

Objekt : Ferienhäuser
Waldweg 15
18556 Breege

Bauherr : Herr Pirch, Manfred
Falkenstr. 18
16761 Hennigsdorf

Herr Wedemeyer, Uwe
Clara Zetkin Str. 6
16556 Borgsdorf

Entwurf : MW & Partner
Bauingenieure GmbH i.G.
Dipl. Ing. Harald Menzel
Spandauer Allee 2-4
16761 Hennigsdorf
Zul. Nr.: 04 - 2 -632 -90

Begründung zum VEP Nr. 4
„Waldweg 15“, Gemeinde Breege
Planurkunde



Begründung

Für das zu beplanende Gebiet gibt es z.Zt. keinen rechtsgültigen Bebauungsplan. Es wird dem Außenbereich der Gemeinde Breege zugeordnet. Die Zulässigkeit dieses Vorhabens kann nach Entscheidung des Bauordnungsamtes Rügen erst über einen bestätigten Vorhaben- und Erschließungsplan erwirkt werden.

Standort und Lage

Standort : Ortslage Breege
Flur 2, Flurstück 35, 36, 37

Kreis : Rügen

Land : Mecklenburg - Vorpommern

Lage : Die Gebäude befinden sich auf dem Grundstück Waldweg 15 (ehemalige Bungalowsiedlung der Kali Südharz AG)

Allgemeine Vorbemerkungen

Auf dem Grundstück sollen zwei Ferienhäuser einschließlich der Nebenanlagen (Carport) gebaut werden. Desweiteren ist zu einem späteren Zeitpunkt der Bau von 5 kleineren Bungalows geplant. Grundlage für die Ausführung der Bauten sind die Zeichnungen des Ingenieurbüros MW & Partner Bauingenieure GmbH i.G.. Es werden in allen Teilbereichen keine umweltschädigenden Materialien eingesetzt.

Einordnung des Gebietes

Das Gebiet ist lt. Entwurf des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Breege als Sondergebiet nach 10 (4) BauNVO ausgewiesen. Die umliegende Bebauung ergibt sich aus zumeist eingeschossigen Bungalows in ortstypischer Bauweise.

Baugrundstück

Es handelt sich um ein ca. 2357 qm großes Grundstück.
Das Grundstück ist zur Zeit noch mit Bungalows aus Asbestplatten sowie Schuppen bebaut, die abgerissen werden.
Die umweltgerechte Entsorgung wird vom Bauherren sichergestellt.
Eine Klärgrube (3 Kammer Absetzbecken) ist auf dem Grundstück bereits vorhanden Sie wird bis zum Anschluß an das zentrale Abwassernetz durch eine abflußlose Sammelgrube ersetzt.
Die Einordnung der Gebäude auf dem Grundstück erfolgt entsprechend dem Vorhaben-und Erschließungsplan.
Die Feinabsteckung obliegt dem Bauherren.

Gestalterische Lösung

Es werden auf dem Grundstück zwei Ferienhäuser mit ortstypischem Aussehen errichtet.
Die Ferienhäuser werden als eingeschossige Bauten mit einem symetrischen Satteldach mit kurzem Walm auf den Giebelseiten ausgeführt.
Auf den Längsseiten werden Hechtgauben angeordnet.
Das Dach wird in traditioneller Bauweise als Schilfdach ausgeführt.
Die Häuser werden in Mauerwerksbauweise, verklinkert errichtet.
Die Grundfläche der Ferienhäuser beträgt 59,84 qm.
Die Wohnfläche beträgt im Erdgeschoß 46,77 qm und im Dachgeschoß 30,5 qm (siehe Grundriß).
Zu einem späteren Zeitpunkt sollen gemäß dem Lageplan fünf kleinere eingeschossige Bungalows in traditioneller Bauweise errichtet werden.
Im Dachgeschoß werden die Schlafräume angeordnet, wobei 2/3 der Geschoßfläche unter einer Raumhöhe von 2,30 m bleiben und somit im Sinne der Bauordnung nicht als Vollgeschoß zählen.
Die Grundfläche der Bungalows beträgt jeweils 42 qm.
Die Bungalows haben eine Traufhöhe von 2,60 m, und eine Firsthöhe von 6,55 m.

