



ENTWURF: Begründung

=====

zum Bebauungsplan Nr.2 " Hainichte Wiesen " der
Gemeinde Pulspforde, Landkreis Zerbst.

1. Planaufstellung, gesetzliche Grundlagen

Aufgrund der §§ 6 und 40 der Gemeindeverordnung und
des § 2 des Baugesetzbuches, sowie der Baunutzungs-
verordnung hat die Gemeindevertretung Pulspforde in
ihrer Sitzung am 01.11.90 die Aufstellung des o.g.
Bebauungsplanes beschlossen.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich ist auf der Planzeichnung in
einem Übersichtsplan M 1:10000 dargestellt.

3. Planunterlage

Es liegen keine amtlichen Katasterunterlagen als Plan-
unterlage vor. Lediglich ein Gesamtplan der Gemeinde
im Maßstab 1:2500.

Hieraus wurde für die Aufstellung des Bebauungsplanes
die notwendige Planunterlage im Maßstab 1:1000 gefer-
tigt. Dieser Plan hat keine katasteramtliche Reife,
geringfügige Abweichungen von den zeichnerischen und
den zahlenmäßigen Angaben sind zu erwarten.
Eine Korrektur erfolgt später nach den tatsächlichen
Gegebenheiten.

4. Vorbereitende Bauleitplanung, städtebauliche Zielset-
zung

Für das Gemeindegebiet Pulspforde besteht kein Flächen-
nutzungsplan. 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 dem noch aufzustellenden Flächennut-
zungsplan einzugliedern und entsprechend darzustellen.

5. Planungsanlaß

Im Osten des Geltungsbereiches wird durch den Bebauungsplan Nr. 1 " Gewerbegebiet" die Entwicklung in gewerblicher Hinsicht durch die Festsetzung von Gewerbe- und Mischgebietsflächen städtebaulich gesichert. Durch den Bebauungsplan Nr. 2 mit den Festsetzungen " Allgemeines Wohngebiet" und " Dorfgebiet" soll sich eine zusammenhängende Wohnbaufläche entwickeln. Damit wird dem Ziel " Schaffung von Wohnraum in der Gemeinde Pulsforde" Rechnung getragen. Da ein Teil der Infrastruktur vorhanden ist, die Erschließung an das vorhandene Straßennetz unproblematisch ist, ist diese Fläche prädestiniert für eine Wohnbebauung.

6. Festsetzungen des Bebauungsplanes

6.1 Art der baulichen Nutzung

Der unbebaute Teil ist entsprechend der zuvor erläuterten Zielsetzung als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Die bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen sollen nunmehr der Wohnbebauung zugeführt werden. Da dieses aber ein Prozeß über mehrere Jahre sein wird und die Landwirtschaft nicht ganz verdrängt werden soll, werden die vorhandenen Betriebe durch die Festsetzung " Dorfgebiet" entlang der Dorfstraße geschützt.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Planbereich sollen ein- und zwei-Vollgeschosse als Höchstmaß zulässig sein. Diese Festsetzung wurde getroffen, um den Erfordernissen einer Wohnnutzung ausreichend zu entsprechen. Dadurch soll auch dem Bauherrn mehr Spielraum für die Gestaltung der Grundrisse, insbesondere auf kleineren Grundstücken, gegeben werden.

Für den Bereich des allgemeinen Wohngebietes wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschosflächenzahl (GFZ) von 0,7 festgesetzt. Diese Ausnutzungsziffern entsprechen der typischen Einfamilienhausquartiere.

Im Bereich des Dorfgebietes werden die Höchstwerte der Baunutzungsverordnung festgesetzt. Hiermit wird evtl. anzusiedelnden landwirtschaftlichen Betrieben die Möglichkeit gegeben, entsprechende, für den Betrieb abgestimmte, Baukörper zu errichten.

6.3 Bauweise

Entsprechend der vorhandenen Baustruktur wird die offene Bauweise mit der Einschränkung festgesetzt, daß im Bereich des allgemeinen Wohngebietes nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind.

6.4 Überbaubare Fläche

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

6.5 Gemeinbedarfsfläche

Im südlichen Planbereich, an der Dorfstraße, liegt der Standort der Feuerwehr. Die zur Gewährleistung des Brandschutzes notwendige Erweiterung des Feuerwehrgebäudes ist am jetzigen Standort räumlich nicht mehr möglich. Es war daher notwendig, einen geeigneten neuen Standort für die Feuerwehr zu finden. Das jetzt vorgesehene Gelände im Zusammenhang mit dem Verwaltungsgebäude der Gemeinde Pulspforde eignet sich von seiner Größe und Lage her vorzüglich. Die Erschließung erfolgt über die B 187 a .

Entsprechend der geplanten Baustruktur wurde für die Gemeinbedarfsfläche, bis auf die GFZ von 0,8, die Ausnutzungsziffern dem übrigen Planbereich angepaßt.

