tore, hohe geschlossene Zäune oder Mauern verwehrt werden.  
Die Zäune sind allgemein auf der Straßenbegrenzungslinie zu errichten. Die rückwärtigen Einfriedungen sollten um 3m von der Grenze nach innen gesetzt und mit Rücksicht auf das Landschaftsbild, im Gehölzriegel eingeordnet werden  
Bei schmalen Grundstücken können auf der Grenze zum Nachbarn Sichtschutzmauern errichtet werden soweit sie im Baufeld liegen.

Freiflächen

Für die unbebauten Teile der Grundstücke sind gewisse Einschränkungen wegen des Natur- und Landschaftsschutzes notwendig.

Gebäudegestaltung

Generelles Ziel ist es, Eigenheime, die sich in die Siedlung und die Landschaft einfügen und gleichzeitig die Zeit ihrer Errichtung erkennen lassen, zu bauen.

Dächer

Die Dachlandschaft ist ein wesentliches Element des Orts- und Landschaftsbildes. Sie erhält am Standort durch die Randlage besondere Bedeutung.

Allgemein wird für die Hauptgebäude ein Steildach vorgeschrieben. Es soll mit üblichen Dachziegeln gedeckt sein. Ausnahmsweise sind natürlich auch andere Oberflächen, wie Fa-

serzement, Metall u.ä., sowie Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie zugelassen, wenn Bedenken wegen des Schutzes des Landschaftsbildes nicht bestehen (Höhe, Form, kein glänzendes Material). Die Festsetzungen beziehen sich nicht auf Nebengebäude.

Pultdächer oder andere Formen können ausnahmsweise zugelassen werden. Expressive und exotische Farben und Formen sollen aber vermieden werden.

Dachflächenfenster, Gaupen, Zwerchgiebel und sonstige Aufbauten sind zulässig. Sie sollen zurückhaltend und sparsam eingesetzt werden. Die Hauptdachfläche selbst muß weiterhin dominieren.

#### Fassaden

Auch für die Fassaden wird eine zurückhaltende Gestaltung durch Farbgebung in gebrochenen (mit Schwarz abgetönten) Farben mit natürlichen Materialien (Putz, Holz, Stein, Keramik oder deren Kombinationen) angestrebt. Reines Weiß ist im Landschaftsbild fremd.

Die Öffnungen, wie Fenster und Türen, sollen dorftypisch eine Lochfassade entstehen lassen.

## 4.4 grünordnerische Festsetzungen

### Bodenschutz

Unnötige Versiegelungen, Auffüllungen und Abgrabungen sind zu vermeiden, damit die natürliche Funktion des Bodens (Speicher-, Filter-, Absatz- und Puffereigenschaften für eindringende Stoffe und Wässer), seine Funktion als Lebensraum für Tier und Pflanze und als Versickerungsfläche für Niederschlagswasser weitgehend erhalten bleibt.

Eine Versiegelung ist unnötig, wenn die Nutzungen und Aktivitäten auch ohne Flächenbefestigung mit geringen Nachteilen möglich sind oder eine andere Lösung das Ausmaß der Bodenversiegelung in Grenzen hält (z.B. Garage mit sehr langen Zufahrten nicht an der rückwärtigen Grenze, Einsatz von „Ökopflaster“).

Durch das noch häufig vorzufindende hohe Anschütten des Kellergeschosses wird das Orts- und Landschaftsbild gestört. Es entstehen untypische, unproportionierte unharmonische Gebäudeansichten. Die heutigen technischen Möglichkeiten gestatten jedem Bauherren, der einen Keller haben will, diesen mit einem vertretbaren Kostenaufwand abzudichten.

### Niederschlagswasser

Ziel der Festsetzungen ist es, den Abfluß aus dem Wohngebiet nicht wesentlich zu erhöhen und die Grundwasserneubildung nicht mehr als notwendig einzuschränken. Eine Versickerung auf den Grundstücken kommt dem Ziel am nächsten.

