

B E G R Ü N D U N G

zum

Einfachen Bebauungsplan

SO - Wochenendhausgebiet „ K a r l s h o f “

INHALTSVERZEICHNIS

- 1. Aufgabenstellung**
- 2. Geltungsbereich**
- 3. Planungsrechtliche Voraussetzungen**
- 4. Ziel und Zweck der Planung**
- 5. Nutzungsfestlegungen**
- 6. Verkehrserschließung**
 - 6.1. Externe Verkehrserschließung
 - 6.2. Interne Verkehrserschließung
- 7. Ver- und Entsorgung**
 - 7.1. Elektrizitätsversorgung
 - 7.2. Trinkwasserversorgung
 - 7.3. Schmutzwasserentsorgung
 - 7.4. Abfallbeseitigung
- 8. Festsetzungen der Grünordnung im Bebauungsplan**

Einfacher Bebauungsplan

Wochenendhausgebiet Karlshof Schermen

1. Aufgabenstellung

Am Ortsrand der Gemeinde Schermen, südlich der Autobahn A2 und östlich der B1 soll, entsprechend dem Flächennutzungsplan das vorhandene Wochenendhausgebiet planungsrechtlich gesichert werden.

Der Bebauungsplan soll im wesentlichen neben der Schaffung von allgemeinen Planungsrecht auch die innere Gliederung und Gestaltung des Wochenendgebietes sichern.

2. Geltungsbereich

Das Gelände befindet sich am südlichen Rand der Gemeinde Schermen in Richtung Möser.

Der Geltungsbereich umfaßt eine Fläche von ca. 10 ha.

Räumlich eingegrenzt wird das Planungsgebiet durch die B1 im Süden und der Autobahn A2 im Norden.

Das Baugebiet liegt außerhalb des Beschränkungsgebietes für den genehmigten Sonderlandeplatz Burg.

Eine Zustimmung des RP Magdeburg zu Baugenehmigungen gem. § 12 Abs. 2 und 3 Luftverkehrsgesetz ist nicht erforderlich. Zumutbare Belästigungen die aus dem Fluglärm resultieren sind vom Grundstückseigentümern zu dulden.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Ein Flächennutzungsplan für die Gemeinde Schermen liegt im Entwurf vor. Nach dem derzeitigen Planungsstand sind im Flächennutzungsplan für das vorliegende Gebiet gem. § 10 Abs. 1,2,3 BauNVO Sonderflächen für die Erholung vorgesehen.

4. Ziel und Zweck der Planung

Mit dem Bebauungsplan soll die planungsrechtliche Grundlage für den Bestand und eine sinnvolle Gestaltung des Gebietes unter Berücksichtigung der vorhandenen Siedlungsstruktur der Gemeinde Schermen geschaffen werden.

Zulässig sind Wochenendhäuser.

5. Nutzungsfestlegungen

Für das gesamte Gebiet wird die Art der Nutzung als Sondergebiet für Erholung festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl i. V. m. der Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen.

Die GFZ beträgt 0,15, wobei die Grundfläche der baulichen Anlagen, einschließlich der überdachten Terrasse, 60 m² nicht übersteigen darf.

Die Grundflächen von baugenehmigungsfreien Gebäuden sind auf die überbaubaren Flächen anzurechnen.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird auf 4,00 m Firsthöhe festgesetzt, § 16 und 19 der BauNVO, Firsthöhe als Höchstwert in m über Bezugspunkt nach § 18 BauNVO.

Bezugspunkt:

Die Firsthöhe wird gemessen von OK Fundamentplatte bis zur OK First. Die Höhe der Fundamentplatte darf 0,3 m, gemessen ab vorhandenes Geländeniveau, nicht überschreiten.

Stellplätze und Carports sind nach Bedarf, höchsten jedoch 2 je Grundstück, zulässig.

Ein Stellplatz/Carport einschließlich Abstellraum darf eine überbaute Fläche von 18 m² nicht überschreiten.

6. Verkehrserschließung

6.1. Externe Verkehrserschließung

Schermen ist über folgende Straßen zu erreichen:

Schermen OT Karlshof als Wochenendhausgebiet für Erholung ist an die Bundesstraße 1 angebunden. Weiterhin besteht die Möglichkeit der Auffahrt auf die B1 n (in Richtung Pietzpuhl)

6.2. Interne Verkehrserschließung

Innerhalb des Gebietes „Sondergebiet Wochenendhausgebiet Karlshof“ werden keine öffentlichen Verkehrsflächen ausgewiesen.

Die Zuwegung ist im Bauantragsverfahren für jedes Bauvorhaben nachzuweisen.

7. Ver- und Entsorgung

7.1. Elektrizitätsversorgung

Die Stromversorgung der Neubebauung ist durch die direkte Anschlußmöglichkeit an das vorhandene Netz möglich.

7.2. Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung ist durch die Anschlußmöglichkeit an das vorhandene Netz möglich.

7.3. Schmutzwasserentsorgung

Die Gemeinde Schermen ist Mitglied des Wasserverbandes Burg. Eine zentrale Schmutzwasserentsorgung ist bisher nicht vorhanden. Die Schmutzwasserentsorgung ist lt. Abwasserbeseitigungssatzung über die dezentrale Entsorgung sichergestellt.

7.4. Abfallbeseitigung

Die Abfallentsorgung wird durch den Landkreis Jerichower Land entsprechend Ihrer Abfallbeseitigungssatzung sichergestellt. Das beauftragte Unternehmen entsorgt das Gebiet.

8. Festsetzungen der Grünordnung im Bebauungsplan

Grünordnung, Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 25a u. b

Die mit Waldpflanzen bestockten Teilflächen des Plangebietes sind waldartig zu erhalten.

Auf den Parzellen innerhalb des Planbereiches sind auf den nicht überbaubaren Flächen einheimische Laub- und Nadelgehölze zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind diese durch entsprechende Nachpflanzungen zu ersetzen. Pro 200 m² Grundstücksfläche (Parzellenfläche) ist ein standorttypische Laub oder Nadelbaum gem. Pflanzvorschlag zu pflanzen.

PKW-Stellplätze sowie deren Zufahrten und Abfahrten sind wasserdurchlässig zu gestalten.

Pflanzliste: Gemeine Kiefer

Sand Birke

Ahorn

Hasel

Bei Laubbäumen: Hochstamm mindestens 12 - 14 cm Stammumfang

Die Anlage von Beeten mit überwiegender Bepflanzung aus Ziergehölzen und Zierstauden ist auf einer Fläche von max. 5% der Grundstücksfläche zulässig. Häufig gemachte Zierrasenflächen sind auf einer Fläche von max. 10% der Grundstücksfläche zulässig.

Zur Erhaltung der natürlichen Funktion des Bodens, insbesondere zur Erhaltung der Grundwasserneubildung sind folgende Vorkehrungen zu treffen:

- das anfallende Regenwasser der Dachflächen und der sonstigen versiegelten Flächen der privaten Grundstücke ist örtlich aufzufangen, zu versickern oder durch Gartenbewässerung dem Wasserkreislauf wieder zuzuführen.
- sollen Wegeflächen befestigt werden, sind nur Trag- und Verschleißschichten aus weitgehend wasserdurchlässigen Materialien zu verwenden (Ökopflaster, Rasengittersteine u.ä.)