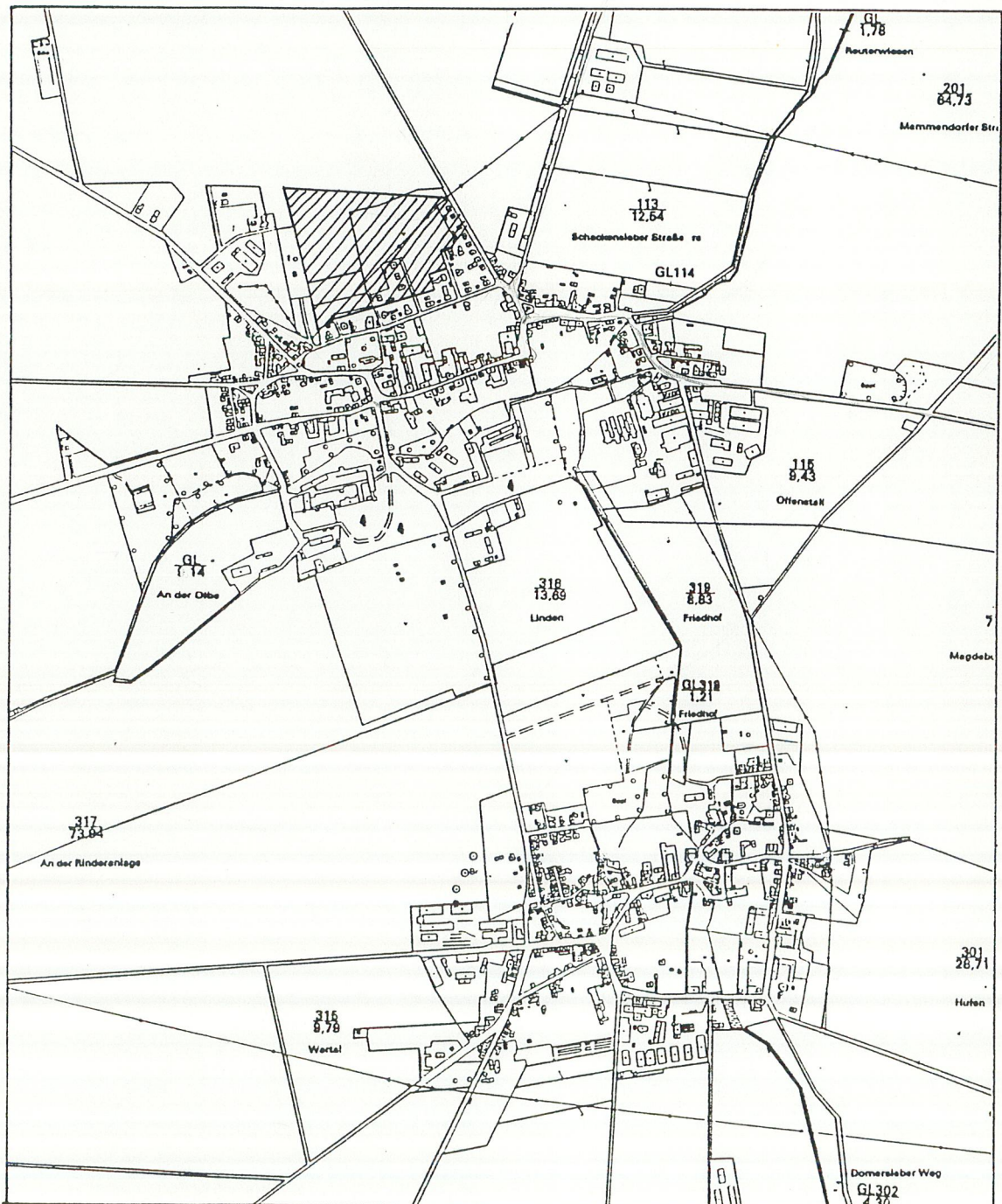


RAT DER GEMEINDE EICHENBARLEBEN



BEBAUUNGSPLAN - NEUE STRASSE -

BEBAUUNGSPLAN
NEUE STRASSE

BEGRÜNDUNG

INHALT

1. GESETZLICHE GRUNDLAGEN
2. BISHERIGE RECHTSVERHÄLTNISSE
3. ANLASS UND ZIEL DES BEBAUUNGSPLANES
4. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNG
5. FLÄCHENNACHWEIS

