

# **BEGRÜNDUNG**

## **ZUM BEBAUUNGSPLAN "BEENDORF" / PLANUNGSGEBIET "HINTER DEN HÖFEN" VON 09/95**

### **1.0 ALLGEMEINES**

Die Gemeinde Beendorf hat ca. 830 Einwohner.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes bezieht sich auf den nördlichen Teil Beendorfs. Das Planungsgebiet wird in Richtung Schwanefeld an das Dorf angeschlossen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes erstreckt sich links und rechts des Papenweges.

Im Planungsgebiet sind nur private Eigentümer vorhanden.

Der Planungsbereich wird in 3 Bauabschnitte geteilt. Mit einem weiteren Bauabschnitt darf erst nach Abschluß des jeweils vorangehenden Bauabschnitts begonnen werden.

### **1.1 ENTWICKLUNG DES PLANES / RECHTSLAGE**

Im Januar 1994 wurde der Beschluß über eine Wohnbebauung in der Gemeinde Beendorf gefaßt. Der vorliegende Bebauungsplan wurde aus der Fassung des Flächennutzungsplanes vom 10.09.1991 entwickelt.

### **1.2 NOTWENDIGKEIT DER PLANAUFSTELLUNG, ZIELE UND AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES**

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes wird erforderlich, um in Beendorf dringend benötigte Wohnbauflächen zur Verfügung stellen zu können. Zusätzlich wird der Bebauungsplan erforderlich, um die vorhandene Bebauung in einen rechtsverbindlichen Bebauungsplan einzufügen.

### **1.3 PLANINHALT / BEGRÜNDUNG**

#### BAUGEBIET

#### a) ALLGEMEINES WOHNGBIET (WA)

Der überwiegende Teil des Plangebietes wird als ALLGEMEINES WOHNGBIET (WA) im Sinne der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Die Festsetzung über das Maß der Nutzung sieht ein locker bebauter Wohngebiet vor und orientiert sich daher an der in Beendorf üblichen Bauform mit eingeschossigen Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern.

Die Stellung der baulichen Anlage wird entsprechend dem Straßenverlauf parallel und senkrecht zur Baugrenze festgesetzt. Die vorhandene Bebauung fügt sich in die Festsetzung problemlos ein.

#### b) VORHANDENES DORFGEBIET

Dieses Gebiet befindet sich in der Mitte des Planungsgebietes und teilt die einzelnen Bauabschnitte. Es trägt den Charakter eines allgemeinen Wohngebietes. Aus diesem Grund wird der Wohngebietscharakter des Planbereiches auch als allgemeines Wohngebiet -WA- definiert.

#### VERKEHRSFLÄCHEN

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt durch den vorhandenen Papenweg.

#### a) STRASSENVERKEHRS- UND WEGEFLÄCHEN

Im Plangeltungsbereich ist eine neue Straße für die Erschließung des Baugebietes vorgesehen. Der Straßenbau ist nach Empfehlung für die Anlage von Erschließungsstraßen (EAE) vorgesehen. Die erforderlichen Sichtdreiecke sind in den Plan eingetragen.

Innerhalb des Baugebietes sind Stichstraßen mit einem Wendekreis von 18,00 m vorgesehen. Diese Bereiche sind verkehrsberuhigt anzulegen, das heißt: es werden keine Bordsteinkanten verwendet.

Fußwege und Fahrradwege sind nur durch eine Wasserrinne getrennt (Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung).

Zur Gliederung des öffentlichen Straßenraumes sind die Anpflanzungen von Bäumen und die Arten (einheimischer Hölzer) festgesetzt worden.

#### b) PARK- UND STELLPLATZFLÄCHEN

Den Belangen des ruhenden Verkehrs wird durch die Ausweisung von Parkplätzen im öffentlichen Straßenraum Rechnung getragen. Stellplätze werden durch Garagen und Flächen auf den privaten Grundstücken nachzuweisen sein.

### GRÜNFLÄCHEN

Im Süden des Plangeltungsbereiches werden zwei öffentliche Grünflächen festgesetzt. Sie sollen dazu dienen, eine Spielfläche für Kinder zwischen 6 und 12 Jahren und einem Teich zu ermöglichen. Für Kleinkinder unter 6 Jahren ist davon auszugehen, daß ausreichende Spielmöglichkeiten auf den privaten Grundstücken vorhanden sind.

Die Art der Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern entsprechend heimischer Gehölze wird festgesetzt.

