

Bebauungsplan Nr. II der Gemeinde Stappenbeck,

Ortsteil Buchwitz

B e g r ü n d u n g

1. Anlaß und Erfordernis

In der Gemeinde Stappenbeck, OT Buchwitz, besteht Nachfrage nach Baugrundstücken für den Eigenheimbau. Die Nähe zum Mittelzentrum Salzwedel (ca. 5 km) garantiert den Bewohnern eine gute Erreichbarkeit ihrer Arbeitsstätten in der Stadt.

Derzeit liegen in der Gemeindeverwaltung Stappenbeck 13 Kaufgesuche für einen Eigenheimbauplatz vor. Um diesen Wünschen gerecht werden zu können, hat die Gemeindeverwaltung Stappenbeck am 15.04.1993 den Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. II gefaßt.

Mit diesen ausgewiesenen Wohnbauflächen soll ein Teil des bereits bestehenden Bedarfs abgedeckt werden.
Die Nutzung der wenigen Baulücken soll den jetzigen Bewohnern des Ortes vorbehalten bleiben.

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 den Ortsteil Buchwitz soll im III. Quartal 1993 erarbeitet werden.

Die Grundlage für die Planung bilden die Vermessungsunterlagen vom Büro Kai-ries, Salzwedel.

Die Gemeinde Stappenbeck ist z.Z. Eigentümer eines Teils der Bebauungsfläche. Die Restfläche soll durch die Gemeinde käuflich erworben werden.

Nach Genehmigung des Bebauungsplanes und erfolgter Erschließung werden die öffentlichen Verkehrswege usw. zugunsten der Gemeinde Stappenbeck herausgemessen und das Bauland entsprechend den Wünschen der Bauherren parzelliert und an diese veräußert.

3. Lage

Die Gemeinde Stappenbeck befindet sich im Norden der Altmark, im Landkreis Salzwedel, ca. 5 km südöstlich von Salzwedel.

