

BEGRÜNDUNG (Teil C)

ZUR SATZUNG ÜBER DEN VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN

FÜR DAS GEBIET

EISENHÜTTENSTADT, WOHNGEBIET

AHORNWEG/POHLITZER STRASSE

INHALTSVERZEICHNIS

- 1. Lageplan**
- 2. Städtebauliche Vergleichswerte**
 - 2.1 Flächenwerte**
 - 2.2 Anzahl der Wohnungen (Häuser)**
 - 2.3 Stellplätze**
 - 2.4 Anzahl der Einwohner**
- 3. Anlaß und Ziele der Planung**
- 4. Rechtsgrundlagen**
- 5. Lage des Baugebietes**
- 6. Städtebauliche Ausgangssituation**
- 7. Inhalt des Planes**
- 8. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens**
- 9. Kosten und Finanzierung**
- 10. Maßnahmen der Planrealisierung**

2. Städtebauliche Vergleichswerte

2.1 Flächenwerte

Bebauungsgebiet insgesamt		ca. 14.555 m ²
davon:		
- allgemeines Wohngebiet		ca. 14.315 m ²
davon:		
- bebaubare Fläche	ca. 4.100 m ²	
- befestigte Zuwegungen, Stellplätze	ca. 900 m ²	
- Begrünung	ca. 8.655 m ²	
- private Erschließungsflächen	ca. <u>660 m²</u>	
	ca. 14.315 m ²	
öffentlicher Straßenraum		ca. 240 m ²

2.2 Anzahl der Wohnungen

Wohnungen (Häuser) insgesamt 27

2.3 Stellplätze, Carports, Garagen auf den Grundstücken

27

2.4 Anzahl der Bewohner

ca. 95

3. Anlaß und Ziele der Planung

Es besteht zur Zeit in Eisenhüttenstadt ein dringender Wohnbedarf nach Eigenheimen. Zur Vermeidung weiterer Abwanderungen der Wohnbevölkerung ist die Ausweisung und Erschließung neuer Eigenheimbaugebiete erforderlich. Aufgrund der Nähe des Baugebietes zur Altstadt Fürstenberg können die vorhandenen Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen mitgenutzt werden.

Das Plangebiet ist planungsrechtlich als Außenbereichsfläche gemäß § 35 BauGB innerhalb des bebauten Stadtgebietes einzustufen; für die Schaffung von Planungsrecht und die Sicherung der Erschließung ist die Aufstellung eines Vorhaben- und Erschließungsplans das geeignete und erforderliche Instrument.

4. Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen für die Planung sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08. Dezember 1986, zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993, das Maßnahmengesetz zum BauGB (BauGB-MaßG) in der Bekanntmachung und Neufassung vom 28. April 1993, die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990, die Bauordnung des Landes Brandenburg (BbgBO) vom 01. Juni 1994, das Bundesnaturschutz- und das Bundesimmissionsschutzgesetz.

5. Lage des Baugebietes

Das Plangebiet liegt im zentralen östlichen Stadtgebiet Eisenhüttenstadts und zählt zum Ortsteil Fürstenberg.

Das Plangebiet umfaßt aus der Flur 18 der Gemarkung Eisenhüttenstadt die Flurstücke 933, 939/1 teilweise und 950 teilweise. Es wird begrenzt nördlich durch den Ahornweg, östlich vom Spielplatz der Grundstücke Ahornweg 10 - 18, südlich durch die Pohlitzer Straße bzw. die rückwärtigen Grenzen der Grundstücke Pohlitzer Straße 2 bis 22 sowie im Westen durch die Grenzen der Grundstücke Eisenbahnstraße 8 bis 10.

Die Zugehörigkeit des Flurstückes 950 zum Plangebiet hat sich erst aus der Katastervermessung des Erwerbers ergeben. Ursprünglich wurde davon ausgegangen, daß das Flurstück 939/1 unmittelbar bis an den Ahornweg heranreicht. Da die Stadt Eisenhüttenstadt auch Eigentümer dieses Flurstückes ist, die Beschreibung der Plangebietsgrenzen unverändert geblieben ist und die Einbeziehung dieser Fläche planerisch geboten ist, blieb die Fläche Bestandteil des Plangebietes und wurde nachträglich in die Flurstücksaufzählung aufgenommen.

6. Städtebauliche Ausgangssituation

Das Planungsgebiet liegt nördlich am Ahornweg und ist südlich von der Pohlitzer Straße begrenzt.

Das Plangebiet wird durch überwiegend mit eingeschossigen Einfamilienhäusern bebaute Grundstücke eingerahmt. In östlicher Benachbarung befinden sich zwei dreigeschossige Mietwohnungsgebäude.

