

BEGRÜNDUNG

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1
der Stadt Schraplau
„ Am Weinberg “ – 2 Einfamilienwohnhäuser
Größe ca. 3000 qm -

Allgemeines

Das Flurstück 862 der Flur 3 der Gemarkung Schraplau gehört teilweise, ca. 3000 qm (Teilung im Kataster noch nicht fortgeschrieben) der Familie Maury/Marka. Es liegt im Süden des Ortes. Das Gelände ist eben . Die angrenzende Straße führt zu Einzelstandorten im Außenbereich. Die geplante Bebauung schließt sich an ein bestehendes Wohngrundstück an.

Die Teilfläche von ca. 3000 qm soll wie folgt genutzt werden:
der Investor beabsichtigt im Geltungsbereich 2 Einfamilienhäuser zu errichten,
eine Teilfläche soll als Wendepplatz genutzt werden, die Restfläche bleibt Grünland.

Es entstehen Teilung zwei neue Flurstücke

Rechtliche Grundlagen

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen (Satzung) stimmt mit der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung der Stadt Schraplau überein.

Der Entwurf des Flächennutzungsplanes aus dem Jahre 1994 wird nach dem Beschluß der Stadtverordneten so überarbeitet, daß die betreffende Fläche im Zusammenhang mit der bestehenden Wohnbebauung , als Wohngebiet ausgewiesen wird.

Am Flächennutzungsplan wurde in den letzten Jahren nicht weitergearbeitet, da die weitere Entwicklung der Stadt in seiner Gesamtheit nicht einheitlich klar war und außerdem von zahlreichen äußeren Bedingungen abhängt, die nicht beeinflußt werden können.

Durch diesen Beschluß soll dem Eigentümer des Grundstückes die Möglichkeit gegeben werden, auf seinem eigenen Grundstück ein Wohnhaus für sich und seine Familie zu errichten und sich wieder in Schraplau anzusiedeln. Damit soll der allgemeinen Abwanderung vorallem von jungen Leuten ein positives Beispiel gesetzt werden. Auch für die sozialen Einrichtungen der Stadt ist das eine positve Entscheidung.

Zwischen der Stadt Schraplau und dem Investor ist ein Durchführungsvertrag geschlossen, darin sind alle Maßnahmen zur Realisierung des Vorhabens festgelegt. Gesetzliche Grundlagen sind das Baugesetzbuch, die Baunutzungsverordnung und die Planzeichenverordnung in den letzten Fassungen.

Geltungsbereich

Das Flurstück liegt westlich einer Gemeindestraße.
Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 3000 qm (Umringsgrenzen im Plan dargestellt). Im Geltungsbereich sind die 2 Einfamilienhäuser und die erforderliche Wendemöglichkeit für Entsorgungsfahrzeuge vorgesehen.

Im Westen wird durch die Schaffung eines kleinen Erdwalles eine natürliche Grenze geschaffen, die gleichzeitig eine intensive Begrünung erhält.

Die Bereich stellt somit eine Abrundung des vorhandenen Gebietes dar
Die angrenzenden Flächen sind wie folgt:

Osten	befestigter Weg daneben Brachland
Süden	Brachland
Westen	Brachland., zeitweise genutzt
Norden	Grundstück mit Wohnbebauung

Die Vermessung und Teilung im Geltungsbereich erfolgt durch den ÖbVI Schrunner.
Die notwendigen Pläne wurden durch den ÖbVI erarbeitet und eingereicht.

Erschließung/ Versorgung

Der Beginn der Erdarbeiten ist allen notwendigen Stellen 14 Tage vor Beginn schriftlich mitzuteilen (auch die Ämter der Archäologie).
Die bauausführenden Betriebe werden auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht im Falle unerwarteter freigelegter archäologischer Funde oder Befunde hingewiesen.
Bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige sind die Stellen unverändert zu lassen.

Die notwendigen Versorgungsleitungen liegen teilweise in der Straße.
Mit dem Versorgungsträgern MEAG und TAZV werden die notwendigen Verträge zur Erschließung und Versorgung geschlossen.

Entsprechend der Stellungnahme des Abwasserzweckverbandes wird die Schmutzwasserentsorgung vorgenommen. Der Bau einer Sammelgrube ist als Übergangslösung vorgesehen..
Die notwendigen Anträge wurden gestellt.

Das Regenwasser wird aufgefangen und zur Bewässerung der Grünflächen genutzt.

Es wird in Absprache mit dem Versorgungsträger ein Hydrant vorgesehen.

Bei Beschädigung der Straße wird diese wieder in den Ursprungszustand hergestellt.
Alle Leitungen werden entsprechend der Vorschriften verlegt. Die Kosten trägt der Investor.
Die konkrete Realisierung ist im Durchführungsvertrag zwischen Investor und Stadt geregelt.

Entlang der Grundstücksgrenze wird auf dem Grundstück bis zum Eingang des Hauses 2 ein befestigter Weg errichtet..

Es sind Stellplätze für Abfallbehälter vorgesehen. An den Tagen der Entsorgung werden diese an der Straße zur Entsorgung bereitgestellt.

Die Arbeiten der äußeren Erschließung sind über den Durchführungsvertrag und den Verträgen mit der MEAG (Elektro) und dem TAZV geregelt .

