

Bebauungsplan Nr. IV "Groß Chüdener Weg"

der Gemeinde Pretzier

B e g r ü n d u n g

1. Anlaß und Erfordernis

In der Gemeinde Pretzier besteht eine hohe Nachfrage nach Baugrundstücken für den Eigenheim- bzw. Wohnungsbau. Die Nähe zum Mittelzentrum Salzwedel (7 km) und eine eigene Gewerbeansiedlung bieten Arbeitsmöglichkeiten, die wiederum ein entsprechendes Angebot an Wohnungen erfordern.

Derzeit liegen in der Gemeindeverwaltung Pretzier 70 Kaufgesuche für einen Eigenheimbauplatz und ca. 45 Kaufgesuche für Plätze zum Wohnungsbau vor. Um diesen Wünschen entsprechen zu können und eine Abwanderung aus der Gemeinde Pretzier zu verhindern, hat die Gemeindeverwaltung Pretzier am 15.12.1992 den Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. IV "Groß Chüdener Weg" gefaßt.

Mit diesem Wohnungsbaugebiet, das bei einer überschlägigen Fläche von 700 m² je Eigenheimbauplatz 95 Eigenheimbauplätze bietet, soll die bereits erwähnte große Nachfrage nach Eigenheimbauplätzen abgedeckt werden.

Es muß alles getan werden, um dem Abwandern, besonders von jungen Familien, entgegenzuwirken. Deshalb ist die Ausweisung und die Erschließung dieses Baugebietes dringend notwendig.

2. Grundlagen der Planung

Der Bebauungsplan dient der Deckung eines dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung. Er wird deshalb nach dem Wohnungsbauerleichterungsgesetz § 1 Abs. 2 aufgestellt. Das heißt, daß der Flächennutzungsplan nicht geändert bzw. aufgestellt sein muß und trotzdem ein Bebauungsplan erarbeitet werden kann.

Der Flächennutzungsplan für die Gemeinde Pretzier liegt derzeit der Bezirksregierung Magdeburg zur Genehmigung vor. Die durch das Bebauungsgebiet IV betroffene Fläche ist im Flächennutzungsplan als allgemeines Wohngebiet gekennzeichnet. Die Grundlage für die Planung bildet zum einen der Flächennutzungsplan der Gemeinde Pretzier und zum anderen Vermessungsunterlagen vom Büro Kairies in Salzwedel von dem zu beplanenden Gebiet.

Die Gemeinde Pretzier hat sämtliche beplante Flächen aufgekauft und ist somit Eigentümer des betroffenen Baulandes. Nach Genehmigung des Bebauungsplanes und erfolgter Erschließung werden die öffentlichen Verkehrswege usw. zugunsten der Gemeinde Pretzier herausgemessen und das Bauland entsprechend den Wünschen der Bauherren parzelliert und an diese veräußert.

4. Geltungsbereich

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt (siehe Übersicht):

Im Norden - durch die Bahnlinie Stendal - Salzwedel

Im Westen - durch die Gemarkungsgrenze der Gemarkung Pretzier

Im Süden - durch die Ortsverbindungsstraße Pretzier - Groß Chüden (Groß Chüdener Weg)

Im Osten - durch die rückwärtige Flurstücksgrenze der an die Riebauer Straße angrenzenden Grundstücke. Diese Flurstücksgrenze springt, somit wurden auch die Bearbeitungsgrenzen dem Verlauf der Flurstücksgrenze angepaßt.

Das Plangebiet hat eine Größe von 10,41 ha.

5. Städtebauliches Konzept, verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist als Abrundung des nordwestlichen Ortsrandes zu sehen. Die westliche Begrenzung des Plangebietes durch den maximal 40 m breiten Grüngürtel mit einer aufgelockerten Baum-/Strauch- und Gehölzbepflanzung bildet den Übergang Ortsrand - Landschaft. Diese Bepflanzung (Pflanzplan) ist als Anlage der Begründung beigelegt. Da die nördliche Begrenzung durch die Bahnlinie Stendal - Salzwedel erfolgt, sind hier Lärmschutzmaßnahmen unbedingt erforderlich. Da der Lärmverursacher die Bahn ist, hat diese für die Einhaltung der geltenden Immissionswerte zu sorgen.

Die durch die Gemeindeverwaltung Pretzier vorgesehene Dammaufschüttung zur Sicht- und Lärmabschottung erfolgt zusätzlich zu den Lärmschutzmaßnahmen der Bahn. Es sei an dieser Stelle darauf hingewiesen, daß die Gemeinde Pretzier nicht verpflichtet ist, diese zusätzlichen Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen, sondern die Bahn allein verantwortlich für die Einhaltung der zulässigen Immissionswerte ist.

Der gesamte Damm wird aus, bei der Erschließung gewonnenem Boden, aufgeschüttet, mit Mutterboden abgedeckt und begrünt. Der entsprechende Begrünungsplan ist als Anlage beigelegt. Der Streifen zwischen nördlichem Dammfuß und Bahngraben wird erst nach erfolgtem Ausbau der Bahnlinie begrünt. Dadurch wird Baufreiheit für den Ausbau der Bahnstrecke gewährleistet.

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über einen Anschluß an den Groß Chüdener Weg und einen zu bildenden Außenring, der als zweispurige Straße in beiden Richtungen befahren werden kann. Für diesen Außenring sind Abmaße, Kurvenradien so angelegt, daß auch größere Lieferfahrzeuge, Müllfahrzeuge, Feuerwehren usw. gefahrlos und ohne Behinderung auf diesem Ring fahren können. Eine Geschwindigkeitsdämpfung wird zum einen durch die angeordneten Parkbuchten, die als Fahrbahn-

einengung dienen, erreicht. Zum anderen ist geplant, daß im Straßenverlauf Aufpflasterungen mit Natursteinpflaster (Kopfsteinpflaster) erfolgen. Diese Aufpflasterungen tragen erheblich zur Geschwindigkeitsdämpfung bei. Die innenliegenden Straßen werden als Einbahnstraßen ausgebildet. Sie erhalten ebenfalls Parktaschen, die der Geschwindigkeitsdämpfung dienen. Ansonsten erfolgt der gesamte Straßenausbau entsprechend der EAE 85 mit minimalem Aufwand, jedoch so, daß der dörfliche Charakter erhalten bleibt.