Die im Plangebiet vorgesehene Bebauung mit Einfamilienhäusern setzt eine im Umfeld vorhandene Baustruktur fort. Mit der höheren Bebauungsdichte wird dem Ziel eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie der Nachfrage nach bezahlbaren Grundstücken entsprochen.

7. Inhalt des Planes

7.1 Art der baulichen Nutzung

Wie in der Planzeichnung dargestellt, soll das Gelände mit Eigenheimen - in Form freistehender Einfamilienhäuser - bebaut werden.

Vorgesehen ist die Bereitstellung von insgesamt 27 Wohneinheiten in Form von Eigenheimen.

Die Parzellengröße der Eigenheimgrundstücke liegt ungefähr zwischen 350 und 600 m².

Die Festsetzung der baulichen Nutzung als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gem. § 4 BauNVO erfolgt entsprechend den Darstellungen in der Stadtentwicklungskonzeption und dem geltenden Flächennutzungsplan.

Die festgesetzte Nutzungsart entspricht gleichzeitig den Vorstellungen des Vorhabenträgers.

Die Festlegung der Zahl der Vollgeschosse mit einem Vollgeschoß als Höchstmaß ermöglicht innerhalb des Plangebietes die Realisierung differenzierter Wohnformen mit unterschiedlichen Haustypen.

Bei der Einzelhausbebauung wurde die Geschoßflächenzahl (GFZ) so gewählt, daß ein Ausbau und eine Wohnnutzung des Daches möglich ist, ohne daß ein zweites Vollgeschoß entsteht. Durch die Festschreibung der Firsthöhe auf max. 52,00 m über NN (Normal Null) wird gewährleistet, daß sich die neu entstehenden Gebäude in das Ortsbild einpassen und die bestehenden Gebäude der Umgebung in ihrer baulichen Höhe nicht oder nur unwesentlich überragen. Die gewählte Höhe von max. 52 m über NN entspricht einer vor Ort erkennbaren Höhe von 9 m über den Straßenverkehrsflächen.

Die Bindung der Dachform (Satteldach) für alle Gebäude des Plangebiets mit einem Spielraum in der zulässigen Dachneigung dient wiederum dem Zweck der Ensemblebildung der Bebauung und lehnt sich an die überwiegend vorherrschenden Dachformen der angrenzenden Einfamilienhausbebauung an.

Die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 verfolgt das Ziel einer lockeren Bebauung, wobei eine Überschreitung mit max. 30 % bei offener Bauweise und Eingeschossigkeit festgesetzt ist.

Die Bestimmung zur Gestattung der Errichtung von Garagen in den seitlichen Abstandsflächen der Hauptgebäude, sowie parallel verlaufenden Grundstücksstreifen bis zu einer Tiefe von 10 m und in den hinteren Abstandsflächen der Wohngebäude trägt den Grundstücksverhältnissen und -größen Rechnung, wobei die Garagen zu einem untergeordneten Teil über die Abstandsflächen hinausragen dürfen.

7.2 Erschließung

Die Verkehrserschließung der Wohngrundstücke erfolgt über private innere Stichstraßen mit Wendehammer, die jeweils in den Ahornweg und die Pohlitzer Straße einbinden.

Die Zufahrten zu den Garagen bzw. Stellplätzen erfolgen über die inneren Erschließungsstraßen.

Der Straßenraum der inneren Erschließungsstichstraßen wird geprägt von Grünstrukturen, gekennzeichnet durch eine beidseitige Baumreihe und gering gehaltenem Versiegelungsgrad.

Die Verkehrsflächen werden gemäß „EAE 85/95“ als Wohnerschließung ausgestaltet und erlauben bei einer Mischverkehrsfläche von 5 m Breite den Begegnungsfall PKW/PKW bei verminderter Geschwindigkeit. Aufgrund der geringen Längen der Stickerschließungen wurde im Interesse einer Minimierung des Versiegelungsgrades von größeren Breiten abgesehen.

Eine verminderte Geschwindigkeit als Entwurfsgrundlage gebietet sich von selbst, weil aufgrund der kurzen Distanzen sowie der Vorfahrtsberechtigung ein schnelles Fahren ohnehin nicht möglich ist.

Die Zahl der notwendigen Bewohner-Stellplätze sind mit 1 St./WE vorgesehen, Besucher-Stellplätze sind im Privatbereich vorgesehen.

7.3 Ver- und Entsorgung

Für die Schmutzwasserableitung kann an den vorhandenen Kanal im Ahornweg und Pohlitzer Straße angeschlossen werden

Innerhalb des Baugeländes (Stichstraßen) wird das anfallende Schmutzwasser über einen Freigefällekanal gesammelt. Am Übergabepunkt muß ein neuer Schacht auf der vorhandenen Leitung errichtet werden.