Erschließung und Medienversorgung

Das Grundstück ist wasserseitig bereits erschlossen. Ebenso befindet sich auf dem Grundstück bereits ein Elektroanschluß. Es ist geplant diese Anschlüsse weitestgehend zu nutzen. Das Abwasser wird zur Zeit über ein vorhandenes 3 Kammer Absetzbecken vom Grundstück abgeleitet. Nach Auskunft des Abwasserzweckverbandes Wittow Südost wird in der Gemeinde 1995 mit dem Bau einer zentralen Abwasserleitung begonnen. Mit der Fertigstellung wird ca. 1997 gerechnet. Es ist geplant für diesen Zeitraum das anfallende Abwasser über eine abflußlose Sammelgrube zu entsorgen. Der Bau einer neuen biologischen Kläranlage ist aus Kostengründen nicht zu vertreten, da dieses Grundstück und die Bungalows lediglich saisonbedingt genutzt werden und eine Auslastung einer solchen Anlage über das Jahr nicht gewährleistet wird. Nach Errichtung des zentralen Abwassernetzes wird das Grundstück an dieses Netz angeschlossen. Das anfallende Regenwasser wird über Sickerwasserschächte wieder in den Boden geleitet. Die Medienanschlüsse zu den Häusern werden generell erneuert. Die Leitungsführung erfolgt größtenteils an der Grundstücksgrenze, entsprechend dem Medienplan. Die Heizung der Gebäude erfolgt über Elektronachtspeicheröfen. Das Grundstück verfügt über einen Trinkwasseranschluß der erneuert wird und mit neuen Wasseruhren ausgestattet wird. Der Trinkwasserbedarf für die neue Anlage verändert sich gegenüber dem vorhandenen Anschluß nicht.

Außenanlagen

Alle Zufahrtsflächen, einschließlich der Parkflächen, werden mit Rasengitterplatten befestigt. Es wird für die Zufahrt der Feuerwehr eine Durchfahrbreite von 3 m eingehalten. Auf den Restflächen wird Rasen angelegt bzw. erfolgt eine Bepflanzung mit Hecken und Ziergehölzen. Die auf dem Grundstück vorhandenen Bäume bleiben erhalten. Die Bepflanzung erfolgt entsprechend dem Grünordnungsplan (Anlage 3).

Ermittlung der Grundflächenzahl

Maßgebende Grundstücksfläche: $39,95 \text{ m} * 59 \text{ m} = 2357,05 \text{ m}^2$

geplante Gebäude:

Ferienhäuser mit Terrasse (2 Stck): $7,99 \text{ m} * 11,49 \text{ m} = 91,80 \text{ m}^2$
 $\quad \quad \quad \times 2 = 183,61 \text{ m}^2$

Carport : $6 \text{ m} \times 6 \text{ m} = 36,00 \text{ m}^2$

Bungalow mit Terrasse (5 Stck) : $6 \text{ m} \times 8 \text{ m} = 42,00 \text{ m}^2$
 $\quad \quad \quad \times 5 = 240,00 \text{ m}^2$

Gesamtfläche : $\underline{\quad \quad \quad} 459,61 \text{ m}^2$

$$\begin{aligned} \text{Grundflächenzahl (GRZ)} &= \frac{\text{bebaute Fläche}}{\text{Maßgebende Grundstücksfläche}} \\ &= \frac{459,61 \text{ m}^2}{2357,05 \text{ m}^2} = 0,194 \end{aligned}$$

$$\text{GRZzul} = 0,2$$

Die Zufahrtswege bleiben bei der Berechnung der Grundflächenzahl unberücksichtigt, da diese Flächen in Rasengittersteinen ausgeführt werden (Par. 19(4) Satz 5 BauNVO). Durch diese Ausführung bleibt die Wasserdurchlässigkeit bewahrt.

Ermittlung der Geschoßflächenzahl

Maßgebende Grundstücksfläche: 2357,05 m²

Geschoßflächen:

Ferienhäuser :

EG : 7.49 m² x 7,99 m² = 58,84 m² je Ferienhaus
OG : 7,99 m² x 4,93 m² = 39,39 m² je Ferienhaus

Bungalows :

EG : 7,00 m² x 6,00 m² = 42,00 m² je Bungalow

Daraus resultiert eine Gesamtgeschoßfläche von 406 m².

Das obere Geschoß der Bungalows bleibt unberücksichtigt, da das obere Geschoß nicht als Vollgeschoß im Sinne der Bauordnung zählt (weniger als 2/3 der Geschoßfläche haben eine lichte Höhe von 2,30 m) 2 (4) BauO.

Es ergibt sich daher eine Geschoßflächenzahl von 0,172.

GFZzul für Sondergebiete ist gleich 0,2.

Zimmerzahl

Ferienhäuser : je Geschoß 2 Zimmer

Bungalows : je Bungalows 2 Zimmer

Gesamtanzahl : 18 Zimmer

Kosten

Die für das Vorhaben anfallenden Kosten für Erschließung, sowie für die erforderlichen Baumaßnahmen werden vom Bauherren übernommen.

Es entstehen der Gemeinde durch dieses Vorhaben keine Kosten.

Gemeinde Breege/Amt Wittow

gez. Pirch
gez. Wedemeyer

Bauherr/Investor

Wittower Heide

Gemarkung

Flur

Maßstab

Ergebn (Rüben) den 16. 9. 94

Ernen (Rügen) den 16. 9. 94

$$=$$
$$=$$

" "

24

$$\frac{27}{1}$$

25. 出

141 34

26
JH;

35

36 卅

37

40 41

47

43

8-17

45

44

U

U

~~Katzenst. II. Vermessungsamt Rügen
Ankündigung: G. B. Nr. 22137~~

[illegible]