



G E M E I N D E S C H M E R Z K E
L A N D K R E I S B R A N D E N B U R G
L A N D B R A N D E N B U R G

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB in der Fassung
vom 08.12.1986 zum **Bebauungsplan Nr. 1**
"Rietzer Weg/Heerstraße"
mit baugestalterischen Festsetzungen
der Gemeinde Schmerzke als vorzeitiger
Bebauungsplan gem. § 8 Abs. 4 BauGB
zur Deckung des dringenden Wohnbedarfes

Verfahrensstand: § 3 (2) BauGB
 § 4 (2) BauGB
 § 11 BauGB

Bearbeitungsstand: Juli 1993

Bearbeiter: Dipl.-Ing., Dipl.-Ing. Eckhart Mumm
 Dipl.-Ing. T. Wilms
 Dipl.-Ing. S. Plaspohl

Eckhart Mumm
Beratende Ingenieure und Architekten
Heemstraße 33 A
2878 Wildeshausen

INHALTSVERZEICHNISSeite

1.0	Geltungsbereich	4
2.0	Lage im Raum/Strukturdaten	5
3.0	Bezug zu den Zielen der Raumordnung und Landesplanung	5
4.0	Stand der Flächennutzungsplanung in der Gemeinde Schmerzke	6
5.0	Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungskonzept (Anlage 1.0)	6
6.0	Lage des Plangebietes	6
7.0	Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes	6
8.0	Ziele und Zwecke der Planung, getroffene zeichnerische und textliche Festsetzungen	7
8.1	Allgemeines	7
8.2	Mischgebiet	8
8.3	Allgemeines Wohngebiet	9
8.4	Öffentliche Verkehrsflächen	11
8.5	Lärmschutzgutachten (Anlage 2)	11
8.6	Öffentliche Grünfläche mit Kinderspielplatz	12
8.7	Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	13
8.8	Trinkwasserschutzgebiet (Anlage 4)	15
9.0	Bestehende Rechtsverhältnisse	15
10.0	Sicherung der Infrastruktur, Gemeinbedarfseinrichtungen	15
11.0	Natur und Landschaft	16
11.1	Zustand und Bewertung der Arten und Lebensgemeinschaften	16
11.2	Eingriffe in Natur und Landschaft	16
11.3	Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	17
12.0	Verkehrliche Erschließung des Plangebietes	18
12.1	Die äußere Erschließung des Plangebietes	18
12.2	Die Planstraßen	19

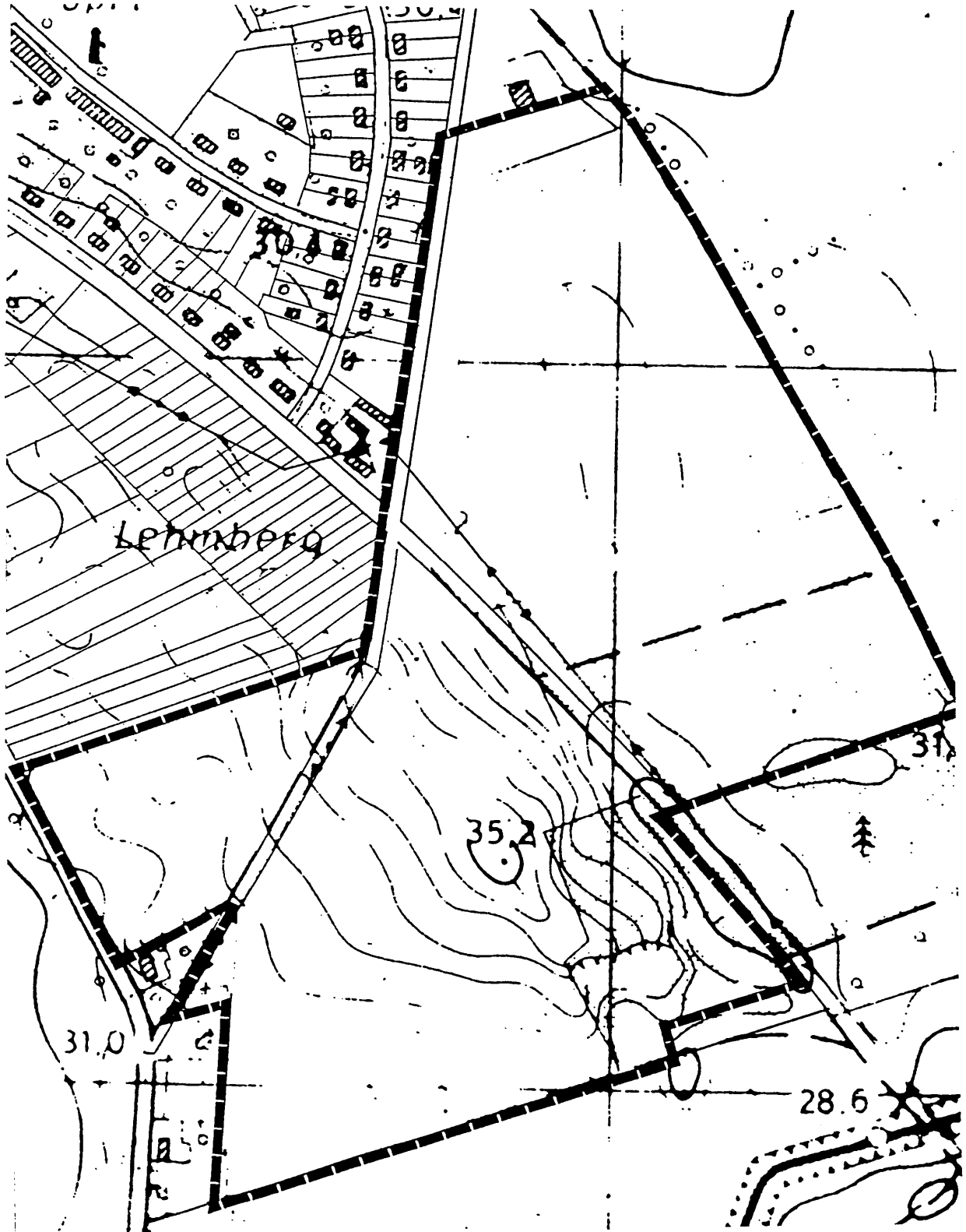
13.0	Ver- und Entsorgung des Plangebietes	24
13.1	Wasserversorgung	24
13.2	Energieversorgung	24
13.3	Fernmeldetechnische Versorgung	24
13.4	Schmutz- und Regenwasser	24
13.5	Abfallentsorgung	25
13.6	Feuerlöschwasserversorgung	25
13.7	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	25
14.0	Immissionen, Immissionsschutz	25
15.0	Nachteilige Auswirkungen bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes, Sozialplan	26
16.0	Sicherung der Bauleitplanung, Verwirklichung des B-Planes	26
17.0	Frühgeschichtliche Bodenfunde - Hinweise zu Erdarbeiten	26
18.0	Flächenbilanz	27
18.1	Nachweis der Spielplatzfläche	27
19.0	Kostenschätzung	28
20.0	Planunterlage	28
21.0	Verfahrenshinweise	29

Anlagen

1. Flächennutzungskonzept M 1 : 10.000
2. Lärmschutzgutachten
3. Stellungnahme des Brandenburgischen
Straßenbauamtes in Potsdam
4. Trinkwasserschutzzone

1.0 GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich ist gemäß dem BauGB 1990, der PlanzV von 1990 und dem gemeinsamen Einführungserlaß zum BauGB (Oktober 1990) in der Planunterlage zeichnerisch dargestellt. Der nachfolgende Kartenausschnitt im M 1 : 4.000 dient der Übersicht.



2.0 LAGE IM RAUM/STRUKTURDATEN

Die Gemeinde Schmerzke grenzt mit ihrem Gemeindegebiet im nordwestlichen Teil an den Kreis Brandenburg. Sie liegt in direkter Nachbarschaft zu der Stadt Brandenburg, bei der sie einen Eingliederungsantrag gestellt hat. Der Gebietsänderungsvertrag muß noch ratifiziert werden.

An die Gemeinde Schmerzke grenzen im Nordosten die Gemeinde Wust, im Südosten die Gemeinde Rietz und im Südwesten die Gemeinde Götting.

Die Ortslage Schmerzke, sowie das Plangebiet, welches sich an die Ortslage Neu-Schmerzke (Stadt Brandenburg) anschließt, liegen unmittelbar an der B 102, die von Brandenburg nach Schmerzke und von dort an die Autobahn Berlin-Magdeburg im Fortgang anbindet.

Die Gemeinde Schmerzke hat 600 Einwohner. Durch die stadtnahe Lage zu Brandenburg, die verkehrsgünstige Anbindung und den baulichen Nachhol- und Ergänzungsbedarf wird sich die Einwohnerzahl in den nächsten Jahren stark erhöhen. Der Gemeinde liegt bereits eine große Anzahl von Anträgen auf Wohnbauland vor. Der vorliegende Bebauungsplan dient zur Deckung des dringenden Wohnbedarfes.

3.0 BEZUG ZU DEN ZIELEN DER RAUMORDNUNG UND LANDESPLANUNG

Zur Zeit sind Landesplanungsgesetze sowie Raumordnungsprogramme im Bundesland Brandenburg im Entstehen. Insbesondere für ländliche Gemeinden ist zu berücksichtigen, daß eine ausgewogene, den unterschiedlichen strukturellen Gegebenheiten und Aufgaben gerechtwerdende Bevölkerungsentwicklung im Lande zu fördern ist.

Die Planungsabsicht entspricht den Zielen der Landesraumordnungsbehörde in Potsdam.

Die im Mai 1991 gestellte Planungsanzeige wurde positiv bewertet. Im Hinblick auf den mangelnden Wohnraum in der Stadt Brandenburg und auf Grund der Nähe zu den Städten Potsdam und Berlin ist eine Neuausweisung von Wohnbauflächen grundsätzlich zu befürworten.

Die Grundsätze aus § 2 Bundesraumordnungsgesetz sind anzuwenden. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 1 entspricht diesen Grundsätzen, weil die räumliche Struktur der Gemeinde Schmerzke gesichert und weiter entwickelt wird. Die Stadt Brandenburg ist im Sinne der Raumordnung als Oberzentrum eingestuft. Durch die Gebietszugehörigkeit der Gemeinde Schmerzke zur Stadt Brandenburg sind in ihrem Gebiet gleichermaßen oberzentrale Einrichtungen möglich.

4.0 ENTWICKLUNG DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG IN DER GEMEINDE SCHMERZKE

Die Aufstellung eines Flächennutzungsplanes ist bislang nicht beschlossen worden. Gemäß § 8 Abs. 4 BauGB handelt es sich bei der vorliegenden Planung um die Aufstellung eines vorzeitigen Bebauungsplanes

Für die Gemeinde Schmerzke wurde ein Flächennutzungskonzept (s. Anlage 1) erarbeitet, welches die vorhandenen und die geplanten Nutzungen im Gemeindegebiet darstellt.

5.0 ENTWICKLUNG DES BEBAUUNGSPLANES AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSKONZEPT

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine brachliegende, ehemals landwirtschaftlich genutzte Fläche, die südöstlich von einem Kiefernforst begrenzt wird und im nördlichen Teil direkt an vorhandene Wohnbebauung der Ortslage Neu-Schmerzke anbindet.

Die im B-Plan dargestellte Wohn- und Mischbebauung dient als städtebauliche Abrundung der Ortslage Neu-Schmerzke.

6.0 LAGE DES PLANGEBIETES

Das Plangebiet ist östlich der Stadt Brandenburg gelegen. Es gliedert sich an die zum Kreis Brandenburg gehörende Ortslage Neu-Schmerzke an, die nördlich an der Bundesstraße B 1 und westlich an der B 102 liegt. Südlich des Plangebietes liegt der Ort Schmerzke.

7.0 GRUND DER AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Der eklatante Mangel an Wohnraum sowie die zahlreichen Anträge auf Wohnbauland hat die Gemeindeverwaltung von Schmerzke veranlaßt, die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes zu beschließen.

Im Zuge der geplanten Eingliederung der Gemeinde Schmerzke in die Stadt Brandenburg erweist es sich als sinnvoll, den zu Brandenburg gehörenden Siedlungsansatz Neu-Schmerzke um das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 1 zu erweitern.

Die Planung umfaßt neben den für Wohnbebauung ausgewiesenen Flächen eine Mischgebietsfläche, die als Ortsteilzentrum und als Standort für einen Hotelneubau vorgesehen ist. Demnach können die im § 1 Abs. 5 Nr. 1 BauGB geforderten gesunden Wohnverhältnisse gewährleistet werden.

8.0 ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG, GETROFFENE ZEICHNERISCHE UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Ziel und Zweck der Planung ist es, eine Grundlage für eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangebietes zu schaffen. Der Bebauungsplan umfaßt neben ausgedehnten Forstflächen und einer Mischgebietsfläche im zentralen Bereich der Bebauungsplanfläche, überwiegend Bauflächen, die für die Errichtung von Einfamilienhäusern vorgesehen sind. Den Bauwilligen soll ermöglicht werden, ihre individuellen Wohnvorstellungen in einer ansprechenden Umgebung zu verwirklichen.

Um diesen Ansprüchen gerecht werden zu können, wurden einige zeichnerische und textliche Festsetzungen getroffen:

8.1 Allgemeines

Die Baugrenzen wurden im allgemeinen mit 5,0 m Abstand zur Straßenraumbegrenzungslinie, zu den Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und zu angrenzenden Bauflächen festgesetzt.

Ausnahmen bilden die Bauflächen, die dem vorhandenen Kiefernforst vorgelagert sind. Dort hat die dem Wald zugewandte Baugrenze einen Abstand von 10,0 m zur Grundstücksgrenze.

Diese 10 Meter breite Zone ist von jeglicher Bebauung freizuhalten und ist gemäß Festsetzung als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ausgewiesen.

In dem Teil des Mischgebietes, welches als Zentrum zwischen den beiden geplanten Wohnbauflächen vorgesehen ist, entsteht durch die Anordnung der Baugrenzen eine platzähnliche Aufweitung der Abstandsfläche, die als Fläche für öffentliche Parkplätze festgesetzt ist. Diese Fläche kann als Erweiterung der dem Zentrum vorgelagerten Parkanlage dienen. Die zu errichtenden Gebäude sollen den Platz einfassen und eine Raumkante bilden.

