

B E G R Ü N D U N G
Z U M B E B A U N G S P L A N D E R
G E M E I N D E N E U E N K I R C H E N
" B E B A U U N G S P L A N N E U E N K I R C H E N - B I E N E N W E G "

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1. Zweck des Bebauungsplanes	1
1.1 Anlaß der Planaufstellung	1
1.2 Lage, Umfang des Bebauungsplanes	1
2. Inhalt des Bebauungsplanes	2
2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	2
2.2 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise	3
3. Erschließung	4
3.1 Grünflächen	4
3.2 Verkehrsflächen	4
3.3 Wasserversorgung	6
3.4 Energieversorgung	6
3.5 Schmutzwasserableitung	6
3.6 Regenwasserabteilung	6
3.7 Erschließungskosten	7
4. Schlußbemerkung	7

1. ZWECK DES BEBAUUNGSPLANES

1.1 Anlaß der Planaufstellung

Mit dem Beschluß der Gemeindevertretung Neuenkirchen vom 23.03.1993 über die Änderung des Flächennutzungsplanes 1992 soll für das Dorfgebiet Neuenkirchen - Bienenweg ein Bebauungsplan aufgestellt werden, um für die aus dem Flächennutzungsplan entfernten Wohngebiete im Ortsteil Ihlenfeld einen Ausgleich zur Deckung des Bedarfes an Wohnbauflächen in Neuenkirchen zu schaffen, wobei die vorhandene Erschließung genutzt werden kann.

Gemäß § 8 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Neuenkirchen - Bienenweg erfolgt gleichzeitig (im Parallelverfahren) die Änderung des Flächennutzungsplanes.

1.2 Lage, Umfang des Bebauungsplanes

Das Plangebiet liegt im Nordosten des Ortsteiles Neuenkirchen und umfaßt eine ca. 5 ha große Fläche zu beiden Seiten des Bienenweges.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich die Flurstücke

12/1, 8, 2/1 (östlich des Bienenweges)

11/3 (Bienenweg) sowie

38, 39, 40, 41, 42, 43, 45 (westlich des Bienenweges).

Die bereits bebauten Grundstücke mit den Flurnummern 5, 6, 7 und 44 sind aus dem Bebauungsplan ausgeschlossen.

Das Plangebiet wird nördlich durch die Straße nach Luïsenhof und südlich durch die Straße nach Warlin begrenzt. Im Osten grenzt das Gebiet an landwirtschaftliche Flächen und im Westen an Hausgärten.

2. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Gemäß § 9 (1) Ziff. 1 BauGB können im Bebauungsplan Art und Maß der baulichen Nutzung festgesetzt werden.

Das im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) vorgesehene Gebiet wird im Bebauungsplan nach der besonderen Art der baulichen Nutzung entsprechend § 1 (2) BauNVO wie folgt festgesetzt:

Allgemeines Wohngebiet(WA)

Es dient vorwiegend dem Wohnen.

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- Stellplätze und Garagen
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Außerdem können zugelassen werden:

- Nutzgärten
- Nebenanlagen (z.B. für Kleintierhaltung)

Das Maß der baulichen Nutzung kann entsprechend § 16 (2), (3) durch Festsetzung der Grundflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse erfolgen.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche, die von baulichen Anlagen einschließlich Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen überdeckt werden darf, je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

Durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,4 (Obergrenze für allgemeine Wohngebiete) wird eine größtmögliche Ausnutzung des Plangebietes gewährleistet.

Zugelassen ist ein Vollgeschoß mit einer maximalen Traufhöhe von 3,50 m über Gelände.

Für einen Teil des Bebauungsplanes besteht eine Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung.

Im Abstand von 20 m von der westlichen Bebauungsgrenze sind Nebenanlagen oder Garagen nur zulässig mit Satteldach und einer maximalen Firsthöhe von 3,5 m über Gelände.

Dies betrifft die Flurstücke 38, 39, 40, 41, 42, 43 und 45.

2.2 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

Im gesamten Bebauungsplangebiet wurden Baugrenzen festgesetzt, die von den zu errichtenden Gebäuden bzw. Gebäudeteilen nicht überschritten werden dürfen. Es erfolgt keine Festsetzung der Bebauung durch Baulinien. Der Abstand der Baugrenze zur Straße (Flurstück 11/3 - Bienenweg) beträgt 5,0 m.

Die äußere Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche wird durch einen 3,0 m breiten Grünstreifen zur Bebauungsgrenze bzw. zu den davorliegenden Wegen bestimmt.

Für die überbaubare Grundstücksfläche wird eine offene Bauweise festgesetzt, wobei vorrangig Einzelhäuser, aber auch Doppelhäuser zulässig sind.

Geplant ist die Errichtung von 17 WE sowie zusätzlich der Bau von zwei Doppelhäusern als Eigentumswohnungen und einem Reihenhaus als sozialer Wohnungsbau.

