

# **Bebauungsplan Nr. 2**

## **"Große Bruchwiese"**

**Gemeinde:** Pretzien

**Landkreis:** Schönebeck

**Planung:** Ingeniergesellschaft mbH  
Dipl.-Ing. Halßen  
Mittelstraße 24  
06785 Oranienbaum

## 9. Erschließung

### 9.1. Verkehrsmäßige Erschließung

Die verkehrsmäßige Erschließung erfolgt über die Dornburger Straße. Weiterhin ist der Ausbau des Weges auf dem Gelände der Privatbahn geplant, der in seiner nördlichen Verlängerung die Erholungsgebiete im Umfeld des Plattensees erschließt. Gleichzeitig existiert über diese Straße eine Verbindung nach Dannigkow.

Den südlichen Anschluß des Plangebietes bildet eine bereits ausgebaute Straße in Richtung Ortskern.

Durch den Bau von Anliegerstraßen (wie im Bebauungsplan ersichtlich) wird die Zufahrt zu den einzelnen Grundstücken sichergestellt. Die Einfahrten zu den Grundstücken sind in Absprache mit den Eigentümern festzulegen.

Als Straßenbefestigung wird versickerungsfähiger Pflasterbelag (in Sand versetzt) gewählt.

Durch Verkehrsberuhigende Maßnahmen sowie durch Geschwindigkeitsbegrenzungen im Plangebiet ist dafür Sorge zu tragen, daß die Immissionsrichtwerte lt. TA-Lärm 2.321 eingehalten werden.

### 9.2. Ruhender Verkehr

Im Plangebiet sind keine öffentlichen Parkflächen für den ruhenden Verkehr gesondert festgesetzt. Die notwendigen Stellplätze werden auf den Grundstücken realisiert. Mit der Schaffung der Stellplätze auf dem Grundstück ist der Bedarf an Parkflächen für den ruhenden Verkehr gemäß § 49 Bauordnung Ziffer 1.1. mit 1 bis 2 Stellplätzen je Wohnung realisiert.

Die Schaffung von Parkmöglichkeiten für den Besucherverkehr erfolgt durch die planerische Gestaltung der Anliegerstraßen.

Bei Nutzung der Bauflächen nach § 4, Abs. 3, Nr. 1 bis 4 der BauNVO sind die entsprechenden Richtwerte einzuhalten.

### 9.3. Sichtdreieck

Erforderliche Sichtdreiecke an den Straßeneinbindungen im Plangebiet wurden entsprechend RAST festgesetzt. Bei Anpflanzungen ist darauf zu achten, daß eine Sichtbehinderung vermieden wird. Wuchshöhe max. 1,00 m

#### 9.4. Wasserwirtschaftliche Erschließung

Die Wasserversorgung erfolgt über eine Anbindung an die östliche des Plangebietes verlaufende Trinkwasserleitung.

Eine Schmutzwasserkanalisation ist beim Bau der südlichen Anliegerstraße bereits verlegt worden. Ebenso soll mit den übrigen Straßen verfahren werden.

Die Ver- und Entsorgung der Grundstücke entlang der Dornburger Str. sowie längs der Privatbahn erfolgt über die im Bebauungsplan ausgewiesenen Flächen für Geh- und Leitungsrechte.

Unter Beachtung und in Abstimmung mit dem Vorhaben Abwasserentsorgung Pretzien 3 BL 1994 Anschluß Wohnsiedlung "Große Bruchwiese" wird das anfallende Schmutzwasser aus dem o. g. Wohnbereich in den Schacht 8 f (Entschacht von PW 6) abgeschlagen.

Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf diesen zur Versickerung zu bringen.

Die Anordnung von Zisternen auf den Grundstücken ist ebenfalls möglich.

Das Oberflächenwasser auf den befestigten öffentlichen Flächen wird über Straßeneinläufe, die an Sickerschächten angeschlossen werden an Ort und Stelle zum versickern gebracht.

Diese Variante kann aufgrund der bestehenden Bodenverhältnisse realisiert werden.