8.2 Mischgebiet

Innerhalb der MI-Gebiete sind gem. § 6 Abs. 2 folgende Nutzungen allgemein zulässig:

- a) Wohngebäude
- b) Geschäfts- und Bürogebäude
- c) Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- d) sonstige Gewerbebetriebe
- e) Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Gemäß § 1 Abs. 9 und Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind folgende Nutzungen nicht zulässig:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 in Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in Abs. 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebiets

Diese Festsetzung soll eine einheitliche Nutzungsstruktur gewährleisten, die sich im wesentlichen auf die Unterbringung von Wohnungen und zentralen Versorgungseinrichtungen für die Bewohner des Plangebietes beschränkt.

Im Mischgebiet ist pro fünf private Stellplätze ein großkroniger, einheimischer Laubbaum zu pflanzen und bei Abgängigkeit durch einen derselben Art zu ersetzen (siehe textliche Festsetzungen Pkt. 4).

Als gestalterische Festsetzung wird folgendes vorgeschrieben:

Innerhalb der MI-Gebiete sind nur Sattel-, Walm- Pult- und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung bis max. 45° zulässig.

Die Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung im Mischgebiet lassen sich in drei Kategorien unterteilen:

1. Bei der Baufläche, die an die Fläche des allgemeinen Wohngebietes grenzt und damit eine Übergangszone darstellt, wurden folgende Werte festgelegt:
 - Zahl der Vollgeschosse: III i.DG.
(Das dritte Vollgeschosß ist in den Dachraum zu integrieren).
 - GRZ: 0,4
 - GFZ: 0,8
 - offene Bauweise

2. Die Festsetzungen für die Mischgebietsfläche, die sich an der Parkanlage und am Rietzer Weg entlangzieht, läßt eine höhere Grundstücksausnutzbarkeit zu. Die Baufläche am Park liegt im Zentrum des Plangebietes und ist somit für die Ansiedlung von Versorgungseinrichtungen prädestiniert. Damit die Fassaden am festgesetzten Parkplatz eine Raumkante bilden und den Platz einfassen, wird die Errichtung von Hausgruppen vorgeschrieben.

Ansonsten wurden folgende Werte festgelegt:

- Zahl der Vollgeschosse: III
- GRZ: 0,6
- GFZ: 1,0
- offene Bauweise

3. Diese Mischgebietsbaufläche umfaßt folgende Festsetzungen:

- Zahl der Vollgeschosse: III
- GRZ: 0,6
- GFZ: 1,2
- offene Bauweise

8.3 Allgemeines Wohngebiet

Innerhalb der WA-Gebiete sind gem. § 4 Abs. 2 BauNVO folgende Nutzungen allgemein zulässig:

- a) Wohngebäude
- b) die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften und nicht störende Handwerksbetriebe
- c) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Innerhalb der WA-Gebiete sind gem. § 4 Abs. 3 BauNVO folgende Nutzungen ausnahmsweise zulässig.

- d) Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- e) sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- f) Anlagen für Verwaltungen

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind folgende Nutzungen nicht zulässig:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

Für das allgemeine Wohngebiet im südlich gelegenen Plan-
teil gibt es bezogen auf den passiven Lärmschutz der Ge-
bäude zwei Festsetzungen und bezogen auf die Außenwohn-
bereiche einen textlichen Hinweis (siehe Pkt. 8.5 Lärm-
schutzmaßnahmen).

Um die Errichtung von Flachdachgebäuden im allgemeinen
Wohngebiet zu vermeiden, sind für die Wohngebäude geneigte
Dächer festgesetzt: Innerhalb der WA-Gebiete sind nur
Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung
bis max. 45° zulässig.

In Teilen des allgemeinen Wohngebietes ist die Errichtung
von Gemeinschaftsgaragen vorgesehen.

Die Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung im all-
gemeinen Wohngebiet lassen sich in 3 Kategorien untertei-
len:

1. Bei den Bauflächen, die an die vorhandene Bebauung
grenzen oder die in der Übergangszone zur freien
Landschaft liegen, wurden folgende Werte festgelegt:
 - Zahl der Vollgeschosse: II i.DG.
(Das zweite Vollgeschoß ist in den Dachraum zu
integrieren)
 - GRZ: 0,3
 - GFZ: 0,5
 - offene Bauweise
2. Für den größten Anteil der Wohnbauflächen wurden
folgende Werte festgelegt:
 - Zahl der Vollgeschosse: II
 - GRZ: 0,4
 - GFZ: 0,6
 - offene Bauweise
3. Außerdem sind zwei Wohnbauflächen ausgewiesen für
offene Bauweise mit einer höheren Grundstücksaus-
nutzbarkeit. Aus städtebaulichen Gründen wurde fest-
gesetzt, daß ausschließlich Hausgruppen zulässig sind.
Sie bilden eine geschlossene Raumkante im Verlauf der
Straßenbegrenzungslinie.
 - Zahl der Vollgeschosse: II
 - GRZ: 0,4
 - GFZ: 0,8
 - offene Bauweise

8.4 Öffentliche Verkehrsflächen

Das Plangebiet wird von der Bundesstraße 102, die von Brandenburg nach Schmerzke und von dort an die Autobahn Berlin-Magdeburg anbindet erschlossen. Die anzulegende Planstraße A ersetzt einen Feldweg, der im Zuge der Realisierung der Planung aufgehoben werden soll.

Mit Ausnahme der Planstraßen A und D sind die Planstraßen als verkehrsberuhigte Bereiche festgesetzt. Entsprechend der zu erwartenden Verkehrsdichte sind unterschiedliche Fahrbahnbreiten und ggf. Gehwege vorgesehen.

Die öffentliche Verkehrsfläche umfaßt die folgenden Flächen:

- Fahrbahn
- öffentliche Parkplätze
- Mülltonnenstandplätze
- Fuß- und Radwege (sofern sie nicht durch öffentliches Grün verlaufen)
- Verkehrsgrün

Bezogen auf das Verkehrsgrün wurden einige Festsetzungen getroffen, die eine Gliederung der öffentlichen Verkehrsfläche festschreiben:

Für Anpflanzungen im Verkehrsgrünbereich sind ausschließlich standortgerechte, einheimische und großkronige Laubbaumarten zu verwenden und bei Abgängigkeit durch Gehölze derselben Art zu ersetzen. Die Unterpflanzung ist mit standortgerechten Straucharten zulässig.

Pro 5 Parkplätze ist je 1 Baum, wie vor beschrieben, zu pflanzen. In Bezug auf die einzelnen Grundstücke gilt, daß das Verkehrsgrün nur für jeweils eine Einfahrt von max. 4,00 m Breite unterbrochen werden darf (s. textliche Festsetzungen).

8.5 Lärmschutzmaßnahmen

Ein Teil des Plangebietes liegt unter Vorbelastung infolge von Verkehrslärm der B 102. Im südlichen Teil des Plangebietes werden die Orientierungswerte für die Schallimmission, die die DIN 18005 für ein allgemeines Wohngebiet vorschreibt (nämlich tags/nachts 55/45 dB) überschritten.

Zu diesem Ergebnis kommt ein von einem Sachverständigen erarbeitetes Lärmschutzgutachten (s. Anlage 2). Dieses Gutachten beschreibt die weiteren Maßnahmen für den passiven Schallschutz an den Wohngebäuden, die als textliche Festsetzungen in den Bebauungsplan eingearbeitet worden sind:

- Öffentlich A 4 (Lärmschutzwall)

Der im westlichen Teil des Geltungsbereiches dargestellte Lärmschutzwall muß eine Höhe von 3,0 m über Oberkante der Straßenachse der B 102 und eine Böschungsneigung von 1 : 1,5 erhalten. Er ist mit einem geschlossenen Gehölzstreifen zu bepflanzen.

Für die betroffenen allgemeinen Wohngebiete wurden folgende Festsetzungen getroffen:

- WA¹: Sofern Fenster von Aufenthaltsräumen zur Straßenseite oder auch seitlich davon liegen, sind diese als Schallschutzfenster der Schallschutzklasse 3 (SSK 3) gem. VDI-Richtlinie 2719 auszubilden.
- WA²: Sofern Fenster von Aufenthaltsräumen zur Straßenseite oder auch seitlich davon liegen, sind diese als Schallschutzfenster der Schallschutzklasse 2 (SSK 2) gem. VDI-Richtlinie 2719 mit einer Mindestverglasung 4/12/4 mm auszubilden, welche laut Wärmeschutzverordnung ohnehin vorgeschrieben ist.

In dem Lärmschutzgutachten werden außerdem Empfehlungen für Außenwohnbereiche in WA¹ und WA² gegeben, die in die textlichen Hinweise zum Bebauungsplan eingegangen sind:

- Schallschutz WA¹/WA²

Bei Außenwohnbereichen in Form von Terrassen, Balkonen und Grünflächen (Rasen) werden die Orientierungswerte der Schallimmission überschritten. Außenwohnbereiche sollten auf der lärmzugewandten Hausseite (B 102) nicht angeordnet werden. Dies gilt insbesondere für Balkone im Obergeschoß, die zur B 102 ausgerichtet sind. Außenwohnbereiche sollten daher auf der lärmabgewandten Seite des Gebäudes vorgesehen werden.

8.6 Öffentliche Grünfläche mit Kinderspielplatz

Im Plangebiet wurden zwei Spielplätze festgesetzt. Gemäß dem Nds. Spielplatzgesetz ist im unteren Teil des Plangebietes (A) eine Größe von 800 m² und im oberen Teil (B) eine Größe von 600 m² erforderlich (s. auch textliche Festsetzungen und Punkt 18.1). Die Flächen sind mit standortheimischen Gehölzen des Stieleichen-Birkenwaldes zu durchgrünen.

8.7 Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Diese Bereiche sind als öffentliche und private Flächen

- für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

und

- zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

Sie dienen folgenden unterschiedlichen bzw. sich ergänzenden Zwecken:

- die durch die Planung vorbereiteten Eingriffe teilweise auszugleichen bzw. zu ersetzen
- der Abschirmung und Durchgrünung des Plangebietes sowie der optischen Einbindung in die Umgebung
- der Biotopvernetzung.

Um eine Eingrünung und Durchgrünung des Plangebietes zu erwirken, sind die öffentlichen Pflanzflächen entlang der südlichen, der westlichen und nördlichen Plangebietsgrenze, sowie zur Abschirmung entlang des geplanten Hotelneubaus mit standortheimischen Laubbäumen und Sträuchern anzupflanzen.

Diese Anpflanzungen werden durch Pflanzgebote auf privaten Grundstücken ergänzt.

Bei der Auswahl der Gehölze sollen Arten des Stieleichen-Birkenwaldes berücksichtigt werden, die für die heimische Tierwelt wichtige Brut- und Nahrungsbiotope bilden.

Insgesamt sollen sich durch die Anpflanzungen 5,0 bis 12,0 m breite geschlossene Gehölzstreifen entwickeln, die die o.g. Zwecke erfüllen.

Die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft dienen ausschließlich dem Schutz des Waldes.

Es soll ein stufiger Waldmantel angelegt und entwickelt werden, der mit Kraut- und Strauchzone dem natürlichen Aufbau eines Waldrandes entspricht.

Es wurden folgende Festsetzungen getroffen:

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB

Es sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- Öffentlich M 1:

In der im Plan festgesetzten Fläche ist ein naturnaher Waldmantel mit 5,0 m breiter Strauchpflanzung, gemessen von der Waldkante, und eine vorgelagerte Wildkrautflur zu entwickeln. Die Wildkrautflur ist extensiv zu pflegen.

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern:

- privat A 1:

Die im Plan festgesetzten Flächen sind mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Je 200 m² Grundstücksfläche sind mindestens ein Laubbaum und fünf Sträucher zu pflanzen.

- Öffentlich A 2:

Innerhalb der festgesetzten Fläche ist ein Feuchtbiotop mit differenzierter ökologischer Struktur der Ufergestaltung und Bepflanzung anzulegen.

- Öffentlich A 3:

Die festgesetzten Flächen sind als geschlossene Kulisse mit Baum- und Straucharten zu bepflanzen. Diese sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Mindestpflanzenzahl wird mit einer Pflanze pro 1,5 m² festgesetzt.

- Öffentlich A 4:

Der Lärmschutzwall mit einer Höhe von 3,00 über Oberkante Straßenachse und einer Böschungsneigung von $\geq 1 : 1,5$ ist mit einem geschlossenen Gehölzstreifen zu bepflanzen. 12 m breite Gehölzstreifen sind mit einer 9-reihigen Pflanzung, 10 m breite Gehölzstreifen sind mit einer 7-reihigen Pflanzung anzulegen.

- Öffentlich A 5:

In den im Plan festgesetzten Flächen ist ein Fuß- und Radweg von max. 2,0 m Breite zulässig. Ansonsten sind die Flächen beliebig gärtnerisch zu gestalten.

Grünflächen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Es sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

- Öffentlich G 1

Die im Plan festgesetzte Parkanlage ist mit hochstämmigen Laubbäumen mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm, gemessen in 1 m Höhe über der Erdoberfläche, zu bepflanzen. Ansonsten ist die Fläche beliebig gärtnerisch zu gestalten.

- Öffentlich G 2:

Die im Wohnquartier A festgesetzte Spielplatzfläche beträgt mindestens 800 m², die des Spielplatzes im Wohnquartier B beträgt mindestens 600 m².

Die Flächen sind mit standortheimischen Gehölzen des Stieleichen-Birkenwaldes zu durchgrünen.

8.8 Trinkwasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone (TWSZ) III der Gruppenwasserversorgungsanlage Neu-Schmerzke (siehe Anlage 4.0). Im Norden grenzt es direkt an die Trinkwasserschutzzone II.

Ein Eindringen von Wasserschadstoffen in den Untergrund ist wegen des hohen Gefährdungsgrades des Grundwasserleiters zu verhindern. Es sind die gesetzlichen Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes von 1986, Standard 24 348/02 von 1979 einzuhalten.

9.0 BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

Durch den Bebauungsplan Nr. 1 werden, soweit bekannt ist, keine anderweitigen Rechtsverhältnisse berührt.