Das Speichern und die Nutzung, insbesondere für die Pflege des Gartens, hilft dagegen Trinkwasser sparen.

In jedem Fall ist dafür zu sorgen, daß belastetes Wasser nicht versickern kann. Also sollen Stellplätze im Gegensatz zu den Zufahrten dicht versiegelt und überdacht werden.

### Landschaftspflege

Die Flächen wurden aufgrund der Aussagen des Grünordnungsplanes festgesetzt. Für die Vorgartenzonen im Baufeld 4 wurden die Forderungen des GOP nicht übernommen. Dafür wurde die Fläche im Hinterland vergrößert. Den Bewohnern muß ein Teil der Grundstücke auch außerhalb der Baufelder zur freien Verfügung bleiben.

Die entsprechenden Maßnahmen des GOP wurden vollinhaltlich übernommen.

Als Ausgleich für die Inanspruchnahme der Natur und Landschaft sollen auf Teilen der Grundstücke obstwiesenartige Gärten entstehen. Die Bestände entlang des Priorgrabens sollen geschützt werden. Die Erhaltung der vorhandenen Bäume hat keinerlei Auswirkungen auf die Nutzung der Grundstücke.

### Pflanzgebote/ Pflanzbindungen

Die Maßnahmen wurden aufgrund der Aussagen des Grünordnungsplanes festgesetzt. Wesentliche Änderungen sind nicht vorgenommen worden. Die Anzahl der Straßenbäume wurde geringfügig erhöht.

Der Rand des Ortes und damit der Übergang zur Landschaft soll dorftypisch gestaltet werden: Von der straßenbegleitenden Bebauung mit gebäudenahen intensiv genutztem Hof-, Terrassen- oder Arbeitsflächen über die Gärten bis zur Hecke als unmittelbaren Rand.

Je Grundstück ist ein Laubbaum vorgesehen, der möglichst in Hausnähe zu pflanzen ist. Der rückwärtig Gehölzstreifen soll als artenreiche Hecke aus verschiedenen niedrigen, halbhohen und hohen Sträuchern sowie Kleinbäumen mit einem Wildkrautsaum bestehen.

Mit Ausnahme der hausnahen Bereiche sollen nur einheimische standortgerechte Pflanzen verwendet werden. Wegen der Lage zur offenen Landschaft und dem Ziel, ökologisch hochwertige Gärten zu erhalten, muß auf das Anpflanzen von Koniferen auf großen Teilen des Grundstückes weitgehend verzichtet werden. Einzelne Exemplare in Hausnähe sind natürlich

	zulässig. Die Gestaltungsabsichten der Bauherren können mit dieser Einschränkung dennoch verwirklicht werden.
Beleuchtung	Die Festsetzung richtet sich an die Gemeinde bei der Installation der Straßenbeleuchtung. Ziel ist es, die Insekten zu schützen.
Pflege	Das Einhalten der Forderungen ist notwendig, um den im GOP vorgesehenen Ausgleich zu gewährleisten.
Empfehlungen	Über die Festsetzungen hinaus kann durch die Anwohner viel zur umweltschonenden Nutzung der Grundstücke und zum Artenschutz beigetragen werden. Mögliche Maßnahmen sind beispielhaft aufgeführt.
Auswirkungen	Die Einschränkungen, die sich aus den grünordnerischen Festsetzungen ergeben, sind zumutbar und notwendig, da sie der Verbesserung der Umweltqualität beitragen und die übliche Nutzung eines Eigenheimgrundstückes nicht wesentlich beeinträchtigen. Sie sind der Preis für die Schaffung des attraktiven Wohngebietes. Den Anwohnern bleibt genügend Spielraum für die individuelle Gestaltung und Nutzung der Grundstücke. Kostenerhöhungen gegenüber herkömmlicher Gartennutzung sind kaum zu erkennen, im Gegenteil verringert Reduzierung der Versiegelung den Aufwand.

