

**Begründung**

zum

# **Bebauungsplan Nr. 28**

**Wohnungsbau**

**Paul-Illhardt-Straße - Süd**

**Bauträger:**

Karl-W. Thormann  
Breiteweg 44 / 45

39218 SCHÖNEBECK / E.

**Bearbeitungsstand September 1996**

**Planung:**

Ingenieurbüro Zimmerling GmbH  
Stadtfeld 6-7

39240 CALBE / SAALE

## Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Grundlagen	1
1.1 Begründung zur Planaufstellung	1
1.2 Abgrenzung und Größe des Bebauungsplangebietes	1
1.3 Gesetzliche Grundlagen	1
1.4 Andere Planunterlagen	2
2. Bauungs- und Nutzungskonzept	2
2.1 Konzeptentwicklung	2
2.2 Bauweise und städtebauliches Konzeption	3
2.3 Erschließungs- und Verkehrskonzept	3
2.4 Garagen, Stellplätze und Spielplätze	3
2.5 Grünflächen und Pflanzungen	3
3. Festsetzungen über Art und Maß der baulichen Nutzung (§§ 1 bis 15, §§ 16 bis 21a BauNVO)	4
3.1 Art der baulichen Nutzung	4
3.1.1 Festsetzung der Baugebiete	4
3.2. Maß der baulichen Nutzung	4
4. Ver- und Entsorgung des Bebauungsplangebietes	4
4.1 Schmutzwasserentsorgung	4
4.2 Regenwasserentsorgung	4
4.3 Versorgung mit Trinkwasser	5
4.4 Versorgung mit Elektroenergie	5
4.5 Versorgung mit Gas	5
4.6 Fernmeldetechnik	5
5. Bodenfunde	5
6. Kinder- und familienfreundliche Maßnahmen / Soziale Infrastruktur	5

## 1. Grundlagen

### 1.1 Begründung zur Planaufstellung

Der vorliegende Entwurf des Bebauungsplanes dient zur Schaffung der planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für den Bau von ca. 15 Eigenheimen, sowie als Grundlage für die dafür notwendige Erschließungsplanung im südlichen Bereich der Paul-Illhardt-Str., zwischen dem vorhandenen Sportplatz und der Gärtnerei.

Die Stadträte der Stadt Schönebeck haben am 08.06.1995 den Beschluß für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28 "Wohnungsbau Paul-Illhardt-Straße-Süd" gefaßt. Der Entwurf mit Stand vom 04.12.1995 hat vom 12.02.96 bis 15.03.96 öffentlich ausgelegen. Die Träger öffentlicher Belange waren bereits am Aufstellungsverfahren beteiligt.

Der Planentwurf wurde geändert, da sich auf Grundlage der sich zwischenzeitlich veränderten Eigentumsverhältnisse eine Einbeziehung des Flurstücks Nr. 94/6 durch den Bauträger in den Bebauungsplanentwurf nicht mehr möglich war.

Die Stadträte der Stadt Schönebeck haben am 30.05.1996 die erneute öffentliche Auslegung des geänderten Bebauungsplanentwurfes mit Bearbeitungsstand 10.04.96 beschlossen.

Der Entwurf mit Stand vom 10.04.1996 hat vom 01.07.96 bis 02.08.96 erneut öffentlich ausgelegen. Die Träger öffentlicher Belange wurden erneut mit Schreiben vom 16.06.1996 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

### 1.2 Abgrenzung und Größe des Bebauungsplangebietes

Das Bebauungsplangebiet wird in nördlicher Richtung durch die Paul-Illhardt-Str. begrenzt. In südlicher Richtung schließt das Bebauungsplangebiet an die Flurstücksgrenze der Flurstücke 94/5 und 94/6 an.

In östlicher Richtung grenzt das Bebauungsplangebiet an einen Sportplatz (878/95), der sich in Eigentum des Landkreises Schönebeck befindet.

In westlicher Richtung stößt das Bebauungsplangebiet an das Flurstück 95/1 der Gärtnerei Becker.

Innerhalb des Geltungsbereiches liegen die Flurstücksnummern 876/95, 877/95, 879/95 und 95/8.

Das Bebauungsplangebiet hat eine Größe von ca. 0,95 ha.

### 1.3 Gesetzliche Grundlagen

- *Gemeindeordnung für das Land Sachsen-Anhalt*  
vom 05.10.1993 (GVBl LSA Nr. 43, S.568 vom 11.10.1993)

- *Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt*  
vom 11.02.1992 (GVBl LSA Nr. 7/1992, S.108 ff)

- *Baugesetzbuch (BauGB)*  
in der Fassung vom 08. Dez.1986 (BGBl I., S.2253)  
zuletzt geändert durch Gesetz vom 05. Aug.1996, BGBl I., S.11/89

- *Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 26. Juni 1962 (BGBl I, S.429)*  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl I, S.132), zuletzt geändert durch Artikel 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl I., S.466)

- *Planzeichenverordnung (PlanzV)*  
in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl I, S.58)

- *Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)*  
in der Fassung vom 14.05.1990 (BGBl I, S.880)

- *Gesetz über die Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauOLSA)*  
vom 23.06.1994 (GVBl Nr. 31, S.723)

#### 1.4 Andere Planunterlagen

Schalltechnische Untersuchung zum B-Plan Nr. 28  
"Wohnungsbau Paul-Illhardt-Straße - Süd"

Der Bebauungsplanentwurf wird gem. § 8 Abs.2 und 4 vorzeitig aus dem am 07.03.96 von den Stadträten der Stadt Schönebeck beschlossenen Flächennutzungsplan der Stadt Schönebeck entwickelt.