Bebauungsplan

NEUE STRASSE

ENTWURF

HERAUSGEBER:

Rat der Gemeinde Eichenbarleben
39167 Eichenbarleben

PLANUNG:
Architekturbüro
Prof. R.S. Morgenstern
Wolfenbütteler Str. 77
38102 Braunschweig
Bearbeitung:
Dipl.-Ing. E. Köller

Stand: 28.06.93

4. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNG

Art der baulichen Nutzung

Die bebauten Flächen westlich, östlich und südlich des Plangebietes sind bereits heute wesentlich von der Wohnnutzung geprägt. Es ist das planerische Ziel, dieser dominierenden Nutzung den Vorrang einzuräumen. Deshalb werden die Bauflächen als WA-Gebiet festgesetzt. Die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen wie z.B. Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden ausgeschlossen, um dem Gebiet eine größere Wohnruhe zu geben (s. textliche Festsetzungen § 1).

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl, der Geschoßflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse.

Die unterschiedlichen Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung entspricht den städtebaulichen Zielvorgaben, im mittleren Bereich des Plangebietes eine verdichtete Bebauung zu erreichen und zum Siedlungsrand hin eine aufgelockerte Einzelhausbebauung zu ermöglichen.

Die Festsetzung der Sockelhöhe ist aus städtebaulichen Gründen erforderlich, da aufgrund der topografischen Lage dieses Gebietes zum Außenbereich hin eine landschaftsgerechte Einpassung der geplanten Bebauung erreicht werden soll.

Städtebauliches Leitbild / Bebauung

Nach dem städtebaulichen Leitbild sind innerhalb dieses Baugebietes insgesamt geplant:

Geschoßwohnungsbau	2-geschossig	35 WE
Reihenhauswohnungsbau	2-geschossig	16 WE
Einfamilienhäuser	1-geschossig	69 WE

Insgesamt		120 WE
-----------	--	--------

Da die Errichtung von freistehenden Einfamilienhäusern den größten Raum einnehmen wird, besteht die Gefahr, daß es zu einer Zersiedelung der Landschaft in steriler Monotonie kommen kann, die wenig Raum für städtebauliche Formgebung bietet. Daher sollen durch den Verlauf der Straße und die Stellung der Gebäude individuelle, nachbarschaftliche Räume entstehen, die eine unverwechselbare städtebauliche Situation bieten.

Pflastermaterial, Bepflanzung und Beleuchtung sollen diese nachbarschaftlichen Bereiche unterstreichen.

Verkehrerschließung

Die verkehrsmäßige Erschließung dieses Baugebietes orientiert sich daran, daß in einem Wohngebiet das Ruhebedürfnis der Bewohner Vorrang vor dem Fahrzeugverkehr hat. Der Wohnstraßenbereich in den Anliegerstraßen soll auch Funktionen, wie Begegnung von Bewohnern und Spielen der Kinder erfüllen.

Das bedingt, daß aus Gründen der Unfallverhütung geringe Fahrgeschwindigkeiten vorausgesetzt werden müssen, die nicht durch zusätzliche Beschilderung, sondern durch entsprechende verkehrsplanerische und straßenbautechnische Maßnahmen sicherzustellen sind.

Diese Prinzip ist Grundlage des Bebauungsplanes.

Öffentliche Grünflächen

Da dieses Baugebiet am Rande der Ortslage von Eichenbarleben entwickelt wird, ist es sinnvoll, parallel zum Bebauungsplan einen Grünordnungsplan aufzustellen.

Der Grünordnungsplan enthält eindeutige Maßnahmen aus grünordnerischer Sicht. Der Gestaltung des Landschaftsbildes kommt hierbei eine besondere Bedeutung zu.

Durch Ausweisung der öffentlichen Grünflächen in Verbindung mit den privaten Grünflächen und Pflanzgebieten soll ein Biotopverbundsystem geschaffen werden, so daß hier ökologische Ausgleichsräume zur Stabilisierung und Stärkung des durch die Besiedelung strapazierten Naturhaushaltes geschaffen werden. Insbesondere wird hierdurch auch dem Bedürfnis nach wohnungsnahen Grün- und Freiflächen Rechnung getragen.