#### **4.5 Ausnahmen und Befreiungen**

Bedingungen	Ausnahmen und Befreiungen sollen zugelassen werden, wenn unbeabsichtigte Härten entstehen und das Wohl der Allgemeinheit nach Abwägung mit den Belangen des Schutzes des Orts- und Landschaftsbildes, des Schutzes der Natur, sowie der Nachbarn eine Abweichung gerechtfertigt, oder wenn unvermutet außergewöhnliche städtebauliche oder architektonische Einzelösungen verhindert würden.  Die Satzung will nicht fortschritthemmend sein, oder durch Festhalten an Einzelheiten eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende Nutzung verhindern. In jedem Fall muß der Charakter des Baugebietes gewahrt bleiben. Die aufgezeigten Möglichkeiten der Kompensation sollen genutzt werden.  Sicherheitsabstände dürfen dadurch nicht unterschritten werden.
Geringfügigkeit	Als geringfügig kann eine Abweichung von den maßlichen Festsetzungen der Satzung angenommen werden, wenn bis zu 5% von einem festgesetzten Maß abgewichen werden soll.

#### **4.6 Nachrichtliche Darstellungen/Hinweise**

Stellplätze	Sie sind in der erforderlichen Anzahl gem. Bauordnung auf den Grundstücken nachzuweisen.
Feuerstätten	Der Betrieb von Feuerstätten richtet sich nach dem einschlägigen Bestimmungen des Forstgesetzes.
Bodendenkmale	Auf die Einhaltung der einschlägigen Gesetze, vor allen Dingen während der Bautätigkeit, wird hingewiesen.

### **5 Durchführung und weiterführende Maßnahmen**

#### **5.1 Bodenordnung**

Treuhandflächen	Für die Realisierung der letzten Bauabschnitte müssen zwei Flurstücke ( 392 und 388) der Treuhand genutzt werden. Die Straßen wurden so gelegt, daß sie für die ersten Bauabschnitte ohne Inanspruchnahme dieser Flächen funktionsfähig sind.
-----------------	---

#### **5.2 Sicherung der Planung und Durchführung**

Mit dem Investor ist alsbald ein Erschließungsvertrag über die Verantwortung für die Herstellung der technischen Infrastruktur und Erschließung abzuschließen.

Eine Veränderungssperre muß nicht erlassen werden.

### **5.3 Kosten**

Kostenschätzung	Die gesamten Kosten für die Maßnahme können gegenwärtig noch nicht bestimmt werden. Für die Erschließung und stadttechnische Ver- und Entsorgung existiert eine vorläufige Schätzung. Danach belaufen sich diese Kosten auf nahezu 2,1 Mill.DM, das sind etwa 78 DM/m <sup>2</sup> Nettobaufläche. Sie sollten bei der weiteren Bearbeitung gesenkt werden. Für die Ausgleichsmaßnahmen nach dem GOP sind zusätzlich 263000 DM veranschlagt, die zum Teil mit dem Aufschluß des Baugebietes (Straßenbäume) oder durch die Grundstückseigentümer zu tragen sind.
Finanzierung	Der Gemeinde entstehen durch die Planung und Realisierung des Wohngebietes keine Kosten. Sie werden durch den Investor im Rahmen der öffentlich-rechtlichen Verträge übernommen.

### **5.4 Flankierende Maßnahmen**

Die Gemeinde muß, sollte das Schmutzwasser nicht vor Ort aufbereitet werden, eine Satzung zur Entsorgung des Abwassers aufstellen, um die ordnungsgemäße kontrollierbare Entsorgung von Sammelgruben zu gewährleisten.

Die Waldstraße ist, nach Verlegung der Kanalisation, normgerecht auszubauen.

## **6 Karten und Pläne**

---

**Bestandskarte**

**Plansatzung**

**Gestaltungsplan**

**Grünordnungsplan**

**Erschließungskonzept**

**Gutachten**