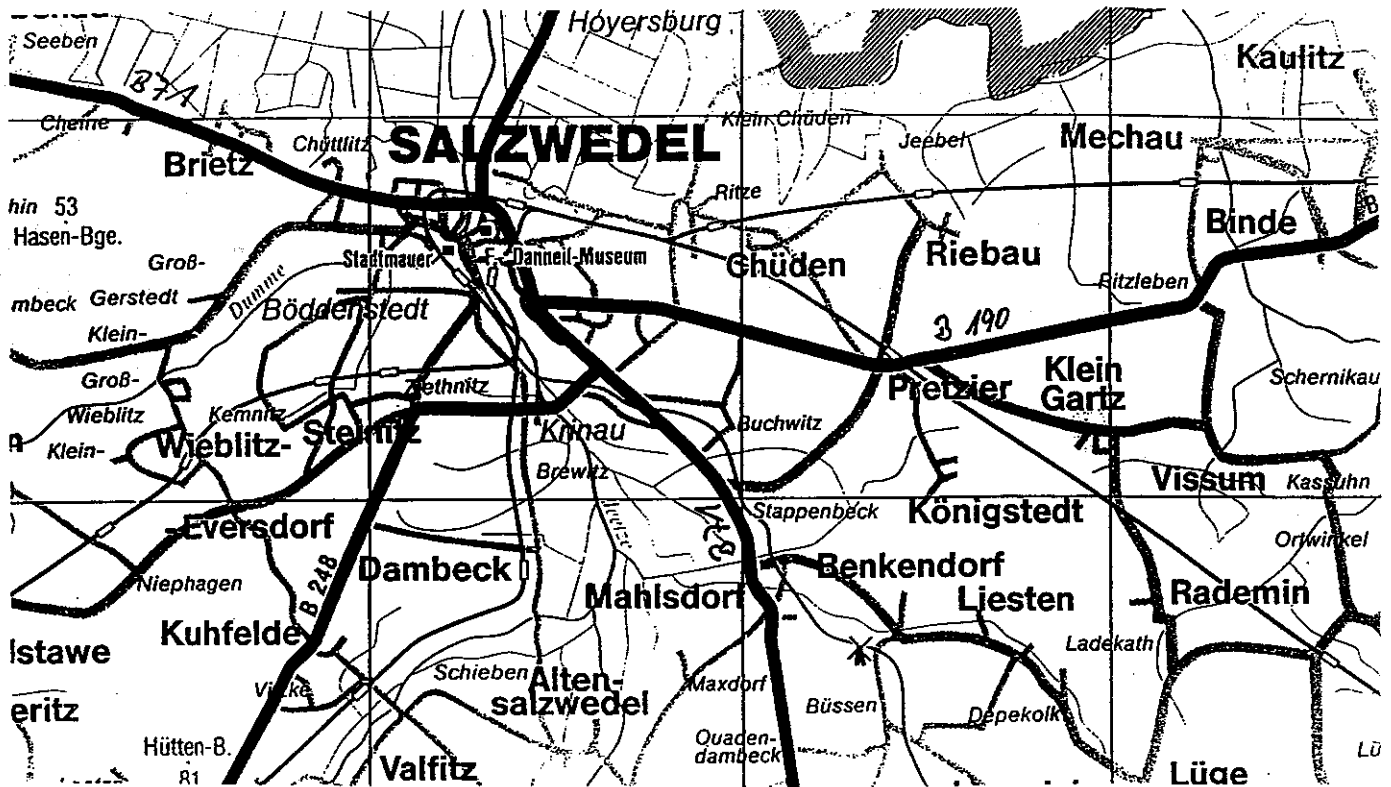


Abb. 1 - Territoriale Übersicht

Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Rand des Ortes. Ein Ortszentrum im räumlichen Sinne besitzt Buchwitz nicht. Einen markanten Punkt im Ort bildet die Kreuzung Stappenbecker Straße - Dorfstraße - Verbindungsstraße zur Bundesstraße 71.

