

STADT SCHÖNEBECK - BAD SALZELMEN

LANDKREIS SCHÖNEBECK

REG.BEZ.MAGDEBURG

BEBAUUNGSPLAN NR. 21

" GARTENSTADT 3 "

BEGRÜNDUNG

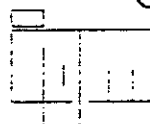
.AUSFERTIGUNG

AUFGESTELLT: MAGDEBURG, DEN JULI 1995

DER VORHABENSTRÄGER

HOLZ- MASSIVHAUS
UND IMMOBILIEN GmbH
MAGDEBURGER STR 90
39218 SCHÖNEBECK(ELBE)

DER ENTWURFSVERFASSER



Illmender
INGENIEUR
GESELLSCHAFT
MAGDEBURG

TEL. 0391 508 970 / FAX 50 89 799
ELBEUERSTASSE 17
39126 MAGDEBURG

INHALTSVERZEICHNIS

BEGRÜNDUNG

		Seite
1.	Allgemeines Anliegen des Bebauungsplanes	1
2.	Grundlagen der Planaufstellung	1
3.	Ziele, Zwecke und Anlaß der Planung	2
4.	Beschreibung des Bebauungsgebietes	2
5.	Geplante Bebauung	3
6.	Begründung von Festsetzungen	4
7.	Verkehrstechnische Erschließung	4
8.	Versorgungstechnische Erschließung	6
9.	Landschaftseinbindung	7
10.	Wirtschaftlichkeit	8
Anlage	Baugebiete „Gartenstadt 3“ und „Gartenstadt Blauer Steinweg, Teil 2	9

1. Allgemeines Anliegen des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan hat als verbindlicher Bauleitplan die Aufgabe, planungsrechtliche Voraussetzungen zu schaffen, die gewährleisten, daß die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in seinem Geltungsbereich im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erfolgt.

Dabei sollen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen werden.

Darüber hinaus enthält der Bebauungsplan die rechtsverbindlichen Festsetzungen zur Sicherung und Durchführung der weiteren Planung.

Der Bebauungsplan wird aufgrund der §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl.I. S. 2253) zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.12.1993 (BGBl.I. S. 2378) in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132) geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl.I. S. 466), der Planzeichenverordnung (Plan zV) in der Fassung vom 18.12.1990 und dem Gesetz über die Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) in der Fassung vom 23.06.1994 (GVBl. LSA Nr. 31, S. 723) sowie der jeweiligen Änderungen aufgestellt.

2. Grundlagen der Planaufstellung

Die Stadt Schönebeck hat in der Sitzung des Gemeinderates vom 1. September 1994 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Gartenstadt 3“ beschlossen.

Für das Gebiet der Stadt Schönebeck liegt der Entwurf des Flächennutzungsplanes vom 15.03.1994 vor, der für den Geltungsbereich des o. g. Bebauungsplanes Wohnbauflächen (W) vorsieht. Der Bebauungsplan ist aus dieser Darstellung des Flächennutzungsplanes entwickelt und entspricht somit der beabsichtigten baulichen Gesamtentwicklung des Gemeindegebietes.

3. Ziele, Zwecke und Anlaß der Planung

Anlaß der Planung ist die Absicht der Schaffung von neuem Wohnraum in Schönebeck-Bad Salzelmen.

Der Bebauungsplan soll die planungsrechtliche Grundlage für die Erschließung neuer Baugrundstücke schaffen, um im Rahmen der Stadtentwicklung einen Teilbedarf an neuem Wohnraum decken zu können.

Gleichzeitig soll der Bebauungsplan der bisherigen Entwicklung des Gesamtgebietes Rechnung tragen, da mit der Aufstellung der Bebauungspläne

Nr. 16 „Gartenstadt Blauer Steinweg, Teil 1“

Nr. 17 „Gartenstadt Blauer Steinweg, Teil 2“

für den Raum zwischen bestehender Bebauung und der eingeleiteten Bautätigkeit ein Planungserfordernis entstanden ist.

4. Beschreibung des Bebauungsgebietes

4.1 Lage

Das geplante Baugebiet „Gartenstadt 3“ liegt im westlichen Teil der Stadt Schönebeck-Salzelmen.

Die westliche und nördliche Begrenzung bildet das Baugebiet „Gartenstadt Blauer Steinweg, Teil 2“. Nur die Fläche Flurstück 222/16 befindet sich noch zwischen den Baugebieten (Anlage Seite 9).

Im Osten grenzen mehrere Flurstücke an, für die mit dem vorgelegten Bebauungsplan eine spätere mögliche Erschließung als Baugebiet berücksichtigt wird. Gleiches gilt für das Flurstück 222/16.

Die südlich angrenzenden Flächen bis zur B 246 A sind bebaut bzw. werden als Gartenland oder zur Freizeitbeschäftigung genutzt.

