

Lageplan - Flurstücksgrenzen

Bebauungsplan Nr. VI "Achterstraße"

GEMEINDE PRETZIER

B E G R Ü N D U N G

1. Anlaß und Erfordernis

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

Das beplante Gebiet ist für die Gemeinde Pretzier kostengünstig zu erschließen, so daß für die zukünftigen Bauherren annehmbare finanzielle Grundlagen geschaffen werden.

2. Grundlagen der Planung/Weiterführung

Grundlage der Planung bildet zum einen der Flächennutzungsplan der Gemeinde Pretzier. Er ist rechtsverbindlich und weist die beplante Fläche in vollem Umfang als Wohngebiet aus.

Für die Erarbeitung des Bebauungsplanes selbst wurde die betroffene Fläche durch das Büro Kairies in Salzwedel vermessen. In diesem Lage- und Höhenplan wurden die bestehenden Flurstücksgrenzen digitalisiert.

Dieser kombinierte Kataster-/Lageplan wurde als Planungsgrundlage verwendet.

Die überplanten Flurstücke haben verschiedene Eigentümer, die über die Planungsabsichten informiert sind.

Nach Genehmigung des Bebauungsplanes erfolgt die Baureifmachung der Planfläche. Außerdem wird das Bauland, entsprechend den Wünschen der Hauslebauer, parzelliert und an diese veräußert.

Abb. 2 - Ortsübersichtsolan

4. Geltungsbereich/Flächenangaben

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

im Westen:	durch die Achterstraße
im Osten:	durch Wiesenfläche des betroffenen Grundstückes
im Süden:	durch Wiesenfläche eines fremden Grundstückes
im Norden:	durch Wiesenfläche eines fremden Grundstückes

Das Plangebiet hat eine Gesamtfläche von 14.500 m², *9 745 km*

Davon entfallen 1.140 m² auf die Straßenverkehrsfläche
4.235 m² auf festgesetzte Flächen für Anpflanzungen innerhalb des Plangebietes

Somit steht eine Nettobaufläche von 9.125 m² zur Verfügung.
Dabei können 1.570 m² mit einer Grundflächenzahl von 0,35 und 7.555 m² mit einer Grundflächenzahl von 0,40 versiegelt werden.
Bei diesen Grundflächenzahlen können somit 3.572 m² Fläche maximal bebaut bzw. befestigt werden.

5. Städtebauliches Konzept/Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet stellt eine Erweiterung der Ortslage Pretzier in östlicher Richtung dar.

Diese Erweiterung auf einer Länge von ca. 160 m soll der Beginn einer östlichen Verbreiterung der Ortslage sein. Diese Verbreiterung wird in den kommenden Jahren in südliche Richtung ausgedehnt.

Die Bebauungskonzeption wird so ausgelegt, daß eine Wohnbaufläche entsteht, die sich dem dörflichen Charakter weitestgehend anpaßt. Die Bebauung soll sich an altmarktypischen Gestaltungsformen für Ein- und Zweifamilienhäuser orientieren, so wie sie in den Wohngebieten dieser Zeit typisch sind. Der bestehenden Bebauung steht dies nicht entgegen. Es soll vielmehr eine Ergänzung zu der im Ortskern bestimmenden Bebauungsform für Mischgebiete darstellen.

Auf dem Gelände der Agrarerzeugergemeinschaft (AEG) wird ein Erdwall zur Lärmabschirmung und als Sichtschutz vorgesehen. Dieser Wall ist durch Laubgehölze (Sträucher, Büsche) zu begrünen.

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über die mittig verlaufende Stichstraße. Diese Straße bindet an die Achterstraße an. Radien und Abmaße gestatten ein Befahren mit mehrachsigen Fahrzeugen.

Die Befestigung der Fahrbahn erfolgt mit Verbundsteinpflaster. Die erforderlichen Einstellplätze für die Anlieger müssen auf den jeweiligen Baugrundstücken geschaffen werden. Ansonsten ist ein Parken auf der 6,0 m breiten Anliegerstraße möglich.

Da der gesamte, über die Stichstraße zu erschließende Bereich, als verkehrsberuhigt ausgewiesen werden soll, ist eine gesonderte Kennzeichnung der Parkflächen erforderlich.

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

Das Plangebiet wird 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. Auch sind Dachaufbauten möglich, jedoch sind die Einschränkungen in den "Textlichen Festsetzungen" zu beachten.

Da in den vergangenen Jahren die Nachfrage nach kleineren Grundstücken erheblich in den Vordergrund getreten ist, wird eine Grundflächenzahl von 0,40 festgelegt. Dies gibt den privaten Bauherren genügend Spielraum für die bauliche Gestaltung auf den Grundstücken und sichert gleichzeitig Freiräume in ausreichender Größe.

Die "Textlichen Festsetzungen" reglementieren das Baugebiet selbst sowie das betroffene Umfeld. Die dort festgeschriebenen Gestaltungsmaßstäbe 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 Traufhöhe soll verhindert werden, daß in dem Bebauungsgebiet unmaßstäbliche Gebäude entstehen.

7. Öffentliche Parkplätze

Aufgrund der geringen Größe des geplanten Gebietes ist der Ausbau eines separaten Parkplatzes nicht erforderlich.