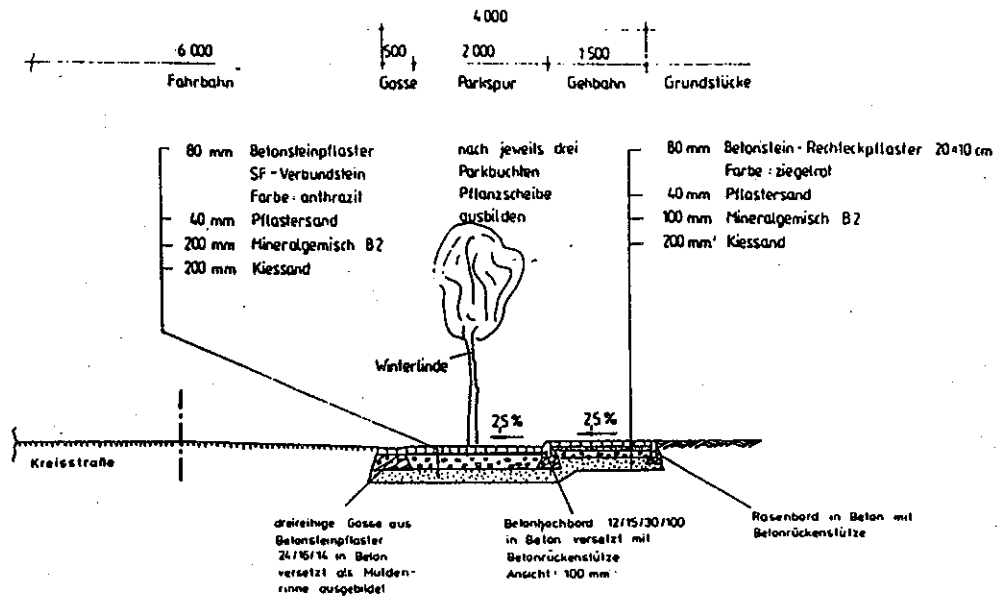


Abb. 3 - Regelquerschnitt I "Straßenseitenanlagen Groß Chüdener Weg"

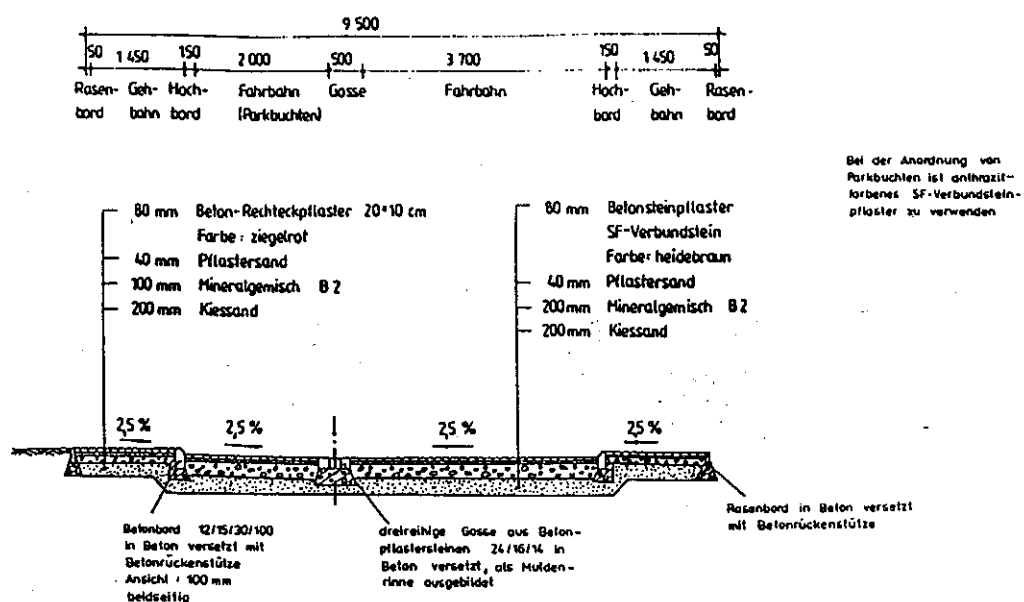


Abb. 4 - Regelquerschnitt II "Ringstraße"

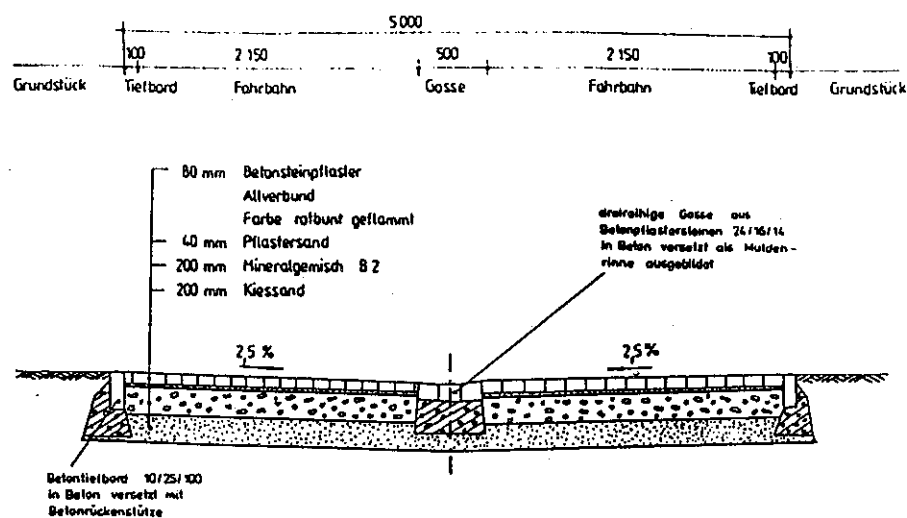


Abb. 5 - Regelquerschnitt III "Einbahnstraßen ohne Parkspur"

