

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 2
der Gemeinde Hohenwarthe, Kreis Burg

"EULENBRUCH"

Inhalt:

1. Allgemeines
2. Ziele und Zwecke des Bebauungs-
planes
3. Festsetzungen des Bebauungsplanes
4. Grünflächen
5. Denkmalschutz und Denkmalpflege
6. Statistische Angaben
7. Kosten
8. Bodenordnende Maßnahmen

1. Allgemeines

Der Rat der Gemeinde Hohenwarthe/Kreis Burg hat in seiner Sitzung am ..23.06.1992... beschlossen, für den Bereich Eulenbruch/Modderspitze einen Bebauungsplan gemäß § 30 Baugesetzbuch - Bau GB - aufzustellen.

Grundlage hierfür war die Erweiterung der Wohnbaufläche in diesem Bereich, die mit dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Hohenwarthe beschlossen worden ist.

2. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Ziel und Zweck des Bebauungsplanes ist es, das Gebiet "Eulenbruch" einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zuzuführen.

Die Nachfrage nach kosten- und flächensparenden Einfamilienhausbauten ist groß. Der Wunsch vieler Familien nach dem eigenen Heim läßt sich in den neuen Bundesländern an den steigenden Zahlen der statistisch erfaßten Baugenehmigungen und den Prognosen für die kommenden Jahre eindeutig ablesen.

Um den Grundstücksspekulationen im Einzugsbereich Magdeburg Paroli zu bieten, hat sich der Rat der Gemeinde Hohenwarthe entschlossen auf gemeindeeigenem Land diesen Bebauungsplan zu erstellen.

Das Gebiet "Eulenbruch" soll der Beginn einer größeren zusammenhängenden Wohnbaufläche sein. Dieses Grundstück wurde der Gemeinde Hohenwarthe von der "Treuhand" kostenlos übertragen, um hier Wohnungsbauinvestitionen zu tätigen. Die nicht ausgewiesenen Flächen zwischen den zwei zusammenhängenden Baugebieten wurden bewußt nicht mit in den Bebauungsplan mitaufgenommen. Hier wurde der Wunsch des Grundstückbesitzers berücksichtigt.

3. Festsetzungen des Bebauungsplanes

3.1. Wohnflächen

Der Bebauungsplan unterscheidet "Reines Wohngebiet" und "Allgemeines Wohngebiet". Die Ausnutzungszahlen entsprechen den Vorstellungen der Gemeinde sowie der BauVVO.

Die als Information dargestellten neuen Flurstücksgrenzen entsprechen der tatsächlichen Grundstücksteilung. In diesem Fall konnte so vorgegangen werden, da die Gemeinde im Vorfeld sehr viele Grundstücksanträge vorliegen hatte.

So konnten die Wünsche der Bauwilligen hier schon berücksichtigt werden.

Um kein uniformiertes Wohngebiet entstehen zu lassen, wurde auf die Festsetzung von Firstrichtungen verzichtet. Bis auf eine Ausnahme sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Eine 2-geschossige Bebauung wurde nur ausgewiesen, weil durch Kniestöcke (Drempel) sowie steilen Dachneigungen ein 1-geschossig wirkendes Haus, laut Bauordnung oft als 2-geschossig eingestuft werden muß.

3.2. Altengerechtes Wohnen

Es ist der Wunsch der Gemeinde im Baugebiet Wohnungen für ältere Leute zu errichten.

Der Standort wurde so gewählt, daß die Altenwohnungen nahe einer Grünzone entstehen.

3.3. Öffentliche Verkehrsflächen

Die öffentlichen Verkehrsflächen werden als kombinierte Fahr- und Gehwege erstellt.

Die Trassen der neuen Straßen wurden so geplant, daß eine Verkehrsberuhigung zwangsläufig entsteht.

Die Straßen werden begleitend Bäume erhalten.

4. Grünflächen

4.1. Allgemeines

Das Baugebiet "Eulenbruch" wird zum Süden hin durch einen Wald begrenzt.

Die nördliche Grenze bildet der Damm des nicht in Betrieb genommenen Mittellandkanal (Weser-Elbe-Kanal).

In östlicher Richtung beginnt im Süden ein Waldstück, das so erhalten bleiben soll.

4.2. Grünflächen

Trotz großzügiger Grundstücksgrößen (ca. 800 m²) wurden im Bebauungsplan ca. 15% Grün- und Wasserflächen ausgewiesen.

Die Grünflächen entstehen immer dort, wo sie sinnvoll erscheinen, sei es durch Grundstückszuschnitte oder Restflächen.

Im Norden ergibt sich eine größere Grünfläche, bedingt durch den geforderten Abstand zum Kanal.

4.3. Wasserflächen

Der vorhandene Bachlauf wurde östlich vermessen und im Bebauungsplan festgesetzt.

Er soll erhalten bleiben und die Grundstücke voneinander als natürliche Grenze trennen.

Die "Teiche" werden teilweise als natürliche Regenrückhaltebecken genutzt, sie werden untereinander durch den vorhandenen Bachlauf verbunden.

4.4. Wohnbauflächen

Es wird festgesetzt: Jeder Grundstückseigentümer muß 2 Laubbäume auf seinem Grundstück pflanzen. (Die Art der Bäume muß mit der Gemeinde abgestimmt werden.)

60% der Baugrundstücke müssen als Grünfläche bzw. Gartenland unbefestigt bleiben.

5. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Durch die Planung werden keine Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege berührt.

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenbefunde, d.h. Mauern, alte Gräber, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden.

Eine eventuelle Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Unterer Denkmalbehörde unverzüglich anzuzeigen, die Entdeckungsstätte ist mindestens 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

6. Statistische Angaben

Der gesamte Bereich umfaßt ca. 12,3 ha, davon sind

ca. 9,2 ha Wohnfläche

ca. 1,45 ha Verkehrsfläche

ca. 1,65 ha Grün- und Wasserflächen

7. Kosten

1. Straßenausbau, Beleuchtung etc.	1.200.000,00 DM
2. Kanal, Wasser, Elektro, Gas etc.	2.000.000,00 DM

	3.200.000,00 DM

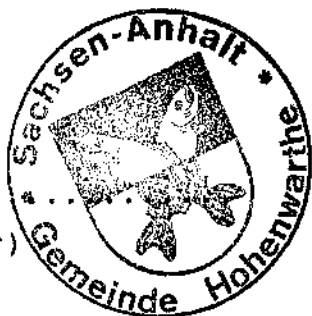
Die Kosten werden bis auf den 10%igen Gemeindeanteil durch Anliegerbeiträge finanziert.

8. Bodenordnende Maßnahmen

Die zu beplanenden Grundstücke sind arrondiert und vermessen. Der Bebauungsplan wurde so aufgestellt, daß keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich sind.

Hohenwarthe, den 23.06.1992

.....
(Bürgermeister)



BEGRUEND