

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan

" U N T E R   D E R   L I N D E "

Reddeber, 15. 06. 1994



## Begründung zum Bebauungsplan Nr.5

### " Unter der Linde "

in Reddeber, Landkreis Wernigerode

#### A I Allgemeines

Die Gemeinde Reddeber hat nach §§ 1 und 2 BauGB 1990 den Flächennutzungsplan in eigener Verantwortung aufgestellt.

Dieser Flächennutzungsplan weist neben den bereits beplanten Wohngebieten "Die Woorth", "Gartenstraße 01", "Gartenstraße 02" auch die Lückenbebauung "Unter der Linde" aus.

Um diesen Aufgaben gerecht zu werden und den Bürgern Baugrundstücke zur Verfügung zu stellen, hat die Gemeinde die Aufstellung eines einfachen Bebauungsplanes beschlossen.

#### II Ziel und Zweck des B-Planes

Trotz Ausweisung der Baugebiete " Woorth " und "Gartenstraße" besteht weiterhin enormer Bedarf an Wohnbauplätzen aufgrund der Nähe zu Wernigerode und des Gewerbegebietes Reddeber.

Die Bürger der Gemeinde sollen weiterhin die Möglichkeit bekommen, ihre Bauabsichten im Heimatdorf zu verwirklichen, bzw. den neuen Bürgern, die im Gewerbegebiet arbeiten, wird der Zuzug ermöglicht.

#### III Lage und Topografie des Geländes

Der Geltungsbereich liegt nördlich der Ortslage und schließt unmittelbar an die "Heudeberstraße " bzw, "Unter der Linde" an.

In der Umgebung stehen nur Einfamilienhäuser, die nördlich und südlich an das Gebiet anstoßen.

In östlicher Richtung beginnt die Feldflur Reddeber.

Westlich des Plangebietes befinden sich Obstgärten, die in nächster Zeit ebenfalls bebaut werden.

Das Plangebiet fällt in westlicher Richtung leicht ab.

Die Höhe des Plangebietes liegt bei

HN = 210,5 bis 211,8 m

## B Städtebauliche Festsetzungen und Erläuterungen

### I Gliederung des Planungsbereiches

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt:	6.268 m <sup>2</sup>
Davon sind Verkehrsflächen	569 m <sup>2</sup>
Grünflächen	951 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	4.748 m <sup>2</sup>

Die Nutzungsart gem. § 4 BauNVO wird als "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt. Diese Ausweisung ist aus den Vorstellungen des FN-Planes entwickelt.

Es sollen keine landwirtschaftlichen Anlagen angesiedelt werden. Im Norden und Osten des Planungsgebietes sind Flächen zur Begrünung (Schutzstreifen) ausgewiesen. Diese nichtbebaubaren Flächen dienen als Abstandsflächen zum Straßenverkehr.

Zur Kreisstraße "Heudeberstraße" wird die überbaubare Fläche soweit zurückgenommen, daß ein 15 m breiter Abstand zum Fahrbahnrand der Landstraße als Bauverbotszone einhaltbar ist.

### II Bauweise und Nutzung

Es wird eine offene Bauweise, eingeschränkt bei winkelartigen Bauformen, sowie 6 Einzelstandorte festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung ist zur Einfügung am Ortsrand auf 1 Vollgeschoß mit ausbaubarem Dachgeschoß festgelegt.

Die Grundflächenzahl beträgt 0,4

die Geschoßflächenzahl 0,5 - sie entsprechen der örtlichen Umgebung.

Die Firstrichtungen sind rechtwinklig oder parallel zur Straße "Unter der Linde" anzuordnen.

Im Abstand von ca. 90 m zum Plangebiet befindet sich ein PKW-Abschleppdienst und -verwertungsanlage.

Aus diesem Grund wird empfohlen, ruhebedürftige Räume auf der der Straße "Unter der Linde" - abgewandten Seite bei der Bauplanung anzuordnen. Der Betrieb hält die Immissionsschutzwerte ein.

