

Vorhaben- und Erschließungsplan
"Wohnanlage Flst. 152/1, 174, 175f
Gemarkung Burghausen"

Textteil B

Begründung zum Vorhaben- und Erschließungsplan

Inhaltsverzeichnis

- I. Planungsanlaß
- II. Bearbeitungsgrundlagen
 - 2.1. Rechtsgrundlagen
 - 2.2. Stellungnahmen, Zustimmungen, Gutachten
- III. Räumlicher Geltungsbereich
 - 3.1. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereich
 - 3.2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
- IV. Rahmenbedingungen
 - 4.1 Zustand von Natur und Landschaft, Geländebeziehungen, Bodenbeschaffenheit
 - 4.2 Eigentumsstruktur
- V. Planungsrechtliche Festsetzungen
 - 5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
 - 5.2 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, Grünflächen
 - 5.3 Natur- und Landschaftspflege
 - 5.4 Zusätzliche Festsetzungen
- VI. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
- VII. Erschließung
 - 7.1 Verkehrsanlagen
 - 7.2 Ver- und Entsorgung, Oberflächenentwässerung
- VIII. Verfahren
- IX. Begründung zum Vorhaben- und Erschließungsplan

E-225

I. Planungsanlaß

Allgemeines Ziel und Zweck der vorliegenden Bauleitplanung ist die Schaffung von Wohnraum in Form von Einfamilienhäusern auf den Flurstücken Nr. 152/1, 174 und 175 f der Gemarkung Burghausen der Gemeinde Bienitz.

Die planungsrechtlichen Voraussetzungen gemäß § 1 BauGB werden in Form eines Vorhaben- und Erschließungsplanes entsprechend Artikel 2 §7 des Investitionserleichterungs- u. Wohnbaulandgesetz geschaffen.

II. Bearbeitungsgrundlagen

2.1 Rechtsgrundlagen

- /1/ Baugesetzbuch (BauGB) vom 8. Dezember 1986
- /2/ Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23. Januar 1990
- /3/ Bauzulassungsverordnung (BauZVO) vom 20. Juni 1990
- /4/ Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990
- /5/ Sächsische Bauordnung (SächsBO) vom 26. Juli 1994
- /6/ Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGemO) vom 21.04.93
- /7/ Investitionserleichterungs- u. Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993

2.2 Stellungnahmen, Zustimmungen, Gutachten

s. Protokoll über die Abwägung der Stellungnahmen der Träger der öffentl. Belange

III. Räumlicher Geltungsbereich

3.1 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Ortsrand von Burghausen. Es umfaßt die Flurstücke 152/1, 174 und 175f sowie Teile des Flurstücks 175 c.

Im Norden wird das Gebiet durch vorhandene Wohnbebauung und Gärten begrenzt.

Östlich grenzt der öffentliche Weg Flst.249 und die Wohnbebauung der Fa. Niehaus an.

Südlich schließt an das Gebiet Ackerland an.

Die westliche Grenze bildet die Miltitzer Straße.

Die genaue Festlegung des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes geht aus der Planzeichnung (Teil A) hervor.

3.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan-Entwurf der Gemeinde Burghausen vom 22.09.1993 weist für den Planbereich Sondergebiet Hotel aus. Der Flächennutzungsplan wird entsprechend für das Plangebiet als Wohnbaufläche (W) präzisiert.

IV. Rahmenbedingungen

2.1. Zustand von Natur und Landschaft, Geländeverhältnisse, Bodenbeschaffenheit

2.1.1. Natur und Landschaft

Das Plangebiet wird gegenwärtig als Ackerland genutzt

Ein Vorhandensein von Großgrün ist nicht zu verzeichnen.

2.1.2. Geländeverhältnisse

Das Gelände im Plangebiet ist relativ eben.

Es ist von einer mittleren Höhenlage zwischen 112,20 m NN auszugehen.

