

B E G R Ü N D U N G

Bebauungsplan "Am Deich" der Gemeinde Schartau

1.0. Einführung

Die Gemeinde Schartau liegt nordöstlich von Magdeburg im Landkreis Burg.

An die Gemeinde Schartau grenzt

südwestlich	die Gemeinde Heinrichsberg und die Gemeinde Niegripp
östlich	die Stadt Burg
nördlich	die Gemeinde Rogätz

Die Gemeinde Schartau plant im Westen ihrer Gemeinde ein Wohngebiet zu errichten. Auf den ca. 2,55 ha großen Flurstücken 473/11, 818/11, 477/11, 907/18, 18/10 des Flures 4 besteht die Möglichkeit ca. 35 Einfamilien oder Doppelhäuser zu errichten.

Das auf dem Übersichtsplan gekennzeichnete Gebiet ist durch eine Änderung des Flächennutzungsplanes für die Wohnbebauung vorgesehen. Der Bebauungsplan entspricht somit dem Flächennutzungsplan der Gemeinde. Die ausgewiesenen Flächen werden bis zum jetzigen Zeitpunkt als Weideflächen genutzt.

Bei der Erarbeitung des Bebauungsplanes steht die Deckung des dringend benötigten Wohnbedarfs im Vordergrund. Bauanträge liegen in der Gemeinde vor.

Die Realisierung der Baumaßnahme fördert kurzfristig wirtschaftliche Belange, berührt die Interessen der Landwirtschaft kaum und fördert die Entwicklung der Gemeinde Schartau.

2.0. Planerische Festlegungen

2.1. Bauliche Nutzung

Auf der als allgemeines Wohngebiet ausgewiesenen Fläche besteht die Möglichkeit, ca. 35 Einfamilien- bzw. Doppelhäuser zu errichten. Des Weiteren besteht die Möglichkeit, wie im § 4 Abs. 2 BauNVO aufgeführt, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften und nicht störende Handwerksbetriebe zu errichten. Ausnahmen, wie im § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführt, sind nicht zulässig.

Als Nebenanlagen sind auf den Grundstücken Garagen zugelassen, soweit die Grundflächenzahl nicht überschritten wird.

2.2. Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden als Maße der baulichen Nutzung folgende Werte festgelegt:

Grundflächenzahl	0,3
Geschoßflächenzahl	0,3

Die im § 17 Abs. 1 BauNVO angegebenen Höchstmaße werden somit nicht überschritten. Für die geplante Wohnbebauung wird eine eingeschossige Bauweise vorgeschrieben. Dies entspricht dem ländlichen Charakter der Gemeinde Schartau und paßt sich in das Ortsbild harmonisch ein.

Bei der eingeschossigen Bauweise ist der Ausbau des Dachgeschosses möglich. Der Ausbau darf maximal $\frac{2}{3}$ der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses betragen.

Der Dremmel sollte eine Höhe von 0,8 m nicht überschreiten.

Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens der Häuser wird auf max. 1,00 m über Oberkante Gehweg festgelegt.

Die Traufhöhe dieser Häuser sollte eine Höhe von max. 4,00 m über OK Gehweg nicht überschreiten.

2.3. Dächer

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird eine geneigte Dachform vorgeschrieben. Die Dachneigung soll zwischen 30° bis 50° betragen. Damit steht die Wahl zwischen Walm-, Krüppelwalm- und Satteldach frei. Ausnahmen sind nur für die Nebenanlagen (Garagen) zulässig.

Die Firstrichtung wird parallel bzw. rechtwinklig zur Erschließungsstraße vorgeschrieben.

3.0. Ver- und Entsorgung des Gebietes

3.1. Verkehrswege

Die Erschließungsstraße des Wohngebietes bindet an einen vorhandenen, unbefestigten Weg an. Dieser Weg muß im Zuge der Realisierung des Bauvorhabens ausgebaut werden. Diese Straße ist als Zufahrtsstraße zum Wohngebiet mit einer Breite von 5,5 m und einem 1,5 m breiten Gehweg geplant. Gehweg und Fahrbahn werden durch die Anordnung eines Hochbordes getrennt. Die Erschließungsstraße des Wohngebietes erhält eine Breite von 4,5 m und einen Gehweg mit einer Breite von 1,5 m. Fahrbahn und Gehweg werden farblich voneinander getrennt.

