

BEBAUUNGSPLAN
" SAND - KUGELFANG "

- TEXTTEIL -

BAUGEBIET:

Sand
03185 Drachhausen - Amt Peitz
Gemarkung Drachhausen, Flur 1 - Flurstücke 37/1 und 40/5

PLANVERFASSER:

INGENIEURBÜRO
BAUPLANUNG UND BAUÜBERWACHUNG
Dipl.-Ing. P. Stefani
Gartenstraße 14; 03050 Cottbus
Tel./Fax. (0355) 474020 / 474030



BAUHERR:

Herr Peter Lobeda und Herr Dirk Hannusch
aus 03185 Peitz und aus 03185 Drachhausen

BEARBEITUNGSSTAND:

Februar 2009

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	3
1.1. Art der baulichen Nutzung	3
1.2. Maß der baulichen Nutzung	3
1.2.1. Größe der Grundfläche	3
1.2.2. Grundflächenzahl	3
1.2.3. Geschoßflächenzahl	3
1.2.4. Gebäudehöhe	4
1.2.5. Baumasse	4
1.3. Überbaubare Grundstücksfläche	4
1.3.1. Bebauungstiefe	4
1.3.2. Unterirdische Wirkung von Baugrenzen	4
1.3.3. Nutzung der nichtüberbaubaren Grundstücksflächen	4
1.4. Bauweisen	4
1.5. Stellung der Gebäude	5
1.6. Höhenlage der Gebäude	5
1.7. Mindestgröße der Grundstücke	5
1.8. Nebenanlagen / Garagen / Stellplätze	5
1.9. Grünflächen	6
1.10. Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	6
1.11. Flächen für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern	6
1.12. Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern	6
1.13. Versorgungsanlagen und -leitungen	7
2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	7
2.1. Fassadengestaltung	7
2.2. Dachform	7
2.3. Dachgestaltung	7
2.4. Gestaltung der nichtüberbauten Flächen	8
2.5. Werbeanlagen und Automaten	8
2.6. Geländeänderungen und Stützmauern	8
2.7. Antennen	9
2.9. Niederspannungsleitungen	9
3. Technische Erschließung des Planbereiches	9

In Ergänzung der Planzeichnung werden aufgrund der Bestimmungen des Baugesetzbuches - BauGB – in Bekanntmachung der Neufassung v. 23.09.2003 (BGBl. IS 2414), der Baunutzungsverordnung - BauNVO - in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) in Kraft getreten am 27.01.1990 und der letzten Fassung der Brandenburgischen Bauordnung - BbgBO - vom 16.07.2003 mit Wirkung zum 01.09.2003.

1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1.1. Art der baulichen Nutzung (§§ 2 - 11 BauNVO)

siehe dazu auch die Einschriebe im zeichnerischen Teil.

WA - Allgemeines Wohngebiet in derzeitig noch unbebauten Baufeldern

1.2. Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 - 21a BauNVO)

1.2.1. Größe der Grundfläche

Die maximale Größe der überbaubaren Grundfläche wird durch die festgelegten Baufelder auf den einzelnen Grundstücksbereichen, im Verhältnis zu den vorhandenen Grundstücksgesamtflächen, festgesetzt und findet in der nachfolgend beschriebenen Grundflächenzahl ihre Widerspiegelung.

1.2.2. Grundflächenzahl

Siehe dazu die Einschriebe im zeichnerischen Teil.
Die Grundflächenzahl wird auf 0,4 festgesetzt,

1.2.3. Geschoßflächenzahl

Siehe dazu die Einschriebe im zeichnerischen Teil.
Die Geschoßflächenzahl wird auf 1,2 festgesetzt,
Die Flächen von Aufenthaltsräumen außerhalb der zulässigen Vollgeschoße, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind ganz mitzurechnen. (§ 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO)

1.2.4. Gebäudehöhen

Die maximale Traufhöhe im Baufeld WA 1 wird mit 73.900 m ü.DHHN92 und im Baufeld WA 2 mit 73.400 m ü.DHHN92 über der angrenzenden, nachfolgend genannten, mittleren Geländehöhe angegeben. Die angenommene bzw. ermittelte mittlere Geländehöhe im Baufeld WA 1 wird mit 68.200 m ü.DHHN 92 angegeben bzw. festgesetzt.

Die angenommene bzw. ermittelte mittlere Geländehöhe im Baufeld WA 2 wird mit 67.800 m ü.DHHN 92 angegeben bzw. festgesetzt.

Die OK des Fußbodens im Erdgeschoss ist jeweils max. 1,30 m über der zuvor Festgesetzten mittleren Geländeoberkante zulässig.

1.3. Überbaubare Grundstücksflächen

1.3.1. Bebauungstiefen

Das zulässige Maße für die Bebauungstiefe bezug nehmend auf die vorhandenen bzw. geplanten Grundstücksgrenzen bzw. unter Bezugnahme auf die bereits vorhandene auf den angrenzenden Nachbargrundstücken gelegene Bebauung, wird durch die festgesetzten Baufelder geregelt.

1.3.2. Unterirdische Wirkung von Baugrenzen

Die angegebenen Baugrenzen haben auch unterirdische Wirkung. Deren Überschreitung durch unterirdische Gebäude bzw. Gebäudeteile wird somit ausgeschlossen, z.B. Garagen usw.