### VER- UND ENTSORGUNG

Für das neu zu beplanende Wohngebiet ist der Anschluß an die Verbundnetze (elektrische Energieversorgung, Wasserversorgung) vorhanden, bzw. der Ausbau weiter vorgesehen. Die Entwässerung wird über das neu zu erstellende Kanalnetz abgeleitet. Im Bereich des Plangeltungsgebietes ist das Kanalnetz im Trennsystem zu erstellen. Die privaten Haushalte sollen 50% des Regenwassers auf dem eigenen Grundstück versickern lassen.

Zur Beseitigung des Mülls wird durch den Landkreis Haldensleben vorgenommen.

### BRANDSCHUTZ

Es ist vorgesehen, die Erfordernisse des Brandschutzes einvernehmlich mit den zuständigen Trägern öffentlichen Belange (Feuerwehr Kreis Haldensleben) und der ortsansässigen freiwilligen Feuerwehr der Gemeinde Beendorf zu regeln

### GRÜNORDNUNG UND LANDESPFLEGE

Das Gelände des Baugebietes ist sehr abschüssig und weist eine auffällige Geländestruktur auf. Die Fläche wird zur Zeit landschaftlich genutzt (Ackerflächen). Größere Gehölze und Bäume sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Die vorgesehenen Pflanzbindungen werden sich somit positiv im Vergleich zum derzeitigen Zustand durch den zunehmenden Anteil an Vegetation speziell auf Fauna und Kleinklima auswirken. Es ist davon auszugehen, daß private Hausgärten das Erscheinungsbild des Gebietes bestimmen werden.

Die negativen Auswirkungen der Bodenversiegelung auf den Boden- und Wasserhaushalt bleiben in geringem Umfang. Die Versickerung kann zum Teil auf den einzelnen Grundstücken erfolgen.

Außerdem können die negativen Auswirkungen durch die Anpflanzung von heimischen Laubbäumen an der Erschließungsstraße sowie durch die festgelegten Pflanzenstreifen ausgeglichen werden.

## **1.4 BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN ÜBER GESTALTUNG**

Das Baugebiet, für das die ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN ÜBER GESTALTUNG erlassen werden, befindet sich am Rande des Ortskerns Beendorfs, eingeschlossen von einer gewachsenen, straßenorientierten Siedlungsstruktur. Auf das Gesamterscheinungsbild, die Einfassung in die vorhandene Struktur und die künftige Ortsansicht muß daher besonders Wert gelegt werden.

Neben den Festlegungen des Bebauungsplanes im Hinblick auf Gebäuderichtungen und Eingründung ist für die Erscheinung des Baugebietes auch die Form der Gebäude und die Dachform von Bedeutung.

Deshalb soll durch die Festlegung der Dachform und Neigung eine Disharmonie im Orts- und Landschaftsbild vermieden werden.

Unter Wahrung der Grundsätze einer geordneten städtebaulichen Entwicklung bestehen im Rahmen dieser Bauvorschriften ausreichende Variationsmöglichkeiten, die unterschiedlichen Gestaltungswünschen der Bauherren Rechnung tragen.

Der räumlichen Geltungsbereich für die ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN ÜBER GESTALTUNG ist deckungsgleich mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

In der Ortslage Beendorf sind bei den Hauptgebäuden Satteldächer typisch. Die Vorschriften zur Gestaltung der Dachform stellt sicher, daß das Ortsbild nicht durch Vielfalt und untypische Gestaltung von Dachformen (z.Bsp. flachgeneigte oder Flachdächer) verunstaltet wird

Neben den Dachformen hat die Höhe baulicher Maßnahmen erheblichen Einfluß auf das gesamte Ortsbild. Durch diese Vorschrift soll die Harmonie traditioneller Größenordnungen im Ortsbild Rechnung getragen werden.

Nebengebäude sollen durch Materialvorschriften sich in das Ortsbild harmonisch einfügen.

Der Hinweis auf Ordnungswidrigkeiten wird durch die Bauordnung von Sachsen-Anhalt begründet.

Die Begründung hat mit dem zugehörigen Beiplan gemäß § 3(2) BauGB vom ~~7.4.95~~ bis ~~24.6.95~~ öffentlich ausgelegen.

Sie wurden unter Behandlung/Berücksichtigung der zu den Bauleitverfahren ergangenen Stellungnahmen in der Sitzung am ~~29.11.95~~ durch den Rat der Gemeinde Beendorf als Begründung zum Bebauungsplan Beendorf / Planungsgebiet Hinter den Höfen beschlossen

Beendorf, den 19.12.95.....



  
Bürgermeister