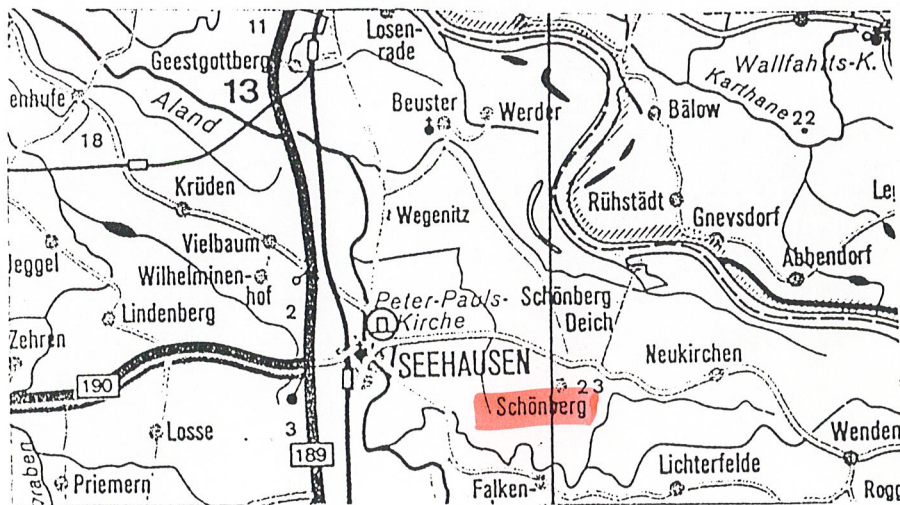


Bebauungsplan -Gartenstraße-

"allgemeines Wohngebiet"

Gemeinde Schönberg
Verwaltungsgemeinschaft Seehausen/Altm.
Landkreis Osterburg

Auftraggeber: Gemeindevertretung Schönberg



Planung:



-HAUSBAU-
Architektur- und Ingenieurbüro GmbH
Winkelmann Platz 2b
39615 Seehausen
Tel. (03 93 86) 28 71

1. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Gartenstraße" wird wie folgt begrenzt:

Im Norden begrenzt durch das Gewerbeobjekt "Landtechnik".
Im Osten durch mehrgeschossigen Wohnungsbau.
Im Süden durch landwirtschaftliche Nutzfläche.
Im Westen ebenfalls durch landwirtschaftliche Nutzfläche.

2. Bestehende Rechtsverhältnisse

Ein geltender Flächennutzungsplan für dieses Gebiet um Schönberg Gartenstraße gibt es derzeit nicht, der vorhandene Flächennutzungsplan ist in der Genehmigungsphase. Der Bebauungsplan entspricht der beabsichtigten dörflichen Entwicklung (§ 246 a BauGB). Das Plangebiet wird zur Zeit landwirtschaftlich und gärtnerisch genutzt.

3. Anlaß und Ziele des Bebauungsplanes

3.1 Anlaß

Der große Wohnbedarf in der Gemeinde Schönberg erfordert es, neue Standorte für den Wohnungsbau zu erschließen. Grundstücke für den Einfamilienhausbau sind sehr gefragt. Die Aufstellung des Bebauungsplanes soll für den Einfamilienhausbau entsprechende Grundstücke ausweisen. Die dort in den Randgebieten vorhandene Bebauung gilt es durch die Ausweisung neuer Baugebiete einzufassen bzw. zu ergänzen.

3.2 Ziele

Für den im Westen von Schönberg gelegenen Planbereich ist ein Baukonzept entwickelt worden, daß die bisher landwirtschaftlich und gärtnerisch genutzten Flächen überspannt. Im Anschluß an die vorhandene Bebauung soll sich ein Allgemeines Wohngebiet bilden. Das Plangebiet wird durch Stichstraßen mit Wendehammer und entsprechender Bepflanzung mit ortstypischen Bäumen gegliedert. Zur Versorgung des täglichen Bedarfs können Verkaufsstellen im Ortskern genutzt werden.

