

**BEARBEITUNGSSTAND : JANUAR 2000**

**BEBAUUNGSPLAN NR. 2**

**WOHNUNGSBAU AM KIEFERNECK**

PLANUNGSBÜRO FÜR BAUWESEN M:BAUMERT BDB  
Hamburger Str.1a, 39124 Magdeburg, Tel.:255810

INHALT	SEITE
<b>I. ALLGEMEINES</b>	1
• Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit des Bebauungsplanes	1
• Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches	1
• Übersichtskarte, Flurkartenauszug	2;3
<b>II. RAHMENBEDINGUNGEN</b>	4
• Geländeverhältnisse	4
• Baulich genutzte Flächen und Freiflächen	4
• Zustand von Natur und Landschaft	4
<b>III. STÄDTEBAULICHE ZIELE UND ZWECKE DES BEBAUUNGSPLANES</b>	5
• Art der baulichen Nutzung	5
• Maß der baulichen Nutzung	5
• Bauweise; überbaubare Grundstücksfläche	5
• Vorkehrungen zum Schutz von Gebäuden; Lärmeinwirkungsbereiche	6
• Verkehrsflächen	6
• Grünflächen	7
• Naturschutz und Landschaftspflege	7
– Zustand und Eingriffe nach Planung	9
• Ver- und Entsorgung	10
• städtebauliche Daten	10
<b>IV. ORDNUNGSMAßNAHMEN</b>	10
<b>V. ANLAGE - AUSZUG AUS LÄRMSCHUTZ-GUTACHTEN</b>	11
<b>VI. BEGLEITPLAN M 1:1000</b>	12



## I. ALLGEMEINES

- **Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit des Bebauungsplanes**

Ziel des Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes am nördlichen Ortsrand der Gemeinde Plötzky. Das Gebiet kann dem Innenbereich zugeordnet werden. Einer Bebauung nach §34 BauGB steht jedoch die z.T. fehlende Erschließung entgegen. Das Grundstück selbst grenzt an eine Reihe von Einfamilienhäusern, deren verkehrliche Anbindung bisher ohne Sicherung eines Wegerechts über das zum Plangebiet gehörende Privatgrundstück 49/79 erfolgt. Die Planung soll diesen Sachverhalt klären.

Der Bebauungsplan soll zur Absicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung beitragen und den Bedarf nach individuellen Wohnmöglichkeiten in landschaftlich reizvoller Umgebung decken.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich eine Gaststätte mit kleinem Beherbergungsbetrieb (6 Betten). Die weitere Bewirtschaftung soll durch diesen Bebauungsplan nicht eingeschränkt werden.

- **Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches**

Das Plangebiet wird umgrenzt:

nördlich: Waldfläche (Flurstück 49/37)

