

BEBAUUNGSPLAN
" AN DER DRACHHAUSENER STRASSE "

- BEGRÜNDUNG -

BAUGEBIET:

AN DER DRACHHAUSENER STRASSE
03185 Tauer - Amt Peitz

Gemarkung Tauer; Flur 1 - Flurstücke 122; 139; 151/8; 151/9

PLANVERFASSER:

INGENIEURGESELLSCHAFT FÜR
BAUPLANUNG UND BAUÜBERWACHUNG
Schaar & Stefani
Marienstraße 27; 03046 Cottbus
Tel./Fax. (0355) 794050 / 790183

BAUHERR:

BAUUNTERNEHMEN L. WENKE
Hauptstraße 46; 03185 Tauer
Tel./Fax. (035601) 24280 / 30443

BEARBEITUNGSSTAND:

März 1996

Inhaltsverzeichnis		Seite
1.	Vorbemerkungen	3
1.1.	Lage in der Gemeinde	3
1.2.	Bisherige Struktur und Funktion	3
1.3.	Umgebungsbebauung	3
2.	Städtebauliche Konzeption	4
2.1.	Allgemeines	4
2.2.	Wohngebietszu- und Abfahrten	4
2.3.	Wohngebietsstraßen	5
3.	Ziel und Zweck	5
4.	Inhalt und Festsetzungen	5
4.1.	Art der baulichen Nutzung	5
4.2.	Maß der baulichen Nutzung	5
4.3.	Bauweise und bebaubare Grundstücksflächen	6
4.4.	Verkehrerschließung	6
4.5.	Weitere planungsrechtliche Festsetzungen	6
4.6.	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	7

Aufstellung des Bebauungsplanes " An der Drachhausener Straße"

1. Vorbemerkungen

1.1. Lage in der Gemeinde

Das Plangebiet liegt etwa in Ortsmitte, in nördlicher Richtung von der durch den Ort führenden Bundesstraße B97.

Es ist über die Drachhausener Straße , von der benannten Bundesstraße aus, direkt erreichbar.

Das geplante Baugebiet schließt sich nahtlos an die bereits vorhandene Bebauung in diesem Bereich an, wobei eine neue Ortsabrundung an dieser Stelle dadurch geschaffen wird. Ein Teil des Ortsrandes wird somit in nördlicher Richtung durch das Baugebiet neu gefaßt.

Die neu zu errichtende Eigenheimsiedlung stellt somit in diesem Bauabschnitt die neue Ortsabgrenzung zu den sich daran anschließenden Acker- und Waldflächen dar.

1.2. Bisherige Struktur und Funktion (Stand vor Beginn der Baumaßnahmen 1996)

Die im Rahmen der vorliegenden Planung zur Bebauung vorgesehene Fläche ist zur Zeit noch unbebaut.

Es handelt sich dabei zum Teil um Acker- und -brachflächen, um Flächen mit einer bereits stark geschädigten Waldanpflanzung sowie um einen geringen Teil von Obstbaumanpflanzungen.

Der geplante Geltungsbereich des Baugebietes wird in nördlicher Richtung durch ein Waldgebiet, durch eine Kiesabbaustätte sowie durch anschließende Ackerflächen begrenzt.

Der Abschluß in westlicher Richtung wird durch die bereits vorhandene Zufahrtsstraße - Drachhausener Straße - klar gefaßt.

In südlicher und östlicher Richtung wird das geplante Baugebiet durch bereits vorhandene bebaute Wohngrundstücke begrenzt.

1.3. Umgebungsbebauung

Es kann davon ausgegangen werden, daß die Raumkanten und die Bebauung der unmittelbar angrenzenden Umgebung erhalten bleiben.

Die Umgebungsbebauung in südlicher und östlicher Richtung stellt sich als dorftypische Bebauungssituation dar. Man findet unterkellerte, eingeschossige Wohnhäuser mit ausgebautem Dachgeschoß sowie dazugehörige nichtunterkellerte 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 Stadt - Dorf durch die gegenwärtigen Entwicklungen kommt. Als Ursachen dafür können vor allen Dingen die sich verändernden Bedingungen des Wohnens in der Stadt angesehen werden.

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

Besonders bevorzugt werden dabei die Wohnstandorte im stadtrandnahen Bereich durch die Bürger angenommen. Aber auch Wohngebiete in einer Entfernung von ca. 10,0 ... 20,0 km zu der nächstgelegenen größeren Stadt finden immer größeren Zuspruch. Die Aufwendungen für den Erwerb dieser Grundstücke stellen sich kostengünstiger als in den stadtrandnahen Bereichen dar.