10.0 SICHERUNG DER INFRASTRUKTUR, GEMEINBEDARFSEINRICHTUNGEN

Die öffentlichen und privaten infrastrukturellen Einrichtungen können im allgemeinen in den neuen Bundesländern als nicht ausreichend bezeichnet werden. Zur Verbesserung der Situation bezüglich des Wohnbedarfs trägt der vorliegende Bebauungsplan bei. Durch die Ausweisung von Mischgebietsflächen wird die Möglichkeit geschaffen, Einrichtungen, die der Grundversorgung der Anwohner dienen, zu errichten. Da die Gemeinde Schmerzke sich durch einen Eingliederungsvertrag an die Stadt Brandenburg anschließt, sind in ihrem Gebiet gleichermaßen oberzentrale Einrichtungen möglich. Im Plangebiet ist deshalb die Errichtung eines Hotels vorgesehen, welches den Bedarf an Fremdenzimmern für die Stadt Brandenburg abdecken soll.

Die Gemeinde Schmerzke verfügt nicht über schulische Einrichtungen. Es werden im allgemeinen Schulen in der Stadt Brandenburg besucht.

11.0 NATUR UND LANDSCHAFT

11.1 Zustand und Bewertung der Arten und Lebensgemeinschaften

Für das Gebiet sind die Nutzung, die Biotoptypen und die Strukturmerkmale im Oktober 1992 flächendeckend erfaßt worden. Sie geben Aufschluß über den Grundcharakter der verschiedenen Flächen.

Die Beschreibung und Bewertung der Flächen ist im einzelnen dem Grünordnungsplan zu entnehmen.

11.2 Eingriffe in Natur und Landschaft

Gemäß § 10 Abs. 1 Brandenburgisches Naturschutzgesetz (BbgNatSchG) sind Veränderungen der Gestalt oder der Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können, als Eingriffe zu werten.

Eingriffe sind soweit wie möglich zu unterlassen oder zu minimieren; unvermeidbare Eingriffe sind durch entsprechende Maßnahmen zu beseitigen oder auszugleichen, wobei alle gestörten oder ausgeschalteten Funktionen wiederherzustellen sind. Ist ein Eingriff nicht ausgleichbar, ist er nicht zulässig, es sei denn, das geplante Vorhaben geht im Abwägungsverfahren gegenüber landschaftspflegerischen Belangen vor. Für diesen Fall sind Ersatzmaßnahmen vorgeschlagen, mit denen die durch den Eingriff gestörten Funktionen an anderer Stelle kompensiert werden.

Die Realisierung des Wohn- und Mischgebietes führt zu Eingriffen in Natur und Landschaft, die im Grünordnungsplan im einzelnen dargelegt sind.

Insgesamt führt die Planung zu einem mäßigen Eingriff, der zum Teil minimiert bzw. im Plangebiet ausgeglichen werden kann.

Die Eingriffe sind nicht vermeidbar, da in der Gemeinde Schmerzke neue Wohnbauflächen benötigt werden. Es stehen der Gemeinde auch keine anderen Flächen zur Verfügung, bei denen eine Bebauung einen geringeren Eingriff in den Naturhaushalt bedeuten würde.

Die Flächenausweisung ist auch nicht reduzierbar, denn für die Verwirklichung des Vorhabens wird die Fläche vollständig benötigt.

11.3 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Eingriffe in Natur und Landschaft erfordern Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

Die im Grünordnungsplan durchgeführte Bilanzierung kommt zu dem Ergebnis, daß der Eingriff in den Naturhaushalt Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes nicht erforderlich macht, sondern die Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft als Ausgleichsmaßnahmen ausreichend sind.

Die Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind als öffentliche und private Flächen gekennzeichnet und gliedern sich in:

1. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (öffentlich M 1)
2. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (privat/öffentlich A 1 bis A 5)
3. Grünflächen (öffentlich G 1 und G 2)
4. Verkehrsgrün

zu 1.:

Zur Stabilisierung des Waldinnenklimas und zum Schutz vor Einwehungen ist ein naturnaher Waldmantel erforderlich. Zur Vermeidung der Waldbrandgefahr ist für den Waldmantel die Pflanzung von Koniferen zu berücksichtigen. Es ist eine 5,0 m breite Strauchpflanzung, gemessen von der Waldkante, und eine vorgelagerte Wildkrautflur festgesetzt. Die Wildkrautfluren sind extensiv zu pflegen und 1 x pro Jahr im September zu mähen.

zu 2.:

Zur notwendigen Eingrünung der Wohnanlage und als Abschirmung zwischen unterschiedlichen Gebietsarten (MI und WA) sind auf den festgesetzten Flächen dichte und geschlossene Baum- und Strauchpflanzungen anzulegen. Pflanzgebote sind ebenfalls entlang der zahlreichen Fuß- und Radwegeverbindungen sowie entlang des Lärmschutzwalles festgesetzt.

Gleichzeitig sind als Fortführung der Forstwald-Pufferzone im rückwärtigen Bereich einzelner Privatgärten Pflanzgebote festgesetzt.

zu 3.:

Hierbei handelt es sich um Grünflächen mit der Zweckbestimmung 'Parkanlage' und 'Spielplatz'.

Die Parkanlage bzw. Spielplätze sind insgesamt so in die Wohnanlage integriert, daß sie in ihrer Ausstattung und räumlichen Einteilung der Pflanzbereiche zu einem lebenswerten Wohn- und Arbeitsfeld für die (zukünftigen) Bewohner bzw. Beschäftigten beitragen.

zu 4.:

Der an der Bundesstraße vorhandene Allee-Charakter wird durch die Straßenbaumbepflanzung aufgenommen und im Bebauungsplan fortgesetzt.

Deshalb sieht die Planung eine Straßenraumgestaltung mit teilweise beidseitigem Bestand von hochstämmigen, großkronigen Laubgehölzen vor.

Dem Straßennutzer vermitteln die Straßenbäume eine gute Trassenverlauforientierung; sie dienen der Einbindung der Gebäude in die Landschaft und beleben das Landschaftsbild.

Die Bäume werden mit niedrigen Gehölzen bzw. Bodendeckern unterpflanzt.

Alle Maßnahmen sind im Grünordnungsplan detailliert dargestellt; sie gleichen die Eingriffe in Natur und Landschaft aus und werden im Rahmen der Baumaßnahme realisiert.

12.0 VERKEHRLICHE ERSCHLIEßUNG DES PLANGEBIETES

12.1 Die äußere Erschließung des Plangebietes

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Bundesstraße 102, die von Brandenburg nach Schmerzke und von dort an die Autobahn Berlin-Magdeburg im Fortgang anbindet.

Im Bereich des Plangebietes befindet sich, aus Richtung Schmerzke kommend beim Ansatz der östlich der B 102 gelegenen Bebauung, eine Feldwegzufahrt, die einen Feldweg an die B 102 anschließt, der im Süden entlang der Plangebietsgrenze verläuft und als solcher erhalten bleiben soll.

Im weiteren Fortgang der B 102 gelangt man in eine Linkskurve, in der sich östlich die Aufmündung eines weiteren Feldweges befindet. Dieser verbindet die B 102 mit dem Rietzer Weg sowie mit der Heerstraße. Die Planung sieht vor, den Feldweg zu schließen, wobei die rückwärtige Erschließung der Wohnhäuser an der B 102 jedoch erhalten bleibt.

Als Ersatz für die Zufahrt wird die Planstraße A angelegt. Die derzeitige Verkehrssituation im Bereich des Rietzer Weges soll im Aufmündungsbereich auf die B 102 dahingehend beordnet werden, daß der Aufmündungspunkt aufgehoben wird und hier ein Wendehammer angelegt werden soll. Der Verkehr des Rietzer Weges soll dann gleichermaßen wie der, der sich aus der Heerstraße ergibt, über die Planstraße A auf die B 102 abgeleitet werden. Das brandenburgische Straßenbauamt in Potsdam unterstützt die vorgeschlagene Erschließungslösung und hat bereits eine Sondergenehmigung für die Anlage des neuen Aufmündungspunktes erteilt (s. Anlage 3).

Im Aufmündungspunkt der Planstraße A auf die B 102 ist neben einer Links- auch eine Rechtsabbiegespur vorgesehen.

Entlang des geplanten Lärmschutzwalles an der B 102 verläuft ein Fuß- und Radweg, der zukünftig entlang der Bundesstraße weitergeführt werden kann.

12.2 Die Planstraßen

Als Hapterschließung des Plangebietes dient die Planstraße A. Die beiden Plangebietsteile werden jeweils durch eine ringförmige Erschließung an die Haupterschließung angebunden.

Die Wohnstraßen sind als verkehrsberuhigte Zonen festgesetzt. Ihr Verlauf ist an die topographischen Gegebenheiten der Landschaft angepaßt, wodurch die Straßenführung abwechslungsreich und aufgelockert wird.

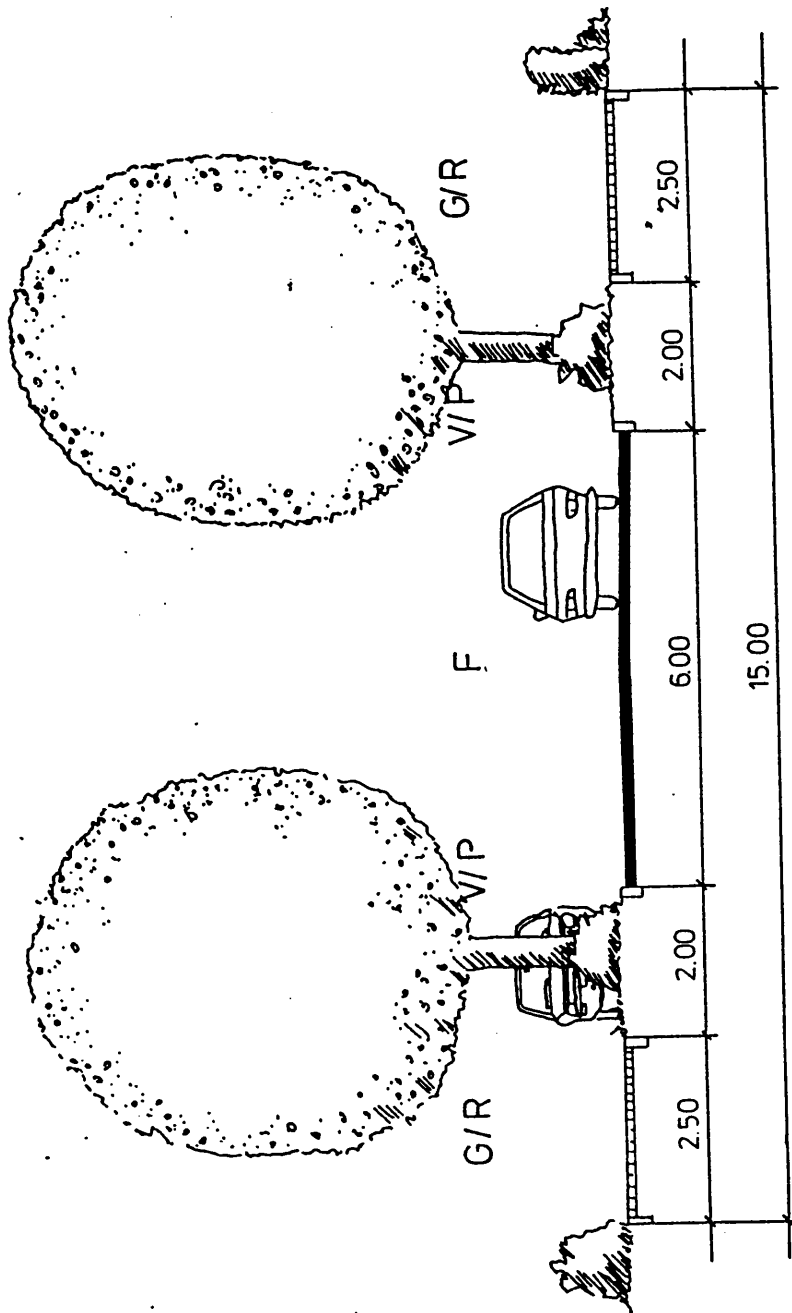
Die Planstraße A führt auf eine Grünfläche zu, die als Parkanlage geplant ist, wobei die Straße, die den Park südlich begrenzt, als Einbahnstraße ausgelegt ist.

Planstraße A

Die Planstraße A, die als Hapterschließungsstraße sowohl für das vorhandene als auch für das geplante Wohngebiet dient, hat das größte Verkehrsaufkommen zu erwarten. Die Verkehrsfläche ist daher hier mit 15,0 m festgesetzt, wobei die Fahrbahnbreite 6,00 m beträgt.

Beidseitig der Fahrbahn ist ein Grünstreifen von 2,00 m Breite und ein kombinierter Geh- und Radweg von 2,50 m Breite vorgesehen.

Neben der Unterbringung von öffentlichen Parkplätzen (Längsaufstellung) dienen die Grünstreifen vor allem der Pflanzung von Baumreihen, die den Straßenraum optisch fassen und das gestalterische Element der Allee von der B 102 bis in das Wohngebiet fortführen. Es ist der Aufbau einer Allee aus hochstämmigen, großkronigen Laubgehölzen festgesetzt. Die Baumreihen werden mit niedrigen Gehölzen bzw. Bodendeckern unterpflanzt. Die erforderlichen Grundstückszufahrten und -zugänge müssen örtlich genau festgelegt werden.



PLANSTRASSE A

M. 1:100

Die Geh- und Radwege sind durch das Verkehrsgrün von der Fahrbahn getrennt und bieten den Benutzern so optimale Sicherheit.

Planstraße B

Planstraße B zweigt südlich von Planstraße A ab und bildet den Hauptbestandteil der Ringerschließung des südlich gelegenen Planteils. Das Verkehrsaufkommen wird demnach relativ groß sein, zumal diese Straße als Erschließung für die Mischgebiete in Anspruch genommen wird.

Die Verkehrsfläche ist mit 12,0 m Breite festgesetzt, wobei die Fahrbahnbreite 4,75 m beträgt. Auf der westlichen Seite gliedert sich ein 2,0 m breiter Grünstreifen an, der wiederum öffentliche Parkplätze und eine Pflanzung von Alleebäumen umfaßt.

Der Geh- und Radweg von Planstraße A wird in einer Breite von 2,50 m an der Planstraße B weitergeführt. Auf der anderen Seite ist ein Grünstreifen von 1,25 m Breite festgesetzt, in den auch Bäume gepflanzt werden. Der durchgehende Gehweg weist eine Breite von 1,50 m auf.