6.6 Textliche Festsetzungen, örtliche Bauvorschriften über Gestaltungen

Bei der Festsetzung der Baugrenzen ist beabsichtigt, aus verkehrlichen und ortsplannerischen Gründen in den nicht überbaubaren Bereichen zwischen der Baugrenze und den Straßenbegrenzungslinien Garagen, untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gem. § 14 BauNVO auszuschließen. Um eine optische Einengung des Straßenprofils zu vermeiden, ist die textliche Festsetzung Nr. 2 vorgesehen.

Im Bereich der Wohnwege soll der Verkehrsraum durch Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und Anordnung von Stellplätzen so gestaltet werden, daß neben dem Aspekt der Verkehrsberuhigung die Aufenthaltsfunktion auf der Straße erhöht wird. In diesem Zusammenhang ist auch die örtliche Bauvorschrift Nr. 1 zu sehen, die in den verkehrsberuhigten Bereichen relativ offene Vorgärten sichert.

In der Gemeinde Pulpforde ist vorgesehen, die Baugestaltung an gewissen Gestaltungsprinzipien auszurichten. Hierzu wird im Bebauungsplan (örtl. Bauvorschrift Nr. 2) ein Rahmen für die Dachausbildung bei Wohngebäuden festgesetzt. Dadurch soll die Zulässigkeit von ortstypischen Flachdächern ausgeschlossen werden.

7. Verkehrliche Erschließung

Die äußeren Erschließungsanlagen B 187 a und Dorfstraße bilden die Grundlage für die innere Erschließung. Die innere Erschließung des Bebauungsplangebietes erfolgt nach dem Konzept der "verkehrsberuhigten Wohnstraßen". Das innere Erschließungssystem geht von der Bildung verkehrsberuhigter Quartiere bzw. Zonen aus, die über die herkömmlich auszubauende Planstraße angeschlossen werden.

Die Breite der öffentlichen Flächen bei den verkehrsberuhigten Wohnwegen beträgt 5,5 m, so daß beim späteren niveaugleichen Ausbau für die Verkehrsteilnehmer eine nutzbare Fläche von 5,0 m zur Verfügung steht. Dieser Raum reicht aus, um Gestaltungselemente einzubauen, so daß neben dem Aspekt der Verkehrsberuhigung die Aufenthaltsfunktion auf der Straße erhöht wird.

Weitere Rad- und Gehwegverbindungen gewährleisten eine optimale Durchlässigkeit für den nicht motorisierten Verkehrsteilnehmer.

Entlang der B 187a ist aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs ein Zu- und Abfahrtsverbot festgesetzt worden (Bereich ohne Ein- und Ausfahrt).

Es wird davon ausgegangen, daß aufgrund des Charakters des Plangebietes jede Wohneinheit einen Stellplatz oder eine Garage auf dem eigenen Grundstück realisiert. Die notwendigen öffentlichen Stellplätze können und werden im öffentlichen Verkehrsraum nachgewiesen.

8. Spielflächen

Im Geltungsbereich ist eine Grünfläche als Kinderspielplatz festgesetzt.

Diese Spielplatzfläche für Kinder im Alter von 6 - 12 Jahren ist ca. 800 qm groß.

Die Lage ist zentral.

In diesem Zusammenhang wird nochmals darauf hingewiesen, daß die verkehrsberuhigten Bereiche ebenfalls eine Spiel- und Aufenthaltsfunktion haben.

Der Spielplatz wird mit einer ausreichenden, natürlichen Umzäunung versehen.

9. Zustand von Natur und Landschaft; Grünflächen

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

Mit der Ausführung des Bebauungsplanes sind Veränderungen in der Gestaltung und Nutzung von Grünlandflächen verbunden, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild in diesem Bereich nicht nachteilig beeinträchtigen.

Zum Schutz des vorhandenen Baumbestandes entlang der B 187a, des Verkehrsgrüns entlang der Dorfstraße und einer Grünfläche südlich der Planstraße sind bereits schon jetzt entsprechende Festsetzungen getroffen worden.

10. Bodenordnete 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 befriedigende 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 Entsorgung

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 perspektivisch durch den Anschluß an die Schmutzwasserkanalisation. Als Übergangslösung ist bis zur Schaffung der zentralen Abwasserentsorgung vom jeweiligen Bauherren eine KKA mit Untergrundverrieselung auf dem eigenen Grundstück zu errichten.

Die Ableitung des Niederschlagswassers erfolgt in eine noch anzulegende Regenwasserleitung.

Die Abfallbeseitigung ist durch den Landkreis Zerbst sicherzustellen.

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 EV nach den satzungsmäßigen Bestimmungen den Anschlußnehmern in Rechnung gestellt.

Die das Plangebiet überquerende Leitung wird aufgehoben und verkabelt.

12. Bodenfunde

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

Anmerkung:

Diese Begründung hat zusammen mit dem Bebauungsplan in der Zeit vom 03.11.92 bis 11.12.92 ... öffentlich ausgelegt.

Pulspforde, den 22.04 . 1993

.....
Bürgermeister



Hat vorgelegen zur Genehmigung

Nr: 25-21102-22 7300/2

Dessau, den 27.09.1933

Regierungspräsidium Dessau
Im Auftrage *[Signature]*