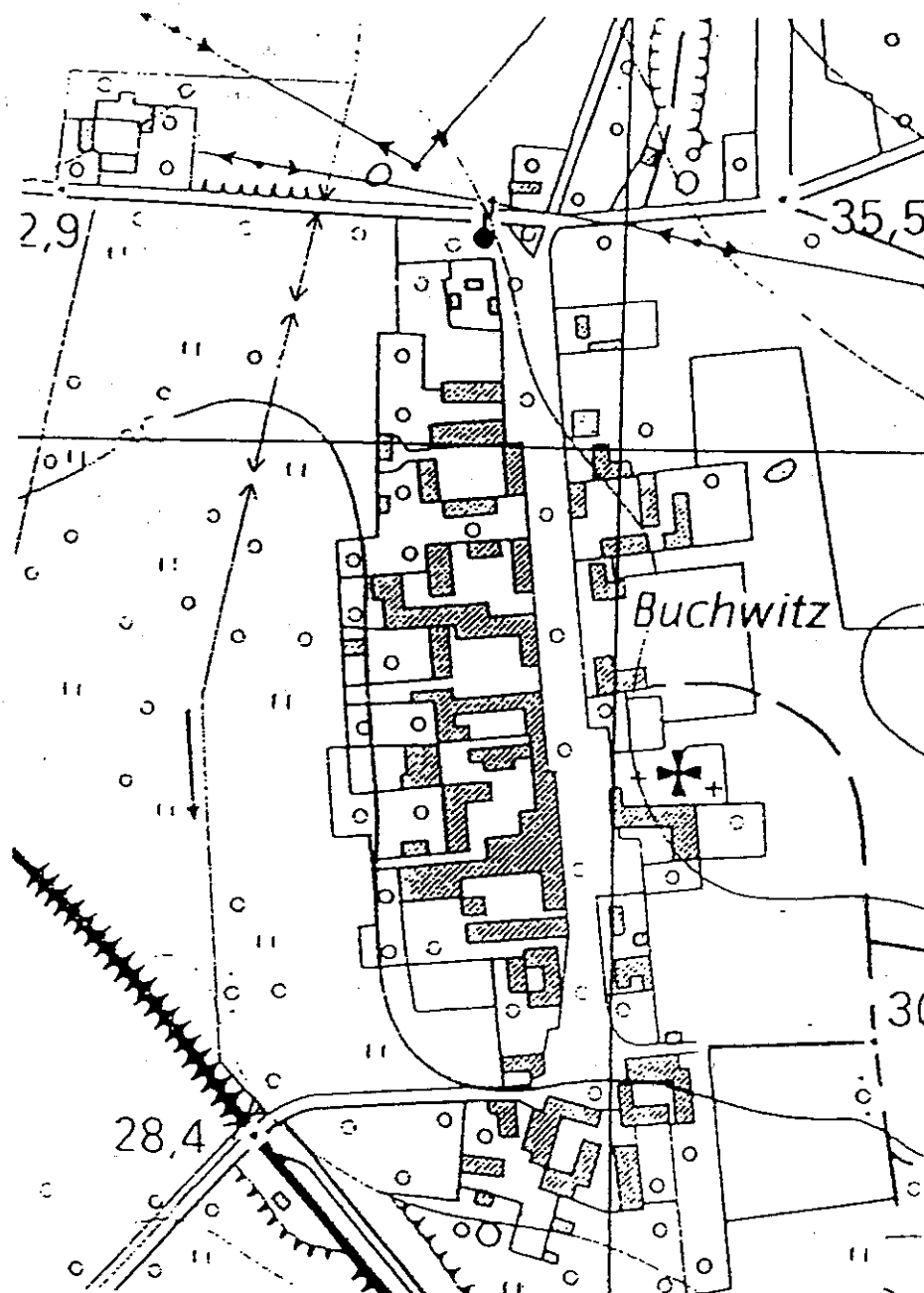


Abb. 2 - Ortsübersichtsplan -

4. Geltungsbereich

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Norden - durch die Verbindungsstraße zur B 71 (K 22)
- im Westen - durch die angrenzenden Wiesen- und Ackerflächen
- im Süden - durch das Flurstück 14/1
- im Osten - durch die angrenzende Bebauung.

Das Plangebiet hat eine Größe von 0,77 ha.

5. Städtebauliches Konzept, verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet umfaßt die Nutzung von Brachland am nordwestlichen Dorfrand. Es ist eine Abrundung des Ortsrandes mit den natürlichen Begrenzungen Verbindungsstraße zur B 71 (K 22) und Flurstück 14/1.

Schutzmaßnahmen gegen Lärm oder andere störende Einflüsse sind nicht erforderlich.

Die verkehrstechnische Erschließung ist durch die Verbindungsstraße zur B 71 gegeben.

Die Verlegung aller Versorgungsleitungen müßte im Seitenbereich der Verbindungsstraße zur B 71 (K 22) erfolgen. Die hierzu erforderlichen Stellungnahmen und Genehmigungen sind beim Baulastträger, dem Landkreis Salzwedel, über das Landratsamt, Bauamt, Sachgebiet Straßenbau und Straßenverwaltung, einzuholen.

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

Das Baugebiet ist als allgemeines Wohngebiet (WA) 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.

Es wurde für alle Grundstücke des Bebauungsgebietes eine Grundflächenzahl von 0,35 vorgesehen. Diese Grundflächenzahl gibt den privaten Bauherren genügend Spielraum für die bauliche Gestaltung auf den Grundstücken und sichert gleichzeitig Freiräume entsprechend der dörflichen Randlage in ausreichender Größe.

Die gestalterischen Bauvorschriften orientieren sich an herkömmlichen, für die Gemeinde Stappenbeck 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 I der Begründung zum Bebauungsplan beigelegt.

7. Öffentliche Parkplätze

Für die Größe des Bebauungsgebietes von 0,77 ha und einer Bebauung mit ca. 7 - 8 Eigenheimen, machen sich öffentliche Parkplätze nicht erforderlich.

8. Öffentlicher Spielplatz

Ein öffentlicher Spielplatz ist auf Grund der Größe und Lage des Bebauungsgebietes nicht erforderlich. Ausreichende Spiel- und Bewegungsmöglichkeiten sind im Dorf- und Landschaftsbereich vorhanden.

9. Ver- und Entsorgung

Die Trinkwasser- und Stromversorgung erfolgt über einen Anschluß an das jeweils vorhandene Netz.

Mögliche Leitungsführungen sind im Plan eingezeichnet. Erschließung mit Erdgas und Schmutzwasserleitung siehe Stellungnahmen.

