

BEGRÜNDUNG zum BEBAUUNGSPLAN

02 " G A R T E N S T R A S S E "

Reddeber, 24.10.1993



Begründung zum Bebauungsplan "Gartenstraße 02" in Reddeber, Landkreis Wernigerode

A I Allgemeines

Die Gemeinden sind nach §§ 1 und 2 Bau GB gehalten, Bauleitpläne (Flächennutzungspläne, Bebauungspläne) in eigener Verantwortung aufzustellen, soweit es für die bauliche und wirtschaftliche Entwicklung der Gemeinde erforderlich ist.

Um dieser Selbstverwaltungsaufgabe gerecht zu werden und um den Bürgern der Gemeinde Baugrundstücke zur Verfügung zu stellen, hat die Gemeinde die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

II Ziel und Zweck des B -Planes

Innerhalb des Ortsbereiches sind bis auf wenige Baulücken keine Bauplätze vorhanden. Es besteht trotz der Ausweisung des Baugebietes "Woorth" im Südwesten des Dorfes (alle Bauplätze vergeben) enormer Bedarf an Wohnbauplätzen aufgrund der Nähe zu Wernigerode und des ausgewiesenen Gewerbegebietes, das zahlreiche Arbeitsplätze im Ort schafft.

Um den Bürgern der Gemeinde weiterhin Möglichkeiten zu geben, in ihrem Heimatdorf ihre Bauabsichten verwirklichen zu können und um neuen Bürgern, die z.B. ihren Arbeitsplatz im neuen Gewerbegebiet finden, die Zuzugsmöglichkeiten zu bieten, soll dieser B -Plan erstellt werden.

Eine abschnittsweise Realisierung des Baugebietes ist denkbar.

III Lage und Topografie des Geländes

Der Geltungsbereich liegt östlich der Ortslage und schließt unmittelbar an die Gartenstraße an. Entlang der Gartenstraße stehen nur Einfamilien- bzw 2 Mehrfamilienhäuser.

Nördlich des Baugebietes verläuft die Straße nach Minsleben.

Im Südwesten des Plangebietes stößt das Dorfgebiet mit ehemaligen Hofstellen an. Im Süden verläuft am Rande des Plangebietes der Baarenbach.

Südwestlich des Plangebietes befindet sich das Gewerbegebiet. Das Plangebiet fällt leicht nach Süden zum Baarenbach hin ab. Es handelt sich um eine Ackerfläche, auf der kein Gehölzbestand vorhanden ist.

B Städtebauliche Festsetzungen und Erläuterungen

I Gliederung des Planungsbereiches

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt ca 39070 m²

Davon sind ca	Verkehrsfläche	3500 m ²
	Grünfläche	3410 m ²
	Wohngebietsfläche	25740 m ²
	Biotopfläche	6240 m ²

Die vorstehende Gliederung entspricht der vorgesehenen Nutzung, wobei die Nutzungsart als "Allgemeines Wohngebiet" gem. § 4 Bau NVO festgesetzt ist, was heutzutage für Wohngebiete an Dorfrändern üblich ist. Landwirtschaftliche Anlagen sollen sich im Plangebiet nicht ansiedeln, so daß eine Ausweisung als Dorfgebiet nicht infrage kommt.

Die Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet ist aus den Vorstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

Im Süden des Plangebietes sind Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen. Diese nicht bebaubare Flächen dienen als Biotop und Abstandsflächen zum angrenzenden Gewerbegebiet.

Zur Landstraße im Norden (Minslebener Straße) ist ein 10 m breiter Pflanzstreifen vorgesehen. Ferner wird die überbaubare Fläche soweit zurückgenommen, daß ein 20 m breiter Abstand zum Fahrbahnrand der Landstraße als Bauverbotszone einhaltbar ist. Der B - Plan sieht einen Abstand von 17,5 m vor, gemessen von der Baugrenze bis zum Graben. Von dort beträgt der Abstand bis zur Fahrbahnkante weitere 2,6 m, so ein insgesamt 20 m breiter Abstand zur befestigten Fahrbahnkante einhaltbar ist.

Das Baugebiet wird weiterhin durch Pflanzstreifen gegliedert.

II Bauweise und Nutzung

Die Bauweise ist als offene Bauweise, eingeschränkt bei Hausgruppen und winkelartige Bauformen (Doppel- und Reihenhäuser) bis max. 50 m an Einzelstandorten, auch geschlossene Bauweise zulässig (siehe Bebauungsvorschlag).

Das Maß der baulichen Nutzung ist zur Einfügung am Ortsrand auf max. zwei Vollgeschosse festgelegt. Aufgrund der beabsichtigten Dachformen besteht die Möglichkeit gem. textlicher Festsetzung, das Dachgeschoß auszubauen.

Die Grundflächenzahl ist als Höchstmaß auf 0,4, die Geschoßflächenzahl auf 0,8 festgesetzt. Auch diese Festsetzungen dienen der Einfügung des neuen Baugebietes in die dörfliche Umgebung.

