

Neuer Dorfteil

- überwiegend Einfamilienhäuser, eingeschossig, größtenteils mit Satteldächern (ausgebautes Dachgeschoß) in offener Bauweise
- unterschiedliche, nicht charakteristische Fenstergestaltung
- Straßenquerschnitte des alten Dorfteiles aufgenommen, Häuser teilweise mit größeren Vorgärten
- sehr offene Bauweise und nicht dorftypische Baukörper im Bereich der Albert- Schweitzer- Straße (Flachdächer, 3- geschossige Wohnhäuser, Garagenzeilen)

Verkehrssituation

Die Bundesstraße 246a von Schönebeck nach Gommern durchquert Plötzky in Nord- Süd- Richtung und kreuzt im Ort die Kreisstraße von bzw. nach Elbenaun und Pretzien. Die Bundesstraße 246a ist stark befahren. Eine Ortsumgehung ist vorgesehen.

Die Albert-Schweitzer-Straße kreuzt diese Bundesstraße und ist für Kfz gut erreichbar. Sie ist derzeit als Betonstraße ausgeführt. Aufgrund der zentralen Lage und der angestrebten Entwicklung der westlichen Seite zum Dorfzentrum und der Schaffung eines attraktiven Wohngebietes auf der östlichen Seite ist für die gesamte Albert-Schweitzer-Straße eine Verkehrsberuhigung vorgesehen. Eisenbahnanschluß besteht in Plötzky nicht.

Versorgungseinrichtungen und Dienstleistungen

Neben mehreren Einzelhandelseinrichtungen und Dienstleistungen im Dorfgebiet ist eine größere Verkaufseinrichtung an der Kreuzung B 246a- Albert-Schweitzer- Straße (Westseite) vorhanden.

Versorgungsleitungen

Im Bereich der Albert-Schweitzer-Straße sind vorhanden:

- Bewässerungsleitung (Trinkwasser)
- Abwasserleitung für Schmutzwasser DN 200
- Elektroerdkabel (220 V)
- Erdgasleitung

Ein Fernmeldekabel wurde 1992 im östlichen Fußweg der Salzstraße (246a) verlegt. Diese Leitungen können für die Erschließung des Baugebietes genutzt werden.

Topografie und Bodenbeschaffenheit

Das Baugebiet ist in Ost-West-Richtung fast horizontal und weist von Norden nach Süden ein Gefälle mit Höhenunterschieden bis zu 2,00 m auf. Es ist bis auf geringfügige Bodenerhebungen überwiegend eben. Der Boden (Baugrund) besteht aus nichtbindigen sandigen Erdstoff. Der Grundwasserspiegel liegt nicht im Gründungsbereich unterkellelter Gebäude. Der Baugrund ist als gut einzuschätzen.

Begrünung, Bepflanzung

Das Baugebiet weist im Bereich vorhandener Bebauung Rasenflächen und einen nur teilweise geordneten Bestand an heimischen Laubbäumen auf. In den unbebauten Bereichen haben sich Ruderalflächen mit wildem Bewuchs aus Birken, Robinien, Hundsrosen und Brombeeren entwickelt.

6. Städtebauliche Ziele und Festsetzungen im Bebauungsplan

6.1. Grundkonzept

Es wird davon ausgegangen, daß die dreigeschossigen Wohnhäuser an der Albert-Schweitzer-Straße und die angrenzende Bebauung in Form von ehemals landwirtschaftlich genutzten Hofanlagen am Kudergang und Birkenweg sowie von eingeschossigen Einfamilienhäusern und Gewerbeansiedlungen an der Waldstraße bei der zukünftigen Bebauung erhalten und berücksichtigt werden müssen. Ein teilweise, behutsamer Rückbau der städtebaulich störenden Garagenzeilen mit Flachdächern ist bei gleichzeitiger Bereitstellung von Ersatzflächen außerhalb des Baugebietes z.B. am Sportplatz u.a. durch die Gemeinde vorgesehen.

Durch die gemischte ein- und zweigeschossige Bebauung sowie durch Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser wird eine Anpassung an die vorhandene Bebauung angestrebt.

Eine merkliche Erhöhung der Begrünung ist vorgesehen.

