


**BEGRÜNDUNG ZUM
BEBAUUNGSPLAN NR. 36
"WOHNUNGSBAU FÜLLKUHLE"
MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN**

VORHABENTRÄGER: H. UND G. SELONKE TROCKENAUSBAU GMBH
AM STREMSGRABEN 19
39218 SCHÖNEBECK

ARCHITEKT: DIPL-ING HEINZ MATTERN
GAREISSTRASSE 13
39106 MAGDEBURG
Tel 0391 5617960
Fax 0391 5612654

AUFGESTELLT: MAGDEBURG, JUNI 1998


.....
DIPL-ING HEINZ MATTERN

INHALTSVERZEICHNIS

1. ALLGEMEINES

- 1.1. Rechtliche Grundlagen
- 1.2. Planunterlagen
- 1.3. Abgrenzung des Gestaltungsbereiches
- 1.4. Topografie, Baugrundverhältnisse und Klima des Planbereiches

2. RAHMENBEDINGUNGEN FÜR DEN BEBAUUNGSPLAN

- 2.1. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
- 2.2. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung sowie Stadtentwicklung
- 2.3. Ziel, Zweck und Notwendigkeit des Bebauungsplanes
- 2.4. Gegenwärtige naturräumliche Ausstattung
- 2.5. Landschaftsökologische Beurteilung
- 2.6. Erforderliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
- 2.7. Altlastverdachtsflächen

3. WESENTLICHER INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

- 3.1. Art der baulichen Nutzung
- 3.2. Maß der baulichen Nutzung
- 3.3. Bauweise, Überbaubarkeit
- 3.4. Erschließungsmaßnahmen
- 3.5. Erläuterungen zur Gestaltung und Begründung zur örtlichen Bauvorschrift
- 3.6. Ver- und Entsorgung

4. GRÜNORDNUNG

- 4.1. Rechtliche Grundlagen der Grünordnung
- 4.2. Festgesetzte Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

5. FLÄCHENBILANZ

BEBAUUNGSVORSCHLAG

1. ALLGEMEINES

1.1 Rechtliche Grundlagen

Grundlagen der Planaufstellung bilden:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141)
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30. Juli 1996 (BGBl. I S. 1189)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland. (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993.
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990. (BGBl. 1991 S. 5 f)
- Gesetz über die Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) und zur Änderung des Ingenieurgesetzes und des Vermessungs- und Katastergesetzes vom 23. Juni 1994 (GVBl. LSA Nr. 31 S. 723).
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatG 1987) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. September 1989 (BGBl. I S. 1677, ber. S. 2011) geändert durch G v. 12.2.1990 (BGBl. I S. 205)
- Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) vom 11. Februar 1992 (GVBl. LSA Nr. 7/1992 S. 108 ff).

1.2 Planunterlagen

Die Planunterlage wurde auf der Grundlage der Liegenschaftsvermessung des Vermessungsingenieurs Jürgen Wiegen, Staßfurt vom 17.06.1997 erstellt. Des weiteren standen der Flächennutzungsplan sowie der Landschaftsplan der Stadt Schönebeck zur Verfügung.

1.3 Abgrenzung des Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt im südlichen Stadtgebiet von Schönebeck zwischen den Stadtteilen Salzelmen und Felgeleben und grenzt mit der Schmalseite an die Straße "An der Füllkuhle".
Es umfaßt folgende Flurstücke der Gemarkung Salzelmen:

Flur 3	Flurstück 4133 / 142;	GBBlatt 22660;	7413 m ² Fläche
	Flurstück 4132 / 142;	GBBlatt 23180;	669 m ² Fläche
			8082 m ² Fläche

Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Norden durch ein bebautes Grundstück, (ungeordnete, lockere und offene Wohnbebauung, Flurstück 2876 / 141)
- im Osten durch ein unbebautes Grundstück, (Ackerland, Flurstück 4117 / 143)
- im Süden durch ein bebautes Grundstück, (Einfamilienhausbebauung, Flurstück 4130 / 142, 4131 / 142) und die Kleingartenanlage (Flurstück 144) sowie
- im Westen durch die Straße "An der Füllkuhle" (Flurstück 137).

