
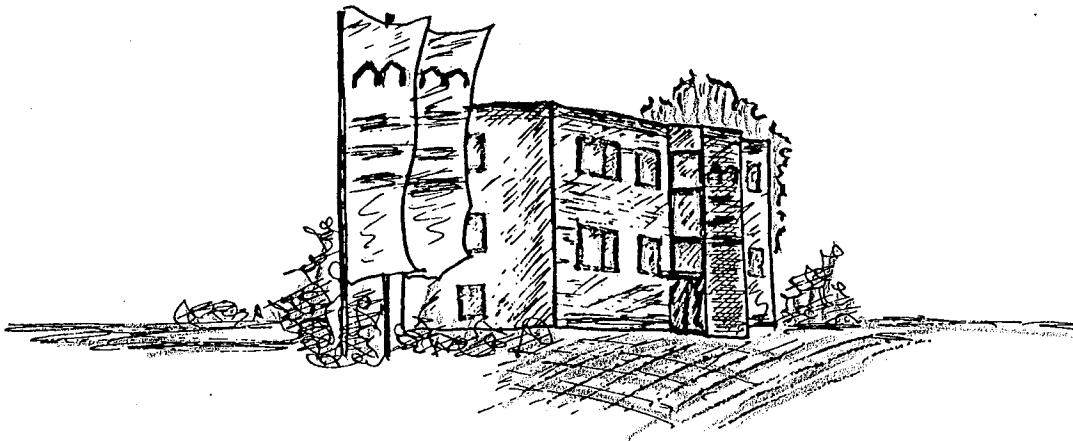


PEITZER  HOCHBAU GmbH

Planungsbüro



Vorhaben:

Gemeinde Maust
Vorhaben- und
Erschließungsplan
Wohnsiedlung Fine-Wood
1. Überarbeitung

Projekt-Nr.:

82 - 1 - 92

Gemeinde Maust
Vorhaben- und Erschließungsplan
Wohnsiedlung Fine-Wood l.Ü.
Projekt-Nr.: 82-1-92

1. Deckblatt

Bauvorhaben : Gemeinde Maust
Vorhaben- und Erschließungsplan
Wohnsiedlung Fine-Wood

Auftraggeber : Doering & Meißner OHG
Hopfengarten 6
O-7512 Cottbus

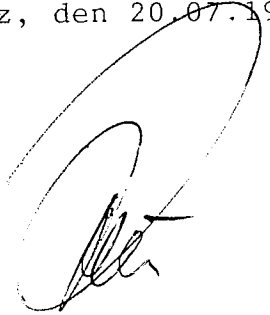
Entwurfsbearbeiter : Peitzer Hochbau GmbH
Planungsbüro
Grüner Weg
O-7520 Peitz
Tel. 2 30 76

Zulassungs-Nummer : 06-2-057

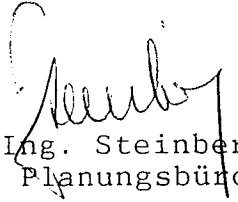
Projekt-Nr. : 82-1-92

Bearbeitungsphase : Planfeststellung

Peitz, den 20.07.1992



Dipl.-Ing. Arch. Reichenbach
Geschäftsführer



Dipl.-Ing. Steinberg
Ltr. Planungsbüro

Gemeinde Maust
Vorhaben- und Erschließungsplan
Wohnsiedlung Fine-Wood 1.Ü.
Projekt-Nr.: 82-1-92

2. Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Deckblatt	1
2. Inhaltsverzeichnis	2
3. Allgemeine Angaben zur Lage und Umgebung des Plangebietes	3
4. Grundlagen des Planverfahrens und Vorhaben- träger	4
5. Erläuterungen der geplanten Baumaßnahme	5
5.1. Bautechnische Erläuterungen	5
5.2. Verkehrserschließung	5
5.3. Ver- und Entsorgung	5
5.3.1. Elektroversorgung	5
5.3.2. Trinkwasserversorgung	6
5.3.3. Abwasserversorgung	6
5.3.4. Telekom	6
6. Umweltbelange	7
7. Satzungshinweise	8
8. Zeichnungen - Bebauungskonzeption	8

Gemeinde Maust
Vorhaben- und Erschließungsplan
Wohnsiedlung Fine-Wood 1.Ü.
Projekt-Nr.: 82-1-92

3. Allgemeine Angaben zur Lage und Umgebung des Plangebietes

Die Gemeinde Maust mit ca. 265 Einwohnern liegt nördlich von Cottbus, im Einzugsbereich der Bundesstraße B 97. Die Gemeinde befindet sich im Landschaftsschutzgebiet "Peitzer Teichlandschaft und Hammergraben" und wird durch einen ländlichen Charakter geprägt.