In diesem Entwurf ist das Bebauungsplangebiet als Wohnbaufläche ausgewiesen.

## 2. **Bebauungs- und Nutzungskonzept**

### 2.1 **Konzeptentwicklung**

Die Fläche des Bebauungsplangebietes ist z.Z. ungenutztes Brachland und stellt eine ehemalige Lagerfläche dar. Die Oberfläche ist zum Teil durch Straßenbeton bzw. durch eine Schotterdecke befestigt.

Ein Holzschuppen, ein Lagergebäude aus Holz und ein Pfortnergebäude aus Mauerwerk befinden sich auf der ehemaligen Lagerfläche. Alle Gebäude sind abbruchreif und werden im Zuge der Erschließung abgebrochen und entsorgt.

An der Südostseite des Bebauungsplangebietes befindet sich ein Privatgrundstück. Dieses Grundstück schließt die Flurstücke 879/95 und 876/95 ein und ist mit einem Einfamilienwohnhaus und einer Massivgarage bebaut. Das Grundstück wird z.Z. über das Flurstück 95/8 erschlossen. Nach der Gesamterschließung wird das Grundstück über die öffentliche Straße mit der Wendeanlage erschlossen.

Die in südlicher Richtung an das Bebauungsplangebiet anschließenden Privatgrundstücke (Flurstück 94/5 und 94/6) sind z.T. bebaut. Sie werden nicht über das Bebauungsplangebiet erschlossen.

Das sich in westlicher Richtung anschließende Gelände einer Gärtnerei ist ebenfalls mit einem Einfamilienhaus bebaut.

Das in östlicher Richtung an das Bebauungsplangebiet angrenzende Sportplatzgelände wird durch eine Wohnsportgemeinschaft genutzt.

Der durch die bestimmungsgemäße Nutzung des Sportplatzes entstehende immisionswirksame, flächenbezogene Schallleistungspegel unterschreitet deutlich die Immissionsrichtwerte der Sportanlagenlärmschutzverordnung - 18, BImSchV siehe Anlage 1 - Auszug aus der Schalltechnischen Untersuchung zum B-Plan Nr. 28).

## 2.2 Bauweise und städtebauliche Konzeption

Gebaut werden könnten in diesem Plangebiet 15 WE als Einfamilienhäuser oder Doppelhäuser. Sie können 2-geschossig errichtet werden. Gemäß § 22 BauNVO wird die offene Bauweise festgesetzt.

Aus städtebaulicher Sicht, bietet dieses Plangebiet eine Vielfalt von Möglichkeiten. Als Material zur Dacheindeckung sind Dachziegel zu verwenden. Als Dachform sind Steildächer anzuordnen. Die Dachneigung soll  $< 45^\circ$  sein.

## 2.3 Erschließungs- und Verkehrskonzept

Erschlossen wird das Baugebiet über die Anbindung an die Paul-Illhardt-Straße. Die konzipierte Anliegerstraße mit niveaugleichem Fußweg hat eine Breite von 6,50 m. Die Straßenbegrenzungslinie fällt mit der Grundstücksgrenze zusammen.

Bauliche Maßnahmen zur Geschwindigkeitsbegrenzung werden nicht vorgesehen. Der gesamte öffentliche Straßenbereich wird als verkehrsberuhigte Zone ausgewiesen. Die Straße schließt in südlicher Richtung vor den letzten zwei Grundstücken des Bebauungsplangebietes mit einer Wendeanlage ab. Die Wendeanlage ist so ausgelegt, daß sowohl 3-achsige Müllfahrzeuge, als auch 22 Tonner LKW's und die ortsüblichen Feuerwehrfahrzeuge in einem Zug wenden können.

Die detaillierte Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.

## 2.4 Garagen, Stellplätze und Spielplätze

Für den ruhenden Verkehr sollen Einzelgaragen bzw. Einzelstellplätze auf dem jeweiligen Grundstück vorgesehen werden. Stellplätze sind zu befestigen oder als Carports auszubilden.

Für Einzel- und Doppelhäuser sind je Wohneinheit möglichst 2-3 Stellplätze auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen.

## 2.5 Grünflächen und Pflanzungen

Das gesamte Bebauungsplangebiet weist nur im nordwestlichen Teil einen Baumbestand von 3 Stück Nußbäumen aus. Der Stammdurchmesser der Nußbäume beträgt zwischen 0,35 m und 0,50 m. Die Baumkronen sind stark ausgeprägt und weisen eine relativ geringe Höhe auf. Die drei Nußbäume werden, da der Standort und das Alter der Bäume, sowie der große Kronenumfang ein Verbleib auf dem Grundstück nicht zulassen, gefällt und durch Ersatzmaßnahmen kompensiert.

