

Bebauungsplan

„ Seeweg „

in Landin

Erläuterungsbericht

Gemeinde: Landin
Amt: Oder-Welse
Landkreis: Uckermark

I. Allgemeines

1. Einführung

Die Gemeinde Landin liegt ca. 5 km entfernt, in unmittelbarer Nachbarschaft des Industriestandortes Pinnow. (Buck/Inpar GmbH)

Im Zuge der Entwicklung dieses Standortes und durch die Eigenentwicklung der Gemeinde ist die Nachfrage nach Wohnbauflächen gestiegen.

Um dem Rechnung zu tragen, wurde die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen.

Für die Gemeinde Landin existieren keine weiteren Bauleitplanungen.

Da zur Deckung des gestiegenen Wohnraumbedarfs und zur Ordnung der städtebaulichen Entwicklung die Erstellung eines Flächennutzungsplanes nicht abgewartet werden kann, wird der Bebauungsplan „Seeweg“ als vorzeitiger Bebauungsplan, § 8 Abs. 2-4 BauGB und § 246 a (1) Satz Nr. 3 BauGB, aufgestellt.

Der Planentwurf sieht im Planbereich allgemeine Wohnbauflächen vor.

Die Fläche im Plangeltungsbereich sind aus folgenden Gründen besonders geeignet:

- geklärte Eigentumsverhältnisse,
- guter Baugrund,
- keine Vegetation im Bestand,
- Erschließung ist gesichert.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Landin hat daher am 25.01.1996 die Aufstellung des Bebauungsplanes „ Seeweg „ beschlossen.

2. Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches § 9 Abs.7 BauGB

Der Plangeltungsbereich erstreckt sich nordöstlich an die Ortslage Landin angrenzend in Richtung „ Klarer See „ auf einer Fläche von insgesamt ca. 4,5 ha, in der Gemarkung Landin, Flur 5, Flurstücke 245, 248 bis 256, 259, 269 bis 277, 284.

Die verbindlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten nur innerhalb seines festgelegten räumlichen Geltungsbereiches.

3. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Die zu erschließenden Flächen werden zur Deckung des dringenden Wohnbedarfs als allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt (WA).

Allgemeine Wohngebiete dienen dem Wohnen.

- Zulässig sind:
1. Wohngebäude,
 2. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften zur Versorgung des Gebietes sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO werden für unzulässig erklärt.

4. Maß der baulichen Nutzung

In Übereinstimmung mit § 17 BauNVO wird die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,3 festgesetzt.
Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel qm Gebäudegrundfläche je qm Grundstücksfläche zulässig sind.

Die Geschosflächenzahl (GFZ) wird ebenfalls in Übereinstimmung mit § 17 BauNVO auf 0,5 festgesetzt.

Die Geschosflächenzahl gibt an, wieviel qm Geschosfläche pro qm Grundstücksfläche zulässig sind.

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf 1 begrenzt.

Die Traufhöhe (TH) wird auf max. 4,00 m begrenzt.

5. Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Die Festsetzung „ Offene Bauweise „ bezieht sich auf die landestypische Bebauung der Uckermark.
In der offenen Bauweise werden Gebäude mit seitlichem Genzabstand als Einzel- oder Doppelhäuser errichtet.

6. Breite der Baugrundstücke § 9 Abs. 2 Nr. 3 BauGB

Eine Grundstücksbreite von mindestens 23 m je Baugrundstück ist bei Neubebauung einzuhalten.

II. Erschließung

1. Verkehr

Das Baugebiet ist über die Kommunalstraße Schwedt/Heinersdorf-Landin und der Dorfstraße überörtlich an das Verkehrsnetz angebunden.

Die Anbindung des allgemeinen Wohngebietes ist bereits gegeben und erfolgt durch den vorhandenen Seeweg an die Dorfstraße.

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt durch den Ausbau der vorhandenen Straße „ Seeweg „.
Die erforderliche Ausführungsplanung ist mit den zuständigen Behörden abzustimmen.

2. Entwässerung

Das Baugebiet wird durch das bestehende Trennsystem entwässert. Das Schmutzwasser wird in das vorhandene zentrale Abwassernetz der Gemeinde Landin eingeleitet und von dort zur Kläranlage Pinnow weitergeleitet. Dieses System wird durch den ZOWA betrieben.

Nicht verunreinigte Regenwässer von Dachflächen und Terrassen werden über geeignete Maßnahmen auf dem Grundstück versickert.

Die Straßenentwässerung erfolgt voraussichtlich über Rigolen.

3. Trinkwasserversorgung

Die Wasserversorgung ist vorhanden und erfolgt durch den ZOWA.

4. Sonstige Versorgungsmedien

Eine Stromversorgung ist vorhanden und erfolgt über die OSE AG.

Die Heizenergieversorgung kann über das vorhandene, zentrale Gasversorgungsnetz der EWE gewährleistet werden.

Die Telekom wird die erforderlichen Fernmeldeanlagen errichten.

III. Grünordnung

Für den Ausgleich der in Anspruch genommenen Flächen wird folgender grünordnerischer Ausgleich vorgenommen:

1. Die Straße ist mit einheimischen Gewächsen zu bepflanzen.
2. Auf den Grundstücken ist wenig zu versiegeln.
3. Auf den Baugrundstücken wird ein Pflanzgebot von mindestens 5 einheimischen Gewächsen ausgesprochen.