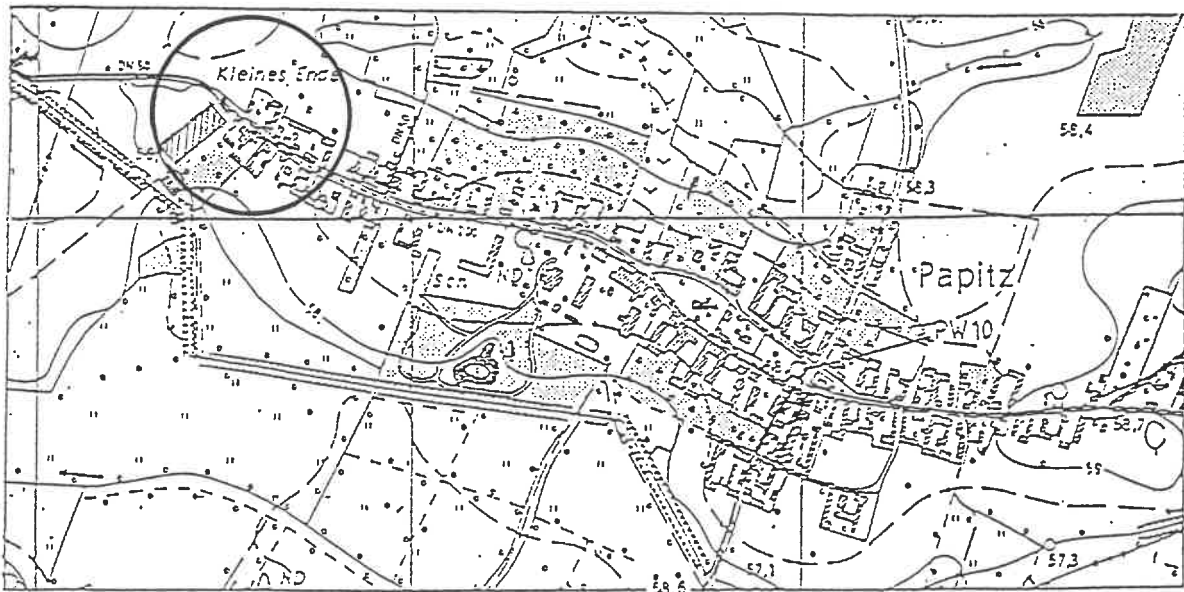


PAPITZ

WOHNUNGSBAUSTANDORT "KLEINES ENDE"

BEBAUUNGSPLAN



INHALTSVERZEICHNIS

- 0. Grundlagen und Verfahrensablauf
- 1. Lage und Grenzen
- 2. Übergeordnete Planungen und Planungsziel
- 3. Bestandsangaben
- 4. Planerische Gesamtgestaltung
 - 4.1. Verkehrsmäßige Erschließung
 - 4.2. Ver- und Entsorgung
 - 4.3. Grünordnung
- 5. Planungsinhalte
 - 5.1. Art der baulichen Nutzung
 - 5.2. Maß der baulichen Nutzung
 - 5.2.1. Grundflächenzahl
 - 5.2.2. Zahl der Vollgeschosse
 - 5.2.3. Gebäudehöhe
 - 5.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen
 - 5.4. Garagen, Stellplätze
 - 5.5. Festsetzungen zur Begrünung
- 6. Ortsbildgestaltung
- 7. Flächenbilanz

D. Grundlagen und Verfahrensablauf

Artikel 28 des Grundgesetzes begründet das Recht der Gemeinden zur Regelung aller Angelegenheiten der örtlichen Gemeinschaft in eigener Verantwortung.

Auf dieser Grundlage steht der Gemeinde das Selbstverwaltungsrecht zur Regelung der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung im Gemeindegebiet (Planungshoheit) zu.

In Ausübung dieses Rechts und auf Grund des Bedarfs an Wohnstätten im Ort Papitz hat die Gemeinde Papitz ein Bebauungsplanverfahren gemäß § 1-4 und 8-13 BauGB für das Plangebiet

Papitz Wohnungsbaustandort "Kleines Ende"

durch den Aufstellungsbeschluß vom 06.10.1993 eingeleitet.

Da bisher kein gültiger Flächennutzungsplan für die Gemeinde Papitz vorliegt, handelt es sich um einen Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 3 BauGB.

Das Verfahren soll mit gleichzeitiger Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.

Im Vorfeld der Bearbeitung fanden Abstimmungen zur Übereinstimmung des Vorhabens mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung sowie mit wesentlichen Trägern öffentlicher Belange statt, in deren Ergebnis die vorliegende Variante der Bebauung entwickelt wurde.