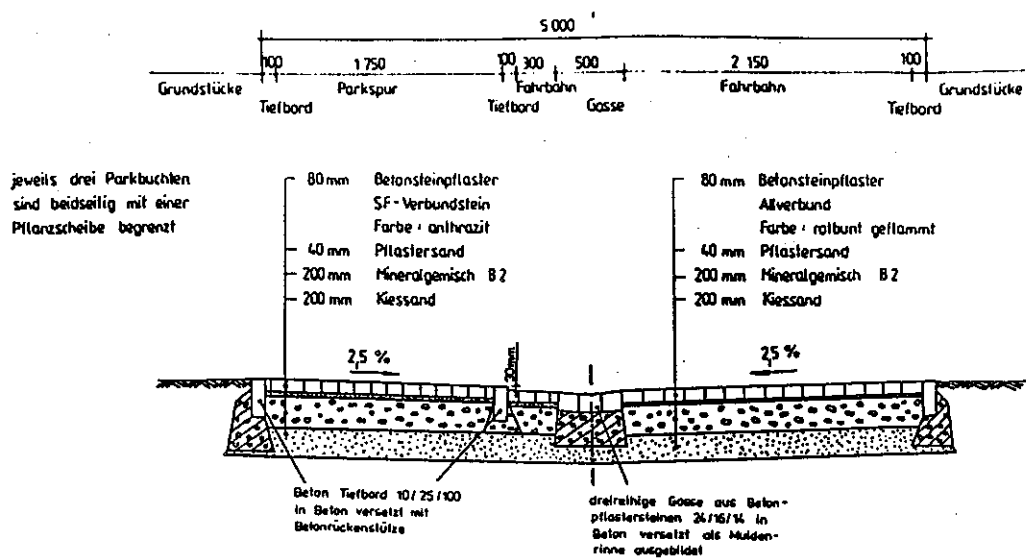


Abb. 6 - Regelquerschnitt IV "Einbahnstraßen mit Parkspur"

Zwei weitere Anbindungen mit Einbahnstraßen sind an die Riebauer Straße geplant. Diese haben jedoch untergeordnete Bedeutung und werden lediglich durch den Anliegerverkehr genutzt werden, da die verfügbaren befahrbaren Breiten gering sind.

Alle Parkflächen werden mit standortheimischen großkronigen Laubbäumen begrünt. Die Gemeindeverwaltung hat für den Außenring Winterlinden und für die innen verlaufenden Einbahnstraßen Buchen und Ebereschen vorgesehen. Die am Groß Chüdener Weg anzubauenden Parkbuchten und der dahinter verlaufende Gehweg sind erst möglich, nachdem der dort vorhandene Straßenseitengraben verrohrt und verfüllt wurde. Da die Ortsverbindungsstraße zwischen Pretzier und Groß Chüden in der Baulast des Landkreises Salzwedel liegt, ist hierfür die Einholung einer Erlaubnis hinsichtlich Sondernutzung erforderlich. Diese Genehmigung wird im Zuge der Straßenplanung eingeholt.

6. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Gestaltung

Die Baugebiete sind als allgemeine Wohngebiete ausgewiesen. Dies entspricht der vorhandenen Art der baulichen Nutzung, der Nachbarbebauung und der gewünschten Ortsentwicklung. Die das Wohnen störenden Betriebe sollen ausgeschlossen werden, kleinere Handwerksbetriebe, die die Dorfstruktur unterstreichen, können ausnahmsweise zugelassen werden.

Für das Wohngebiet ist, mit Ausnahme des westlichen Randes, eine eingeschossige Bebauung zugelassen. Der Ausbau des Dachgeschosses ist möglich.

Für den westlichen Rand ist eine zweigeschossige Bebauung zulässig. Hier ist die Möglichkeit für die Befriedigung der bei der Gemeinde vorliegenden Anträge auf Wohnbebauung gegeben. Es wurde für alle Grundstücke eine Grundflächenzahl von 0,4 vorgesehen. Diese Grundflächenzahl gibt dem privaten Bauherren genügend Spielraum für die bauliche Entwicklung auf den Grundstücken und sichert gleichzeitig Freiräume entsprechend der dörflichen Randlage in ausreichender Größe.

Für die Bereiche, in denen zweigeschossige Bebauung zulässig ist, ist eine Grundflächenzahl von 0,40 und eine Geschößflächenzahl von 1,20 vorgesehen.

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 wird verhindert, daß in dem Bebauungsgebiet unmaßstäbliche Gebäude entstehen.

Die gestalterischen Festsetzungen sind als Anlage II der Begründung zum Bebauungsplan beigelegt.

7. Öffentliche Parkplätze

Im Verlauf der Erschließungsstraßen sind 67 öffentliche Parkplätze als Parkbuchten längs zur Fahrbahn vorgesehen. Diese Parkplätze dienen zum einen der Abstellung von Besucherfahrzeugen und zum anderen haben sie geschwindigkeitsdämpfenden Charakter für die Erschließungsstraßen. Die lt. Bauordnung vorgesehenen Einstellplätze sind durch den jeweiligen Bauherren auf dem eigenen Grundstück in ausreichender Menge zu schaffen.

8. Öffentlicher Spielplatz

Am nordwestlichen Rand, außerhalb der eigentlichen Wohnbebauung, entsteht ein Spielplatz in einer Größe von 1 250 m².

Dieser Spielplatz wird umlaufend eingegrünt und mit entsprechendem Spielgerät versehen. Damit ist genügend Spielplatzfläche für die Größe dieses Wohngebietes geschaffen.

Ansonsten bietet die dörfliche Randlage parallel zu dem öffentlichen Spielplatz genügend Spielmöglichkeiten für die Kinder.