1.4 Topografie, Baugrundverhältnisse und Klima des Planbereiches

Das Gebiet ist durch ein relativ ebenes Gelände und weist nur geringe Höhenunterschiede auf. Es liegt in einer Höhe von ca. 51.00 m ü NN.

Das zu beplanende Gebiet liegt im Bereich des westlichen Urstromtales der Elbe.

Die Bodenverhältnisse werden durch pleistozäne Talsandbildungen geprägt. Die Bodendecke wird in der Regel durch humose Lößböden gebildet, die oftmals sandig sind. Lokal können in den Talsandablagerungen Quarzschichten bzw. Durchragungen des mittleren und unteren Buntsandsteins vorkommen. Bei vergleichbaren Messungen an der Paul-Illhardt-Straße wurde folgender Schichtenaufbau festgestellt:

- | | |
|----------------------------------------------------------------|------------------------------|
| • humose, schluffige und zum Teil sandige
Tone und Schluffe | Mächtigkeit
0,5 m - 0,9 m |
| • Mittel- und Grobsande mit kiesigen
Beimengungen | Mächtigkeit
3,1 m - 4,5 m |

Die Baugrundsichtung im Bereich des Urstromtales der Elbe ist sehr gleichmäßig ausgebildet (siehe geologische Karte von Preußen und benachbarten Ländern und andere geologische Dokumentationen). Es kann deshalb von einer gleichen Baugrundsichtung im Plangebiet ausgegangen werden.

Die gemessenen Niedrig-Grundwasserstände liegen im Bereich von 1,30 bis 1,80 m unter OFG, in Teilbereichen bei 0,9 m bis 1,25 m unter OFG. Bei Hochwasserführung des Sohlgrabens, Randelgrabens sowie der Elbe können die Grundwasserstände auf ca. 0,8 m unter OFG ansteigen. Das Grundwasser ist als schwach betonangreifend einzustufen.

Schönebeck liegt klimatisch im Übergangsbereich zwischen dem ostdeutschen und dem Börde- oder mitteleuropäischen Binnenklima und gehört wie der gesamte Magdeburger Raum klimatisch zum mitteleuropäischen Trockengebiet, das etwa durch die 500 mm Jahresisohyete umgrenzt wird. Die Niederschlagshöhe liegt in der Elbaue etwas niedriger als in den angrenzenden höheren Lagen der Börde und beträgt in Schönebeck ca. 450 bis 480 mm / Jahr. Thermisch wirkt sich die tiefere Lage von Schönebeck an der Elbe günstig aus. Die mittleren Jahrestemperaturen sowohl im Januar als auch im Juli liegen höher als in der Börde und den östlich des Urstromtales gelegenen Plateaus.

Langjährige Klimadaten:

- | | |
|-------------------------------------------|-------------------|
| • Mittelwert der Jahrestemperaturen | 8,5 - 9,5 ° C |
| • Mittelwert der Januartemperaturen | 0,3 ° C |
| • Mittelwert der Julitemperaturen | 18,8 ° C |
| • Hitzetage (t > 30 ° C) | 4 |
| • Sommertage (t > 25 ° C) | 21 |
| • Frosttage (t < 0 ° C) | 45 |
| • Prozentuale Häufigkeit der Windrichtung | 23 % W
18 % SW |

2. RAHMENBEDINGUNGEN FÜR DEN BEBAUUNGSPLAN

2.1. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der vorliegende Bebauungsplan wurde aus dem seit dem 22.01.1997 wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Schönebeck entwickelt. Das gesamte Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als bestehende Wohnbaufläche (§ 1 Abs.1 Nr.1 BauNVO) dargestellt.

2.2. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung sowie Stadtentwicklung

Gemäß Landesplanungsgesetz und dem dazugehörigen Entwicklungsprogramm des Landes Sachsen-Anhalt ist Schönebeck als Mittelzentrum mit Teilfunktionen eines Oberzentrums eingestuft.

Für das Plangebiet sind in diesem Gesetz und auch in dem darauf aufgebauten Teilgebietsentwicklungsprogramm keine speziellen Festsetzungen enthalten (Vorranggebiete, Vorrangstandorte). Die vorgesehene Wohnbebauung entspricht den im Flächennutzungsplan festgesetzten Zielstellungen der städtebaulichen Entwicklung der Stadt Schönebeck.