östlich: Salzstraße, Bundesstraße 246a

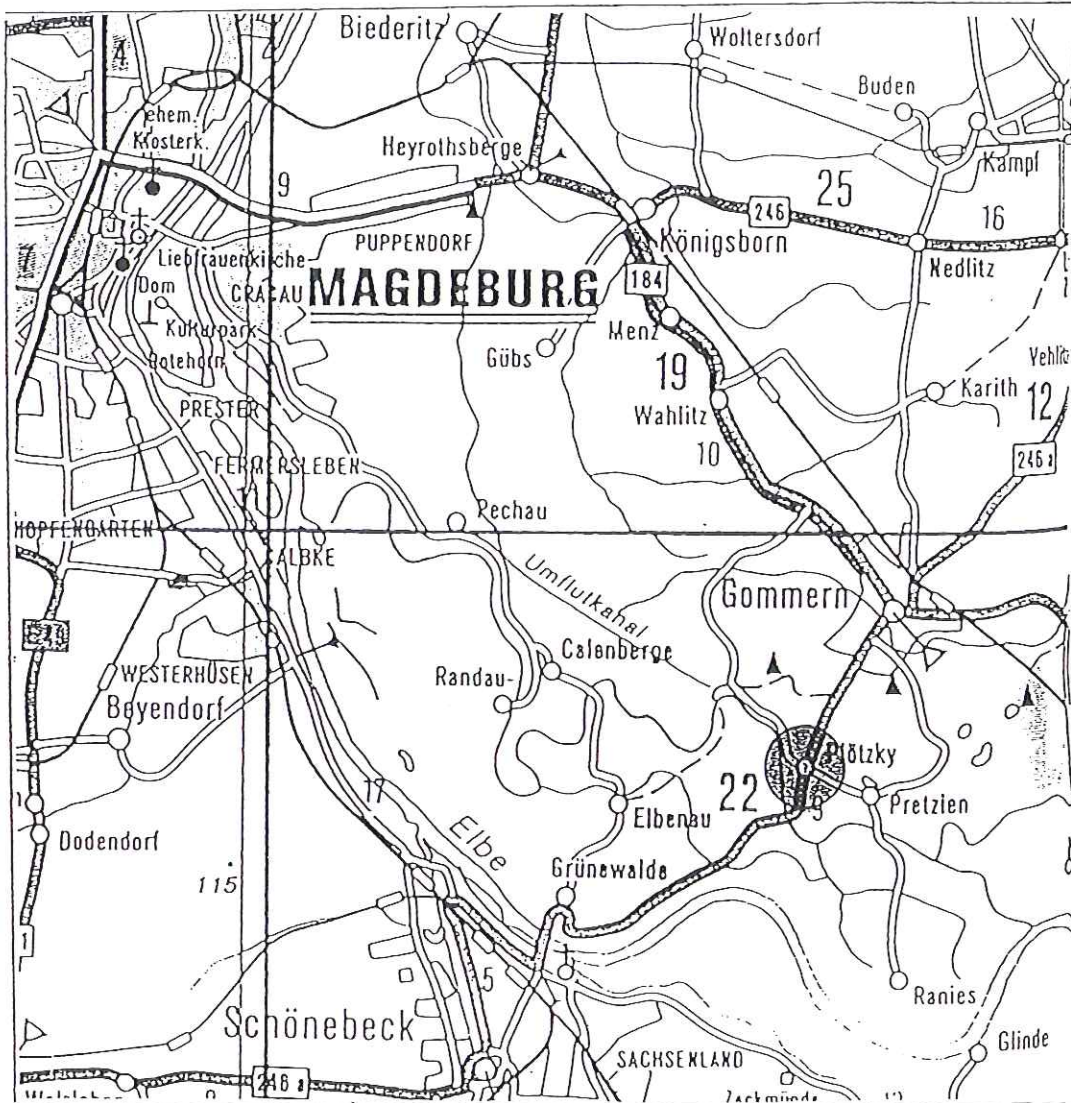
südlich: Waldstraße

westlich: Eigenheimgebiet

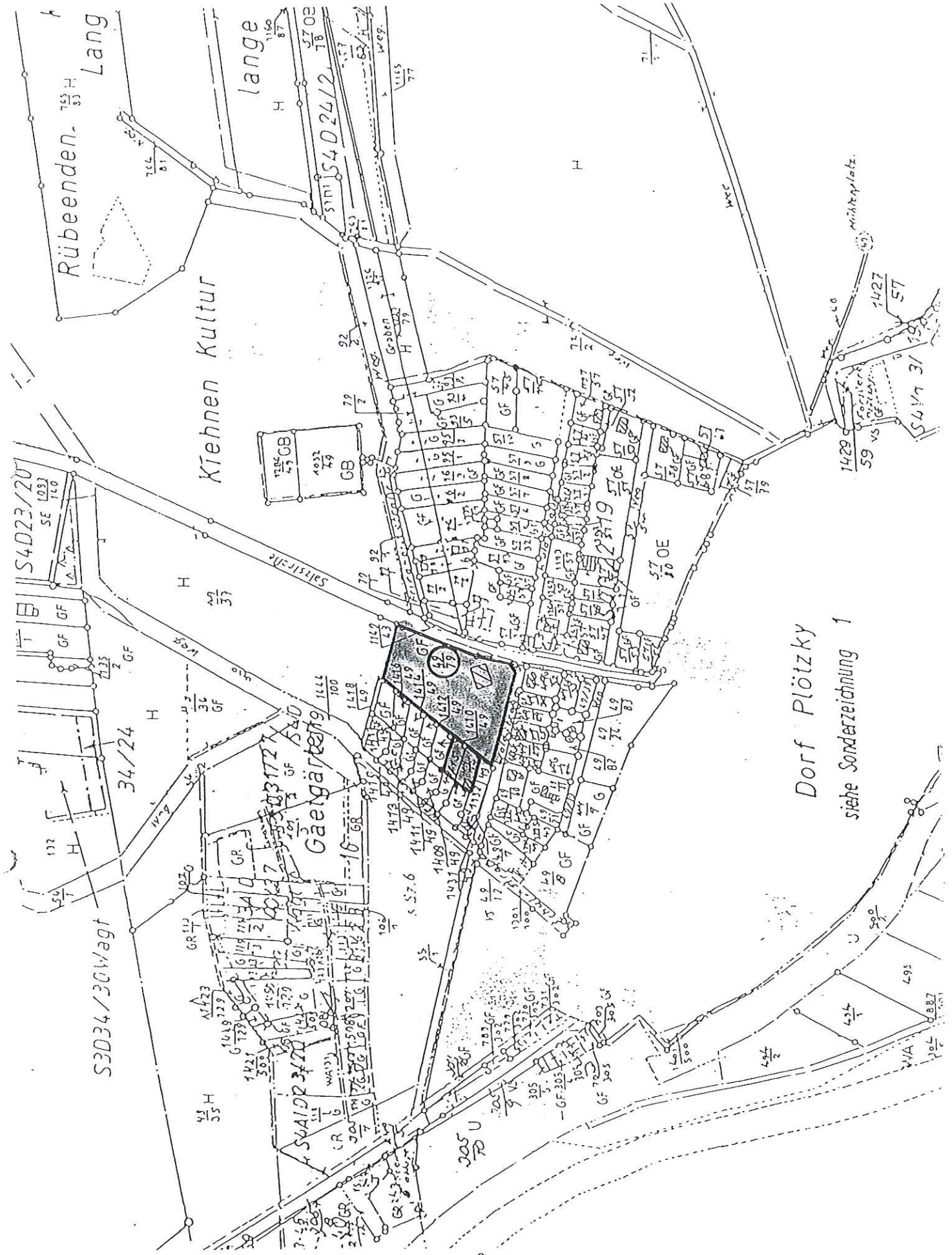
Die Flächenausweisung für vorliegenden Bebauungsplan umfaßt die Flurstücke der Gemarkung Plötzky:

Flur	:	2	Flurstück	:	49/79
					49/14
					49/15

ÜBERSICHTSKARTE M 1: 125.000







## II. RAHMENBEDINGUNGEN

Das Plangebiet grenzt an Gebiete mit dem Charakter allgemeiner und reiner Wohngebiete, bzw. an die Waldfläche .

- **Geländeverhältnisse**

Das Plangebiet ist von Nord bis West von einer ca. 1m hohen Böschung umgeben.

Laut Stellungnahme des Geologischen Landesamtes in Halle sind folgende Untergrundverhältnisse anzunehmen:

zu erwartendes Profil:

<	1,0m	Mutterboden
5,0	-	7,0m Sande und Kiessande
		darunter Festgestein (Quarzit)

Konkrete Baugrunduntersuchungen werden im Zuge der Baumaßnahmen durchgeführt.

- **Baulich genutzte Flächen, Freiflächen**

Das Flurstück 49/79 war bis vor kurzem selbst dem Waldgebiet im Innenbereich der Gemeinde zugeordnet. Ein Antrag auf Waldumwandlung zum Zwecke der Bebauung wurde beim zuständigen Planungsamt gestellt und mit Nebenbestimmungen genehmigt (Az.61.15.03./04-WU/96/2 vom 09.05.1996).

