

BAULEITPLANUNG DER GEMEINDE PRETZIEN

ENTWURF

B E B A U U N G S P L A N Nr. 5 " AM DEICH "
mit örtlichen Bauvorschriften

I N H A L T :

- Begründung zum Bebauungsplanentwurf
- Bebauungsplanentwurf - mit örtlichen Bauvorschriften

Bearbeitungsstand: April 1998 = entspricht dem Stand Mai 1999

3.4. Erschließungsmaßnahmen

Die Lage des Grundstückes ermöglicht die verkehrstechnische Anbindung im Norden und Süden an das öffentliche Straßennetz.

Die verkehrsmäßige Erschließung der einzelnen Eigenheime des Wohngebietes erfolgt über eine Wohnstraße, die das Wohngebiet in Nord-Süd-Richtung erschließen wird und sich an der westlichen Grundstücksgrenze orientiert.

Die Straße wird durch einen Gehweg begleitet.

Im Norden erfolgt eine Anbindung an die August-Bebel-Straße und im Süden wird eine Anbindung an die Hafenstraße hergestellt.

In den Anbindungsbereichen werden entsprechende Sichtfelder freigehalten, um eine sichere Ausfahrt aus dem Wohngebiet zu gewährleisten.

Der innere Aufschluß wurde so angeordnet und die Straßen in Anlehnung an die EAE 85/95, b z w. RStO 86, Fassung '89, ausgebildet, daß alle Grundstücke gut erreichbar sind. Diese Freizügigkeit wird durch verkehrsberuhigende Maßnahmen eingeschränkt. Dadurch kann sich die Fahrbahnbreite stellenweise von 4,75 auf 3,00 m verringern.

Für die Straße ist folgende Gesamtbreite vorgegeben:

- Anliegerstraße 4,75m breit mit einseitigem 1,50m breiten Gehweg

Der Gehweg schließt sich mit einem Flachbord an die Straße an und erhält den gleichen Unterbau wie diese. Somit könnte der Gehweg im Bedarfsfall von Kraftfahrzeugen befahren werden.

Die Fahrbahnränder können als zusätzliche Parkflächen genutzt werden.

Die im B-Plan ausgewiesene Straßenverkehrsfläche wird später als öffentliche Verkehrsfläche der Gemeinde Pretzien übertragen.

3.5. Ver- u. Entsorgung

* Versorgung:

Das Plangebiet liegt im Bereich der Versorgungsmedien für :

- Trinkwasser
- Elektro
- Erdgas

Die Trinkwasserversorgung des Gebietes muß über eine Leitung von der August-Bebel-Straße ausgehend, - als Ringanschluß zur Hafenstraße -, vollzogen werden.

Die Anschlußmöglichkeit an das Stromversorgungsnetz wird seitens der Energieversorgung sichergestellt; die Erdgasversorgung übernimmt die Fa. Erdgas Mittelsachsen.

* Entwässerung:

Voraussetzung für die Bebauung ist die abwasserseitige Erschließung des Baugebietes, welche die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers über die öffentliche Kanalisation zum Hebewerk Hafenstraße und weiter zur Kommunalen Kläranlage gewährleistet.

Die Festsetzung in Paragraph 8 der Satzung " das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf den privaten Grundstücken zu versickern" - entspricht dem Paragraphen 151 Abs. 3 WG LSA.

Die Versickerung ist auf den Grünflächen der jeweiligen Grundstücke durch eine Oberflächenversickerung sicherzustellen.

Bei der Beseitigung des Niederschlagswassers aus dem öffentlichen Bereich wurde vom Tiefbauamt vorgegeben, daß die künftige Pflasterung einen hohen Versiegelungsgrad erreichen soll. Somit ist ein beiderseitiges Quergefälle zum Flachbord hin erforderlich. Innerhalb dieses Bereiches werden Straßeneinläufe und die dazu gehörige Regenentwässerungsleitung angeordnet, welche in die vorh. Ortsentwässerungsleitung der Hafenstraße einbindet. Danach ist noch mit einem oberflächlich ablaufenden geringerem Regenwasseranteil zu rechnen, der sich aus dem Straßensängsgefälle ergibt und bei Extremsituationen im Straßeneinmündungsbereich der Hafenstraße auftritt, als ohne diese Leitung:

Für den anfallenden Hausmüll muß jeder Eigentümer auf seinem Grundstück eine Stellfläche derart anordnen, daß eine direkte Sicht durch Fremde nicht möglich ist.

Bei der Errichtung von baulichen Anlagen sind die Bestimmungen der gültigen Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Schönebeck zu beachten.

4. Grünordnung

4.1. Rechtliche Grundlagen der Grünordnung

Zur Verwirklichung der Ziele von Natur und Landschaftspflege wird die Grünordnung in den Bebauungsplan integriert.

Nach Paragraph 7 Abs. 1 u. 2 NatSchG LSA ist der Zustand von Natur und Landschaft sowie die Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege darzulegen.

Die Maßnahmen der Grünordnung sind im Bebauungsplan dargestellt und in den textlichen Festlegungen enthalten.

Der Wert der vorhandenen Fläche wird durch Flächennutzung für die Bebauung und durch Versiegelung im Rahmen des Straßenbaues stark gemindert.

Durch die Begrünung der von der Bebauung freizuhaltenden Flächen auf den Grundstücken, die die Pflanzung von Bäumen einschließt, wird eine Aufwertung auf den unbebauten Flächen erreicht.

Entlang der Grundstücksgrenzen nach Norden, Süden und Osten wird die Pflanzung - wie vor beschrieben - festgesetzt.

Diese Pflanzung ist zum ökologischen Ausgleich und der Aufwertung der Gesamtfläche unbedingt erforderlich.

Somit darf die versiegelte Fläche der Einzelgrundstücke erfolgen:

- 3 Grundstücke mit 140 qm versiegelter Fläche
- 4 Grundstücke mit 200 qm versiegelter Fläche.

5.0 Flächenbilanz

	Fläche	%
Straßenverkehrsfläche	875 qm	16,78
Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung	= in obige Angabe integriert	
Öffentliche Grünfläche	139 qm	2,67
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen u. Sträuchern	1861 qm	35,69
Private Grünfläche	1119 qm	21,46
Nettobaulandfläche	1220 qm	23,40
Gesamtfläche	5214 qm	100,00 %

Mit der geplanten Begrünung bleibt der Landschaftscharakter nicht nur erhalten, sondern er wird noch erhöht !