

Stand: 01.10.1995

Begründung zum Bebauungsplan

Inhalt	Seite
1. Räumlicher Geltungsbereich	2
2. Siedlungsstruktur	2
3. Nutzung	2
4. Ziele und Zweck des Bebauungsplans	2
5. Auswirkungen	2
6. Städtebauliches Konzept	3
7. Art und Maß der baulichen Nutzung	3
8. Bauweise	4
9. Gestalterische Festsetzungen	4
10. Technische Infrastruktur	5
10.1 Verkehrsanlagen	5
10.2 Ver- und Entsorgung	5
11. Flächenübersicht im Geltungsbereich	6
12. Kosten	6

Stand: 01.10.1995

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt westlich der Wendemarker Straße, grenzt im Norden an den Dorfkern und wird südlich und östlich vom Sandweg eingeschlossen.

2. Siedlungsstruktur

Die Siedlungsstruktur der Ortschaft Bärenklau ist geprägt durch den alten Dorfkern mit dem ortsbildprägenden Remontehof und den Siedlungserweiterungen aus den 20er und 30er Jahren entlang der Ausfallstraßen in Richtung Wendemarke und Vehlefanzen. Relativ großflächig entstanden in der Nachwendezeit zwei Neubaugebiete, die keine räumliche und strukturelle Beziehung zum Dorfkern haben.

3. Nutzung

Der überwiegende Teil der Flächen gliedert sich in landwirtschaftliche und gärtnerische Flächen, die nur noch teilweise bewirtschaftet werden.

4. Ziele und Zweck des Bebauungsplans

Die Siedlungsentwicklung der Gemeinde Bärenklau ist gekennzeichnet durch die Bildung von zahlreichen Splittersiedlungen aus den 20er und 30er Jahren, die sich unter städtebaulichen, ökonomischen und soziologischen Aspekten negativ für die kommunale Entwicklung auswirken. Die neu entstandenen Wohngebiete trugen zur weiteren flächenmäßigen Ausdehnung der Ortschaft bei, ohne den vorhandenen Siedlungskörper zu verdichten. Dem Dorfkern - im eigentlichen Sinn, der soziale und geistige Mittelpunkt in einer Gemeinde - kommt mehr oder weniger lediglich die Bedeutung eines Verkehrsknotenpunktes zu.

Mit dem Bebauungsplan am Sandweg soll die räumliche und strukturelle Verbindung der "Kleinsiedlung" und der historischen Siedlung am Wendemarker Weg mit dem Dorfkern hergestellt werden. Das kommunale Zentrum wird hierbei in gewisser Weise belebt, langfristig ist mit der Einrichtung von Geschäften zu rechnen, womit insbesondere ein Nutzungskonzept für den Remontehof vorläge.

Das zukünftige Wohngebiet erfüllt somit die Anforderung einer Stärkung des kommunalen Zentrums, steht in räumlicher Beziehung zum alten Dorf und verbindet die derzeit vom Ortskern abgerückten Siedlungsteile.

5. Auswirkungen

Mit den Baumaßnahmen und dem erhöhten Bedarf an Waren und Dienstleistungen durch den Bevölkerungszuwachs wird eine Belebung der Konjunktur erwartet. Einrichtungen für Gewer-

Stand: 01.10.1995

be, Handel und Gastronomie profitieren durch die erhöhte Nachfrage, die lokalen Arbeits- und Erwerbsbedingungen werden sich verbessern. Gerade im ländlichen Raum spielt die Sicherung von Standorten für Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs eine wichtige Rolle.

6. Städtebauliches Konzept

Der Leitgedanke für das städtebauliche Konzept liegt - entsprechend dem Maßstab des vorhandenen alten Dorfkerns - in der Schaffung von überschaubaren, räumlichen Abschnitten, die eine Identifikation der Bewohner mit ihrem Gebiet fördern. So besteht die künftige Baustruktur im Wesentlichen aus mehreren Hausgruppen, die sich jeweils um einen Wohnweg mit einer platzartigen Aufweitung für vielfache Aktivitäten gruppieren. Bei grundsätzlichem Gleichklang in der Gestaltung erhalten diese Plätze einen unterschiedlichen, für jeden Platz typischen Charakter.

Die Anordnung des Wohngebäudes auf dem Grundstück erfolgt in der Weise, daß die Wohn- und Gartenseite der Häuser nach Süden bis Süd-Westen orientiert sind. Wichtige Elemente der Zonung und der Abschirmung der südseitigen Freibereiche stellen die Garagen dar.

Die zahlreichen Grünzüge dienen dem Spiel, der Erholung und schaffen attraktive Wegeverbindungen innerhalb der Siedlung und verbessern das Wegenetz im Ort.