Einzig bebaute Fläche ist die bereits erwähnte Gaststätte . Die verkehrliche Anbindung der Gaststätte erfolgt über eine Zu- und eine Abfahrt von der B 246a aus. Zur Gaststätte gehört ein Parkplatz . Die von der Gaststätte ausgehenden Emissionen (Betriebslärm, Verkehrslärm) halten sich nach Beobachtungen in Grenzen. Genauere Aussagen trifft das Lärmschutzgutachten (Auszug daraus als Anlage enthalten) . Eine wesentliche Beeinträchtigung der Wohnqualität ist nicht zu erwarten, wenn bei der geplanten Bebauung geeignete passive Lärmschutzmaßnahmen vorgesehen werden. Eine räumliche Abgrenzung des Bereiches ist erforderlich.

Die Beeinträchtigung des geplanten Wohngebietes durch den Verkehrslärm der B246a entspricht der üblichen Belästigung bei Ortsdurchfahrten. Die Geschwindigkeitsbegrenzung liegt bei ortsüblichen 50km/h. Ein Hinweisschild mit der Bitte auf Rücksichtnahme fordert 30km/h.

- **Zustand von Natur und Landschaft**

Das Flurstück ist mit zahlreichen hochstämmigen Kiefern, sowie einigen Birken bewachsen. Untergehölz und Buschwerk sind kaum vorhanden. Der für die Gegend typische sandige Waldboden stellt den Lebensraum von einigen Insekten (Bockkäfer, Waldameisen, Ameisen etc.) dar. Im Gebiet sind wald- und gartenspezifische Vögel wie Nachtigall, Rotschwänzchen, Amseln, Blau- und Kohlmeisen, Grünfinken und Krähen anzutreffen. Vereinzelt wurden auch Buntspechte beobachtet.

Rot- und Damwild sind auf dem betreffenden Grundstück wegen der Nähe zum bewohnten Teil und der Nähe zur Bundesstraße sehr selten anzutreffen.

Niederschlagswasser versickert zur Zeit vollständig und schnell im sandigen Boden.



### III. STÄDTEBAULICHE ZIELE UND ZWECKE DES BEBAUUNGSPLANES

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes dienen dazu, die in Pkt.I dargelegten allgemeinen Ziele des Bebauungsplanes zu erreichen. Welche städtebaulichen Ziele und Zwecke mit den Festsetzungen erreicht werden sollen und welche privaten und öffentlichen Belange bei der Verwirklichung der Festsetzungen zu berücksichtigen sind, wird für die wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes im folgenden dargelegt.

- **Art der baulichen Nutzung**

Die Art der baulichen Nutzung wird in Anlehnung an die angrenzenden Gebiete als **allgemeines Wohngebiet** festgesetzt. Somit bleibt der überwiegende Wohncharakter der Gemeinde erhalten, wird durch seine Lage am Ortseingang sogar noch betont.

Die in §4 (2) der BauNVO festgelegte zulässige Bebauung ist für das Gebiet ausschlaggebend.

Als ausnahmsweise zulässig sieht der Bebauungsplan gemäß § 4 (3) der BauNVO den bereits existierenden Beherbergungsbetrieb mit Gaststätte vor. Wegen möglicher Störung der Wohnqualitäten wird die nach Absatz 3 Pkt. 2 ausnahmsweise zulässige Nutzung für sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen **ausdrücklich untersagt**. Sonstige nicht störende kleine Gewerbebetriebe (Versicherungsbüro o.ä.) sind ausnahmsweise zulässig.

- **Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich ebenfalls an der Nachbarbebauung und wird mit der **Grundflächenzahl von 0,35** als Höchstgrenze festgesetzt. Die Abweichung zur zulässigen Höchstzahl von 0,4 entsprechend BauNVO ergibt sich aus dem Bestreben, die versiegelte Fläche auf ein Minimum zu beschränken. Die umliegende Bebauung ist größtenteils 1-geschossig mit ausgebautem Dachgeschoß. Um ein ungestörtes Bild am Ortseingang im Zusammenhang mit der vorhandenen Bebauung zu erreichen, wird die Geschossigkeit mit **zwei Vollgeschossen** festgesetzt, wobei jedoch das 2. Vollgeschosß im ausgebauten Dachgeschoß liegen muß. Somit soll die Möglichkeit nach unverhältnismäßig hoher Bebauung am Ortsrand ausgeschlossen werden.