Örtliche Bauvorschriften:

Geschossigkeit:	1-geschossig (mit ausgebautem Dachgeschoß) Gauben sind zulässig
Dachneigung:	35° - 60° Satteldach (mit oder ohne Krüppelwalm)
Dachdeckung:	Hartdeckung (Rottöne oder Brauntöne)
Dachgauben:	max. 1/3 der Trauflänge
Hausgruppen:	gleiche Dacheindeckung
Traufhöhe:	max. 3,50 m über Gelände
Sockelhöhe:	max. 0,50 m über Gelände

- Fassade:
- Doppelhäuser gleiche Fassadengestaltung
 - Außenwände in Klinker (Rottöne, Gelbtöne oder Brauntöne)
 - Putzflächen sind zulässig
Farbton: weiß, beige, grau
 - Fassadenbegrünung zulässig
- Nebengebäude:
- sind in Form und Gestaltung den Hauptgebäuden anzupassen
 - sind entsprechend der Landesbauordnung als Anbau oder freistehend zulässig
- Einfriedung:
(Straßenseite)
- nur als Klinker (Rottöne, Gelbtöne, Brauntöne oder Grautöne)
Feldsteine in Verbindung mit Holz oder nur Holz oder schmiedeeisern bis 1,00 m Höhe zulässig
 - lebende Hecken bis 1,20 m Höhe zulässig

3. ERSCHLIEßUNG

3.1 Grünflächen

An der äußeren Begrenzung des Bebauungsgebietes ist ein 3,0 m breiter Grünstreifen vorgesehen.

Bei den Grünpflanzungen ist auf eine Sicherung unterirdischer Leitungen im Wurzelbereich zu achten.

3.2 Verkehrsflächen

Die zum Ausbau der öffentlichen Verkehrsflächen benötigten Grundstücke befinden sich im Eigentum der Gemeinde.

Die bereits vorhandene Anliegerstraße Bienenweg wird in östlicher Richtung durch einen Park- und Grünstreifen sowie einen Gehweg ergänzt. Zur Vermeidung von Restgrundstücksflächen grenzt der Gehweg an die aus dem Bebauungsplan ausgeschlossenen Flurstücke 5, 6 und 7.

Der Straßenquerschnitt teilt sich wie folgt auf:

- 4,60 m Fahrbahnpflaster (vorhanden)
- 2,00 m Park- und Grünstreifen
- 1,50 m Gehweg

Die Straße hat eine Länge von ca. 525 m.

Eine Straßenbeleuchtung ist bereits vorhanden.

In Anlehnung an die Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen (EAE 85) wird im geplanten Gebiet, in dem private Stellplätze auf den Grundstücken vorgesehen sind, für Besucher und Lieferanten im öffentlichen Bereich eine Parkmöglichkeit für 4 Wohnungen zur Verfügung gestellt. Bei der Anordnung der Parkflächen im Park- und Grünstreifen, ist die Lage der Grundstückszufahrten zu berücksichtigen.

Der Park- und Grünstreifen ist durch ein Tiefbord (ca. 3,0 cm) vom Gehweg getrennt.

Im Gehweg werden sämtliche Versorgungsleitungen verlegt.

Neben der Erweiterung des Bienenweges erfolgt weiterhin die Anordnung von zwei Geh- und Radwegen im westlichen Teil des Bebauungsgebietes in Richtung Hausgärten.

- südlicher Bereich: Ausbau eines vorhandenen Weges in den Flurstücken 37 und 38 zwischen Grünstreifen und Bebauungsgrenze
- nord-westlicher Bereich: Errichtung eines Weges im Flurstück 43 zwischen Grünstreifen und Bebauungsgrenze zum Flurstück 44

Diese Wege haben folgenden Querschnitt:

- 0,5 m Bankett
- 3,0 m Geh- und Radweg
- 0,5 m Bankett

Für die Wege wird eine Beleuchtung vorgesehen.

3.3 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch das Wasserwerk Neverin, betrieben durch einen Konzessionsvertrag mit der Neubrandenburger Stadtwerke GmbH.

Den künftigen Nutzern werden 70 % der Investitionskosten für die Wasserversorgung als Baukostenzuschüsse in Rechnung gestellt.

3.4 Energieversorgung

Die Versorgung mit Elektroenergie erfolgt durch die EMO AG Neubrandenburg. Die vorhandene Trafostation kann genutzt werden. Es ist aber eine Verlegung der Leitung neben die Straße erforderlich.

3.5 Schmutzwasserableitung

Es erfolgt ein Anschluß an die vorhandene Ortskanalisation. Für das Jahr 1996 ist eine Schmutzwasserüberleitung durch eine Druckrohrleitung über Ihlenfeld an die vorhandene Druckrohrleitung Neverin - Neubrandenburg geplant. Der entsprechende Fördermittelbescheid liegt vor.

3.6 Regenwasserableitung

Die Straßenentwässerung erfolgt über einen Regenwassersammler, der das Regenwasser entsprechend natürlichem Gefälle in den Teich (Flurstück 37) ableitet.

Für die Regenentwässerung der Grundstücke einschließlich Dachflächen sind die Eigentümer selbst zuständig.

3.7 Erschließungskosten

Verkehrsflächen:	ca. 450.000,00 DM
- Fahrbahn (vorhanden)	
- Park- und Grünstreifen	
- Gehbahn	
- Wege einschl. Beleuchtung	
Grünstreifen:	ca. 135.000,00 DM
- äußere Begrenzung des Baugebietes	
Wasserversorgung:	ca. 100.000,00 DM
Schmutzwasserableitung:	ca. 243.000,00 DM
Regenwasserableitung:	ca. 248.000,00 DM
Unvorhergesehenes, Planung und Bauleitung:	<u>ca. 60.000,00 DM</u>
Summe	<u>ca. 1.236.000,00 DM</u>

4. SCHLUBBEMERKUNG

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Neuenkirchen - Bienenweg wird ein gezielter Beitrag zur Förderung des Eigenheimbaus in der Gemeinde geleistet. Dabei ist zu berücksichtigen, daß vorrangig Interessenten aus der Gemeinde die Möglichkeit gegeben wird, sich im Plangebiet anzusiedeln.

Sonderzeichnung
1:1000