3.3 Verfahrensablauf

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt nach dem Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz mit Wirkung vom 01.05.1993 mit nachfolgenden Verfahrenserleichterungen gem. § 19 Abs.1 BauGB-MaßnahmenG.

- Beschluß der Gemeindevertreterversammlung über die Aufstellung des Bebauungsplanes "Gartenstraße"
- Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses
- Beteiligung Träger öffentlicher Belange **innerhalb eines Monats**
- Beschluß über öffentliche Auslegung
- ortsübliche Bekanntmachung über Ort und Dauer der Auslegung
- Verzicht auf vorgezogene Bürgerbeteiligung**, den Bürgern ist allerdings bei der öffentlichen Auslegung des Planentwurfes Gelegenheit zur Erörterung zu geben. Hierauf ist in der ortsüblichen Bekanntmachung hinzuweisen.
- Öffentliche Auslegung **2 Wochen**
- Behandlung der Bedenken und Anregungen
- Satzungsbeschluß
- Durchführung des Genehmigungsverfahrens **innerhalb eines Monats**, bei dringendem Wohnbedarf und wenn dies die Gemeinde im Genehmigungsantrag erklärt hat.
- ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigung = Rechtsgültigkeit

4. Inhalt des Bebauungsplanes

4.1 Verkehrserschließung

Die äußere Erschließung des Planbereiches erfolgt über die Gartenstraße in Anbindung an die Straße nach Seehausen bzw. Werben.

Die innere Erschließung des Planbereiches erfolgt mittels Stichstraße und Wendehammer. Die Bemessung der Straßen ist abgestuft und der Ausbau der Straßen für eine Verkehrsberuhigung ausgelegt.

Über die Beschaffung der Haupteerschließungsstraße -Gartenstraße- muß die Gemeinde gesondert entscheiden, da Sie nicht Bestandteil des Bebauungsplanes ist.

Die Stichstraßenbreite beträgt 3,5 m. Dieses ist ein Maß für die eigentliche Fahrbahn wobei neben der Straße der öffentliche Parkraum in einer Breite von 2,5 m versetzt in Parallelaufstellung vorgesehen ist. Zwischen den Park-, Ausweichplätzen werden entsprechend Bebauungsvorschlag Bäume gepflanzt.

Für die privaten Stellplatzflächen ist ein Verhältnis von mind. 1:1 vorgesehen.

Mit den öffentlichen Parkplätzen ist ein Gesamtverhältnis von 1:1,5 (Wohnung/Stellplätze oder Parkplätze) vorhanden.

Für den Zweigeschossigen Bereich sind gesonderte Stellplatzflächen ausgewiesen. Im Bereich der Einfamilienhäuser sind Carports bzw. Garagen auf den jeweiligen Grundstücken möglich.

Erforderliche Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Allgemeinheit und der Gemeinde Schönberg werden, falls erforderlich, im Laufe des Verfahrens noch nachgetragen. Zu den bereits vorgesehenen Leitungsrechten zählt die Gas-Leitung parallel und süd-östlich zur Gartenstraße. Die Regenentwässerung auf den Grundstücken erfolgt individuell ins Gelände und wird versickert. Im Bereich der öffentlichen Grünflächen werden Wege entsprechend für Fußgänger und Radfahrer ausgebaut. Sie umlaufen das gesamte Plangebiet in süd-östlicher Richtung, um den Zugang zum vorhandenen Kinderspielplatz zu ermöglichen.

4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung ist für die vorhandenen und neu zu errichtenden Wohnflächen als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) festgesetzt.

Für das gesamte Allgemeine Wohngebiet ist eine Grundflächenzahl von 0,3 vorgesehen.

Die Geschößflächenzahl ist mit 0,6 / 0,3 zweig./eing. festgelegt. Der Bebauungsvorschlag, der Grundlage dieses Bebauungsplanes ist, zeichnet die Möglichkeit der Stellung der Gebäude und Zuordnung der Freiflächen ab.

