

B E G R Ü N D U N G
zur Satzung über den Bebauungsplan Bp I/ 93
für das Gebiet Schwante- Mühlenweg 13

1. Erfordernis des Bebauungsplanes

Die Gemeinde Schwante beabsichtigt auf den Grundstücken:

Flurstücke 61 und 62 der Flur 6
der Gemarkung Schwante folgendes Vorhaben auszuführen:

Die Erschließung und Errichtung von 10 Einfamilienhäusern

Die Einzelvermessung und Bezeichnung der Teilstücke erfolgt bei Verkauf der Teilflächen durch die Eigentümer.

Die Grundstücke liegen noch 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:
Die Baugrundstücke befinden sich im Außenbereich und sind nur teilweise erschlossen.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Im Dorfentwicklungsplan der Gemeinde, der am 18.10.1990 von der Gemeindevertretung bestätigt wurde, ist der o.a. Standort als Fläche für den allgemeinen Wohnungsbau dargestellt.

Mit der Satzung über den Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des oben beschriebenen Vorhabens und für die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen geschaffen werden.

Die Durchführung des Vorhabens ist auch aus folgenden Gründen im öffentlichen Interesse dringlich:
Deckung eines erheblichen Wohnbedarfs, Wohnraum für ca. dreißig Einwohner soll geschaffen werden.

Die Satzung über den Bebauungsplan ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

Sie steht in Übereinstimmung mit der Kreis- und Ortsentwicklungskonzeption.

3. Inhalt der Planung

Die geplanten Einfamilienhäuser werden in Art und Maß den örtlichen Gegebenheiten angepaßt.

Bestimmend für die im Bebauungsplan festgelegten Maße der baulichen Nutzung (GRZ 0.2 und GFZ 0.3) ist die vorhandene Siedlungsstruktur der Gemeinde Schwante. Es erfolgt eine Einzelhausbebauung, eingeschossig mit ausgebautem Dachgeschoß.

Aufgrund der im Bebauungsplan getroffenen Festlegungen zum Maß der baulichen Nutzung wird die im § 17, Abs. 1 BauNVO festgesetzten Obergrenze der Geschößflächenzahl für allgemeine Wohngebiete unterschritten.

Im Geltungsbereich der Satzung sind nur bauliche Anlagen und Einrichtungen zugelassen, die dem allgemeinen Wohnen dienen, gemäß § 4 BauNVO.

4. Umweltverträglichkeit

Der Planung und Ausführung der Einfamilienhäuser liegen ein Höchstmaß an ökologischen Anforderungen zugrunde. Energiesparen des Bauen und die Verwendung umweltschonender Baumaterialien ist Zielstellung.

Die zu bebauende Fläche ist z.Zt. eine brachliegende Ackerfläche. Mit der Bebauung entsteht eine offene durchgrünte Wohnstruktur, die der landschaftlichen Lage des Standortes gerecht wird und sich den vorhandenen offenen Strukturen an der Vehlefanzer Straße anpaßt.

Wesentlicher Ausdruck dafür ist die Festlegung der überbaubaren Flächen. Sie garantieren jeweils zwischen den Wohnkomplexen ein hohes Maß der Anknüpfung an die bisherige Gartenlandschaft. Alle im Planungsgebiet vorhandenen Grünzüge bzw. Biotope werden erhalten und in die Freiflächengestaltung mit einbezogen.

Die Straßen gewährleisten einerseits eine minimale Versiegelung des Bodens und bieten Zugänglichkeit.

5. Erschließung

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung über den Bebauungsplan muß in verkehrlicher und in ver- und entsorgungstechnischer Hinsicht neu erschlossen werden.

Die Wasserversorgung erfolgt durch:

PWA-Potsdamer Wasserversorgungs- und Abwasserbehandlungsunternehmen GmbH

Die Stromversorgung ist durch die:

MEWAG-Märkische Energieversorgungs AG sichergestellt.

Für die Erschließung des Standortes werden erforderlich:

-Straßenbauliche Maßnahmen:

Die Erschließung des neuen Weges erfolgt ortstypisch als Pflasterung mit zum Teil getrennter Gehwegführung.

-Wasserversorgung:

Heranführen der Wasserversorgung vom Mühlenweg. Anschluß an die vorhandene Trinkwasserleitung DN 250 AZ.

-Die Ableitung des Abwassers erfolgt durch Anschluß an die geplante Abwasserleitung. Der Anschlußpunkt ist mit dem Zweckverband Kremmen abzustimmen.
Als Zwischenlösung sind Auffanggruben zulässig.

-Energieversorgung:

Die Projektierung und Realisierung bis Hausanschluß erfolgt durch die Märkische Energieversorgungs AG. Eine Fläche von 6m x 6m sind im Baugebiet für Transformatorenstationen vorgesehen.

-Wärmeversorgung:

Die Festlegung des Heizmediums ist abhängig von der termingerechten Bereitstellung. Vom Vorhabenträger wird eine Einzelbeheizung mittels Erdgas favorisiert. Ansonsten erfolgt die Beheizung mittels Öl bzw. Flüssiggas.

-Fernmeldeversorgung:

Der Fernmeldeanschlußpunkt für das geplante Gebiet wird mit der Deutschen Bundespost Telekom festgelegt.

Die Kosten für die Erschließung sind vom Vorhabensträger zu tragen.

6. Verwirklichung:

Die mit der Erschließung beauftragte GbR hat sich im Rahmen des abgeschlossenen Erschließungsvertrages verpflichtet, das Vorhaben bis zum 31.12.1994 zu realisieren.

