

Begründung

Vorhaben- und Erschließungsplan

Gemarkung Wolgast - Flur 8, Flurstück 9

Greifswalder Straße 19

Bauherr: Herr Peter Drechsler
Tweelbäker Tredde 30
W-2900 Oldenburg / Krusenbusch

Bauplanung: Ingenieurbüro für Bauplanung
Dipl.Ing. Annelie Lange
Am Paschenberg, Geb. 10
O-2220 Wolgast

1. Allgemeines

Der Privateigentümer, Herr Peter Drechsler beabsichtigt, auf seinem Grundstück in Wolgast einen Wohnpark für 14 Stck. Eigenheime zu errichten.

Das Ingenieurbüro Lange in Wolgast ist von Herrn Drechsler mit der Erstellung eines Vorhaben- und Erschließungsplanes beauftragt worden.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des VE - Planes befindet sich in Wolgast, Flur 8, Flurstück 9.

Er wird begrenzt:

Im Norden durch Gartenland, Privateigentum

Im Osten durch einen Entwässerungsgraben

Im Süden durch einen verrohrten Entwässerungsgraben

Im Westen durch bebaute Grundstücke aus der Greifswalder Straße.

Der genaue Geltungsbereich kann aus der Planzeichnung entnommen werden.

3. Vorhandene Bebauung

In dem Plangebiet befinden sich 2 Stck. Holzschuppen und 3 Stck. Massivbaracken die abgebrochen werden müssen.

Vom Westen nach Süden wird das zu überplanende Gebiet von einer Regenwasserleitung (B 800) auf einer Länge von ca. 40 m überquert.

Zur vollen Ausnutzung des Plangebietes ist die Regenwasserleitung umzuverlegen.

Bei der Bebauungsplanfläche handelt es sich um ein ebenes Gelände, welches gleichmäßig vom Westen zum Osten abfällt.

4. Aussage zum VE - Plan

Die Beplanungsfläche soll als Wohnpark errichtet werden. Laut Flächennutzungsplan ist die Planungsfläche als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. (§ 4 BauNVO)

Das Plangebiet umfaßt eine Fläche von ca. 5650 qm.

Im Bebauungsplan ist die Fläche für 10 Stck. Eigenheimparzellen mit einer Größe von 315 qm - 389 qm und 2 Stck. Doppelhäusern mit einer Grundstücksfläche von 261 qm - 304 qm je Doppelhaushälfte vorgesehen.

Für die einzelnen Baugrundstücke sind Baugrenzen festgelegt worden, die bei der Anlage der Gebäude nicht überschritten werden dürfen. Eine Ausnahme bilden die Flächen für Stellplätze und Garagen.

Die Gebäude sollen eingeschossig, ohne Keller, mit ausgebautem Dachgeschoß errichtet werden.

Dachform und Dacheindeckung sind im Bebauungsplan, Text Teil B, festgelegt.

Die Grundfläche der Einzelhäuser beträgt ca. 11 m x 9 m, die der Doppelhäuser ca. 14 m x 11 m.

Für die Ermittlung des Maßes der baulichen Nutzung bezüglich der Grundflächenzahl und der Geschobflächenzahl wurde vom jeweiligen Grundstückszuschnitt ausgegangen.

Festsetzungen im VE-Plan wurden auf der Grundlage der Bau-Nutzungsverordnung, des Baugesetzbuches und der Planzeichnungsverordnung getroffen.

~~Zur Einfassung und Bepflanzung der einzelnen Eigenheimparzellen werden vom Planer keine Festlegungen erteilt.~~

[Handwritten signature] 8/2/94

5. Verkehrstechnische Erschließung

Die straßenseitige Anbindung des Wohnparks an das öffentliche Verkehrsnetz erfolgt über die Zufahrt zur Greifswalder-Straße 19.

Im Plangebiet selbst soll der fließende Verkehr durch die Anlage einer Wohnanliegerstraße erfolgen.

Die Straße ist 4,0 m bzw. 3,50 m breit anzulegen und abzupflastern.

6. Ver- und Entsorgung

Das Gebiet der Greifswalder-Straße am Plangebiet ist vollständig erschlossen. Wasser-, Abwasser-, Gas- und E-Leitung liegen im Straßenbereich.

Laut Standortzustimmung II/087/93 durch HGW Hanse Gas GmbH Greifswald ist die Versorgung des Wohnparks mit Gas durch Anschluß an die Greifswalder Straße möglich.

- Standortzustimmung G32-053/93 der HEVAG liegt vor. Eine 0,4 KV Freileitung liegt in der Greifswalder Straße.

Die Elt-Erschließung des Wohnparks ist gesondert mit der HEVAG abzustimmen.

- Standortzustimmung vom 06.05.93 der Peene-Wasser GmbH liegt vor. Die Ver- und Entsorgung (Trink-, Regen- und Schmutzwasser) kann über die vorhandenen Leitungen in der Greifswalder Straße abgesichert werden.

In der Greifswalder Straße liegen zwei Trinkwasserleitungen (200 Az, 125 GG), eine Schmutzwasserleitung (200 Az) und eine Regenwasserleitung (800 B). Letztere durchquert das geplante Grundstück. Der Grundstückseigentümer plant eine Umverlegung der Leitung in dem Sinne, daß diese Leitung nicht überbaut wird und die Mindestabstände zur Bebauung eingehalten werden.

Löschwasser: In der Greifswalder Straße, gegenüberliegend der Nr. 15 befindet sich ein Hydrant, angeschlossen an die Trinkwasserleitung 200 Az.

Das zur Brandbekämpfung erforderliche Löschwasser kann von diesem Hydranten entnommen werden. Die Entfernung Wohnpark zu diesem Hydranten beträgt ca. 100 m.

- Mit Schreiben vom 04.05.93 erteilt Telekom, Baubezirk 25 Wolgast, ihre Standortzustimmung für den Wohnpark.

Beabsichtigte Erdarbeiten sind spätestens 5 Arbeitstage vor Baubeginn anzuzeigen.

Die Wärmeversorgung der Eigenheime soll mit Gas (Stadtgas oder Erdgas) vorgenommen werden.

Grundsätzlich ist bei den neu anzulegenden Erschließungsleitungen darauf zu orientieren, daß diese im Straßenkörper untergebracht werden.

[Handwritten signature]

Wolgast, 29.08.1994