Die Bauweise ist im Bebauungsgebiet als offene Bauweise vorgesehen. Bei Reihenhäusern in der Mitte der Zeile ist die geschlossene Bauweise erforderlich, da dann beide Grenzen bebaut werden können und müssen.

Im Bereich der Einfamilien- und Doppelhäuser erscheint eine offene Bauweise am zweckmäßigsten, um mit den laut Bauordnung geforderten Abstandsflächen zu den Nachbargrundstücken eine aufgelockerte Bauweise zu erhalten.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen dargestellt und ergänzt die vorgenannten übrigen Festsetzungen. Hiermit soll erreicht werden, das auch entlang der ausgewiesenen öffentlichen Straßen eine markante Bebauung realisiert wird und zur räumlichen Gliederung und Gestaltung beiträgt.

4.3 Grünanlagen

Die dargestellten Grünflächen sind durch Fuß- und Radwege erschlossen. Im Bereich der nördlichen Grundstücke zum Gewerbebetrieb erfolgt die Aufschüttung eines Walles um eine Abgrenzung zum Gewerbebetrieb zu realisieren.

Die Bepflanzung im Plangebiet erfolgt mit ortstypischen Bäumen wie Eiche (*Quercus robur*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Spitzahorn (*Acer platanoides*), Hainbuche oder (*Carpinus betulus*).

Entlang der Straßen sind in allen Bereichen Anpflanzungen von Straßenbäumen geplant. Diese müssen noch mit den Versorgungsleitungen koordiniert werden. Grundsätzlich sollen Parkplätze und Stellplätze in Längsaufstellung durch Baumscheiben getrennt werden, um hier einen gegliederten beschatteten Straßenraum zu erhalten. Immer sollte jedoch der Straßenraum so markant begrünt werden, das man in dieser Begrünung einen Leitfaden und eine Orientierung erkennt.

Die privaten Flächen, die an die Straßen grenzen, können in anderer Art bepflanzt und gestaltet werden und sollten sich bewußt von den mit den Straßenbäumen bepflanzten Bereichen absetzen.

5. Versorgungsleitungen und Entwässerung

5.1 Entwässerung

Die Entwässerung muß im Trennverfahren erfolgen. Die Regenentwässerung kann über ein Rohrsystem in den die Südseite des Plangebietes begrenzenden Graben erfolgen, oder wenn die Baugrundverhältnisse dies zulassen über Mulden oder ähnliches ins Gelände. Definitive Aussagen über die Lage der Schmutzwasserableitung kann erst nach Befragung der Träger öffentlicher Belange erfolgen.

5.2 Bewässerung

Die Trinkwasserversorgung wird durch Stichleitungen hergestellt. Die Einspeisung sollte von der Gartenstraße erfolgen. Es sind Löschwasserhydranten im Rohrnetz einzubauen, so das für einen Brandfall eine ausreichende Wasserversorgung sichergestellt werden kann.

5.3 Versorgung mit Elt- und Gas

In Abstimmung mit dem Energieversorger werden Flächen für evtl. Umformerstationen im Verlaufe des Planverfahrens eingeplant und festgesetzt. Für die Erschließung mit Erdgas sollte die vorhandene Erdgasleitung in der Gartenstraße genutzt werden. Dies hat nur in Abstimmung mit dem Versorgungsunternehmen zu erfolgen.

6. Spielplatz

Der vorhandene Spielplatz in süd-ost-Richtung vor dem vorh. mehrgeschossigen Wohnungsbau wird mitgenutzt, daher ist auf einen gesonderten Spielplatz im Planungsgebiet verzichtet worden. Der vorh. Spielplatz ist mittels der im Plangebiet vorgesehenen Geh- und Radwege erschlossen.


Michael König
Berater **Hausbau** Ingenieur
Architektur- und Ingenieurbüro GmbH
Str. d. Freundschaft 33 - Tel. 039361/239
39517 Lüderitz