

B e g r ü n d u n g  
zum Bebauungsplan "Eldeau" in der Gemeinde Neu Kaliß

A. Planungsziele

Um eine städtebauliche Ordnung zu erreichen, ist der Bebauungsplan aus den Darstellungen in einen Teilflächen-nutzungsplan entwickelt worden. Der Geltungsbereich des betreffenden Bebauungsplanes beinhaltet die Regelung der Erschließungsflächen, der überbaubaren Flächen und der Freiflächen. Daneben wird die Nutzungsart der baulichen Anlagen festgelegt.

B. Beabsichtigte Nutzung:

Gemäß dem Teilflächennutzungsplan ist an diesem Standort ein Mischgebiet geplant. Es soll jedoch sowohl dem Bedarf an Wohnbauflächen, als auch dem Bedarf an Gewerbeflächen entsprochen werden. Wichtig ist hierbei, daß für keinen der Beteiligten negative Auswirkungen durch das Geplante entstehen. Daher können sich nur solche Gewerbebetriebe ansiedeln, welche das Wohnen nicht wesentlich stören. Daraus ergibt sich eine Aufteilung des Plangebietes in zwei Nutzungsarten:  
zum einen das "Allgemeine Wohngebiet" gemäß § 4 BauNVO  
zum anderen das Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO

C. Verkehrsmäßige ERschließung:

Die Zufahrt erfolgt über die Theodor-Körner-Straße und die Straße der Jugend. In Ausnahmefällen dürfen größere Fahrzeuge auch mal die Kies-Chaussee für Zulieferungen für die gewerblichen Betriebe nutzen. Der fließende Verkehr wird über die Planstraßen geleitet. Für den ruhenden Verkehr sind Parkstreifen vorgesehen. Die Sichtdreiecke dienen der Verkehrssicherheit und dürfen nur Zäune und Sträucher bis 0,80 m Höhe haben.

D. Erschließungsmaßnahmen:

An Erschließungskosten dürfen als vorläufig ermittelt folgende Kosten anfallen:

a) Geländerräumung der Planstraßen

|                               |   |             |
|-------------------------------|---|-------------|
| - Planstraße 1                |   |             |
| (250 m + 40 m) x 8,50         | = | 2.465 qm    |
| +( 55 m + 55 m) x 2,50        | = | 275 qm      |
| <br>Planstraße 2              |   |             |
| ( 78 m + 32 m + 100 m) x 6,00 | = | 1.260 qm    |
| +( 35 m + 20 m)               | = | 138 qm      |
|                               |   | <hr/>       |
|                               |   | 4.138 qm    |
| <br>4.138 qm a 2,00 DM        | = | 8.276,00 DM |
|                               |   | =====       |



|   |      |               |       |
|---|------|---------------|-------|
| b) Straßenbefestigung einschli. der Gehwege |      |               |       |
| 4.138 qm a 70,00 DM                         | =    | 28.966,00 DM  | ===== |
| c) Regenwasserkanal                         |      |               |       |
| 665 lfdm a 400,00 DM -ca                    | =    | 266.000,00 DM |       |
| d) Schmutzwasserkanal                       |      |               |       |
| 665 lfdm a 450,00 DM - ca                   | =    | 299.250,00 DM |       |
| e) Trinkwasserversorgung                    |      |               |       |
| 665 lfdm a 150,00 DM -ca                    | =    | 99.750,00 DM  |       |
| f) Energiekabel                             |      |               |       |
| 665 lfdm a 50,00 DM -ca                     | =    | 33.250,00 DM  |       |
| g) Straßenbeleuchtung                       |      |               |       |
| 10 Stck. Straßenlampen                      |      |               |       |
| a 330,00 DM -ca                             | =    | 3.300,00 DM   |       |
| Kosten ohne ges. MWSt                       | ca = | 738.792,00 DM | ===== |

E. Rechnerische Werte

Das gesamte Plangebiet hat eine Fläche von ca.

|                 |     |           |
|-----------------|-----|-----------|
| (90 m x 300 m)  | =   | 27.000 qm |
| +(55 m x 285 m) | =   | 15.675 qm |
| +(50 m x 170 m) | =   | 8.500 qm  |
|                 | ca. | 51.175 qm |

F. Gemeindebedarfseinrichtungen:

Für derartige Anlagen ist die Fläche zwischen der Planstr. 1 u. 2 vorgesehen. Hier ist an Cafes, Seniorentreff, Bibliothek usw. gedacht.

G. Schallschutzmaßnahmen:

Die Trennung zwischen dem allgemeinen Wohngebiet (Wa) und dem Mischgebiet (Mi) erfolgt durch einen anzupflanzenden Grünstreifen mit Bäumen und Sträuchern. Im Mischgebiet darf der Schalldruckpegel nach der DIN "Schallschutz im Hochbau" tags 60 dB(A) und nachts 45 nicht überschreiten.

H. Abgrenzung des Gewerbegebietes:



b.w.

Nicht nur wegen der Verlärmung der Gewerbetreibenden im Mischgebiet, welche das Wohnen im Mischgebiet selbst und auch im angrenzenden allgemeinen Wohngebiet nicht wesentlich stören dürfen, sondern auch aus gestalterischen Gründen ist das Mischgebiet von einem 10 m breiten Pflanzgürtel zu umgeben.  
Die Anpflanzung hat mit bodenständigen Bäumen und Sträuchern zu erfolgen (z.B. Erlen, Linden, Kopfweiden, Eichen, Ahorn, Espe, Birke, Kiefer).



*Paulini*

Neu Kalib, den 21.09.1995

*Paulini*  
Paulini  
Bürgermeister