Die städtebauliche Struktur des Ortes ist zum großen Teil durch eine stark aufgelockerte Bebauung gekennzeichnet. Die Bebauung der Ortslage ist überwiegend ein- und zweigeschossig.

Das Entwicklungsziel besteht darin, den Ortskern zu verdichten. Im Rahmen dieses Zieles soll auf einer Grundfläche von ca. 23 200 m² eine Eigenheimsiedlung mit ca. 30 Einzelhäusern errichtet werden.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist Grundlage für die Beantragung der Teilungsgenehmigung.

Standortangaben zum Baugebiet:

Land	: Brandenburg
Kreis	: Landkreis Cottbus
Gemarkung	: Maust
Flur	: 2
Flurstücke	: 105, 133 - 136

Zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde ist im Zuge einer Flurbereinigung ein Flächenaustausch durchzuführen.

Gemeinde Maust
Vorhaben- und Erschließungsplan
Wohnsiedlung Fine-Wood l.Ü.
Projekt-Nr.: 82-1-92

4. Grundlagen des Planverfahrens und Vorhabenträger

Rechtsgrundlage des Planverfahrens bildet § 246 a Abs. 1 Nr. 6 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl I S. 2253), zuletzt geändert durch Anlage I Kapitel XIV, Abschnitt II Nr. 1 des Einigungsvertrages vom 31.08.1990 in Verbindung mit Artikel 1 des Gesetzes vom 23.09.1990 (BGBl II S. 885, 1122) sowie nach § 83 der Bauordnung vom 20.07.1990 (GBl. I Nr. 50 S. 929).

Die Dringlichkeit des Vorhabens ergibt sich aus dem § 55 (1) BauZVO vom 20. Juni 1990.

Für die Gemeinde Maust erfolgt z.Z. die Aufstellung eines Flächennutzungsplanes.

Das Baugebiet ist in diesem Plan als Dorfgebiet (MD) nach §5 BauNVO vom 23.Jan.1990 vorgesehen, womit das Vorhaben nach § 33 (1) Abs. 2 BauGB zulässig ist.

Im Bearbeitungszeitraum wurde vom Bauamt Cottbus-Land Abt. Kreisplanung die Einordnung in allg. Wohngebiet (WA) verlangt.

Träger der Maßnahme ist die Firma:
Doering & Meißner OHG
Immobilien- und Finanzierungs-
gesellschaft
Hopfengarten 6
0-7512 Cottbus

Gemeinde Maust
Vorhaben- und Erschließungsplan
Wohnsiedlung Fine-Wood 1.Ü.
Projekt-Nr.: 82-1-92

5. Erläuterungen der geplanten Baumaßnahme

5.1. Bautechnische Erläuterungen

Das zur Verfügung stehende Gelände wird in ca. 30 Parzellen zu 500 - 1100 m² für Einfamilienhäuser aufgeteilt. Die Bebauung erfolgt in offener Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO.

Die geplanten Einfamilienhäuser sollen vorzugsweise ohne Unterkellerung, eingeschossig (mit ausgebautem Dachgeschoß) in der für das Fine-Wood-Programm typischen Holzbauweise errichtet werden.

Dabei erfolgt die Gestaltung der Außenflächen mit Holz, Naturstein, Schiefer, Putz, Keramik, Klinker und Glas.

5.2. Verkehrserschließung

Die innere Erschließung des Wohngebietes erfolgt durch einen ringförmig angeordneten befahrbaren Wohnweg der Straßenkategorie E VI Typ 2 (max. 30 angeschlossene Wohnungen) mit einer Mindestbreite von 4,75 m (nach RAS-E 1981 und RAS-Q 1982, entspricht nach EAE 85 Anliegerweg AW 1). Eine Straßenbeleuchtung und eine Regenentwässerung der Straße sind vorgesehen.

Der Anschluß an das öffentliche Verkehrsnetz erfolgt an 2 Anbindepunkten an die vorhandene Dorfstraße.

Als Verschleißschicht des Wohnweges ist Verbundpflaster vorgesehen.

5.3. Ver- und Entsorgung

Die Versorgungsleitungen sind in einer Trasse im Bereich des Wohnweges anzuordnen und mit Hausanschlüssen zu versehen.

Für das Vorhaben ist keine Gasversorgung vorgesehen.

5.3.1. Elektroversorgung

Die Anbindung an das östlich vom Baugebiet befindliche Freileitungsnetz ist nach mündlicher Auskunft von der ESSAG Cottbus Meisterbereich Cottbus-Land über eine neu zu errichtende Trafostation mit anschließender Erdverkabelung bis zum Wohngebiet grundsätzlich möglich.

Es wird ein Bedarfsfall von ca. 10 kW pro Wohnungseinheit ausgewiesen (ohne Heizung).

Der Anschluß ist schriftlich bei der ESSAG zu beantragen.