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.

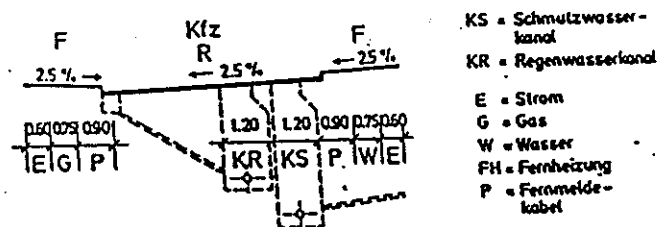


Abb. 5 - Anordnung der Ver- und Entsorgungsleitungen im Straßenraum entsprechend DIN 1998

Geh- und Leitungsrechte sind auf privaten Grundstücken nicht erforderlich.

Die Regenwasserableitung für die öffentlichen Verkehrsflächen (K 22) erfolgt in die Straßenseitengräben. Das Regenwasser der Grundstücke selbst ist auf diesen zu versickern.

Das Schmutzwasser wird getrennt vom Regenwasser abgeführt.

Bis zum Bau der Schmutzwasserkanalisation sind Schmutzwasseranlagen auf den einzelnen Grundstücken vorzusehen.

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 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

Einer maximal möglichen versiegelten Fläche von insgesamt 2 695 m² steht eine direkte begrünte Fläche von 1260 m² gegenüber.

Es sollen großkronige standortheimische Laubbäume angepflanzt werden.

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

Winterhoff

Pretzier, im April 1993

Winterhoff

3. Lage

Die Gemeinde Stappenbeck befindet sich im Norden der Altmark, im Landkreis Salzwedel, ca. 5 km südöstlich von Salzwedel.

