

B e g r ü n d u n g

1.0. Einführung

Die Gemeinde Calvörde liegt nordwestlich von Haldensleben unmittelbar am Mittellandkanal.

An die Gemeinde grenzt:

<i>westlich</i>	<i>die Gemeinden Vahldorf und Grauingen</i>
<i>südwestlich</i>	<i>die Gemeinden Böddensell und Flechtingen</i>
<i>südlich</i>	<i>die Gemeinde Bülstringen</i>
<i>südöstlich</i>	<i>die Gemeinden Wieglitz und Uthmöden</i>
<i>östlich</i>	<i>die Gemeinden Zobbenitz und Berenbrock</i>
<i>und nordöstlich</i>	<i>die Gemeinde Jeseritz.</i>

Die Gemeinde Calvörde plant in der östlichen Randlage ihrer Gemeinde das Wohngebiet "Teufelsküche" zu erschließen.

Auf diesem Gelände wird für ca. 130 - 150 private Bauherren die Möglichkeit bestehen, Einfamilien - Doppelhäuser bzw. Hausgruppen zu errichten.

Das auf dem Übersichtsplan gekennzeichnete Gebiet ist auf dem Flächennutzungsplan als Wohnungsbaugebiet dargestellt. Der Bebauungsplan entspricht somit den Festlegungen des Flächennutzungsplanes.

Es werden die im Bebauungsplan dargestellten Flurstücke bzw. Teilflächen von Flurstücken für die Wohnbebauung vorgesehen.

Die vorgesehenen Flächen werden z. Z. noch landwirtschaftlich (z. B. als Gartenland) genutzt.

Bei dem Bebauungsplan für das Wohngebiet "Teufelsküche" steht die Befriedung des Wohnbedarfs im Vordergrund. Für den Wohnungsbau werden im Plangebiet ca. 10,5 ha erschlossen. Dies ermöglicht den Bau von ca. 130 - 150 Wohneinheiten und führt dabei zur Deckung des Wohnbedarfs von ca. 450 Einwohnern.

Der Bebauungsplan fördert kurzfristig wirtschaftliche Belange der Region um Calvörde.

Aus Sicht der Gemeinde ist die Deckung des Wohnungsbedarfs unbedingt erforderlich. Es liegen bereits Bauanträge bei der Gemeinde vor.

Aufgrund der Ansiedlung von großen Gewerbeflächen und der damit verbundenen Bereitstellung von Arbeitsplätzen (z. B. Firma Nordgetränke 180 AK; Firma Jablonski 40 AK) in unmittelbarer Nähe, ist mit weiterem Anstieg des Wohnungsbedarfs zu rechnen.

2.0. Planerische Festlegungen

2.1. Bauliche Nutzung

Auf der als allgemeines Wohngebiet ausgewiesenen Fläche besteht die Möglichkeit, Einfamilien- bzw. teilweise auch Doppelhäuser und Hausgruppen zu errichten. Des weiteren besteht die Möglichkeit, wie im § 4 Abs. 2 BauNVO aufgeführt, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften und nicht störende Handwerksbetriebe zu errichten.

Ausnahmen, wie im § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführt, sind nicht zulässig.

Als Nebenanlagen sind auf den Grundstücken Garagen zugelassen, soweit die Grundflächenzahl nicht überschritten wird.

2.2. Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden als Maße der baulichen Nutzung folgende Werte als Höchstgrenze angegeben:

Einfamilienhäuser	:	Grundflächenzahl	0.3 bzw. 0.4
Einfamilien- bzw. Doppelhäuser	:	Grundflächenzahl	0.3
Hausgruppen	:	Grundflächenzahl	0.3 bzw. 0.4

Die im § 17 Abs. 1 BauNVO angegebenen Höchstmaße werden somit nicht überschritten.

Im Geltungsbereich wird eingeschossige und zweigeschossige Wohnbebauung vorgeschrieben, dabei ist der Ausbau des Dachgeschosses möglich. Dieser Ausbau darf maximal $\frac{3}{4}$ der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses betragen.

Von der Möglichkeit, die bebaute Fläche um 50 von Hundert bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 zu vergrößern (§ 19 Abs. 4 BauNVO) wird abgesehen.

2.3. Dächer

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird eine geneigte Dachform vorgeschrieben. Die Dachneigung soll zwischen 30° - 50° betragen. Damit steht die Wahl zwischen Walm-, Krüppelwalm- und Satteldach frei.

Ausnahmen sind nicht zulässig.

3.0. Ver- und Entsorgung des Gebietes

3.1. Verkehrswege

Die beiden Haupterschließungsstraßen binden im östlichen Bereich des B-Planes an den Amtsweg an.

Die Erschließungsstraßen mit einer Breite von 5,5 m erhalten einen 1,5 m breiten Gehweg, der durch einen Hochbord vom Straßenbereich getrennt wird. Untergeordnete Straßen erhalten keinen Hochbord, die Trennung des Gehweges von der Fahrbahn ist farblich vorgesehen.

Des Weiteren sind befahrbare Wohnwege mit einer Breite von 4,0 m vorzusehen. Diese Fahrgasse erlaubt das Befahren mit Personenkraftwagen im Gegenverkehr.

Die Entwurfsgeschwindigkeit wird im gesamten Wohngebiet mit 30 km/h festgesetzt.

3.2. Trinkwasser

Das geplante Wohngebiet kann über die Trinkwasserleitungen der Ortslage versorgt werden.

3.3. Elektroversorgung

Die Versorgung der Häuser mit Elektroenergie ist über die Straße "Teufelsküche" möglich.

3.4. Gasversorgung

Die Gemeinde Calvörde ist von der HASTRA erschlossen worden. In der Straße "Teufelsküche" befindet sich eine Gasleitung, die Versorgung der Eigenheime ist somit möglich.

3.5. Regen- und Schmutzwasserentsorgung

Die Gemeinde Calvörde nimmt im Frühjahr 1993 die neu errichtete Kläranlage in Betrieb. Für die Gemeinde wurde die Abwasserentsorgung neukonzipiert. Die Schmutzwasserentsorgung der geplanten Wohnhäuser ist somit problemlos möglich. Das Regenwasser der Straßenflächen wird über eine Regenwasserleitung in die Ohre geleitet. Das Niederschlagswasser der Grundstücke sollte vor Ort versickern.

4.0. Gestaltung des Wohngebietes

Das geplante Wohngebiet befindet sich am Ortsrand der Gemeinde Calvörde.

Es soll sich gut in das ländliche Bild einfügen und deshalb durch viel Grün ergänzt und gestaltet werden.

Auf jedem Baugrundstück sind mindestens 5 % der Grundstücksfläche zur Absicherung gegen die Verkehrsflächen und angrenzenden Grundstücke sowie zur Auflockerung der Baumassen gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten.

Vorgesehene Anpflanzungen sind naturnah zu gestalten bzw. auszuführen. Dabei sind einheimische und standorttypische Pflanzen zu verwenden.

Das Wohngebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe des neuerschlossenen Gewerbegebietes. Um eine Lärmbelästigung aus diesem Gewerbegebiet bzw. durch den erhöhten LKW-Verkehr auf dem Amtsweg zu vermeiden, wurde ein Erdwall als Lärmschutzwall entlang des Amtsweges vorgesehen.

Dieser ist mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.