

BEBAUUNGSPLAN III "SCHWARZER WEG" - GEMEINDE PRETZIER

B e g r ü n d u n g

1. Anlaß und Erfordernis

Es liegen derzeit über 70 Kaufanträge für Eigenheimbauland in der Gemeinde Pretzier vor.

Die Nähe zum Mittelzentrum Salzwedel, das sich entwickelnde Gewerbegebiet sowie die vorhandene Infrastruktur machen Pretzier zu einem attraktiven Wohnort.

Um diesen zahlreichen Bauwünschen gerecht werden zu können, läßt die Gemeinde einen Bebauungsplan erarbeiten.

Eine Nutzung der wenigen Baulücken im Ort ist nicht möglich, da diese Privatbesitz sind und ein Verkauf nicht vorgesehen ist. Außerdem wäre der Bedarf an Baugrundstücken auch damit bei weitem nicht abgedeckt.

2. Grundlagen der Planung, Weiterführung

Der Bebauungsplan dient zur Vorbereitung der Bereitstellung von Bauland für den Eigenheimbau.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Pretzier befindet sich in der Erarbeitungsphase. Aus diesem Grund wird der Bebauungsplan gemäß § 246a BauGB vorgezogen.

Die Planung erfolgt auf der Grundlage von Vermessungsunterlagen des Vermessungsbüros Kairies, Salzwedel.

Nach Genehmigung des Bebauungsplanes und erfolgter Baureifmachung der Planfläche werden die öffentlichen Flächen (Verkehrswege, Ausgleichflächen Bepflanzung) herausgemessen und das Bauland, entsprechend den Wünschen der Bauherren, parzelliert und an diese veräußert.

3. Lage

Die Gemeinde Pretzier befindet sich im Norden des Landkreises Salzwedel, ca. 6 km östlich von Salzwedel entfernt.

