

GEMEINDE SCHERMEN

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 7 "Am Akazienweg" Genehmigungsexemplar

Vorbemerkung

- Ziel und Zweck der Planung

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes soll dazu führen, dass der B-Plan als Satzung der Gemeinde aufgenommen wird und damit eine städtebauliche Abrundung des Ortsrandes in diesem Teil der Gemeinde durch die Errichtung eines Siedlungsgebietes realisiert werden kann.

- Situationsbeschreibung

Am überplanten Grundstück endet der Innenbereich der Gemeinde im Bereich des Akazienweges.

Die auf dem Grundstück stehenden beiden Hallen wurden bereits abgebrochen. Nördlich des B-Plan-Gebietes befindet sich (und teilweise entsteht) die Einfamilienhaussiedlung "Sandstücken". Auf dem östlich sich anschließendem Grundstück wurden vor kurzem zweigeschossige Mehrfamilienwohnhäuser dicht aneinander gereiht. Im Süden grenzt das B-Plan-Gebiet an bereits seit langem mit Einfamilienhäusern bebaute Grundstücke dörflichen Charakters. Westlich des Plangebietes beginnt hinter dem einzeln stehendem Haus (Grundstück der Familie Tschischka, Ausbau Nr.1) der Außenbereich.

Vorgaben zur Planung

- Flächennutzungsplan

Es gibt einen Flächennutzungsplan-Entwurf des Büros BROHO & PARTNER (Darmstadt und Burg), welcher im November 1990 erstellt wurde.

In diesem Entwurf wurde das Grundstück noch als Sondergebiet mit dem Eintrag "SO LPG" gekennzeichnet. Das Gelände wird bereits seit Jahren nicht mehr landwirtschaftlich genutzt.

- Konsultationen mit dem Bauamtsleiter der Verwaltungsgemeinschaft Möser

Gemäß Auskunft des Bauamtes soll dieses Gebiet auch in Zukunft nicht mehr landwirtschaftlich genutzt werden.

Bestehende Situation

- Anbindung des Gebietes

Das B-Plan-Gebiet liegt unmittelbar am Akazienweg, einer z.Zt. noch nicht endgültig ausgebauten Straße. Diese Straße wird als Erschließungsstrasse zum nördlich gelegenen Wohngebiet "Sandstücken" genutzt.

Über diesen Weg, weiter über die Breitestraße, erfolgt die Anbindung des Geländes an die durch den Ort laufende Bundesstraße zwischen Magdeburg und Burg. Im Ort selbst befindet sich auch die Autobahnanschlußstelle Burg, wodurch die Anbindung an die BAB 2 Hannover-Berlin gegeben ist.

- Lage und Topographie

Das Gebiet befindet sich am nordwestlichen Rand der Gemeinde Schermen. Es wird gefaßt von den Wohnstandorten "Sandstücken" und "Birkenweg".

Das erste Drittel des Geländes steigt vom Akazienweg aus leicht an.

- Nutzungsstrukturen

Auf dem Grundstück selbst befanden sich noch zwei leerstehende Hallen, welche früher von der LPG des Ortes genutzt wurden. Das Grundstück verödet zusehens.

In unmittelbarer Nachbarschaft entstanden bzw. entstehen "Reine Wohngebiete".

In südlicher Richtung schließt sich eine vorhandene gewachsene Dorfstruktur an.

- Landschaftsstrukturen

Die Gemeinde Schermen liegt im Jerichower Land, einem Landstrich östlich der Elbauen in Höhe von Magdeburg. Weiter in östlicher Richtung befinden sich die Ausläufer des Fläming. Landwirtschaftlich genutzte Flächen wechseln mit Waldflächen.

In westlicher Richtung des B-Plan-Gebietes schließen sich Wiesen mit Baumbestand an.

Planung

- Erschließung

Verkehrsanbindung / äußere Erschließung

Das B-Plan-Gebiet liegt unmittelbar am noch nicht ausgebauten Akazienweg, welcher bereits Erschließungsstraße des Wohngebietes "Sandstücken" ist.

Durch diese Straße ist das Gebiet an das öffentliche Straßennetz angeschlossen.

- Öffentlicher Personennahverkehr

Das Gebiet befindet sich am Rande von gewachsenen Strukturen. Die Gemeinde Schermen ist an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs nach Burg und Magdeburg angeschlossen.

- Innere Erschließung

Der Akazienweg wird als Mischverkehrsfläche in einer Breite von 5,00 m ausgebildet. Der Akazienweg mündet an der nordwestlichen Grenze des Geltungsbereiches in einen Wendekreis von $d = 16,0$ m

Die am Akazienweg liegenden Grundstücke werden unmittelbar an dieser Straße angeschlossen. Vor den Grundstücken auf der Seite des Plangebietes verläuft ein 1,25 m breiter Fußweg flächenbündig mit dem Straßenniveau.

