



Urschrift
Curt Becker
Oberbürgermeister



Begründung

zum

VEP 2/97 "Einfamilienhaus - Gahlert" Großwilsdorf

1. Allgemeines

Seit geraumer Zeit ist die Stadt Naumburg bemüht, für den Planstandort einen Bebauungsplan zu entwickeln. Dieser ist bis zur Leistungsphase II erstellt und kann aus finanzieller Sicht von dort aus nicht weitergeführt werden. Die Eigentümer des Grundstückes, die Familie Gahlert aus Leuna, standen als erste Bauwillige für diesen Standort zur Verfügung.

Seit dem die Bauleitplanung von seiten der Stadt eingestellt ist, soll zur Baufreiheit des ersten Grundstückes ein "Vorhaben- und Erschließungsplan" von der Fam. Gahlert selbst erstellt und finanziert werden. Ein entsprechender Durchführungsvertrag zwischen der Stadtgemeinde und dem Vorhabenträger wird der Planung beigelegt und nach Satzungsbeschluß Vertragsgrundlage.

Die Bauwilligen: Familie Gahlert
Wöhlerstraße 5
06237 Leuna

sind Eigentümer des Teilgrundstückes Nr. 18/01 aus dem Flurstück 4/4 der Flur 6, Gemarkung Kleinjena, in 06618 Großwilsdorf, am Waldweg.

2. Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im eingemeindeten OT Großwilsdorf der Stadt Naumburg und befindet sich im Außenbereich des Ortsteiles.

Der Geltungsbereich umfaßt ein Teilstück aus dem vorgenannten Teilstück mit der Bezeichnung Nr. 18/01 mit einer Flächen von 375 m². Es befindet sich rechtsseitig direkt am Dorfeingang, ca. 20 m hinter dem Dorfeingangsschild - aus Richtung Kleinjena kommend.

Das Grundstück selbst wird von 3 Seiten von folgenden Wegungen umschlossen und zwar:

- Süd/West-Seite; Hauptstraße nach Kleinjena mit gegenüberliegenden Hausgärten
- Südseite; Waldweg zur Försterei mit gegenüberliegendem Pflanzgarten
- Nord/West-Seite; Ringweg um das Dorf mit gegenüberliegender Eigenheimbebauung

Alle Wegungen sind mit Asphalt bzw. Schotter befestigt.

- Nord/Ost-Seite; Bungalowbebauung (ehem. Behelfsheime)

3. Übergeordnete Planungen

Übergeordnete Planungen sind für dieses Gebiet nicht bekannt, lediglich der Entwurf des Flächennutzungsplanes der Stadt Naumburg liegt vor. Dort wird dieser Standort als gemischte Baufläche ausgewiesen.

Derzeitig befindet sich das Plangebiet im Landschaftsschutzgebiet "Finne-Triasland". Das Verfahren zur Herauslösung dieser Fläche aus dem "LSG" ist im Burgenlandkreis abgeschlossen und von dort beschlossen. Für das Baugrundstück wurde eine Befreiung von den Verboten des LSG gemäß § 44 NatSchG LSA erteilt.

4. Umweltverträglichkeit

Wie bereits zu vor beschrieben, befindet sich das Grundstück einschl. Bungalow am Rande einer bestehenden Bungalowsiedlung mit insgesamt 6 Bungalowgebäuden. Die Grundstücke selbst sind eingezäunt und reichlich mit Obstgehölzen, Büschen und anderen einheimischen Gehölzpflanzungen versehen.

Aufgrund der vorgesehenen Einordnung des Plangebäudes in das Grundstück ist vorhandenes Gehölz nicht zu beseitigen. Das Gelände ist eine ebene Fläche und somit als Bauland gut geeignet. Durch die jahrzehntelange Nutzung dieses Geländes sowie der angrenzenden Grundstücke und Gebäude als "Wohnen im Grünen" hat sich bereits ein Wohnheitsrecht teilweise zum ständigen Wohnen herausgebildet, zumal alle genannten Grundstücke vollständig erschlossen sind.

Der nahe Hochwald (Laubwald) - in ca. 100 m Entfernung beginnend - bietet allen Einwohnern der Gemeinde Großwilsdorf ausreichend Möglichkeiten zur Erholung in reizvoller landschaftlicher Umgebung. Das Dorfgebiet liegt auf ca. 235 m über HN.

Aufgrund des vorbeschriebenen Hochwaldes und dessen nahe Lage zum Plangebiet soll bei der Planfeststellung auf die Erarbeitung eines Grünordnungsplanes verzichtet werden. Insgesamt ist einzuschätzen, daß der gewählte Standort eine ausgezeichnete Wohnlage darstellt, die jederzeit Erweiterungen zuläßt.