7. Art und Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend der kommunalen Bauleitplanung wird der Bereich des Plangebiets als "Allgemeines Wohngebiet" (§4 BAuNVO) ausgewiesen. Eine gewisse Durchmischung mit nicht störenden Handwerksbetrieben ist erwünscht. Sportliche Anlagen sollen nur zugelassen werden, wenn über ein Gutachten sichergestellt wird, daß von diesen Anlagen keine unzumutbaren Lärmbelastungen für die angrenzende Wohnbebauung ausgehen.

Die Begrenzung auf maximal 2 Wohneinheiten hat seine städtebauliche Begründung in der gewünschten Kleinteiligkeit der Einheiten und der Absicht, das Verkehrsaufkommen in der Siedlung so gering wie möglich zu halten.

Die Gebäude sind - in Anlehnung an die in der Umgebung vorhandene Baustruktur - in eingeschossiger Bauweise mit möglichem Dachausbau vorgesehen.

Die Grundflächenzahl wird mit 0,2 festgelegt, was bei einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von 700 qm einer möglichen Überbauung von 140 qm entspricht. Die Begrenzung der GFZ auf 0,3 dient dem Ziel, die Bebauungsdichte in der Weise zu beschränken, daß sie mit der umgebenden Bebauung verträglich ist.

Stand: 01.10.1995

8. Bauweise

Als wesentlicher Bestandteil zur Verwirklichung des städtebaulichen Konzepts dient die grundstücksbezogenen Festlegung der überbaubaren Flächen. Nur dadurch ist die Zonierung und räumliche Gestaltung im Gesamten durchführbar. Insofern wird es notwendig, die Garagen innerhalb einer begrenzten Fläche auszuweisen. Werden Garagen in das Hauptgebäude integriert, entstehen im allgemeinen große Baukörper, die den Erscheinungsbild der Siedlung entscheidend verändern.

Um Anreize für die Nutzung passiver Solarnergie zu bieten, ist im besonderen Fall bei Anlage eines Wintergartens eine Überschreitung der Baugrenze bis 2,50 m möglich.

9. Gestalterische Festsetzungen

Die gestalterischen Festsetzungen streben an, bei Verschiedenheit der künftigen Neubauten, im Detail ein geschlossenes, harmonisches Erscheinungsbild der Siedlung im Ganzen zu schaffen. Die Bebauung soll dabei die ortstypischen Merkmale aufnehmen, um ein geschlossenes Gefüge innerhalb des Dorfes herzustellen. Wenngleich im Ort eine baulich traditionell begründbare Vielfalt festzustellen ist, kann nicht jedes Stilelement oder Material als ortstypisches Beispiel verwendet werden. Es bedarf einer besonderen Betrachtung des Objekts, der Funktion und dem städtebaulichen Kontext.

Die Festlegung der Dachneigung mit 38-50° knüpft an die im Ort vorhandene Dachlandschaft an. Neben dem mehr oder weniger rechteckigen Baukörper können Anbauten errichtet werden, deren Bedachung jedoch von der des Hauptdaches abweichen muß. So werden große Dachlandschaften gegliedert und ein einheitliches Erscheinungsbild gefördert.

Nach diesem städtebaulichen Gestaltungsprinzip werden die Möglichkeiten zur Dachbelichtung durch Gauben und Dachfenster in Form, Material und Dachneigung eingegrenzt. Dies gilt auch für Garagen und Nebenanlagen.

Die Materialauswahl wird deshalb auch für die Fassaden eng begrenzt. Nur dadurch wird ein geschlossenes Erscheinungsbild und hierdurch stärkere Erlebbarkeit der stadträumlichen Qualität gesichert. Darüberhinaus tragen die Gestaltungsfestsetzungen zu einer besseren Einbindung in das Landschaftsbild bei, womit den Belangen des Landschaftsschutzes ebenfalls Rechnung getragen wird. Hierzu zählt die maximale Firshöhe und insbesondere die Begrenzung der Sockelhöhe. Nur dadurch wird gesichert, daß sich die Baukörper möglichst unauffällig in die Landschaft einzufügen. Diesem Ziel dient auch die Festsetzung, daß im Übergang zum natürlichen Gelände der Sockel nicht von der Fassade abgesetzt werden darf - sei es in Farbigkeit oder durch Materialwechsel.

So wie auch im Bereich der Gebäude die Übergänge - z.B. vom Dach zur Fassade oder von der Fassade zum Gelände - gestalterisch besonders sensibel behandelt werden müssen, und daher Festsetzungen bedürfen, so kommt dem Übergang vom einzelnen Grundstück zum öffentlichen Straßenraum besondere Bedeutung zu. Die Art der Einfriedung wird daher ent-

Stand: 01.10.1995

sprechend dem angrenzenden Bereich - ob Straßen- oder Grünraum- differenziert, und das Spektrum der möglichen Materialien auf die historischen, ortstypischen Vorlagen eingegrenzt.