Das Baugebiet ist von der B 246 A aus ca. 130 m entfernt und über eine vorhandene öffentliche Zufahrt (Flur 224/16) zu erreichen.

Die Parzellengröße der Standorte liegt von 325 bis 500 m². Die Bebauung wird innerhalb eines Wohnweges auf beiden Seiten angeordnet.

Dieser Wohnweg erhält Anliegerfunktion und hat in der bestehenden öffentlichen Zufahrt Flurstück 224/16 eine direkte Anbindung zur B 246 A.

Es sollen möglichst aufeinander abgestimmte Grundstückseinteilungen und Gebäudeausrichtungen sowie äußere Gebäudegestaltungen geplant werden.

6. Begründung von Festsetzungen

Bestandteil des Bebauungsplanes ist neben der Planzeichnung mit Planzeichen der Textteil bestehend aus Rechtsgrundlagen und Bauvorschriften.

Art und Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und die Vorgartenzone werden auf Grundlage der bestehenden Bebauung, der angrenzenden Bebauungsgebiete und dem angestrebten Charakter des Bebauungsgebietes festgesetzt.

Die Festsetzung einer 5,0 m breiten Hecke soll Belästigungen durch den Reitplatz einschränken.

Wegen möglicher Fahrzeugüberhänge beim Wenden und notwendiger Breiten der Grundstückseinfahrten, wurden im Wohnweg 1 m breite Freihaltezonen festgesetzt.

7. Verkehrstechnische Erschließung

Die verkehrstechnische Erschließung der Wohngebäude erfolgt direkt von der B 246 A aus, über die bestehende Zufahrt Flurstück 224/16, als Stichstraße mit Wendehammer, Typ 2 nach EAE 85.

Die geringen Abmessungen der Wendeanlage sichern eine maximale Ausnutzung der Baufläche, jedoch ist eine Freihaltezone von mindestens 1 m notwendig, die nicht überbaut werden darf (Zäune, Mauern, Hecken u. a.).

Die Straßenquerschnitte und -befestigungen der Zufahrt und der Wohnstraße sind so auszulagen, daß eine Nutzung von Fußgängern und Radfahrern, Zufahrt zu den Grundstücken sowie durch Versorgungs-, Straßenunterhaltungs- und Notdienstfahrzeuge möglich ist.

Fahrzeuge sind auf den Grundstücken abzustellen.

Nur ein Teil der Zufahrtsbreite, ca. 3,0 ... 4,0 m ist wegen vorhandener Bebauung kleiner als 5,5 m. Im Begegnungsfall von Kraftfahrzeugen, der sehr selten sein wird, muß in den vorgesehenen Aufweitungen gewartet werden.

Die Zufahrt von der B 246 A ist wegen bestehender Rechte gesichert. Aufgrund des geringen Verkehrsaufkommens ist eine Vergrößerung der Einfahrt nicht vorgesehen.

Nur die vorhandene Zufahrt Flurstück 224/16 wird durch Erweiterung Flurstück 885/3 auf eine Breite von 6,00 m ausgelegt, so daß Stauraum zur Verfügung steht und ein Abbiegen von der

B 246 A nicht behindert wird. Der Stauraum dient auch als Wartebereich beim Begegnen von Fahrzeugen im Einengungsbereich der vorhandenen Bebauung.

Nach den EAE 85 dürfen einspurige Einengungen bis zu etwa 50 m lang sein.

Mit der vorgesehenen Ausweisung von Verkehrsflächen wird das Baugebiet erschlossen, gleichzeitig ist mit einer Breite der Zufahrtsstraße von 6 m eine weitere Bebauung der östlich angrenzenden Flächen sowie der Fläche Flurstück 222/16 möglich. Dann allerdings ist auch eine direkte Anbindung an die angrenzenden Baugebiete zweckmäßig, die an mehreren Stellen möglich ist.

Im Bebauungsplan wurde deshalb außerhalb des Geltungsbereiches die mögliche Verbindung zur Planstraße L, Gartenstadt Blauer Steinweg, Teil 2 als Vorschlag eingearbeitet. Nach Aussagen des Investors ist der Bau der Straße als 1. Erschließungsmaßnahme bereits abgeschlossen.

Die endgültige Festlegung ist mit der Bauleitplanung oder der Erteilung der Baugenehmigung für diese Flächen und der Planung der Erschließungsanlagen zu treffen.

Auch die versorgungstechnische Erschließung (Pkt. 8) ist über diese Planstraße L bei einer Erweiterung der Bebauung der östlich angrenzenden Flächen durch kurze Anbindung ausbaufähig, zudem sich durch Ringschluß die Sicherheiten und Betriebsbedingungen verbessern würden.