#### 9.5. Strom- und Erdgasversorgung

Diese Energieversorgung wird im Rahmen der Erschließung in Abstimmung mit den Versorgungsträgern vorgenommen und, soweit verfügbar, hergestellt.

#### 9.6. Brandschutz

Die für den Brandschutz erforderlichen Hydranten werden in ausreichender Zahl im Zuge des Neubaus der Trinkwasserleitung errichtet.

#### 9.7. Müllbeseitigung

Die Beseitigung des anfallenden Hausmülls erfolgt durch die öffentliche Müllabfuhr der Stadt- und Kreisreinigung Schönebeck. Gemäß der Abfallsatzung des LK Schönebeck zur ordnungsgemäßen Abfallentsorgung (Glas, Papier, Kunststoff) wird ein gemeinsamer Containerstellplatz für die Baugebiete "Große Sorge" und "Große Bruchwiese" auf dem Flurstück 128/56 vorgesehen

## 9.8. Begrenzung der Immissionskonzentrationen

Im Interesse der Vermeidung von Erhöhungen der Immissionskonzentrationen an Luftschadstoffen werden folgende Festsetzungen getroffen:

Im Geltungsbereich des Plangebietes ist die Verwendung von anderen Brennstoffen als Erdgas bzw. Heizöl auszuschließen (offene Kaminfeuer ausgenommen).

## 10. Zeichnerische Festsetzungen

Der gesamte Bereich des Plangebietes ist als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) festgesetzt worden. Unter Abzug der Verkehrsflächen umfaßt das Wohngebiet eine Fläche von ca. 3,2 Hektar.

Auf die Festlegung von Baulinien wurde hier verzichtet. Mit der Darstellung von Baugrenzen sind Baufelder entstanden innerhalb derer die Bebauung vorgenommen werden kann.

Um eine baugerechte Aufteilung der Grundstücke realisieren zu können ist eine Erschließungsstraße (Spangenstraße) festgesetzt worden, welche an die Straße Privatbahn angeschlossen ist. Alle übrigen Straßen sind Stichstraßen mit Wendehammer.

Um die Interessen der Grundstückseigentümer von vornherein zu berücksichtigen, ist im Plangebiet eine Teilparzellierung vorgenommen worden.

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 17 Bau NVO (in der Fassung vom 23.01.1990) wie folgt festgesetzt:

### WA-Gebiete

- Grundflächenzahl - GRZ - 0,4
- Geschoßflächenzahl - GFZ - 0,4

Die Zahl der Vollgeschosse wird in den WA-Gebieten auf I festgesetzt. Ein oberstes Vollgeschoß ist gemäß der gestalterischen Festsetzung zusätzlich im Dachraum zulässig.

Die Bauweise wird gemäß § 33, Abs. 2 BauNVO in Anlehnung des Charakters der angrenzenden Bereiche für das gesamte Gebiet als "offene Bauweise" festgesetzt. Eine Grenzbebauung ist entsprechend § 6 der Bauordnung möglich.

## 16. Altlasten

Altablagerungen und Altlasten, die als altlastenverdächtige Flächen in Betracht kommen könnten, sind in dem hier aufgezeigten Plangebiet nicht bekannt.

## 17. Bodenfunde

Sollten bei Bau- und Erdarbeiten vor- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese Funde gemäß den Bestimmungen des Denkmalschutzes den zuständigen Behörden zu melden.

## 18. Kosten, Finanzierung und Plandaten

Die Kosten für die Bauleitplanung werden durch die Grundstückseigentümer übernommen.  
Der Erschließungsaufwand wird durch bereits bewilligte Fördermittel (Befestigung der Dornburger Str. und der südlichen Anliegerstr.) kompensiert. Die restlichen Beträge werden auf die Grundstücke umgelegt.

### Plandaten

Gesamtfläche des Plangebietes	ca. 3,42 ha = 100 %
Verkehrsflächen	ca. 0,15 ha = 4,5 %
WA-Gebiet	ca. 3,27 ha = 95,5 %