10. Technische Infrastruktur

10.1 Verkehrsanlagen

Das Wohngebiet wird mit einer Hauptsammelstraße und Stichstraßen erschlossen. Die Hauptanbindung erfolgt über die Wendemarker Straße, untergeordnet ist die Verbindung zum südlich gelegenen Sandweg.

Die geplante Hauptsammelstraße nimmt den Verkehr aus den Stichwegen auf, bietet Parkraum und wird durch Grünstreifen und einer Baumreihe gegliedert. Die befestigte Fahrbahn ist für den Begegnungsfall LKW/LKW dimensioniert. Der einseitig geführte Gehweg wird durch einen Grünstreifen von der Fahrbahn getrennt. Mit gestalterischen Elementen, wie Aufweitung des Straßenraums, sowie niveaugleichen Grünstreifen und Gehwege, wird eine Beruhigung des Verkehrs angestrebt. Wohnwege werden ohne Gehweg, jedoch mit Baumreihen angelegt, die platzartigen Wendehämmer sollen auch als Fläche für Spiel und Aufenthalt dienen.

Ein getrennt geführtes Rad-/Fußwegenetz erhöht das Erschließungspotential innerhalb der Siedlung und kann ebenso für Spielzwecke genutzt werden.

10.2 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebiets ist durch vorhandene Anschlußmöglichkeiten gesichert. Die Anschlüsse für Strom, Gas und Telefon sind westlich und südlich des Plangebiets möglich.

Regenwasser von befestigten privaten Freiflächen soll auf dem Grundstück versickert werden. Dachwässer können über ein Regenwasserrückhaltebecken als Brauchwasser genutzt werden. Oberflächenwasser von den Verkehrsflächen wird über ein getrenntes Kanalsystem in offene Gräben zur Versickerung eingeleitet. Überschüssiges Wasser wird in den Dorfteich geführt.

Stand: 01.10.1995

11. Flächenübersicht im Geltungsbereich

	Fläche in ha	Fläche in %
Nettobauland	3,80	84,4
Verkehrsflächen befestigt	0,46	10,3
Öffentliche Grünflächen	0,24	5,3
<hr/>		
Summe	4,50	100

12. Kosten

Für das Vorhaben werden voraussichtlich folgende Kosten entstehen:
(ohne Energieversorgung)

1. Bodenbewegung	DM	30.000,00
2. Verkehrsflächen	DM	820.000,00
3. Oberflächenentwässerung	DM	160.000,00
4. Abwasser	DM	650.000,00
5. Wasser	DM	120.000,00
6. Beleuchtung	DM	120.000,00
7. Grünflächen	DM	280.000,00
8. Sonstiges	DM	20.000,00
<hr/>		
Summe	DM	2.200.000,00

aufgestellt:
Planungsbüro Gerd Strütt
Dipl. Ing. Architekt Gabriele Scholder
Dipl. Ing. Landschaftsarchitekt Gerd Strütt

Stand: 01.10.1995

Anlage zur Begründung vom 01.10.1995

Kompensationsmaßnahmen

Als Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft gemäß §8a BbgNSchG sind zahlreiche Maßnahmen nach Vorgabe des Grünordnungsplans in dem Bebauungsplan ausgewiesen. Hierzu zählen Pflanzbindungen für öffentliche Flächen und private Baugrundstücke, die Anlage von offenen Gräben und Feldgehölzstreifen. Die Art der Befestigung von privaten Grundstücken ist von wesentlicher Bedeutung für den Naturschutz in Bezug auf die Versickerung. Insbesondere wird auf die umfassende Eingrünung des einzelnen Grundstücks Wert gelegt, um eine übergreifende Versiegelung auch aus städtebaulichen Gründen zu verhindern.

Die Ersatzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs werden über einen städtebaulichen Vertrag mit dem Erschließungsträger gesichert. Ausgewiesen ist eine Sukzessionsfläche mit Feldgehölzstreifen auf einer Ackerbrache unmittelbar nordöstlich des Vorhabensgebiets. Außerdem ist eine Bepflanzung an einem ehemaligen Feldweg vorgesehen, wodurch zu den Inhalten des Naturschutzes landschaftsbildgerechte Verbesserungen erzielt werden. Die Gemeinde stellt hierzu die Flächen zur Verfügung.

Der Erschließungsträger hat neben der Herstellung der Anlage die Pflicht, die Entwicklung über eine langjährige Pflege zu fördern.