

Klarstellungssatzung mit integrierter Abrundung

Klein Kreuz

nach § 34 Abs. 4 Satz 1, Nr. 1 und 3 BauGB

Begründung

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ist im anliegenden Plan gekennzeichnet.

2. Erfordernis der Planung

Die Festlegung der räumlichen Abgrenzung eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles unter Einbeziehung einzelner Außenbereichsgrundstück soll Planungsrecht schaffen.

Die Satzung legt den unbeplanten Innenbereich zweifelsfrei fest, ermöglicht eine geordnete Entwicklung und Vollendung der städtebaulichen Räume und schafft einen geschlossenen u. einheitlichen Ortsrand.

3. Örtliche Verhältnisse

Klein Kreuz liegt nordöstlich von Brandenburg, besteht aus den Ortsteilen Klein Kreuz und Saaringen u. hat ca. 640 Einwohner. Beide Ortsteile tragen den Charakter eines gewachsenen Straßen-Anger-Dorfes.

Durch die Ortschaft Klein Kreuz verläuft die Kreisstraße Brandenburg-Nauen. Von dieser zweigen Gemeindestraßen nach Saaringen und zum Fuchsbruch ab. An diesen Straßen, sowie am Dorfanger (Havelstraße) und um den Weinberg gruppiert sich das Siedlungsgebiet in offener Bauweise.

Den größten Anteil des Innenbereiches macht die Wohnbaufläche aus.

4. Planungsziele und städtebauliche Maßnahmen

Die Bereitstellung von Wohnbaufläche unter Einhaltung der dörflichen Strukturen, unter Berücksichtigung des Natur- und Landschaftsraumes und in Abstimmung mit der vorhandenen Infrastruktur ist vorrangiges Ziel dieser Satzung.

Die in der historischen Entwicklung gewachsene dörfliche Struktur gilt es zu erhalten (Sanierung der Bausubstanz und Schließen von Baulücken) und in einer dem Ortsbild verträglichen Form zu erweitern.

Besondere Schwerpunkte ergeben sich an den Ortseingängen. Die vorgefundenen Situationen sind städtebaulich unbefriedigend.

Der Ortseingang im Westen, aus Brandenburg kommend, wird durch die Eigenheimsiedlung auf der linken Straßenseite und den sich bis zum Friedhof anschließenden Wohnhäusern geprägt.

Auf der rechten Straßenseite befinden sich Wiesen bis fast zur Dorfmitte (Kirche) heran, die durch ein einzeln stehendes Wohnhaus unterbrochen werden. Diese Baulücke über fast 200m kann durch die Satzung nicht völlig geschlossen werden. Hier wird die auf der gegenüberliegenden Straßenseite vorhandene Bebauung von der Dorfmitte bis an den Friedhof heran "gespiegelt" und der Ortseingang mit einer typischen Straßenrandbebauung baulich bekräftigt.

Abrundungsflächen: Flur 1
Flurstück-Nr. 110 u.111
jeweils bis 25m Tiefe von der Straße

Der östliche Ortseingang wird durch den Weinberg mit seiner vorhandenen Bebauung und die sich auf der anderen Straßenseite befindliche Gaststätte geprägt. Zur Einengung der Eingangssituation und als bauliches Gegengewicht zur Gaststätte schließt die Satzung zwei nicht bebaute Grundstücke ein.

Abrundungsflächen: Flur 3
Flurstück-Nr. 225/2 u. 225/8

Durch die Genehmigung des Bebauungsplanes "Am Kiekeberg" ist die nördliche Ausdehnung des Geltungsbereiches der Satzung gegeben.

Der sich im weiteren anschließende Wechsel von bebauten Grundstücken und Baulücken läßt sich somit begründet in den Innenbereich integrieren.

Abrundungsflächen: Flur 2
Flurstück-Nr. 173/1, 174, 175/1, 175/2
jeweils bis 25m Tiefe von der Straße

Flur 3
Flurstück-Nr. 266/1, 266/2, 266/4 u. 267
jeweils bis 25m Tiefe von der Straße

Auf der östlichen Straßenseite begründet der Bebauungsplan eine Lückenschließung von ca. 200m als Gegenüber zu den geplanten 50 Eigenheimen.

Abrundungsflächen: Flur 3
Flurstück-Nr. 262, 263 u. 264
jeweils bis 25m Tiefe von der Straße

Weitere Abrundungen werden aufgrund der Einschränkungen des Natur- und Landschaftschutzes, aufgrund der Topographie und im Bereich der Feuchtwiesen nicht vorgenommen.

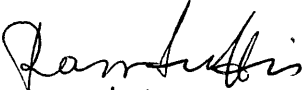
Innerhalb der Ortslage Klein Kreuz und der Ortslage Saaringen können alle vorhandenen Baulücken dem umgebenden Bestand entsprechend bebaut werden.

Die getroffenen Festsetzungen bekräftigen die Aussagen des im Verfahren befindlichen Flächennutzungsplanes, berücksichtigen die Typik der vorhandenen Bebauung und stehen einer Entwicklung des Ortes nicht entgegen.

5. Inkrafttreten

Die Satzung tritt nach Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Klein Kreuz, den 3.12.93


~~Bürgermeister~~
Raszuttis
Bürgermeister