Das Plangebiet ist derzeitig unbebaut. Früher vorhandene kleine Schuppen wurden in den vergangenen Jahren abgerissen. Die nördlich an das Plangebiet angrenzenden und westlich der Straße "An der Füllkuhle" liegenden Gebiete sind ungeordnet und sehr offen bebaut. Baugrenzen, Baulinien und eine einheitliche Geschossigkeit ist nicht gegeben. Eine geordnete und harmonische Bebauung wird seitens der Stadt Schönebeck angestrebt.

Im Plangebiet wird eine geordnete Bebauung mit Einfamilienhäusern als Einzel- und Doppelhäuser vorgesehen. Dadurch erfolgt eine städtebauliche Aufwertung der Wohnflächen südlich der Paul-Illhardt-Straße.

2.3. Ziel, Zweck und Notwendigkeit des Bebauungsplanes

Die Firma H. u. G. SELONKE TROCKENAUSBAU GMBH als Bauträger erschließt das Plangebiet aufgrund einer Anzahl von Hausbauinteressenten. Dadurch wird dazu beigetragen, die in Schönebeck vorhandene Nachfrage nach privatem Wohnraum abzusichern.

Der vorliegende Bebauungsplan dient dazu, die Voraussetzung für die Bereitstellung von Bauplätzen zu schaffen, eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, Nutzung und Gestaltung der im Geltungsbereich liegenden Flächen zu sichern sowie die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Herstellung der Erschließungsanlagen zu schaffen.

2.4. Gegenwärtige naturräumliche Ausstattung

Das Planungsgebiet besteht derzeit aus einer brachliegenden Obstbaumplantage, welche durch die Untere Naturschutzbehörde in ökologischer Hinsicht als Obstwiese eingestuft wurde (Flurstück 4133 / 142), und einer Hausgartenfläche (Flurstück 4132 / 142). Das Gebiet ist nicht im Sinne des NaturschG LSA ein unter Schutz gestellter Teil von Landschaft und Natur.

Es gliedert sich gemäß Gutachten des Büros BUNat Schönebeck in folgende Biotopstrukturen:

- Wirtschafts-Grünland
- Brennesselflur
- Wegrandstreifen
- Gehölzbiotope

Umgrenzt wird das Plangebiet von Hausgärten, Kleingärten und im Anschluß auf östlicher Seite durch eine Ackerfläche sowie auf westlicher Seite durch die Straße "An der Füllkuhle".

An Gehölzen sind Obstbäume (Birne, Apfel, Süßkirsche, Sauerkirsche, Pflaume, Pfirsich), Pyramiden-Pappeln, eine Blaufichte, ein Walnußbaum, Hartriegel, Brombeeren, schwarzer Holunder, Liguster, Wild-Rosen, Efeu, Flieder, eingrifflicher Weißdorn, gemeine Waldrebe und rote Johannisbeeren vorhanden. Der Bestand ist unregelmäßig und bereits teilweise zerstört. Die Bäume weisen im Allgemeinen niedrige Stämme auf.

Die vorhandene Flora läßt eine breitgefächerte Fauna zu. Nachgewiesen wurden 33 Vogelarten, wobei Singvögel als Brutvögel und Greifvögel als Gastvögel vorkommen. Lediglich der Rote Milan als Gastvogel ist in der roten Liste des Landes Sachsen-Anhalt aufgenommen. Daneben sind mehrere Falter und andere Insekten anzutreffen.

2.5. Landschaftsökologische Beurteilung

Durch das Büro BUNat Schönebeck wurde das Plangebiet ökologisch bewertet. Als Ergebnis wurde das Biotop als sensibler Bereich mit mittlerer Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz eingestuft. Im Einzelnen erfolgte folgende Bewertung:

- | | |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------|
| • Regenerierungsfähigkeit: | in 20 bis 80 Jahren wiederherstellbar |
| • Natürlichkeit: | kulturbetont |
| • Strukturelle Vielfalt: | mittel strukturiert |
| • Regionaler Gefährdungsgrad: | keine Gefährdung, Biotope häufig vorhanden |
| • Lebensraum für Arten: | mittlere Anzahl gefährdeter Arten, mittlere Artendichte |
| • Funktion im Biotopverbund: | mittlere Funktion |
| • Schutzstatus: | kein Schutzstatus, keine Schutzwürdigkeit |

Im Gutachten des Büros BUNat wird eingeschätzt, daß die Obstbaumplantage aufgrund ihrer Struktur und ihres Alters nicht als klassische oder typische Streuobstwiese einzustufen ist.

