

Bebauungsplan Nr. I "Am Sportplatz"
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.

Bereits 1992 wurde ein Bebauungsplan Nr. I "Am Sportplatz" aufgestellt. Zum damaligen Zeitpunkt war nur eine einseitige Bebauung der Straße "Am Sportplatz" (Verlängerung) möglich. Dies wurde durch die Wasserschutzzone begründet.

Aufgrund veränderter Möglichkeiten der Bebauung in der Wasserschutzzone wird das im Jahr 1992 begonnene Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für diese Gebiet eingestellt und gänzlich neu begonnen.

Alle bisher gefaßten Beschlüsse sind damit gegenstandslos.

Der 1992 aufgestellte Bebauungsplan beinhaltet nur eine einseitige Bebauung (östlich) der Straße "Am Sportplatz". Durch diese Lösung wären sowohl Erschließungsaufwand als auch Anliegerkosten relativ hoch geworden.

Die jetzt möglich gewordene beidseitige Bebauung verbessert das Verhältnis von erschlossener Baufläche zu Erschließungsaufwand erheblich.

Die durch die Planung betroffenen Grundstücke sind z.T. bereits verkauft bzw. Kaufanträge liegen vor. Damit ist das Erfordernis zur Aufstellung der Bauleitplanung begründet.

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

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 einzelnen Baulandflächen sind bereits parzelliert und somit in ihrer Größe festgeschrieben.

Als weitere Planungsgrundlage wurden bereits getroffene Abstimmungen mit Trägern öffentlicher Belange berücksichtigt und in die Planung eingearbeitet.

Das Gebiet ist vollständig erschlossen; sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen befinden sich in der Straße "Am Sportplatz". Der öffentliche Verkehrsraum befindet sich im Besitz der Gemeinde Pretzier.

3. Lage

Die Gemeinde Pretzier befindet sich im Norden der Altmark, im Landkreis Salzwedel, 7 km östlich von Salzwedel.

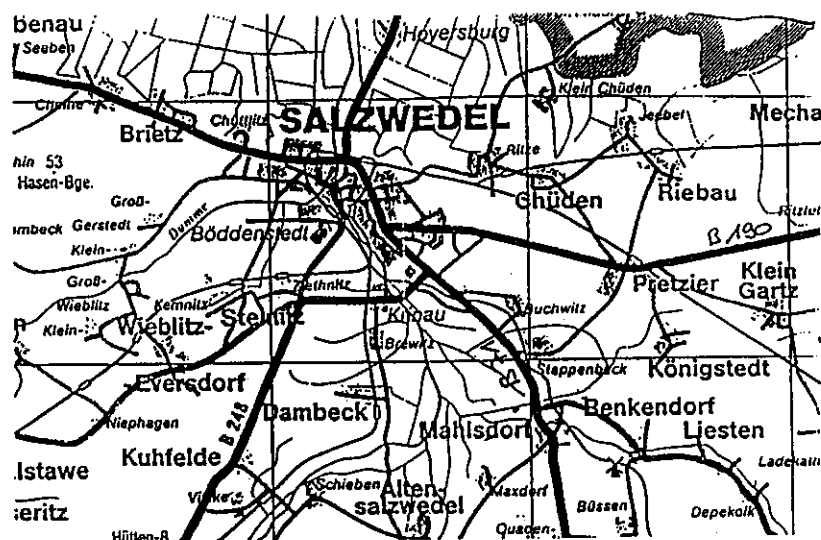


Abb. 1 - Territoriale Übersicht

Das Plangebiet liegt am westlichen Rand des Ortes. Das Ortszentrum selbst wird gebildet durch den Kreuzungspunkt Salzwedeler Straße/Dorfstraße und ist ca. 500 m vom Zentrum des Bebauungsgebietes I entfernt. Die Grundschule und die Sekundarschule sind ca. 150 m vom Bebauungsgebiet entfernt.

