

Bauleitplanung

- Bebauungsplan

Bebauungsplan Nr. 2 "Wohnsiedlung O-Dorf", 1. Änderung

Räumlicher Geltungsbereich

Der Ortsteil Wasserleben der Gemeinde Nordharz liegt an der „Ilse“ rund 10 km nördlich von Wernigerode. Neben der „Ilse“ fließt noch der „Schneibekebach“ durch den Ort.

Räumlicher Geltungsbereich

Das Vorhaben umfasst die Flurstücke 866/146, 146/2, 138, 888 und Teilflächen der Flurstücke 145, 611/144, 610/144 und 951 der Flur 6 in der Gemarkung Wasserleben.

Planungsanlass

Anlass für die 1. Änderung ist die notwendige Anpassung der Wohnbauflächen auf die Eigenentwicklung des OT Wasserlebens.

Mit der Schaffung von Wohnbauflächen, angepasst auf die Eigenentwicklung der Gemeinde, soll den jungen Leuten in Wasserleben eine Entwicklungsmöglichkeit gegeben werden. Schwerpunkt bildet hier neben der Infrastruktur (Kindergarten, Einkaufszentrum), die in Wasserleben vorhanden sind, angemessene Bauplätze für ansprechenden modernen Wohnraum zu schaffen.

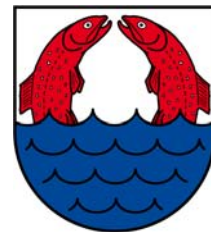
Bestand

Bei dem Plangebiet handelt es sich überwiegend um unbebaute Flächen, die früher landwirtschaftlichen Nutzungen unterlagen, heute aber nur noch teilweise bewirtschaftet oder extensiv genutzt werden. Auf den westlichen Plangebietsflächen befinden sich entlang der „Straße der MTS“ - neben einigen Siedlungshäusern aus den 60er Jahren - neuere Wohnbebauungen, die nach der Wende auf der Grundlage neuerer Baugesetze errichtet wurden. Innerhalb der privaten Gartenanlagen bestehen Gartenlauben und Stallungen, die z. T. die Wirkung von Nebengebäuden erzielen und vorrangig der verstärkt vorhandenen Garten- und Grabelandnutzung dienen.

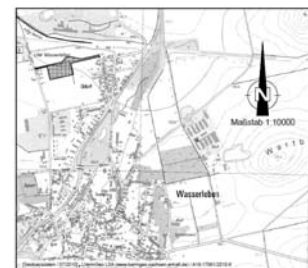
Mit Ausnahme der privaten Gartenanlagen und Grabelandflächen im Rückraum der Bebauungen „Straße der MTS“ sind die Plangebietsflächen frei von Baum- und Gehölzanpflanzungen. Aber auch in den Gartenbereichen besteht ein z. T. nur geringer älterer Bestand an Laub- und Nadelbäumen. Vorrangig wurden Gehölze, Staudenpflanzen sowie Feld- und Gartenfrüchte von den Anwohnern angepflanzt, größere Baumbestände befinden sich erst außerhalb des Geltungsbereiches in Richtung Norden.

Die früheren landwirtschaftlich genutzten Flächen befinden sich im mittleren und östlichen Teil des Plangebietes. Die das Plangebiet begrenzende Wegeparzelle 611/144 bildet die Grenze zwischen diesen ehem. landwirtschaftlichen Flächen und den noch vorhandenen Garten- und Grabelandnutzungen der Bebauung der Straße „Odorfweg“ im Osten.

Das Plangebiet wird über die es einrahmenden Straßen und Wege erschlossen, wobei neben der bituminös befestigten „Straße der MTS“ noch die fußläufige Verbindung zum „Rosenweg“ vorhanden ist.



Gemeinde Nordharz –
OT Wasserleben



Flächenbilanz

Bruttobauland = Gesamtfläche des Geltungsbereiches = 1,649 ha
davon entfallen auf:

Allgemeines Wohngebiet	1,0217 ha = 61,96 %
Verkehrsfläche	0,2156 ha = 13,07 %
Grünfläche	0,3675 ha = 22,29 %
Flächen für Versorgungsanlagen (RRB)	<u>0,0442 ha = 2,68 %</u>
	1,6490 ha = 100,00 %

Der Bebauungsentwurf enthält: ca. 13 Baugrundstücke



Bauherr:
Gemeinde Nordharz

Leistung:
Phase 1-5

Projektleitung:
Conterra Planungsgesellschaft mbH
Ansprechpartner: Dipl.-Ing. S. Teuber
Karsten-Balder-Stieg 9
38640 Goslar
Tel.: 05321/21205