2.6. Erforderliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Bei einer geplanten Wohnbebauung geht das Büro BUNat von einer fast 100prozentigen Zerstörung der Obstbaumplantage aus. Deshalb müssen entsprechend der Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde auf der Grundlage des Gutachtens des Büros BUNat Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vorgenommen werden. Der im Gutachten ermittelte Flächenwert für die vorhandene Obstwiese beträgt FW = 124.100. Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden in den Textlichen Festsetzungen mit örtlicher Bauvorschrift zum Bebauungsplan (Teil B) festgesetzt.

Die Ersatzmaßnahmen sind vom Verursacher zu erbringen. Die Pflanzungen erfolgen innerhalb des Stadtgebietes.

Mit erfolgtem Eingriff in den Bestand müssen mit nachfolgender Pflanzperiode die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erbracht worden sein.

Ausgleichsmaßnahmen (innerhalb des Plangebietes):

- Anlegen von Hecken mit ca 2 m Breite und 30 m Länge pro Grundstück. Für diese Hecken sollen natürliche Gehölze in lockerer Art und Weise gepflanzt werden. FW = 11.165
- Pflanzen von Bäumen in der Straßenverkehrsfläche und auf den Grundstücken. FW = 1.025
- Es soll mindestens 1 Baum je Grundstück gepflanzt werden. FW = 9.500
- Anlegen von Kleingärten

Ersatzmaßnahmen (außerhalb des Plangebietes)

- Entlang des Triftweges in Schönebeck, Gemarkung: Salzelmen, Flur 4, Flurstück 1/1 sind 150 standorttypische hochstämmige Laubbäume mit einem Mindeststammumfang von 16-18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind durch gleichwertige Neuanpflanzungen zu ersetzen. FW = 36.750
- Auf dem Grundstück "Die Röthestücken", an der Barbyer Straße in Schönebeck, Gemarkung: Schönebeck/Elbe, Flur 4, Flurstück 699/620 sind 83 hochstämmige Bäume, verschiedene Wildobstarten mit einem Mindeststammumfang von 16-18 cm in einem Pflanzraster von 7 x 7 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind durch gleichwertige Neuanpflanzungen zu ersetzen. FW = 49.713
- Auf dem Grundstück "Die Röthestücken", an der Barbyer Straße in Schönebeck, Gemarkung: Schönebeck/Elbe, Flur 4, Flurstück 699/620 ist eine ca. 5 m breite und 260 m lange Hecke aus standorttypischen Gehölzen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume bzw. Sträucher sind durch gleichwertige Neuanpflanzungen zu ersetzen. FW = 20.250

Mit einem neuen Flächenwert von FW = 128.403 durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen kann die alte Obstwiese kompensiert werden.

Das Anlegen von Rasenflächen, Klein- und Ziergärten sowie das Anlegen von Gartenteichen wird nicht als Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen für die bebaute Obstwiese gerechnet.

Eine geringe Versiegelung durch Betonpflaster für die befestigten Verkehrsflächen im gesamten Plangebiet wird angestrebt.

