

ERLÄUTERUNGSBERICHT ZUM BEBAUUNGSPLAN

"AM WEINGARTEN", DER GEMEINDE HÄMERTEN

1. Allgemeine Angaben

1.1 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253) - zuletzt geändert durch Art. 1 Investitionserleichterungs- und WohnlandG v. 22.04.19993 (BGBl. I S. 466)
- Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken (Bau-nutzungsverordnung - Bau NVO) in der aktualisierten Fassung vom September 1990
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 Plan ZV 90) aktualisiert im Juni 1991

1.2 Geltungsbereich

Das Bebauungsgebiet befindet sich am nord-östlichen Rand der Gemeinde Hämerten, Landkreis Stendal.

Begrenzt wird die Bebauung durch das vorhandene Dorfgebiet (im Süden und im Westen). Die nördliche Grenze bildet ein Feldweg und im Osten grenzt das Baugebiet an die Elbaue.

Das Gelände ist leicht bewegt und zeigt keine außergewöhnlichen Höhenunterschiede.

Die Größe des Planungsgebietes beträgt 4,10 ha.

Grundlage des Bebauungsplanes ist ein amtlicher Vermessungsplan

des Vermessungsbüros Münker & Heitmann, Tiergartenstr. 39, in 50072 Siegen.

1.3 Bestandteile des Bebauungsplanes

Dieser Bebauungsplan besteht aus einem Plan und diesem Text, mit angefügter Begründung..

2. Planungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Art der Baulichen Nutzung

Der gesamte Teil, des in der Zeichnung des Bebauungsplanes, als zu bebauende Fläche gekennzeichnete Bereiches, wird als "Allgemeines Wohngebiet (WA), § 3 der BauNVO ausgewiesen.

Als Abstandsflächen des Wohngebietes zum Dorfgebiet und zum Feldweg im Norden des Bebauungsgebietes sind unterschiedlich breite Grüngürtel vorgesehen. Sie dienen dem Emissionsschutz gegenüber einer bestehenden Rinderstallanlage, dem Staubschutz und einer gestaltenden Einbettung.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Für das Maß der baulichen Nutzung gelten die Regelungen des § 17 der BauNVO sowie Festsetzungen des Bebauungsplanes (sh. Zeichnungsteil).

Im Planungsgebiet WA sind Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig. Es ist ein Vollgeschoß in offener Bauweise mit GRZ 0,4 zugelassen. Die Geschoßflächenzahl GFZ darf 0,5 nicht überschreiten.

2.3 Bauweise und Gestaltung

Großflächige, glänzende Außenoberflächen, sind mit Ausnahme von Verglasungen unzulässig. Als sonstige Außenflächen sämtlicher Gebäude sollten grundsätzlich nur mineralische und natürliche Baustoffe, wie Ziegel, Kalksandstein, Beton, Putz und Holz zulässig sein. Asbestzeugnisse sind nicht zulässig. Andere Materialien und großflächige Anstriche, sind in hellen Tönen zu halten.

Die gekennzeichnete Grünfläche, ist einheitlich landschaftsgärtnerisch zu gestalten. Die Art und der Umfang ist mit der Gemeinde Hämerten abzustimmen.

3.4 Garagen, Stellplätze und Nebengebäude

- Nebengebäude zur Kleintierhaltung sind nicht zulässig
- Garagen und Nebenanlagen sind gemäß § 12 und § 14 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

3.5 Straßen und Wege

Für die Erschließung des Wohngebietes sind sechs Straßen (Planstraße A, B, C, D, E und F) als Anliegerstraßen erforderlich.

Die Anbindung der Planstraßen erfolgt an die Kleinestr. und an die Dorfstraße.

Die Straßen, die Gehwege bzw. Radwege sollen so befestigt werden, daß eine vollständige Versiegelung vermieden wird.

Eine uneingeschränkte Nutzung durch Rollstuhlfahrer muß gewährleistet werden.

Betonstraßen und sonstige Betonbefestigungen sind unzulässig.

