

1

OK.

Gemeinde Kogel-Kölzin-Pamprin
Bebauungsplan
"Östlich Vietower Weg "

(B-PLAN 2)

Begründung
und
Teil B, textliche Festsetzungen

1. Rechtsgrundlagen

Die Gemeindevertretung Kogel-Kölzin-Pamprin hat in ihrer Sitzung vom 20. 9. 1994 die Aufstellung des B-Plan 2 "Östlich Vietower Weg" beschlossen.

Gesetzliche Grundlage dieses B-Plan sind:

- das Baugesetzbuch (Bau GB) v. 8.12.1986
- der Einigungsvertrag vom 31.8.1990
- die Baunutzungsverordnung (Bau NVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.10.1990
- die Planzeichnungsverordnung vom 18.12.1990
- als Kartengrundlage für den Nachweis der Grund- bzw. Flurstücke dient die amtliche Flurkarte der Gemeinde Kogel im Maßstab 1 : 3990

Mit der Bearbeitung des B-Plan 2 wurde der Architekt Herr Dipl.-Ing. Helmut Meyer in Kantweg 7, 75045 Walzbachtal beauftragt.

2. Aufgabe und Notwendigkeit der Aufstellung des B-Plan 2 "Östlich Vietower Weg " der Gemeinde Kogel-Kölzin-Pamprin:

Der Bebauungsplan "Vietower Weg" (B-Plan 1) wurde im Jahr 1992 mit 18 WE aufgestellt. Inzwischen sind die Grundstücke im Eigentum der Gemeinde vergeben, die Nachfrage nach weiteren Bauplätzen ist groß.

Da die südöstliche Wegseite des Vietower Weges, nämlich das Flurstück Nr. 80, der Gemeinde gehört, können mit der Planungsfläche Baugrundstücke von der Gemeinde bereitgestellt werden.

Die Erschließung ist bereits mit dem Ausbau des Vietower Weges (Erschließung für B-Plan 1) gegeben. Es liegt nahe, aus Ersparnisgründen den ausgebauten Weg und die verlegten Versorgungsleitungen beidseitig zu nutzen.

2. Vorhandene Bauleitplanung:

Der Teilflächennutzungsplan der Gemeinde Kogel-Kölzin-Pamprin sieht im Gebiet östlich des Vietower Weges keine Bebauung vor. Die Fläche ist deshalb bei der weiteren Arbeit am Teilflächennutzungsplan als Baufläche zu berücksichtigen. Unstrittig ist die Ausweisung des neuen Baugebiets aus wirtschaftlichen Erwägungen.

3. Bestand:

Das Baugebiet "Östlich Vietower Weg" schließt an das Baugebiet "Vietower Weg" an und nutzt die Vorteile der für dieses Baugebiet erfolgten Erschließung.

Es erstreckt sich parallel zum Vietower Weg 45 m tief in das Flurstück Nr. 80 und endet etwa 50 m vor der südlichen Waldkante.

Das Gelände wird zur Zeit als Ackerland genutzt, der Boden ist geringwertiger Sandboden mit Humusaufgabe, sehr steinhaltig, Bodenpunktzahl etwa 18-25..

Teil B Schriftliche Festsetzungen:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß §9 Abs.1 BauGB und gemäß den Vorschriften der BauNVO

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nach §4 Abs.3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Ausnahmen nach §4 Abs. 3 BauNVO wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes usw. sind nicht zulässig.

Nebenanlagen nach §14 BauNVO sind zulässig.

Je Baugrundstück ist nur eine Zufahrt zulässig.

Die Oberkante des fertigen EG-Fußbodens darf nur bis zu 0,50 m über Niveau des fertigen Belages der Fahrbahndecke der Straße vor dem Haus liegen.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß Landesbauordnung

Bei Wohnhäusern sind neben Satteldächern auch Krüppelwalme zugelassen.

Dachgauben sind zugelassen.

Einfriedigungen sind im Vorgarten bis zu einer Höhe von 1,20 m , sonst bis 1,50 m zulässig.

Müllbehälteraufstellplätze sind einzugrünen.

3. Festsetzungen zur Begrünung und zu Ausgleichsmaßnahmen:

Das Baugebiet ist durch eine sieben Meter breite Hecke gegen die Feldflur abzuschirmen.

Für die Hecke sind landschaftstypische Sträucher wie Hartriegel, Haselnuß, Pfaffenhütchen, Holunder, Heckenrose, Schneeball u.a. vorzusehen.

In der Hecke sind Bäume als Überhälter vorzusehen, insbesondere Stiel- und Traubeneiche, Eberesche, Hainbuche, Spitzahorn und Gemeine Birke. Sie sind nicht gleichmäßig zu verteilen, sondern gruppenweise anzuordnen. Auf die etwa 200 m Heckenlänge sind ca. acht Gruppen mit jeweils 4-6 Überhältern vorzusehen.

Am nördlichen Ende der Hecke ist auf der sich verbreiternden Fläche von ca. 15x35 m eine Anpflanzung von Eichen vorzunehmen.

Die Anschlußfläche zwischen Baugebiet und Wald ist als Ackerland freizuhalten.

4. Planungsziele:

Die Gemeinde Kogel grenzt unmittelbar an das Schaaletal, das südlich des Schaalsees eine intakte Landschaft von großem Erholungswert darstellt. Diese Landschaft gilt es zu erhalten und auszubauen.

Mit der Bebauung östlich des Vietower Weges erhält der Ort Kogel hier eine Abrundung. Der Dorfrand soll durch eine Hecke gebildet werden, die die Gärten auf der Südostseite von der Feldmark trennt und gleichzeitig einen Biotopverbund zwischen dem Wald und dem nördlich vom Baugebiet liegenden Feldgehölz darstellt.

Das Gebiet zwischen Baugebiet und Wald, etwa 4000 qm, bleibt als Ausgleichfläche für spätere Baugebiete zunächst ungenutzt.

Das gesamte Baugebiet ist durch Anpflanzen von Obstbäumen in den Gärten und möglichst Laubgehölzen im Straßenbereich zu durchgrünen.

5 Planungskonzept:

Der B-Plan 2 "Östlich Vietower Weg" sieht als Ordnungsprinzip wie der B-Plan 1 die Festlegung einer Baulinie vor, an die die Häuser giebelseitig anstoßen. Garagen und Nebengebäude sind in ihrer Stellung frei zwischen Baulinie und Baugrenze bei Berücksichtigung der Vorgaben durch die Landesbauordnung.

In ortsüblicher Bauweise ist eingeschossige Einzelhausbebauung vorgesehen.

Das Gebiet wird mit dem Ort Kogel an die zentrale Wasserversorgung von Zarrentin angeschlossen.

Die Abwasserentsorgung erfolgt in Zukunft in der Zentralkläranlage bei Schaalmühle. Bis zum Anschluß an die Anlage ist eine Dreikammerklärgrube je Grundstück vorzusehen.

Das Regenwasser soll auf den Grundstücken versickern.

6 Flächenbilanz und Statistik:

Baugebiet B-Plan 2 umfaßt:

Planungsbereich: 0,9 ha

Ausgleichflächen: 0,2 ha

Nettobauland: 0,9 ha

Straßen und Wege: Mitnutzung Vietower Weg

Wohneinheiten:

Freistehende Einfamilienhäuser : 10

Voraussichtliche Einwohnerzahl: 30 - 35

Kogel, den 04.04.1995


(Wilke)
Bürgermeister