9. Ver- und Entsorgung

Die Trinkwasser- und Stromversorgung erfolgt über einen Anschluß an das jeweils vorhandene Netz. Eine Erschließung mit Erdgas ist in Vorbereitung und wird zur Heizperiode 1993/94 in der Ortslage Pretzier vorhanden sein.

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 der EAE 85 bzw. der DIN 1998 zur Verfügung. Diese sind einzuhalten.

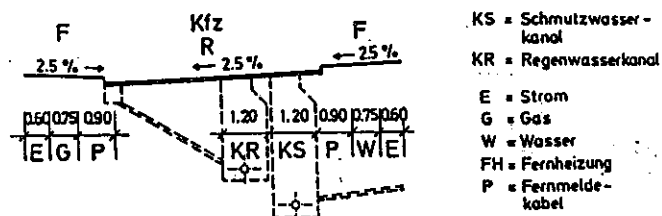


Abb. 7 - Anordnung der Ver- und Entsorgungsleitungen im Straßenraum entsprechend DIN 1998

Geh- und Leitungsrechte auf privaten Grundstücken sind nicht erforderlich. Die Regenwasserableitung für die öffentlichen Verkehrsflächen erfolgt in ein Regenrückhaltebecken, das als Pufferbecken dient. Von diesem Regenrückhaltebecken ist ein Überlauf in den vorhandenen Bahngraben geplant. Die durch den Überlauf abgegebene Regenwassermenge ist sehr gering und wird sich lediglich auf die niederschlagsreichen Jahreszeiten (Herbst, Frühjahr) beschränken. Das Regenwasser der Grundstücke selbst ist auf diesen zu versickern. Das Schmutzwasser wird getrennt vom Regenwasser abgeführt und in die am nordwestlichen Rand des Bebauungsgebietes geplante Schmutzwasserhebestelle geleitet. Von dort ist das Schmutzwasser über eine Druckrohrleitung der Kläranlage Pretzier zuzuführen.

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 wasserwirtschaftlichen Belange sind zu berücksichtigen:

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. Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft im Sinne des § 8 Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt

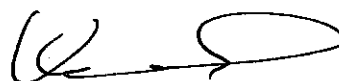
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes handelt es sich um brachliegendes Ackerland, das einer Wohnbebauung zugeführt werden soll.

Einer maximal möglichen versiegelten Fläche von insgesamt 26 935 m² durch die Bebauung und 12 092 m² durch den öffentlichen Verkehrsraum steht eine direkte begrünte Fläche von 16 662 m² gegenüber. Diese Fläche wird entsprechend dem als Anlage I beigefügten Pflanzplan begrünt.

Die geplanten Erschließungsstraßen werden mit Pflaster befestigt, so daß der Oberflächenabfluß von Regenwasser minimiert wird. Außerdem werden im Verlauf der Erschließungsstraßen großkronige standortheimische Laubbäume angepflanzt.

Die Hausgärten, die ebenfalls eine intensive Bepflanzung erwarten lassen, minimieren die Auswirkungen des Eingriffs durch den Bebauungsplan.

Pretzier, im Februar 1993

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'K' followed by a horizontal line and a large loop.

Pflanzschema - E Pflanzschema - F Pflanzschema - G Pflanzschema - H Pflanzschema - J Pflanzschema - K Pflanzschema - L