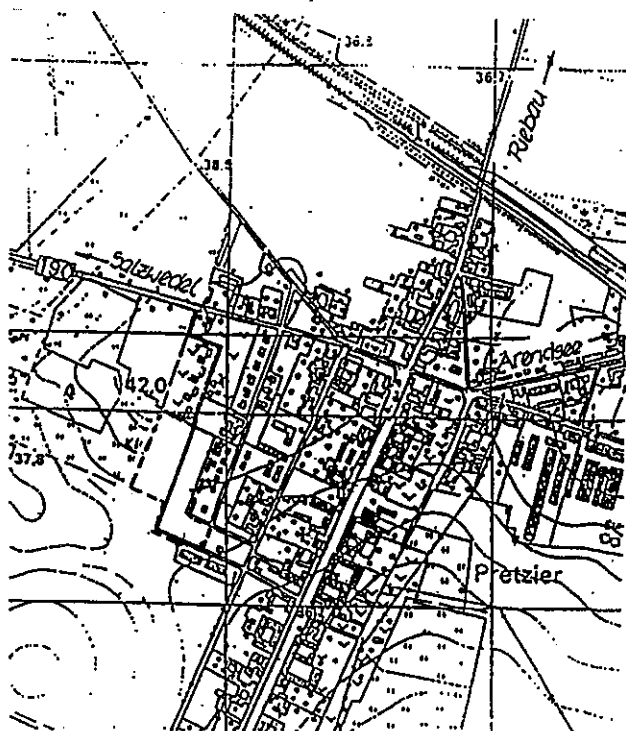


Abb. 2 - Ortsübersichtsplan

4. Geltungsbereich

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt (siehe Übersicht):

- Im Norden: - durch den Weg, der am Kindergarten vorbei, in Richtung Sportplatz führt;
- Im Osten: - durch die westliche Grundstücksgrenze der an der Straße der Jugend befindlichen Wohnbebauung;
- Im Süden: - Südseite der Straße "Am Stellbaum" bzw. Nordseite des Weges von der Straße der Jugend zum Wald;
- Im Westen: - Flurstücksgrenzen der westlich der Straße "Am Sportplatz" liegenden Bauflächen bzw. Westseite der Planstraße (südliche Verlängerung der Straße "Am Sportplatz");

Das Plangebiet wird umlaufend durch Flurstücksgrenzen eingegrenzt. Es hat eine Größe von 2,34 ha.

5. Städtebauliches Konzept, verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist als Abrundung des westlichen Ortsrandes zum Wasserschutzgebiet und zur offenen Landschaft zu sehen. Die westlichen Grundstücke lassen die Möglichkeit der Bebauung nur in einem 30,0 m breiten Streifen entlang der Straße zu. Das hinter der Bebauung verbleibende Land soll parkähnlich begrünt werden und bildet damit den Übergang Ortsrandlandschaft.

Die Erschließung erfolgt über die Fortführung der vorhandenen Straßen

"Am Sportplatz",

"Am Stellbaum",

"Straße der Jugend"

und deren Zusammenführung zu einer Erschließungsschleife zwischen der Salzwedeler Straße und der Dorfstraße.

Die strengen, gerade verlaufenden Straßenführungen sind der vorhandenen Ortsstruktur angepaßt. Um schnelle Fahrgeschwindigkeiten auszuschließen, sind ein Versatz ("Straße der Jugend") und Fahrbahneinengungen mit Baumpflanzungen ("Am Sportplatz") vorgesehen. Sie gliedern den Straßenraum in übersehbare Abschnitte und vermeiden eine Monotonie.

Die Straße der Jugend wird in Anlehnung an den bisherigen Ausbau mit Asphaltbeton befestigt

Für die Verlängerung der Straße "Am Sportplatz" und den Ausbau der Straße "Am Stellbaum" ist folgender Regelquerschnitt vorgesehen:

