

Vorhaben- und Erschließungsplan
KIRSCHALLEE
Neu Vehlefan, Ortsteil Klein Ziethen
Flurstücke 182 und 183
Teil B

Vorhabenträger:

EBR-Verkaufsbüro
Karl-Marx-Allee 105
10243 Berlin

Stand: 04.05.1994

Vorhaben- und Erschließungsplan Teil B

1 Vorbemerkungen

Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird für die Flurstücke 182 und 183 der Flur 03 aufgestellt. Diese Fläche umfaßt ca. 1,07 ha. Im Katasterauszug mit der Vermessung vom 04.12.1946 sind die Flurstücke mit 56/1 und 56/2 der Flur 1 bezeichnet. Sie sind mit den vorgenannten Flurstücken identisch. Das Flurstück 183 wurde am 26.08.1992 neu vermessen. Das Flurstück 182 wird im Zusammenhang mit der geplanten Teilung der Grundstücke entsprechend dem Planteil A und seiner Zustimmung neu eingemessen. Die äußeren Abmessungen des Planteiles A stimmen mit den Katasterdarstellungen überein.

2 Planungserfordernis

Die vorhandenen Flurstücke 182 und 183 werden durch die Kirschallee und durch die Wolfslaker Straße begrenzt. Dieses Gebiet liegt am Rande der vorhandenen Ortsbebauung von Klein Ziethen und ist nach den §§ 30, 31 und 33 bis 35 des BauGB nicht zulässig. Für dieses Gebiet liegen kein Flächennutzungsplan oder Bebauungsplan vor und sind gegenwärtig auch nicht in der Bearbeitung.

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten und um hierbei den öffentlichen Belangen, insbesondere

- den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung und der Schaffung von Wohneigentum (vgl. § 1 Abs. 5 Nr. 2 BauGB)

- der Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie der Gestaltung des Ortsbildes (vgl. § 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB)

gerecht zu werden, hat die Gemeindevertretung am 16.12.1992 die Aufstellung eines Vorhaben- und Erschließungsplanes beschlossen. Entsprechend dem vorliegenden Rahmenplanentwurf für die Ortsentwicklung ist festzustellen, daß die geplante Wohnbebauung an der Kirschallee der Ortsentwicklung nicht entgegensteht, sondern eine Abrundung des Dorfbildes in südlicher und nordöstlicher Richtung erreicht wird.

3 Planinhalte

Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird aufgestellt, um die Teilung der Grundstücke und ihre bauliche Nutzung für eine Wohnbebauung vorzubereiten. Damit wird die Bebauung bisher nicht bebauter Flächen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zugeführt.

Obwohl die vorhandenen Flächen nur teilweise von der Landwirtschaft genutzt wurden, stellt die Inanspruchnahme von ca. 1,07 ha einen Eingriff in die Landschaft dar, die Ausgleichsmaßnahmen erforderlich macht. Die Auswirkungen des Eingriffs werden durch die Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes über Art und Maß der baulichen Nutzung und über nicht bebaubare Flächen begrenzt sowie über durchzuführende Maßnahmen (Pflanzpflichten) ausgeglichen, die im Grünordnungsplan gesondert ausgewiesen werden.

4 Festsetzungen

4.1 Festsetzungen über Art und Maß der baulichen Nutzung gemäß § 5 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Das Baugebiet wird als reines Wohngebiet (WR) gemäß § 3 BauNVO festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO durch folgende Festsetzungen bestimmt:

- höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ gem. § 19 BauNVO): 0,25
- höchstzulässige Geschoßflächenzahl (GFZ gem. § 20 Abs. 2 bis 4 BauNVO): 0,40
- Zahl der Vollgeschosse gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO, d. h. zulässig sind zwei Vollgeschosse, wovon eines ein Dachgeschoß sein muß: I + D

Die zulässige Grundfläche ist entsprechend § 19 BauNVO zu bestimmen, jedoch abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 2 ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO höchstens bis zu 25 % zulässig.

Grundflächen von überdachten Stellplätzen (Carports) gehen nur mit 50 % in die Berechnung der bebauten Fläche ein, wenn ihre Grundfläche 16 m² und die Höhe der Überdachung 2,50 m über Gelände nicht überschreitet.

4.2 Festsetzungen über Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 2 BauGB

Die Bauweise wird entsprechend § 22 Abs. 1 BauNVO als offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt, zulässig sind Einzelhäuser bzw. Doppelhäuser, die durch Garagen oder Carports verbunden sind.

Entsprechend der gemäß § 83 BauO eingeräumten Möglichkeit der Gemeinden, örtliche Bauvorschriften auch über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen zu erlassen, wird für das Plangebiet die Anwendung von Satteldächern mit einer Dachneigung von 42 ° und Hartdachdeckung mit Ziegeln in Rottönen festgesetzt. Die Fassaden sind ortsüblich in Putz oder unter Verwendung von Klinkern im Rotton auszuführen. Abweichungen hiervon können ausnahmsweise zugelassen werden.