Die Entwurfsgeschwindigkeit dieser Straßen wird mit 30 km/h festgelegt.

Der vorgesehene Wohnweg hat eine Breite von 3,0 m und erhält auf Grund der geringen Länge keinen Gehweg und keinen Wendehammer. Öffentliche Stellflächen für Kraftfahrzeuge werden nicht ausgewiesen. Das Abstellen der Fahrzeuge hat auf den privaten Grundstücken zu erfolgen.

3.2. Trinkwasser

Zur Versorgung des Wohngebietes mit Trinkwasser muß die in der Ortslage vorhandene Leitung verlängert werden.

3.3. Elektroversorgung

Das geplante Wohngebiet wird aus der Ortslage mit Elektroenergie versorgt.

3.4. Gasversorgung

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt (Juli 1993) erschließt die HASTRA die Gemeinde Schartau. Es wird daher möglich sein, die Wohnhäuser mit Gas zu versorgen.

3.5. Regen- und Schmutzwasserentsorgung

Die Gemeinde Schartau plant zur Zeit die Entwässerungsleitungen in ihrer Ortslage. Nach Realisierung dieses Bauvorhabens wird die Ableitung des Regen- und Schmutzwassers aus dem Wohngebiet möglich sein.

4.0. Gestaltung des Wohngebietes

4.1. Vorhandene Situation

Die für die Wohnbebauung vorgesehenen Flurstücke 473/11, 118/11, 477/11, 907/18, 18/10 werden bis zum heutigen Zeitpunkt als Weideland genutzt. Auf dem Flurstück 18/10, in unmittelbarer Nähe des Feldweges, befindet sich eine Baumgruppe (5 Pappeln) und eine einzeln stehende Pappel. Weiterer Baum- und Strauchbestand ist nicht vorhanden.

4.2. Grünordnerische Festlegungen

Die Anordnung des Wohngebietes stellt einen Eingriff in den Naturhaushalt des Gebietes dar. Ziel der grünordnerischen Festlegungen ist es, die negative Beeinflussung so gering wie möglich zu halten.

Festlegungen

- Zur Begrünung des Wohngebietes und zur Verbesserung des Siedlungsklimas sind je 300 m² Grundstücksfläche ein Baum (Laubbaum, Stammumfang mind. 12 bis 16 cm) zu pflanzen.
- Mind. 25 % der Grundstücksfläche ist gärtnerisch zu gestalten.
- Die Grundstücke des Wohngebietes sind mit einer Hecke aus einheimischen, standortgerechten Gehölzen einzufrieden.
- Die vorhandenen Pappeln sollten, wenn möglich, erhalten bleiben und in die Gestaltung des Wohngebietes mit einbezogen werden. Erweist es sich als unbedingt erforderlich, diese Bäume zu fällen, so die die Genehmigung bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Burg einzuholen.
- Die vorgesehene Bepflanzung des gesamten Wohngebietes hat aus einheimischen, standortgerechten Gehölzen zu erfolgen (siehe Pflanzliste).
- Die Bepflanzung sollte in der ersten Pflanzperiode nach Fertigstellung des Wohnungsbaues erfolgen.
- Entlang der Zufahrtsstraße zum Wohngebiet ist beidseitig eine Baumreihe zu pflanzen (einheimische Laubbäume, Stammumfang 12 - 16 cm).
- Der Grünstreifen am Deich (Mindestbreite 10 m) ist intensiv mit Bäumen zu bepflanzen.

Pflanzliste:

Bäume

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer campestre	Feldahorn
Aesculus hippocastanum	Kastanie
Fraxinus exelsior	Esche
Malus sylvestris	Wildäpfel oder andere Spezies
Prunus avium	Wildkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Carpinus betulus	Hainbuche
usw.	

Sträucher

Amelanchier ovalis	Felsenbirne
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Weißdorn
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Ribes	Johannesbeere
Rosa	Wildrosen
Salix	Weiden
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Roter Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Obstbäume

Apfel
Birne
Kirsche
Pfirsich
Aprikose
Pflaume