Durch die textliche Festsetzung auf der Grundlage des Grünordnungsplanes wird eine genaue Differenzierung der Vegetationsflächen, Wegebefestigung sowie Schaffung von Gewässern getroffen.

Versorgung und Entwässerung

Das gesamte Baugebiet wird mit Wasser, Gas, Strom und Fernmeldeeinrichtungen versorgt.

Ein zentrales Kanalnetz für die Schmutzwasserableitung im Gemeindegebiet Eichenbarleben befindet sich in Planung. Die Schmutzwasserableitung des Plangebietes erfolgt über dieses Kanalnetz.

Das Niederschlagswasser wird in einem System offener Gräben, Mulden und Grünstreifen in ein Regenrückhaltebecken abgeleitet, das naturnah gestaltet wird.

5. FLÄCHENNACHWEIS

Bruttobauland ca. 63 100 m²
(davon überbaubare Fläche
ca. 32 400 m²)

Verkehrsflächen ca. 10 000 m²

Grünflächen ca. 7 300 m²

Fläche des Plangebietes ca. 80 400 m²

Anlagen:

Textliche Festsetzungen

Bebauungsplan M 1:1500

Nutzungsbeispiel M 1:1500

BEBAUUNGSPLAN NEUE STRASSE

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN:

§1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- (1) Die gem. §4 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen sind gem. §1 Abs. 6 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit unzulässig.

§2 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

- (1) Die festgesetzte Gebäudestellung bezeichnet die Hauptgebäudeorientierung.
- (2) Garagen müssen hinter die Flucht des Hauptgebäudes zurücktreten.
- (3) Alle Nebenanlagen mit Ausnahme von Einfriedungen müssen von den Straßenbegrenzungslinien einen Mindestabstand von 2.00 m halten.

§3 HÖHE BAULICHER ANLAGEN

- (1) Die Sockelhöhe (Oberkante Erdgeschoßfußboden OKF über OK Gehweg) darf max. 0.75 m betragen.
- (2) Traufe im Sinne der Festsetzung ist die Schnittlinie der Außenflächen von Außenwand und Dach.

§4 GRÜNORDNUNG

- (1) Auf den Flächen mit Pflanzgebot sind gem. Grünordnungsplan Sträucher und/oder Hochstämme zu pflanzen .
- (2) In den Erschließungsstraßen und Anwohnerstraßen ist in Abständen von max. 15.0 m ein Laubbaum zu pflanzen.
Die Bäume müssen einen Stammumfang von mind. 10 cm in 1.00 m Höhe über dem Erdboden aufweisen.
(gem. Grünordnungsplan)

1. GESETZLICHE GRUNDLAGEN

- a) Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 8.12.1986
(BGBl I S. 2253), geändert durch EVertr. v. 31.8.1990
(BGBl II S. 889, 1122)
- b) Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom
23.1.1990 (BGBl S. 132)
- c) Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom
18.12.1990 (BGBl I)

2. BISHERIGE RECHTSVERHÄLTNISSE

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Eichenbarleben befindet sich in der Genehmigungsphase und weist für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Wohnbauflächen aus.

Der vorliegende Bebauungsplan wird somit gem. § 8, Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3. ANLASS UND ZIEL DES BEBAUUNGSPLANES

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes ist dringend erforderlich, da sich die Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt wesentlich geändert hat, d.h. die Nachfrage an neuer Wohnbebauung stark angestiegen ist.

Zur Sicherung ihrer Aufgabe als Wohn- und Arbeitsort ist die Gemeinde Eichenbarleben verpflichtet, diesen Bedarf möglichst zügig zu decken. Die Gemeinden sind gehalten, bei der Aufstellung neuer Bebauungspläne dem dringend erforderlichen Wohnbedarf der Bevölkerung besonders Rechnung zu tragen.

Im vorliegenden Bebauungsplan ist daher fast ausschließlich Wohnungsbau geplant, wobei die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung berücksichtigt wurden und eine einseitige Bevölkerungsstruktur vermieden werden soll.

Ziel dieses Bebauungsplanes ist es daher, eine Mischung aus Wohnungsarten und Wohnungsgrößen sowie von öffentlich gefördertem und freifinanziertem Miet- und Eigentumswohnungsbau zu erreichen.