Planstraßen C/D/E

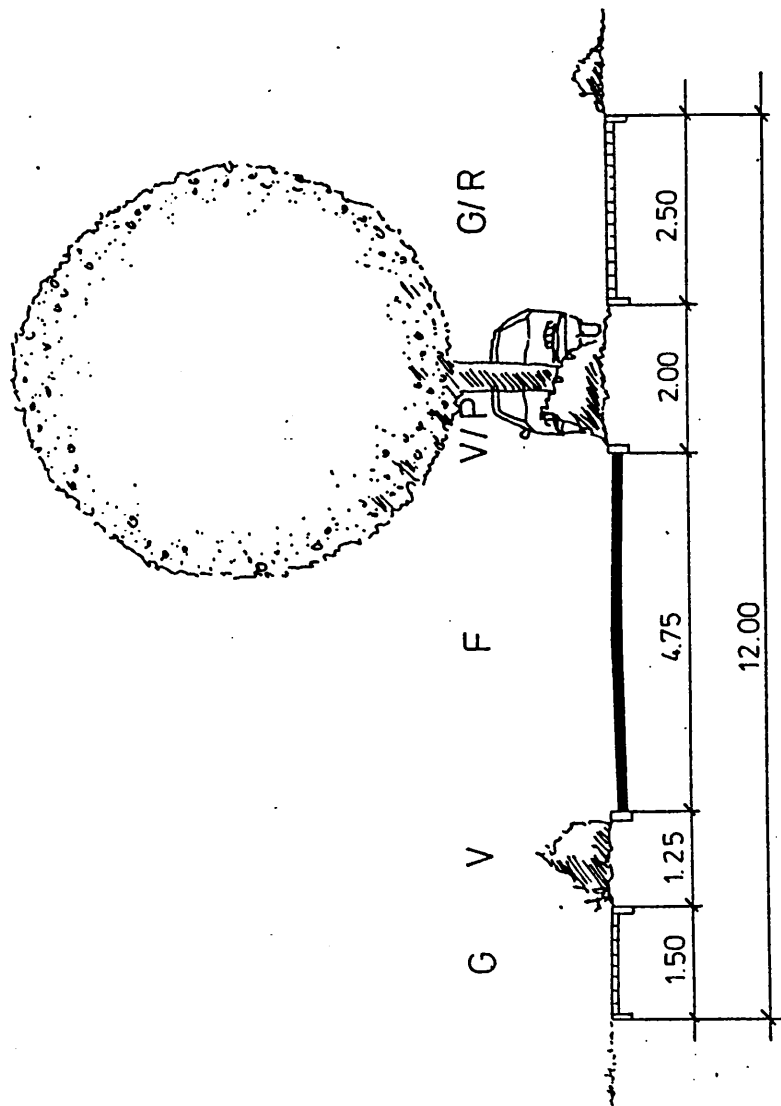
Planstraße C verbindet im südlichen Wohngebiet die Planstraßen A und B miteinander. Im nördlichen Plangebiet stellt die Planstraße D die Fortführung der Haupterschließung dar, von der die Planstraße E als Ringerschließung abgeht. Diese Verkehrsflächen sind so dimensioniert, daß sie die Aufnahme des Anliegerverkehrs gewährleisten. Der Querschnitt weist eine Breite von 10,0 m auf. Die Fahrbahnbreite beträgt 4,75 m.

Ein 2,0 m breiter Grünstreifen dient der Unterbringung von öffentlichen Parkplätzen und der Anpflanzung von hochstämmigen, großkronigen Laubgehölzen.

Da es sich um reine Anliegerstraßen mit relativ geringem Verkehrsaufkommen handelt, wird auf die Ausweisung eines Radweges verzichtet.

Entlang des Grünstreifens verläuft ein Gehweg mit einer Breite von 1,75 m und auf der gegenüberliegenden Seite ein Gehweg von 1,50 m Breite.

Die Planstraße D folgt bis zur Plangebietsgrenze dem Verlauf eines vorhandenen, derzeit unbefestigten Feldweges, der als rückwärtige Grundstückerschließung für einen Teil des anschließenden Wohngebietes der Ortslage Neu-Schmerzke dient. Die Beibehaltung der Aufmündung der vorhandenen Zufahrten auf die Planstraße D wird gewährleistet.



PLANSTRASSE B

M. 1:100

Um die Planstraße E weitestgehend von unnötigem Verkehr zu entlasten, wurden einige Wendehammer in die Verkehrsfläche integriert. Sie sind so dimensioniert, daß Müllfahrzeuge und LKW ohne Schwierigkeiten wenden können. Außerdem prägen diese Aufweitungen der Verkehrsfläche den städtebaulichen Charakter eines Wohngebietes. Es können Wohnhöfe gebildet werden, die den Anwohnern die Identifikation mit ihrem Wohnort erleichtern.

Planstraßen F, G, H, I

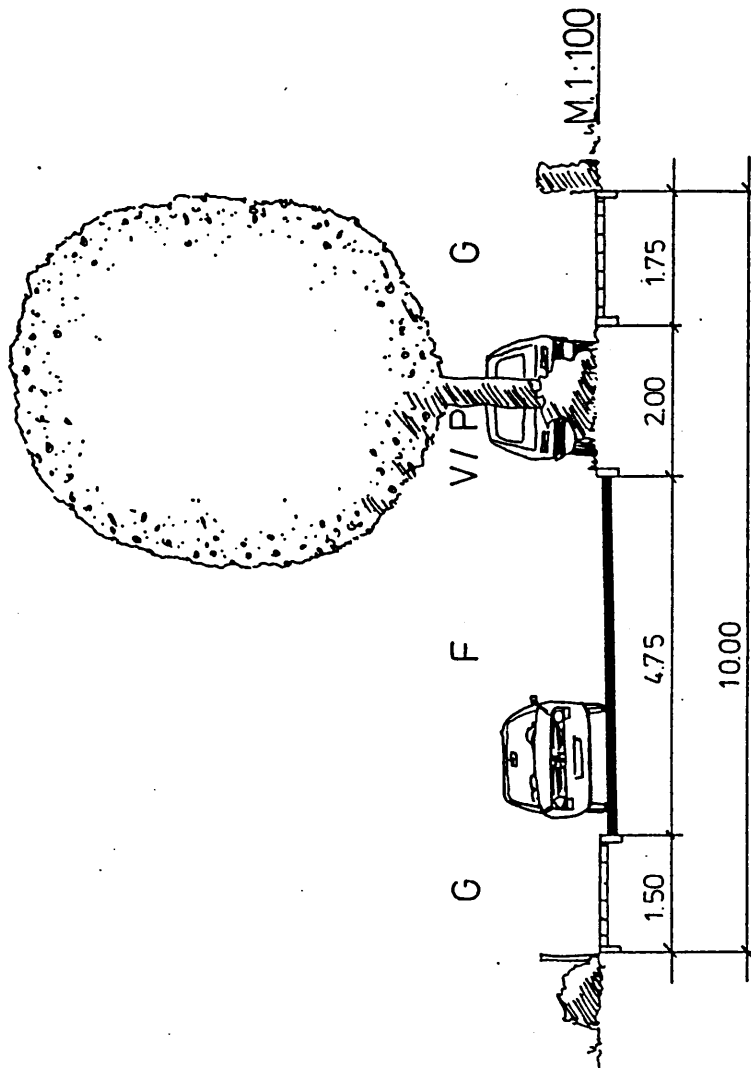
Planstraße F verläuft an der südlichen Grenze des Geltungsbereiches und bildet einen zweiten Ring innerhalb des südlichen Plangebietsteiles. Sowohl Planstraße F als auch die Planstraßen G und H münden in einen Wendehammer. Im nördlichen Plangebietsteil dient die Planstraße I als Erschließung für die Wohnbauflächen, für die eine höhere Ausnutzbarkeit der Grundstücke festgelegt ist. Diese Planstraße umschließt einen Grünbereich, in den öffentliche Parkplätze integriert sind.

Die beschriebenen Planstraßen dienen ausschließlich als Anliegerstraßen. Der 8,0 m breite Straßenraum wird gegliedert durch die Anordnung von Pflanzflächen, die für Straßenbäume vorgesehen sind. Für die Fußgänger steht eine Gehwegbreite von 1,50 m zur Verfügung. Gegenüberliegend sind öffentliche Parkplätze festgesetzt worden, die von kleinen Grünflächen eingefasst werden. Die gesamte Verkehrsfläche soll einheitlich gestaltet werden, um die Gleichberechtigung der einzelnen Verkehrsteilnehmer zu verdeutlichen. Wegen der geringen zu erwartenden Belastung durch KFZ können diese Planstraßen gleichzeitig eine Spielfunktion für Kinder übernehmen.

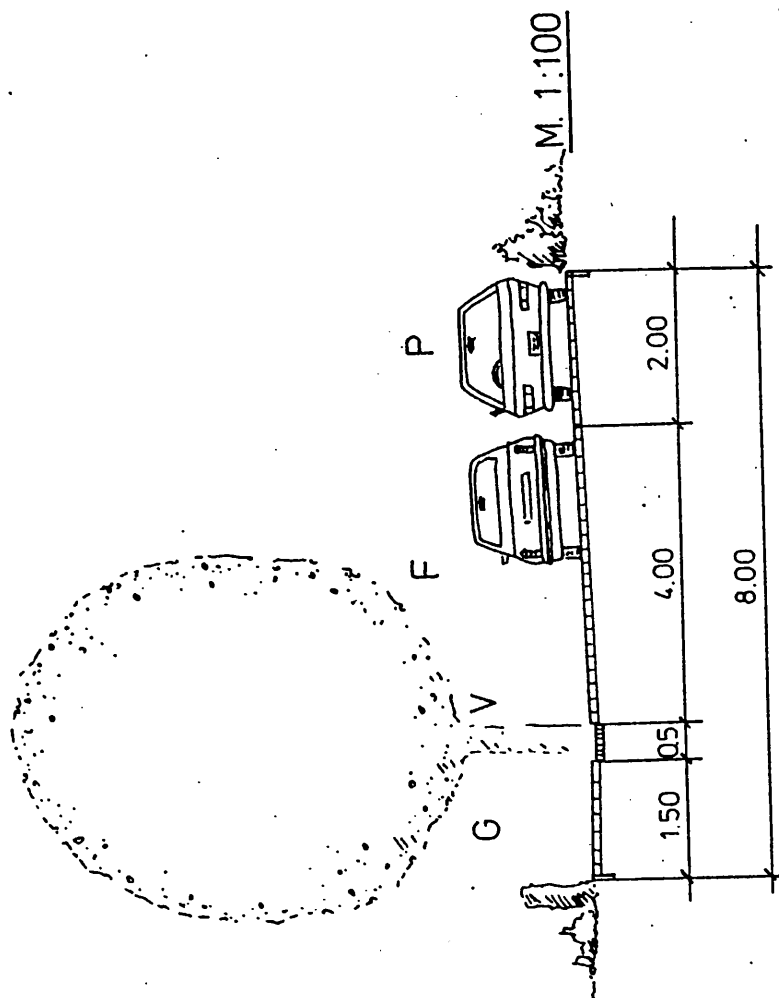
Kleine Stichstraßen

Diese Planstraßen sind in dem Bebauungsplan überwiegend mit einem Wendehammer gekoppelt. Dort sind Mülltonnenstandplätze vorgesehen, da Müllfahrzeuge in den Stichstraßen keine Wendemöglichkeit haben.

Es handelt sich um reine Wohnwege mit einer Breite von 3,50 m, die von allen Verkehrsteilnehmern gleichberechtigt benutzt werden. Sie gewährleisten die Erschließung von relativ wenigen Baugrundstücken, sind aber gleichzeitig auch ein geeignetes Mittel, um die Verkehrsfläche zu minimieren. Im nördlichen Teil des Plangebietes ersetzen die zwei Stichstraßen die Anlage von einer Verkehrsfläche mit den Dimensionen der Planstraße E. Diese Stichstraßen sind über eine öffentliche Grünfläche, in die ein Fuß- und Radweg integriert wird, miteinander verbunden.

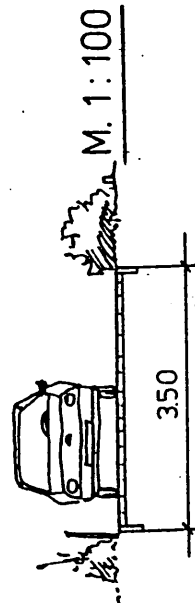


PLANSTRASSEN C,D,E



PLANSTRASSEN F,G,H,I

F/G/R



KLEINE STICHSTRASSEN

Rietzer Weg/Heerstraße

Der Rietzer Weg geht in einen unbefestigten Feldweg (Heerstraße) über.

Die Planung sieht einen Ausbau dieses Weges innerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes vor, wobei die Gestaltung der Verkehrsfläche an die Planstraße B angelehnt ist. Es entfällt lediglich der zweite, 1,50 m breite Gehweg.

An der Planstraße ist eine Fläche für Müllsammlung ausgewiesen, auf der Müllcontainer angeordnet werden sollen.

Verkehrsberuhigung

Mit Ausnahme der Planstraße A und D sind die übrigen Planstraßen als verkehrsberuhigte Bereiche festgesetzt und dargestellt. Es kann davon ausgegangen werden, daß das Verkehrsaufkommen in der verkehrsberuhigten Zone überwiegend aus dem Anliegerverkehr resultiert.

Die Ausweisung als verkehrsberuhigte Zone bietet die beste Möglichkeit, ein gleichberechtigtes Miteinander der unterschiedlichen Verkehrsteilnehmer im Straßenraum zu gewährleisten.

Die Verkehrsberuhigung kann durch verschiedene Maßnahmen erreicht werden. Zum einen trägt die geringe Fahrbahnbreite und die kurvenreiche Linienführung der Straßen dazu bei, die kaum längere Abschnitte zum Beschleunigen bietet; zum anderen ergibt sich aus der Festsetzung der Bäume im Straßenraum eine optische Verengung des Verkehrsraumes, die eine Reduzierung der Geschwindigkeit der KFZ zur Folge hat.

Gleichzeitig wird auf diese Weise das Spielen der Kinder nicht nur auf den festgesetzten Spielplätzen und den Wendeplätzen möglich, sondern auch in den Straßen.