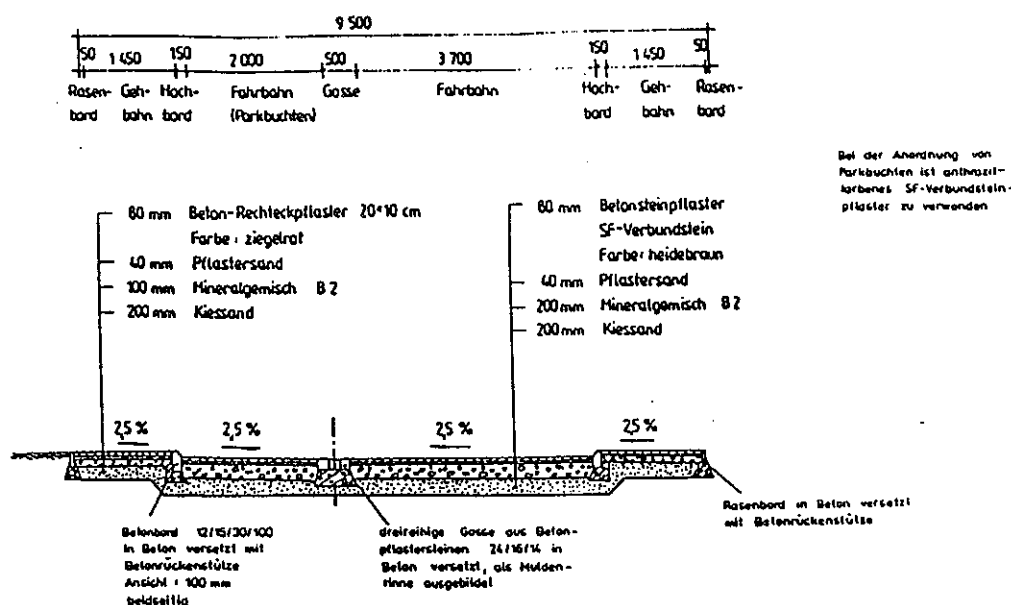


Abb. 3 Regelquerschnitt Straßenausbau

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

Das Baugebiet ist als allgemeines Wohngebiet 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 eine eingeschossige Bebauung zugelassen. Der Ausbau des Dachgeschosses ist möglich.

Für die Grundstücke östlich der Straße "Am Sportplatz" wurde eine Grundflächenzahl von 0,40 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.

Die Grundstücke westlich der Straße "Am Sportplatz" haben eine Grundflächenzahl von 0,30. Hier ist aufgrund der direkten Randlage und der überdurchschnittlich großen Grundstücke vom Höchstmaß der Grundflächenzahl abgesehen worden.

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 beigefügt.

7. Öffentliche Parkplätze

Im Verlauf der Erschließungsstraßen sind 20 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 südwestlichen Rand, außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, entsteht ein Spielplatz in einer Größe von 600 m².

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

Ein weiterer kleiner Spielplatz befindet sich am nordöstlichen Rand, außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (ist eingetragen).

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 jeweilige, 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 bereits verlegt. Für die jeweils zuständigen Versorgungsträger stehen im öffentlichen Verkehrsraum die Trassen entsprechend der EAE 85 bzw. der DIN 1998 zur Verfügung. Diese wurden eingehalten.

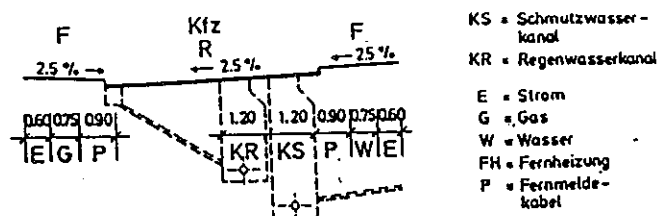


Abb. 7 - Anordnung der Ver- und Entsorgungsleitungen im Straßenraum entsprechend DIN 1998

Geh- und Leitungsrechte auf privaten Grundstücken sind nicht erforderlich.

Die Regenwasserableitung für die öffentlichen Verkehrsflächen erfolgt in einen vorhandenen Regenwasserkanal.

Das Regenwasser der Grundstücke selbst ist auf diesen zu versickern. Schmutzwasser wird getrennt vom Regenwasser abgeführt und der Klärteichanlage zugeleitet.

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.

Die zu bebauende Fläche befindet sich im Schutzgebiet II der Wasserfassung Pretzier - Stappenbeck. Damit ergeben sich nachfolgende Nutzungsbeschränkungen und Anforderungen.

