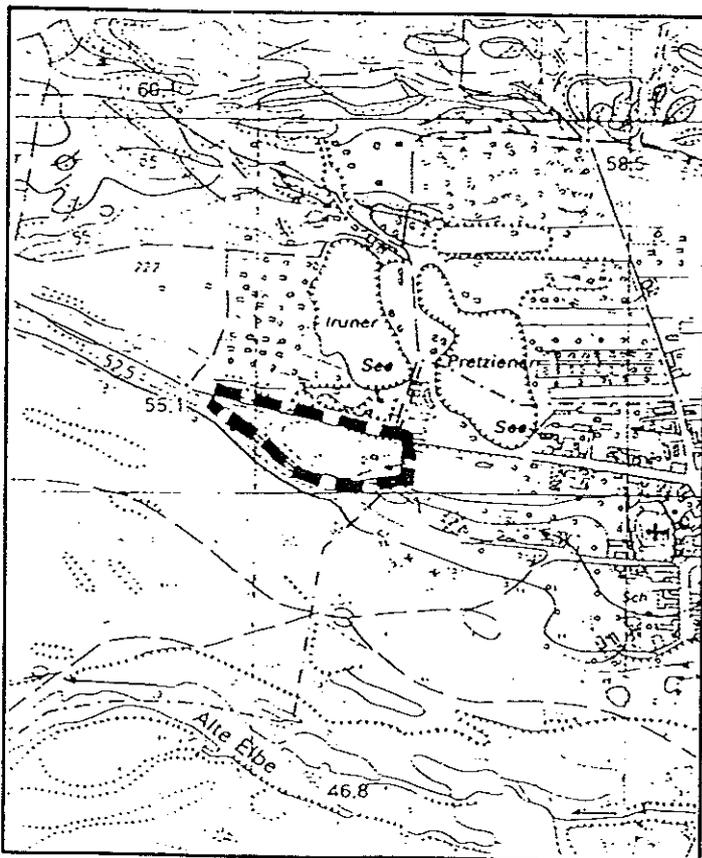


PRETZIEN

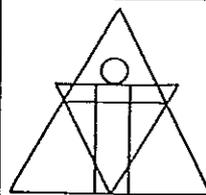
BEBAUUNGSPLAN

PRETZIENER DREIECK



AUFTRAGGEBER:

ERHARD MEIER
AM PARK 24
39245 PRETZIEN

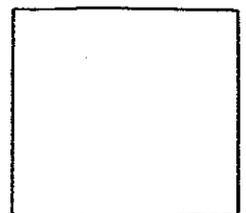
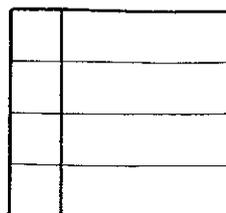


ARCHITEKT

DIPL-ING HEINZ MATTERN
GAREISSTRASSE 13
39106 MAGDEBURG
TEL 0391/ 5617960
FAX 0391/ 5612654

AUFGESTELLT:
MAGDEBURG, 01.08.1996

Heinz Mattern



Neue Dorfteile

- überwiegend Einfamilienhäuser, eingeschossig, größtenteils mit Satteldächern (ausgebautes Dachgeschoß) in offener Bauweise
- unterschiedliche, nicht charakteristische Fenstergestaltung
- Straßenquerschnitte des alten Dorfteils aufgenommen, Häuser teilweise mit größeren Vorgärten

Verkehrssituation

Das Baugebiet liegt an der Kreisstraße K 1-296 Plötzky nach Pretzien. Diese Kreisstraße ist in Plötzky an die Bundesstraße 246a von Schönebeck nach Gommern angeschlossen. Eisenbahnanschluß besteht in Pretzien nicht. Nächste Bahnhöfe sind Gommern und Schönebeck.

Versorgungseinrichtungen und Dienstleistungen

Im Dorfgebiet sind mehrere Einzelhandelseinrichtungen und Dienstleistungen vorhanden. Eine größere Verkaufseinrichtung befindet sich in Plötzky.

Versorgungsleitungen

Eine E-Freileitung parallel zur Kreisstraße ist vorhanden. Im Bereich der Kreisstraße kann je eine Trinkwasser-, Schmutzwasser-, Erdgas- und Fernmeldeleitung von Pretzien herangeführt werden.