5.3.2. Trinkwasserversorgung

Seitens der Trinkwasserversorgung wird ein Bedarfswert von 0,4 m³/Tag und Wohnungseinheit ausgewiesen. Für die Gemeinde Maust liegt eine 1984 verlegte Trinkwasserleitung (TW 100 St. und AZ) an. Eine Anbindung ist grundsätzlich möglich, wobei die geplanten Vorhaben der Ortslage als Ganzes betrachtet werden müssen. Dadurch wird laut Aussage der COWAG Bereichsdirektion Cottbus eine Netzverstärkung notwendig werden.

5.3.3. Abwasserversorgung

Für die Einleitung der Abwässer wird ein Bedarf von 0,4 m³/Tag und Wohnungseinheit ausgewiesen. Der Anschluß der Ortslage Maust an das öffentliche Netz ist für 1992/93 vorgesehen und bereits projektiert. In die Planung der Abwassertrasse ist (siehe Anlage 4) eine Kapazität für das Fine-Wood-Programm mit berücksichtigt worden. Bis zur Realisierung der Abwasserleitung erfolgt die Entsorgung der Wohnhäuser durch periodisch zu entleerende Sammelschächte (Ø 1000), die später als Hausanschlüsse fungieren.

5.3.4. Telekom

Die Ausstattung der Wohnhäuser erfolgt mit mindestens 1 Hauptanschluß/Wohnungseinheit.

Gemeinde Maust
Vorhaben- und Erschließungsplan
Wohnsiedlung Fine-Wood l.Ü.
Projekt-Nr.: 82-1-92

6. Umweltbelange

In der Stellungnahme der Kreisverwaltung Cottbus-Land zum Bebauungsvorschlag vom 09.01.1992 wurde als westliche Grenze des Baugebietes der vorhandene Feldweg (Wirtschaftsweg) festgesetzt.

Als harmonischer Übergang zur Landschaft wird eine aufgelockerte Bebauung gefordert.

Die Flächen entlang des Weges sind lückenlos einzuzäunen, Zugänge von maximal 1 m Breite sind zulässig.

Gleichzeitig wird auf die Notwendigkeit der Abpflanzung der betreffenden Baugrundstücke durch die künftigen Eigentümer hingewiesen.

Im Landschaftspflegerischen Begleitplan ist zum Schutz und zur Kammerung der Landschaft in diesem Bereich ein Flurgehölzstreifen vorgesehen.

Zur Durchsetzung der Forderung ist es jedoch notwendig, eine Festsetzung der Gemeinde für die künftigen Baugrundstücke durch Satzung zu erlassen.

Der das Wohngebiet tangierende Graben 227 bleibt erhalten und wird am Eckpunkt (siehe Zeichnung) zu einem Feuchtökotop aufgeweitet.

Um die weitere Bewirtschaftung des Grabens abzusichern, ist ein 7,50 m breiter Uferstreifen von jeglicher Bebauung und ggf.

Bepflanzung freizuhalten.

Durch eine Satzung wird die Nutzungseinschränkung gewährleistet.

Der stillgelegte Seitenarm des Grabens wird verfüllt.

Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen für das Wohngebiet werden im Landschaftspflegerischen Begleitplan (Anlage 7) dargestellt.

Gemeinde Maust
Vorhaben- und Erschließungsplan
Wohnsiedlung Fine-Wood l.Ü.
Projekt-Nr.: 82-1-92

7. Satzungshinweise

a) Gestaltungselemente aus städtebaulicher Sicht:

- Zulässigkeit von Garagen innerhalb ihrer überbaubaren Grundstücksflächen, vor Garagen ist ein Stellplatz (Stauraum) von mindestens 5 m freizuhalten, Zulässigkeit von Grenzbebauung
- die Gestaltung der Außenanlagen, z.B. mit einheimischen Pflanzen
- die Ausbildung von Grundstückseinfriedungen
- die Zulässigkeit von Dacheindeckungsmaterialien
- die mögliche Farbpalette für Außenanstriche
- die Zulässigkeit von Gaupen und Mansarden
- Trauf- und Giebelüberstände des Daches
- Sockelhöhen der Gebäude

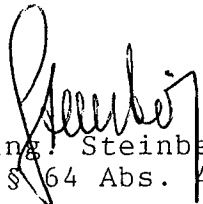
b) Umwelt- und Naturschutzbelange

- Abpflanzung von heimischen Flurgehölzen auf den Grundstücken 16 - 24, 7,0 m breit
- parallel zum Graben darf auf einem 7,50 m breiten Geländestreifen keine Bebauung und Gehölzanpflanzung erfolgen, evtl. Entkrautung des Grabens durch die zukünftigen Grundstücksbesitzer

Peitz, den 20.07.1992

i. d. Bm

Klewin
Bearbeiter


Dipl.-Ing. Steinberg
BauO § 64 Abs. 4