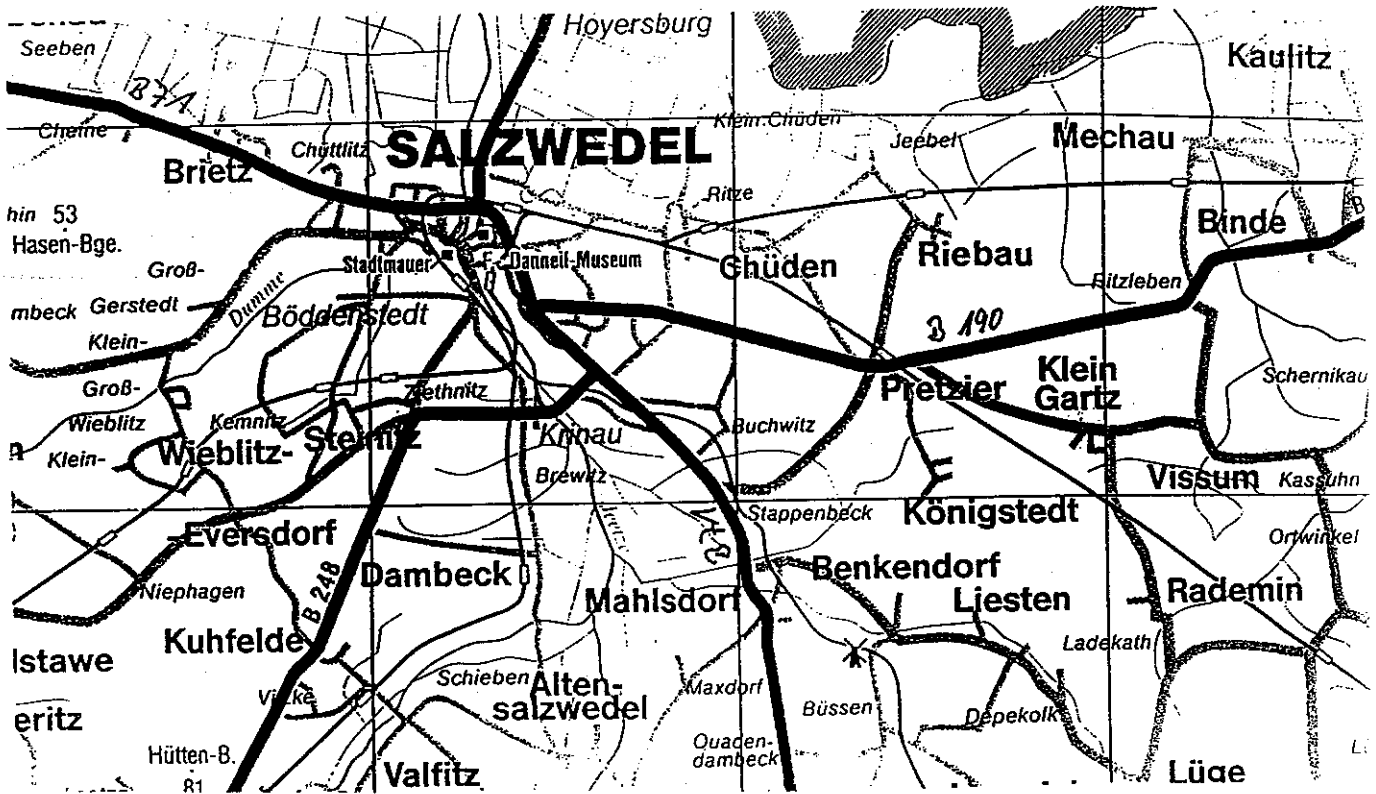


Abb. 1 - Territoriale Übersicht

Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Rand des Ortes. Ein Ortszentrum im räumlichen Sinne besitzt Buchwitz nicht. Einen markanten Punkt im Ort bildet die Kreuzung Stappenbecker Straße - Dorfstraße - Verbindungsstraße zur Bundesstraße 71.