Topographie und Bodenbeschaffenheit

Das Baugebiet liegt ca. 1 bis 3m tiefer als die nördlich vorbeiführende Kreisstraße mit einem Gefälle von Westen nach Osten und geringfügig von Norden nach Süden. Auf der Südseite erstreckt sich entlang der gesamten Südseite ein natürlicher Wall mit Kiefernhochwaldbestand mit einer Breite von 30 bis 40m und einer Höhe von 2 bis 3m über OF Gelände. Dahinter liegen die Elwiesen, die etwa 2m unter OF Gelände des Baugebietes liegen. Nördlich der Kreisstraße befinden sich wiederum bewaldete Erdwälle. Dahinter liegt ein Wochenendhausgebiet. Das Gebiet ist bis auf geringfügige Bodenerhebungen überwiegend eben. Der Boden (Baugrund) besteht aus nichtbindigem sandigem Erdstoff. Der nächste Grundwasserspiegel liegt gemäß durchgeführter Baugrunduntersuchungen ca. 1,3 bis 1,5 m unter Geländeoberfläche. Durch die bereits durchgeführte Aufschüttung des Geländes liegt dieser Grundwasserspiegel dann ca. 2,5 bis 3,0 m unter der neuen Geländeoberfläche und damit unter der Gründungssohle unterkellelter Gebäude.

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

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

Es sind Gebäude mit 1 und 2 Vollgeschossen zulässig, wobei das 2. Vollgeschöß stets im ausgebautem Dach liegen muß.

Die Festsetzung der offenen Bauweise, der zulässigen Grundflächen, die Dachform als Steildach zwischen 45 und 48 Grad und die maximale Traufhöhe basiert auf der ortsüblichen Bebauung in Pretzien. Die Dachneigung paßt sich der angrenzenden Bebauung an.

Die überbaubare Grundfläche wird durch Baugrenzen festgelegt. Neben Einzelhäusern werden Doppelhäuser zugelassen.

6.3. Verkehrserschließung

Das Baugebiet liegt unmittelbar an der Kreisstraße K 1-296 und wird von dieser über eine zur Zeit nicht öffentlich genutzte Einfahrt erschlossen.

Diese Einfahrt liegt ca. 10m vor dem derzeitigem Standort des Ortseingangsschildes von Pretzien. Die Verkehrserschließung des Baugebietes erfolgt über eine Anliegerstraße, die verkehrsberuhigt ausgebaut wird (Linienführung, Beschilderung). Die lichte Breite der Straße beträgt 4,75m + 2x 0,25m Seitenstreifen ohne gesonderten Gehweg (Begegnung von LKW und PKW bei verminderter Geschwindigkeit ist möglich) und endet in einem Wendehammer. Im Plangebiet werden nur 4 öffentliche Parkplätze besonders festgesetzt, die straßengegleitend angeordnet werden. Diese Stellplätze dienen vorrangig Besuchern der Anlieger. Von den Anliegern sind weitere Stellplätze für den Eigenbedarf auf den Grundstücken unter Beachtung des §49 BO zu realisieren.

Die Gemeinde Pretzien beabsichtigt, den derzeit im Bau befindlichen straßenbegleitenden Gehweg auf der Südseite der Kreisstraße K 1-296 von der Grundstückseinfahrt Flurstück 57/35, Flur 1 bis zur Planstraße A des Baugebietes (zukünftiger Name: Pretziener Dreieck) weiterzuführen. Der Gehweg liegt außerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes. Weiterhin ist vorgesehen, auf der Kreisstraße K 1-296 in Höhe der Einmündung des Weges in das Naherholungsgebiet verkehrsberuhigende Maßnahmen einzubauen und das gesamte Dorfgebiet zur Tempo-30-Zone zu erklären.

6.4. Ver- und Entsorgung

Das Baugebiet kann nach Rücksprache mit dem Bürgermeister der Gemeinde Pretzien an die Ver- und Entsorgungsnetze der Gemeinde Pretzien angeschlossen werden:

Trinkwasser, Erdgas, Telefon:	Heranführung von Pretzien
Schmutzwasser	: Anschluß an die geplante Schmutzwasserleitung im Bereich der Kreisstraße
Elektroenergie	: Anschluß an vorhandene Leitung ggf. Erdverlegung

6.5. Grünflächen

Zwischen der Erschließungsstraße und dem Kiefernwald bis zum Wendehammer und an dem westlichen Ende des Baugebietes werden naturnahe Grünflächen erhalten. Der Wendehammer wird durch einen Grünstreifen eingefasst und mit Gehölzen bepflanzt.