Die erforderlichen Dienstleistungen werden dabei teilweise im Ort selbst, bzw. in der nahegelegenen Stadt, in Anspruch genommen.

Der Bestand der vorhandenen Bebauung in den beiden zuvor beschriebenen Gebieten reicht aber zur Deckung des gegenwärtig bestehenden Bedarfes nicht aus, wodurch sich die Notwendigkeit der Errichtung neuer Gebäude, vorzugsweise in neu zu erschließenden Wohngebieten, in den bereits vorhandenen Ortschaften, erforderlich macht.

2.2. Wohngebietszu- und Abfahrten

Die vorhandenen Zufahrten zu dem zu bebauenden Planbereich - Drachhausener Straße - am südlichen Rand des Baugebietes sowie der vorhandene Weg im östlichen Bereich des Baugebietes sichern die kommunale Zuwegung zu dem betreffenden Planbereich voll ab. Ein weiterer Ausbau bzw. die Verbesserung der Qualität dieser Straßen wird teilweise im Rahmen der geplanten Baumaßnahme erfolgen bzw. sollte auch durch die Gemeinde in nächster Zukunft angestrebt werden.

Die bereits vorhandene zufahrtsstraßenbegleitende Bebauung bleibt erhalten. Die Einzelgrundstücke auf dem zu beplanenden Grundstücken sind über neu anzulegende Wohngebietsstraßen zu erreichen.

2.3. Wohngebietsstraßen

Die Zufahrt zu den Einzelgrundstücken auf dem Baugebiet wird über neu anzulegende Durchfahrtsstraßen (zum Teil als Stichstraßen ausgebildet) realisiert.

Die Straßen werden als verkehrsberuhigte Wohngebietsstraßen mit einer Geschwindigkeitsbegrenzung von max. 30 km/h ausgelegt.

Die Fahrbahnoberflächen sollten vorzugsweise aus kleinformatigen Betonpflastersteinen gebildet werden. Die Fahrbahnflächen werden durch Tiefborde begrenzt. In die Fahrbahn integriert wird ein überfahrbarer Gehweg angeordnet.

Auf der gegenüberliegenden Straßenseite kommt ein Grünschutzstreifen zur Anwendung.

3. Ziel und Zweck

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes "Drachhausener Straße" sollen folgende Ziele und Zwecke erreicht werden:

- Erfüllung von landes- und regionalplanerischen Aufgaben;
- Errichtung von Gebäuden mit gehobener Wohnqualität und Schaffung eines attraktiven dörflichen Wohngebietes;
- Förderung der Eigentumsbildung im Wohnungsbau durch die Ausweisung einer dörflichen Wohnform und kleiner Baugrundstücke;
- Weitgehende Erhaltung und Verbesserung der angrenzenden, vorhandenen Wohnbebauung und Schaffung eines neuen zentralen Wohnstandortes als Ausgangspunkt für weitere neue dörfliche Aktivitäten;
- 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 ein "Kleinsiedlungsgebiet" gemäß BauNVO festgesetzt.

4.2. Maß der baulichen Nutzung

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

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

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 vorgenommenen ortstypischen Bebauung als offene Bauweise festgesetzt.

Die Abgrenzung der bebaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch Baugrenzen. Die Ausweisung erfolgt grundstücksweise bzw. bereichsweise.

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

4.4. Verkehrserschließung

Der Anschluß des Plangebietes an das örtliche und überregionale Straßennetz erfolgt über die beiden vorhandenen Zufahrtswege in westlicher und östlicher Richtung zur Bundesstraße hin, welche in diesem Falle auch gleichzeitig die Ortsdurchfahrt ist.

Die Plankonzeption ermöglicht den Planbereich über neu anzulegende Wohngebietsstraßen als verkehrsberuhigten Bereich zu erschließen.

Das Erschließungssystem soll bewirken, daß innerhalb des Plangebietes das Verkehrsaufkommen weitestgehend auf den Zielverkehr beschränkt werden kann.

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, Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen usw. (siehe dazu auch den erarbeiteten Grünordnungsplan)

4.6. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

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

Planbearbeiter:

**Ingenieurgesellschaft für Bauplanung
und Bauüberwachung
Schaar & Stefani**

Marienstraße 27
03046 Cottbus
Tel./Fax. (0355) 794050 / 790183

Cottbus, den 30. März 1996



Dipl. - Ing. P. Stefani
- Projektbearbeiter -