Landkreis Zerbst
Gemeinde Pulspforde

hat vorgelegen zur Genehmigung
Az.: 25.3-21102-7300/1
Dessau, den 22.10.92
Bezirksregierung Dessau
Im Auftrage

GEMEINDE PULSPFORDE

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 01 MISCHGEBIET 'DORFSTÜCKE'

Begründung

zum Bebauungsplan Nr.1 Gewerbegebiet " Dorfstücke " der Gemeinde Pulspforde, Landkreis Zerbst

---

1. Planaufstellung, gesetzliche Grundlagen

Aufgrund der §§ 6 und 40 der Gemeindeverordnung und des § 2 des Baugesetzbuches, sowie der Baunutzungsverordnung hat die Gemeindevertretung Pulspforde in ihrer Sitzung am 01.11.1990 die Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes beschlossen.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich ist auf der Planzeichnung in einer Übersichtskarte dargestellt.

3. Planunterlage

Als Planunterlage dient eine Gesamtflurkarteim Maßstab 1:2500.

Hieraus wurde für die Aufstellung des Bebauungsplanes die notwendige Planunterlage im Maßstab 1:1000 gefertigt. Dieser Plan hat keine katasteramtliche Reife, geringfügige Abweichungen von den zeichnerischen wie zahlenmäßigen Angaben sind zu erwarten.

Eine Korrektur erfolgt später nach den tatsächlichen Gegebenheiten.

4. Vorbereitende Bauleitplanung, städtebauliche Zielsetzung

Für das Gemeindegebiet Pulspforde besteht kein Flächennutzungsplan. Um der weiteren Entwicklung Rechnung zu tragen, ist durch die Bauleitplanung zu sichern, daß die gewünschten und angestrebten Nutzungen planerisch festgelegt werden.
Diese Fläche ist in dem noch aufzustellenden Flächennutzungsplan entsprechend darzustellen.

5. Planungsanlaß

Durch den Bebauungsplan Nr.1 Gewerbegebiet " Dorfstücke " mit der Festsetzung Festsetzung " Mischgebiet " soll eine Entwicklung in gewerblicher und wohnlicher Hinsicht sich entfalten.

Zur Verbesserung und Stärkung der Wirtschaftsstruktur der Gemeinde Pulspforde ist die Ausweisung dieser Gewerbeflächen dringend notwendig.

Die Bereitstellung von gewerblichen und wohnlichen Bauflächen im Bereich der Gemeinde Pulspforde ist auch erforderlich, um im vorhandenen Dorfgebiet ansässigen Betrieben, denen aufgrund bestehender Konfliktsituationen zwischen " Wohnen " und " Gwerbe " ein Verbleib am jetzigen Standort nicht zuzumuten ist oder in ihren Erweiterungsmöglichkeiten eingeschränkt sind, Ersatzgelände für eine Ansiedlung zur Verfügung zu stellen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes soll aber neben der Ansiedlung heimischer Betriebe auch die Möglichkeit der Neuansiedlung fremder Betriebe bieten.

6. Festsetzungen des Bebauungsplanes

6.1 Art der baulichen Nutzung

Die derzeit noch zum größten Teil unbebaute Fläche ist entsprechend der zuvor erläuterten Zielsetzung als Mischgebiet festgesetzt.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Bereich des Mischgebietes soll ein Vollgeschoß als Höchstmaß zulässig sein.
Diese Feststzung wurde getroffen, um den Erfordernissen einer gewerblichen Nutzung ausreichend zu entsprechen.

Für das Mischgebiet wird die Grundflächenzahl aus 0,6 festgesetzt. Diese Ausnutzungskennziffer entspricht der Höchstgrenze bei der Entwicklung eines Mischgebietes.
Damit wird dem Bauherren ein gewisser Spielraum für die Gestaltung der Grundrisse und der Gestaltung auf dem Baugrundstück gegeben.

Entsprechend des festgestzten Vollgeschosses wird die Geschoßflächenzahl auf 1,0 festgesetzt.

6.3 Bauweise

Im Zusammenhang mit der vorhandenen benachbarten und der angestrebten Baustruktur wird die offene Bauweise festgestzt.
Grenzabstände sind einzuhalten, jedoch sind Gebäudelängen über 50,0 m zulässig.
Durch die abweichende Bauweise werden gewollte gewerbegebietstypische größere Baukörper ermöglicht.

6.4 Überbaubare Fläche

Mit Hilfe von Baugrenzen sind überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt. Dadurch werden ausreihhend private Freiflächen gesichert, ohne daß eine großzügige individuelle Anordnung der Gebäude auf den Grundstücken beeinträchtigt wird.

Im Bereich des Mischgebietes entlang der Dorfstraße und der Bundesstraße B 187a ist eine Baulinie festgestzt. Durch diese Baulinie soll das Ortsbild durch die vorhandene und geplante Bebauung geprägt und gestaltet werden.

7. Verkehrliche Erschließung

Der Anschluß des Planbereiches erfolgt an die Bundesstraße B 187a. Die Verlegung dieser Bundesstraße als Ortsumgehung wurde als spätere Maßnahme berücksichtigt.

Die innere Erschließung erfolgt über die im Plan ausgewiesene Planstraße.

Zur Lenkung des Verkehrs aus dem Gewerbegebiet ist zu überlegen, eine Lichtzeichenanlage an der B 187a zu installieren. Die Kosten für diese Anlage sind nach einer mit dem Straßenbauamt abgeschlossenen Vereinbarung von der Gemeinde selbst zu tragen.