Eine Festlegung der Traufhöhen scheint aufgrund des in einigen Bereichen vorhandenen Höhenversatzes (Böschung) nicht als sinnvoll.

- **Bauweise; überbaubare Grundstücksfläche**

Wegen des starken Baumbewuchses des Plangebiets wird eine **offene Bauweise** mit einer maximalen Gebäudelänge von 18m vorgeschrieben. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Es sind nur **Einzelhäuser**, die ebenfalls typisch für die Umgebung sind, zulässig. Grenzgaragen dürfen errichtet werden.

Entlang der neu zu errichtenden Planstraße, am westlichen Rand des Plangebietes, sieht der Bebauungsplan eine **Baugrenze** vor. Ein Mindestabstand der Bebauung zur Straße von 3m ist somit einzuhalten.

Die Bebauung an den beiden Grundstücken westlich der Planstraße soll sich in Stellung und Bauflucht der Nachbarbebauung anschließen. Im nördlichen Bereich ist eine **Baugrenze** festgesetzt, die einen Mindestabstand der Be-



bauung von 20m vom vorhandenen Wald garantieren soll. Im südlichen Bereich läßt eine Baugrenze eine Bebauung bis 1m hinter der Grundstücksgrenze zu. Zur Eingrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche werden Bebauungstiefen mit maximal 15m angegeben. Ziel dieser Festsetzung ist die Erhaltung der Bäume, die außerhalb des Baufensters liegen, zu garantieren.

Als Abgrenzung der Wohnbebauung zur Gaststätte mit Beherbergungsbetrieb ist eine **Einfriedung** in Form eines **1,80m hohen Flechtzaunes** anzustreben. Diese soll als Sichtschutz fungieren.

Zwischen den einzelnen Grundstücken und zur Straße ist nur eine Heckenanpflanzung als Begrenzung zulässig. Die Breite sollte je Grundstück mindestens 1,0 m betragen. Dazwischen kann ein Zaun von **max. 1,5 m Höhe** angeordnet werden.

- **Vorkehrungen zum Schutz von Gebäuden; Lärmeinwirkungsbereiche**

Für das Plangebiet wurde auf Grund der Forderungen der Träger öffentlicher Belange (STAU, Straßenbauamt, Umweltamt, Gesundheitsamt) ein Lärmschutzgutachten aufgestellt. Es wurden Untersuchungen hinsichtlich des Verkehrslärmes der B 246 sowie der Lärmimmissionen des Gaststättenbetriebes angestellt. Schlußfolgerungen und Hinweise aus diesem Gutachten sind: Lärmimmissionen über den zulässigen Orientierungswerten gehen von der B 246 aus, die Beeinträchtigung durch den Gaststättenlärm (Zu- und Abfahrt auf Parkplatz) liegen unterhalb der zulässigen Orientierungswerte. Durch den Einbau von Schallschutzfenstern (Schallschutzklasse 5 für die beiden Häuser direkt an der B246 und Schallschutzklasse 4 für die anderen Häuser) bei Wohnräumen, die in Richtung der Bundesstraße eine direkte Sichtverbindung aufweisen, können auch für den Verkehrslärm der Bundesstraße die Orientierungswerte eingehalten werden.

Schlafzimmer sind an der der Bundesstraße abgewandten Seite anzuordnen oder es ist eine fensterunabhängige Belüftung der Schlafzimmer vorzusehen.

Bei der Antragstellung zur Genehmigung der einzelnen Wohnhäuser ist ein detaillierter Schallschutznachweis der äußeren Bauteile mit vorzulegen (Außenwände, Fenster, Dächer).

- **Verkehrsflächen**

Das Plangebiet grenzt an die Bundesstraße 246 a und wird weiterhin durch die Waldstraße erschlossen. Ein nichtoffizieller Weg, nur teilweise ausgebaut, befindet sich am Westrand des Plangebietes. Hierüber erfolgt zur Zeit die Erschließung der westlich angrenzenden Häuser. Im Zuge des B-Planverfahrens wird die Teilfläche der Straße mit Wendehammer aus dem Flurstück 49/79 herausgelöst und wird vom Grundstückseigentümer an die Gemeinde geschenkt. Somit ist auch die rechtliche Absicherung der Erschließung für die bereits vorhandenen Häuser, sowie für die auf dem Plangebiet zu erwartende Bebauung gegeben.