Haltestellen des Öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV)

Eine Buslinie des Öffentlichen Personennahverkehrs führt zur Zeit auf der Bundesstraße B 102 als Verbindung zwischen der Gemeinde Schmerzke und der Stadt Brandenburg am Plangebiet vorbei. Die Anbindung des Plangebietes an diese ÖPNV-Linie soll durch die Anlage von zwei Haltestellen auf der Planstraße A gewährleistet werden, wobei die Busse über die neue Erschließungsstraße in das geplante Gebiet hereinfahren und im Fortgang die Ortslage Neu-Schmerzke mitanbinden und in umgekehrter Richtung analog verfahren wird. Die geplanten Haltestellen sind im Bereich des Mischgebietes so festgesetzt, daß die Busse auf der jeweiligen Fahrspur halten und die Fahrgäste sicher auf den Gehweg gelangen. Auf einen aufwendigen Haltestellenausbau kann verzichtet werden und gleichzeitig sind die Verkehrsteilnehmer aufgefordert, die Geschwindigkeit zu reduzieren und besonders aufmerksam zu fahren.

Die Haltestellen sind versetzt anzuordnen, ein Ausbau erfolgt gemäß dem Vorschlag EAE 85:

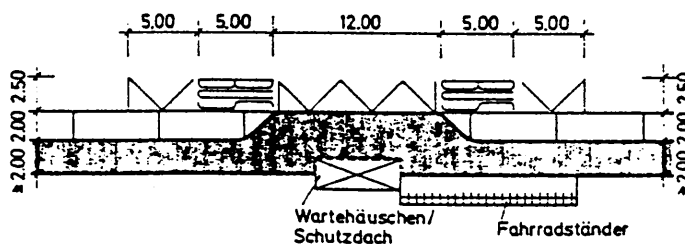


Bild 40: Beispiele für Haltestellen ohne Bushaltebuchten

Sichtdreiecke

Die Sichtdreiecke der Planstraßen sind mit Schenkellängen von 22,0 m bzw. 12,0 m ausgestattet. Die Wahl der jeweiligen Länge ist davon abhängig, wie die Planstraßen ausgebildet sind und mit welchem Verkehrsaufkommen gerechnet werden muß.

Innerhalb der Sichtdreiecke ist der Raum zwischen 0,80 m und 2,00 m Höhe von sichtversperrenden Elementen freizuhalten. Dazu rechnen sowohl Hochbauten jeglicher Art wie auch hochwüchsige Pflanzungen. Hochstämmige Bäume mit einem Kronenansatz ab 2,0 m Höhe sind dagegen zulässig.

Öffentliche Parkplätze

Die öffentlichen Parkplätze im Plangebiet sollten mit breitfugig verlegtem Pflaster befestigt werden, um die Flächenversiegelung zu reduzieren.

Eine Eingrünung ist durch die Einbettung ins Verkehrsgrün gewährleistet.

Fuß- und Radwege

Das Plangebiet ist von einem Netz von Fuß- und Radwegen durchzogen. Diese sind entlang der Planstraßen, aber auch straßenunabhängig festgesetzt, so daß eine größtmögliche Sicherheit für die Fußgänger gewährleistet werden kann. Die Spielplätze sind über fußläufige Verbindungen bequem zu erreichen.

Fuß- und Radwege, die sich in öffentliches Grün einbetten, stellen eine Verbindung zwischen dem Erschließungsnetz des Plangebietes und den vorhandenen Feldwegen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes her. Alle straßenunabhängigen Fuß- und Radwege sollen möglichst mit wassergebundener Decke befestigt werden und max. 2,00 m breit sein, um das Maß der Flächenversiegelung möglichst gering zu halten.

13.0 VER- UND ENTSORGUNG DES PLANGEBIETES

13.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung wird durch das vorhandene bzw. zu erweiternde Versorgungsnetz der Potsdamer Wasserversorgungs- und Abwasserbehandlungsunternehmen GmbH, Betrieb Brandenburg, sichergestellt.

Die Anbindung des Plangebietes erfolgt über die für 1993 geplante Hauptversorgungsleitung von Brandenburg über Göttingen zum geplanten Schlachthof nach Schmerzke. Eine Anschlußgenehmigung ist bei der Potsdamer Wasserversorgung und Abwasserbehandlung GmbH zu beantragen. Die Erschließungsplanung für das Plangebiet ist mit dem Planer der Hauptversorgungsleitung abzustimmen.

13.2 Energieversorgung

Die Energieversorgung des Plangebietes mit Strom und Gas erfolgt durch die märkische Energieversorgung Aktiengesellschaft (MEVAG) und EMB Erdgas Mark Brandenburg.

Im Zusammenhang mit dem Bau der Trinkwasserleitung wird parallel zur B 402 eine Hochdruck-Gasleitung verlegt, an die die Gemeinde Schmerzke angeschlossen werden soll.

13.3 Fernmeldetechnische Versorgung

Die fernmeldetechnische Versorgung des Plangebietes wird von der Deutschen Bundespost - Telekom durchgeführt. Dazu ist die Verlegung von neuen Fernmeldeanlagen vorzusehen.

13.4 Schmutz- und Regenwasser

Die Schmutzwasserentsorgung muß für das Plangebiet ergänzt werden. Das Entsorgungssystem von Neu-Schmerzke verfügt nicht über eine ausreichende Kapazität, so daß die Entwässerung in Richtung Gewerbegebiet Rietz und Schmerzke zu erfolgen hat, für die die Abwasserableitung zur Kläranlage Jeserig geplant ist.

Unverschmutztes Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern, soweit dies möglich ist.

13.5 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt durch die Gesellschaft für saubere Umwelt.

Im Plangebiet ist am Rietzer Weg eine Fläche als Standort für eine Rohstoffsammelstelle festgesetzt.

Während der Bauphase ist jeweils auf eine Trennung von verwertbaren Reststoffen, von Abfällen, von schadstoffhaltigen Abfällen und von Mutterboden und deren ordnungsgemäßer Entsorgung bzw. Wiederverwertung zu achten.

Gewerbetreibende werden aufgefordert, gemäß § 1a Abfallgesetz Abfälle durch den Einsatz reststoffarmer Verfahren oder durch Verwertung von Reststoffen zu vermeiden. Überwachungsbedürftige Abfälle sind der zuständigen Behörde anzuzeigen. Die Entsorgung von Verpackungen ist über ein Abfallkonzept sicherzustellen.

13.6 Feuerlöschwasserversorgung

Die Feuerlöschwasserversorgung erfolgt über Tanklöschfahrzeuge der Freiwilligen Feuerwehr Schmerzke sowie über anzulegende Hydranten des öffentlichen Wasserversorgungsnetzes gemäß Punkt 13.1 der Begründung. Für die Mischgebietsflächen ist die Anlage von Oberflurhydranten vorzusehen. Die Lage der Hydranten ist im einzelnen mit der Freiwilligen Feuerwehr Schmerzke und dem Brandschutzprüfer des Landkreises Brandenburg abzustimmen.

13.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Im Plangebiet ist im Bereich der Planstraße D ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Potsdamer Wasserversorgung und Abwasserbehandlung GmbH festgesetzt. Der Schutzstreifen mit einer Breite von 6 m ist von Bauwerken und solchen Anpflanzungen freizuhalten, die die Sicherheit und Wartung der verlegten Trinkwasserleitung beeinträchtigt.

14.0 IMMISSIONEN, IMMISSIONSSCHUTZ

In der Gemeinde Schmerzke befinden sich einige immissionsrelevante und gemäß § 4 BImSchG genehmigungsbedürftige Anlagen. Diese liegen jedoch in einem ausreichend großen Schutzabstand zum Plangebiet, so daß eine Beeinträchtigung nicht zu erwarten ist.

Beträchtliche Emissionen gehen jedoch von dem Kraftfahrzeugverkehr der B 102 aus. Die entsprechenden Schutzmaßnahmen sind bereits unter Punkt 8.5 dieser Begründung erläutert worden.

15.0 NACHTEILIGE AUSWIRKUNGEN BEI DER VERWIRKLICHUNG DES BEBAUUNGSPLANES, SOZIALPLAN

Es sind keine nachteiligen Wirkungen zu erwarten. Ein Sozialplan ist nicht erforderlich.

16.0 SICHERUNG DER BAULEITPLANUNG, VERWIRKLICHUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Einer Verwirklichung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Schmerzke stehen derzeit keine bodenordnenden Hemmnisse entgegen. Die beplanten Flächen befinden sich, soweit es sich um Neufestsetzungen handelt, im wesentlichen im Besitz der Investoren, die im Kern des Plangebietes Infrastruktur für die Versorgung mit Waren und Dienstleistungen schaffen wollen. Das Plangebiet soll mit Einfamilienhäusern und Mietwohnungsbau bebaut werden. Bei entsprechender Nachfrage soll ebenfalls die Errichtung von Eigentumswohnungen angeboten werden.

Für die Erschließung des Plangebietes hat sich der Investor verpflichtet, mit der Gemeinde Schmerzke bzw. deren Rechtsnachfolger, der Stadt Brandenburg, nach deren Forderungen einen Erschließungsvertrag abzuschließen, der gemäß den Anforderungen des Baugesetzbuches und des Investitionserleichterungsgesetzes formuliert worden ist. Eine entsprechende verpflichtende Erklärung des Investors liegt bei der Gemeinde Schmerzke bzw. bei der Stadt Brandenburg vor.

17.0 FRÜHGESCHICHTLICHE BODENFUNDE, HINWEISE ZU ERDARBEITEN

Es wird auf das "Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg" vom 22. Juli 1991 hingewiesen.

Sollten bei Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese unverzüglich dem Brandenburgischen Landesmuseum für Ur- und Frühgeschichte Potsdam oder der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadtverwaltung Brandenburg anzuzeigen (DSchG § 19 Abs. 1 u. 2). Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind für mindestens fünf Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (DSchG § 19 Abs. 3). Funde sind ablieferungspflichtig (DSchG § 19 Abs. 4 und § 20).

Sind bei den Bau- und Erdarbeiten Näherungen an die Leitungen und Anlagen der Ver- und Entsorgungsträger zu erwarten, sind die entsprechenden Ver- und Entsorgungsträger zu benachrichtigen.

18.0 FLÄCHENBILANZ

	Fläche	Statistik
Größe des Plangebietes	22,14 ha	100 %
Öffentliche Verkehrsfläche	3,62	16,4 %
Allgemeines Wohngebiet	8,81	39,8 %
Mischgebiet	1,84	8,3 %
Öffentliches Grün	1,80	8,1 %
Öffentliches Grün mit Spielplätzen	0,45	2,0 %
Privates Grün	0,52	2,3 %
Wald	5,10	23,1 %

18.1 Nachweis der Spielplatzfläche

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB können in Bauleitplänen unter den Grünflächen auch Spielplätze festgesetzt werden.

Da im Bundesland Brandenburg derzeit, soweit bekannt ist, noch kein Gesetz über Spielplätze vorliegt, ist das niedersächsische Spielplatzgesetz vom 06.01.1973, welches die Bereitstellung von Spielplatzflächen vorschreibt, zur Ermittlung des Flächenbedarfs herangezogen worden.

Hierzu werden zwei Bedingungen für die Mindestgröße von Kinderspielplätzen der Altersgruppe 6 - 12 Jahre in § 3 Abs. 2 genannt. Dies ist zum einen eine Mindestgröße von 300 qm und zum anderen die Bedingung, daß die Spielplatzfläche mindestens 2 % der zulässigen Geschoßfläche mit Wohnnutzung beträgt.

Im Plangebiet wurde sowohl für das südlich (Wohnquartier A) als auch für das nördlich (Wohnquartier B) gelegene Baugebiet je ein Spielplatz festgelegt.

Wohnquartier A weist eine zulässige Geschoßfläche von maximal 2,32 ha für Wohnbebauung und 1,95 ha für Mischgebietsflächen, die jedoch wegen der teilweise gewerblichen Nutzung nur zu 2/3 in die Berechnung einfließen, auf. Es errechnet sich eine Mindestgröße des Spielplatzes von 800 qm.

Im Wohnquartier B beträgt die maximale, anrechenbare Geschoßfläche für Wohnbebauung 2,74 ha. Daraus folgt die Festlegung der Mindestgröße des zweiten Spielplatzes von 600 qm.

Kleinkindern bis zu einem Alter von 6 Jahren ist auf den Wohngrundstücken ausreichend Spielmöglichkeit gegeben.

Wie in den textlichen Festsetzungen vorgeschrieben, sind die Spielplatzflächen mit standortheimischen Gehölzen des Stieleichen-Birkenwaldes zu durchgrünen.

19.0 KOSTENSCHÄTZUNG

1.1	Straßenbau	2.925.000,00 DM
1.2	Straßenentwässerung	213.000,00 DM
2.1	Regenwasserkanal	1.065.000,00 DM
2.2	Schmutzwasserkanal	1.336.000,00 DM
2.3	Trinkwasserversorgung	198.000,00 DM
3.1	Beleuchtung	404.000,00 DM
4.1	Spielplätze	90.000,00 DM
5.1	Lärmschutzwall	58.000,00 DM
6.1	Begrünung	460.000,00 DM

Die Kostenverteilung richtet sich nach den satzungsrechtlichen Bestimmungen (Erschließungsbeitragssatzung, Kanalbaubeitragssatzung) der Gemeinde Schmerzke.

20.0 Planunterlage

Als Planunterlage ist eine von einem öffentlich bestellten Vermessungsingenieur angefertigte Karte im Maßstab 1 : 1.000 verwandt worden. Sie weist neben den die Planung betreffenden Flurstücken mit ihren Grenzen die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen, Straßen, Wege und Plätze sowie Höhenlinien nach (Stand: 20.11.1992).

21.0 VERFAHRENSHINWEISE

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Schmerzke hat in ihrer Sitzung am 10.09.1992 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Rietzer Weg/Heerstraße" beschlossen.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden nach § 4 (1) BauGB wird in der Zeit vom 08.02.1993 bis zum 19.03.1993 durchgeführt.

Der Bebauungsplan Nr. 1 "Rietzer Weg/Heerstraße" mit dazugehöriger Begründung und der Grünordnungsplan wird nach § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 08.02.1993 bis zum 19.03.1993 öffentlich ausgelegt.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Schmerzke hat den Bebauungsplan Nr. 1 "Rietzer Weg/Heerstraße" einschließlich Begründung in ihrer Sitzung am 27.07.1993 als Satzung beschlossen.

