



Gemeinde Klein Vieln

Ortsteil Hartwigsdorf

**Vorhaben- und Erschließungsplan
Nr. 1/92**

Inhalt

Begründung Anlage 1

**Vorhaben- und
Erschließungsplan
Nr. 1/92 M 1 : 500 Anlage 2**

**Aufgestellt:
Neustrelitz , 07.07.1993
geändert am 09.11.1993
Sl/Wa-922315**



Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1/92
Dorfgebiet Flurstück 32 in Hartwigsdorf
Gemeinde Klein Vielen

Planbegründung

Inhaltsverzeichnis

1. Anlaß
2. Lage
3. Einordnung der Planung
4. Planungsabsichten
5. Planungsrechtliche Festsetzungen
6. Maß der baulichen Nutzung
 - 6.1. Bauweise
 - 6.2. Traufhöhe
7. Erschließung
8. Ver- und Entsorgung
9. Flächenbilanz
10. Grünbereich
11. Parkplatznachweis
12. Finanzierung



Planbegründung gemäß § 246 a, Abs. 1 Satz 1 BauGB
i.V.m. § 4, Abs. 3 BauZVO, sowie § 9 BauGB und § 12
Bau O der neuen Bundesländer

1. Anlaß

Auf Grund von vielen Anfragen zur Wohnbebauung ist durch den Vorhabenträger in enger Abstimmung mit der Gemeinde ein Vorhaben- und Erschließungsplan für das Flurstück 32 (teilweise) zu erstellen.

2. Lage

Eine ca. 1,5 ha große Fläche wird städtebaulich geplant. Das Gelände wird begrenzt,

im Norden : Flurstück 29
im Osten : Flurstück (teilweise) 32 / Weg
im Süden : durch die Dorfstraße
im Westen : Flurstück 31

3. Einordnung der Planung

Der Flächennutzungsplanentwurf sieht für dieses Gebiet gemischte Bauflächen vor.

Die Fläche im Vorhaben- und Erschließungsplan soll ein Dorfgebiet (MD) werden.

4. Planungsabsichten

Das Planungsziel ist es, den landwirtschaftlich geprägten Charakter des Ortsbildes zu erhalten. Einige gut erhaltene Bauernhäuser, bestehend aus Wohnhaus mit angebautem Wirtschaftstrakt, geben Zeugnis einer ländlichen Bauweise, die Hartwigsdorf auszeichnet.

Die neue Wohnbebauung muß sich deshalb in die vorhandene Wohnbebauung (Struktur) einfügen.

Vorgesehen sind Grundstücke mit Freiraum für Garten und Obstwiesen.

Es entstehen im Planungsgebiet Doppelhäuser und Einfamilienhäuser, die sich den vorhandenen Bauernhäusern in Hartwigsdorf angleichen (siehe Vorhabenplan Anlage 2 Blatt 1).



5. Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung § 9, Abs. 1, Nr. 1 BauGB, § 5 BauNVO.

Das gesamte Gebiet wird als Dorfgebiet (MD) festgesetzt.

6. Maß der baulichen Nutzung

6.1. Bauweise

Die Zahl der Vollgeschosse beträgt I, wobei das Dachgeschosß ausgebaut werden darf, um zusätzlich Wohnraum zu schaffen.

Die GRZ - Grundflächenzahl beträgt 0,2, die GFZ - Geschosßflächenzahl beträgt 0,3.

6.2. Traufhöhen

Die Traufhöhe, gemessen an der Oberkante fertiger Erdgeschoßfußboden ($\pm 0,0$ = OK Gelände zugeordneter Erschließungsstraße) bis zum Schnittpunkt der Außenkante, darf 3,5 m nicht überschreiten.

Die Dachneigung beträgt 40° bis 50° .

7. Erschließung

Die Erschließung des zu entstehenden Dorfgebietes (MD) erfolgt über eine beruhigte Wohnstraße mit Begrünung ohne Gehweg.

Folgender Straßenquerschnitt ist vorgesehen:

- 4,00 m breite Schotterstraße
- 1,00 m breite Rinne-Mulde

8. Ver- und Entsorgung

Die, in der Dorfstraße liegende Wasserleitung (PE 0 40x4,3) reicht für die Versorgung der Neubebauung nicht aus. Zur Absicherung der Wasserversorgung ist eine Neuverlegung mit einer stärkeren Dimension zu realisieren. Der Anschluß erfolgt an die am Ortseingang von Klein Vielen befindliche 80er Hauptversorgungsleitung.



Die Stromversorgung ist über eine Neuverkabelung vom vorhandenen Trafo bis zu den Hausanschlüssen zu sichern.

Die Gemeinde Klein Vielen ist z.Zt. an keine zentrale Abwasseranlage angeschlossen und muß zur Entsorgung der Abwässer auf Zwischenlösungen zurückgreifen, um Bauwillige nicht zu hindern.

Eine Einzelentsorgung der Ortslage wird durch die Gemeinde nicht angestrebt, da gemeinsam mit der Gemeinde Kratzeburg eine zentrale Lösung der Abwasserentsorgung nach Neustrelitz geplant ist, beginnend ab 1994 d.h. für Hartwigsdorf - Verlegen der Druckrohrleitung 1996 und Hausanschlüsse 1997.

Aus diesem Grund wurde für den geplanten Standort der 12 Wohneinheiten auf dem Flurstück 32 in Hartwigsdorf die Entsorgung über abflußlose Gruben (Dreikammersystem) als vorübergehende Lösung gewählt (begrenzte Nutzungsdauer). Im Zuge der Erschließung wird im Wohnstraßenbereich eine Abwasserleitung mitverlegt, um den späteren Anschluß an das zentrale Netz zu gewährleisten.

Das Oberflächenwasser soll entweder auf den Grundstücken versickert werden oder in Behältern aufgefangen und als Brauchwasser Wiederverwendung finden. Dies gilt nur für unbelastetes Oberflächenwasser vom Dach oder von Terrassenflächen.

9. Flächenbilanz (gesamt)

Dorfgebiet (Wohnbebauung)	4900,0	m ²
Verkehrsfläche	596,5	m ²
Private Grünflächen	4674,0	m ²
Obstwiese	4900,0	m ²
	<hr/>	
Summe gesamt	15070,5	m ²
	rund	1,5 ha
	<hr/>	<hr/>

10. Grünbereich

Die Eingrünung der Grundstücke mit landschaftstypischer Baum- und Strauchpflanzung ist zu sichern.

Einfriedungen der Vorgärten sind mit bis zu 0,80 m Höhe zulässig. Zäune sind mit standorttypischen Gehölzen abzupflanzen.



Der Übergang zur freien Landschaft im hinteren Bereich der oberen Grundstücke soll durch eine Pflanzverbindung mit Sträuchern und Bäumen fließend gestaltet werden.

11. Parkplatznachweis

Park- und Stellplätze für PKW sind auf den eigenen Grundstücken zu schaffen.

12. Finanzierung.

Die Finanzierung der Erschließung erfolgt durch den Investor.

Neustrelitz: 09.11.1993
Sl/Wa-922315

Sudau Consult Strelitz
Ingenieurgesellschaft mbH
Strelitzer Straße 27
17235 Neustrelitz