Die Straßen sind als verkehrsberuhigte Zone auszuweisen.

Durch wechselseitige Anordnung von Pflanzbeeten in den Planstr. B, C, D und E wird abschnittsweise eine Straßenquerschnittsverringerung erreicht, die eine Verkehrsberuhigung unterstützen.

Um Fußgängern aus dem vorhandenen Dorf sowie den Bewohnern der geplanten Einfamilienhaussiedlung den Zuweg zur Elbaue zu gewährleisten, ist ein Fußgängerweg im nordöstlichen Teil des Planungsgebietes vorgesehen worden.

3.6 Einfriedungen

Einfriedungen sollen straßenseitig ein einheitliches Gestaltungsbild haben. Halbhohe Hecken bzw. Holzzäune, auch mit gemauerten Pfeilern und Sockel sind zu empfehlen.

Die Höhe der Einfriedungen darf 0,7 m nicht überschreiten. Die gilt auch für öffentliches und privates Grün, im unmittelbaren Bereich von Einmündungen und Kreuzungen.

3.7 Gebäudehöhen

Innerhalb des Wohngebietes WA ist eine Firsthöhe von max. 8,50 m sowie eine max. Traufhöhe von 3,00 m, über der angrenzenden Verkehrsfläche zulässig.

3.8 Dachausbildung

Für die Hauptgebäude sind ausschließlich geneigte Dächer mit einer Dachneigung zwischen 25 und 45 Grad zulässig.

Als Dacheindeckung der geneigten Dächer sollten nur Ziegel bzw. Betondachsteine (rotfarben) zum Einsatz kommen.

Großflächige Platten und Tafeln sind nicht zulässig.

4. Ver- und Entsorgung

-Trinkwasser

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt aus dem öffentlichen Netz. Der Anschlußpunkt liegt in der Dorfstraße.

-Schmutzwasser

Die Gemeinde Hämerten wird voraussichtlich 1994 an ein zentrales Abwassersystem angeschlossen. Das Schmutzwasser wird diesem System, über eine Hebestelle, unmittelbar am Bebauungsrand, zugeleitet.

Für eventuelle Zwischenbauzustände ist das Abwasser über einen mobilen Klärreaktor und in das vorh. Grabensystem einzuleiten

-Regenwasser

Die Regenwasserableitung erfolgt über ein entsprechendes Kanalnetz in vorh. Vorflutgräben, die sich in unmittelbarer Nähe des Bebauungsgebietes befinden.

Eine Versickerung der Niederschlagswässer ist wegen des vorh. Baugrundes (Geschiebemergel) nicht möglich.

-Gasversorgung

Das gepl. Gebiet wird in naher Zukunft mit einer Erdgasleitung versorgt.

-Elt.-Versorgung

Die Elt.-Versorgung erfolgt aus dem vorh. öffentlichen Netz. Sollte der Ausbauzustand die Anordnung eines Trafos erforderlich machen, so ist er an geeigneter Stelle (z.B. an der Planstr. A) einzuordnen.

Alle Erschließungsleitungen werden im Bebauungsgebiet in den Straßenkörper verlegt..

5. Bevorteilte Grundstücke

Die nicht zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes gehörenden, jedoch unmittelbar angrenzenden Grundstücke, die durch die Erschließung des Planungsgebietes einen Erschließungsvorteil erlangen, sollen in die Erschließungssatzung dieses Gebietes einbezogen werden.

Die Einbeziehung soll nach sorgfältiger und gerechter Abwägung der privaten und öffentlichen Belange untereinander erfolgen.

6. Bebaubarkeit

Für das Planungsgebiet liegt noch keine Stellungnahme zu den Baugrund- und Gründungsverhältnissen vor.

Es ist jedoch, nach ersten Erkundungen vor Ort sowie Befragung eines ortsansässigen Brunnenbauers, eine Bebaubarkeit des Planungsgebietes im Allgemeinen gegeben.

Eine Stellungnahme zum Baugrund ist zu erarbeiten.

Krumke, den 06.04.1994