

Vorhaben- und Erschließungsplan

Gemeinde Bienitz, Ortsteil Burghausen

Geschäfts- und Wohnbebauung, Dorfplatz - Wiesenstraße

20. FEB. 1995

Begründung des Vorhabens gem. § 9 Abs. 8 BauGB

1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich erstreckt sich über das Gebiet zwischen Dorfplatz und Wiesenstr., Flurstück-Nr. 26 C, 26 D, 26 H sowie Teilfläche aus 26 G. Die Größe der Teilfläche aus 26 G wird bestimmt durch die Grundstückstauschfläche aus 26 C. Dieser Grundstückstausch wird notwendig, da die vom Eigentümer 26 G auf den Grundstück 26 C errichtete Garagenanlage erhalten bleiben und in das Eigentum von 26 G übergeführt werden soll.

2 Vorhaben

2.1 Städtebauliche Situation

Das Gebiet zwischen Wiesenstr. und Dorfplatz ist geprägt von ehemals landwirtschaftlich genutzten Betriebsgebäuden mit zugehörigen Wohngebäuden. Die landwirtschaftliche Nutzung ist seit längerer Zeit nicht mehr gegeben, heute werden diese Gebäude als Lagerflächen genutzt oder stehen zum überwiegenden Teil leer. Insgesamt gesehen entspricht die heutige Nutzung denen eines Mischgebiets entsprechend der Baunutzungsverordnung.

Durch das geplante Bauvorhaben wird der Dorfplatz und seine neuere Umgebung erheblich aufgewertet, zum einen wegen des Abbruchs von alten Scheunen, Wohn- und Lagergebäuden die sich in einem sehr schlechten Bauzustand befinden und aus denkmalpflegerischer Sicht nicht erhaltenswert sind, zum anderen wegen der geplanten Nutzung des Gebäudes im Erdgeschoß mit Verkaufsflächen für Läden des Bedarfs. Dies wird zu einer Belebung und Stärkung des "Dorfplatzcharakters" führen.

2.2 Baukörper

Lage, Größe und Gestaltung des neuen Baukörpers orientieren sich weitgehendst an den Strukturen der bisher vorhandenen Bebauung. Hierdurch wird eine gute Eingliederung in das bestehende Ortsbild erreicht. Bei dem nördlichen Baukörper wird die bisherige Form der abzubrechenden Scheune im wesentlichen unverändert aufgenommen und so die altslawische Dorflinie auch weiterhin sichtbar dargestellt. Der östliche Baukörper bleibt mit seinen Außenwänden erhalten, er wird komplett entkernt und neu auf- und ausgebaut. Durch die Erhaltung bleibt dieses Gebäude mit dem charakteristischen Giebel die bisherige Ansicht zum Dorfplatz unverändert bestehen. Das südliche Gebäude am Dorfplatz nimmt die Firstrichtung des z.Zt. vorhandenen Wohnhauses auf und orientiert sich bei Trauf- und Firsthöhe am östlichen Gebäude.

Die Einfamilienhäuser entlang der Wiesenstr. sind mit EG und ausgebautem Dach geplant.

Bei allen Gebäuden ist EG, 1. OG und ausgebautes DG vorgesehen.

Vorhaben- und Erschließungsplan

Gemeinde Bienitz, Ortsteil Burghausen

Geschäfts- und Wohnbebauung, Dorfplatz - Wiesenstraße

2.3 Nutzung

Die Nutzung der geplanten Bebauung ist wie folgt vorgesehen:

Untergeschoß:

- Nördlicher Baukörper: PKW-Parken, östlicher Baukörper: keine Unterkellerung, südlicher Baukörper: Keller und Lagerräume

Erdgeschoß:

- Nördlicher Baukörper: Wohnen, östlicher Baukörper: Technik und Lagerräume/Büro-räume, südlicher Baukörper: Büro- und Verkaufsräume

1. Obergeschoß

- Nördlicher Baukörper: Wohnen, östlicher Baukörper: Wohnen, südlicher Baukörper: Wohnen

2. Obergeschoß (Dachgeschoß)

- Nördlicher Baukörper Wohnen, östlicher Baukörper Wohnen, südlicher Baukörper Wohnen

Insgesamt sind geplant:

- 34 Wohnungen mit gesamt 2.150 qm Wohnfläche
- 3 Läden/Büros mit 340 qm
- 4 Einfamilienhäuser

3 Erschließung

3.1 Verkehrsanbindung

Die Einfamilienhäuser entlang der Wiesenstr. werden über die Wiesenstr. erschlossen. Die Wohn- und Geschäftsbebauung am Dorfplatz wird über den Dorfplatz erschlossen.

Bei beiden Straßen handelt es sich um öffentlich gewidmete, gesicherte Zufahrten.

Die Wiesenstraße wird von Auenblick bis Ecke Flurstücke 25 nach Beendigung der Bauarbeiten vom Investor mit einer verdichteten Schotterschicht soweit hergerichtet, so daß ein ordnungsgemäßer Fußgänger- und PKW-Verkehr gewährleistet ist.

3.2 Stadttechnische Erschließung

Strom- und Wasserversorgung sind sowohl am Dorfplatz sowie auch an der Wiesenstr. vorhanden.

Die Entwässerung der Grundstücks erfolgt durch den im Grundstück verlaufenden Hauptsammler, vor Anschluß an den Hauptsammler wird eine mechanische Kleinkläranlage vorgeschaltet.

Vorhaben- und Erschließungsplan

Gemeinde Bienitz, Ortsteil Burghausen

Geschäfts- und Wohnbebauung, Dorfplatz - Wiesenstraße

3.3 Erschließungsbeitrag

Der Investor verpflichtet sich nach Fertigstellung der Bauarbeiten einen allg. Erschließungsbeitrag in Höhe von DM1.500,-- pro Wohneinheit an die Gemeinde Bienitz zu zahlen.

20. FEB. 1995