1.3.3. Nutzung der nichtüberbaubaren Grundstücksflächen

Die Nutzung der nichtüberbaubaren Grundstücksflächen für Nebenanlagen, wie z.B. Garagengebäude, Car-Port usw. ist unter Einhaltung der geltenden bauordnungsrechtlichen Bestimmungen möglich.

1.4. Bauweisen

Siehe dazu die Einschriebe im zeichnerischen Teil:

Offene Bauweise - es ist dabei nur die Errichtung von Einzelhäusern mit jeweils max. 2 WE zulässig;

1.5. Stellung der Gebäude
(§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Gebäudefirstrichtung, in Bezug auf den angrenzenden Straßenverlauf ist variabel. Es ist sowohl eine giebel- als auch traufständige Gebäudeanordnung möglich. Die Einordnung des Wohngebäudes hat so zu erfolgen, dass die ermittelten Abstandsflächen auf dem eigenen Grundstück liegen.

1.6. Höhenlage der Gebäude
(§9 Abs. 2 BauGB)

Der Erdgeschoßfußboden kann aufgrund der Geländeunebenheiten und -gefälle/ -neigungen nicht absolut festgesetzt werden. Deshalb wird folgende Festsetzung getroffen:
Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens darf höchstens 1,30 m über festgesetzten vorhandener mittleren Geländehöhe liegen.
Diese wird im Baufeld WA 1 bei 68.200 m ü.DHHN 92 festgesetzt.
Die angenommene bzw. ermittelte mittlere Geländehöhe im Baufeld WA 2 wird mit 67.800 m ü.DHHN 92 angegeben bzw. festgesetzt.

1.7. Mindestgröße der Grundstücke
(§9 Abs. 1 Nr. 3BAuGB)

Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird auf 1100,0 m² festgelegt.

1.8. Nebenanlagen / Garagen / Stellplätze
(§9 Abs. 1 Nr. 4BauGB)

Die Anordnung von Nebenanlagen / Garagen / Stellplätzen im direkten Anschluss an das Wohngebäude, auf der ausgewiesenen überbaubaren Fläche, ist zulässig.
Gleiches gilt auch für die Errichtung einer teilweisen Überdachung des Stellplatzes (Car - Port usw.)
Die Anordnung von Garagen, Car-Ports und Stellplätzen, auf den nicht als überbaubar ausgewiesenen Flächen ist, unter Beachtung der allgemeinen baurechtlichen Vorschriften, ebenfalls möglich.

1.9. Grünflächen
(§9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

private Grünflächen:

Die unbebauten bzw. unbefestigten Grundstücksflächen sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu erhalten.

Zulässig sind die mit der wesensmäßigen Nutzung verbundenen und für die Nutzung notwendigen oder nützlichen Einrichtungen.

Weitere Angaben zu den Grünflächen sind auch dem beiliegenden Plandarstellungen zu entnehmen.

1.10. Flächen für Geh- Fahr- und Leitungsrechte
(§9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die als Straßenverkehrsflächen ausgewiesenen Räume sind als Verkehrsflächen zu nutzen und mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten.

1.11. Flächen für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern
(§9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Siehe zeichnerischen Teil des Planes.

Die Festsetzung der Pflanzenwahl (Artenliste) erfolgt im Rahmen der vorliegenden Planung.

Die Flächen sind entsprechend ihrer Kennzeichnung zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten. Es sind einheimische Laubbäume zu verwenden.

1.12. Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
(§9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Siehe Einschriebe im zeichnerischen Teil sowie Pflanzliste in der beiliegenden Planbegründung.

1.13. Versorgungsanlagen und -leitungen
(§9 Abs. 1 Nr.12)

Für alle Ver- und Entsorgungsleitungen besteht das Verbot der Überbauung durch massive Bauwerke.

Das Verlegen hat auf dem kürzesten Wege von der angrenzenden vorhandenen Zufahrtsstraßen auf die einzelnen Grundstücke hin zu erfolgen. Zur rechtliche Sicherung von Wegen und Leitungsverlegungen im Bereich der südlichen Plangebietsgrenze für die östliche Restfläche des Flurstückes 37/1, ist an der südlichen Grenze des Planbereiches eine Festsetzung für Wege- und Leitungsrechte getroffen worden.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

2.1. Fassadengestaltung
(i.V.m. §8 BbgBO)

Für die zu errichtenden Gebäude sind im Bereich der Fassade helle bis rotbraune Putze (RAL 1000 bis RAL 2012; RAL 9001 bis RAL 9003 sowie RAL 9010; RAL 9016 und RAL 9018 und Klinkermauerwerk zulässig. Zusätzlich sind auch ganze oder teilweise Fassadenflächen aus Holz zulässig.

Bei der Errichtung von Nebenanlagen sind diese in Art und Farbe auf die vorhandene Bauwerkssituation abzustimmen.

2.2. Dachformen
(i.V.m. §8 BbgBO)

Als Dachform für zu errichtenden Wohngebäude wird die Satteldachform festgesetzt.

Die Formen des Walm- und des Krüppelwalmdaches ist ebenfalls zulässig. Die Dachneigung wird zwischen 28 ° und 48 ° festgesetzt.