2.1.3. Bodenbeschaffenheit

Entsprechend Baugrundgutachten vom 01.03.1993 ist der Baugrund ausreichend tragfähig.

Grundwasser wurde bei ca. 6,00 m unter Gelände angeschnitten.

2.2. Eigentumsstruktur, baulich genutzte Flächen, Freiflächen

2.2.1. Eigentumsstruktur

Das im Plangebiet liegende Flurstück 174 und das Flurstück 175f befinden sich in Privatbesitz.

Das Flurstück 152/1 befindet sich im Besitz der Gemeinde Bienitz.

Das im Plangebiet liegende Flurstück 175 c befindet sich im Besitz der Bundesrepublik Deutschland, vertreten durch das Wasser- und Schiffsamt Magdeburg und wurde vom Vorhabenträger gepachtet.

2.2.2. Baulich genutzte Flächen

Das Plangebiet ist unbebaut.

V. Planungsrechtliche Festsetzungen

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1, Nr.1 BauGB)

5.1.1. Art der baulichen Nutzung

Das Nutzungskonzept des Vorhaben- und Erschließungsplans trifft für das Plangebiet folgende Festsetzungen:

- Art der Nutzung: - Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO
- Zulässig sind:
1. Wohngebäude
 2. die der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- u. Speisewirtschaften sowie nichtstörende Handwerksbetriebe,
 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

5.1.2. Maß der baulichen Nutzung

- | | | | |
|--------------------------|---|-------|-----|
| - Grundflächenzahl | : | GRZ | 0,4 |
| - Geschoßflächenzahl | : | GFZ | 1,2 |
| - Zahl der Vollgeschosse | : | I + D | |

5.1.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Entsprechend dem Charakter der geplanten Nutzung wird im Geltungsbereich des Plangebietes die offene Bauweise (§ 22 Abs.1 BauNVO) festgesetzt.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen (§ 23 Abs.1 u. 3 BauNVO) festgelegt.

5.2. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, Grünflächen

Flächen mit Pflanzgebot sind dem Planteil A zu entnehmen.

5.3 Natur- und Landschaftspflege

Die Flächen im Plangebiet werden derzeit landwirtschaftlich genutzt. Ihre Inanspruchnahme als Baufläche für Wohnhäuser fördert die Bereitstellung der Gemeinde an Wohnraum.

Durch die Anpflanzung von Großgrün soll erreicht werden, daß sich die Anlage in die Landschaft einfügt, Immissionen einschränkt werden und eine Aufwertung dieses Bereichs erfolgt.

VI. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Abs.4 BauGB i.V.m. §83 SächsBO)

Die im Plangebiet zu errichtenden Anlagen sind gemäß § 12 SächsBO mit ihrer Umgebung derartig in Einklang zu bringen, daß sie das Straßen-, Ort- oder Landschaftsbild nicht verunstalten.

VII. Erschließung

7.1 Verkehrsanlagen

Fließender Verkehr

Die Verkehrsanbindung des Plangebietes erfolgt über den östlich angrenzenden öffentlichen Weg. Im Bereich der Grundstückseinfahrt sind Sichtflächen angeordnet, die von jeder sichtbehindernden Bebauung, Bepflanzung, Benutzung und Einfriedung freizuhalten sind. Innerhalb der Sichtdreiecke sind

Hindernisse über 0,60 m ab Straßenoberkante unzulässig.

Ruhender Verkehr

Stellplätze und Garagen sind nach § 49 SächsBO im Plangebiet zu schaffen.

7.2 Ver- und Entsorgung, Oberflächenentwässerung

7.2.1. Wasserversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser ist durch Anschluß an die bestehende öffentliche Wasserversorgung möglich. Es ist eine Ringleitung zwischen der in der Miltitzer Straße liegenden Leitung und der Wasserleitung des östlich angrenzenden Wohngebiets vorgesehen.

Die technische Möglichkeit dazu ist gegeben.