6.2.1. Art der baulichen Nutzung

Festgesetzt wird das Baugebiet nach der allgemeinen Art der baulichen Nutzung als Wohnbaufläche und der besonderen Art der baulichen Nutzung als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß §1 BauNVO. Damit sind die unter §4 BauNVO aufgeführten Nutzungen zulässig, ausgenommen werden gemäß §1(6) BauNVO Tankstellen, Gartenbaubetriebe und größere Betriebe des Beherbergungsgewerbes mit mehr als 20 Betten. Zusätzlich zulässig sind Gebäude für Freiberufler.

6.2.2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§16 bis §23, BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung entspricht den in §17 BauNVO festgelegten Obergrenzen für Grundflächen- (GRZ) und Geschoßflächenzahl (GFZ).

Die Höhenstaffelung der Gebäude zwischen 1 und 3 Vollgeschossen mit ausbaubarem Dachgeschoß berücksichtigt die vorhandene Bebauung und die Topografie des Gebietes.

Die Festsetzungen der offenen Bauweise, der Dachform als Steildach zwischen 45 und 48 Grad für Gebäude mit einer Wandhöhe von mindestens 3,0 m und die minimale sowie maximale Traufhöhe basieren auf der ortsüblichen Bebauung in Plötzky.

Die überbaubare Grundfläche wird durch Baugrenzen festgesetzt. Neben Einzelhäusern werden Hausgruppen (Mehrfamilien-, Reihen- und Doppelhäuser) zugelassen.

6.3. Verkehrserschließung

Die derzeitige Linienführung der Albert- Schweitzer- Straße wird beibehalten. Der Ausbau erfolgt zur verkehrsberuhigten Zone mit einer Fahrbahnbreite von 4,75 m zuzüglich seitliche Sicherheitsabstände und einem einseitigem Gehweg (Begegnung von LKW und PKW bei vermindelter Geschwindigkeit ist möglich). Die Anliegerstraßen werden 4,00 m bzw. 4,75 m breit zuzüglich von Grünstreifen bzw. der nach RAS - Q erforderlichen Sicherheitsabstände ausgebaut (Begegnung LKW und Fahrrad bzw. Fußgänger) und ringförmig angelegt.

Die Autowerkstatt (Flurstück 57/50) sowie die Grundstücke/ Flurstücke 321/6, 321/7 und 57/68 können über diese Straßen rückseitig Zufahrten erhalten. Der verbleibende Garagenhof wird an die Albert- Schweitzer- Straße angebunden.

Öffentliche Parkplätze für PKW's werden straßenbegleitend angeordnet. Zusätzlich werden Parkplätze zwischen den vorhandenen Wohngebäuden und an der Zufahrt zur Autowerkstatt angelegt. Insgesamt lassen sich ca. 30 öffentliche PKW- Parkplätze realisieren. Eine Bushaltestelle liegt unmittelbar an der westlichen Grenze des Baugebietes an der Salzstraße (B 246a).

6.4. Ver- und Entsorgung

Das gesamte Baugebiet kann an die im Bereich der Albert-Schweitzer-Straße liegenden unterirdischen Schmutzwasser- und Trinkwasserleitung sowie an das Energiekabel (Elektro 220 V) angeschlossen werden. Für Fernmeldeanschlüsse steht das 1992 verlegte Kabel in der Salzstraße zur Verfügung. Der Bau eines Erdgasleitungsnetz erfolgte 1993 in der Gemeinde Plötzky. An dieses Netz kann auch die östliche Albert- Schweitzer- Straße angeschlossen werden.

Für die Beheizung der Gebäude wird Erdgas als Heizmedium festgelegt (Flüssige und feste Brennstoffe werden ausgeschlossen).

Oberflächenwasser (Straßenentwässerung und Dachentwässerung der Gebäude) ist sachgemäß zu versickern.

6.5. Grünflächen und Gehölze, Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen

Rasenflächen sind im Geltungsbereich als Vorgärten nördlich der vorhandenen dreigeschossigen Wohnbauten und als Wäscheplatzfläche südlich dieser Gebäude vorhanden.

Im Vorgartenbereich sind parallel zur Albert-Schweitzer-Straße kleinkronige Laubbäume vorhanden. Nördlich der Albert-Schweitzer-Straße befinden sich vereinzelt Laubbäume (Spitzahorn und Linden). Entlang der Salzstraße stehen verschiedene Arten von großkronigen Laubbäumen in unregelmäßigen Abständen.

Diese Grünflächen und der dargestellte Gehölzbestand sind zu erhalten.

Die geplante Bebauung erfolgt auf den derzeitigen Ruderalflächen und ist im Sinne des 8 NaturschG LSA als Eingriff in den Naturhaushalt des Gebietes zu bewerten. Es ist davon auszugehen, daß diese Flächen und der vorhandene Wildbewuchs verändert werden.