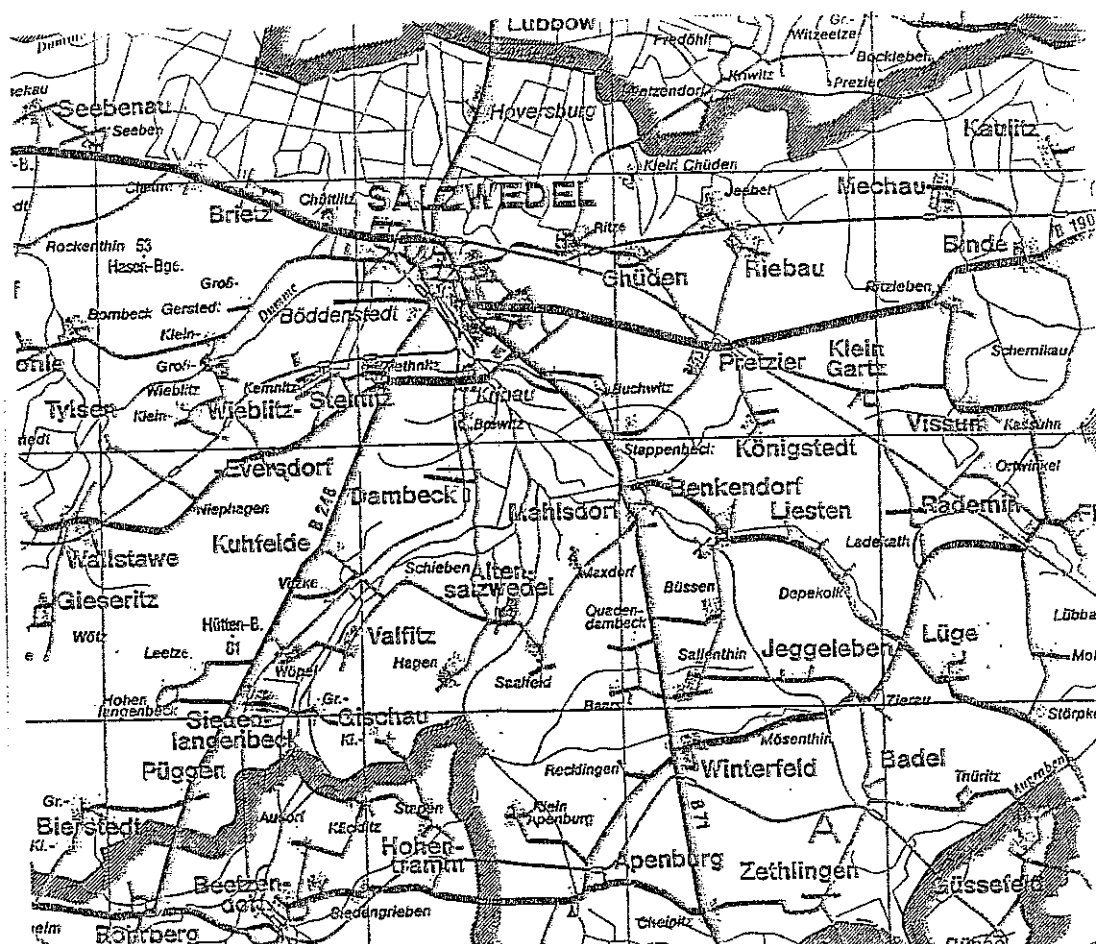


Abb. 1 - Territoriale Übersicht

Das Plangebiet liegt im nordöstlichen Ortsbereich, östlich des "Schwarzen Weges"