Weitere Gehölzpflanzungen sind von der Gemeinde außerhalb des Geltungsbereiches des B-Planenes entlang der Kreisstraße K 1-296 in den Bereichen, in dem derzeit kein Bewuchs vorhanden ist, vorgesehen.

Diese Bepflanzung hat die Funktion des Sicht- und Lärmschutzes.

Grundsätzlich sind standortnahe Bäume und Sträucher vorzusehen:

Bäume:		Wuchshöhe
Gemeine Birke	<i>Betula peudula</i>	<25m
Robinie	<i>Robinia pseudoacacia</i>	<15m
Eichen	<i>Quercus rubra</i>	20...30m
	<i>Quercus petraea</i>	30m
Ebereschen	<i>Sorbus</i>	<15m
Feldahorn	<i>Acer campreste</i>	10...15m
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>	20...25m
Roßkastanie	<i>Aesculus hippocastanum</i>	20m
Winterlinden	<i>Tilia cordata</i>	<30m
Sträucher (westlicher Bereich):		
Salweide	<i>Salix caprea</i>	<7m
Schwarzdorn	<i>Prunus spinosa</i>	3m
Sträucher (östlicher Bereich):		
Besenginster	<i>Cytisus scoparius</i>	3m
Heckenrose	<i>Rosa rubiginosa</i>	2...3m
Spierstrauch	<i>Spireax arguta</i>	2m
Sanddorn	<i>Hippophae rhamnoides</i>	2m

An der Planstraße A und in den Hausgärten sollten keine Robinien gepflanzt werden, da sie als giftig eingestuft werden.

An der Kreisstraße K 1-296 sind neben den Sträuchern als Bäume kleinkronige Kugel-Akazien (*Robinia pseudoacacia* 'Umbraculifera') so wie auch im Dorf zu verwenden. Dadurch wird der Blick von der Kreisstraße auf die Kirche bei gleichzeitigem Lärmschutz gewährleistet.

6.6. Spielplatz

Ein öffentlicher Spielplatz wird in dem relativ kleinen Baugebiet nicht vorgesehen.

6.7. Infrastruktur

Die Versorgung der zukünftigen Bewohner mit Waren des täglichen Bedarfes ist durch die vorhandenen Einrichtungen realisierbar. Dienstleistungen und Reparaturbetriebe der Gemeinden Pretzien und Plötzky können genutzt werden.

6.8. Flächenbilanz

		Fläche (ha)	Anteil (%)
Baugebiet insgesamt	11247m ² =	1,125	100
Nutzfläche (WA)		0,891	79,2
davon überbaubare Fläche		0,204	18,1
vorhandene bebaute Fläche		0,012	1,1
private Grünflächen		0,675	60,0
öffentliche Grünflächen		0,145	12,8
öffentliche Straßen und Wege		0,085	7,6
öffentliche Parkplätze		0,005	0,4

1) in Grünflächen enthalten

7. Umweltverträglichkeit

Durch die Nutzung des Plangebietes als allgemeines Wohngebiet und dem Ausbau der Anliegerstraße als verkehrsberuhigte Zone entsteht kein unzumutbarer Lärm.

Lärmbelastigungen von der Kreisstraße K 1-296 werden durch Bepflanzung vermieden.

Die Betreiber sich eventuell ansiedelnden Dienstleistungs- und Gewerbeeinrichtungen werden beauftragt, die zulässigen Schallbeurteilungspegel gemäß Beiblatt zur DIN 18005 T.1 durch entsprechende innerbetrieblich 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.

8. Maßnahmen zur Planverwirklichung

Zur Planverwirklichung sind folgende Maßnahmen erforderlich:

1. Aufstellung, Beschluß und Genehmigung des Bebauungsplanes
2. Parzellierung der öffentlichen und zu bebauenden Flächen
3. Erschließung der zu bebauenden Flächen durch Ver- und Entsorgungsleitungen
4. Neubau der Anliegerstraße (Planstraße A), des Wendehammers und der öffentlichen Parkflächen
5. Herrichten der öffentlichen Grünflächen einschließlich Bepflanzung
6. Verkauf und Bebauung der Bauflächen unter Beachtung der örtlichen Bauvorschriften und Pflanzgebote