Schmerzke, im November 1993

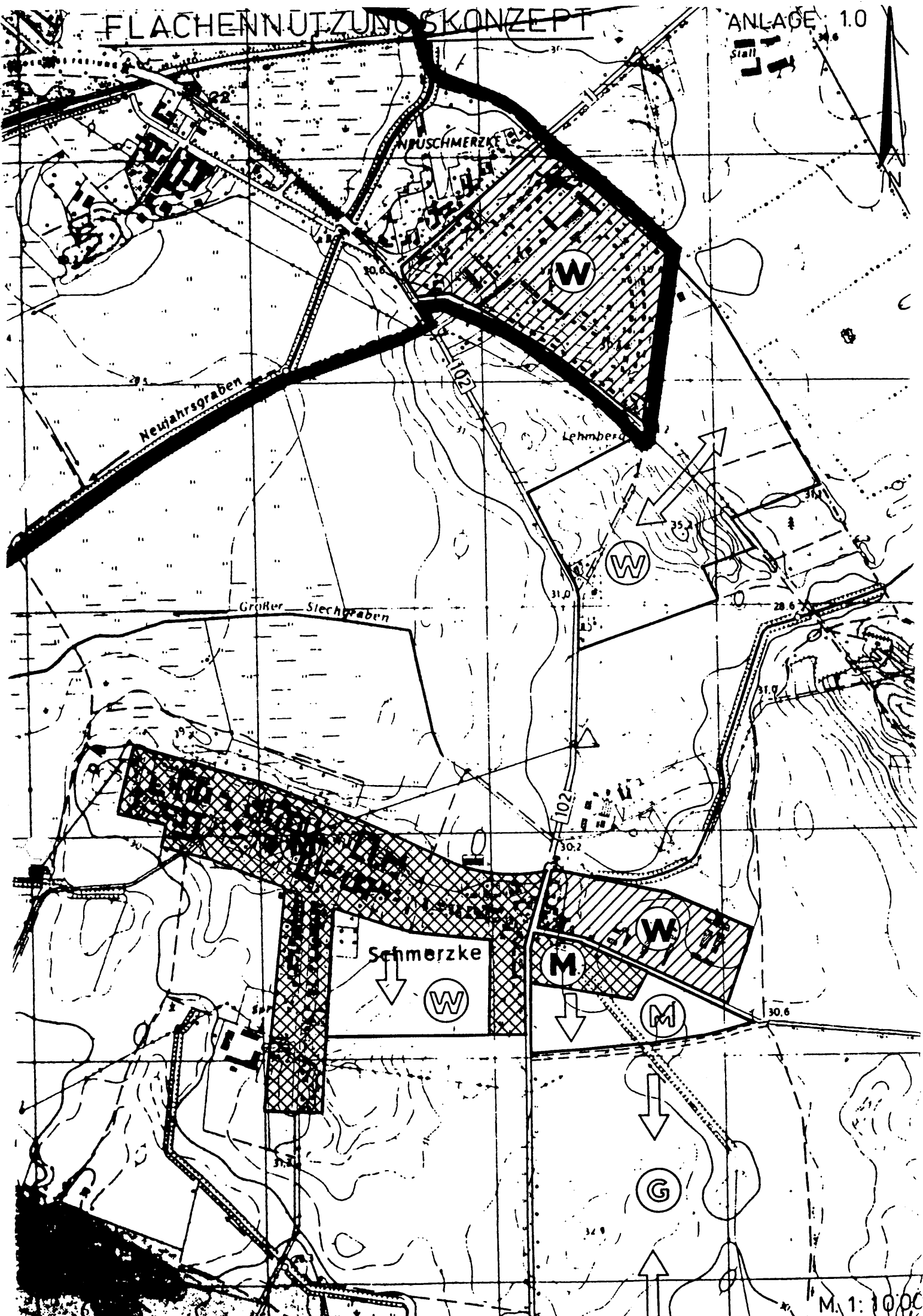
.....
(Der Bürgermeister)



FLACHENNUTZUNGSKONZEPT

ANLAGE 1.0

Stall



M. 1:1000

BÜRO FÜR LÄRMSCHUTZ

Dipl.-Ing. H. Jacobs — Beratender Ingenieur VBI

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Lärmschutz

Weißenburg 29 - 2990 Papenburg 1

☎ 049 61/55 33

Lärmschutzgutachten

zur

Neuausweisung des Baugebietes

Nr. 1

"Rietzer Weg / Heerstraße"

in O-1801 Schmerzke

gem. DIN 18005

1.0 Auftraggeber: Gemeinde Schmerzke
Hauptstraße
O-1801 Schmerzke

25.01.1993
Ord.Nr. 93 01 517

Inhaltsverzeichnis

		Seite
1.0	<u>Auftraggeber</u>	1
2.0	<u>Aufgabenstellung</u>	3
3.0	<u>Ausgangsdaten</u>	4
3.1	Beurteilungsgrundlagen	4
3.11	Gesetze	4
3.12	Normen und Richtlinien	4
3.13	Pläne und sonstige Unterlagen	5
3.2	Berechnungsgrundlagen	5
4.0	<u>Ergebnisse der Schalltechnischen Berechnungen</u>	7
5.0	<u>Zusammenfassung</u>	12
6.0	<u>Anlagen</u>	17
	Lageplan - B-Plangebiet o.M. mit Lage der Grenzisophonen	

2.0 Aufgabenstellung

Die Gemeinde Schmerzke plant die Neuausweisung des Baugebietes Nr. 1 "Rietzer Weg/Heerstraße" an der Bundesstraße 102.

Der Geltungsbereich des künftigen Baugebietes liegt unter Vorbelastung infolge Verkehrslärm der B 102.

Es ist der Nachweis zu erbringen, welche Auswirkungen diese Lärmvorbelastung auf das künftige Baugebiet hat.

Ggf. sind Vorschläge für Lärmminderungsmaßnahmen im Bauleitplanverfahren zu machen.

3.0 Ausgangsdaten3.1 Beurteilungsgrundlagen3.11 Gesetzliche Grundlagen

- "Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)"
in der Bekanntmachung der Neufassung
v.14.05.1990
Gesetz zum Schutz vor schädlichen
Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigung
Erschütterungen und ähnliche Vorgänge
- Bundesfernstraßengesetz, § 17, Abs.4
(BG.Bl. 1974, Teil I, Seite 2413 ff)
- TA-Lärm - gemäß Rd.Erl.d.Ministers für
Arbeit, Gesundheit und Soziales -
v. 16.07.1968, gültig in Verbindung
mit dem Bundes-Immissionsschutzgesetz
- Verordnung über die bauliche Nutzung
der Grundstücke (Baunutzungsordnung -Bau
NVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom
23.01.1990

3.12 Normen und Richtlinien

- DIN 18005 Ausgabe Mai 1987
Schallschutz im Städtebau
- DIN 4109 Schallschutz im Hochbau
Ausgabe November 1989
- VDI 2058 Blatt 1, Ausgabe 1985
Beurteilung von Arbeitslärm
in der Nachbarschaft.
- VDI 2714 Ausgabe Januar 1988
Schallausbreitung im Freien
- VDI 2718E Ausgabe Juni 1975
Schallschutz im Städtebau
- VDI 2720/1E Ausgabe November 1987
Schallschutz durch Abschirmung
im Freien
- RLS-90 Richtlinien für den Lärmschutz
an Straßen, Ausgabe 1990

3.13 Pläne und sonstige Unterlagen

1. Übersichtsplan M 1:10000 Gem.Schmerzke
2. Bebauungsplanvorschlag Nr. 1
3. Verkehrszählergebnisse vom 31.05.1991

3.2 Berechnungsgrundlagen

Zur Ermittlung der maßgebenden Verkehrsstärke für den zu untersuchenden Abschnitt der B 102 wurden die Zählergebnisse aus dem Jahre 1991 zugrunde gelegt mit:

$$DTV_{B102}^{1991} = \text{rd. } 14.000 \text{ Kfz/24h}$$

Unter Berücksichtigung der modifizierten Shell-Prognose ergibt sich eine Prognosebelastung für das Jahr 2010 von:

$$DTV_{2010} = 16.800 \text{ Kfz/24h}$$

Die Verkehrsdichte wird sich m.E.im Nahbereich der Stadt Brandenburg jedoch wesentlich stärker entwickeln! Aus Sicherheitsgründen wird von einer Erhöhung der Verkehrsdichte um 50 % ausgegangen. d. h.

$$DTV_{B102}^{2010} = 21.000 \text{ Kfz/24 h}$$

Der LKW-Anteil wurde gem. RLS-90 für eine Bundesstraße mit:

$$\begin{aligned} P_{\text{tags}} &= 20 \% \\ P_{\text{nachts}} &= 20 \% \end{aligned}$$

angesetzt.

Straßeneinflüsse

- Straßenoberfläche

Asphaltbeton

- Geschwindigkeiten

PKW: 60 km/h

LKW: 60 km/h

- Steigungen

Sämtliche Steigungen liegen unter 5%

- Lichtsignalanlagen

keine vorhanden

4.0

Schalltechnischen Berechnungen

Für den Geltungsbereich des künftigen Wohngebietes werden Grenzisophonen L_m ermittelt, die den Abstand von der Achse der B 102 angeben, ab dem die Orientierungswerte für ein WA-Gebiet eingehalten werden.

Die Abschirmung des geplanten Walles parallel zur B 102 wurde berücksichtigt. Die Oberkante des Lärmschutzwalles wird mit 3,0m über Straßenoberkante angenommen.

Gemäß Festsetzung im Bebauungsplan ist eine 2-geschossige Bebauung geplant.

In dem Bereich zwischen Grenzisophone und B 102 werden die Orientierungswerte für ein WA-Gebiet tagsüber bzw. nachts überschritten. In diesen Bereichen ist dann passiver Schallschutz an den Gebäuden zu empfehlen.

Die Auslegung der passiven Schallschutzmaßnahmen richtet sich nach der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau". Zur Minderung des Außenlärms kommen hier insbesondere Fenster mit entsprechender Schallschutzklasse in Betracht. Zur Ermittlung der erforderlichen Schallschutzklasse ist gem. DIN 4109 der "maßgebliche Außenlärmpegel" für den Tag zu ermitteln. Der "maßgebliche Außenlärmpegel" wird aus dem nach RLS-90 berechneten Mittelungspegel unter Hinzurechnung von 3 dB gebildet.

Da Gelände und Straße nicht auf gleicher Höhenlage liegen, wurden für die schalltechnischen Berechnungen Geländeschnitte (vgl. Anlage 6 QPR 1 bis QPR 6) gebildet und in Abständen von 20 m von der Bebauungsgrenze aus in das Gelände Aufpunkte gelegt.

Der Emissionspegel der B 102 und die Immissionspegel an den Aufpunkten sind in nachfolgenden Tabellen enthalten.

B-Plan Nr.1, Gemeinde Schmerzke
Berechnung der Emissionspegel LME für Straßenverkehr

Abschnittsname : B 102				Werte nach RLS 90			
Verkehrswerte : 21000 Kfz/24h 20.0 %LKW(t) 0.011 M nachts 20.0 %LKW (n)				LM25(t/n)	72.5	65.2	
Geschwindigkeiten : PKW 60 km/h LKW 60 km/h				Dv (t/n)	-2.4	-2.4	
Straßenoberfläche : nicht geriffelter Gußasphalt, Asphaltbeton, Splittmastix				Dstro	0.0	0.0	
Steigung / Gefälle: 0.0 %				Dsteig	0.0	0.0	
Mehrfachreflexion : Faktor 0 Höhe 0.0 Abstand 0.0				Drefl	0.0	0.0	
Signalzuschläge :				Dsig(t/n)	0.0	0.0	
LME TAGS 70.1 dB(A)				NACHTS 62.7 dB(A)			

B-Plan Nr.1, Gemeinde Schmerzke				Ergebnis		Zyklus : 001		Seite 1	
Nr.	Punkt_name	X	Y	H	Pegel(t)	Pegel(n)	Pegel(s)		
1	Datum: 25.01.1993			Uhrzeit: 15:35					
2	Untersuchungsnummer: SCHM			Laufdateizyklus: 001					
3	Folgende Datensätze und Einstellungen wurden gewählt:								
4	mit 3,0m hohem Lärmschutzwall								
5	SCHM;RZO KD KP ASP1;I1 B1 S1//								
6									
7									
8	Rechenerg. => CY 001								
9	1,1	824.46	1068.64	33.20	65.84	58.44	0.00		
10	1,1	824.46	1068.64	36.00	70.60	63.20	0.00		
11	1,2	839.37	1074.91	33.50	63.60	56.20	0.00		
12	1,2	839.37	1074.91	36.30	65.44	58.04	0.00		
13	1,3	857.88	1082.98	34.00	61.55	54.15	0.00		
14	1,3	857.88	1082.98	36.80	62.73	55.33	0.00		
15	1,4	876.09	1090.56	34.20	60.08	52.68	0.00		
16	1,4	876.09	1090.56	37.00	60.91	53.51	0.00		
17	1,5	895.27	1098.43	34.50	58.86	51.46	0.00		
18	1,5	895.27	1098.43	37.30	59.49	52.09	0.00		
19	1,6	913.22	1106.46	34.70	57.94	50.54	0.00		
20	1,6	913.22	1106.46	37.50	58.45	51.05	0.00		
21	1,7	931.70	1113.70	35.00	57.13	49.73	0.00		
22	1,7	931.70	1113.70	37.80	57.56	50.16	0.00		
23	1,8	950.06	1121.73	35.70	56.43	49.03	0.00		
24	1,8	950.06	1121.73	38.50	56.80	49.40	0.00		
25	1,9	968.48	1129.52	36.40	55.83	48.43	0.00		
26	1,9	968.48	1129.52	39.20	56.14	48.74	0.00		
27	1,10	987.29	1137.12	36.90	55.23	47.83	0.00		
28	1,10	987.29	1137.12	39.70	55.50	48.10	0.00		
29	1,11	1005.41	1144.78	37.30	54.67	47.27	0.00		
30	1,11	1005.41	1144.78	40.10	54.91	47.51	0.00		
31	1,12	1023.78	1152.38	37.40	54.12	46.72	0.00		
32	1,12	1023.78	1152.38	40.20	54.34	46.94	0.00		
33	1,13	1041.97	1160.26	36.70	53.58	46.18	0.00		
34	1,13	1041.97	1160.26	39.50	53.78	46.38	0.00		
35	1,14	1060.03	1168.20	35.80	53.06	45.66	0.00		
36	1,14	1060.03	1168.20	38.60	53.25	45.85	0.00		
37	2,1	849.60	1024.73	33.40	64.00	56.60	0.00		
38	2,1	849.60	1024.73	36.20	70.39	62.99	0.00		
39	2,2	868.19	1032.67	33.50	61.00	53.60	0.00		
40	2,2	868.19	1032.67	36.30	63.55	56.15	0.00		
41	2,3	886.08	1040.42	33.70	59.65	52.25	0.00		
42	2,3	886.08	1040.42	36.50	61.15	53.75	0.00		
43	2,4	904.43	1048.09	34.00	58.73	51.33	0.00		
44	2,4	904.43	1048.09	36.80	59.72	52.32	0.00		
45	2,5	922.77	1055.58	34.30	57.96	50.56	0.00		
46	2,5	922.77	1055.58	37.10	58.70	51.30	0.00		
47	2,6	941.73	1063.99	35.00	57.30	49.90	0.00		
48	2,6	941.73	1063.99	37.80	57.87	50.47	0.00		
49	2,7	959.02	1071.39	35.60	56.73	49.33	0.00		
50	2,7	959.02	1071.39	38.40	57.18	49.78	0.00		
51	2,8	977.54	1079.41	36.10	56.13	48.73	0.00		
52	2,8	977.54	1079.41	38.90	56.49	49.09	0.00		
53	2,9	996.05	1086.84	36.70	55.55	48.15	0.00		
54	2,9	996.05	1086.84	39.50	55.86	48.46	0.00		
55	2,10	1014.64	1094.98	37.20	54.96	47.56	0.00		
56	2,10	1014.64	1094.98	40.00	55.23	47.83	0.00		

