

Einzelerläuterung zum Vorhaben- und Erschließungsplan

1. Lage des Grundstückes

Das Grundstück liegt am nördlichen Rand der Stadt Pritzerbe. An die geplante Bebauung führt die bisher durchgeführte Bebauung in diesem Bereich bis zum Birkenwäldchen fort.

2. Sinn und Inhalt des Vorhaben- und Erschließungsplanes

Durch die geplante Bebauung wird der Stadt Pritzerbe dringend benötigte Wohnbauflächen in Fortführung der bisherigen Siedlungsstruktur zugeführt. Bei der geplanten Bebauung wurde auf eine aufgelockerte Siedlungsstruktur Wert gelegt, die es wiederum einer breiten Bevölkerungsstruktur ermöglicht, Eigentum zu schaffen.

3. Äußere und innere Erschließung

3.a. Verkehrsmäßige Erschließung

Die verkehrsmäßige Erschließung des Vorhaben- und Erschließungsplangebietes erfolgt über die bereits vorhandene Gemeindestraße. Selbige wird im Zuge der geplanten Baumaßnahme von der Brücke des Grabens bis zu der nordöstlichen Grenze des Vorhaben- und Erschließungsplanes mit ausgebaut.

Die innere Erschließung erfolgt über die geplanten Straßen (Sackgassen).

Damit das gesamte Wohnquartier aber für die Bewohner und deren Kinder in seiner Gesamtheit zugänglich ist, wurden zwischen den einzelnen Sackgassen Wohnwege angeordnet. Durch diese geplante Maßnahme wird sichergestellt, daß den Kindern und Bewohnern ein ruhiges Wohnquartier zur Verfügung steht, mit einer weitestgehenden Trennung des motorisierten bzw. fließenden Verkehrs und des fußläufigen Verkehrs.

3.b. Ausführung der Verkehrsführung

Die geplanten Sackgassen werden in einer Breite von 6 m ausgeführt. Sie dienen nur der inneren Erschließung des Wohnquartiers. Sie werden als Wohnstraßen ausgeführt. Die geplanten Wohnwege werden in einer Breite von 3 m ausgeführt und dürfen nur zum Be- und Entladen von schweren Gütern (Einzug, Lieferung von Möbeln usw.) durch die Bewohner befahren werden. Ausnahmen bilden die Wohnwege an denen den Häusern zugeordnete Garagen bzw. Carportanlagen angeordnet sind. Die Zufahrt wird durch entsprechende verriegelbare Sperrn für den sonstigen Verkehr gesperrt.

3.c. Sonstige Ver- und Entsorgung

Durch die ausreichend dimensionierte und nach heutigen Gesichtspunkten funktionierende Kläranlage der Stadt Pritzerbe ist es möglich, diese Wohnbebauung abwassermäßig zu erschließen.

Es ist geplant die Entsorgung mittels Vakuum-Abwassersystem der vorhandenen Abwasserdruckleitung im Bereich des östlich gelegenen Revisionsschachtes der vorhandenen Abwasserdruckanlage zuzuführen. Diese geht von der Pumpstation der vorhandenen Siedlung zur öffentlichen Kläranlage.

Das anfallende Oberflächenwasser der Häuser sowie der Garagen und Carports wird aus ökologischen Gesichtspunkten heraus mittels Sickerbrunnen dem Grundwasser auf dem Grundstücken direkt wieder zugeführt.

Die Versorgung mit Elektrizität und Trink- sowie Löschwasser wird von der vorhandenen Siedlung weitergeführt und mittels Ringleitung in das geplante Wohnquartier über die vorhandene Gemeindestraße eingespeist. Entsprechende Energie- und Wasserzufußmengen sind laut öffentlicher Versorgungsunternehmen vorhanden. Das gleiche gilt für die Versorgung mit Telekommunikationsleitungen.

Als Wärmeenergieträger ist Erdgas geplant. Dieses Versorgungsmedium wird über die gleiche Versorgungsstrasse wie Wasser und Elektro eingespeist. Die Zuführung dieses Energieträgers erfolgt über die nördlich des Vorhaben- und Erschließungsplan gelegene Gaspipeline des Versorgungsunternehmers.

4. Einfriedung und Begrünung der Grundstücks- und Freiflächen

4.1. Äußere Grenzen des Vorhaben- und Erschließungsplanes

An den äußeren Grenzen des Vorhaben- und Erschließungsplanes dürfen in einer Breite von 5 m nur heimische Laubgehölze gepflanzt werden. Dies gilt auch für die Grundstücksgrenzen die an die bereits vorhandene Gemeindestraße im südlichen bis südöstlichen Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes anschließen.

4.2. Einfriedung der Grundstücke

Die Einfriedung der einzelnen zu bildenden Flurstücke darf nur mittels Hecken aus Laubgehölzen ausgeführt werden. Es ist aber gestattet einen Zaun in die zu bei Bedarf pflanzende Hecke unsichtbar zu integrieren.

4.3. Sonstige Gartenbepflanzung

Die Bepflanzung der Gartenflächen sollte überwiegend mit heimischen Laubgehölzen durchgeführt werden.

5. Ausnutzung des Grundstückes und Aufteilung der Nutzung

Die durch die geplante Bebauung gegebene Ausnutzung des Grundstückes basiert auf der alten Baunutzungsverordnung (ohne Anrechnung der Stellplätze, Garagen und Carports sowie deren Zuzugung).

Bei der vorliegenden Planung werden von dem ca. 25.000 qm großen Grundstück ca. 3.700 qm mit Wohnhäusern bebaut, für die Errichtung der Garagen und Carports ca. 1.050 qm beansprucht, für die Errichtung der Straßen ca. 2.000 qm und für die Errichtung der Wohnwege ca. 1.200 qm der Gesamtgrundstücksfläche versiegelt. Für die Errichtung des öffentlichen Spielplatzes wird eine Fläche von ca. 1.000 qm zur Verfügung gestellt.

Durch diese großzügigen Grundstückszuschnitte und minimierte Verkehrsführung bleiben von den 25.000 qm Gesamtgrundstücksfläche ca. 16.000 qm für die Gartennutzung erhalten. Dies entspricht einem Gesamtanteil von 65 % der Gesamtfläche. Dies ist aus ökologischen Gesichtspunkten ein äußerst hoher Anteil an Grünflächen.

Auf Grund der getroffenen Abstimmung mit der zuständigen Regionalplanung entspricht der Vorhaben- und Erschließungsplan den Zielen der Raumordnung und Landesplanung. Gegen die vorliegende Planung wurden keine raumordnerischen Bedenken erhoben.