Das anfallende Schmutzwasser in den Kellerbereichen muß über die Rückstauenebene gem. DIN 1986 gehoben werden.

7.3.1 Regenwasserableitung

Das anfallende Niederschlagswasser soll vollständig im Plangebiet versickert werden, dazu sind verschiedene Lösungen notwendig:
- die Stichstraßen werden über versickerungsfähigen Belag (Pflaster) und ein Mulden-Rigolen-System (bei Notwendigkeit) entwässert.

Das Regenwasser der Dachflächen *soll* über Sickerschächte oder Rohrversickerung nach ATV-138 in das Erdreich abgeleitet werden.

Ein Regenwasserkanal ist für das Baugebiet nicht vorgesehen.

7.3.2 Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung für die geplante Bebauung kann über das vorhandene Netz abgesichert werden.

7.3.3 Stromversorgung

Nach Festlegung des Versorgungsträgers ist für die geplante Wohnbebauung eine Nieder- und Mittelspannungsleitung vorhanden.

Ob aufgrund konkreter Leistungsbedarfswerte eine Erweiterung der vorhandenen Trafo-Station erforderlich ist, muß vom Versorgungsträger noch geprüft werden.

7.3.4 Gasversorgung

Die Gasversorgung für die geplante Bebauung wird über die vorhandene Transportleitung in der Pohlitzer Straße abgesichert.

7.3.5 Müllentsorgung

Aufgrund der geringen Fahrbahnbreiten ist eine Befahrung durch Müllfahrzeuge nicht vorgesehen. Die Müllsammelbehälter müssen deshalb zum Ziehungstermin von den Bewohnern auf die im Plan gekennzeichneten Müllplätze gestellt und nach Leerung auf das Grundstück zurückgebracht werden.

7.4 Grünordnerische Festsetzungen

Die grünordnerischen Festsetzungen entsprechen den im Grünordnungsplan vorgeschlagenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffs-/Ausgleichsregelung.

Die Eingriffe in den Naturhaushalt sollen durch die Bindungen bezüglich einer reduzierten Oberflächenversiegelung
sowie den dargestellten Bepflanzungen mit einheimischen Bäumen und Sträuchern ausgeglichen werden.

Dazu dient auch die Einschränkung der Anpflanzung fremdländischer Pflanzenarten.

Der hohe Anteil von Laubgehölzen entspricht dem ortstypischen Landschafts- und Vegetationsbild und soll auch das Erscheinungsbild des Plangebietes prägen.

Die Bestimmungen zur zeitlichen Abfolge der grünordnerischen Maßnahmen gewährleisten die Realisierung mit Fertigstellung der Bebauung (Durchführungsvertrag).

Die Baumbepflanzung entlang der bzw. in den Straßenräumen kommt auch städtebaulich ein besonderer Stellenwert zu.

7.5 Gestalterische Festsetzungen

Die Festsetzungen dienen im wesentlichen der Gebäudegestaltung mit der Absicht, die Bebauung als städtebauliches und architektonisches Ensemble zu entwickeln.

Das betrifft, abgesehen von der Bauweise, Gebäude stellung und Geschossigkeit, insbesondere den Materialeinsatz sowie die Dach- und Fassadengestaltung.

7.6. Hinweise

Die Eingriffe in den Naturhaushalt sollen durch die Versickerung des Regenwassers am Standort ausgeglichen werden.

Die Anforderung an die Dachgestaltung ist so formuliert, daß die Möglichkeiten der Nutzung regenerativer Energien (die Anbringung von Sonnenkollektoren oder photovoltaischen Anlagen) nicht beschnitten werden.

8. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens / Eigentumsverhältnisse

Der Investor ist Eigentümer der für eine Bebauung vorgesehenen Teilfläche mit den Flurstücken 939/1 teilweise und 933 der Flur 18 der Gemarkung Eisenhüttenstadt.

Die zum Plangebiet gehörende Fläche zwischen Ahornweg und dem Baugebiet befindet sich im Eigentum der Stadt. Die Nutzung dieser Fläche für die Grundstücküberfahrten und die Einordnung von Ausgleichsmaßnahmen wird in dem Durchführungsvertrag geregelt. Für die Nutzung der im Plan festgesetzten Müllsammelplätze ist ein gesonderter Kauf- oder Pachtvertrag erforderlich.

9. Kosten und Finanzierung

Alle Kosten für die Planung und Durchführung des Vorhabens werden durch den Investor bzw. seine Rechtsnachfolger in Form der zukünftigen Eigentümer getragen.

Für die Herstellung der Erschließung liegt ein gesonderter Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan im Entwurf vor.

Der Investor gewährleistet auf der Grundlage einer internen Wirtschaftlichkeitsbetrachtung die Finanzierung der Baumaßnahmen.