B-Plan Nr.1, Gemeinde Schmerzke				Ergebnis	Zyklus : 001		Seite 2
Nr.	Punkt_name	X	Y	H	Pegel(t)	Pegel(n)	Pegel(s)
57	2,11	1032.79	1102.31	37.50	54.44	47.04	0.00
58	2,11	1032.79	1102.31	40.30	54.68	47.28	0.00
59	2,12	1051.54	1110.57	37.40	53.89	46.49	0.00
60	2,12	1051.54	1110.57	40.20	54.10	46.70	0.00
61	2,13	1070.40	1118.60	37.20	53.36	45.96	0.00
62	2,13	1070.40	1118.60	40.00	53.55	46.15	0.00
63	2,14	1088.68	1126.46	36.40	52.86	45.46	0.00
64	2,14	1088.68	1126.46	39.20	53.04	45.64	0.00
65	3,1	873.69	980.18	33.20	63.46	56.06	0.00
66	3,1	873.69	980.18	36.00	70.46	63.06	0.00
67	3,2	892.33	988.95	33.50	61.07	53.67	0.00
68	3,2	892.33	988.95	36.30	63.93	56.53	0.00
69	3,3	911.84	997.73	33.90	59.81	52.41	0.00
70	3,3	911.84	997.73	36.70	61.60	54.20	0.00
71	3,4	928.57	1005.51	34.20	58.94	51.54	0.00
72	3,4	928.57	1005.51	37.00	60.21	52.81	0.00
73	3,5	946.94	1013.80	34.60	58.32	50.92	0.00
74	3,5	946.94	1013.80	37.40	59.03	51.63	0.00
75	3,6	964.51	1021.81	34.90	57.59	50.19	0.00
76	3,6	964.51	1021.81	37.70	58.09	50.69	0.00
77	3,7	983.85	1030.88	35.20	56.77	49.37	0.00
78	3,7	983.85	1030.88	38.00	57.17	49.77	0.00
79	3,8	1001.23	1038.52	35.80	56.15	48.75	0.00
80	3,8	1001.23	1038.52	38.60	56.49	49.09	0.00
81	3,9	1019.19	1046.93	36.30	55.51	48.11	0.00
82	3,9	1019.19	1046.93	39.10	55.80	48.40	0.00
83	3,10	1038.00	1055.52	36.90	54.91	47.51	0.00
84	3,10	1038.00	1055.52	39.70	55.16	47.76	0.00
85	3,11	1055.37	1063.61	37.40	54.36	46.96	0.00
86	3,11	1055.37	1063.61	40.20	54.59	47.19	0.00
87	3,12	1074.13	1071.79	37.50	53.81	46.41	0.00
88	3,12	1074.13	1071.79	40.30	54.02	46.62	0.00
89	3,13	1092.94	1081.25	37.40	53.26	45.86	0.00
90	3,13	1092.94	1081.25	40.20	53.45	46.05	0.00
91	3,14	1110.55	1089.43	36.90	52.78	45.38	0.00
92	3,14	1110.55	1089.43	39.70	52.96	45.56	0.00
93	4,1	925.51	949.54	33.80	62.99	55.59	0.00
94	4,1	925.51	949.54	36.60	63.91	56.51	0.00
95	4,2	943.20	958.13	34.00	61.00	53.60	0.00
96	4,2	943.20	958.13	36.80	61.71	54.31	0.00
97	4,3	961.62	966.74	34.30	59.51	52.11	0.00
98	4,3	961.62	966.74	37.10	60.07	52.67	0.00
99	4,4	979.70	975.27	34.70	58.35	50.95	0.00
100	4,4	979.70	975.27	37.50	58.80	51.40	0.00
101	4,5	998.04	983.81	34.90	57.39	49.99	0.00
102	4,5	998.04	983.81	37.70	57.77	50.37	0.00
103	4,6	1015.36	992.40	35.40	56.56	49.16	0.00
104	4,6	1015.36	992.40	38.20	56.89	49.49	0.00
105	4,7	1033.81	1000.92	35.80	55.83	48.43	0.00
106	4,7	1033.81	1000.92	38.60	56.12	48.72	0.00
107	4,8	1051.50	1009.45	36.30	55.18	47.78	0.00
108	4,8	1051.50	1009.45	39.10	55.44	48.04	0.00
109	4,9	1070.46	1018.51	36.90	54.54	47.14	0.00
110	4,9	1070.46	1018.51	39.70	54.77	47.37	0.00
111	4,10	1088.81	1027.01	37.50	53.96	46.56	0.00
112	4,10	1088.81	1027.01	40.30	54.17	46.77	0.00

B-Plan Nr.1, Gemeinde Schmerzke				Ergebnis	Zyklus : 001		Seite 3
Nr.	Punkt_name	X	Y	H	Pegel(t)	Pegel(n)	Pegel(s)
113	4,11	1106.97	1035.67	37.90	53.42	46.02	0.00
114	4,11	1106.97	1035.67	40.70	53.62	46.22	0.00
115	4,12	1125.23	1044.38	37.80	52.90	45.50	0.00
116	4,12	1125.23	1044.38	40.60	53.08	45.68	0.00
117	5,1	946.59	905.11	33.70	62.62	55.22	0.00
118	5,1	946.59	905.11	36.50	63.26	55.86	0.00
119	5,2	965.30	913.38	33.90	60.86	53.46	0.00
120	5,2	965.30	913.38	36.70	61.39	53.99	0.00
121	5,3	983.47	920.95	34.00	59.51	52.11	0.00
122	5,3	983.47	920.95	36.80	59.96	52.56	0.00
123	5,4	1002.36	929.12	34.20	58.34	50.94	0.00
124	5,4	1002.36	929.12	37.00	58.72	51.32	0.00
125	5,5	1020.67	936.98	34.30	57.35	49.95	0.00
126	5,5	1020.67	936.98	37.10	57.69	50.29	0.00
127	5,6	1038.94	945.35	34.70	56.50	49.10	0.00
128	5,6	1038.94	945.35	37.50	56.80	49.40	0.00
129	5,7	1057.31	952.76	35.20	55.78	48.38	0.00
130	5,7	1057.31	952.76	38.00	56.05	48.65	0.00
131	5,8	1075.33	960.50	35.60	55.09	47.69	0.00
132	5,8	1075.33	960.50	38.40	55.34	47.94	0.00
133	5,9	1094.79	969.03	36.20	54.44	47.04	0.00
134	5,9	1094.79	969.03	39.00	54.66	47.26	0.00
135	5,10	1112.12	977.29	36.60	53.88	46.48	0.00
136	5,10	1112.12	977.29	39.40	54.08	46.68	0.00
137	5,11	1130.93	985.05	37.00	53.34	45.94	0.00
138	5,11	1130.93	985.05	39.80	53.52	46.12	0.00
139	5,12	1149.31	992.85	37.00	52.79	45.39	0.00
140	5,12	1149.31	992.85	39.80	52.97	45.57	0.00
141	6,1	945.01	850.44	33.40	63.41	56.01	0.00
142	6,1	945.01	850.44	36.20	64.11	56.71	0.00
143	6,2	963.31	857.07	33.40	61.75	54.35	0.00
144	6,2	963.31	857.07	36.20	62.26	54.86	0.00
145	6,3	982.47	864.16	33.20	60.36	52.96	0.00
146	6,3	982.47	864.16	36.00	60.76	53.36	0.00
147	6,4	1000.99	870.54	33.20	59.20	51.80	0.00
148	6,4	1000.99	870.54	36.00	59.56	52.16	0.00
149	6,5	1019.43	877.25	33.30	58.20	50.80	0.00
150	6,5	1019.43	877.25	36.10	58.52	51.12	0.00
151	6,6	1039.05	884.66	33.50	57.25	49.85	0.00
152	6,6	1039.05	884.66	36.30	57.54	50.14	0.00
153	6,7	1057.60	891.71	33.60	56.45	49.05	0.00
154	6,7	1057.60	891.71	36.40	56.71	49.31	0.00
155	6,8	1076.17	898.30	33.70	55.71	48.31	0.00
156	6,8	1076.17	898.30	36.50	55.95	48.55	0.00
157	6,9	1094.98	905.06	34.00	55.03	47.63	0.00
158	6,9	1094.98	905.06	36.80	55.26	47.86	0.00
159	6,10	1114.17	912.27	34.30	54.38	46.98	0.00
160	6,10	1114.17	912.27	37.10	54.59	47.19	0.00
161	6,11	1133.22	919.25	34.50	53.80	46.40	0.00
162	6,11	1133.22	919.25	37.30	53.99	46.59	0.00
163	6,12	1151.88	926.23	34.70	53.25	45.85	0.00
164	6,12	1151.88	926.23	37.50	53.43	46.03	0.00
165	6,13	1170.51	933.42	34.60	52.72	45.32	0.00
166	6,13	1170.51	933.42	37.40	52.89	45.49	0.00

5.0

Zusammenfassung - Lärmschutzmaßnahmen

Die Berechnungen gem. DIN 18005 zeigen, daß die Orientierungswerte für ein als "Allgemeines Wohngebiet" ausgewiesenes Teilgebiet des B-Planes mit

WA-Nutzung (gem. § 4 BauNVO)

tags/nachts 55/45* bzw. 40 dB(A)

* Der höhere Nachtwert gilt für Verkehrslärm

infolge Verkehrslärm auf der B 102 zwischen der Straße und den Grenzisophonen

$L_{m,DIN18005,Tag,OG} = 55 \text{ dB(A)}$ und

$L_{m,DIN18005,Nacht,OG} = 45 \text{ dB(A)}$ überschritten wird (vgl. Anlage 6).

Gem. DIN 4109 wurden für diese Zonen die erforderlichen passiven Schallschutzmaßnahmen (für Fenster z.B. entsprechende Schallschutzklasse - SSK) ermittelt und in nachfolgender Tabelle aufgelistet.

Bauliche Maßnahmen an Außenbauteilen zum Schutz gegen Außenlärm sind nur voll wirksam, wenn die Fenster und Türen bei der Lärmeinwirkung geschlossen bleiben und die geforderte Luftschalldämmung durch zusätzliche Lüftungseinrichtungen oder Rolladenkästen nicht verringert wird.

Für die der Lärmeinwirkung abgewandten Gebäudeseiten darf der "maßgebliche Außenlärmpegel" gem. DIN 4109 ohne besonderen Nachweis

- bei offener Bebauung um 5 dB(A)
- bei geschlossener Bebauung bzw. bei Innenhöfen um 10 dB(A)

gemindert werden. Im ersteren Fall entspräche das einer Reduzierung um 1 Schallschutzklasse.

Zur Vereinfachung und aus Sicherheitsgründen werden die Stockwerke an den betreffenden Hausseiten zu einheitlichen Schallschutzklassen in nachfolgender Tabelle wie folgt zusammengefaßt:

Tabelle:

Anforderung an die Luftschalldämmung
der Fenster für Wohn- und Aufenthaltsräume
gem. DIN 4109 bzw. VDI 2719

Annahme: Außenmauerwerk $R'_w > 40$ dB
Fensterflächenanteil 40 %

	Lärm- pegel- bereich	erf. R'_w , Fenster	Erf. SSK gem. VDI 2719
Zone 1 (56 - 60 dB(A))	II	25	1(2*)
Zone 2 (61 - 65 dB(A))	III	30	2
Zone 3 (66 - 70 dB(A))	IV	35	3

*) Mindestverglasung gem. Wärmeschutzverordnung ist SSK 2 mit Isolierverglasung von mindestens 4/12/4 mm, besser 6/16/4 mm

Für die Ausweisung künftiger Wohngebiete müssen folgende Festsetzungen in den Bebauungsplänen nach § 9 BauGB getroffen werden :

1. Der Geltungsbereich des B-Planes liegt unter Vorbelastung infolge Verkehrslärm auf der B 102. Die Orientierungswerte werden in Teilgebieten des Geltungsbereiches überschritten.
2. **Festsetzung für Zone 1 und 2:**
An Wohnräumen, die zum ständigen Aufenthalt von Personen geeignet sind, wird für Fenster zur Straßenseite wie auch seitlich davon "passiver" Lärmschutz in Form von Schallschutzfenstern der Schallschutzklasse 2 (SSK 2) gem. VDI-Richtlinie 2719 mit einer Mindestverglasung 4/12/4 mm erforderlich, sofern Fenster in dieser Zone liegen (vgl. Anlage 6 d.G.).

