

Begründung zum Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)

"Eigenheimbau Ringstraße, Peitz"

1. Aufgabe und Notwendigkeit

- Bereits im September 1995 wurde die Absicht des Amtes Peitz zur Aufstellung eines VEP "Ringstraße, Peitz" in Öffentlicher Sitzung der Stadtverordneten beschlossen und angezeigt.
 - befürwortende Stellungnahme des Landkreises Spree-Neiße am 02.10.1995
 - befürwortende Stellungnahme des Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung (MUNR) am 12.10.1995
- Aufgrund der Mitteilung des Amtes Peitz vom 20.10.1995 wurde die Firma "FischerHaus-Dresdner Eigenheim und Zweckbau GmbH" mit der Erarbeitung des Vorhaben- und Erschließungsplanes beauftragt.

2. Einordnung in den Flächennutzungsplan und in die landschaftliche und dörfliche Umgebung

- Laut Auskunft des "MUNR" ist das Baugebiet als Mischgebiet in dörflicher Umgebung anzusehen. Um eine Übereinstimmung des Vorhaben- und Erschließungsplanes mit dem Flächennutzungsplan der Stadt Peitz zu erreichen, wurde das Baugebiet innerhalb der Abwägung als Kleinsiedlungsgebiet eingestuft.
- Der Gestaltungsplan versucht durch eine unterschiedliche, lockere Einordnung der Eigenheime diesem Gedanken zu entsprechen und gleichzeitig die Freiflächen- und Grüngestaltung in den Grünordnungsplan zu binden.

3. Vorhandene Situation

- das 0,44 ha große Plangebiet wird begrenzt:
 - *im Norden durch das Flurstück 203, vorwiegend als Kleingärten (mit einer Streufallobstwiese) genutzt
 - *im Osten durch das Flurstück 256/11
 - *im Süden durch die Flurstücke 205/1, 205/2, 205/3 und 210, alle als Wohgrundstücke genutzt
 - *im Westen durch das Flurstück 206, genutzt als Weg (Ringstr.)
- Das Plangebiet weist keinen nennenswerten Höhenunterschied auf
- Ein Baumbestand ist nur im Bereich der "Ringstraße 23/e" mit 2 Bäumen zu verzeichnen
- Die anliegende Bebauung weist die typische Mischstruktur von Bauernhöfen und Einfamilienhausbebauung auf

4. Gestaltungsprinzipien

- Unter Berücksichtigung der bereits festgelegten Parzellenstruktur wurde die Einordnung der Eigenheime so vorgenommen, das sie sich entlang der Erschließungsstraße verteilen
- Grundprinzip der Grüngestaltung für die Parzellen ist, eine einheitliche Einfriedung zu der Straßenseite und eine dem Gestaltungsplan angenäherte räumliche Ordnung der Baumpflanzung auf den Grundstücken.

5. Verkehrsanbindung

- Der Verkehrsanschluß der Eigenheime erfolgt über eine 3,0m bzw. 5,0m breite Erschließungsstraße zu der "Ringstraße".
- Diese Erschließungsstraße läßt die Verlegung der Ver- und Entsorgungsleitungen problemlos zu.
- Diese Erschließungsstraße wird mit einer Fahrgasse von 3,0m Breite ausgebildet. Am Ende der Erschließungsstraße wird ein Wendehammer ausgebildet, der für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge ausreichend ist.
- Ab der "Ringstraße" wird die Fahrgasse mit einer Breite von 3,5m ausgebildet.

6. Ver- und Entsorgung

- Die Ver- und Entsorgung erfolgt über die Ortsnetze der Stadt Peitz. Sie ist, entsprechend den Aussagen der Trägerbetriebe gewährleistet.

-Elektizitätsversorgung:

Die Versorgung des Gebietes erfolgt durch ein neu verlegtes Kabel. Dieses Kabel an die vorhandenen Trafostation auf dem Flurstück 157 angeschlossen und bis in den Wendehammer verlegt. Von diesem Kabel aus werden alle Baugrundstücke direkt versorgt.