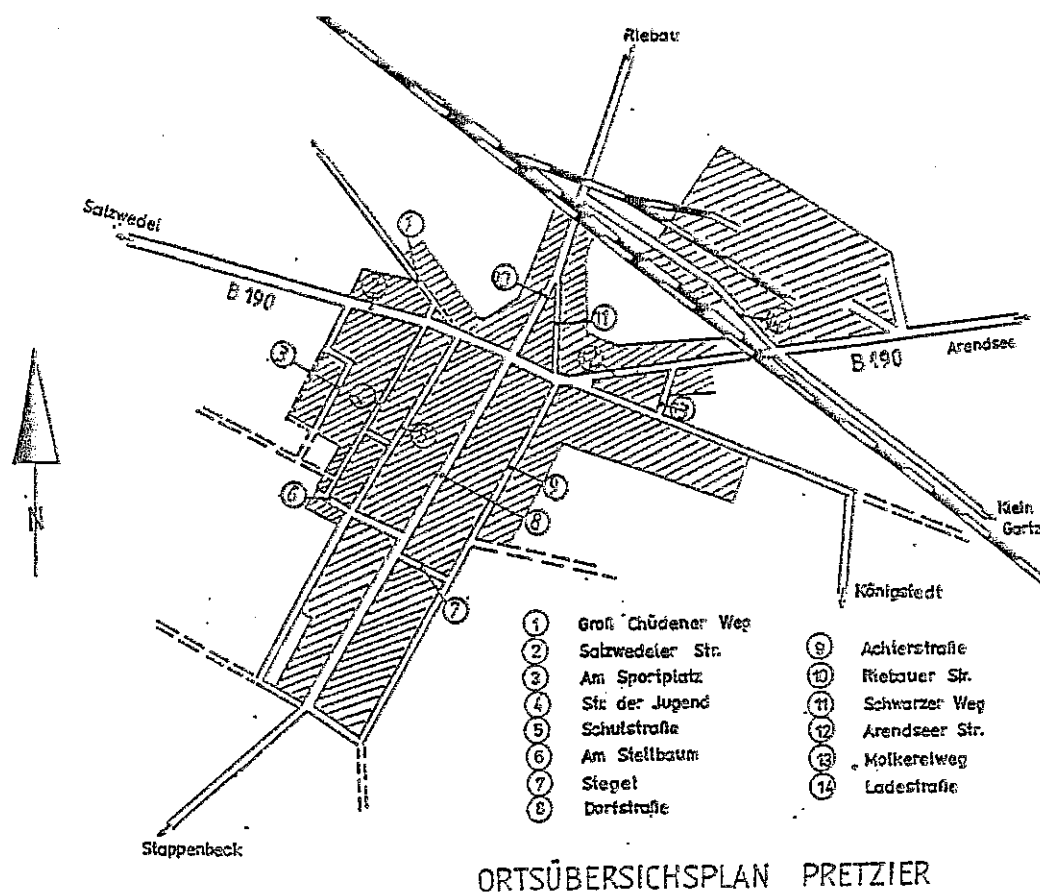


Abb. 2 - Ortsübersichtsplan

4. Geltungsbereich

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- | | |
|-----------|---------------------------------|
| im Norden | - durch angrenzende Bebauung |
| im Westen | - durch den "Schwarzen Weg" |
| im Süden | - durch angrenzendes Gartenland |
| im Osten | - durch angrenzendes Gartenland |

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 1,7 ha.

5. Städtebauliches Konzept, verkehrliche Erschließung

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Pretzier, der sich zur Zeit in der Erarbeitungsphase befindet, wird der entsprechende Bereich als "Mischgebiet" eingestuft.

Aus diesem Grund wird das Plangebiet ebenfalls als "Mischgebiet" ausgewiesen. Da diese Fläche bereits mit Bauanträgen für den Eigenheimbau vollständig ausgelastet ist, sollen trotz der Festlegung als Mischgebiet nach § 6 Abs. 2 Satz 1 und 2 BauNVO nur Wohngebäude sowie Geschäfts- und Bürogebäude zulässig sein.

Die in den Sätzen 2 bis 8 im Abs. 2 sowie im Abs. 3 des § 6 BauNVO gemachten Aussagen sollen ausgeschlossen werden.

Die verkehrstechnische Erschließung des Plangebietes erfolgt über den "Schwarzen Weg" sowie eine neu zu bauende Erschließungsstraße.

Die Straße soll ausschließlich Erschließungs- und Aufenthaltsfunktion haben. Sie sollte daher im Sinne des verkehrsberuhigten Wohnbereiches als Mischverkehrsfläche ausgebaut und gestaltet werden. Damit kann die multifunktionale Nutzung (Fahrverkehr, Fußgängerverkehr, Spiel und Aufenthalt) sichergestellt werden. Weitere Einzelheiten bleiben der konkreten Ausbauplanung überlassen.

Nach Verlegung aller Versorgungsleitungen sollen die neu anzulegenden Verkehrsflächen, entsprechend der EAE 85, ausgebaut werden.