Eine Abstimmung zum Anschluß an die in der Miltitzer Straße liegende Wasserleitung ist mit dem zuständigen Versorgungsunternehmen geführt worden.

7.2.2. Abwasserbeseitigung

Die anfallenden Schmutz- und Fäkalienwässer werden in die Kanalisation der östliche angrenzende Wohnbebauung geleitet.

Eine Abstimmung zum Anschluß ist mit dem zuständigen Versorgungsunternehmen geführt worden.

7.2.3. Oberflächenwasser

Die anfallenden Oberflächenwässer werden in die Kanalisation der östliche angrenzende Wohnbebauung geleitet.

Eine Abstimmung zum Anschluß ist mit dem zuständigen Versorgungsunternehmen geführt worden.

7.2.4. Elektroenergie

Die Elektroenergieversorgung erfolgt durch Anschluß an das Versorgungsnetz der WESAG.

Eine entsprechende Zustimmung der WESAG wird eingeholt.

7.2.5. Gasversorgung

Die Gasversorgung erfolgt durch Anschluß des Plangebiets an das Versorgungsnetz der Gasversorgung Leipzig GmbH. Eine entsprechende Zustimmung liegt vor.

7.2.6. Fernmeldenetz

Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes ist bei der Planung der Erschließungsanlagen Sorge zu tragen. Eine Abstimmung ist mit dem zuständigen Versorgungsunternehmen geführt worden.

7.2.7. Abfallbeseitigung

Die Entsorgung des Plangebietes wird durch die örtliche Entsorgungswirtschaft sichergestellt.

VIII. Verfahren

Neben dem Bebauungsplan steht den Gemeinden zur Bestimmung der Zulässigkeit von Vorhaben die Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan zur Verfügung.

Mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan können ohne Aufstellung eines Bebauungsplanes planungsrechtliche Grundlagen für die Verwirklichung bestimmter Vorhaben, deren Durchführung dringlich ist, in einem vereinfachten Planaufstellungsverfahren geschaffen werden.

Wesentliches Element der Satzung ist ein von einem Vorhabenträger (Investor) vorgelegter Plan zur Durchführung der Vorhaben- und Erschließungsmaßnahmen.

Der Vorhabenträger muß sich verpflichten, den Plan innerhalb einer bestimmten Frist zu verwirklichen.

Rechtsgrundlage ist § 246a BauGB in Verbindung mit dem Investitionserleichterungs- u. Wohnbaulandgesetz.

Für die Aufstellung der Satzung sehen die gesetzlichen Grundlagen eine Beteiligung der Betroffenen (betroffene Bürger und berührte Träger der öffentlichen Belange) vor. Ihnen ist Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme in angemessener Frist zu geben.

Die Satzung wird von der Gemeindevertretung (§39 SächsGemO) beschlossen.

Die Satzung bedarf der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde (§ 246a Abs.1 Satz 1 Nr.4 BauGB).

Der Verfahrensverlauf ist folgender :

- Beteiligung betroffener Bürger und berührter Träger öffentlicher Belange
- Satzungsbeschluß durch die Gemeindevertretung
- Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde
- Bekanntmachung von Satzung und Genehmigung

Im räumlichen Geltungsbereich der Satzung bestimmt sich die Zulässigkeit von Vorhaben allein nach der Satzung; die Zulässigkeitsvorschriften der §§ 30, 34, 35 BauGB sind nicht anwendbar.

IX. Umsetzungsfristen

Nach in Kraftsetzung der Satzung steht dem Vorhabenträger eine Frist von 3 Jahren, spätestens bis zum 31.12.1998 zur Realisierung des Vorhabens, vorbehaltlich der Baugenehmigung zu.

Die Satzung wird nach Überschreitung dieser Fristen durch die Gemeindevertretung gemäß § 55 Abs.5 Satz 1 BauZVO aufgehoben.

Leipzig, den 25.01.1995

Der Architekt :

