

Begründung

- Satzung -

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 21 , „Gartenbreite“ In Minsleben

Inhalt

1. Rechtsverhältnisse
2. Lage und Begrenzung
3. Ziele und Zweck der Planung
4. Erschließung
5. Schallschutz
6. Grünordnung
7. Nachrichtliche Übernahme

Begründung

- Satzung -

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 21 , „Gartenbreite“ In Minsleben

1. Rechtsverhältnisse

Die Stadt Wernigerode verfügt im Ortsteil Minsleben über keinen rechtskräftigen Flächennutzungsplan.

Im Entwurf des sich im Neuaufstellungsverfahren befindlichen Flächennutzungsplanes ist der Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes als Wohnbaufläche dargestellt.

2. Lage und Begrenzung

Das Gebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befindet sich nördlich der Strasse „Gartenbreite“ am Ortsrand des Ortsteiles Minsleben und schließt an die vorhandene Bebauung an.

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Minsleben, Flur 1, Flurstück 85/1. Die Zufahrt soll über das Flurstück 701/85 erfolgen.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 1.188 m² und wird begrenzt:

im Westen:	Gartenfläche Flurstück 897/85 und 706/86
im Süden:	vorhandene Bebauung Gartenbreite Nr. 5
im Osten:	Gartenfläche Flurstück 700/84, 1041/69 und 699/84
im Norden:	Gartenfläche Flurstück 85/2
im Süd-Osten:	Ballspielfläche, Flurstücke 700/84 und 1041/69

3. Ziele und Zweck der Planung

Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist es, Baurecht für eine dem dörflichen Charakter entsprechende Wohnbebauung mit einem Einfamilienhaus auf dem bisher gärtnerisch genutztem Grundstück nördlich der vorhandenen Bebauung Gartenbreite zu schaffen.

Die Plangebietsfläche am nördlichen Ortsrand von Minsleben bietet geeignete Voraussetzungen für eine die Ortslage abrundende Bebauung.

Die unmittelbare Umgebung des Plangebietes ist durch eine dörfliche Bebauung mit ein- bis zweigeschossigen Wohnhäusern geprägt.

Für das Plangebiet wird als Art der baulichen Nutzung ein Wohngebäude festgesetzt. Die Errichtung des Einfamilienhauses erfolgt gem. den Vorgaben des Vorhaben- und Erschließungsplanes, sowie denen des Durchführungsvertrages. Anderweitige Nutzungen sind ausgeschlossen.

4. Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die öffentliche Strasse „Gartenbreite“.

Das Baugrundstück (in zweiter Reihe) ist durch einen privat zu errichtenden Stichweg zu erschließen, einschließlich aller notwendigen Medien. Anschlussmöglichkeiten für die notwendige Ver- bzw. Entsorgung mit Trinkwasser, Schmutzwasser, Elt. und Gas bestehen im Bereich „Gartenbreite“ und sind mit den zuständigen Ver- und Entsorgern abzustimmen.

Die Löschwasserversorgung für das Plangebiet erfolgt über den Löschwasserbehälter (Dorfgemeinschaftshaus und Hauptstraße), sowie ggf. dem Barrenbach.

In dem privaten Erschließungsweg wird eine Leitungszone für die Telekommunikation bereitgehalten.

Zur Sicherstellung der Zufahrtsmöglichkeit für Feuerwehr und medizinischer Dienst wird das vorhandene Tor um ca. 6,00 m nach Norden verlegt. Die Zufahrt erfolgt von Osten über die Gartenbreite. Ein erforderlicher Innenradius der Kurve von 11,00 m liegt damit auf den Parkflächen vor dem Bolzplatz. Der vorhandene Zaun wird in diesem Bereich zurückgebaut. Diese Zufahrtsfläche wird in Abstimmung mit der Stadt Wernigerode Ordnungsamt/Sachgebiet Brandschutz durch eine entsprechende Beschilderung freigehalten. (s.a. Durchführungsvertrag §5)

Die Abfallbeseitigung für den Planbereich erfolgt an der öffentlichen Straße Gartenbreite. Abfallbehälter/Abfälle sind an den jeweiligen Entsorgungstagen am Straßenrand der Straße „Gartenbreite“ bereitzustellen.