Auf die Festlegung von Baulinien, an die gebaut werden muß, wurde verzichtet. Um möglichst freie Gestaltungsmöglichkeiten für die Disposition des Gebäudes bzw. der Gebäude auf den Grundstücken zu lassen, wurden großzügige überbaubare Flächen mittels Baugrenzen angeordnet.

Hinsichtlich der Stellung der baulichen Anlagen sollte jedoch der Bebauungsvorschlag als Orientierung dienen, wenn gleich auf die Festlegung von Firstrichtungen verzichtet wurde, um die Gestaltung nicht zu sehr einzuengen.

III Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Baugebietes erfolgt vorwiegend über die ausgebaute Gartenstraße von Westen her. Eine zweite Anbindungsmöglichkeit wird im Südwesten über die Verlängerung der Halben Straße - Gartenstraße geschaffen. Somit ist das Plangebiet ausreichend an das örtliche Verkehrsnetz angeschlossen.

Für das Plangebiet sind insgesamt 5,5 m breite Wohnstraßen ausgewiesen.

Die Breite ist für den zu erwartenden Verkehr ausreichend bemessen, wobei die Straßen- und Platzbreiten nicht vollständig versiegelt werden brauchen.

Das Grundprinzip einer verkehrsberuhigten Siedlungsplanung ist eng mit dem Planungsgedanken verbunden, keine monotonen, schematischen Siedlungsformen mit geraden, breiten Straßen als "Rennstrecken" zu schaffen. Es sollen wie in den Dorfkernen abwechslungsreiche Raumfolgen mit Straßenschwenkungen, Plätzen, Aufweitungen und wechselnden Gebäudestellungen entstehen, die eine hohe Wohnumfeldqualität erzeugen.

Durch ein verkehrsberuhigtes Wohnstraßenkonzept sind auch Grünstreifen und Grünflächen in den Plätzen und Aufweitungen vorzusehen. Einzelne Baumanpflanzungen sind im Straßenraum ausgewiesen.

Nach Festlegung der Grundstückseinfahrten können auch partiell weitere Stellflächen neben den ausgewiesenen öffentlichen Parkflächen bereitgestellt werden; insgesamt sollte jedoch eine geringstmögliche Versiegelung stattfinden.

Private Stellflächen sind auf den jeweiligen Grundstücksflächen gemäß Bauordnung einzuplanen.

IV Ver- und Entsorgungsanlagen

Die Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung des Plangebietes erfolgt über die gemeindlichen Ver- und Entsorgungsanlagen. Jedes Gelände bzw. Grundstück ist an die gemeindlichen Anlagen anzuschließen.

Die Energieversorgung wird von einem Energieversorgungsträger durchgeführt.

V Landschaftspflege

Das Gebiet des Bebauungsplanes wird zur Zeit als Ackerfläche genutzt. Ein Bewuchs an Bäumen und Sträuchern ist nicht vorhanden. Lediglich im Plangebiet befindet sich Uferrandbewuchs entlang des Baarenbaches.

Die Erschließung eines Baugebietes stellt immer einen Eingriff in den Naturhaushalt dar und wirkt auf Menschen, Tiere, Boden, Pflanzen, Wasser, Luft, Klima und Landschaft im Grundsatz negativ aus. Allerdings ist in diesem Bereich ein solcher Eingriff nicht erheblich i.S. des § 3 UVP-Gesetz so daß eine Umweltverträglichkeitsprüfung entbehrlich ist.

Zumal wird durch geeignete Festsetzungen des Bebauungsplanes angestrebt, die negativen Auswirkungen der künftigen Bebauung soweit wie möglich zu minimieren.

Dabei sind für den Bebauungsplan Nr.03 "Gartenstraße" insbesondere zu nennen:

- Festlegung von Verkehrsflächen auf das notwendige Minimum, wobei ein Wohnstraßenkonzept möglichst geringe Versiegelungen aufweisen soll (Grünflächen und -bereiche im Straßenraum, Baumanpflanzungen, z.T. offenfugige Pflasterungen, geringer bis kein Anteil an Teerflächen)
- großzügige Ortsrandeingrünung und Grünstreifen im Wohngebiet mit Kinderspielplatz als neue Siedlungsmittelpunkte mit landschaftspflegerischen Festsetzungen
- Entwicklung eines Biotops als Ergänzung der Uferbegrünung des Baarenbaches durch Festsetzung von Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- geringer Anteil von privaten Versiegelungsflächen (GRZ 0,4), Festsetzung von neu anzupflanzenden heimischen Bäumen Sträuchern auf den Baugrundstücken mittels einer Pflanzliste

Eine Versickerung des Oberflächenwassers ist anzustreben. Zu gegebener Zeit sind hierfür die entsprechenden Anträge für die wasserrechtliche Erlaubnis dieser Maßnahme vorzulegen. Es ist möglich, daß ein Rückhaltebecken in der Biotopfläche erforderlich wird.