5. Bauplanungsrechtliche Begründungen

5.1 Art der baulichen Nutzung und Bauweise

Aufgrund der anschließenden dörflichen Bebauung und vorhandener Eigenheime könnte das Plangebiet als "Dorfgebiet" oder "Allgemeines Wohngebiet (WA)" bezeichnet werden. Da eine Expansion der Landwirtschaft nicht zu erwarten ist, wird hier ein "WA" vorgesehen.

Aufgrund der Lage des Gebäudes im Grundstück und der Abmessungen des Plangebäudes liegt die offene Bauweise vor.

5.2. Maße der baulichen Nutzung

Die Einordnung des Plangebäudes erfolgt hinsichtlich der vorhandenen Baufluchten und Firstlinien der bestehenden Bungalowbebauung. Zur Anpassung an die gegenüberliegende Eigenheimbebauung soll das neue Eigenheim ein Erdgeschoß und Dachgeschoß erhalten. Ein Keller ist nicht vorgesehen. Die Dachneigung beträgt 45 - 48 °. Die Gebäudehöhe soll 8,2 m nicht überschreiten, Bezugspunkt bildet das vorhandene Gartengelände. Das Gebäude ist 9,67 m lang (Firstrichtung) und 8,25 m breit, damit werden ca. 80 m² Grundstücksfläche zusätzlich überbaut.

Der vorhandene Bungalow in Massivbauweise wird nach Errichtung des Eigenheimes als bestehendes Nebengebäude zum Einbau einer Garage genutzt. Größe des Nebengebäudes: 6,2 x 4,8 m, somit eine überbaute Fläche von ca. 30 m².

Mit den beiden Gebäuden, der Kleinklärrube und der Zufahrt wird eine Gesamtfläche von ca. 150 m² überbaut. Mit der Grundstücksgröße von 375 m² ergibt sich die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4.

Ermittlung der Abstandsflächen und damit die Regulierung des Gebäudeabstandes zu Grundstück 18/02:

1. angrenzender Nachbar Nr. 18/02:

A1: -Traufhöhe: 2,7 m
- Dachneigung: ca. 8%

somit Mindestabstandsfläche A1 = 3,0 m auf das Grundstück 18/01 der Fam. Gahlert.

2. neues Wohnhaus der Fam. Gahlert im Grundstück 18/01:

A2: - Traufhöhe: 3,3 m
- DNG: 45 °
- Dachhöhe: 4,7 m, davon 1/3 = 1,57 m
- Anwendung: Schmalseitenprinzip

somit A2 = 3,3 m + 1,57 m
= 4,87 m : 2
rd. = 2,44 m

A3: - Angaben wie vor, jedoch ohne Anwendung Schmalseitenprinzip
somit A3 = 4,87 m

A4 + A5 (Giebelseiten) - Ermittlung wie A3
somit A4 = 4,87 m
A5 = 4,87 m.

3. Aus der Ermittlung aus 1. und 2.:

Ergibt den Mindestabstand zu Grundstücksgrenze 18/02 von A1 + A2 = 5,44 m. Dieser Abstand wird im V + E Plan mit 5,55 m eingehalten.

Die Einfahrt zur Garage erfolgt dann anstelle der jetzigen Fußgängerpforte über den Ringweg. Die im Grundstück liegende Zufahrt zur Garage sollte mit Rasengittersteinen oder Ökopflaster befestigt werden, um weitere vollflächige Versiegelungen im Grundstück zu vermeiden.

6. Bauordnungsrechtliche Beschreibungen

In Anlehnung an die gegenüberliegende, bereits vorhandene Eigenheimbebauung sollen die dort vorherrschenden Gebäudeformen mit Satteldach und einer Dachneigung von ca. 45 ° vorgesehen werden.



Die Dachdeckung soll in roter Ziegeldeckung erfolgen und die Fassadengestaltung als Glatt- oder Rauhputz in hellen Farbtönen. Fachwerkrahmen und Holzverkleidungen sind möglich.

7. Erschließungen

Zuwegung:

Die Zuwegung zum Grundstück erfolgt vom Ringweg über die geplante Garageneinfahrt, vormals nur als Fußgängerpforte. Der Ringweg ist ausreichend beschottert und für sämtlichen Fahrzeugverkehr befahrbar. Der Weg befindet sich in gutem Zustand.

Wasserversorgung:

Der Trinkwasseranschluß ist am bestehenden Gebäude vorhanden.

Elektroenergie:

Der Elt-Energiehausanschluß ist im bestehenden Gebäude vorhanden.

Abwasser:

Für das anfallende Abwasser wird eine 6 m³ Kleinkläranlage errichtet, mit anschließender Versickerung. Die Klärgrube wird im geplanten Einfahrtsbereich errichtet. Die Versickerung erfolgt im eigenen Garten.

die Einleiterlaubnis für häusliche Abwässer liegt bei der Unteren Wasserbehörde des Burgenlandkreises unter Reg.Nr: K/44/616/9429/95

081206/0284/95

Naumburg, den 12. 11. 1997

Curt Becker
Oberbürgermeister

