

Begründung zum Vorhaben- und Erschließungsplan
für die Flurstücke 105 und 106 und anteilig die Flurstücke
101, 205/1, 212 und 242
der Gemarkung Kleinpösna
" Albrechtshainer Straße "
Teil C der Satzung vom 2. September 1993

1. Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist aufgrund des BauGesetzbuches entworfen worden. Er hat nach der Bekanntmachung vom 19. Februar 1993 in der Gemeinde Kleinpösna öffentlich ausgelegen. Die vorgeschriebene Anhörung der Träger öffentlicher Belange sowie der Bevölkerung hat stattgefunden. Vorgebrachte Anregungen und Bedenken wurden abgewogen und in der Beschlußfassung des Plans berücksichtigt.

2. Der vorläufige Flächennutzungsplan für die Gemeinde Kleinpösna in der Fassung vom 3.4.1991 weist das Planungsgebiet als Wohngebiet aus.

3. Das Plangebiet schließt östlich an die geregelte Bebauung des Ortskerns der Gemeinde an und erweitert insofern das Wohngebiet nach Osten.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan verfolgt das Ziel, im einzelnen Art und Maß der baulichen Nutzung des Baugebiets zu sichern und weist die für den entstehenden Mehrverkehr benötigten Flächen für fließenden und ruhenden Verkehr aus.

Das Bebauungsvorhaben erfolgt nach den Richtlinien des öffentlich geförderten Sozialen Wohnungsbaus. Es dämpft die Wohnungsnachfrage, hilft dem Bedürfnis der Bevölkerung nach Wohnungseigentum ab und fördert so die Vermögensbildung in breiteren Schichten der Bevölkerung.

4. Das Plangebiet ist ca. 15.000 qm groß. Hiervon werden ca. 1.500 qm als Straßenfläche benötigt. Als Wohngebiet ausgewiesen sind 13.250 qm, von denen ca. 3.000 qm mit Doppel- und Einzelhäusern überbaut werden. Der Rest sind Wohnwege und Flächen für den Gemeinbedarf. Die bebaubaren Flächen sind als eingeschossiges allgemeines Wohngebiet (GRZ = 0.25, GFZ = 0.50) ausgewiesen.

Die Flurstücke 105 und 106 werden so umgegliedert, daß in Zukunft das Flurstück 106 nur noch Straßenfläche und das Flurstück 105 nur noch Wohngebiet umfaßt.

5. Für das Flurstück 105 erfolgt eine ideelle Aufteilung auf der Grundlage des Gesetzes über Wohnungseigentum (WEG), die Realteilung ist ausgeschlossen.

Begründung zum Vorhaben- und Erschließungsplan
für die Flurstücke 105 und 106 und anteilig die Flurstücke
101, 205/1, 212 und 242
der Gemarkung Kleinpösna
" Albrechtshainer Straße "
Teil C der Satzung vom 2. September 1993

6. Das Flurstück 106 wird entschädigungslos an die Gemeinde abgetreten. Der an der Ostseite des Plangebiets zwischen den Flurstücken 104, 105 und 106 einerseits und den Flurstücken 101, 205/1 und 212 andererseits verlaufende öffentliche Weg (Flurstück 242) wird zu einer Erschließungsstraße für das Wohngebiet und seiner etwa späteren Erweiterung ausgebaut. Demzufolge müssen östlich des Flurstücks 242 die Anlieger (Eigentümer der Flurstücke 101, 205/1 und 212) jeweils ca. 6 m zur Straßenerweiterung an die Gemeinde Kleinpösna abtreten, bzw. ein entsprechendes Wegerecht gewähren. Die Beschaffung dieser Rechte ist Sache des Vorhaben- und Erschließungsträgers.

7. Der durch die Wohnbebauung entstehende Parkplatzbedarf wird durch Stellplätze auf eigenem Grund erfüllt. Die innere Erschließung des Wohngebiets erfolgt durch verkehrsberuhigte, nicht öffentliche Wohnwege.

8. Bis zur Inbetriebnahme eines öffentlichen Klärwerks ist das Grundstück durch eine Kompaktkläranlage zu entsorgen. Die Ableitung des geklärten Wassers erfolgt durch das örtliche Sielnetz oder durch Einleitung in den Bruchgraben. Das Regenwasser ist, soweit es nicht auf dem Grundstück verrieselt wird, ebenfalls in den Bruchgraben zu leiten.

9. Durch das Bauvorhaben werden ca. 3.100 qm Wohnfläche geschaffen. Nach geltenden Durchschnittswerten ist mit ca. 90 bis 100 neuen Einwohnern zu rechnen. Dieser Bevölkerungszuwachs belastet die Gemeinde nicht mit infrastrukturellen Investitionen, da die gemeindlichen Einrichtungen (Verwaltung, Kindergarten, Kirche) ausreichend dimensioniert sind.