Mit der Bebauungsplanung wird die Voraussetzung für die Schaffung baureifer Grundstücke und die Zulässigkeit von Bauvorhaben grundlegend geregelt.

1. Lage und Grenzen

Das Planungsgebiet Papitz "Kleines Ende" liegt westlich der bebauten Ortslage und hat eine Gesamtfläche von ca. 6.000 qm.

Es umfaßt die Flur 1 der Gemarkung Papitz, davon im Einzelnen die Flurstücke

54/2 teilweise.

55/4 teilweise

Es wird begrenzt im Norden durch die Schulstraße. Östlich durch den abzweigenden Teil der Schulstraße sowie südwestlich durch den Brahmower Landgraben.

Katastermäßige und kartologische Grundlage für den B-Plan bildet die Vermessung des Vermessungsbüro Stresse vom November 1993.

2. Übergeordnete Planungen und Planungsziele

Für die Gemeinde Papitz gibt es derzeit keinen gültigen Flächennutzungsplan.

Im Flächennutzungsplanentwurf ist die zu beplanende Fläche als Fläche für Wohnbebauung ausgewiesen (gesamt ca. 2 ha).

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf basiert auf der Grundlage einer geminderten Bebauung in diesem Bereich, die mit wesentlichen Behörden, die Träger öffentlicher Belange sind, abgestimmt wurde.

Das Planungsgebiet betreffende Planungsabsichten weiterer Träger öffentlicher Belange sind nicht bekannt.

Als allgemeine Planungsziele wurden vorgeschlagen:

- Ausweisung reiner Wohnbebauung
- lockere Bebauung, dem Kleinsiedlungscharakter angepaßt
- eingeschossig mit ausgebauter Dachgeschoßetage
- fließender Übergang der geplanten Bebauung in die Landschaft.

3. Bestandsangaben

Das Planungsgebiet wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

Ein Teil wurde im Rahmen des Straßenbaus der Schulstraße als Lagerfläche genutzt (Brachland).

Bewuchs mit Großgrün ist nicht vorhanden.

Das Relief des Planungsgebietes ist weitgehend eben. Es sind Geländehöhen zwischen 57,8 und 58,4 U.NN vorhanden. Das Gelände fällt in südwestlicher Richtung um ca. 0,6 m.

Das Planungsgebiet liegt im Biosphärenreservat "Spreewald" Zone III mit dem Status Landschaftsschutzgebiet.

Eine Bebauung erfordert die Beantragung der Entlastung aus dem Schutzstatus bzw. eine Ausnahmegenehmigung durch den Planträger beim Ministerium Umwelt, Naturschutz und Raumordnung, Abt. Naturschutz und Landschaftspflege in Potsdam.

Das Gebiet ist kein Baubeschränkungsgebiet und es werden keine Flächen durch den Bergbau beansprucht.

Das Plangebiet liegt nicht im Wirkungsbereich bergbaulicher Grundwasserabsenkung.

Für das Gebiet ist ein Grundwasserstand von 1,20 - 1,50 m unter Gelände zu erwarten. Vorab eines hydrologischen Standortgutachten ist daher allgemein mit erschwerten Bedingungen bei Unterkellerung der Gebäude zu rechnen.

Das bestehende Landschaftsbild ist geprägt durch ein weitläufiges ebenes Terrain.

Das Plangebiet wird zweiseitig über die Schulstraße als öffentliche Verkehrsanlage erschlossen. Die vorhandenen Breiten der Straßenverkehrsflächen sichern die verkehrsmäßige Erschließung der geplanten Eigenheime.

Gegenwärtig tangiert eine 0,4 KV-Freileitung das Plangebiet, die das Grundstück Schulstraße 36 erschließt. Im Rahmen der Neuerschließung sollte die Erdverlegung dieser Leitungskabeln angestrebt werden, so daß bestehende Freileitungen überflüssig werden.

Innerhalb des Plangebietes gibt es keine Bestände die dem Natur-, Landschafts- oder Denkmalschutz unterliegen. Der Gewässerrand des Brahmower Landgrabens ist im Abstand von mind. 3 m von jeglicher Bebauung freizuhalten.

4. Planerische Gesamtgestaltung

Die dem Gesamtkonzept zugrundeliegenden allgemeinen Planungsziele sind bereits im Abschnitt 2 genannt.