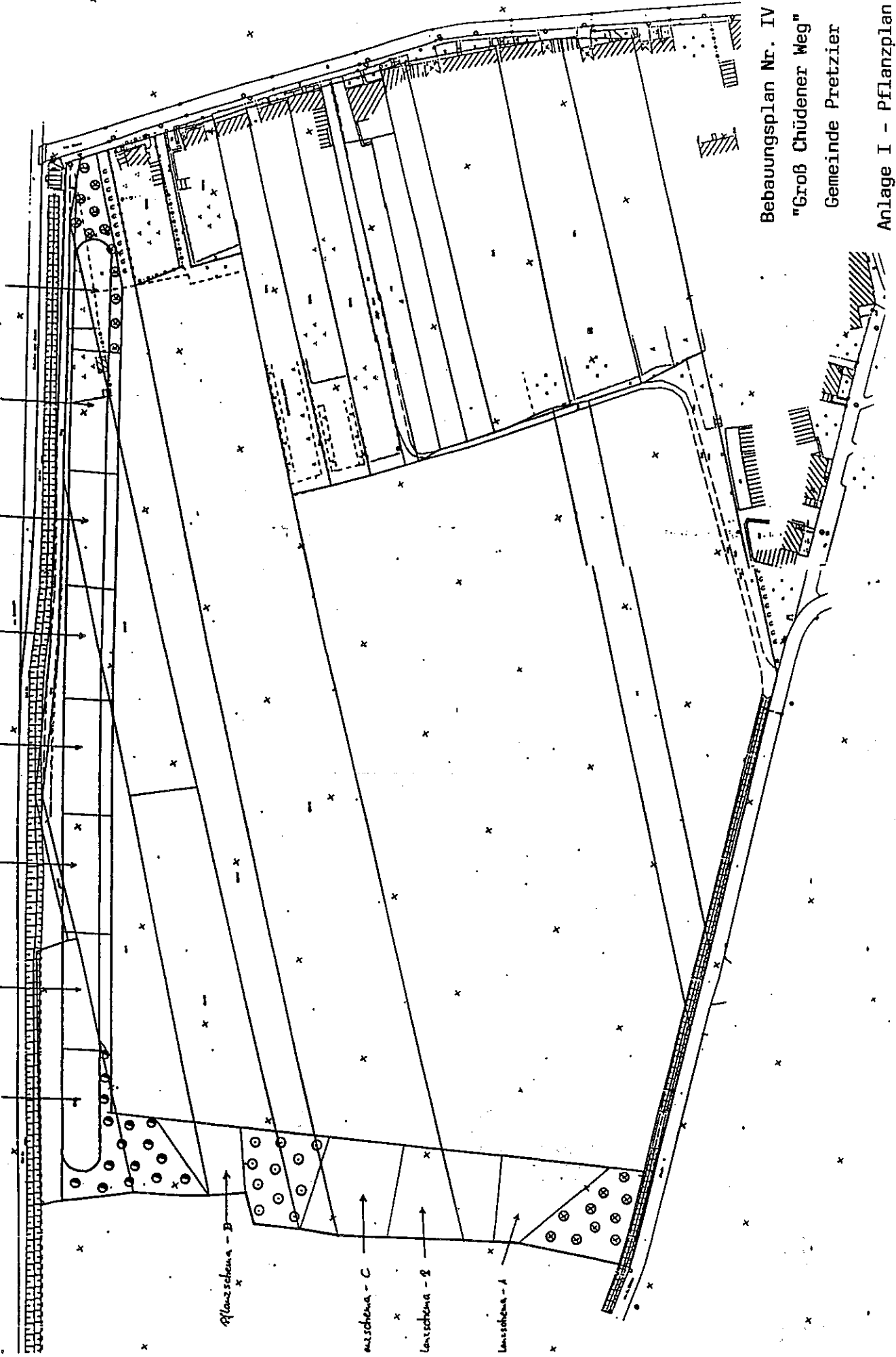
Pflanzschema - B

auschema - C

auschema - B

auschema - A

Bebauungsplan Nr. IV
"Groß Chüdener Weg"
Gemeinde Pretzier
Anlage I - Pflanzplan



Bebauungsplan Nr. IV "Groß Chüdener Weg"

der Gemeinde Pretzier

Anlage I - Übersicht Gehölzarten

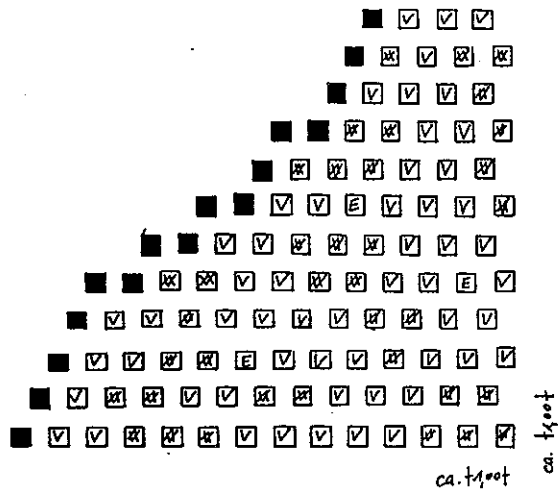
	Gehölzart		Wuchsform	Pflanzform	Verwendung
Plansignatur	Botanischer Name	Deutscher Name	a) Wuchshöhe in m b) schlankwüchsig c) breitwachsende d) raschwachsende e) langsamwachsende f) ausschlagfähig	a) Allee b) Heide c) Gruppe d) Einzelstellung e) Hecke	a) Lebendverbau b) Pionierpfl. c) Opt. Führg. d) Blendschutz e) Lärmschutz f) Bienenweide
⊗	Aesculus hippocastanum	Gefülltblühende Roßkastanie	a30,c,d	a,b,c,d	a
⊗	Fraxinus exelsior	Gemeine Esche	a40,c,e	a,b,c,d	d,e
⊗	Betula pendula	Sandbirke	a20,b,d	a,b,c,d	a,b,c,e
⊗	Alnus glutinosa	Schwarzalre	a20,b,d,f	a,c	a,b,c,e
⊗	Sorbus aucuparia	Vogelbeere	a15,b,d,f	a,b,c	a,b,c,e
⊗	Tilia cordata	Winterlinde	a25,b,e,f	a,b,c,d	c,e,f
⊗	Pyrus communis	Wildbirne	a10,b,d,f	b,c,d	d,e
⊗	Malus sylvestris	Wildapfel	a15,b,d,f	b,c,d	d,e
⊗	Corylus avellana	Hasel	a 8,c,d,f	c	a,f
⊗	Prunus spinosa	Schlehe	a3,c,e,f	c	b,d,e,f
⊗	Rhamnus catharticus	Kreuzdorn	a6,c,e,f	c,d,e	b,e
⊗	Rhamnus frangula	Faulbaum	a5,c,e,f	c,d,e	b,e
⊗	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	a6,c,d,f	c,d	e
⊗	Cornus sanguinea	Hartriegel	a3,c,d,f	c,e	a,e,f
⊗	Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	a6,c,e,f	c	a,e
⊗	Ligustrum vulgare	Liguster	a3,c,d,f	c,e	d,e,f
⊗	Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirasche	a25,c,d,f	c,e	a,e
⊗	Rosa canina	Hundsrose	a3,c,d,f	c,d	a,d,e,f
⊗	Rosa rugosa	Apfelrose	a3,c,d,f	c,d,e	b,d,e,f
⊗	Rubus fruticosus	Brombeere	a3,c,d	c	a,b,c,e
⊗	Salix aurita	Öhrchenweide	a4,b,d,f	c,d	a,b,e,f
⊗	Salix caprea	Salweide	a4,b,d,f	c,d	a,b,e,f
⊗	Viburnum lantana	Gemeiner Schneeball	a4,c,e,f	c,d	e
⊗	Acer campestre	Feldahorn	a15,c,d,f	c	a
⊗	Carpinus betulus	Hainbuche	a20,c,e,f	b,c	c,d,e
⊗	Cytisus scoparius	Besenginster	a3,c,e,f	c,d	a,b,e
⊗	Rubus idaeus	Gemeine Himbeere	a3,c,d	c	a,b,c,e
⊗	Sambucus racemosa	Traubenholunder	a3,c,d,f	c	e

Bebauungsplan Nr. IV "Groß Chüdener Weg"