Da an das derzeitige Gelände insgesamt keine besonderen Schutzansprüche zu stellen sind, werden nach Abwägung mit den primären Planungszielen weitergehende Umweltbelange zurückgestellt.

Altlastenverdachtsflächen sind nicht bekannt.

Auf schwierige Baugrundverhältnisse in Reddeber im Bereich des Gewerbegebietes wird hingewiesen.

Ähnliche Verhältnisse (z.B. feuchter Baugrund) können auch für dieses Plangebiet auftauchen. Hier ist auf das vorliegende Gutachten für Baugrund und Gründung vom 25.04.1991 zurückzugreifen. Ferner wird darauf hingewiesen, daß möglicherweise archäologische Funde im Baugebiet auftreten können. Diese sind unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

C Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung

Zur Erzielung eines harmonischen Gesamtbildes der Siedlung und zur Einfügung in das Orts- und Landschaftsbild werden Bauvorschriften über Gestaltung erlassen. Insgesamt bleibt jedoch genügend Spielraum für individuelle Gestaltungswünsche.

Bei Dächern sollen nur dorf- und landschaftstypische Formen wie Sattel- oder Krüppelwalmdächer zugelassen werden. Fremdformen wie asymmetrische Dächer sollen verhindert werden.

Auch die Festlegung einer Dachneigung verfolgt o.g. Ziele, wobei für Nebengebäude und Garagen geringere Anforderungen bestehen. Auch sind hierbei gebräuchliche Grasdächer mit geringer Dachneigung und Carports zulässig.

Damit die Ortstypische Dachlandschaft nicht zu massiv mit Dachgauben gestaltet wird, werden die Längenmaße von Dachgauben je Dachflächen-seite auf ein vertretbares, noch genügend Spielraum lassendes Maß eingeschränkt.

Als Landschaftstypische Farbe der Dacheindeckungen zählen rote Farbtöne. Für eine einheitliche Dachlandschaft ist die Festlegung einer roten Dachfarbe aus ortsüblichen Materialien, die nicht auffällig störend glänzen sollen, wichtig.

Die Festlegung der Dachfarbe soll jedoch nicht bedeuten, daß heutzutage übliche Wintergärten und für Energieaspekte wichtige Sonnenkollektoren (was auch für Grasdächer gilt) ausgeschlossen sind. Jedoch sind aus ortsgestalterischen Gründen (Einfügung ins Dorfbild) Beschränkungen hinsichtlich der Größen bei Kollektoren und Dachfenstern angebracht.

Um zu verhindern, daß Gebäude zu hoch wirken und schlechte Proportionen erhalten, wird die Traufhöhe auf 6,3m, sowie die Drempehöhe auf 60cm beschränkt.

Für ein insgesamt weitgehend einheitliches Siedlungsbild sind auch Beschränkungen hinsichtlich der Materialwahl der Wände wichtig. Zu den Landschaftstypischen Fassadenmaterialien zählen Holz, Putz, Ziegel und Sichtmauerwerk in roten bis rotbraunen Farbtönen. Kunststoff und Blechfassaden und andere glänzende, nicht natürliche Materialien passen nicht zum Erscheinungsbild eines Vorharzdorfes.

Mit Holz, Putz, Ziegeln und Sichtmauerwerk bleiben genügend Wahl- und Kombinationsmöglichkeiten zur Gestaltung.

D Städtebauliche Werte / Bodenordnung / Sonstiges

Größe des Plangebietes :	ca. 3,9 ha
Fläche des Wohngebietes:	ca. 2,0 ha
Anteil Straßen:	ca. 0,35 ha
Anteil "Grünfläche" (Spielplatz, pflanzstreifen)	ca. 0,34 ha
Biotopfläche :	ca. 0,64 ha

Gemäß Bebauungsvorschlag: - neben einzelne freistehende WA überwiegend
Reihen- und Doppelhäuser

Durchschnittliche Grundstücksgröße ca. 480 m².

Empfohlene Grundstücksgrößen Reihenhäuser ab 380 m²,
freistehende Einfamilienhäuser ab 600 m².

ca. entstehende Wohneinheiten incl. Einlieger:

ca. 52 Wohneinheiten x 2,75 Einwohner = 143 Einwohner

Einwohner auf 3,3 ha = ca. 43 Einwohner je ha.

Die Erschließungskosten für Anlagen gemäß § 127,2 BauGB belaufen sich
bei ca. 1.200.000,- DM. Genaue Kosten können derzeit nicht angegeben
werden, da die Ausbauqualität der Wohnstraßen und der Zeitpunkt der
Realisierung noch nicht endgültig feststehen.

Bodenordnende Maßnahmen sind erforderlich.

Der Bebauungsplan ist auf Basis der derzeit verfügbaren Kartenunterlagen
gefertigt und muß ggf. auf eine amtliche Planunterlage übertragen werden.

Aufgestellt am 24.10.1993

Anlagen

- Bebauungsplanvorschlag M 1:1000
- Räumliche Skizze des Baugebietes als Vorentwurf
- Übersichtsskizze zur Lage des Baugebietes im Dorf