Ansprechpartner für die Versorgung mit Trinkwasser und Gas sind die Stadtwerke Wernigerode GmbH, für die Stromversorgung die E-ON Avacon AG, für die Entsorgung von Schmutz- und Regenwasser der Abwasserverband Holtemme sowie für die Abfallentsorgung die Entsorgungswirtschaft des Landkreises Harz AöR (enwi).

Der Vorhabenträger verpflichtet sich die Kosten für die Planung und Durchführung der Erschließung des Plangebietes zu übernehmen. Er ist

dazu auch wirtschaftlich in der Lage. Der Durchführungsvertrag wird vor Satzungsbeschluss abgeschlossen.

5. Schallschutz

Ein von der Immissionsschutzbehörde des Landkreises Harz gefordertes Lärmschutzgutachten zur Abklärung des notwendigen Schutzanspruches der an den vorhandenen Bolzplatz heranreichenden Bebauung wurde durch das Ingenieurbüro Zöllner erstellt.

Im Ergebnis dessen wurde festgestellt, dass durch das geplante Vorhaben kein Konfliktpotenzial zu erwarten ist und das Vorhaben selbst dem Vorsorge-Gebot genügt.

Festsetzungen zum Schallschutz sind somit nicht erforderlich.

6. Grünordnung

Die Fläche des Plangebietes ist bisher als Garten- bzw. Wiesenfläche genutzt. Aufgrund der zusätzlichen Versiegelung des Bodens durch Gebäude bzw. Flächen für Zufahrten und Wege ist ein Eingriff in die Natur und Landschaft zu erwarten.

Deshalb sind grünordnerische Festsetzungen getroffen worden, die diesen Eingriff kompensieren sollen.

Es sind pro angefangene 100 m² Neuversiegelung ein Laubbaum oder hochstämmiger Obstbaum oder 3 Sträucher gemäß Gehölzliste zu pflanzen.

Gehölzliste:

Bäume:

Acer campestre "Elsrigk"	schmalkroniger Feldahorn
Acer platanoides "Columnara"	schmalkroniger Spitzahorn
Crataegus laevigata "Paul's Scarle"	Rotdorn
Carpinus betulus "Fastigiata"	pyramidenförmige Hainbuche
Tilia cordata Rancho	schmalkronige Linde

Sträucher:

Cornus stolonifera
Cornus alba
Cornus alba "sibirica"
Cornus mas
Corylus avellana
Ligustrum vulgare
Malus in Sorten
Rosa rugosa
Rosa multiflora
Syringa vulgaris

Hartriegel
Rotholz-Hartriegel
Sibirischer Hartriegel
Cornelkirsche
Haselnuß
Liguster
Zierapfel
Kartoffelrose
vielblütige Rose
Flieder

7. Nachrichtliche Übernahme

Archäologie

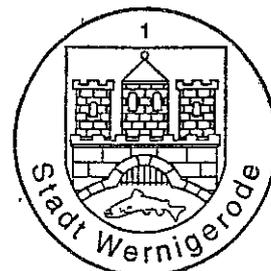
Durch die Nähe eines archäologischen Kulturdenkmales, namentlich eines neolithischen Siedlungsareals, wird das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt mit Baubeginn eine Sichtung des Bodens vornehmen und die Erdeingriffe während der Fundamentierung gem. der Absprache mit Herrn Dr. Schlegel LDA vom 27.10.2008 archäologisch begleiten.

Die ausführenden Betriebe sind über die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde zu belehren. Nach §9 (3) DenkmSchG LSA sind Befunde mit dem Merkmal eines Kulturdenkmals „bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen“, eine wissenschaftliche Untersuchung durch das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt oder von ihm Beauftragter ist zu ermöglichen.

Wernigerode, 25.02.2009



Gaffert
Oberbürgermeister



Wernigerode, 03.08.2009