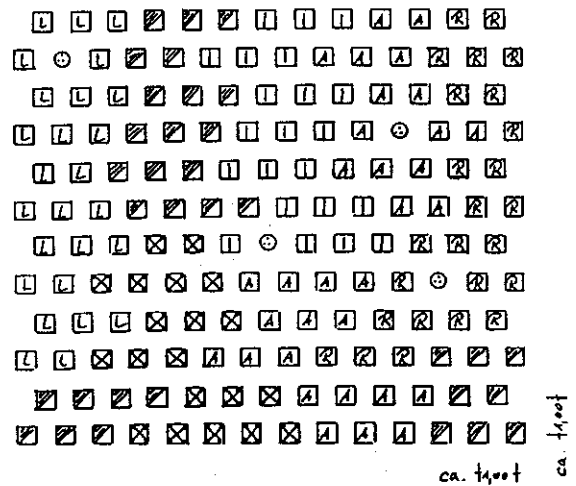
der Gemeinde Pretzier

Anlage I - Pflanzschemata

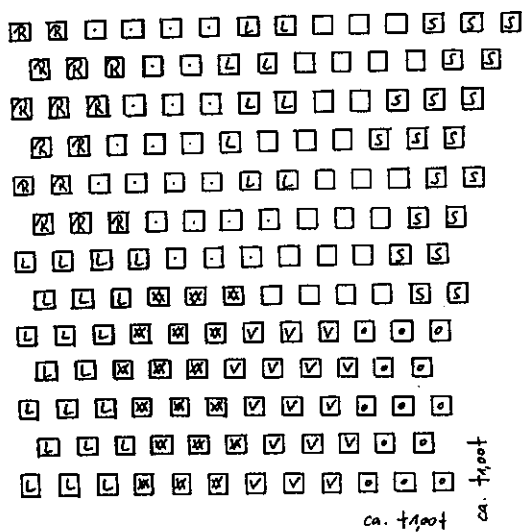
Pflanzschema - A



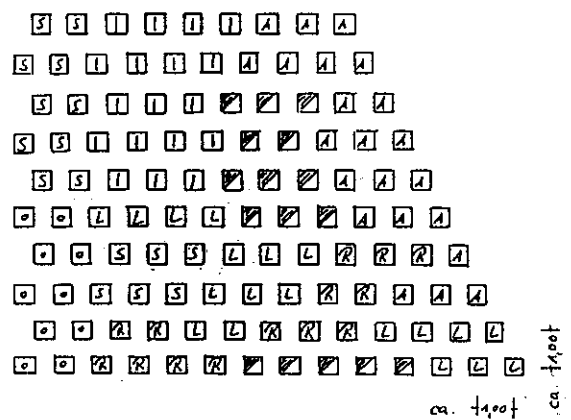
Pflanzschema - B



Pflanzschema - C



Pflanzschema - D

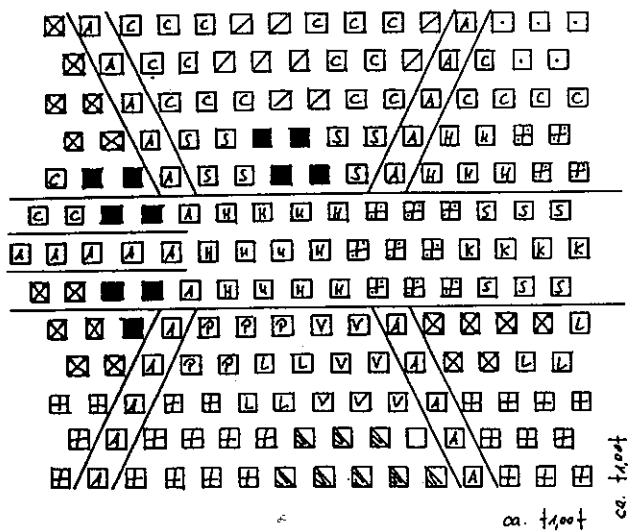


Bebauungsplan Nr. IV "Groß Chüdener Weg"