-Trinkwasserversorgung:

Die Versorgung des Gebietes erfolgt durch eine neu verlegte Wasserleitung. Diese Leitung wird an die vorhandene Hauptleitung im Bereich der Flurstücksgrenze zwischen Flurstück 206 und Flurstück 215 angeschlossen und bis in den Wendehammer verlegt. Von dieser neuen Leitung aus werden alle Baugrundstücke direkt versorgt.

Eine schriftliche Absprache zum Anschluss mit der Trinkwasserversorgung ist erfolgt.

-Abwasserentsorgung:

Die Entsorgung des Gebietes erfolgt durch einen neue verlegten Abwasserkanal. Dieser Kanal wird an einen geplanten und noch zu bauenden Kanal vor der "Ringstraße 23/d" angeschlossen und bis in den Wendehammer verlegt. Die Baugrundstücke 1 und 2 werden direkt in diesen Kanal vor der "Ringstraße 23/d" eingebunden. Die Baugrundstücke 3 bis 6 werden nach der "Ringstr.23/d" eingebunden.

Eine schriftliche Absprache zum Anschluss mit der Abwasserentsorgung ist erfolgt.

-Gasversorgung:

Die Versorgung des Gebietes erfolgt durch eine neu verlegte Erdgasleitung. Diese Leitung wird an die vorhandene Leitung im Bereich der "Ringstr.23/e" angeschlossen und bis in den Wendehammer bzw. bis zum Baugrundstück 1 verlegt. Von dieser neuen Leitung aus werden alle Baugrundstücke direkt versorgt. Eine mündliche Absprache zum Anschluss mit der Gasversorgung ist erfolgt.

7.Heizungsarten:

-Die Beheizung der Gebäude kann mit umweltfreundlichen Erdgas, aber auch mit Heizöl erfolgen. Das Erdgas wird mittels unterirdischen Leitungen direkt in das Gebäude geliefert. Das Heizöl wird entweder innerhalb des Gebäudes oder außerhalb des Gebäudes mit Tanks gelagert. Die Gebäude sind für einen möglichen Einbau von Solaranlagen und Wärmepumpen vorbereitet.

Baugrundeinschätzung

Zur Erkundung des Baugrundes wurden vorhandene Bodenaufschlüsse im Bereich des Baubereiches, sowie Erfahrungen und Kenntnisse bei durchgeführten Schachtarbeiten genutzt, aus welchen folgendes Bodenprofil abgeleitet werden konnte:

25	MuBo
60	hu'l Sand
100	Schluff

GW bei 100 cm

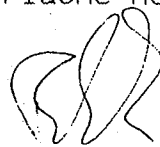
Mutterbodenabtrag und 80 cm Kiesauffüllung, Geländeauffüllung für Grundplatte mit lagenweiser Verdichtung und Nachweis von 97% Proctordichte.

Die Statik einschl. Ausbildung und Bewehrung der Grundplatte wurde auf der Grundlage der vorstehenden Bodenprofile erarbeitet.

Bei der Bauausführung sind folgende Punkte einzuhalten

1. Einhaltung der vorgeschriebenen Fundamentbreiten und Betongüten.
2. Gründung ausschließlich auf gewachsenen Baugrund
3. Einhaltung der Frostsicherheitstiefe von 1,00m.
4. Einhaltung der Böschungswinkel von Baugruben und Rohrgräben nach DIN.
5. Herstellen der Auffüllungshöhen lt. Lage- und Höhenplan und Längsschnitt
6. Rohrleitungen sind grundsätzlich mit steinfreiem Material zu ummanteln.
7. Sperrung des Baukörpers oberhalb der Grundplatte gegen aufsteigende Feuchtigkeit über die gesamte Fläche horizontal und im Anfüllbereich vertikal.

Dresden, Oktober 1996 bzw. April 1997


.....
Bearbeiter



**Dresdner Eigenheim
und Zweckbau GmbH**
Ludwig-Kossuth-Straße 45a
01109 Dresden
Tel. (0351) 880 97 01/02
Fax (0351) 880 97 04