

Vorhaben- und Erschließungsplan

Objekt: Ferienanlage Kuhle
Gemarkung Starrvitz
Flur 2
Flurstücke 13/2a und 13/2b

Bauherr: Jürgen und Berthold Krieger

Entwurf: Architekturbüro Dr. Ing. Rochel
Crangerie Park 7, 18531 Putzbus

Gemeinde Dranske
Begründung zum VE-Plan Nr. 3
"Ferienhausanlage Krieger"



Begründung

Für das zu beplanende Gebiet gibt es z. Zt. keinen rechtsgültigen Bebauungsplan. Es wird dem Ortsbereich der Gemeinde Kuhle zugeordnet. Die Zulässigkeit dieses Vorhabens kann nach Entscheidung des Bauordnungsamtes Rügen erst über einen bestätigten Vorhaben- und Erschließungsplan erwirkt werden.

Standort und Lage

Standort: Ortlage Kuhle
Flur 2, Flurstück 13/2a und 13/2b

Kreis: Rügen

Land: Mecklenburg - Vorpommern

Lage: Das Grundstück liegt unmittelbar
an der Zufahrtsstraße nach Dranske

Allgemeine Vorbemerkungen

Auf dem Grundstück sollen acht Ferienhäuser und zwei Appartementshäuser gebaut werden.
Grundlage für die Ausführung der Bauten sind die Zeichnungen des Architekturbüros.
Es werden in allen Teilbereichen keine umweltschädigenden Materialien eingesetzt.

Einordnung des Gebietes

Das Gebiet ist laut Entwurf des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Dranske als Dorfmischgebiet nach 10 (4) BauNVO ausgewiesen.
Die umliegende Bebauung ergibt sich aus zumeist eingeschossigen Wohnhäusern in ortstypischer Bauweise.

Baugrundstück

Es handelt sich um ein ca. 7 884,00 m² großes Grundstück.
Das Grundstück ist zur Zeit noch mit dem Wohnhaus und dem Nebengelaß bebaut,
... wissen werden.
... zeitgerechte Entsorgung wird vom Bauherren sichergestellt.
... Ordnung der Gebäude auf dem Grundstück erfolgt entsprechend dem
... Bebauungsplan.
Die Feinabsteckung obliegt dem Bauherren.

Gestalterische Lösung

Es werden auf dem Grundstück acht Ferienhäuser und zwei Appartementshäuser mit ortstypischem Aussehen errichtet.

Die Ferienhäuser werden als eingeschossige Bauten mit einem symmetrischen Satteldach mit kurzem Walm auf den Giebelseiten ausgeführt.

Auf den Längsseiten werden Gauben angeordnet.

Das Dach wird in traditioneller Bauweise als Schilfdach ausgeführt.

Die Häuser werden in Mauerwerksbauweise errichtet.

Die Grundfläche der Ferienhäuser beträgt 66,80 m² bzw 86,30 m², die der Appartementshäuser 257,50 m².

Im Dachgeschoß werden die Schlafräume angeordnet, wobei 2/3 der Geschoßfläche unter einer Raumhöhe von 2,30 m bleiben und somit im Sinne der Bauordnung nicht als Vollgeschoß zählen.

Die Ferienhäuser haben eine Traufhöhe von 3,75 m, die Appartementshäuser von 4,25 m.

Erschließung und Medienversorgung

Das Grundstück ist wasser- und abwasserseitig bereits erschlossen.

Ebenso befindet sich auf dem Grundstück bereits ein Elektroanschluß.

Die vorhandenen Abwasseranschlüsse können für das geplante Vorhaben nicht genutzt werden. Es ist geplant, die Abwasseranschlüsse in das für 1994 - 1996 geplante Zentrale Abwassernetz anzuschließen. Bis zur Fertigstellung dieser Zentralen Anlage wird die vorhandene Kläranlage nördlich des Bauvorhabens genutzt.

Das anfallende Regenwasser wird über Sickerwasserschächte wieder in den Boden geleitet.

Die Medienanschlüsse zu den Häusern werden generell erneuert. Die Leitungsführung erfolgt über die neu zu errichtenden Versorgungskanäle.

Die Heizung der Gebäude erfolgt über eine Zentralheizung aus den Appartementshäusern heraus.

Außenanlagen

Alle Zufahrtsflächen, einschließlich der Parkflächen, werden mit einer nicht-versiegelnden Pflasterung befestigt.

Es wird für die Zufahrt der Feuerwehr eine Durchfahrbreite von 3 m eingehalten.

Auf den Restflächen wird Rasen angelegt bzw. erfolgt eine Bepflanzung mit Hecken und Stauden.

Das Grundstück vorhandenen Bäume bleiben erhalten.

Ermittlung der Geschößflächenzahl

Maßgebende Grundstücksfläche : 7 884,00 m²

Geschoßflächen :

Ferienhäuser

$$\begin{array}{rclcl} \text{EG} & 6,50 \text{ m} * 9,00 \text{ m} & = & 58,50 \text{ m}^2 \\ & 2,30 \text{ m} * 3,60 \text{ m} & = & 8,30 \text{ m}^2 \\ & & * 6 & = & 400,80 \text{ m}^2 \end{array}$$

$$\begin{array}{rclcl} \text{EG} & 6,50 \text{ m} * 12,00 \text{ m} & = & 78,00 \text{ m}^2 \\ & 2,30 \text{ m} * 3,60 \text{ m} & = & 8,30 \text{ m}^2 \\ & & * 2 & = & 172,60 \text{ m}^2 \end{array}$$

Appartmenthaus

$$\begin{array}{rclcl} \text{EG} & 11,00 \text{ m} * 20,00 \text{ m} & = & 220,00 \text{ m}^2 \\ & 7,50 \text{ m} * 5,00 \text{ m} & = & 37,50 \text{ m}^2 \\ & & * 2 & = & 515,00 \text{ m}^2 \end{array}$$

$$\begin{array}{rclcl} \text{OG} & 11,00 \text{ m} * 20,00 \text{ m} & = & 220,00 \text{ m}^2 \\ & 7,50 \text{ m} * 5,00 \text{ m} & = & 37,50 \text{ m}^2 \\ & & * 2 & = & 515,00 \text{ m}^2 \end{array}$$

Daraus resultierend eine Gesamtgeschoßfläche von 1 603,40 m².

Das obere Geschoß der Ferienhäuser bleibt unberücksichtigt, da das obere Geschoß nicht als Vollgeschoß im Sinne der Bauordnung zählt. Weniger als 2/3 der Geschoßfläche haben eine lichte Höhe von 2,30 m. (§ 2.14) BauO).

Es ergibt sich daher eine Geschößflächenzahl von 0,20.

GFZ_{zul} für Sondergebiete ist gleich 0,2.

Kosten

Die für das Vorhaben anfallenden Kosten für Erschließung, sowie für die erforderlichen Baumaßnahmen werden vom Bauherren übernommen.

Es entstehen der Gemeinde durch dieses Vorhaben keine Kosten.



Dranske, den

24.1.96

Billigung der Begründung am 27.9.94
durch Beschluß Nr: 14/5/94