



Entwurfsbegründung

=====

**zum Bebauungsplan Nr.: 3 Wohngebiet "Kohlhöfe" der
Gemeinde Pulpforde**

GEMEINDE PULSPFORDE



Landkreis Zerbst

Az.: 25.3-21102-7800/13

Dessau, den. 15.12.92

Bezirksregierung Dessau
Im Auftrage

1. Planaufstellung, gesetzliche Grundlagen

Auf der Grundlage der Gemeindeverordnung, der gültigen Bauordnung, des Baugesetzbuches (in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986, einschl. den Aktualisierungen) und der Baunutzungsverordnung hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Pulpforde in ihrer Sitzung am 05.09.91 die Aufstellung des obigen Bebauungsplanes beschlossen.

2. Erfordernis der Planaufstellung; städtebauliche Zielstellung

Für die Gemeinde Pulpforde liegt ein Teilflächennutzungsplan im Entwurf vor. Er bildet die Grundlage zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung bei der weiteren Entwicklung der Gemeinde Pulpforde. Aus ihm wurde der Bebauungsplan Wohngebiet "Kohlhöfe" abgeleitet.

Die Bereitstellung von Wohnbaufläche ist aufgrund der bestehenden Wohnungssituation dringend erforderlich. Damit wird dem Ziel " Schaffung von Wohnraum " neben dem geplanten Wohngebiet Nr.2 " Hainichte Wiesen " in der Gemeinde Pulpforde Rechnung getragen.

Die vorgesehene Fläche ist prädestiniert für eine Wohnbebauung, da ein Teil der Infrastruktur vorhanden ist und die Erschließung an das vorhandene Straßennetz unproblematisch ist.

3. Geltungsbereich

Die Lage des Geltungsbereiches auf der Planzeichnung ist in einem Übersichtsplan im Maßstab 1: 10.000 dargestellt. Das Bebauungsplangebiet hat eine Größe von ca. 4,4 ha, davon eine Neubaufäche von ca. 0,58 ha. Teilflächen werden als Dorfgebiet (vorhandene Bebauung) bzw. Neubaufäche als allgemeines Wohngebiet, dazugehörig Teilflächen der vorhandenen Ortslage, auch als allgemeines Wohngebiet genutzt.

Im Norden wird der räumliche Geltungsbereich durch die Dorfstraße und Bundesstraße begrenzt;
im Süden durch Wiesen - und Weideland;
im Osten durch ein vorh. Waldgebiet und im Westen durch das vorhandene Dorfgebiet.

4. Bestehende Rechtsverhältnisse, Planunterlage

Ein qualifizierter Bebauungsplan für dieses Gebiet existiert nicht.

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes lag ein Gesamtplan der Gemeinde Pulpforde im Maßstab 1:2.500 vor. Hieraus wurde die notwendige Planunterlage im Maßstab 1:1.000 gefertigt, geringfügige Abweichungen von den zeichnerischen und zahlenmäßigen Angaben sind möglich.

Eine Korrektur erfolgt später nach den tatsächlichen Gegebenheiten.

5. Planung unmittelbar des angrenzenden Gebietes des räumlichen Geltungsbereiches

Die unter Punkt 3 erläuterten angrenzenden Gebiete wurden in den Entwurf des Teilflächennutzungsplanes in ihrer jetzigen Funktion übertragen, sie bleiben also erhalten. Das bedeutet, daß beispielsweise das vorhandene Weideland im Süden, sowie der vorhandene Wald im Osten als "Grüner Abschluß" des Wohngebietes dienen.

Das Wohngebiet grenzt im Westen an das vorhandene Dorfgebiet und prägt damit einen passenden und gleitenden Übergang im Gesamtbild. Dies gilt auch für die im Norden angrenzende Dorfstraße, einschließlich beidseitiger Bebauung.

6. Einführung in die vorbereitende Planung

Für das Gemeindegebiet Pulpforde befindet sich ein Teilflächennutzungsplan in Arbeit, dessen Entwurf von der Gemeindevertretung bestätigt wurde.

Die Gemeinde Pulpforde wird demnächst eine Verwaltungsgemeinschaft mit der Stadt Zerbst eingehen.

Nachdem die Stadt Zerbst von der Landes - und Regionalplanung als Grundzentrum mit Teilfunktion eines Mittelzentrums eingestuft wurde, hat die Stadt Zerbst die Aufgabe, aufgrund des vorhandenen Bedarfs und der neu zu errichtenden gewerb-

lichen Bauten, ausreichende Wohnbaufläche zur Verfügung zu stellen. Pulpforde wird somit diese Aufgaben und Ziele unterstützen.

Die bereits im Planungsvorfeld durchgeführten Untersuchungen haben gezeigt, daß die Fläche des Bebauungsplanes gute Voraussetzungen für ein " allgemeines Wohnen " bietet. Es folgt eine Angliederung an die vorhandene Dorfbebauung.

7. Festsetzungen des Bebauungsplanes; Begründung

7.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Die derzeit noch unbebaute Teilfläche (Gartenland, brachliegend) ist entsprechend der zuvor erläuterten Zielsetzung als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind Wohngebäude, wie der Versorgung dienenden Läden, Schank - und Speisewirtschaften, sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und Sportliche Zwecke.