Vom Akazienweg aus werden die im hinteren Teil des B-Plan-Gebietes liegenden Grundstücke durch eine mittig angeordnete Stichstraße erschlossen.

Die Stichstraße ist 4,50 m breit geplant, und ist ebenfalls als Mischverkehrsfläche vorgesehen.

Entlang der Stichstraße bis zum Wendekreis verläuft ein 1,0 m breiter Grünstreifen.

Am Ende der Stichstraße ist ebenfalls ein Wendekreis von $D = 16,0$ m geplant, welcher größeren Fahrzeugen, wie z.B. Lieferfahrzeugen, Müllfahrzeugen und der Feuerwehr ein problemloses Wenden ermöglicht.

Die in zweiter Linie angeordneten Grundstücke sind mittels 3,00 m breiten Privatwegen an die Stichstraße/ bzw. an den Akazienweg angeschlossen.

Parken

Entlang der 4,50 m breiten Stichstraße ist kein parken möglich.

Aufgrund der geplanten Breite der Mischverkehrsfläche von 4,5 m ist unter Berücksichtigung der für das Parken in Anspruch genommenen Breite (zur Verfügung stehende übrige Fahrbahnbreite ca. 2,80 m) nach § 12 Abs 1 STVO ein parken nicht zulässig. Die Mindestdurchfahrtbreite von 3,0 m wird unterschritten. Die Ausweisung eines Parkverbotes ist somit nicht notwendig.

Entwässerung

Das anfallende Schmutzwasser wird über eine zentrale Entwässerung abgeleitet. (Zusage Wasserverband Burg vom 20.11.95).

Das Oberflächewasser durch Niederschläge der öffentlichen Verkehrsanlagen wird örtlich versickert. Den späteren Grundstückseigentümern wird die Versickerung des Oberflächenwassers empfohlen, technische Regelzeichnungen werden zur Verfügung gestellt.

- Art der Baulichen Nutzung (Änderungen siehe Ende des Erläuterungsberichtes)

Es ist eine Nutzung als "Reines Wohngebiet" vorgesehen.

Das B-Plan-Gebiet ist für eine eingeschossige Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern vorgesehen. Die Ausbildung eines Drempels bis zu 0,80 m ist generell zulässig.

- Dachgestaltung

Zulässige Dachformen sind Sattel-, Spitz-, Walm- und Krüppelwalmdach.
Die Firstrichtung ist freigestellt.

- Grünordnung (§9 Abs.1, Nr. 25 und 25a BauGB)

Anpflanzungen auf dem Spielplatz hat mit standorttypischen Gehölzen gemäß Pflanzvorschlag zu erfolgen.

Entlang der Erschließungsstraße ist einseitig ein 1,0 m breiter Grünstreifen als Rasenfläche anzulegen.

Die am nordwestlichen Rand des B-Plan-Gebietes befindlichen Bäume sind zu erhalten.

Die in westlicher Richtung an den Außenbereich grenzenden Grundstücke sind an der Grundstücksgrenze zum Außenbereich geschlossen mit einheimischen Gehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Auf jedem Grundstück / Flurstück ist ein standorttypischer einheimischer Laubbaum gem. Pflanzvorschlag als Hochstamm (mind. 12 - 14 cm Stammumfang) zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch Nachpflanzung zu ersetzen.

Die Pflanzung auf den Privatgrundstücken (Baugrundstücken) haben spätestens mit bezugsfertiger Herstellung der baulichen Anlagen zu erfolgen

Als grünordnerische Ausgleichsmaßnahme sind 20 einheitliche Laubbäume gemäß Pflanzvorschlag, mit einem Stammdurchmesser von ca. 12 - 14 cm auf den Grunsstücken der Gemarkung Schermen Flur 1, Flurstück 650/22, 358/87 und Flur 2, Flurstück 232/38 zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
Die Pflanzung soll linear mit einem Abstand von 15 m erfolgen und ist spätestens eine Pflanzperiode nach Beginn der Tiefbaumaßnahme durchzuführen.

Pflanzvorschlag:

Zur Pflanzung werden nachfolgende Baum- und Straucharten vorgeschlagen:

- Ahorn, Buche, Hainbuche, Eberesche, Hasel
- Hochstamm, Stammumfang 12 - 14 cm -

- Müllentsorgung

Die mittels Privatwegen an die öffentlichen Straßen angeschlossenen Grundstücke müssen ihre Mülltonnen am Entleerungstag auf markierten Stellplätzen an der Straße abstellen.

geändert: Köln, den 12.06.1998

geändert: Köln, den 16.03.1999