Im Interesse der städtebaulichen Ordnung werden die überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO und Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO) sowie die Stellung der baulichen Anlagen bestimmt. Baulinien legen straßenseitig das Erscheinungsbild fest. Die Stellung der baulichen Anlagen ist durch die Firstrichtung so festgesetzt, daß die ortsübliche Traufstellung der Häuser Anwendung findet. Die Baugrenze zur Feldseite garantiert die Erhaltung der grünen Umgebung.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind grundsätzlich als private Grünflächen (Hausgärten) anzulegen und zu unterhalten. Darüber hinausgehende Festlegungen werden im Grünordnungsplan verbindlich ausgewiesen.

4.3 Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur ausnahmsweise zulässig, ebenso andere bauliche Anlagen, die nach BauO im Bauwuch zulässig sind. Ausgenommen hiervon sind Carports mit einer Grundfläche von höchstens 16 m² und einer Höhe der Überdachung von höchstens 2,50 m sowie Müllboxen oder Aufstellplätze für Abfallbehälter, wenn ihre Grundfläche höchstens 2 m² beträgt und wenn sie einen straßenseitigen Sichtschutz erhalten.

4.4 Festsetzungen der Verkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die für die Erschließung und Nutzung der Grundstücke erforderlichen Verkehrsflächen sind als 5,5 m breite bituminierte Straße vorhanden. Sie werden vom Vorhabenträger durch einen Grünstreifen und Gehweg (1,50 m Verbundpflaster) ergänzt.

4.5 Stellplätze und Garagen

Ausnahmen von der in § 49 Abs. 1 BauO verankerten Pflicht zur Herstellung von Stellplätzen und Garagen sind ausgeschlossen. Die erforderlichen Stellplätze oder Garagen sind auf dem jeweiligen Baugrundstück zu errichten.

Garagen sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Grundflächen von Stellplätzen und Garagen mit ihren Zufahrten sind gemäß § 19 Absatz 4 BauNVO bei der Ermittlung der Grundfläche mitzurechnen - vgl. die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung.

Stellplätze und Zufahrtswege sind mit ökologischem Pflaster oder Rasengitter zu befestigen.

5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Zum Ausgleich für die Inanspruchnahme bisher un bebauter Flächen für eine bauliche Nutzung wurden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt, die die Erhaltung und teilweise eine Wert-erhöhung des Landschaftsraumes bewirken sollen. Mit der Aufstellung eines Grünordnungsplanes wird den Forderungen des Bundesnaturschutzgesetzes und des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes nach einem landespflegerischen Planungsbeitrag entsprochen.

Im landschaftspflegerischen Planungsbeitrag als integralem Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplanes werden die Auswirkungen des Eingriffs untersucht und bewertet sowie die erforderlichen Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen dargestellt.

Die Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes in Verbindung mit den Festsetzungen des Grünordnungsplanes begrenzen die Auswirkungen des Eingriffs und stellen in ihrer Summe eine Eingriffskompensation dar.

6 Erschließung, Medienversorgung

Neben der Ergänzung der vorhandenen Straße an der Kirschallee durch Straßenbegleitgrün und einen Gehweg kann die vorhandene Wasserleitung der Trasse A in der Kirschallee (DN 150 mm PVC) für die Versorgung der Anlieger verwendet werden.

Die Abwasserentsorgung erfolgt bis zur späteren zentralen Abwasserentsorgung in ortsüblicher Form, d. h. in Abwassersammelgruben auf jedem Grundstück.

Als Heizmedium wird Flüssiggas in erdüberdeckten Behältern auf jedem Grundstück angeboten, bis ein Anschluß an zentrale, erdverlegte Gasleitungen möglich ist.

Die Elektroversorgung der Wohnhäuser und die Straßenbeleuchtung wird durch Erweiterungsmaßnahmen an den bestehenden Elektroversorgungseinrichtungen abgesichert.

Die Versorgung mit Telefonanschlüssen ist mit Hilfe der vorhandenen oberirdischen Leitung an der Kirschallee möglich.

7 Erforderliche Maßnahmen

Mit dem vorgelegten Vorhaben- und Erschließungsplan (Planteil A und Teil B) und dem Grünordnungsplan sind die Voraussetzungen für den Abschluß eines Durchführungsvertrages zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger vorhanden. Der Vorhabenträger und die Gemeinde entscheiden dann in diesem Rahmen gemeinsam über die einzuleitenden Schritte, die für die Realisierung des Vorhabens erforderlich sind.

aufgestellt:



Harald Schulz

Telefon: (030) 24 30 32 07

Telefax: (030) 24 30 37 95