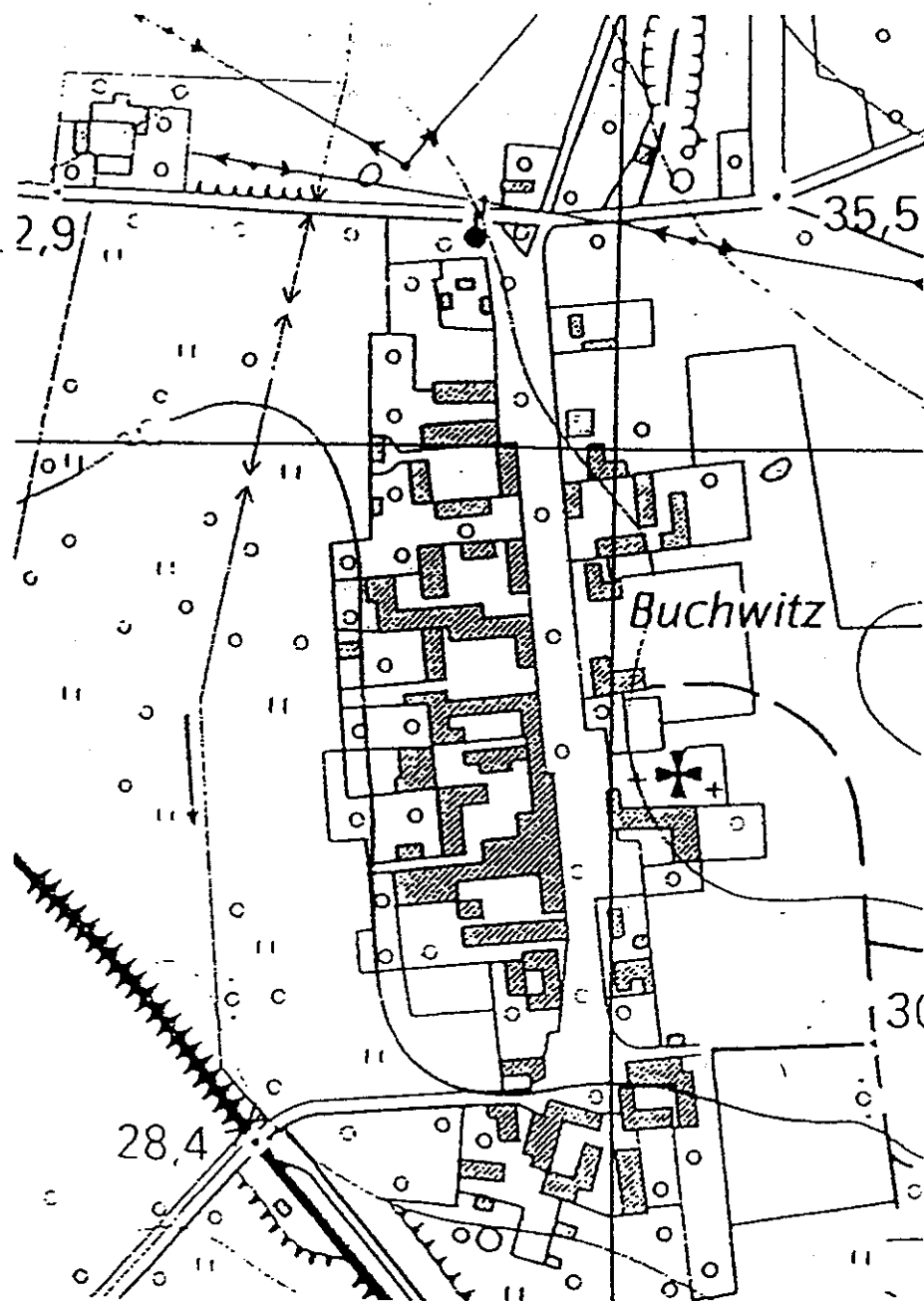


Abb. 2 - Ortsübersichtsplan -

4. Geltungsbereich

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Norden - durch die angrenzende Ackerfläche
- im Westen - durch ein bestehendes Grundstück
- im Süden - durch die Verbindungsstraße zur B 71
- im Osten - durch einen angrenzenden Weg.

Das Plangebiet hat eine Größe von 0,35 ha.

5. Städtebauliches Konzept, verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet umfaßt die Nutzung von Brachland am nördlichen Dorfrand. Es ist eine Abrundung des nördlichen Ortsrandes mit den Begrenzungen Grundstück mit Haus, linksseitig, und Weg, rechtsseitig.

Das Baugebiet umfaßt vier Baugrundstücke, auf denen der Bau von Einzel- und Doppelhäusern möglich sein soll. Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen.

Schutzmaßnahmen gegen Lärm oder andere störende Einflüsse sind nicht erforderlich.

Die verkehrstechnische Erschließung ist durch die Verbindungsstraße zur B 71 gegeben.

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

Das Baugebiet ist als allgemeines Wohngebiet (WA) 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.

Es wurde für alle Grundstücke des Bebauungsgebietes eine Grundflächenzahl von 0,35 vorgesehen. Diese Grundflächenzahl gibt den privaten Bauherren genügend Spielraum für die bauliche Gestaltung auf den Grundstücken und sichert gleichzeitig Freiräume entsprechend der dörflichen Randlage in ausreichender Größe.

Die gestalterischen Bauvorschriften orientieren sich an herkömmlichen, für die Gemeinde Stappenbeck 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 I der Begründung zum Bebauungsplan beigelegt.

7. Öffentliche Parkplätze

Für die Größe des Bebauungsgebietes von 0,35 ha und einer Bebauung mit 4 Eigenheimen, machen sich öffentliche Parkplätze nicht erforderlich.

8. Öffentlicher Spielplatz

Ein öffentlicher Spielplatz ist auf Grund der Größe und Lage des Bebauungsgebietes nicht erforderlich. Ausreichende Spiel- und Bewegungsmöglichkeiten sind im Dorf- und Landschaftsbereich vorhanden.

9. Ver- und Entsorgung

Die Trinkwasser- und Stromversorgung erfolgt über einen Anschluß an das jeweils vorhandene Netz. Mögliche Leitungsführungen sind im Plan eingezeichnet. Erschließung mit Erdgas und Schmutzwasserleitung siehe Stellungnahmen.

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.

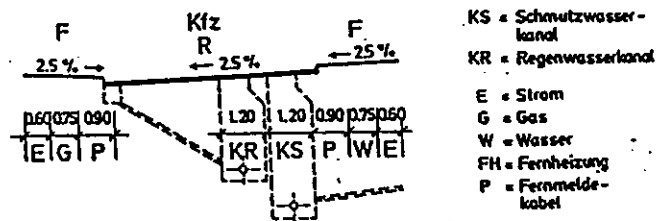


Abb. 5 - Anordnung der Ver- und Entsorgungsleitungen im Straßenraum entsprechend DIN 1998

Geh- und Leitungsrechte sind auf privaten Grundstücken nicht erforderlich.