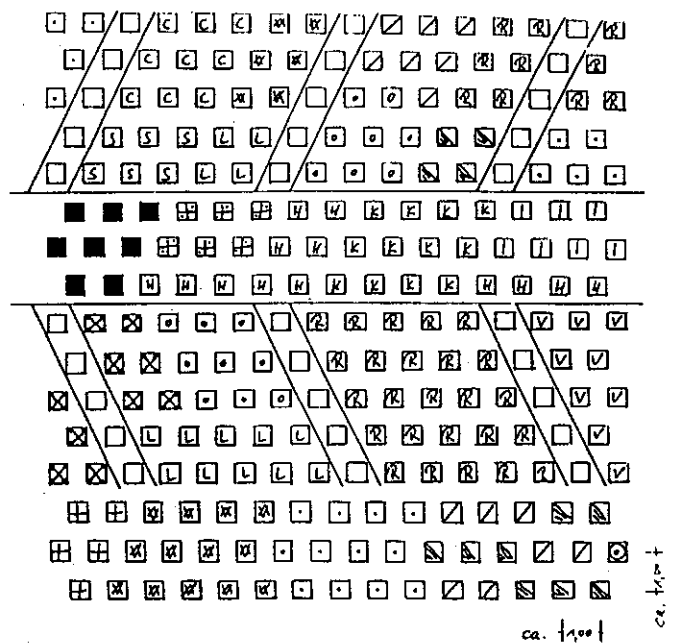
der Gemeinde Pretzier

Anlage I - Pflanzschemata

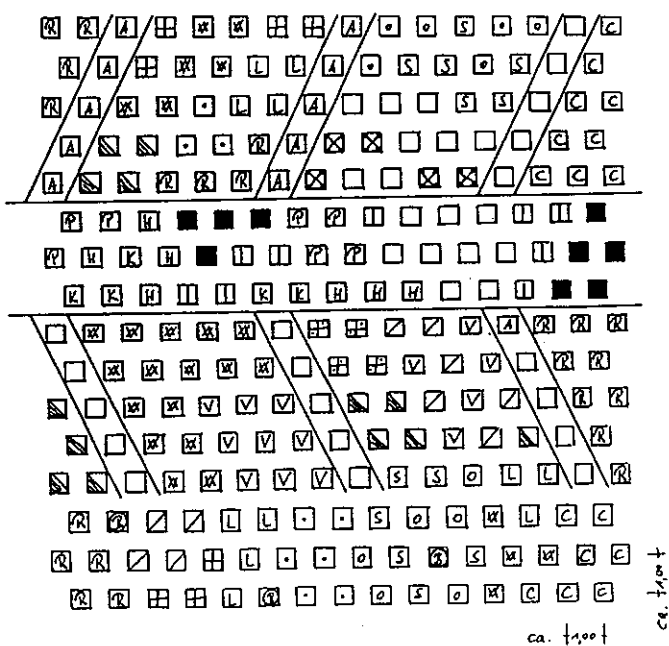
Pflanzschema - E



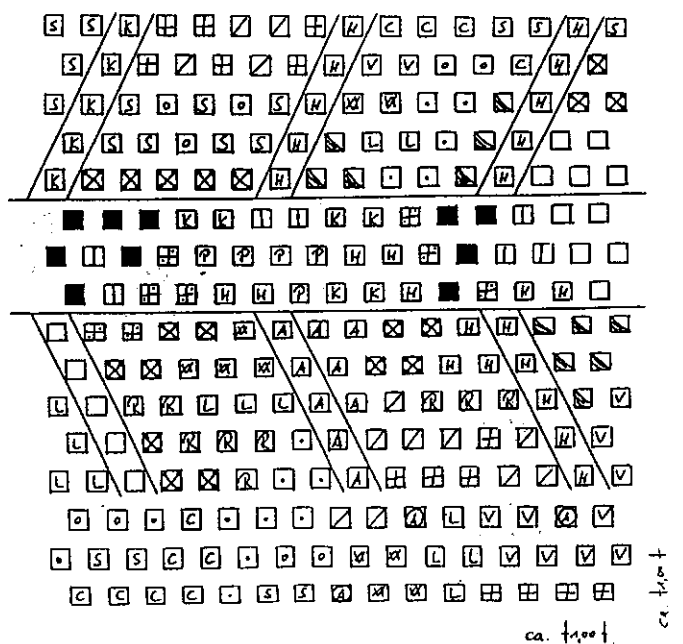
Pflanzschema - F



Pflanzschema - G

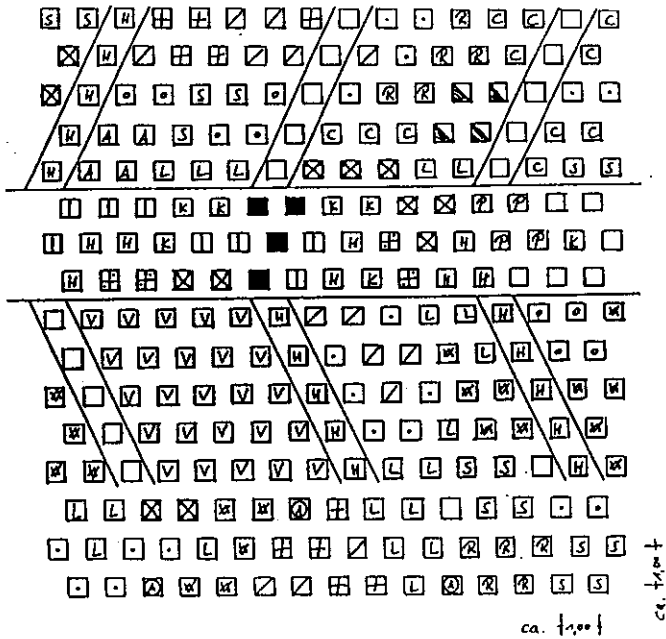


Pflanzschema - H

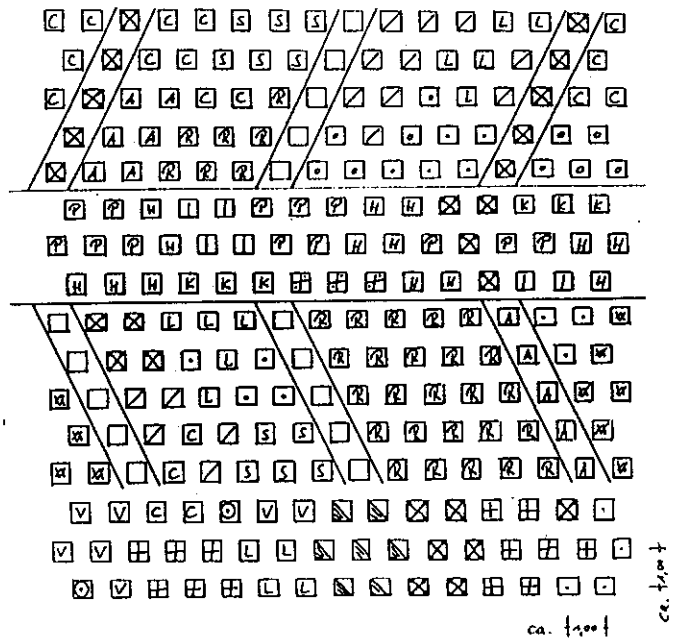


Bebauungsplan Nr. IV "Groß Chüdener Weg"
der Gemeinde Pretzier
Anlage I - Pflanzschemata