Für Bepflanzungen sind folgende Gehölze und Pflanzen zu empfehlen:

Öffentlicher Bereich:

Bäume:

Winter-Linde	(<i>Tilia cordata</i>)
Berg-Ahorn	(<i>Acer pseudoplatanus</i>)
Hänge-Birke	(<i>Betula pendula</i>)
Stieleiche	(<i>Quercus robur</i>)

Privater Bereich:

Bäume:

Berg-Ahorn	(<i>Acer pseudoplatanus</i>)
Gemeine Esche	(<i>Fraxinus excelsior</i>)
Hainbuche	(<i>Carpinus betulus</i>)
Hänge-Birke	(<i>Betula pendula</i>)
Rot-Buche	(<i>Fagus sylvatica</i>)
Stieleiche	(<i>Quercus robur</i>)
Trauben-Eiche	(<i>Quercus petraea</i>)
Vogelbeere	(<i>Sorbus aucuparia</i>)
Wild-Birne	(<i>Pyrus pyraeaster</i>)

Winter-Linde (Tilia cordata)
Obstbäume

Sträucher:

Blutroter Hartriegel (Cornus sanguinea)
Brombeere (Rubus spec.)
Deutsches Geißblatt (Lonicera periclymenum)
Eingrifflicher Weißdorn (Crataegus monogyna)
Faulbaum (Frangula aini)
Häsel (Corylus avellana)
Himbeere (Rubus idaeus)
Hunds-Rose (Rosa canina)
Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)
Schlehe (Prunus spinosa)
Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
Vogelbeere (Sobus aucuparia)
Zweigrifflicher Weißdorn (Crataegus laevigata)

Gehölze für Teichrandgestaltung:

Öhrchen-Weide (Salix aurita) (2 m)
Sal-Weide (Salix caprea) (9 m)
Grau-Weide (Salix cinerea) (4 m)
Knack-Weide (Salix fragilis) (15 m)
Purpur-Weide (Salix purpurea) (3 m)
Mandel-Weide (Salix triandra) (4 m)
Korb-Weide (Salix viminalis) (10 m).

Pflanzen für Teichrandgestaltung:

Gemeiner Wasserdost (Eupatorium cannabinum)
Sumpf-Wolfsmilch (Euphorbia palustris)
Gemeiner Gilbweiderich (Lysimachia vulgaris)
Blutweiderich (Lythrum salicaria)
Echter Baldrian (Valeriana officinalis)
Wasser-Schwertlilie (Iris pseudacorus)

Untergetaucht lebende und frei schwimmende Wasserpflanzen:

Gemeines Hornblatt (Ceratophyllum demersum)
Gemeine Wasserfeder (Hottonia palustris)
Ähren-Tausendblatt (Myriophyllum spicatum)
Laichkräuter (Potamogeton spec.) - eine umfangreiche Gattung
Gem. Wasserschlauch (Utricularia vulgaris)

Schwimmblattpflanzen:

Gemeiner Wasserstern (Callitriche palustris)
Große Teichrose (Nuphar lutea)
Weiße Seerose (Nymphaea alba)
Wasser-Knöterich (Polygonum amphibium)
Gem. Wasserhahnenfuß (Ranunculus aquatilis)

Pflanzen für sumpfige und moorige Flächen:

Gemeiner Froschlöffel (Alisma plantago-aquatica)
Schwanenblume (Butomus umbellatus)
Schlank-Segge (Carex gracilis)
Gemeine Sumpfbirse (Eteocharis palustris)
Rohr-Glanzgras (Phalaris arundinacea)
Pfeilkraut (Sagittaria sagittifolia)

Schmalblättriger Rohrkolben	(<i>Typha angustifolia</i>)
Breitblättriger Rohrkolben	(<i>Typha latifolia</i>)
Blutauge	(<i>Potentilla palustris</i>)
Schmalblättriges Wollgras	(<i>Eriophorum angustifolium</i>)
Gemeiner Wassernabel	(<i>Hydrocotyle vulgaris</i>)
Sumpf-Scharfgarbe	(<i>Achillea ptarmica</i>)
Kriech-Günsel	(<i>Ajuga reptans</i>)
Flatter-Binse	(<i>Juncus effusus</i>)
Kuckucks-Lichtnelke	(<i>Lysimachia nummularia</i>)
Sumpf-Vergißmeinnicht	(<i>Myosotis palustris</i>)
Schlangen-Knöterich	(<i>Polygonum bistorta</i>)
Bach-Ehrenpreis	(<i>Veronica beccabunga</i>)

2.7. Altlastverdachtsflächen

Altlastverdachtsflächen sind im Plangebiet nicht vorhanden.