Davon ausgehend wurde der beiliegende Bebauungsplan als Grundlage für die Bestimmung der Grenzen zwischen öffentlichen Erschließungsflächen und privatem Bauland, als Anhalt für die Ordnung der bebaubaren Fläche, sowie für das Maß der Bebauung erarbeitet.

4.1. Verkehrsmäßige Erschließung

Die Erschließung erfolgt über den von der Hauptstraße abzweigenden Teil der Schulstraße. Die vorliegende Planung führt zu keiner wesentlichen Zunahme des Verkehrsaufkommens auf der genannten Straße.

Die Schulstraße wurde im Jahr 1993 endgültig ausgebaut. Der abzweigende Teil als Anliegerstraße ist mit einer sandgeschlämmten Schotterdecke befestigt.

Auf Grund der nicht wesentlichen Erhöhung des Verkehrsaufkommens ist eine Erweiterung des vorhandenen Querschnittes des öffentlichen Raumes in diesem Bereich nicht erforderlich. Die Einmündung in diesem Teil der Schulstraße wurde im Rahmen des Gesamtstraßenausbaues bereits realisiert.

4.2. Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist wie der Ort Papitz insgesamt bisher nicht an eine zentrale Abwasserkläranlage angeschlossen.

Im Rahmen des erfolgten Straßenneubaus der Schulstraße wurde die erforderliche Schmutzwasserkanalisation in die Straße verlegt, entbehrt jedoch einer nachfolgenden Kläranlage, so das die Gesamtanlage zur Zeit noch unwirksam ist.

Die Klärung dieser Problematik mit dem Ziel der Aktivierung des vorhandenen Netzes ist noch nicht endgültig erfolgt.

Bis dahin ist die Schmutzwasserentsorgung über abflußlose Sammelgruben zu gewährleisten.

Die Kapazität der bereits verlegten Abwasserkanalisation beinhaltet den Bedarf des Plangebietes.

Eine zentrale Regenwasserentsorgung, die die Grundstücke einschließt, ist nicht vorhanden.

Das in der Schulstraße anfallende Regenwasser wird über Straßeneinläufe in den Brahmower Landgraben eingeleitet.

Die Regenwasserentsorgung der Wohnbaugrundstücke soll zur Vermeidung von unnötigen Anfallmengen und zur möglichst geringen Veränderung des Bodenwasserhaushaltes durch Versickerung, Sammlung oder Verwertung auf den Grundstücken selbst vorgenommen werden.

Die Trinkwasserversorgung ist über die bereits vorhandene Trinkwasserleitung DN 50 PE gesichert.

Die elektrosseitige Erschließung erfolgt durch Anschluß an die tangierende 0,4 KV Freileitung, die im Rahmen der Realisierung der Baumaßnahmen verlegt werden sollte.

Der Ort Papitz wurde im Rahmen des Straßenbaues durch Telekom neu verkabelt. Entsprechende Anschlußmöglichkeiten sind vorhanden.

Möglichkeiten des gebietlichen Anschlusses an das zukünftige Erdgaswerk der Spreegas GmbH sind nicht vorhanden.

4.3. Grünordnung

Als Teil des Bebauungsplanes wird ein Grünordnungsplan auf der Grundlage § 7 ff Bbg Nat.SchG erstellt und im Bebauungsplan als Festsetzung aufgenommen.

Die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen werden innerhalb der privaten Grundstücksflächen realisiert.

Die im Bebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl bietet die Möglichkeit der Begrünung von mind. 60 % der Grundstücksflächen.

5. Planungsinhalte

5.1. Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt die besondere Nutzungsart **Reines Wohngebiet** fest. Damit sind auf der Grundlage des § 3 BauN VO Wohngebäude allgemein zulässig.

Reine Wohngebiete dienen dem Wohnen und sichern ein Höchstmaß an Ruhe vor störenden Nichtwohnnutzungen. Störungen und Belästigungen resultieren daher nur aus den mit dem Wohnen verbundenen Tätigkeiten.

5.2. Maß der baulichen Nutzung

5.2.1. Grundflächenzahl

Die Steuerung der Dichte der Überbauung erfolgt, außer durch die Festsetzung überbaubarer Flächen, durch die Grundflächenzahl, die das Verhältnis zwischen der maßgebenden Baugrundstücksfläche und der zulässigen Grundfläche bestimmt.

Gemäß BauNVO § 17 ist für Reine Wohngebiete eine Grundflächenzahl 0,4 zulässig.

Den allgemeinen Planungszielen entsprechend und zur Begrenzung des Versiegelungsgrades wird einer Grundflächenzahl dem Kleinsiedlungscharakter angepaßt von 0,3 bestimmt.