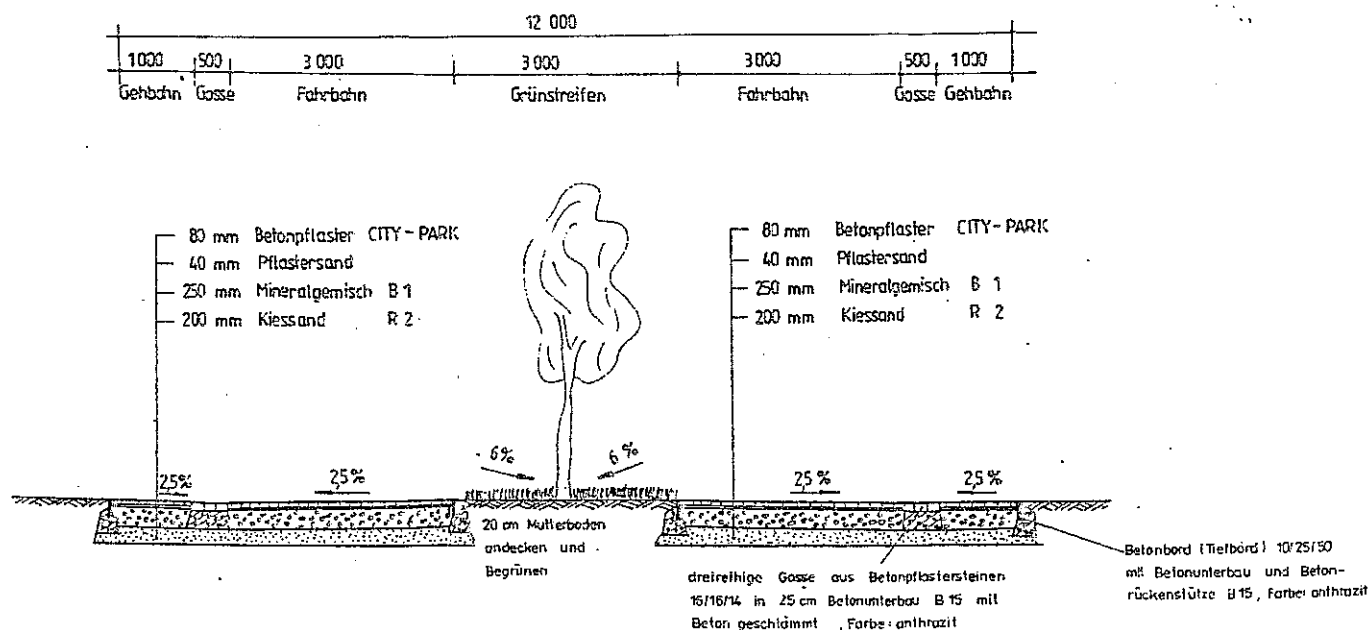


Abb. 3 - Straßenquerschnitt (Vorschlag)

6. Art und Maß der baulichen Nutzung, Gestaltung

Im Flächennutzungsplan wird der entsprechende Bereich als "Mischgebiet" eingestuft.

Aus diesem Grund wird das Plangebiet ebenfalls als "Mischgebiet" ausgewiesen. Da diese Fläche bereits mit Bauanträgen für den Eigenheimbau vollständig ausgelastet ist, sollen trotz der Festlegung als "Mischgebiet" nach § 6 Abs. 2 Satz 1 und 2 BauNVO nur Wohngebäude sowie Geschäfts- und Bürogebäude zulässig sein. Die in den Sätzen 2 bis 8 im Abs. 2 sowie im Abs. 3 des § 6 BauNVO gemachten Aussagen sollen ausgeschlossen werden.

Es wurde für alle Grundstücke des Bebauungsgebietes eine Grundflächenzahl von 0,25 vorgesehen. Diese Grundflächenzahl gibt den privaten Bauherren genügend Spielraum für die bauliche Gestaltung auf den Grundstücken und sichert gleichzeitig Freiräume, entsprechend der dörflichen Lage, in ausreichender Größe.

Ausgehend vom angrenzenden Baubestand wird eine eingeschossige Bebauung als Höchstgrenze festgesetzt.

Die gestalterischen Bauvorschriften orientieren sich an herkömmlichen, für die Gemeinde Pretzier typischen, Dachformen und Materialien. Diese Festsetzungen beschränken sich auf ein Mindestmaß, so daß sie den Gestaltungswillen der Bauherren kaum einschränken werden, aber die dörflichen Gestaltungsformen beibehalten helfen.

Durch die Begrenzung der Traufhöhen soll verhindert werden, daß im Bebauungsgebiet unmaßstäbliche Gebäude entstehen. Als Dachformen sind Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer zulässig. Bei Nebengebäuden sind auch Pultdächer zulässig. Dachgauben von Wohngebäuden sind zulässig. Die Länge darf max. 50 % der Traufhöhe betragen. Bei mehreren Gauben darf die Summe der Gaubenlängen ebenfalls 50 % der Trauflänge nicht überschreiten. Der Abstand vom Giebel sollte mindestens 1,20 m betragen.