3. WESENTLICHER INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

3.1. Art der baulichen Nutzung

Festgesetzt wird das Baugebiet nach der allgemeinen Art der baulichen Nutzung als Wohnbaufläche gemäß § 1 BauNVO und der besonderer Art der baulichen Nutzung als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO. Damit sind die unter § 4 BauNVO aufgeführten Nutzungen zulässig.

3.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung entspricht mit 0,4 der in § 17 BauNVO festgelegten Obergrenze für die Grundflächenzahl (GRZ). Die Geschößflächenzahl (GFZ) darf maximal 0,8 betragen. Es sind Gebäude mit 1 und 2 Vollgeschossen zulässig, wobei das 2. Vollgeschoß stets im ausgebauten Dach liegen muß. Dazu wird die Traufhöhe zusätzlich zur GRZ und GFZ mit minimal 3 m und maximal 4 m sowie die Firsthöhe mit maximal 11,0 m festgesetzt.

3.3. Bauweise, Überbaubarkeit

Die Festsetzung der offenen Bauweise berücksichtigt die vorhandene und vorgesehene Bebauung in diesem Stadtgebiet.

Die Festsetzung der zulässigen Grundflächen, der Dachform als Steildach zwischen 38 und 45 Grad, der Traufhöhe zwischen 3 bis 4 m und der Firsthöhe von maximal 11 m soll eine geordnete Bebauung gewährleisten und sollte im angrenzenden Stadtgebiet für Neubebauung übernommen werden.

Die überbaubare Fläche wird durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt. Durch das Festlegen von Baulinien sollen einheitliche Baufluchten erzielt werden. Die nördlich der Planstraße verlaufende, zurückgesetzte Bauflucht soll eine bessere Ausnutzung der besonnten Hausseite ermöglichen.

An dieser nördlich der Planstraße gelegenen Baulinie, die mindestens 7 m von der Straßenkante entfernt verläuft, ist ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß zulässig. Um nach Süden orientierte Terrassen anordnen zu können, gilt die Baulinie hier nicht für Terrassen. Ein Zurücktreten von Nebenanlagen im Sinne §14 Abs.1 BauNVO, von Garagen und Terrassen in die überbaubare Grundstücksfläche wird im Interesse einer individuellen Anordnungsmöglichkeit an Baulinien generell zugelassen. Im Plangebiet werden im Interesse einer variablen Bebauung Einzel- und Doppelhäuser zugelassen.

3.4. Erschließungsmaßnahmen

Das Plangebiet erhält eine mittig liegende Planstraße mit Wendehammer, welche im Westen an die vorhandene Straße "An der Füllkuhle" angrenzt. Diese Straße geht von der Paul-Illhardt-Straße ab, welche die beiden Ortsteile Felgeleben und Salzelmen verbindet und verläuft bis zur Erich-Weißbach-Straße. Die Straße "An der Füllkuhle" befindet sich in unausgebautem Zustand.

Alle Grundstücke sind über die Planstraße erreichbar. Die Fahrbahnbreite beträgt 4,75 m mit 2 x 0,25 m Seitenstreifen als Sicherheitsabstand. Mittig zwischen Einmündung und Wendehammer wird die Fahrbahn der Planstraße auf einer Länge von ca. 20 m auf eine Breite von 5,50 m plus 2 x 0,25 m Seitenstreifen verbreitert, um den Begegnungsfall LKW / LKW zu gewährleisten. Ein gesonderter Gehweg wird nicht ausgewiesen. Bei dem relativ kleinen Baugebiet bzw. durch die Nutzung als Anliegerstraße ohne Durchgangsverkehr wird eine Mischverkehrsfläche für zweckmäßig angesehen. Von den Anliegern sind Stellplätze für den Eigenbedarf auf den Grundstücken zu realisieren. Öffentliche Parkplätze werden nicht ausgewiesen.

Der Wendehammer wird als Wendeanlage für LKW bis 10 m Länge und 22 t sowie 3-achsige Müllfahrzeuge ausgelegt (Wendekreis 12,5 m).