5.2.2. Zahl der Vollgeschosse

Das gesamte Plangebiet wird der vorhandenen dorftypischen eingeschossigen Bebauung angepaßt.

Darüber hinaus ist die Möglichkeit der Ausnutzung der Dachgeschosse für Aufenthaltsfunktionen des Wohnens gegeben.

5.2.3. Gebäudehöhe

Die Begrenzung der Gebäudehöhe erfolgt als Traufhöhe (TH) bei geneigter Dachform zwischen 45 und 51 Grad.

Aus der historischen Typik des Dorfes Papitz sind relativ geringe Traufhöhen bis max. 4,5 m abzuleiten.

Um den Blick auf den Park und Gutsbereich des Ortes Papitz weitgehend zu erhalten, werden Traufhöhen von 3,5 m bis 4,0 m als Höchstgrenze festgesetzt.

5.3. Bauweise und Überbaubare Grundstücksflächen

Die zeichnerische Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen bildet die Voraussetzung, daß ein B-Plan die Kriterien des § 30 Abs. BauGB erfüllt und planungsrechtliche Grundlage für Bauvorhaben wird.

Die Festsetzung erfolgt als Baugrenze.

5.4. Garagen, Stellplätze

Garagen sind ganz oder teilweise umschlossene Räume zum Aufstellen von Kraftfahrzeugen, dazu zählen auch Car-Ports.

Garagen die dem Eigenbedarf dienen sind zulässig.

Die notwendigen Stellplätze sind auf den Grundstücken abzusichern.

§ 49 Abs. 5 BauO in Verbindung mit der VVBauO bestimmt die Herstellung der durch die Bauvorhaben entstehenden notwendigen Stellplätze bzw. Garagen.

Die notwendige Anzahl richtet sich nach der Art und der Größe der Nutzung, sofern die Gemeinde nicht durch Satzung anderes festsetzt bestimmt sich die notwendige Stellplatzenzahl nach den Richtzahlen der VVBauO wie folgt:

Einfamilienhäuser 1 - 2 Stellplatz je Wohnung

5.5. Festsetzungen zur Begrünung

Die Festsetzungen zur Begrünung beschränken sich auf die privaten Grundstücke.

Öffentliche Grünanlagen innerhalb des B-Plangebietes sind nicht vorgesehen.

Im Bereich bis 5 m von der Grundstücksgrenze sind Vorgärten anzulegen und dauerhaft zu pflegen.

Der geforderte Abstand vom Graben von 8 m wird auf 12 - 15 m erweitert, um in diesem Bereich die Möglichkeit der Herausbildung eines natürlichen Biotopes zu schaffen.

In den hinteren Grundstücksbereichen (8 m von der Grundstücksgrenze) sind vorzugsweise Nutzgärten anzulegen und mit einheimischen Obst- oder Laubgehölzen zu bepflanzen (siehe Erläuterungen zum Grünordnungsplan).

Um die Flächenversiegelungen auf ein Mindestmaß zu beschränken, sind notwendige Befestigungen auf den Grundstücken mit wasser-durchlässigen Materialien vorzunehmen.

6. Ortsbildgestaltung

Die zukünftige bauliche Erscheinung des ausgewiesenen Plangebietes wird im wesentlichen durch die privaten Gebäude, baulichen Anlagen und Pflanzungen geprägt und soll sich dem ortstypischen Erscheinungsbild anpassen.

Aus Gründen der dörflichen Typik und um eine angemessene Einfügung in den landschaftlichen Rahmen zu erzielen, sind die Gebäude mit geneigten Dächern herzustellen (bis 45 ° - 51 °).

Zur Sicherung einer gepflegten und gestalteten Umwelt sind nicht-öffentliche, umbaute und für bauliche Anlagen nicht erforderliche Freiflächen die Pflanz- und Erhaltungspflichten in Vereinbarung mit § 9 Abs. 1 BauO bestimmt.

Zur Einfriedung sind vorzugsweise begrünbare Zäune sowie Hecken vorzusehen bei einer maximalen Höhe von 1,10 m.

7. Flächenbilanz

Das Plangebiet umfaßt eine Fläche von ca. 6.120 qm, die sich wie folgt gliedert:

- Fläche für vorgesehene Wohnbebauung:	1.680 qm
- Verkehrsfläche: (Grundstückszufahrten, Einfahrten, Wege auf den Grundstücken)	560 qm
- begrünbare Flächen auf den Grundstücken:	3.360 qm
- Sukzessionsfläche:	520 qm
	<hr/>
	6.120 qm

aufgestellt Papitz, April 1994