

B E G R Ü N D U N G

für den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1
der Gemeinde Neu Gülze, Kreis Hagenow,
für das Gebiet
"östlich des Bretziner Weges"
im Ortsteil Zahrendorf

I N H A L T

1. Allgemeine Grundlagen
 - 1.1 Rechtsgrundlagen
 - 1.2 Bestand und Lage des Gebietes
2. Planungsziele
3. Entwicklung des Planes
 - 3.1 Bebauung, Nutzung, Gestaltung
 - 3.2 Städtebauliche Daten
 - 3.3 Begrünung
 - 3.4 Verkehrserschließung und ruhender Verkehr
4. Bodenordnung
5. Ver- und Entsorgungseinrichtungen

1. Allgemeine Grundlagen

1.1 Rechtsgrundlagen

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Neu Gülze hat am 29.06.1993 beschlossen, für den Bereich "östlich des Bretziner Weges" im Ortsteil Zahrendorf den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1 aufzustellen.

Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 1 erfaßt das Flurstück 63/1 der Flur 2 der Gemarkung Zahrendorf.

In dem zur Zeit in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan der Gemeinde Neu Gülze ist das betreffende Gebiet als Wohnbaufläche dargestellt.

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986, zuletzt geändert durch Art. 1 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993
- Das Wohnungsbauerleichterungsgesetz vom 17.05.1990, zuletzt geändert durch Art. 2 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993
- die Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18.12.1990

Als Kartenunterlage für den rechtlichen und topographischen Nachweis der Grundstücke dient die amtliche Planunterlage im Maßstab M 1 : 1000.

Mit der Ausarbeitung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 1 wurde im Auftrage der GBR Lerch/Prill das Büro für Stadtplanung und Dorfentwicklung Dipl.Ing. Eberhard Gebel in Bad Segeberg beauftragt.

1.2 Bestand und Lage des Gebietes

Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand von Zahrendorf, nördlich der Bundesstraße 5, ist unbebaut und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch einen vorhandenen Feldweg
- im Süden durch Baugrundstücke, die mit Einfamilienhäusern bebaut sind
- im Westen durch den Bretziner Weg
- im Osten durch an die Schulstraße angrenzende Grundstücke

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine ehemals landwirtschaftlich genutzte Grünfläche, die zur Zeit nicht genutzt wird.

2. Planungsziele

Die zur Zeit nicht genutzte Grünfläche soll im Rahmen der Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 1 einer geordneten städtebaulichen Nutzung zugeführt werden. Angestrebt wird eine Nutzung als "Allgemeines Wohngebiet" für die Errichtung von Wohnhäusern.

Im Rahmen dieses Vorhaben- und Erschließungsplanes wird insgesamt die Errichtung von 14 Einfamilienhäusern geschaffen.

3. Entwicklung des Planes

3.1 Bebauung, Nutzung, Gestaltung

Die vorgesehene Bebauung ist in Anlehnung an die vorhandene Bebauung auf den benachbarten Grundstücken vorgesehen. Hierbei handelt es sich um eine lockere Bebauung mit Einfamilienhäusern in eingeschossiger Bauweise.

Vorgesehen ist die Bebauung mit insgesamt 14 freistehenden Einfamilienhäusern (evtl. 1 Doppelhaus, die teilweise über den vorhandenen Bretziner Weg bzw. über eine neu zu schaffende Erschließungsstraße von dem Bretziner Weg aus erschlossen werden.

Das Baugebiet ist als "Allgemeines Wohngebiet" mit einer GRZ von 0,3 festgesetzt. Durch eine relativ lockere Bebauung wird das Ziel verfolgt, ein dem dörflichen Charakter angemessenes Erscheinungsbild des neuen Baugebietes unter Berücksichtigung vorhandener ortstypischer Bebauung zu schaffen und einen harmonischen Übergang zur bebauten und unbebauten Nachbarschaft zu erzielen. Vorgesehen ist die Errichtung von Einfamilienhäusern als Einzelhäuser in eingeschossiger Bauweise.

Die planerische Konzeption sieht vor, einen kleinen "Dorfplatz" zu schaffen, um den herum sich die geplante Bebauung gruppiert. Dieser kleine "Dorfplatz" ist durch eine verkehrsberuhigt gestaltete Erschließungsfläche mit dem Bretziner Weg verbunden.

Durch die ebenfalls festgesetzte "Offene Bauweise" und die relativ geringe Grundflächenzahl wird eine lockere Bebauung und großzügige Durchgrünung des Baugebietes möglich.

Im Interesse eines harmonischen Ortsbildes enthält der Vorhaben- und Erschließungsplan zusätzliche Festsetzungen über maximal zulässige Sockelhöhen, Drempehöhen und Traufhöhen.

Aus besonderen städtebaulichen Gründen wird die Zahl der Wohneinheiten pro Gebäude auf maximal 2 festgesetzt. Diese Festsetzung erfolgt, um mit diesem locker bebauten Gebiet einen harmonischen Übergang zur freien Landschaft zu erzielen und die lockere Besiedlungsform zu gewährleisten, zum anderen ist die vorgesehene verkehrliche Erschließung sowie die Ver- und Entsorgung auf dieses gemeindliche Planungsziel abgestimmt.