Als Ausgleich bzw. Ersatz der Eingriffe in den Naturhaushalt sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- . Verdichtung des Laubbaumbestandes an der Salzstraße (Neupflanzung von 5 großkronigen Linden)
- . Reihenförmige Neupflanzung von 17 großkronigen Bäumen nördlich der Albert-Schweitzer-Straße (Spitzahorn)
- . Neupflanzung von 9 großkronigen Laubbäumen am geplanten Spielplatz (Kastanien, Eichen)
- . Neupflanzungen von 20 kleinkronigen Bäumen an den Anliegerstraßen (Eberesche, Kugelahorn)
- . Neupflanzung von 5 Laubbäumen (Birken) an der Planstraße B
- . Einseitige Begrünung und Baum- und Strauchpflanzung an bzw. vor der Lärmschutzwand zwischen vorhandener Autowerkstatt und geplantem Wohngebiet
- . Erhalt und Erweiterung der öffentlichen Rasenflächen nördlich und südlich der mehrgeschossigen Wohngebäude
- . Beidseitige Grünstreifen an der Planstraße A und großen Teilen der Planstraßen B bis C bzw. einseitige Grünstreifen an der Planstraße E.

Für die Bepflanzungen werden in den Pflanzgeboten heimische, naturnahe Laubgehölze festgesetzt.

Durch die Gestaltung der Hausgärten wird eine weitere Begrünung des Wohngebietes erreicht.

Insgesamt wird der Grünflächenanteil bzw. der Gehölzbestand erhöht.

6.6. Spielplatz

Die Größe des Baugebietes unter Berücksichtigung der vorhandenen Wohngebäude erfordert die Anlage eines öffentlichen Spielplatzes. Dieser Platz mit einer Größe von ca. 500 m² läßt sich zweckmäßig südlich der mehrgeschossigen Wohngebäude anordnen.

6.7. Infrastruktur

Die Versorgung der zukünftigen Bewohner mit Waren des täglichen Bedarfes ist durch die vorhandenen Einrichtungen an der Salzstraße, Ecke westliche Albert-Schweitzer-Straße und anderen im Ort liegenden Läden realisierbar. Dienstleistungen und Reparaturbetriebe des Gemeinde können genutzt werden. Außerdem läßt das festgesetzte allgemeine Wohngebiet die Ansiedlung von Versorgungseinrichtungen zu.

6.8. Flächenbilanz

Baugebiet, insgesamt	Fläche (ha)	Anteil (%)
Baugebiet, insgesamt	2,05	100
Nutzfläche (WA)	0,97	47,3
davon überbaubare Flächen	0,43	21,0
vorhandene bebaute Flächen	0,10	4,9
öffentliche Grünflächen	0,58	28,3
öffentlicher Spielplatz	0,07	3,4
öffentliche Straßen und Wege	0,38	18,6
öffentliche Parkflächen	0,05	2,4
Flächen für Lärmschutz 1)	(0,04) 1)	(2,0) 1)

1) in Grünflächen enthalten

7. Umweltverträglichkeit

Durch die Nutzung des Plangebietes als allgemeines Wohngebiet und dem Ausbau der Albert- Schweitzer- Straße sowie der Anliegerstraßen als verkehrsberuhigte Zone entsteht kein unzumutbarer Lärm. Übermäßige Lärmbelastigungen von der insbesondere im Berufsverkehr stark befahrenen Salzstraße (B 246a) (Geschwindigkeitsbegrenzung auf 30 km/h) und von der Autowerkstatt werden durch Bepflanzungen bzw. durch eine nachgewiesene Lärmschutzwand vermieden.

Die Betreiber sich eventuell ansiedelnder Dienstleistungs- und Gewerbeeinrichtungen werden beauftragt, die zulässigen Schallbeurteilungsregel gemäß Beiblatt zur DIN 18005 T.1 durch entsprechende innerbetriebliche Regelungen und Maßnahmen an allen Standorten des Plangebietes zu garantieren.

6.00 bis 22.00 Uhr: 55 dB
22.00 bis 6.00 Uhr: 40 dB

Unzulässige Schadstoff- Immissionen der Luft sind nicht vorhanden und nicht zu erwarten. Über eventuelle, die Bebauung beeinträchtigende Altlasten im Boden ist nichts bekannt. Es liegen keinerlei Hinweise dazu vor.