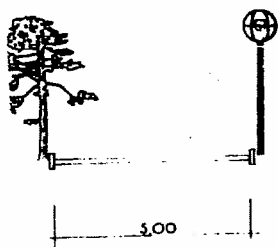
10. Planrealisierung

Der Investor gewährleistet die Durchführung des Vorhabens durch Abschluß eines Durchführungsvertrages und durch Vorlage einer Bankbürgschaft über die Höhe der Erschließungskosten sowie den Kosten für die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen.

WA	I
0,3	0,5
o	E
FH max. 52 m ü. NN	
DN 35°-45°	

STRASSENPROFIL

OHNSTRASSEN



ANLAGE 4

**ÜBERSICHT ZU DEN VERFAHRENSCHRITTEN DES VORHABEN- UND
ERSCHLIEBUNGSPLANES „WOHNUNGSBAU AHORNWEG/POHLITZER STRASSE“**

Verfahrensschritt	Datum	Rechtsgrundlage
1 Plananzeige Zustimmung der Raumordnung	Dezember 1993 14.09.94	§ 1 Abs.4 BauGB
2 Beschluß zur Einleitung des Satzungsverfahrens	26.06.94	§ 7 Abs.3 BauGB- MaßnG
3 Beschluß zur TÖB-Beteiligung und Offenlage	26.06.94	
4 Beteiligung der naturschutzrechtlichen Fachbehörden an der Grünordnungsplanung (Parallelverfahren)	22.08.94 bis 22.09.94	§ 8 Bbg.NatSchG
5 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	August 94 bis Oktober 94	§ 7 Abs.3 BauGB- MaßnG i.V.m. § 4 BauGB
6 Nachbargemeindliche Abstimmung der Bauleitplanung	05.08.94	§ 7 Abs.3 BauGB- MaßnG i.V.m. § 2 Abs.2 BauGB
7 Bekanntmachung der 1. Offenlage: ⇒ per Aushang ⇒ in der Presse	15.08.94 13.08.94	§ 7 Abs.3 BauGB- MaßnG i.V.m. § 3 Abs.2 BauGB
8 Durchführung der 1. Offenlage	22.08.94 bis 22.09.94	- " -
9 Bekanntmachung der 2. Offenlage: ⇒ per Aushang ⇒ in der Presse	08.07.96 08.07.96	- " -
10 Durchführung der 2. Offenlage	15.07.96 bis 29.07.96	- " -
11 Erneute Beteiligung /Benachrichtigung der TÖB	Juli 1996	
12 Unterzeichnung des Durchführungsvertrags zum Vorhaben- und Erschließungsplan		§ 7 Abs.1 Nr.2
13 Abwägung eingegangener Bedenken Hinweise und Anregungen		§ 1 Abs.6 BauGB
14 Satzungsbeschluß zum Vorhaben- und Erschließungs- plan		§ 7 Abs.3 BauGB- MaßnG i.V.m. § 10 BauGB
15 Einreichung der Satzung bei der Genehmigungsbehörde		§ 7 Abs.3 BauGB- MaßnG i.V.m. § 11 BauGB
16 Genehmigung der Satzung		
17 Öffentliche Bekanntmachung und Inkrafttreten der Satzung		§ 7 Abs.3 BauGB- MaßnG i.V.m. § 12 BauGB

09.12.1996

**STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM 18.12.1996:
KORREKTURBLATT ZUR
VORLAGE NR. 249/96: SATZUNGSBESCHLUSS FÜR DEN VORHABEN- UND
ERSCHLIESSUNGSPLAN „AHORNWEG / POHLITZER STRASSE“**

In der Begründung (Teil C) ist auf Seite 6, Punkt 7.2 Erschließung, der letzte Satz wie folgt zu ändern:

„Die Zahl der notwendigen Bewohner-Stellplätze sind mit 1 St./WE vorgesehen, Besucher-Stellplätze sind im Privatbereich vorzusehen.“

Folgende Hinweise werden aus Anlaß der Empfehlungen/Anfragen der Abgeordneten Richter und Böhme gegeben:

- zu Seite 7, Punkt 7.3.3 („Stromversorgung“) der Vorlage:

Die Stromversorgung wird durch die OSE AG übernommen. Die OSE AG bleibt solange Konzessionär für die Stromversorgung, bis die entsprechenden Verträge zur Übernahme der Netze durch die Stadtwerke abgeschlossen sind.

- zu Seite 7, Punkt 7.3 („Ver- und Entsorgung“) der Vorlage:

Die Bereitstellung des Löschwassers ~~wird grundsätzlich durch die Anbringung von Hydranten über die Trinkwasserversorgung abgesichert. Die konkrete Abstimmung mit der Brandschutzdienststelle erfolgt im Zuge der Vorlage der Projektunterlagen.~~

Hinweis über Feuerlöcher