Zu diesem Zweck ist vorgesehen, im Gartenbereich eines jeden Grundstückes mindestens ein Obstgehölz anzupflanzen. Nadelbäume sind nicht zulässig.

Der Vorgartenbereich (Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und Gebäudeaußenkante), sowie alle nicht bebauten Flächen innerhalb des Baufeldes sind gärtnerisch zu gestalten.

Als Einfriedung sind lebende Zäune (Hecken) vorzusehen. Im Vorgartenbereich ist dabei eine Höhe von 1,0 m nicht zu überschreiten. Stellplätze sind mit Rasengittersteinen oder ähnlichem Ökopflaster auszuführen.

Die vorhandene Bepflanzung der Bebauungsplangrenze in östlicher Richtung mit Büschen, Bäumen und Strauchwerk verbleibt und wird an Pflanzlücken verdichtet.

Folgende Flächenbilanz wird ausgewiesen:

Gesamtfläche:	9.480,00 qm
Bebaubare Fläche:	8.497,00 qm
Vorher versiegelte Fläche:	3.588,00 qm
nachher versiegelte Fläche:	4.382,00 qm (bei GRZ 0,4)
Mehrversiegelung	794,00 qm
Vorher vorhandene Bäume:	3 Stück Nußbäume
Nachher vorhandene Bäume:	15 Stück Obstbäume (halbstämmig)

### **3. Festsetzungen über Art und Maß der baulichen Nutzung (§§ 1 bis 15, §§ 16 bis 21a BauNVO)**

#### **3.1 Art der baulichen Nutzung**

##### **3.1.1 Festsetzung der Baugebiete**

Für das gesamte Bebauungsplangebiet sind nur Nutzungen nach § 4 Abs.2 BauNVO zulässig.

#### **3.2. Maß der baulichen Nutzung**

- Die Grundflächenzahl (GRZ) nach § 17 BauNVO wird mit 0,4 und die Geschößflächenzahl auf 0,8 festgesetzt.
- Die Anzahl der Vollgeschosse wird nach § 20 BauNVO mit I- II festgesetzt.

### **4. Ver- und Entsorgung des Bebauungsplangebietes**

Die Verlegung der Ver- und Entsorgungsleitungen soll weitgehend im Bereich der öffentlichen Verkehrswege erfolgen.

#### **4.1 Schmutzwasserentsorgung**

Für das gesamte Bebauungsplangebiet wird eine reine Schmutzwasserkanalisation zur Schmutzwasserentsorgung vorgesehen. Das Schmutzwasser wird über eine Freigefällesammelleitung zu einem Pumpenschacht am Anschluß der Paul-Illhardt-Straße gefördert und über eine Druckleitung in Höhe der Ballenstedter Straße in einen Schmutzwasseranschlußschacht des neu gebauten Entwässerungssystems der Paul-Illhardt-Straße eingeleitet. Die Einleitung des häuslichen Schmutzwassers in die Sammelleitung erfolgt über Hausanschlußschächte.

#### **4.2 Regenwasserentsorgung**

Das Regenwasser wird auf den Grundstücken zur Versickerung gebracht und zum Teil über Regenwasserspeicherbecken am Standort genutzt. Die Versickerung des Regenwassers im öffentlichen Straßenraum erfolgt über Entwässerungseinrichtungen mit Sickerrohren in den Untergrund oder über Sickermulden.

**4.3 Versorgung mit Trinkwasser**

Der Anschluß des Bebauungsplangebietes an das Trinkwassernetz der Stadtwerke Schönebeck erfolgt an eine 225-iger Trinkwasserleitung, die unmittelbar im Straßenrandbereich auf der Südseite der Paul-Illhardt-Straße verläuft.

**4.4 Versorgung mit Elektroenergie**

Die Bereitstellung von Elektroenergie erfolgt durch die Stadtwerke Schönebeck. Die Erdkabel werden im öffentlichen Straßenraum verlegt.

**4.5 Versorgung mit Gas**

Die Versorgung des Bebauungsplangebietes erfolgt einheitlich mit Erdgas als Energieträger zum Heizen. Die EMS als Versorgungsunternehmen, stellt eine entsprechende Anschlußleitung in der Paul-Illhardt-Straße zur Verfügung.

**4.6 Fernmeldetechnik**

Die Telekom stellt die Versorgung des Bebauungsplangebietes bei rechtzeitiger Bekanntgabe der Erschließungsarbeiten sicher.

**5. Bodenfunde**

Bei Erdarbeiten gefundene Gegenstände, bei denen angenommen werden kann daß es sich um Kulturdenkmale handelt bzw. handeln könnte, sind zu erhalten und der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen (§ 9 Abs.3 - Denkmalschutz des Landes Sachsen-Anhalt).

**6. Kinder- und familienfreundliche Maßnahmen/Soziale Infrastruktur**

Als Kinder-und familienfreundliche Maßnahme wird die Einrichtung einer verkehrsberuhigten Zone für den gesamten, öffentliche Straßenraumbereich vorgesehen.