

**Begründung zum
Bebauungsplan 01/93**

**Eigenheimgebiet "Erweiterung Hinter Heuers Garten"
Flechtingen**

A Allgemeines

1. Planungsanlass

Entsprechend dem Beschluß Nr. 62/92 der Gemeindeverwaltung Flechtingen plant die Gemeinde die bisher unüberplante Seite rechts der Rosenstraße mit Eigenheimen zu beplanen. Grund dafür ist die bereits erschlossene gegenüberliegende allg. Wohngebietsfläche "Hinter Heuers Garten" an deren Ver- und Entsorgungssysteme angeschlossen werden soll. Dadurch besteht die Möglichkeit für weitere ca 19 Bauherren ein Einfamilienhaus zu erstellen und die unverändert starke Nachfrage nach erschlossenen Baugrundstücken zu stillen.

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Teilweise ist die Fläche auf dem Flächennutzungsplan ausgewiesen (südl. der Rosenstraße). Der Bereich östl. der Rosenstraße wird später auf dem Flächennutzungsplan ergänzt.

3. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfaßt die Fläche südlich und östlich der Rosenstraße in einer Tiefe von ca 30 m als Erweiterung des bereits von der Bezirksregierung genehmigten WA-Gebietes "Hinter Heuers Garten".

4. Rechtsverhältnisse

Für das Plangebiet innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches gibt es bisher keine bau- und planungsrechtlichen Festsetzungen.

Die Planungsfläche wurde bisher landwirtschaftlich genutzt, sie ist frei von jeglicher Bebauung. Bei der Planung der Erweiterungsfläche wird sich an die Festsetzungen des angrenzenden WA-Gebietes städtebaulich angelehnt.

5. Grundbesitzverhältnisse

Die überplanten Flächen befinden sich z.Zt. noch in Privatbesitz, die Gemeinde ist jedoch bestrebt, diese Flächen aufzukaufen.

6. Gegebenheiten innerhalb des Plangebietes

Wie bereits erwähnt wurde das zu überplanende Gebiet bisher rein landwirtschaftlich genutzt. Bis auf den nordöstlichen Teil, der in Bezug auf die Erschließungsstraße einen Höhenunterschied von 0,60 m - 0,80 m aufweist (Geländeauffüllungen erforderlich), handelt es sich um eine relativ ebene Fläche mit geringen Höhendifferenzen.

Zum Baugrund wäre zu sagen, daß unter einer ca 20 bis 60 cm mächtigen Mutterbodenschicht Geschiebelehmsschichten folgen, die bis zur Endstufe von tonigen Schluffen sowie schluffig-tonigen Sanden unterlagert sind, zum Teil mit Festgesteinsresten durchsetzt. Darunter folgt ab 1,20 - 1,50 m kompaktes Festgestein (Fels).

Besondere Gefährdungen oder Gegebenheiten, die zu erhöhten Aufwendungen beim Bau von Erschließungsanlagen und Gebäuden führen könnten, sind nicht bekannt.

7. Äußere Einflüsse auf das Plangebiet

Wie bereits erwähnt wurde die zu überplanende Fläche bisher rein landwirtschaftlich genutzt, es ergeben sich keine Hinweise, die Einfluß auf die Planinhalte nehmen.

8. Ziel und Zweck der Planung

Ziel und Zweck der Planung ist die Bereitstellung von erschlossenen Baugrundstücken für den Eigenheimbau, die sich den landschaftlichen und topographischen Gegebenheiten anpassen und sparsam im Verbrauch mit Grund und Boden ist.

9. Planungskonzeption

Gegenüber der bereits beplanten Rosenstraße wird eine Bebauung von Eigenheimen als Einzelhäuser in einer Parzellentiefe erfolgen.

10. Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen, die zur Durchsetzung der städtebaulichen Ordnung innerhalb des Geltungsbereiches erforderlich sind.