2.3. Dachgestaltung
(i.V.m. §8 BbgBO)

Auf einer Dachfläche sind entweder nur Dachaufbauten oder nur Dacheinschnitte zulässig. Die Dachfläche bezieht sich jeweils auf einen Gesamtbaukörper.

Auch Dachflächenfenster und Wintergärten sind im Bereich der Dachflächen möglich.

Dacheinschnitte dürfen 1/3, Dachaufbauten 1/2 der Länge der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten.

Die Dacheinschnitte und Dachaufbauten müssen einen Abstand von mindestens 2,00 m von den Giebelseiten des Gebäudes einhalten. Bei Satteldächern sind Dachaufbauten so zu begrenzen, das die Aufbauten mindestens 1,00 m unterhalb der Firsthöhe enden.

Die Dächer sind mit Ziegeln oder Betondachsteinen einzudecken.

2.4. Gestaltung der nichtüberbauten Flächen
(i.V.m. §8 BbgBO)

Die Stellplatz-, Zufahrts-, Zugangs- und Stauraumflächen sind mit kleinformatigem Pflastermaterial oder Splitt zu befestigen. Pflanzenwuchst integrierende Materialien wie z.B. Rasengittersteine sind für Stellplatzbefestigungen ebenfalls zugelassen.

Gesonderte Vorgaben zur Gestaltung der Vorgärten werden nicht getroffen. Generell besteht in diesem Bereich Bauverbot.

2.5. Werbeanlagen und Automaten

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und nur auf der der Straße zugewandten Gebäudeseite und nur im Erdgeschoßbereich zulässig. Nicht zulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht.

Die Größe der Werbeanlagen ist auf 1,50 m² zu begrenzen.

Werbeanlagen von mehr als 1,00 m² Größe müssen parallel zur Fassade angebracht werden. Mehrere Werbeanlagen an einem Gebäude sind unzulässig.

Eine Automatenaufstellung ist im Plangebiet nicht zulässig.

2.6. Geländeveränderungen und Stützmauern

Abgrabungen und Aufschüttungen über 0,80 m Höhenunterschied gegenüber dem Gelände, außerhalb des an bauliche Anlagen anschließenden Geländes, bedürfen der Genehmigung.

Stützmauern dürfen das zulässige Maß von 1,00 m nicht überschreiten. Sie sind aus Natur- oder Kunststeinmauerwerk bzw. als Palisadenkonstruktionen (Holz oder Beton) zu erstellen.

2.7. Antennen

Auf Gebäuden ist nur eine Antenne zulässig.
Sofern der Anschluss an eine Gemeinschaftsantenne möglich ist, sind Außenantennen unzulässig.

2.8. Niederspannungsleitungen

Niederspannungsleitungen müssen unterirdisch geführt werden.

3. **Technische Erschließung des Planbereiches**

Die verkehrstechnische Erschließung des Plangebietes erfolgt von der in östlicher Richtung angrenzenden Zufahrts- bzw. Gemeindestraße „Sand“ aus.

Schäden, welche innerhalb der Bauphase an den vorhandenen Straßen, infolge des Baustellenverkehrs, an dieser entstehen, sind durch den Vorhabenträger zu beseitigen - weitere Regelungen dazu erfolgen im städtebaulichen Vertrag.

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser soll über die bereits in der Ortslage Drachhausen befindliche zentrale Trinkwasserleitung erfolgen. Die Verlegung hat entsprechend den Festsetzungen des beiliegenden Planes unterirdisch, von der angrenzenden vorhandenen Zufahrtsstrassen, auf dem kürzesten Wege zu den neu zu errichtenden Wohngebäuden, zu erfolgen.