Mit den vorgesehenen Baumaßnahmen ist das geplante Baugebiet erschließungsfähig, mit weiterer Bebauung der angrenzenden Flächen wird der Erschließungskomfort weiter verbessert und die Sicherheit erhöht.

8. Versorgungstechnische Erschließung

8.1 Trinkwasserversorgung

Das Wohngebiet wird an das zentrale Ortswassernetz angeschlossen. Es ist eine Stichleitung zum Baugebiet vorgesehen, diese Stichleitung kann als Ringleitung ausgebaut werden (Pkt. 7).

Als Leitungsdurchmesser ist DN 100 vorgesehen, so daß angrenzende Bauflächen mit versorgt werden können und die Bereitstellung des Löschwassers gesichert ist.

8.2 Abwasserentsorgung

Das anfallende häusliche Abwasser (Schmutzwasser) wird von Abwasserleitungen aufgenommen, die in Richtung zur B 246 A verlegt werden und in den dort liegenden Mischwasserkanal eingeleitet. Die Mölichkeit zur Weiterleitung Planstraße L (Pkt. 7) ist bei der Erschließungsplanung zu prüfen.

Das Regenwasser, wird unmittelbar auf den Grundstücken versickert bzw. der nicht versickerbare Anteil nach Zwischenspeicherung mit in den Mischwasserkanal eingeleitet.

8.3 Elektroversorgung

Die Elektroversorgung erfolgt von der B 246 A aus. Der vorhandene Weg Flurstück 224/16 ist bis zur bestehenden Bebauung bereits erschlossen. Daraus ergibt sich eine kurze Anbindung des Baugebietes.

8.4 Gasversorgung

wie Pkt. 8.3

8.5 Telefonanschluß

wie Pkt. 8.3

8.6 Leitungsrechte

Alle Ver- und Entsorgungsleitungen sind auf öffentlichem Gelände bzw. in dem geplanten Wohnweg zu führen.

In der Freihaltezone ist eine Leitungsverlegung möglich, die aber über Baulast gesichert werden muß.

9. Landschaftseinbindung

Durch die offene Bauweise und Begrenzung der Gebäudehöhe soll sich die Bebauung in die Umgebung einpassen.

Bei der zu bebauenden Fläche handelt es sich um eine Ackerfläche, die seit Jahren als Reitplatz von der Familie Kauert genutzt wird.

Der Biotopwert dieser Fläche ist aufgrund der Nutzung sehr gering und stellt gegenwärtig keinen besonders schützenswerten Landschaftsbestandteil dar.

Im räumlichen Geltungsbereich des Planes wurde die Grundflächenzahl mit 0,4 limitiert. Dieser Wert sorgt bereits dafür, daß wenig Fläche durch Baukörper versiegelt wird.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Grünflächen sind ausreichend groß genug, um den unvermeidbaren Eingriff der durch die Bebauung in diesem Gebiet entstehen wird, innerhalb des Plangebietes auszugleichen.

Pflanzungen sind auf den Grundstücksflächen mit standortgerechten Bäumen auszuführen.

Hierzu zählen insbesondere Obst- und kleinwüchsige Laubbäume (Birke, Rotdorn, Zierkirsche, Feldahorn, Zieräpfel u. a.) sowie Sträucher (Hartriegel, Haselsträucher, Liguster u. a.). An den Außenbereichen sind Laubhecken gegen Umwelteinflüsse (Reitplatz) zu pflanzen.

Die vorgesehenen Pflanzungen tragen der Entwicklung der angrenzenden Baugebiete Rechnung.

10. Wirtschaftlichkeit

Die Erschließung des Baugebietes ordnet sich ein in vorhandene und geplante Bebauung und trägt insofern den standörtlichen Bedingungen Rechnung, daß für eine kleine Baufläche der Erschließungsaufwand nur soweit wie nötig betrieben wird.

Durch optimale Inanspruchnahme der Bauflächen, mögliche Anbindung zu vorhandenen Versorgungsanlagen und des Ausbaus der Verkehrsflächen mit einem geringstmöglichen Anteil an Befestigung wird trotz zurückgelegener Lage eine Wirtschaftlichkeit der Baumaßnahme erreicht.

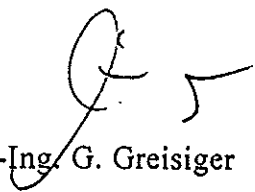
Gleichzeitig wird dem Anliegen entsprochen, Niederschlagswasser am Anfallort zu versickern.

Mit weiterer Erschließung der angrenzenden Gartenfläche als Bauland wird die Wirtschaftlichkeit der vorgesehenen Baumaßnahmen weiter verbessert.

Die Finanzierung wird vom Vorhabenträger übernommen.

aufgestellt:

Magdeburg, Juli 1995


Dipl.-Ing. G. Greisiger

Baugebiet "Gartenstadt Blauer Steinweg, Teil 2"