Für den zeitweilig ruhenden Verkehr werden beim Ausbau der Planstraße ausreichende Parkflächen vorgesehen. Eine Wendemöglichkeit innerhalb der Planstraße ist gegeben.

Entlang der B 187a und der geplanten Ortsumgehung ist aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs ein Zu- und Abfahrtsverbot (Bereich ohne Ein- und Ausfahrt) festgesetzt worden. Aus den gleichen Gründen sind an den Einmündungsbereichen ausreichende Sichtdreiecke festgesetzt worden.
Innerhalb des Sichtdreieckes ist für Anpflanzungen und Nebenanlagen eine Höhe von über 0,80 m über Bordsteinoberkante nicht zulässig.

8. Grün- und Spielplatzflächen

Im Nordwesten des Planbereiches befindet sich eine Grünanlage mit Baum- und Strauchbestand. Die Größe beträgt rd. 4.500 qm. In dieser Grünanlage kann der für das Mischgebiet erforderliche Kinderspielplatz mit seinen Spielplatzgeräten angelegt werden. Diese Fläche hat ein vielfaches der Mindestgröße (300 qm), so daß den Spiel- und Bewegungsbedürfnisse der Kinder ausreihhend Rechnung getragen wird.

9. Zustand von Natur und Landschaft

Nach dem allgemeinen Naturschutzgesetz soll auf den Zustand von Natur und Landschaft eingegangen werden, sowie die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege berücksichtigt werden.

Das Mischgebiet liegt nordöstlich der vorhandenen Gemeindebebauung mit hauptsächlichen Dorf- und teilweise Mischgebietscharakter.

Die vom Bebauungsplan erfaßten Flächen werden z.Zt. als extensives Grünland, sowie als Ackerland genutzt.

Im Geltungsbereich des Planes sind vereinzelte Laubbäume vorhanden, die teilweise nicht als zu erhaltende Bäume festzusetzen sind (Akazien, Straßennähe).

Vielmehr legt der Plan verschiedene Flächen zur Erhaltung und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern fest, womit die zu begrünenden Flächen wesentlich erweitert werden.

Es zeigt sich, daß mit der Ausführung des Bebauungsplanes Veränderungen in der Gestaltung und Nutzung von Grünlandflächen verbunden sind, die jedoch die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild in dem betreffenden Bereich keinesfalls beeinträchtigen.

Dies prägt sich wie folgt:

1. Landschaftsprägende Bäume, sowie das Wäldchen entlang der Hauptstraße/Mischgebiet sollen erhalten bleiben.
2. Die landschaftliche Einbindung des Mischgebietes in das vorhandene Landschaftsbild soll derart erfolgen, daß die Erwerber der Grundstücke die Auflage erhalten, an den Grundstücksgrenzen Wallhecken anzulegen. Diese Wallhecken sollen mit einheimischen, ortsüblichen Gehölzen bepflanzt werden.
3. An der Erschließungsstraße sind Baumanpflanzungen, insbesondere im Bereich der Parkbuchten und des Verkehrsgrüns, vorgesehen.
4. Es wird in Betracht gezogen, ob in unmittelbarer Nähe des Plangebietes aufgeforstet werden soll.

10. Bodenordende Maßnahmen

Die Gemeinde beabsichtigt, vor dem Ausbau der im Bebauungsplan festgelegten Straßen und Wege und die für den Gemeinbedarf benötigten Flächen in Anspruch zu nehmen.

Wenn aufgrund privater Vereinbarungen keine befriedigenden Abmachungen für die Verwirklichung des Bebauungsplanes erzielt werden können, beabsichtigt die Gemeinde gem.§§ 45 ff, 80 ff und 85 ff des BauGB Grenzregelungen vorzunehmen,Grundstücke umzulegen oder die erforderlichen Flächen zu enteignen.

11. Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Frisch- und Brauchwasserversorgung ist durch den Anschluß an die öffentlichen Versorgungsanlagen gesichert. Die Versorgungsleitungen werden durch den Wasserverband und auf dessen Kosten verlegt. Die Kosten werden durch den Wasserverband nach den satzungsmäßigen Bestimmungen den Anschlußnehmern in Rechnung gestellt.

Die Beseitigung der Abwasser erfolgt durch den Anschluß an die gemeindliche Schmutzwasserkanalisation.

Die Ableitung des Niederschlagswassers erfolgt in eine noch anzulegende Regenwasserleitung.

Die Abfallbeseitigung ist durch den Landkreis Zerbst sichergestellt.

Strom- und Gasversorgung erfolgt durch den Anschluß an das öffentliche Versorgungsnetz. Die Versorgungsleitungen werden durch die Energieversorgung und auf deren Kosten verlegt. Die Anschlußkosten werden durch die Energieversorgung nach den satzungsmäßigen Bestimmungen den Anschlußnehmern in Rechnung gestellt.

12. Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und Frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese zu melden.

Entwurfs- und Verfahrensbetreuung

Bearbeitet im Auftrage der Gemeinde Pulspforde:

Architekturbüro Brenner
Breite 56a
Zerbst, O-3400

Anmerkung

Diese Begründung hat zusammen mit dem Bebauungsplan in der Zeit vom..30.09.91.. bis .31.10.91..... öffentlich ausgelegen.

Pulspforde, den ..14.04.92.....

Landkreis Zerbst
Gemeinde Pulspforde

....
- Bürgermeister - - Gemeindedirektor -