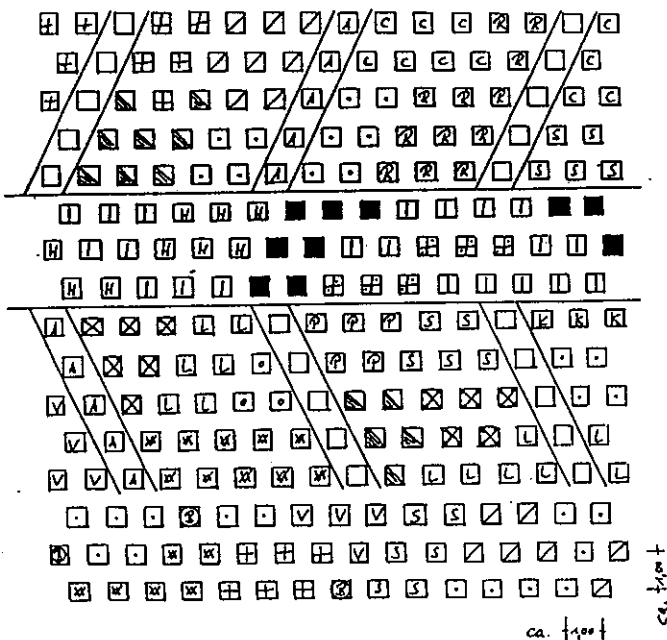
Pflanzschema - J



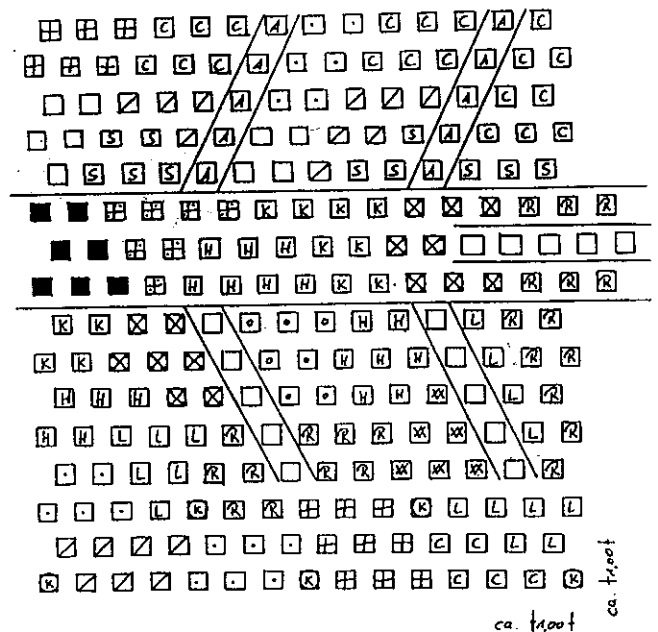
Pflanzschema - J



Pflanzschema - K



Pflanzschema - L



Gestalterische Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. IV

"Groß Chüdener Weg" der Gemeinde Pretzier

1. Höhenfestlegung für Gebäude

Für die Bereiche, in denen nur eingeschossige Bebauung zulässig ist, darf die Schnittlinie der Außenwandfläche mit der Dachfläche nur maximal 4,5 m über Oberkante Gehweg betragen.

Für die Bereiche, in denen zweigeschossige Bebauung zulässig ist, darf die Schnittlinie der Außenwandfläche mit der Dachfläche nur maximal 9,0 m über Oberkante Gehweg betragen.

2. Gestaltung der Dächer

. Dachneigung:

Zwischen 35° und 47°; ausgenommen sind Nebengebäude im Sinne von § 6 Abs. 11 BauO.

. Dachform:

Zulässig sind nur Sattel-, Krüppelwalm-, Walm- und Pultdächer; ausgenommen sind Nebengebäude im Sinne von § 6 Abs. 11 BauO.

. Dachdeckung:

Für die Deckung der geneigten Dächer sind nur Dachziegel/Dachpfannen oder Wellplatten "Berliner Welle" in den Farben Rot, Braun und Anthrazit zulässig. Ausgenommen sind Nebengebäude im Sinne von § 6 Abs. 11 BauO und in die Dachdeckung integrierte Sonnenkollektoren.

. Dachaufbauten:

(Dachgauben) von Wohngebäuden sind nur bis zu einer Länge von 50 % der Trauf-
länge zulässig. Bei mehreren Gauben darf die Summe der Gaubenlängen insge-
samt ebenfalls 50 % der Trauflänge nicht überschreiten.

Der Abstand vom Giebel muß mindestens 1,5 m betragen. Für die Dachaufbauten sind auch partinierende Metalle, wie Zink, Blei, Kupfer, zulässig.

Anlage III

Bebauungsplan IV "Groß Chüdener Weg"

der Gemeinde Pretzier

F l ä c h e n b i l a n z

Das Bebauungsgebiet IV liegt in der Gemarkung Pretzier; Flur 1. Folgende Flurstücke sind vollständig durch die Bauleitplanung betroffen:

Lfd.Nr.	Flurstück-Nr.	Fläche (m ²)
1	6/1	4 240
2	93/23	3 320
3	22/ 1	7 934
4	216/22	6 012
5	217/22	5 701
6	141/22	8 550
7	220/22	18 000
8	115/ 4	39 703
9	107/10	10 631

Gesamt: 104.091

=====

Diese Flächen sind bis auf Flurstück 107/10 (Treuhand) von der Gemeinde aufgekauft.

Ausgehend von der Bruttofläche von 104.091 m² ergeben sich folgende Teilflächen:

1. Begrünung einschließlich Damm, Windschutzstreifen und eingefaßtem Regenrückhaltebecken

Damm: 5 720 m²

Windschutzstreifen: 7 340 m²

Regenbecken: 2 352 m²

Gesamt: 15 412 m²

=====

Zur Beachtung:

Es wurde die Dammgrundfläche gewertet; die tatsächlich begrünte Fläche (Dammabwicklung) ist größer.

2. Spielplatz = 1 250 m²

3. Verbleibende Ackerfläche (Reservefläche Bauland)

8 000 m²

4. Öffentlicher Verkehrsraum

Ringstraße	7 572 m ²
Einbahnstraßen	3 815 m ²
Gehweg, Parkbuchten	705 m ²
Gesamt:	<u>12 092 m²</u>

5. Ermittlung der Nettobaufläche

Bruttofläche:	104.091 m ²
abzüglich	./. 15.412 m ²
	./. 1 250 m ²
	./. 8 000 m ²
	./. 12 092 m ²
Nettobaufläche:	<u>67 337 m²</u>

Bei angenommenen 750 m² je Bauplatz ist Bauland für ca. 90 Eigenheime vorhanden.

Sollte zu einem späteren Zeitpunkt die Reservefläche von 8 000 m² zum Tragen kommen, so ist hier noch einmal Bauland für ca. 10 Eigenheime vorhanden.

Mit einer Grundflächenzahl von 0,40 können maximal 26.935 m² der Nettobaufläche versiegelt werden.