Entsprechend der vorhandenen Baustruktur wird die offene Bauweise festgesetzt.

Die festgesetzten Ausnutzungskennziffern entsprechen nach der Baunutzungsverordnung einer typischen Wohnbebauung:

Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4

geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,7

Die Traufhöhe der Gebäude wird auf maximal 4,00 m über dem Scheitel der angrenzenden Verkehrsfläche festgesetzt.

Die Grenzabstände richten sich nach der gültigen Bauordnung.

7.2 Örtliche Bauvorschriften

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 der 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.

Bei der Baugestaltung sollen die Gestaltungsprinzipien im Vordergrund stehen. Die Wirkung der Einzelgebäude sollte dem Ortsbild untergeordnet sein, d.h., sich in die "Siedlungsgemeinschaft" einfügen, unter dem Gesichtspunkt der Maßstäblichkeit der Bebauung.

7.3 Erschließung

Die äußeren Erschließungsanlagen "Dorfstraße" bildet die Grundlage für die innere Erschließung.

Die innere Erschließung des Bebauungsplangebietes erfolgt nach dem Konzept der "verkehrsberuhigten Wohnstraßen".

Die vorhandene Dorfstraße wird innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes als "Wohnweg" weitergeführt, welcher im südlichen Teil in einem Wendehammer mündet, mit anschließenden vorhandenen Landwirtschaftsweg.

Im Bereich des Wohnweges wird die Trennung zu Fahrbahn - Geh - und Radweg aufgehoben und mit flächengestalterischen Elementen ein verkehrsberuhigter Bereich geschaffen, der dem Wohnwert eines allgemeinen Wohngebietes entspricht.

Die Breite der öffentlichen Flächen bei den verkehrsberuhigten Wohnwegen beträgt 6,0 m, so daß beim späteren niveaugleichenden Ausbau für die Verkehrsteilnehmer eine nutzbare Fläche von 5,5 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.

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 werden im öffentlichen Verkehrsraum nachgewiesen.

Die bereits vorhandene Dorfstraße muß den Erfordernissen einer Wohnstraße angepaßt werden.

7.4 Ver - und Entsorgung

Die Frischwasserversorgung ist durch den Anschluß an die öffentlichen Versorgungsanlagen gesichert.

Die Versorgungsleitungen sind im Bereich der Wohnstraße vorhanden.

Die Beseitigung der Abwässer erfolgt perspektivisch durch den Anschluß an eine Schmutzwasserkanalisation der Gemeinde Pulsforde. Als Übergangslösung sind Kleinkläranlagen mit Untergrundverrieselung auf dem jeweiligen eigenen Grundstück zu errichten.

Die Ableitung des Niederschlagswassers erfolgt in eine noch zu verlegende Regenwasserleitung.

Die Abfallbeseitigung ist durch den Landkreis Zerbst sicher zu stellen.

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

7.5 Gemeinbedarfsflächen

Der im Bebauungsplan Nr. 2 ausgewiesene Kinderspielfeld für Kinder im Alter von 6 - 12 Jahren wird für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 3 mitgenutzt.

Der Spielfeld ist im südlichen Teil des Plangebietes Nr. 2 gelegen und wird mit einer ausreichenden, natürlichen Umzäunung versehen. Die Entfernung beträgt ca. 250 m.

Es wird darauf hingewiesen, daß die verkehrsberuhigten Bereiche ebenfalls eine Spiel- und Aufenthaltsfunktion haben.

Gemeinbedarfseinrichtungen sind im Plangebiet nicht festgesetzt.

8. Zustand von Natur und Landschaft

Nach dem Naturschutzgesetz soll auf den Zustand von Natur und Landschaft eingegangen und die Ziele, sowie 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 des Landschaftsbild in diesem Bereich verändern, jedoch nicht nachteilig beeinträchtigen.

Zum Schutz des vorhandenen Bestandes und zur Vorbeugung wurden folgende Festsetzungen getroffen:

1. E r h a l t u n g s g e b o t
=====

Landschaftsprägende Bäume sind zu erhalten, insbesondere der Baumbestand im Süden entlang des Flutgrabens, sowie der Waldbestand im Osten.

2. Die landschaftliche Einbindung des Wohngebietes in das vorhandene Landschaftsbild soll derart erfolgen, daß den Erwerbern der Grundstücke auferlegt wird, auf ihren Grundstücken einheimische, ortsübliche Gehölze anzupflanzen, diese entstehen durch die Festsetzung des Bebauungsplanes von 0,4 GRZ.

3. B e p f l a n z u n g s g e b o t
=====

Der öffentliche Bereich wird entsprechend des auszuarbeitenden Grünplanes, beim Bau der Wohnstraßen, begrünt.

9. Bodenordende Maßnahmen

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

Das Gelände befindet sich in Privateigentum.

Sollten 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.

10. Bodenfunde

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

Pulspforde, den ...12.03.1992...

.....
- Bürgermeister -

Anmerkung: Diese Begründung hat zusammen mit dem Bebauungsplan während der Zeit vom ..22.04.92.. bis 29.05.92..... öffentlich ausgelegen.

Pulspforde, den ...06.08.92.....

.....
- Bürgermeister -