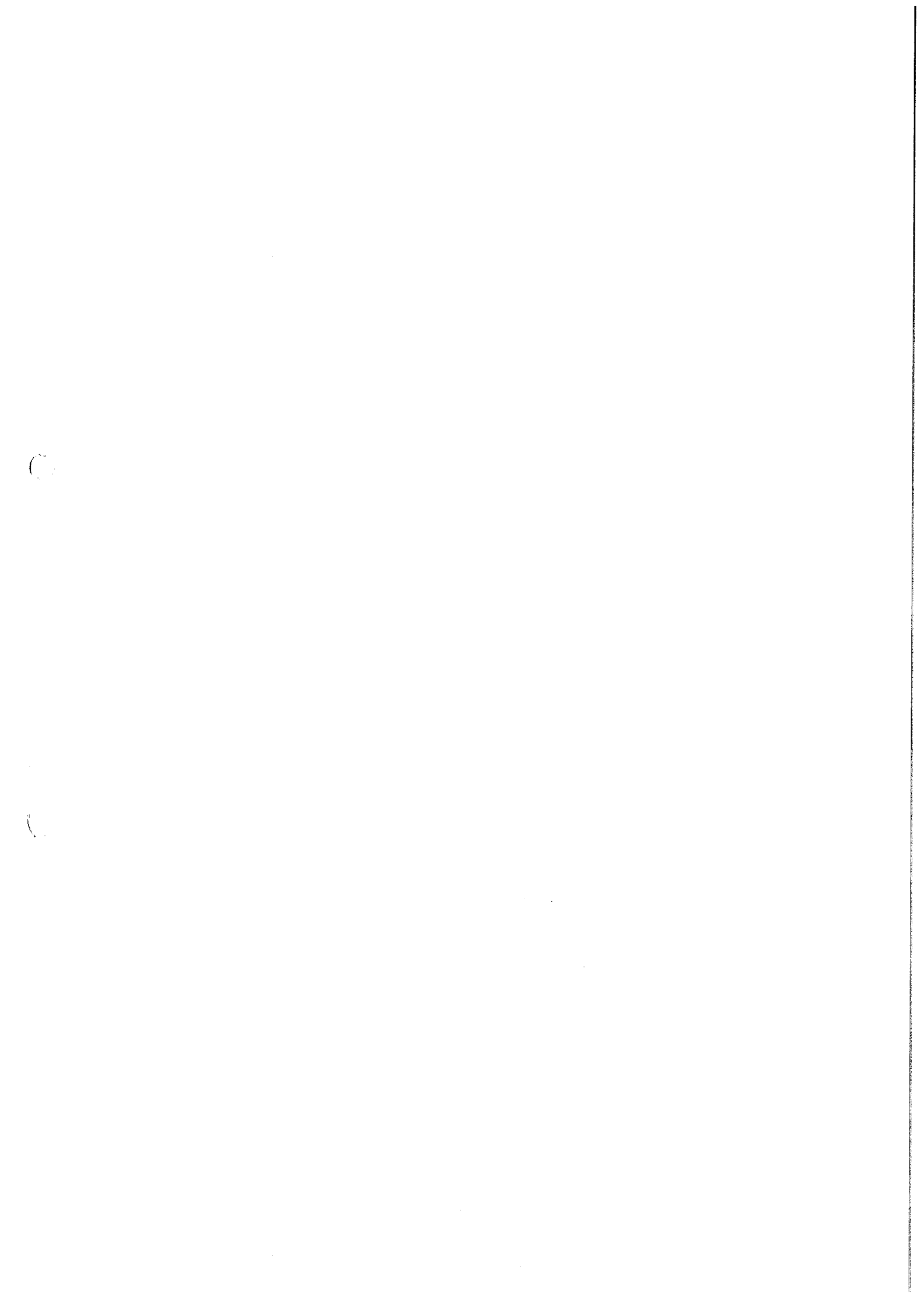
Die Entsorgung von anfallendem Schmutzwasser aus dem Plangebiet ist derzeit noch nicht über eine zentrale Schmutzwassersammelleitung, in der Ortslage Drachhausen, möglich.

Deshalb sind für die geplanten Wohngebäude einzelne Schmutzwasserbeseitigungsanlagen, auf den jeweiligen Baugrundstücken zu errichten.

Die genaue Art dieser Anlagen ist im Vorfeld der Anlagenerrichtung mit der zuständigen Unteren Wasserbehörde des Landkreises Spree-Neiße, abzustimmen bzw. deren diesbezügliche Genehmigung einzuholen.

Vorzugsweise sind vollbiologische Kleinkläranlagen einzusetzen.

Die Bereitschaft des zuständigen Energieversorgungsunternehmens zur Versorgung des Plangebiets mit Elektroenergie ist einzuholen. Detaillierte Planungen sind dazu mit dem Versorgungsunternehmen im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung zu führen.



Die Verlegung der erforderlichen Elektrohausanschlußleitungen, von der angrenzenden vorhandenen öffentlichen Zufahrtsstrasse aus, hat auf dem kürzesten Wege zu den geplanten Wohnhäusern hin zu erfolgen.

Die Leistungen der Bundespost und Telecom können nach ersten Recherchen für das Plangebiet in Anspruch genommen werden.

Die Möglichkeit der Versorgung des Plangebietes mit Erdgas ist nach Recherchen des Planverfassers durch das zuständige Versorgungsunternehmen (Spree-Gas GmbH) nicht möglich.
Deshalb wird im Plangebiet vorzugsweise auf die Möglichkeit der Nutzung von Heizöl als auch Flüssiggas zur Wärmeerzeugung hingewiesen.

Der Nutzung von alternativen Energiequellen, wie z.B. Erdwärme, Sonnenenergie usw. ist dabei jedoch der Vorzug zu geben.

Beim Einbau von Wärmepumpenheizungsanlagen und von Ölheizungsanlagen ist dies im gesonderten Verfahren der unteren Wasserbehörde des Landkreises Spree – Neiße anzuzeigen.

Planbearbeiter:

Ingenieurbüro
Bauplanung und Bauüberwachung
Dipl.-Ing. P. Stefani

Gartenstraße 14
03050 Cottbus
Tel./Fax. (0355) 474020 / 474030

Cottbus, den 10. Februar 2009


.....
Dipl. - Ing. P. Stefani
- Projektbearbeiter -

B E B A U U N G S P L A N
" S A N D - K U G E L F A N G "

- B E G R Ü N D U N G U N D U M W E L T B E R I C H T -

BAUGEBIET:

Sand
03185 Drachhausen - Amt Peitz
Gemarkung Drachhausen, Flur 1 - Flurstücke 37/1 und 40/5

PLANVERFASSER:

INGENIEURBÜRO
BAUPLANUNG UND BAUÜBERWACHUNG
Dipl.-Ing. P. Stefani
Gartenstraße 14; 03059 Cottbus
Tel./Fax. (0355) 474020 / 474090