Auch ist nicht mit zusätzlichen Belastungen des Naturhaushalts zu rechnen. Entsorgung und Versorgung sowie Beheizung erfolgen nach dem neuesten Stand der Technik (Gaszentralheizung, Biologische Kompaktklärung etc.). Das Wohngebiet wird als privates Grüngelände gemäß Grünplan begrünt und gepflegt. Von dem Wohngebiet werden über die wohnliche Nutzung hinaus keine Belastungen ausgehen. Auch sind aus der dörflichen Nachbarschaft keine Einwirkungen zu erwarten, die eine solche Nutzung beeinträchtigen könnten.

10. Die Gemeinde Kleinpösna beteiligt sich nicht an den Kosten der inneren und äusseren Erschließung des Plangebiets. Der Vorhabenträger und Planverfasser, die Firma Tertia Baufinanz GmbH & Co. in 22297 Hamburg, Bilser Straße 75, trägt alle Kosten der inneren und äusseren Erschließung. Hierüber ist vor Beginn der Bauarbeiten ein gesonderter Erschließungsvertrag abzuschließen.

11. Für den Fall einer späteren Erschließung der Flurstücke 101, 205/1 und 212 ist der Erschließungsträger berechtigt, von den Nutznießern dieser Erschließungsmaßnahme anteilige Kostenerstattung für die Erschließungsstraße (Flurstück 242) zu fordern.

Begründung zum Vorhaben- und Erschließungsplan
für die Flurstücke 105 und 106 und anteilig die Flurstücke
101, 205/1, 212 und 242
der Gemarkung Kleinpösna
" Albrechtshainer Straße "
Teil C der Satzung vom 2. September 1993

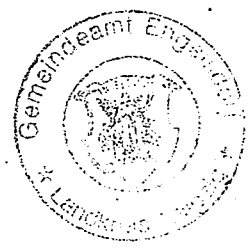
12. Der Vorhabensträger wird verpflichtet, das Bauvorhaben binnen zwei Jahren nach Rechtskraft dieses Vorhaben- und Erschließungsplans zu vollenden. Er hat neben der üblichen Bürgschaft für die Erschließungskosten vor Beginn der Hochbauarbeiten Sicherheit zu leisten in Höhe von DM 50.000.

~~13. Die genannten Grundstücke bzw. Grundstücksteile können nach den Vorschriften des Vierten Teils des Baugesetzbuches umgelegt und in ihren Grenzen neu geregelt sowie nach den Vorschriften des Fünftens Teils enteignet werden.~~ Absatz 13 gestrichen am 12.4.94

14. Soweit der Vorhaben- und Erschließungsplan keine besonderen Bestimmungen trifft, gelten die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung vom 22. April 1993 (BGBl, S.466) sowie die Sächsische Bauordnung in der Fassung vom 17.7.1992.

Kleinpösna, am 2. September 1993

Handwritten signature



Erläuterungen zum Grünplan der Flurstücke Nr. 105, 106 sowie 101, 205/1, 212 und 245 der Gemarkung Kleinpösna

Der geplante Eigenheimstandort bildet eine harmonische Ergänzung im Rahmen der Flächennutzung im Süden der Gemarkung.

Markante Einzelbäume, meist Quercus robur/Stieleiche, charakterisieren die äußeren Grundstücksgrenzen der vorhandenen Bebauung. Sie wurden im Plan als unbedingt erhaltenswerte Bäume gekennzeichnet und in die Gestaltung einbezogen.

Eine geschlossene Alleepflanzung (12 Stck. Hochstämme) mit halbhohen Sträuchern als Unterpflanzung betonen die Haupterschließungsstraße, begrenzen optisch das Baugebiet im Osten und bilden Windschutz. Weitere Starkbaumpflanzungen (Hochstämme und Heister), einzeln und in Gruppen, bilden, kombiniert mit freiwachsenden Sträuchern, den äußeren Rahmen des Wohngebietes (ca. 45 Stck.).

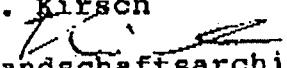
25 Stck. weitere Zierbäume sind im Wohngebiet, im Bereich der Erschließungsstraßen, den einzelnen Grundstücken zugeordnet. Neben der individuellen Gestaltung der Grundstücke sollten sie eine aufgelockerte Gesamtgestaltung erkennen lassen.

Als Bestandteil des "Grünsystems" sind im nordwestlichen Abschnitt Restflächen als öffentliches Grün ausgewiesen. Neben einem kleinen Kinderspielplatz könnte ein Kommunikationsbereich im "Grünen" für die hier Wohnenden durch eine entsprechende Gestaltung als Treffpunkt dienen. Die Gesamtfläche beträgt ca. 450 m².

Für die Kanmenpflanzung werden folgende Gehölzarten empfohlen:

Stieleiche (Quercus robur), Spitzahorn (Acer platanoides), Blumenesche (Fraxinus ornus), Weißbirke (Betula alba), Eberesche in Sorten (Sorbus)

Schwerin, den 21.01.1993

G. Kirsch

Landschaftsarchitekt