Inhalt der Planung

Die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist mit der städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

Die Festlegungen des Planes beziehen sich auf planungsrechtliche, gestalterische und grünordnerische Festsetzungen, sowie auf die Bauordnung.

Die beiden Wohnhäuser werden in der Bauflucht des vorhandenen Hauses gesetzt
Die Dachneigung von 34 Grad und Dacheindeckung mit Ziegel sind aufeinander abgestimmt

Das Wohnhaus 1 erhält ein Walmdach mit einer Dachneigung von 34 Grad
Das Haus ist nicht unterkellert.

Das Wohnhaus 2 erhält ein Satteldach mit der Dachneigung von 34 Grad.
Das Dachgeschoß ist ausbaufähig. Das Haus wird unterkellert, wobei im Keller eine Einliegerwohnung für die Großeltern vorgesehen ist

Die Traufhöhe liegt bei max. 5,20 m über OK Straßenmitte

Beide Grundstücke erhalten an der Nordgrenze einen Carport mit einem Flachdach..

Die konkreten Planungen für beiden Häuser liegen vor.

Auf der angrenzenden Fläche soll ein Wendeplatz für dreiachsige Entsorgungsfahrzeuge und gleichzeitig ein Stellplatz für Feuerwehrfahrzeuge errichtet werden.

Die Fläche von ca. 20 x 20 m wird geschottert.

Umweltverträglichkeit / Grünordnung

Bei der Erschließung dieser Fläche werden die Belange zur Erhaltung und Pflege der Vegetation und des Landschaftscharakters berücksichtigt.

Die Pflanz- und Gestaltungsgebote, die nach § 9(1) Baugesetzbuch festgelegt werden, sind in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan integriert und basieren auf eine standorttypische Vegetation.

Der Geltungsbereich befindet sich in der Trinkwasserschutzzone 3. Ein Befreiungsantrag zur Herauslösung dieser Fläche aus der Schutzzone wurde gestellt.

Die beplante Fläche wurde nicht genutzt. Der Boden hat eine ca. 30- 50 cm dicke Mutterbodenschicht (zur Bewirtschaftung schlecht geeignet), dann folgt Kalksandstein. Aus diesem Grund wird der Bestand als mageres Grünland eingestuft. Bäume sind nicht vorhanden..

Auf diesem Grundstück gab es verschiedenen Lagerstellen von Baumaterialien, die nicht vollständig beseitigt wurden. Auch gibt es noch eine Lagerstelle von Brennholz, die bis Baubeginn ebenfalls beseitigt werden soll.

Über das Grundstück gibt es eine Überfahrt zum Nachbargrundstück, die zwar geduldet aber nicht unbedingt notwendig und nicht rechtmäßig ist .

An der westlichen Grenze soll nach der Schaffung eines kleinen Erdwalles durch das Auffüllen mit Ausschachtmaterialien und Erde eine Bepflanzung erfolgen. Es ist eine Hecke aus unterschiedlichen Straucharten und Bodendeckern geplant. Zur Anpflanzung kommen z.B. Schlehe ,Weißdorn und Hundsrose.

Die übrige Fläche wird als Rasenfläche gestaltet. Bei einer Anfüllung mit guter Muttererde ist auch das Anlegen eines kleinen Hausgarten möglich.

Im Straßenbereich wird die Gestaltung dem Nachbargrundstück angepaßt und eine Rasenfläche geschaffen.

Zwischen dem Wohngrundstück und dem Wendebereich ist ebenfalls eine Bepflanzung mit einer Hecke geplant.

Das Anpflanzen von Bäumen ist auf Grund der schlechten Bodenverhältnisse nicht vorgesehen.

Die Gehwege und die Stellplätze werden aus sickerfähigem Material hergestellt.

Durch die vorhandene konkrete Planung ist die vorgesehene Versiegelung festgelegt.

Durch die geplante Bebauung wird das Grundstück nicht nur gestalterischer, sondern auch aus landschaftlicher Sicht aufgewertet.

Dem Investor ist bekannt, daß das Umfeld landwirtschaftlich genutzt wird. Durch die intensive Begrünung wird den möglichen Immissionen Einhalt geboten. Da es sich um zeitlich begrenzte Belästigungen handelt, ist der Investor darauf eingerichtet.

Bilanzierung des Biotoptypenpotentials

Bereich	Fläche In m ²	Wertfaktor	Wert
Bestand			
Bewirtschaftete Flächen	40	3	120
mageres Grünland	2350	4	9400
Lagerfläche	400	0	0
Unbefestigter Weg	150	3	450
			9970
Planung			
Bebauung/ Versiegelung Häuser 2 x 12 x 12 = 288 Corport 2 x 5 x 5 = 50	338	0	0
Wege -Pflaster	120	1	120
Wendehammer 16x16	256	2	512
Erdwall mit Begrünung 50x 5	250	7	1750
Grünfläche	1392	4	5568
Mageres Grünland	524	4	2096
Hecke 30 x. 2 m	60	7	420
			10466

Aus diesem Vergleich heraus ist der Ausgleich geschaffen

K. G. P. K. W.

W. W.