Die erforderlichen Einstellplätze sind auf den Grundstücken zu schaffen. Für Besucher sind Parkmöglichkeiten im Fahrbahnbereich vorhanden (vgl. auch Pkt. 5 letzter Absatz).

8. Öffentlicher Spielplatz

Ein öffentlicher Spielplatz ist aufgrund der Größe und Lage des Bebauungsgebietes nicht erforderlich. Im Ort befinden sich bereits 3 Spielplätze; außerdem gestattet der Orts- und Ortsrandbereich genügend Spiel- und Bewegungsmöglichkeiten.

9. Ver- und Entsorgung

Die Trinkwasser-, Gas- und Stromversorgung erfolgt über einen Anschluß an das jeweils vorhandene Netz. Alle Hauptleitungen befinden sich bereits in der westlich angrenzenden Achterstraße. 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.

Geh- und Leitungsrechte auf privaten Grundstücken sind nicht erforderlich.

Die Regenwasserableitung erfolgt über eine bereits vorhandene Leitung in den Molkereigraben. Abgeleitet wird nur das Wasser aus dem öffentlichen Verkehrsraum. Das auf den Grundstücken anfallende Oberflächenwasser ist auf diesen zu versickern.

Der Regenwasseranfall aus den öffentlichen Verkehrsflächen beläuft sich auf ca. 6,82 l/s. Das entspricht, bezogen auf die Gesamtfläche des Bebauungsgebietes, 0,54 l/s Abfluß.

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 die Einleitung 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. Umweltverträglichkeit/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.

10.1. Gewässerschutz

Die Planfläche befindet sich im Trinkwasserschutzgebiet Zone III. Die daraus resultierenden Bedingungen für die Erschließung und Bebauung werden eingehalten.

Die Schmutz- und Regenwassereinleitung erfolgt in getrennten Systemen. Eine Gefährdung des Grundwassers oder anderer Gewässer ist somit ausgeschlossen.

10.2. Erhaltung vorhandener Bepflanzung

Eine zu erhaltende Bepflanzung existiert im Plangebiet nicht. Ein Teil der überplanten Fläche war Lagerfläche der ehemaligen LPG (ca. 60 %). Die restliche Fläche wurde als Gartenland (ehemalige "Kohlgärten") genutzt. Die Lagerfläche ist vor Erschließungsbeginn zu beräumen.

10.3. Reinhaltung der Luft

Schädliche Auswirkungen auf die Luft sind durch das Plangebiet nicht zu erwarten, da es sich um ein allgemeines Wohngebiet (WA) handelt.

10.4. Lärm- und Geräuschminimierung

Die bauliche Nutzung eines allgemeinen Wohngebietes läßt starke Geräuschquellen nicht zu.

Eine Lärmbelästigung von außerhalb liegenden Quellen ist ebenfalls nicht zu erwarten.

Da sich in nordöstlicher Richtung ein landwirtschaftlicher Betrieb befindet, wird auf dessen Territorium ein Erdwall errichtet.

(Vgl. Pkt 5 Abs. 3)

Dieser Erdwall soll vorsorglich errichtet werden, eine direkte Notwendigkeit besteht nicht.

10.5. Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt entsprechend den Festlegungen des Landkreises. Sonderabfälle existieren nicht; Hausmüll wird durch die jeweiligen Entsorgungsfirmen beseitigt.

10.6. Natur- und 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.

Durch die Bebauung bzw. eventuelle Flächenbefestigung können bis zu 4.712 m² Fläche versiegelt werden. (Vgl. Pkt 4, Flächenangaben).

Durch folgende Maßnahmen soll dieser Eingriff in Natur und Landschaft ausgeglichen bzw. minimiert werden:

1. In östlicher Richtung wird ein 20 m bzw. 22 m breiter Gehölzstreifen angelegt. Damit soll der östliche Ortsrand abgeschlossen werden. Auch bei einer weiteren Bebauung der Achterstraße in südlicher Richtung wird dieser Gehölzstreifen vorgesehen. Die Gesamtfläche dieser Anpflanzung beträgt im Plangebiet ca. 2.240 m².
2. In nördlicher und südlicher Richtung werden die Baugrundstücke durch eine 5,0 m breite Busch-/Baumhecke begrenzt. Diese Hecke soll den Übergang zwischen Bauplätzen und freier Landschaft bilden. Hier entsteht eine bepflanzte Fläche von 1.995 m².
3. Für die Anpflanzungen sind standortheimische Laubgehölze zu verwenden. Der Anteil an Nadelgehölzen soll weniger als 20 % betragen. Es ist eine dreijährige Anwachsgarantie vorzusehen.
4. Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auch auf den Grundstücken zu versickern. Dadurch findet hier kein Entzug des Grundwassers auf den Flächen statt. Es tritt somit kein erheblicher Eingriff in den Grundwasserhaushalt auf.
5. Alle Verkehrsflächen werden mit einem breitfugigen Pflaster befestigt, so daß eine hohe Wasserdurchlässigkeit gewährleistet ist.

Durch diese Maßnahmen ist eine erhebliche Minimierung des Eingriffs in Natur und Landschaft gegeben.

Anmerkung

Diese Begründung ist für die 1. Änderung des Bebauungsplanes ausgearbeitet.

Pretzier, März 1996

A. Schulze
Schulze
Bürgermeister

Gemeinde Pretzier
29416 Pretzier