BAUHERR:

Herr Peter Lobeda und Herr Dirk Hammusch
aus 03185 Peitz und aus 03185 Drachhausen

BEARBEITUNGSSTAND:

Februar 2009

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Vorbemerkungen	3
1.1. Lage in der Gemeinde	3
1.2. Bisherige Struktur und Funktion	3
1.3. Umgebungsbebauung	4
2. Städtebauliche Konzeption	4
2.1. Allgemeines	4
2.2. Wohngebietszu- und Abfahrten	5
3. Ziel und Zweck	5
4. Inhalt und Festsetzungen	6
4.1. Art der baulichen Nutzung	6
4.2. Maß der baulichen Nutzung	6
4.3. Bauweise und bebaubare Grundstücksflächen	6
4.4. Verkehrserschließung	7
4.5. Weitere planungsrechtliche Festsetzungen	7
4.6. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	7
5. Grünordnerische Bewertung	7
5.1. Bestehende Vegetation, Pflanzen- und Tierwelt und Landschaftsbild	7
5.2. Beschreibung des Eingriffs und ökologische Beurteilung des Bauvorhabens	8
5.3. Flächenbilanz	9
5.4. Umweltverträglichkeitsprüfung	10
5.5. Grünordnerische Festsetzungen	10
6. Beschreibung und Bewertung der ermittelten Umweltauswirkungen / Umweltbericht	11
6.1. Grundanliegen der Planung	11
6.2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	12
6.2.1. Boden	12
6.2.2. Wasser und Grundwasser	13
6.2.3. Klima und Luft	13
6.2.4. Immissionsschutz	14
6.2.5. Vegetation, Pflanzen, Tierwelt und Landschaftsbild	14
6.3. Zusammenfassung der vorgenommenen Angaben und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei der Durchführung der Planung und Hinweise zur Überwachung der Durchsetzung	16

Aufstellung des Bebauungsplanes " SAND - KUGELFANG "

1. Vorbemerkungen

1.1. Lage in der Gemeinde Drachhausen

Das Plangebiet liegt am nord-westlichen Siedlungsrand der Gemeinde Drachhausen. Im gegenüberliegenden Straßenraum in östlicher Richtung wird eine lockere Wohnbebauung angetroffen. Auch schließt in nördlicher Richtung an das straßenbegleitende Baufeld eine vorhandene Wohnnutzung an.

In westlicher Richtung wird das Baugebiet von angrenzenden Wald- und Ackerflächen tangiert. Gleichfall schließt im südlichen Bereich eine Waldfläche an das Plangebiet an.

Das Plangebiet soll als straßenbegleitende Bebauung konzipiert werden und kann durch die in östlicher Richtung angrenzenden zentrale Zufahrtsstraße „Sand“ direkt erreicht werden. Diese Straße ist bereits verkehrstechnisch voll erschlossen.

Das geplante Baugebiet soll als straßenbegleitende Bebauung, nach Umwandlung der derzeitigen Waldflächennutzung, für eine Wohnnutzung zugelassen werden.

1.2. Bisherige Struktur und Funktion (Stand vor Beginn der Baumaßnahmen 2007 - 2008)

Die im Rahmen der vorliegenden Planung zur Bebauung vorgesehene Fläche sind im Bereich der ausgewiesenen Baufelder zur Zeit noch unbebaut. Die derzeitige Nutzung erfolgt als Wald.

Zur Realisierung der geplanten Wohnnutzung ist eine Nutzungsumwidmung der derzeit vorhandenen Nutzungsart, in einem gesonderten Verfahren, beim zuständigen Amt für Forstwirtschaft (Waldumwandlungsgenehmigung) zu führen.

Beim Plangebiet handelt es sich um private Waldflächen, welche durch die Eigentümer zum Eigenbedarf genutzt werden.

Eine Bewirtschaftung durch andere Rechtsträger oder Pächter erfolgt nicht.

Die in den anderen Himmelsrichtungen angrenzenden Nachbargrundstücksbereiche sind unbebaut und werden teilweise ebenfalls als Wald oder Ackerflächen genutzt.

1.3. Umgebungsbebauung

An das Plangebiet grenzt in östlicher Richtung an eine erschlossene Orstverkehrsstraße „Sand“ mit gegenüberliegender, vorhandener Bebauung. Die angrenzende ortstypische Bebauungssituation besteht aus teilweise unterkellerte, eingeschossige Wohnhäuser mit ausgebautem Dachgeschoß sowie dazugehörige nicht unterkellerte Nebengebäude mit verschiedenen Dachformen.

2. Städtebauliche Konzeption

2.1. Allgemeines

Aus vorbereitenden Untersuchungen sowie aus tendenziellen Entwicklungen im Bereich des Wohnungsbaues ist zu erkennen, dass es zu einer leichten Verschiebung der Bevölkerungsansiedlungen im Verhältnis Mietwohnbau - Individueller Wohnungsbau zur Eigennutz durch die gegenwärtigen Entwicklungen kommt. Als Ursachen dafür können vor allen Dingen die sich verändernden Bedingungen des Wohnens in der Stadt und im Bereich des Mietwohnungsbaues angesehen werden.