Aus Gründen des Immissionsschutzes sollte die Beheizung mit umweltfreundlichen Energieträgern (Gas, leichtes Heizöl u.a.) erfolgen.

3.2 Städtebauliche Daten

Das Plangebiet, in der Planzeichnung Teil A durch eine graue Linie kenntlich gemacht, umfaßt insgesamt eine Fläche von ca. 1,26 ha.

Hiervon entfallen auf

- | | |
|--|-------------|
| - Allgemeines Wohngebiet | ca. 1,04 ha |
| - öffentliche Verkehrsflächen,
Parkplätze | ca. 0,10 ha |
| - Knicks, Grünflächen | ca. 0,10 ha |
| - Versorgungsflächen (Brunnen) | ca. 0,02 ha |

Durch die vorliegende Planung wird die Bebauung von 14 Grundstücken mit Wohnhäusern möglich. Die durchschnittliche Grundstücksgröße beträgt ca. 730 m².

3.3 Begrünung

An der Nordgrenze des Bebauungsgebietes befindet sich ein kräftiger Knick mit großen Überhängen. Dieser Knick wird zum Erhalt festgesetzt. Parallel zu dem Knick ist ein 3 m breiter Grünstreifen als Schutzstreifen vorgesehen und festgesetzt.

Die östliche Gebietsgrenze besteht aus einer Heckenreihe auf den weiter östlich anschließenden Grundstücken. Entlang der östlichen Grenze ist die Neuanlage eines Knicks einschließlich eines 3 m breiten Schutzstreifens vorgesehen und im Teil A der Planzeichnung des Vorhaben- und Erschließungsplanes auch festgesetzt.

Die Grünstreifen vor den Knicks werden als 3 m breite Sukzessionsfläche gemäß § 9 (1) 20 BauGB festgesetzt. Diese Sukzessionsflächen sind der natürlichen Gras-Krautentwicklung zu überlassen. Eine Mahd sollte frühestens im Herbst eines Jahres erfolgen. Das Mähgut ist dann von der Fläche zu entfernen.

Im Bereich des "Dorfplatzes" sowie der verkehrsberuhigt ausgebildeten Erschließungsstraße ist das Anpflanzen von heimischen Einzelbäumen vorgesehen und festgesetzt. Die Baumscheiben sind mit nichtversiegelten Flächen von mindestens 12 m² zu versehen. Neben der geplanten Durchgrünung des öffentlichen Verkehrsraumes dient die geplante Anordnung von Einzelbäumen auch der Minderung von Abgas- und Schadstoffbelastung. Weiter ist festgesetzt, daß pro 50 m² überbaute Fläche ein heimischer Laubbaum pro Grundstück in den Gärten zu pflanzen ist.

3.4 Verkehrserschließung und ruhender Verkehr

Die innergebietliche Erschließung erfolgt über eine an den Bretziner Weg anbindende Erschließungsstraße. Diese Erschließungsstraße ist als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung dargestellt und soll als Mischfläche einheitlich gestaltet werden.

Die erforderlichen öffentlichen Parkflächen werden in der verkehrsberuhigten Fläche einschließlich des Platzes, der als Wendeplatz mit einem Durchmesser von 22 m festgesetzt ist, errichtet. Der Regelquerschnitt des Straßenprofils sieht eine Breite von 6,75 m vor, wobei eine Breite von 4,75 m als Verkehrsfläche und ein Streifen von 2 m in Kombination von Pflanzfläche-Parkstreifen vorgesehen ist.

4. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Die entsprechenden Festsetzungen der im Vorhaben- und Erschließungsplan vorgesehenen Nutzung der Grundstücke sowie die Abtretung der Verkehrsflächen an die Gemeinde Neu Gülze erfolgt auf Grundlage des Erschließungsvertrages zwischen der GBR Lerch/Prill und der Gemeinde Neu Gülze.

5. Ver- und Entsorgungseinrichtungen

A. Stromversorgung

Das Baugebiet wird an das Netz der WEMAG angeschlossen. Diese ist vor Baubeginn zu konsultieren.

B. Wasserversorgung

Das Plangebiet wird an das zentrale Trinkwassernetz des Wasserbeschaffungsverbandes "Sude-Schaale" angeschlossen und versorgt.

C. Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Einzelkläranlagen mit Versickerung auf den einzelnen Grundstücken.

D. Oberflächenentwässerung

Das Dachflächenwasser der Gebäude wird auf den Grundstücken versickert.

Die Oberflächenentwässerung der Straße erfolgt ebenfalls durch Versickerung (Sickerschächte).

E. Erdarbeiten

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 D-SchG M-V die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Ludwigslust zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamt für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten.

Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlöscht 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich oder verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, daß Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gem. § 11 D-SchG M-V unverzüglich zu bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 Abs. 3).

Gemeinde Neu Gülze, 14.02.1995



.....
Bürgermeister

Vermerk:

Die vorstehende Begründung zur Satzung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 1 "Östlich des Bretziner Weges" im Ortsteil Zahrendorf wurde von der Gemeindevertretung der Gemeinde Neu Gülze in ihrer Sitzung am 14.02.1995 gebilligt.

Gemeinde Neu Gülze, 15.02.1995



.....
Bürgermeister

Stand der Begründung: Februar 1995