Die an Straßen angrenzenden Grundstücksseiten sind mit Zäunen aus Holz, Kunststoff oder Metall (kein Maschendraht) bis 1,00 m hoch oder mit Hecken bis 1,50 m hoch oder in Kombination Zaun/Hecke abzugrenzen.

An allen anderen Grundstücksseiten sind auch Zäune aus Maschendraht bis 1,50 m hoch gestattet.

Heckenanpflanzungen sind an allen Grundstücksseiten zulässig.

7. Öffentliche Parkplätze

Aufgrund der geringen Größe des zukünftigen Wohngebietes machen sich öffentliche Parkplätze nicht erforderlich. Die notwendigen Einstellmöglichkeiten sind durch die Bauherren auf den jeweiligen Grundstücken zu schaffen.

8. Öffentlicher Spielplatz

Ein öffentlicher Spielplatz wird im östlichen Bereich des Plangebietes angeordnet. Der Spielplatz wird eine Fläche von ca. 260 qm aufweisen.

Eine besondere Gefährdung der Kinder ist nicht zu erwarten, da der gesamte Bereich des "Schwarzen Weges" sowie der neuen Erschließungsstraße als verkehrsberuhigter Bereich angelegt wird. Somit kann die multifunktionale Nutzung (Fahrverkehr, Fußgängerverkehr, Spiel und Aufenthalt) sichergestellt werden.

9. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Elektroenergie, Trinkwasser und Gas sowie die Entsorgung von Schmutzwasser erfolgt über einen Anschluß an das vorhandene Netz. Die Voraussetzungen dafür werden durch den jeweiligen Versorgungsträger geschaffen.

Sämtliche Ver- und Entsorgungstrassen sind im öffentlichen Straßenraum, entsprechend den Angaben der EAE 85, zu planen. Für die jeweils zuständigen Versorgungsträger stehen im öffentlichen Verkehrsraum die Trassen entsprechend EAE 85 bzw. der DIN 1998 zur Verfügung. Diese sind einzuhalten.

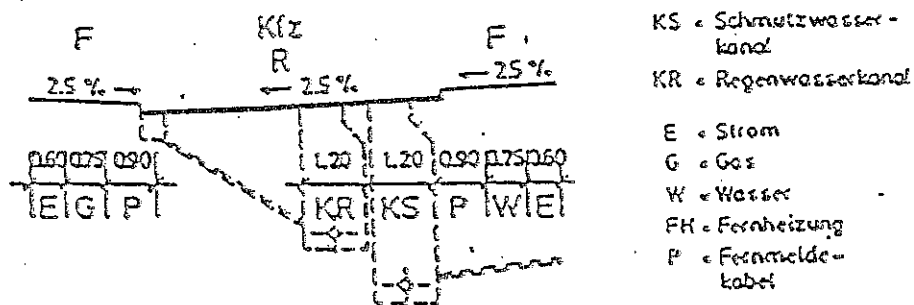


Abb. 4 - Anordnung der Ver- und Entsorgungsleitungen im Straßenraum, entsprechend DIN 1998 -

Geh- und Leitungsrechte sind auf privaten Grundstücken nicht erforderlich.

Die Regenwasserableitung für die öffentlichen Verkehrsflächen erfolgt über ein neu zu verlegendes Regenentwässerungssystem. Das Regenwasser der Grundstücke selbst ist auf diesen zu versickern.

Das Schmutzwasser wird getrennt vom Regenwasser abgeführt.

Für die Trinkwasserversorgung und die Abwasserbeseitigung ist der VKWA Salzwedel, entsprechend der Wasserversorgungssatzung vom 30. September 1991 und der Abwasserbeseitigungssatzung vom 29. Oktober 1992 zuständig.