Hinweis: SSK 2 entspricht einer Isolierverglasung 4/12/4 mm, besser 6/16/4 mm, die als Mindestverglasung durch die Wärmeschutzverordnung ohnehin vorgeschrieben wird.

3. Festsetzung für Zone 3:

An Wohnräumen, die zum ständigen Aufenthalt von Personen geeignet sind, wird für Fenster zur Straßenseite wie auch seitlich davon "passiver" Lärmschutz in Form von Schallschutzfenstern der Schallschutzklasse 3 (SSK 3) gem. VDI-Richtlinie 2719 erforderlich, sofern Fenster in dieser Zone liegen (vgl. Anlage 6 d.G.).

4. Bei Außenwohnbereichen in Form von Terrassen, Balkonen und Grünflächen (Rasen), sofern sie innerhalb der Zone 1 bis 3 liegen, werden die Orientierungswerte überschritten. Außenwohnbereiche sollten auf der lärmzugewandten Hausseite nicht angeordnet werden. Dies gilt insbesondere für Balkone im Obergeschoß, die zur B 102 ausgerichtet sind. Außenwohnbereiche sollten daher auf der lärmabgewandten Seite des Gebäudes vorgesehen werden.

5. Der im B-Plan dargestellte Lärmschutzwall muß eine Höhe von 3,0m über Oberkante Straßenachse (nicht Gelände!) erhalten.

Es kann davon ausgegangen werden, daß auf der lärmabgewandten Gebäudeseite (Ostseite) ein um 10 dB geringerer Schalldruckpegel (vgl. Hinweis in der DIN18005, "Schallschutz im Städtebau", Abs. 5.5.1) herrscht. Die Giebelseiten dagegen werden durch einen um 3 dB geringeren Schalldruckpegel beaufschlagt, als die Hausfronten, die der Straße zugewandt sind.

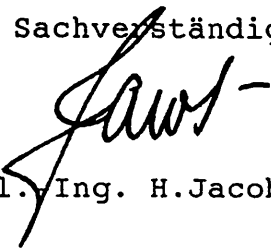
Der Unterzeichner erstellte das Gutachten unabhängig und seiner Bestallung gemäß nach bestem Wissen und Gewissen.

Als Grundlage für die Feststellungen und Aussagen des Sachverständigen dienten die vorgelegten und im Gutachten erwähnten Unterlagen, sowie die Auskünfte des Auftraggebers.

B Ü R O F Ü R L Ä R M S C H U T Z

2990 Papenburg 1, den 25.01.1993
Tel. 04961/5533

Der Sachverständige

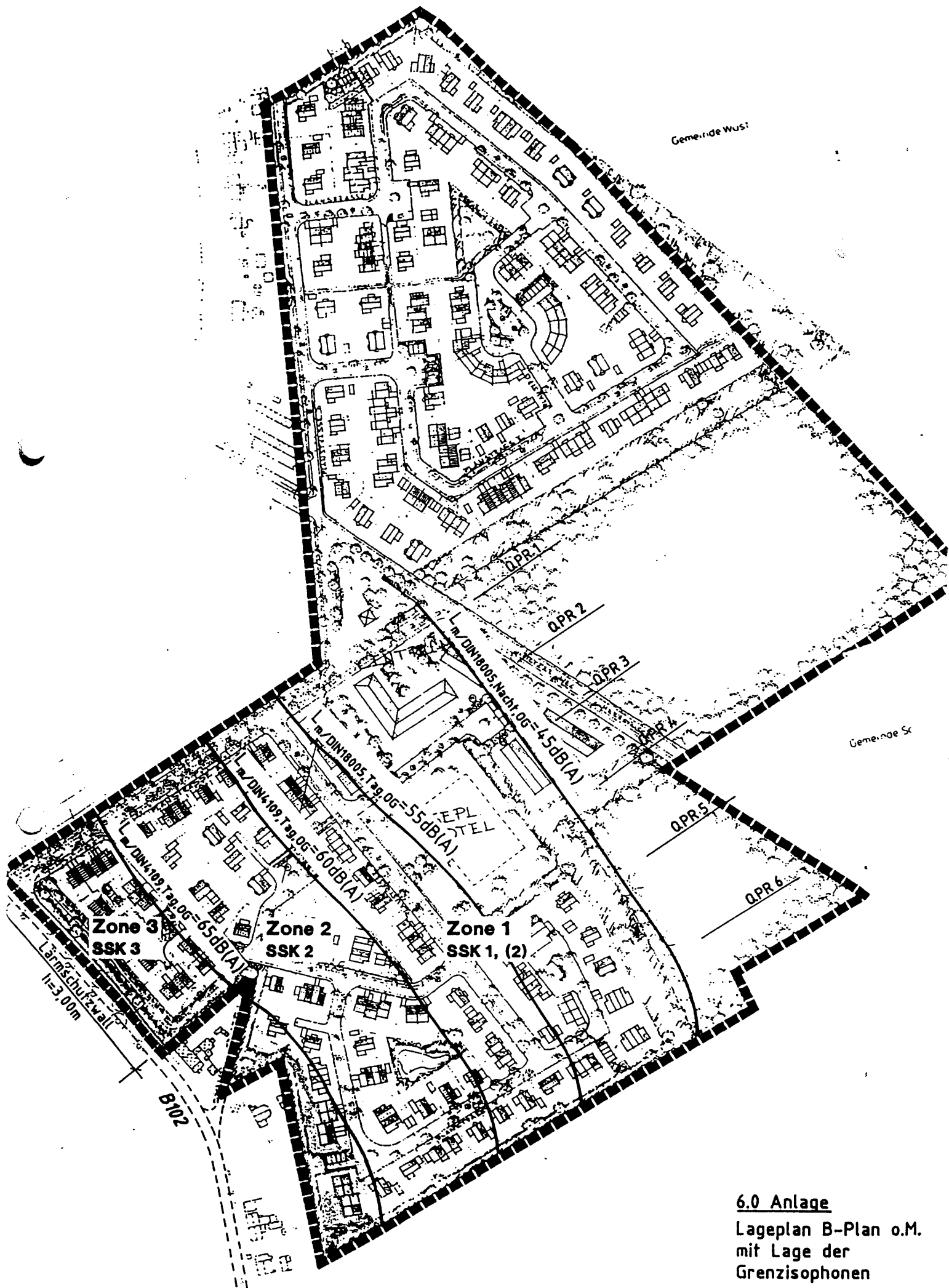

Dipl.-Ing. H. Jacobs (VBI)



6.0

Anlagen

Lageplan B-Plan o.M.
mit Lage der Grenzisophonen



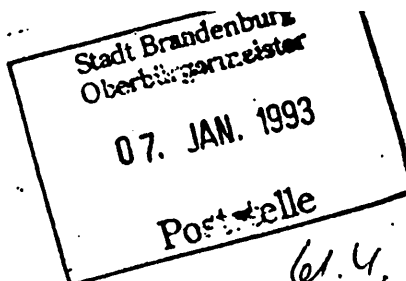
6.0 Anlage
 Lageplan B-Plan o.M.
 mit Lage der
 Grenzisophonen

ANLAGE 3

Brandenburgisches Straßenbauamt Potsdam

Brandenburgisches Straßenbauamt Potsdam
O-1561 Potsdam · Heinrich-Mann-Allee 105a

Stadtverwaltung Brandenburg
Stadtplanungsamt
Neuendorfer Straße 90
O-1800 Brandenburg



NAME 01.1.
**LAND
BRANDENBURG**



Stadt Brandenburg
Oberbürgermeister
Stadtplanungsamt

07. JAN. 1993

26. Febr. 8.1.93

Ihre Zeichen, Ihre Nachricht vom

Unsere Zeichen, Bearbeiter
schi/mey, Frau Schille

334 371

Potsdam 04.01.93

Bebauungsplan der Gemeinde Schmerzke

Sehr geehrte Frau Frede,

mit Datum vom 13.10.92 ging uns der o.g. Vorgang mit der Bitte um Stellungnahme zu. Die Unterlagen wurden registriert (318/92) und geprüft.

Für die verlängerte Bearbeitungszeit bitten wir um Entschuldigung. Eine frühere Bearbeitung war auf Grund der Vielzahl täglich eingehender gleichgearteter Vorgänge leider nicht möglich.

Grundsätzliche Einwände gegen die dargestellten Bebauungsabsichten bestehen unter Berücksichtigung der nachfolgenden Forderungen nicht.

Das Planungsgebiet befindet sich außerhalb der Ortsdurchfahrt der Gemeinde Schmerzke. Dementsprechend darf gemäß § 9 des Bundesfernstraßengesetzes (FStr.G) der Abstand aller baulichen Anlagen 20m vom befestigten Fahrbahnrand der B 102 nicht unterschritten werden. Die Erschließung des Gebietes erfolgt entsprechend dem zu erwartenden Verkehrsaufkommen über einen neuen Straßenanschluß, der nach RAS-K-1 mit einer Linksabbiegespur auszubauen ist. Es ist zu prüfen, ob die Einzelzufahrten im Zuge der B 102 geschlossen werden und rückwärtig über das Bebauungsplangebiet erschlossen werden können. Die vorhandenen Wegeanschlüsse sind abzuhängen.

Die Geschwindigkeitsbegrenzung von 60km/h in diesem Bereich wirkt sich nur auf die Gestaltung der Linksabbiegespur (Verziehungslängen) nicht auf die grundsätzliche Notwendigkeit aus.

Im Rahmen der Entwurfsplanung (LP 3) sind weitere Abstimmungen mit unserem Amt zu führen. Die Ausführungs- und Ausschreibungsunterlagen sind zur Prüfung vorzulegen.

Bei notwendigen Baumfällarbeiten sind die entsprechenden Genehmigungen vom Umweltamt einzuholen und dem Projekt beizufügen. Über den Ausbau des Knotenpunktes ist nach § 12(1) FStr.G und auf der Grundlage der Straßen-Kreuzungsrichtlinien eine Vereinbarung zwischen der Stadt als Baulastträger der kommunalen Erschließungsstraße und dem BSBA als Baulastträger der B 102 abzuschließen, in der die Kostentragung (Baukosten, Unterhaltungsmehrkosten, event. Grunderwerbskosten) geregelt wird.

Mit freundlichen Grüßen

Schwarz

Dezernatsleiter

O-1561 Potsdam · Heinrich-Mann-Allee 105a

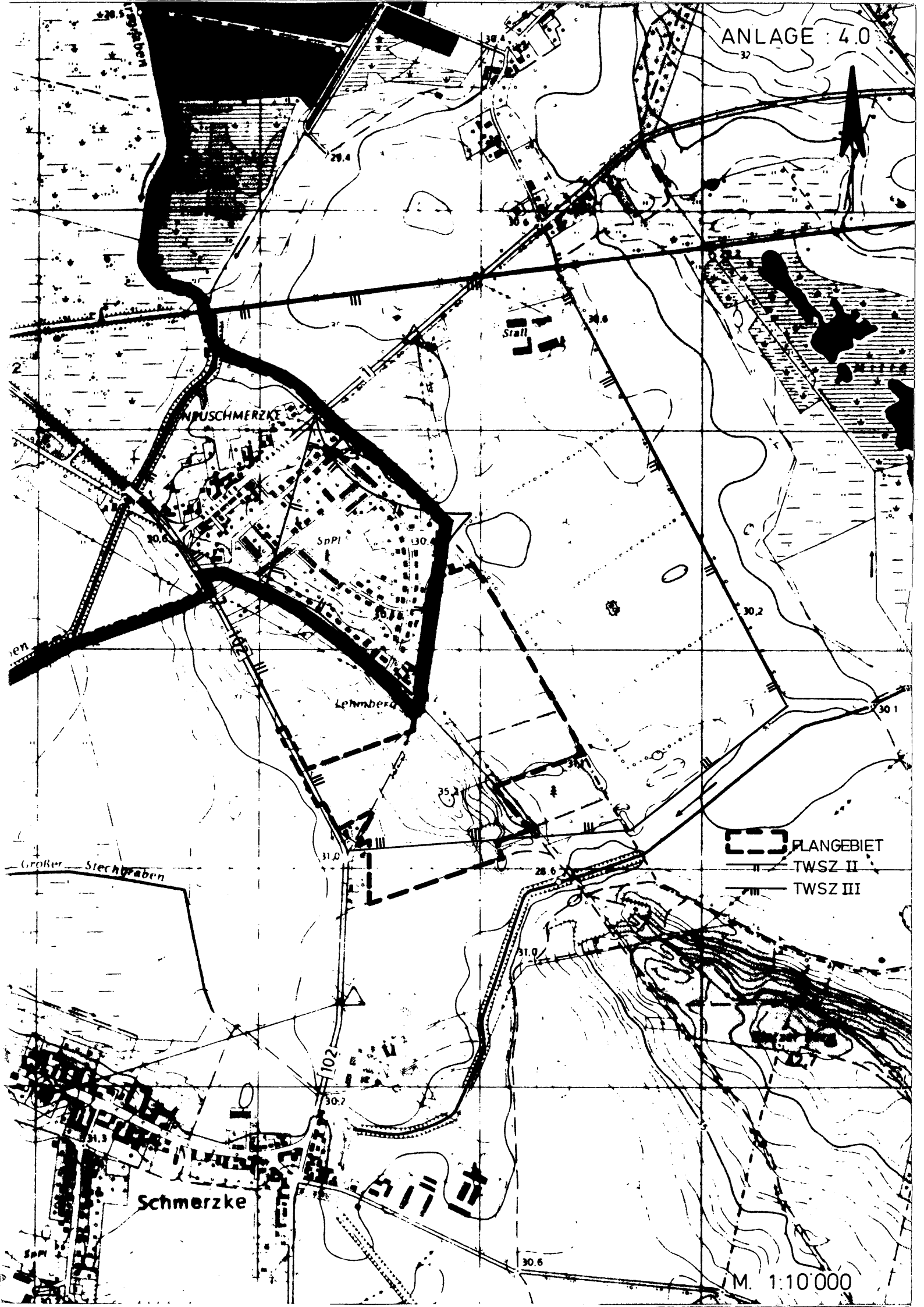
Telefon: 334 274 Zentrale

334 280

334... Durchwahl

Telefax: 334 223 - Schwerlasttransporte

Telefax: 334 282



Schmerzke

M. 1:10 000