

Begründung

zum Bebauungsplan für Eigenheimstandort "Am Sägewerk" in der Gemeinde Cunewalde

1. Erfordernis der Planaufstellung und Einfügung in die Bauleitplanung

Um den weiteren Bedarf an erschlossenen Flächen für den privaten und kommunalen Wohnungsbau abzudecken ist es erforderlich entsprechende Gebiete auszuweisen.

Im neu in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan der Gemeinde Cunewalde ist das geplante Gebiet als Wohnbaufläche ausgewiesen. Um Bauherren möglichst schnell Bauland anbieten zu können, soll der Bebauungsplan parallel zum Flächennutzungsplan aufgestellt werden (Vorzeitiger Bebauungsplan nach § 8 Abs. 4 BauGB) sowie WoBauErlG vom 17. Mai 1990 (BGBl. IS. 926).

Das vorgenannte Gebiet liegt in der Mitte von Cunewalde zwischen dem Ortskern und Klipphausen.

Das reine Wohngebiet umfasst eine Fläche von 1,5 ha.

2. Bestehende Rechtsverhältnisse und Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Für das Plangebiet besteht bisher noch kein rechtsbefindlicher Bebauungsplan. Die Grundstücke im Geltungsbereich befinden sich in privatem bzw. kommunalem Besitz. Folgende Flurstücksnummern der Gemarkung Mittelcunewalde sind im Geltungsbereich enthalten.

737/11 - 737/33

3. Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

Die im Plan befindlichen Grundstücke sind teilweise bebaut, teilweise als Brachland genutzt. Ein nennenswerter Baumbestand ist nicht vorhanden.

Der umgebende Baubestand stellt sich im Wesentlichen als ein- und zweigeschossige Bebauung in offener Bauweise dar.

4. Erschließung und Versorgung

Die äußere Erschließung erfolgt über die Straße nach Klipphausen von der L I.0 115 her.

Die Zufahrtsstraße besitzt eine Regelausbaubreite zwischen 3,0 und 4,5 m. Der Durchgangsverkehr vom Ortszentrum nach Klipphausen führt am Plangebiet vorbei.

Die Wasserversorgung erfolgt über Anschlußleitungen in der Straße nach und von Klipphausen.

Die Stromversorgung erfolgt über die auf dem Flurstück-Nr. 737/11 vorhandene Trafostation.

Die Entsorgung der anfallenden Ab- und Oberflächenwasser erfolgt durch einen Nebensammler der im Trennsystem ausgeführt wird.

Das anfallende Abwasser wird der auf dem Festplatz in Cunewalde bestehenden Kläranlage Typ " Merseburg " zugeleitet.

Das Oberflächenwasser wird über einen Nebensammler dem Elze-Bach zugeführt.

Die Telekommunikation erfolgt über das vorhandene Ortsnetz von der Straße nach Klipphausen.

5. Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 9 BauGB, BauO

Einschließlich der Festsetzungen im Bebauungsplan gelten folgende Festsetzungen:

5.1. Nutzungsart

Das Baugebiet soll als Reines Wohngebiet (WR nach § 3 Baunutzungsverordnung) ausgewiesen werden.

Wortlaut § 3

- (1) Reine Wohngebiete dienen dem Wohnen.
- (2) Zulässig sind Wohngebäude.
- (3) Ausnahmsweise können zugelassen werden
 1. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 2. Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- (4) Zu den nach Absatz 2 sowie den §§ 2,4 bis 7 zulässigen Wohngebäuden gehören auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.

Für Gebäude gilt als höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) 0,4 als höchstzulässige Geschößflächenzahl (GFZ) 1,2.

- 5.2. Auf die Festlegung von Baulinien wird verzichtet. Die Bebauung muß sich innerhalb der großzügig bemessenen Baugrenzen bewegen.
 - 5.3. Vor Garagen und öffentlichen Erschließungsstraßen muß ein Stauraum von mindestens der gleichen Tiefe wie die der genutzten Garage eingehalten werden.
 - 5.4. Stellplätze sind grundsätzlich entsprechend dem Bedarf auf den Baugrundstücken nachzuweisen.
 - 5.5. Ausnahmen und Befreiungen von den planungsrechtlichen Festsetzungen werden nur mit Zustimmung der Gemeinde vom Landratsamt erteilt, wenn die Voraussetzungen nach der Bauordnungen gegeben sind.
- ## 6. Rechtsgrundlagen

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S 132, geänd. durch EVertr. v. 31. August 1990 BGBl. II S 889, 1122)
Bauordnung (BauO) vom 20. Juli 1990 (GBl. DDR I S. 929)
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253, zuletzt geänd. durch EVertr. v. 31. August 1990/ BGBl. II S. 889, 1122)

7. Bepflanzungen

Wegen der exponierten Lage des Baugebietes bzw. der Lage im Landschaftsschutzgebiet " Mittellausitzer Bergland " ist hierauf besonderer Wert zu legen.

Aus diesem Grunde wird in dem gesamten Baugebiet eine großzügige Bepflanzung vorgesehen (Bepflanzungsplan wird gesondert erstellt).

Vorgesehene Anpflanzung:

50 % der Gehölze muß eine Höhe von 5 m erreichen, mind. alle laufenden 10 m ist entweder ein kleiner oder mittelgroßer Baum anzupflanzen. Anstelle der Einzelbäume können auch stärker wachsende Obstbäume gepflanzt werden.

8. Hinweise zur Bodenversiegelung

Im Baugebiet tragen, abgesehen von den geplanten Gebäuden, auch die befestigten Straßen, Wege und Grundstückszufahrten zur Bodenversiegelung bei. Hierbei wird nicht nur die Grundwasserneubildung versiegelt, sondern auch die Kanalisation belastet und der Abfluß in die Gewässer verschärft.

Die Hof und Lagerflächen müssen mit möglichst durchlässigen Materialien befestigt werden, um eine Versiegelung der Grundstücke weitgehend zu vermeiden (z.B. Rasengitterplatten , Verbundpflaster mit und ohne Rasenfuge). Auf Asphaltierung sollte soweit wie möglich verzichtet werden.

9. Kostenschätzung

Die geschätzten Kosten für die Erschließung betragen:

Straßenbau	130.000,--
Entwässerung	45.000,--
Versorgung (Elt, Wasser, Tele)	50.000,--

	225.000,-- DM

Die Umlegung der Kosten erfolgt auf der Grundlage des BauGB, des Kommunalabgabengesetzes und der allgemeinen Versorgungsbedingungen für Wasser und Strom.


10. Planverwirklichung

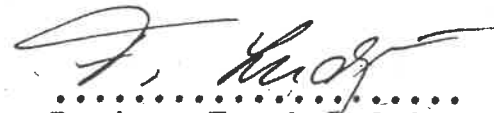
Zur Planverwirklichung ist die Durchführung nach BauGB erforderlich.

Aufgestellt :

Cunewalde , den 22. Februar 1992 aufgestellt:

Bauing. Frank Ludwig
Hauptstraße 145
Cunewalde
0 - 8704


.....
Günter Weickert
Bürgermeister der
Gemeinde Cunewalde


.....
Bauing. Frank Ludwig