Die Aufmündungsgenehmigung für die einzelnen Grundstücke auf die Verbindungsstraße zur B 71 (Kreisstraße) ist während der Detailplanung für die einzelnen Baugrundstücke durch den jeweiligen Architekten zu beantragen.

Das Schmutzwasser wird getrennt vom Regenwasser abgeführt. Bis zum Bau der Schmutzwasserkanalisation sind Schmutzwasseranlagen auf den einzelnen Grundstücken vorzusehen.

Für die Trinkwasserversorgung und die Abwasserbeseitigung ist der VKWA Salzwedel entsprechend der Wasserversorgungssatzung vom 30. 9. 1991 und der Abwasserbeseitigungssatzung vom 29. 10. 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

Einer maximal möglichen versiegelten Fläche von insg. 1400 m² steht eine direkte begrünte Fläche von 350 m² gegenüber. Es sollen u. a. großkronige standortheimische Laubbäume angepflanzt werden.

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

11. Textliche Festsetzungen und Empfehlungen

§ 1 - Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet sind Einfamilienhäuser mit ausgebautem Dachgeschoß (auch Doppelhäuser) sowie sonstige, nicht störende, Gewerbebetriebe zulässig. (§ 3 BauNVO)

§ 2 - Maß der baulichen Nutzung

Die Zahl der Vollgeschosse wird als Höchstgrenze festgesetzt.

Die Schnittlinie der Außenwandflächen mit der Dachhaut wird als Höchstwert über dem Bezugspunkt der durchschnittlichen Höhe der Straße zur B 71 + 4,00 m festgesetzt. (§ 16 BauNVO)

§ 3 - Überbaubare Grundstücksfläche

Die unter Beachtung der Grundflächenzahl (GRZ) überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen bezeichnet. (§ 23, Abs. 1, 3, 4, 5 BauNVO)

§ 4 - Bepflanzung

Es sind an den mit Anpflanzgebot für Einzelbäume gekennzeichneten Stellen einheimische großkronige Laubbäume zu pflanzen. (§ 1 BauGB, § 11 NatSchG LSA)

§ 5 - Niederschlagswasser

Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern.
(§ 1 BauGB, § 11 NatSchG LSA)

Höhenfestlegung (Empfehlung)

Die Oberkante der Straße zur B 71 wird als Nullhöhe angenommen.

Die Oberkante Erdgeschoßfußboden darf max. 1,00 m unter OK Straße zur B 71 betragen.

Dächer (Empfehlung)

- Dachneigung:** Die Dachneigung soll zwischen 29° und 49° betragen.
- Dachform:** Zulässig sind nur Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer. Bei Nebengebäuden sind auch Pultdächer zulässig.
- Dachdeckung:** Für die Dachdeckung der Hauptgebäude (Wohn- oder Geschäftsgebäude) sind nur Dachziegel/Dachpfannen in den Farben Rot, Braun oder Anthrazit zulässig. Für Nebengebäude sind auch Wellplatten "Berliner Welle" in den o. g. Farben zulässig. Zugelassen sind auch in die Dachdeckung integrierte Sonnenkollektoren.

Dachaufbauten (Empfehlung)

Dachgauben von Wohngebäuden sind nur bis zu einer Länge von 50 % der Traufhöhe zulässig. Bei mehreren Gauben darf die Summe der Gaubenlängen ebenfalls 50 % der Traufhöhe nicht überschreiten. Der Abstand vom Giebel muß mindestens 1,20 m betragen. Für Dachaufbauten sind auch patinierende Metalle, wie Zink, Blei und Kupfer zulässig.

Zäune/Hecken (Empfehlung)

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.

Abstandsflächen, Grenzabstände

Für Abstandsflächen und Grenzabstände von Gebäuden und baulichen Anlagen gilt der § 6 der Bauordnung der Länder Brandenburg, Mecklenburg-Vorpommern, Sachsen, Sachsen-Anhalt und Thüringen vom 01. 08. 1990.