- Die Bebauung bedarf der Genehmigung des Umweltamtes (gesonder-tes Verfahren).
- Die Bebauung bedarf der vorherigen Antragstellung und Bestätigung durch den Kreistag gemäß § 29 Abs. 2 Wassergesetz und TGL 43850.
- Keine Lagerung von Heizöl und anderen wassergefährdenden Stoffen;
- Keine Ölheizung;
- Keine Ansiedlung von gewerblichen Betrieben;
- Keine Bohrung von Brunnen und Gartenbewässerung;
- Schmutzwasserableitung nur über die Kanalisation zur Klärteich-anlage (keine Übergangslösungen);
- Beschränkte Anwendung von Pflanzenschutzmitteln und Düngemitteln,
- Keine Erdreichwärmepumpen sowie Wärmepumpen mit Erdsonden.

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 4 148 m² durch die Bebauung und 3 228 m² durch den öffentlichen Verkehrsraum steht eine direkt begrünte Fläche von 946 m² gegenüber.

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.

Unmittelbar südlich des Bebauungsgebietes, aber außerhalb des Geltungsbereiches, befindet sich ein geplanter 20 m breiter Grüngürtel mit einer Gesamtfläche von 7,50 ha. Dieser Grüngürtel ist im bestätigten Flächennutzungsplan der Gemeinde Pretzier enthalten und soll als Ausgleichpflanzung für die verschiedensten Baumaßnahmen dienen und gleichzeitig den Ortsrand eingrenzen. Der Grüngürtel ist in der Ortsübersicht auf dem Bebauungsplan verzeichnet.

Pretzier, im November 1993

Anlage I

FLÄCHENBILANZ

zum Bebauungsplan Nr. I "Am Sportplatz"

der Gemeinde Pretzier

Ausgehend von einer Bruttofläche von 2,340 ha ergeben sich folgende Teilflächen:

1. Öffentlicher Verkehrsraum

Fahrbahn/Parkbuchten:	2 058 m ²
Gehwege:	1 170 m ²
Gesamt:	3 228 m ²
=====	

2. Grünflächen

im Verkehrsraum:	157 m ²
am Teich:	789 m ²
Gesamt:	946 m ²
=====	

3. Wasserfläche

Teich:	186 m ²
--------	--------------------

4. Ermittlung der Nettobaufläche

Bruttofläche:	23 400 m ²
abzüglich	3 228 m ²
	946 m ²
	186 m ²

Nettofläche	19 040 m ²
=====	

Nettobaufläche	11 442 m ²
----------------	-----------------------

davon	4 290 m ²	westlich der Straße "Am Sportplatz"
	7 152 m ²	östlich der Straße "Am Sportplatz"

Maximal versiegelte Fläche:

$$4290 \text{ m}^2 \times 0,30 + 7152 \text{ m}^2 \times 0,40 = 4 148 \text{ m}^2 \text{ der Nettobaufläche}$$

=====

Anlage II

Gestalterische Empfehlungen zum Bebauungsplan Nr. I "Am Sportplatz" 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.

2. Gestaltung der Dächer

. Dachneigung

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

. Dachform

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

. Dachdeckung

Für die Dachdeckung 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 Trauflänge zulässig. Bei mehreren Gauben darf die Summe der Gaubenlängen insgesamt 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

Kurzcharakteristik der Gemeinde Pretzier

Lage:

- in der Altmark, 7 km östlich von Salzwedel
- an der B 190 und der Bahnlinie Stendal - Salzwedel

Einwohner:

ca. 850

Wirtschaft:

- in 40 Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben gibt es derzeit 265 Beschäftigte
- ein Gewerbegebiet entsteht am östlichen Ortsrand, dadurch werden ca. 260 zusätzliche Arbeitsplätze geschaffen

Dienstleistungseinrichtungen:

- Grundschule
- Sekundarschule
- Kindergarten
- Post
- Arztpraxis
- Zahnarztpraxis
- Einkaufsmarkt
- Bahnhof

Verkehrsanbindungen:

- in Ost-West-Richtung Bundesstraße 190
- in Nord-Süd-Richtung Kreisstraße (C IV)
- mehrere Ortsverbindungsstraßen in die umliegenden Nachbargemeinden
- Busverbindung in Richtung Salzwedel, Arendsee und Osterburg
- Bahnlinie Stendal - Salzwedel