So besteht das Interesse vieler Bürger darin, sich auf einem für sie in angemessener Entfernung liegenden, eigenen Wohngrundstück niederzulassen.

Gleichzeitig wird durch die bisher in den einzelnen Orten lebende Bevölkerung sehr oft der Wunsch nach baulicher Veränderung und Erweiterung, über die bereits vorhandenen Hofstellen hinaus, gehegt. Dies ist meist auch in flächen bezogener Hinsicht problemlos möglich, da zu den einzelnen Hofstellen eine nicht unerhebliche Zahl von Garten- und Ackerflächen zugeordnet sind. Diese haben auch oft eine verkehrsgünstige Lage, so dass die verkehrstechnische und erschließungstechnische Anbindung gesichert ist.

Die Aufwendungen für den Erwerb dieser Grundstücke können aufgrund der oft vorhandenen Besitzverhältnisse als sehr gering bezeichnet werden. Lediglich die Lage der einzelnen Grundstücke, in Bezug auf die vorhandene Bebauung des zusammenhängenden Ortes, lassen eine Bebauung aus planungsrechtlicher Sicht nicht immer zu. Es soll eine kontrollierte Entwicklung und Ausdehnung der vorhandenen Ortsstrukturen erfolgen, wobei vorzugsweise die im Zusammenhang bebauten Flächen des Ortes genutzt werden sollen.

Eine Verbindung von bereits vorhandenen Nutzungen und Bebauungen mit teilweise neu herzustellenden Wohnbereichen stellt dabei in Ausnahmefällen eine sinnvolle Lösung der weiteren Bewirtschaftung von bereits vorhandenen, teilweise gewerblich genutzten Hofstellen dar.

2.2. Wohngebietszu- und Abfahrten

Die mögliche Zufahrt zu dem Plangebiet, ist aufgrund der in östlicher Richtung angrenzenden vorhandenen Ortsstraße „Sand“, über diese Straße gegeben.

Da nur eine straßenbegleitende Bebauung erfolgen soll, ist eine weitere gebietsinterne Erschließung nicht notwendig.

Die vorhandene Zufahrtsstraße ist mit einer Bitumendeckschicht versiegelt. Die neuen Grundstückszufahrten können über der gesamten Grundstücksbreite, in einer Breite vom max. 5,0 m, angeordnet werden.

3. Ziel und Zweck

Für das Gebiet der Gemeinde Drachhausen existiert derzeit eine rechtsgültige Klarstellungssatzung mit Abrundung. Die Inkraftsetzung dieser Satzung erfolgte am 18.12.1997.

Lt. dieser Satzung ist das ausgewiesene Plangebiet dem Außenbereich im Sinne des Baugesetzbuches, der Gemeindefläche Drachhausen zuzuordnen. Gegenüberliegend dem Plangebiet wurde die Reservefläche Nr. 5 als mögliche Fläche für die Einbeziehung in die örtliche Bebauung gem. §34 Abs. 4 Satz 1 Nr. § des BauGB ausgewiesen.

Ein Flächennutzungsplan liegt in bzw. für die Gemeinde Drachhausen nicht vor. Eine Entwicklung des vorliegenden Bebauungsplanes aus einem Flächennutzungsplan, lt. §8 Abs.4 BauGB, ist deshalb nicht möglich. Deshalb wird entsprechend § 8 Abs. 4 des Baugesetzbuches (BauGB) der vorliegende Bebauungsplan, vor der Aufstellung eines FNP, zur vorzeitigen Regelung einer beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung, aufgestellt. Der Inhalt des vorliegenden B-Planes steht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde nicht entgegen.

Die Gemeinde Drachhausen hat keine zentralörtliche Funktion im ländlichen Raum und liegt nach den raumordnerischen Leitbild der dezentralen Konzentration im äußeren Entwicklungsraum des Landes Brandenburg. Das nächstliegende Grundzentrum ist Peitz.

Die vorliegende Planung eröffnet unter städtebaulichen Gesichtspunkten eine Erschließung einer straßenbegleitenden Baulücke als Baugrundstücke, zur Sicherung des Eigenbedarfes der Grundstückseigentümer bzw. anderer Bürger des Ortes bzw. ist auch ein möglicher Zuzug von auswärtigen Bauwilligen, zur weiteren Verfestigung der Ortsstruktur nicht auszuschließen. Die dargestellte Planungsabsicht steht den Zielen der Amtsentwicklungskonzeption nicht entgegen.

Mit dem geplanten Neubau von max. vier Eigenheimen im Plangebiet soll und wird der westliche Ortsrand, unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauungsstruktur raumverträglich arrodirt und ergänzt.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „SAND – KUGELFANG“ sollen folgende Ziele und Zwecke erreicht werden:

- Erfüllung von landes- und regionalplanerischen Aufgaben;
- Förderung der Eigentumsbildung im Wohnungsbau durch die Ausweisung einer individuellen und dörflichen Wohnform;
- Verbesserung der Erschließung des Gebietes;

4. Inhalt und Festsetzungen

4.1. Art der baulichen Nutzung

Entsprechend den Zielstellungen des Bebauungsplanes wird als Art der baulichen Nutzung, unter Beachtung der bereits derzeitig umliegenden bestehenden Nutzungssituationen, im Bereich der geplanten Bebauung in den beiden gesondert ausgewiesenen Baufelder, als Art der baulichen Nutzung ein "Allgemeines Wohngebiet" (WA) gemäß BauNVO festgesetzt.