Dem Bebauungsplan liegen die Vorschriften des Baugesetzbuches und der hierzu ergangenen Rechtsverordnung - Baunutzungsverordnung, Planzeichenverordnung zugrunde.

B Planinhalte

1. Erschließung Ver- und Entsorgung

Die Erweiterung des Eigenheingebietes "Hinter Heuers Garten" durch die Bebauung der Rosenstraße entlang der südlichen und südöstlichen Seite wird durch den Ausbau der Ver- und Entsorgungsnetze des o.g. Eigenheimgebietes erschlossen.

Für die Trinkwasserversorgung wird die vorhandene Leitung vom Knoten Lilienweg/Rosenstraße innerhalb der Rosenstraße weitergeführt und die Grundstücke werden angeschlossen. Damit wird ein weiterer Versorgungsring geschlossen und die Versorgungssicherheit erhöht.

Das Abwasser wird auf der Grundlage des Generalentwässerungsplanes im Trennsystem abgeleitet. Für die Ableitung des Regenwassers der Straßen- und Dachflächen ist die Verlegung eines Regenwassersammlers innerhalb der Rosenstraße in seinem südöstlichen Teil notwendig. Diese Leitung wird an den vorh. Vorfluter angebunden. Hierfür liegt aus der Planung für den 1. BA eine Zustimmung vor.

Die Grundstücke entlang der südlichen Seite der Rosenstraße können an die in diesem Teil der Straße vorh. Leitung angeschlossen werden. Gleiches gilt auch für die Schmutzwasserabfuhr, indem an den in diesem Teil der Rosenstraße vorhandenen Schmutzwassersammler die Grundstücke angeschlossen werden.

Für die Entsorgung der Grundstücke entlang der Rosenstraße in deren südöstlichen Teil ist ein neuer Schmutzwassersammler zu bauen und an die vorh. Hebestelle anzuschließen. Schmutzwasser, welches unterhalb der Rückstauenebene, OK Straße anfällt ist mittels einer Hebeanlage in den Sammler zu fördern.

Die Versorgung mit Elektroenergie und Gas ist durch die Erweiterung der jeweiligen Netze des Eigenheimgebietes möglich.

2. Verkehrstechnische Erschließung

Die Grundstücke befinden sich auf der südlichen und südöstlichen Seite der Rosenstraße. Z.Zt. ist diese mit einer sandgeschlämmten Schotterdecke befestigt. Im Zuge der Erweiterung des Eigenheimgebietes wird die Straße ausgebaut. Die Fahrbahn hat eine Breite von 5,5 m. Es ist ein 1,5 m breiter Gehweg beiderseitig bzw. ein 2,5 m breiter Gehweg einseitig vorgesehen.

Die Anbindung an die LIO 42 von Flechtingen nach Hasselburg ist neu zu gestalten, d.h. ist annähernd rechtwinklig vorzunehmen.

3. Bauliche Nutzung

a) Art der baulichen Nutzung

Ausweisung lt. Aufstellungsbeschluss der Gemeindevertreter vom 17.12.1992 als "Allgemeines Wohngebiet" WA nach § 4 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauNVO.

b) Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl GRZ : 0,3
Geschoßflächenzahl GFZ : 0,4
Zahl der Vollgeschosse : I (ein Vollgeschoß nach § 2 Abs. 4 BauO)
Ein Dachgeschoßausbau ist jedoch möglich.
Gebäudehöhe : Die Schnitthöhe max. 3,60 m über OK Sockel
(Schnitthöhe : Schnitt Außenwand - Dachhaut)

c) Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Es wird eine offene Bauweise festgelegt, wobei die überbaubaren Grundstücksflächen durch die Lage der Baugrenzen gekennzeichnet sind.

d) Baukörperstellung

Die Baukörperstellung wird durch die Lage der Firstrichtung vorgegeben, wobei die Hauptgebäudeorientierung mit der Firstrichtung gleichzusetzen ist.

aufgestellt: 
Bau-Ing. Losensky

Haldensleben am 12.05.1993