

GEMEINDE SCHERMEN

Erläuterungsbericht zum Bebauungsplan "Am Akazienweg"

GEMEINDE SCHERMEN

Erläuterungsbericht zum Bebauungsplan "Am Akazienweg"

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.

Z.Zt. stehen auf dem Grundstück noch zwei Hallen, welche nicht mehr genutzt werden.

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 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 nordlich 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 befinden 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 vorhandene gewachsene Dorfstruktur an.

- Landschaftsstrukturen

Die Gemeinde Schermen liegt im Jerichower Land, einem Landstrich ostlich 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

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

Die am Akazienweg liegenden Grundstücke werden von dort unmittelbar angeschlossen. Vor den Grundstücken verläuft ein 1,20 m breiter Fußweg. Vom Akazienweg aus werden die im hinteren Teil des B-Plan-Gebietes liegenden Grundstücke durch eine mittig angeordnete Stichstraße erschlossen.

Die Straße ist 4,50 m breit geplant. Vom Akazienweg aus entlang der ersten Grundstücke bis zur Biegung wurde ein Fußweg angeordnet. Ab der Biegung der Stichstraße ist diese als Mischstraße ohne Unterteilung für die einzelnen Nutzungsarten geplant.

Am Ende der Stichstraße befindet sich ein Wendehammer, 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 angeschlossen.

Parken

Die jeweils notwendigen Stellplätze sind auf den einzelnen Grundstücken selbst angeordnet. Der "Ruhende Verkehr" wird von den einzelnen Privatgrundstücken aufgenommen.

Entwässerung

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

Für das Oberflächewasser durch Niederschläge wird nach Möglichkeit eine örtlich Versickerung angestrebt.

- Art der Baulichen Nutzung

Es ist eine Nutzung als "Reines Wohngebiet" vorgesehen.

Das B-Plan-Gebiet wurde in zwei Teile unterschiedlicher Nutzung unterteilt.

Der am Akazienweg gelegene Teil ist für eine Bebauung mit bis zu 2 Geschossen vorgesehen. Ein Dachausbau ist möglich. Dies ermöglicht eine Anbindung an das Wohngebiet "Birkenweg".

Der hintere Teil des Gebietes und die in zweiter Linie befindlichen Grundstücke sind eingeschossig mit möglichen Dachausbau vorgesehen. Die Ausbildung eines Drempels bis zu 0,80 m ist generell zulässig.

- Dachgestaltung

Es sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 38° bis 48° und Pultdächer mit einer Dachneigung von mind. 20° zulässig.

- **Grünordnung**

Anpflanzungen auf dem gemeinschaftlich genutztem Spielplatz hat mit einheimischen Hölzern zu erfolgen.

Die am Anfang des Wendekreises gelegene kleine Grünfläche ist mit einem einzeln stehenden Laubbaum zu bepflanzen.

Köln, den 01.02.1996

ZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNG DES BEBAUUNGSBLANES

ART UND MASS DER BAULICHE NUTZUNG

	REINE WOHNGEBIETE
II	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE
0,4	GRUNDFLÄCHENZAHL
	GESCHOSSFLÄCHENZAHL

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

	OFFENE BAUWEISE
	NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
	NUR HAUSGRUPPEN ZULÄSSIG
	BAULINIE
	BAUGRENZE
	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG

VERKEHRSFLÄCHEN

	STRASSENVERKEHRSFLÄCHE
	STRASSENBEGRENZUNGSLINIE BEGRENZUNG SONSTIGER VERKEHRSFLÄCHEN

GRÜNFLÄCHEN

	SPIELPLATZ
---	------------

WEITERE NUTZUNGSARTEN

	FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE ODER GARAGEN
St ...	STELLPLATZ
Ga ...	GARAGEN

	FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF
---	------------------------------

GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

SD	SATTELDACH
PD	PULTDACH

BESTANDSANGABEN

	WOHNGEBÄUDE
	WIRTSCHAFTSGEBÄUDE

	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES
---	---