4.2. Maß der baulichen Nutzung

Die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt durch die Ausweisung der Grundflächenzahl, der Geschößflächenzahl und die Zahl der Vollgeschoße.

Die festgesetzten unterschiedlichen Bestimmungsgrößen ergeben sich aus der Zielstellung des Bebauungsplanes und des dabei zugrunde liegenden städtebaulichen Konzeptes.

Das angestrebte und ausgewiesene Nutzungsmaß entspricht dem Charakter der ländlichen Bebauung und ist zur Erreichung einer angemessenen Ausnutzung der Einzelgrundstücke und -flächen erforderlich.

Reserven für die Errichtung von, eventuell durch den Bauherrn gewünschten Gebäuden, wie Garagen, Unterstellmöglichkeiten usw., sind gegeben.

4.3. Bauweise und bebaubare Grundstücksflächen

Die Bauweise wird entsprechend der bereits vorhandenen ortstypischen Bebauung als offene Bauweise festgesetzt.

Die Abgrenzung der bebaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch Baugrenzen.

Die getroffenen Festsetzungen in Bezug auf Baugrenzen gehen von der Einordnung der einzuhaltenden Abstandsflächen auf den zu bebauenden Einzelgrundstücken aus.

4.4. Verkehrserschließung

Der Anschluss des Plangebietes an das örtliche Straßennetz ist bereits gegeben. Hierbei sollen die erforderlichen neuen Grundstückszufahrten zur angrenzenden Straße (Sand) angeordnet werden.

4.5. Weitere planungsrechtliche Festsetzungen

Weitere planungsrechtliche Festsetzungen regeln die Stellung der baulichen Anlagen, die Flächen für Stellplätze bzw. Garagen, den Anschluss der einzelnen Grundstücke an die Verkehrsflächen, eventuell erforderliche Versorgungsflächen sowie die Lage von privaten und öffentlichen Grünflächen.

Ferner sind festgesetzt Geh-, Fahr- und Leitungsrechte, Flächen für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern, Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen usw..

4.6. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Neben den planungsrechtlichen Festsetzungen sind die im Bebauungsplan im Textteil getroffenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen (äußere Gestalt der baulichen Anlagen; Dachform; Dachneigung; Einfriedungen; Genehmigungspflicht für Aufschüttungen und Abgrabungen) für die positive Gestaltung des Gesamtortsbildes erforderlich.

5. Grünordnerische Bewertung

5.1. Bestehende Vegetation, Pflanzen- Tierwelt und Landschaftsbild

Der Vegetationsbestand ist ein wichtiges Kriterium zur Ermittlung und Erfassung der Biotop- und Nutzungstypen und deren entsprechende Bewertung.

Der Bestand im Bereich des Plangebietes kann als Waldfläche mit einem hochstämmiger Kiefernbestand bezeichnet werden.

Im Rahmen des Planverfahrens ist die Möglichkeit der Umwandlung der Waldfläche in eine andere Nutzungsart, mit der zuständigen Forstbehörde zu klären. Dazu ist ein eigenständiges Antragsverfahren (Antrag auf Waldumwandlung) einzuleiten.

Als Ersatz für die umzunutzenden Flächen sind lt. den zusätzlichen Vereinbarungen mit dem Amt für Forstwirtschaft, durch den Vorhabenträger, Ersatzpflanzungen durchzuführen.

Ansonsten kann das Plangebiet ohne größere Bedeutung im Sinne der Brandenburgischen Biotopkartierung, eingeschätzt werden.

Der geplante Bau der Wohnhäuser in den ausgewiesenen Baufeldern, führt zu keiner nennenswerten Störung des Landschaftsbildes.

Die umliegenden Flächen werden in Ihrer Nutzungsart im weiteren nicht verändert, so dass auch die hier angrenzenden vorhandenen Waldflächen weiterhin erhalten bleiben.

5.2. Beschreibung des Eingriffs und ökologische Beurteilung des Bauvorhabens

Auf einem derzeitig noch als Waldfläche genutzten, unbebauten und unbefestigten Grundstücksbereich soll durch die zukünftigen Bauherrn, jeweils ein Wohnhaus, ggf. mit dazugehörigen Nebenanlagen, errichtet werden.

Durch die geplante Baumaßnahme kommt es zur Inanspruchnahme von derzeitig als Waldflächen genutzten Grundstücksflächen.

Deshalb ist im gesamten Planreiche die Rodung der vorhandenen Kiefern-Anpflanzungen erforderlich. (ca. 5.100 m²) Das Maß der Rodung ist auf das erforderliche Minimum zu beschränken.

Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sind in einem gesonderten Verfahren (Waldumwandelungsgenehmigung) mit dem Amt für Forstwirtschaft abzustimmen, im vorliegenden B-Plan unter den allgemeinen Hinweisen anzugeben und durch den Vorhabensträger in einem angemessenen Zeitraum umzusetzen.