Folgende wasserwirtschaftliche Belange sind einzuhalten:

1. Grundlage für die weitere Bebauung ist eine ordnungsgemäße Erschließung für die Wasserversorgung und die schadlose Ableitung von Schmutzwasser.
2. Die Trinkwasserversorgung hat über das öffentliche Wasserversorgungsnetz zu erfolgen.
3. Niederschlags- und Schmutzwasser sind getrennt abzuführen.
4. Wasserrechtliche Entscheidungen für das Einleiten von Abwasser, Niederschlagswasser in ein Gewässer, die Entnahme von Wasser bzw. der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind bei der zuständigen Wasserbehörde auf der Grundlage des Wasserhaushaltsgesetzes und des Wassergesetzes einzuholen.

10. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf die Umwelt; Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft

Da die Durchführung des Bebauungsplanes Auswirkungen auf die Umwelt hat, sind die Belange des Umweltschutzes, wie Reinhaltung der Gewässer, Erhaltung vorhandener Bepflanzung, Reinhaltung der Luft, Lärmbekämpfung und Abfallbeseitigung zu berücksichtigen.

1. Reinhaltung der Gewässer

Auf der Grundlage der Stellungnahme des Umweltamtes des Landkreises befindet sich das Plangebiet in einem Wassereinzugsgebiet, Schutzzone III. Das Schmutzwasser wird über die entsprechende Kanalisation abgeführt. Eine Gefährdung des Grundwassers von dieser Seite wird somit also ausgeschlossen.

Alle im Trinkwasserschutzgebietsbeschluß enthaltenen Nutzungsbeschränkungen sind einzuhalten.

2. Erhaltung vorhandener Bepflanzung

Im Interesse des Umweltschutzes sollen alle vorhandenen Anpflanzungen erhalten werden.

3. Reinhaltung der Luft

Schädliche Auswirkungen auf die Luft sind durch das Plangebiet nicht zu erwarten, da es nur durch Wohnbebauung genutzt wird.

4. Lärmbekämpfung

Schädliche Auswirkungen auf die Umwelt durch Geräusche sind nicht zu erwarten, da das Plangebiet nur durch Wohnbebauung genutzt wird.

5. Abfallbeseitigung

Eine gesonderte Beseitigung der im Plangebiet anfallenden Abfälle ist erforderlich. Dies soll durch den Anschluß an die zentrale Abfallversorgung des Landkreises Salzwedel erfolgen. Mit Sonderabfällen ist bedingt durch die Aufgabe des Plangebietes nicht zu rechnen.

6. Naturschutz/Landschaftspflege

Alle Maßnahmen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes erheblich beeinträchtigen, sollen soweit wie möglich vermieden werden.

Für Beeinträchtigungen, die nicht vermieden werden können, sind Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen.

Das Plangebiet umfaßt eine Größe von ca. 17.000 m².

Die in den Baugrenzen dargestellte zulässige Fläche für Bebauung beträgt ca. 7.500 m². Daraus resultiert eine mögliche überbaubare Fläche für Eigenheime incl. Nebengebäude und Zufahrt von ca. 2.625 m².

Somit tritt eine Beeinträchtigung des Naturhaushaltes ein. Folgende Maßnahmen zur Verringerung und Ausgleich der Beeinträchtigungen sollen ausgeführt werden:

1. Das anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern. Dadurch wird wie vorher das Niederschlagswasser dem Grundwasser zugeführt. Somit tritt kein erheblicher Eingriff in den Grundwasserhaushalt auf.
2. Befestigung aller Verkehrsflächen mit einer Pflasterart, welche die Wasserdurchlässigkeit gewährleistet (keine engfugige Verlegung).

3. Es werden 36 großkronige, einheimische Laubbäume angepflanzt. Die anzulegenden Grünflächen haben eine Größe von ca. 720 m². Des weiteren ist eine intensive Begrünung der Hausgärten zu erwarten (ca. 4 800 m²). Durch die intensive Bepflanzung wird das Brachland aufgewertet. Durch diese Maßnahmen wird der Eingriff in den Naturhaushalt ausgeglichen.