### **III Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung des Baugebietes erfolgt über die kommunale Straße "Unter der Linde".

Von hier aus werden 2 Grundstücke direkt an die hinteren Grundstücke über eine Stichstraße mit Wendehammer befahren.

Die Straße "Unter der Linde" sowie die Stichstraße erlauben bei jeweils 4 m Fahrbahnbreite eine ausreichende Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz.

Desweiteren werden beidseitig der Stichstraße Grünflächen angeordnet, damit gemeinsam mit der Gestaltung des Wendehammers dem verkehrsberuhigten Wohnstraßenkonzept von Reddeber Rechnung getragen wird.

Einzelne Baumanpflanzungen sind im Straßenraum ausgewiesen.

An der Straße "Unter der Linde" sind im Grünstreifen 2 bis 4 Parkflächen für PKW, mit geringförmiger Versiegelung vorgesehen. Private Stellflächen sind auf dem Grundstücksflächen vorzusehen.

### **IV Ver- und Entsorgung**

In den Straßen "Heudeberstraße" und "Unter der Linde" sind derzeit alle Ver- und Entsorgungsleitungen vorhanden.

Dies betrifft:

- Abwassernetz, Trinkwasserleitung, Erdgasleitung, Telekomverkabelung und Elektroleitung
- Die Versorgung der Grundstücke erfolgt für die jeweiligen HA durch die Versorgungsträger

### **V Landschaftspflege**

Das Gebiet des B-Plan wird derzeit als Wiese genutzt. Ein Bewuchs ist nicht vorhanden, so daß eine Umweltverträglichkeitsprüfung entbehrlich ist. Die negativen Auswirkungen der künftigen Bebauung sollen, wie nachstehend aufgeführt, weitgehend minimiert werden.

- Festlegung der Verkehrsfläche (Stichstraße) auf das Notwendigste, mit geringer Versiegelung (Grünflächen beidseitig der Straße und offenfugige Pflasterung)
- Ortsrand- und Zufahrtsstraßeneingrünung
- geringer Anteil von privaten Versiegelungsflächen (GRZ 0,4). Festsetzung von neu anzupflanzenden heimischen Bäumen und Sträuchern auf den Baugrundstücken

Eine Versickerung des Oberflächenwassers ist anzustreben.

Da an das derzeitige Gelände insgesamt keine besonderen Schutzansprüche zu stellen sind, werden weitgehende Umweltbelange zurückgestellt.

Altlastenverdachtsflächen sind nicht bekannt.

Die Baugrundverhältnisse sind normal (keine Besonderheiten). Die Baugrundgutachten für den danebenliegenden Straßenbau- bzw. Eigenheimbau liegen vor.

Es wird darauf hingewiesen, daß möglicherweise archäologische Funde in der Gemarkung Reddeber 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- und 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 Dachflächenseite 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 Größe bei Kollektoren und Dachfenstern angebracht.

Um zu verhindern, daß Gebäude zu hoch wirken und schlechte Proportionen erhalten, wird die Traufhöhe auf 4,5m, sowie die Drempehöhe auf 1m 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 / Sonstiges

Größe des Plangebietes	6.268 m <sup>2</sup>
Fläche des Wohngebietes	4.748 m <sup>2</sup>
Anteil Straßen	569 m <sup>2</sup>
Anteil Grünfläche	951 m <sup>2</sup>

Gemäß Bebauungsvorschlag: einzelne freistehende Wohnhäuser

Grundstücksgrößen: 4 x 725m<sup>2</sup>; 2 x 924m<sup>2</sup>  
ca. entstehende Wohneinheiten incl. Einlieger:  
6 Wohneinheiten x 2,75 Einwohner = 16 Einwohner

Die Erschließungskosten für Anlagen gemäß § 127,2 BauGB belaufen sich auf ca. 113.500,- DM. Genaue Kosten können derzeit nicht angegeben werden, da die Ausbauqualität der Stichstraße noch nicht endgültig feststeht.

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

*Jes*