Aus ökologischer Sicht bedeutet die Verwirklichung des geplanten

Bauvorhabens:

- Verlust an belebtem Boden durch Bebauung und Versiegelung;
- Verlust an naturnahem Landschaftsraum;
- Beeinträchtigung / Veränderung der vorhandenen Ortsrandsituation;

Der Verlust des belebten Bodens bedeutet, dass er seine natürliche Funktion wie Luftaustausch, Wasseraufnahmevermögen, Pufferungsvermögen und Lebensraum für Tier- und Pflanzenwelt, im Bereich der geplanten Bebauung und Versiegelung, weitgehend verliert.

Die vorhandene Ortsrandsituation wird durch den geplanten Eigenheimbau abgerundet und optisch durch die Ergänzung des Ortsrandbildes aufgewertet.

Folgende bauliche und grünordnerische Festlegungen und Hinweise werden den nachhaltig wirksamen Eingriff in den Landschaftshaushalt kompensieren, zusätzlich zu den bereits zuvor beschriebenen, mit dem Amt für Forstwirtschaft zu vereinbarenden Ersatzpflanzungen.

- Bebauung in ortstypischer Anordnung mit großer Grundstücksfläche zur individuellen Begrünung (Gartenland);
- Höchstmaß der festgesetzten Grundflächenzahl 0,4 u. einer maximalen Traufhöhe von 5,70 m zum derzeitig vorhandenen Geländeniveau;
- Sinnvolle Wiederverwendung des Oberbodens bzw. Auftrag einer neuen Mutterbodenvegetationsschicht in einer Stärke von ca. 30,0 cm, auf den derzeitig vorhandenen Waldboden, nach Rodung aller Nadelbäume;
- Versickerung der von den bebauten und befestigten Flächen abgeleiteten Grundflächen an Ort und Stelle auf dem Baugrundstück;
- als Kompensation zum Eingriff in den freien Landschaftsraum ist an der östlichen Plangebietsgrenze, zum angrenzenden freien Landschaftsraum hin, eine 5,0 m breite Bepflanzung mit artenreichen, einheimischen Straucharten, lt. beiliegender Artenliste, geplant, um einen neuen Lebensraum für die Tierwelt zu sichern und eine optische Abgrenzung zur anschließenden freien Landschaft hin zu gewährleisten;
- als Kompensation zum Eingriff in die Fläche, die auf Dauer versiegelt wird, ist je 50 m² versiegelter und / oder bebauter Grundstücksfläche ein Laubbaum oder Obstbaum (lt. abgedruckter Pflanzliste), als Hoch- oder Halbstamm, an den im Planteil festgeschriebenen Standorten, zu pflanzen;

5.3. Flächenbilanz

Der räumliche Geltungsbereich des Plangebietes umfasst Teilstücke der Flurstückes 40/5 und 37/1 der Flur 1 in der Gemarkung Drachhausen.

Die beanspruchte Grundstücksteilfläche beträgt insgesamt: 5.100,00 m².

Die davon maximal zu bebauende bzw. zu versiegelnde Fläche beträgt insgesamt nicht mehr als: 1.500,00 m².

5.4. Umweltverträglichkeitsprüfung

Wie zuvor bereits ermittelt, beträgt die ermittelte Grundfläche 5.100 m².
Lt. Anlage 1 zum Umweltverträglichkeitsgesetz, braucht lt. Pkt. 18.7. für Vorhaben mit weniger als 20.000 m² eine derartige Prüfung nicht erfolgen. Die diesbezügliche Gesetzesregelung soll im Rahmen des vorliegenden Planverfahrens zur Anwendung gebracht werden.

5.5. Grünordnerische Festsetzungen

1. Die oberste Schicht des ggf. anstehenden Mutterbodens ist im Bereich der zu überbauenden Flächen Grundstücksflächen in mind. 0,30 m Stärke abzutragen, zu lagern und sinnvoll wieder zu verwenden. -§1 + 7 BbgNatSchG
2. Die Hofflächen und Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Form zu befestigen. Totalversiegelungen auf dem Grundstück wie z.B. Beton- oder Schwarzdeckeflächen sind unzulässig. -§9(1) 2, 20 BauGB
3. Das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser ist auf diesem zu versickern bzw. in geeigneten Behältern aufzufangen und sinnvoll wieder zu verwenden. -§7 (3) 4 BbgNatSchG; § 9(1) 20, 25 b BauGB;
4. Als Kompensation zur Versiegelung und Eingriff in den ungestörten Naturraum ist entlang der nord-östlichen Plangebietsgrenze, auf einem Streifen in 5 m Breite, eine Bepflanzung mit artenreichen, einheimischen Straucharten, lt. beiliegender Artenliste, auszuführen. §9 Abs.1 Nr.25a BauGB
5. Als Kompensation zum Eingriff in die Fläche, die auf Dauer versiegelt wird, ist je 50 m² versiegelter und / oder bebauter Grundstücksfläche ein Laubbaum oder Obstbaum (lt. abgedruckter Pflanzliste), als Hoch- oder Halbstamm, an den im Planteil festgeschriebenen Standorten, zu pflanzen §9 Abs.1 Nr.25a BauGB
6. Die in Punkt 4 und 5 festgelegten Pflanzmaßnahmen, entsprechend der Pflanzliste, sind auf dem Baugrundstück, nach Fertigstellung des jeweiligen Wohnhauses, in der ersten folgenden Pflanzperiode (Frühjahrs- oder Herbstpflanzung) zu realisieren.