Die Firma H. U. G. SELONKE TROCKENBAU GMBH übernimmt den Ausbau der Straße im Plangebiet und der Straße "An der Füllkuhle" ab dem Anschluß an die Paul-Illhardt-Straße bis zum Plangebiet. Vorgesehen ist der Ausbau mit 5 m breiter Asphalt-Fahrbahn und einem 1,50 m breiten, einseitigem Fußweg.

3.5 Erläuterung zur Gestaltung und Begründung zur örtlichen Bauvorschrift

Die Örtlichen Bauvorschriften wurden aufgestellt, damit das neu entstehende Wohngebiet sich harmonisch an die angrenzende Bebauung einfügt. Es soll eine Bebauung aus Einzel- oder Doppelhäuser entstehen, welche trotz unterschiedlicher Baukörperform- und Stellung ein geordnetes äußeres Erscheinungsbild entstehen lassen soll. Aus diesem Grund wurden Festsetzungen für Dachformen, Dachneigungen, Einheitlichkeit bei Doppelhäusern, Einfriedungen, Stellplätze, Abfallcontainer und Werbeanlagen getroffen.

3.6. Ver- und Entsorgung

Das Baugebiet wird an das Ver- und Entsorgungsnetz der Stadt Schönebeck angeschlossen. Die Paul-Illhardt-Straße ist mit Trinkwasser, Abwasser, Erdgas, Elektroenergie und Telefon vollständig erschlossen. Schmutzwasser wird über eine neu zu errichtende Schmutzwasserleitung in den vorhandenen Schmutzwasserkanal in der Paul-Illhardt-Straße eingeleitet. Für die Medien Trinkwasser, Erdgas und Elektroenergie ist ein direkter Anschluß an "An der Füllkuhle" möglich (Stellungnahmen liegen vor). Unmittelbar am Plangebiet liegt ein Unterflurhydrant zur Löschwasserentnahme (Erstbekämpfung).

Die Firma H. UND G. SELONKE TROCKENAUSBAU GMBH übernimmt, zusammen mit dem Ausbau der Straße "An der Füllkuhle" auch die erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen ab dem Anschluß an die Paul-Illhardt-Straße bis zum Plangebiet. Der Umfang des Ausbaues erfolgt entsprechend des erforderlichen Ausbaugrades.

Auf den einzelnen Parzellen anfallendes Niederschlagswasser ist auf den privaten Grünflächen zu versickern.

Niederschlagswasser aus dem öffentlichen Bereich wird über Sickerleitungen entlang der Planstraße versickert.

Für den anfallenden Hausmüll müssen Stellflächen auf den Grundstücken angeordnet werden. Die Stellplätze dürfen lt. örtlicher Bauvorschrift nicht einsehbar sein. Stellplätze für Recyclingbehälter sind in ca. 400 m Entfernung in der Wernigeröder Straße und in ca. 470 m Entfernung in der Calbeschen Straße vorzufinden (Entfernungsangabe ab der Einmündung der Planstraße in "An der Füllkuhle"). Die Entfernung wird für das Plangebiet als zumutbar erachtet.

Für die Befestigung von Planstraße, Zufahrten, Wegen zu Garagen und Wohngebäuden wird in den Textlichen Festsetzungen versickerungsfähiges Pflaster festgeschrieben.

4. GRÜNORDNUNG

4.1. Rechtliche Grundlagen der Grünordnung

Zur Verwirklichung der Ziele von Natur und Landschaftspflege wird die Grünordnung in den Bebauungsplan integriert.

Nach § 7 Abs.1 und 2 NatschG LSA ist der Zustand von Natur und Landschaft sowie die Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landespflege darzulegen. Die Maßnahmen der Grünordnung sind im Bebauungsplan dargestellt und in den textlichen Festsetzungen enthalten.

4.2. Festgesetzte Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Die unter Punkt 2.6 aufgeführten erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden als Bestandteil der Textlichen Festsetzungen mit örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan (Teil B) festgesetzt.

5. FLÄCHENBILANZ

	Fläche (m ²)	Anteil (%)
Öffentliche Verkehrsfläche	800	9,9
Öffentliche Grünflächen (Straßenbegleitgrün)	167	2,1
Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (mit Pflanzgebot)	2806	35
Bebaubare Grundstücksfläche	4309	53
<hr/> Gesamtfläche	8082	100
<hr/>		