Flächen für den ruhenden Verkehr sind nicht gesondert ausgewiesen. Die Stellflächen sollen hauptsächlich auf den Grundstücken nachgewiesen werden.

An der nördlichen Grenze im nicht überbaubarem Bereich zum Wald hin, ist eine Wendeanlage für 3-achsige Müllfahrzeuge vorgesehen. Der Durchmesser der Wendemöglichkeit beträgt nach Abstimmung mit der Kreisreinigung Schönebeck 17,50m.



Die Erschließung der Gaststätte erfolgt zur Zeit über zwei Ein- und Ausfahrten zur B 246a. Der Bebauungsplan sieht zur Minderung der Beeinträchtigungen des Fahrverkehrs die Schließung einer Zufahrt vor. Im zeichnerischen Teil sind deshalb Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt gekennzeichnet. Eine weitere Ein- bzw. Ausfahrt für die zukünftig zu errichtenden Häuser zur B246 wird vom Baulastträger, dem Straßenbauamt Magdeburg, nicht gestattet Bebauung.

- **Grünflächen**

Das Plangebiet befindet sich auf ehemaligem Waldgebiet und ist mit Kiefern und Birken bewachsen. Der vorhandene Baumbestand ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes dargestellt. Da die genaue Größe der einzelnen Häuser noch nicht feststeht, kann auch noch keine konkrete Aussage getroffen werden, welche Bäume gefällt werden müssen. Durch Festlegung des Baufensters wird jedoch verbindlich vorgeschrieben, welche Bäume erhalten werden müssen. Der Begleitplan zum Bebauungsplan stellt eine Möglichkeit der Bebauung dar. Im Einzelnen sollen die Häuser so angeordnet werden, daß nur so wenig wie nötig Bäume gefällt werden müssen.

Ein Großteil der Grundstücksflächen wird von den zu erhaltenden Bäumen bewachsen sein, so daß die weitere Gestaltung von Grünflächen bei maximalem Erhalt des Baumbestandes stark eingeschränkt ist. Die vorhandenen Freiflächen sind individuell zu begrünen. Wie bereits im vorherigen Abschnitt erwähnt, sind die Grundstücksgrenzen mit einer 1m breiten Hecke je Grenze aus einheimischen Sträuchern zu bepflanzen. Diese Bepflanzung ist als Ausgleichsmaßnahme für die Versiegelung der Flächen notwendig. Aus gleichem Grund ist auch die Anpflanzung von je einem hochstämmigen Baum je Grundstück vorgeschrieben.

- **Naturschutz und Landschaftspflege**

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an ein Waldgebiet, welches zum Landschaftsschutzgebiet "Mittlere Elbe" gehört. Ein Teil des Plangebietes wurde aus der Waldfläche herausgelöst. Die Herauslösung gilt allerdings nur in Verbindung mit Abschluß des B-Planverfahrens und muß innerhalb von 2 Jahren nach Inkrafttreten erfolgen. Entsprechend den Nebenbestimmungen der Waldumwandelungsgenehmigung vom 09.05.1996 muß als Ausgleichsmaßnahme eine Ersatzfläche zur Erstaufforstung in einer Größe von 8,294m<sup>2</sup> bereitgestellt werden. Diese Fläche ist Teilfläche der Flurstücke 54 und 55, Flur 11 der Gemarkung Gommern mit einer Gesamtfläche von 16.240 m<sup>2</sup>, welche die Gemeinde dem Grundstückseigentümer zur Aufforstung zur Verfügung stellt. Die Genehmigung zur Erstaufforstung durch das Staatliche Forstamt Magdeburg liegt mit Schreiben vom 15.11.1999 vor.

Die Aufforstung muß mit standortgerechten Baum- und Straucharten bis zum 31.12.2002 realisiert werden, wobei das Forstsaatgesetz einzuhalten und nur Pflanzgut mit den erforderlichen Herkunftsschlüsselnummern zu verwenden ist. Die nördlich des Grabens gelegene Röhrichtfläche ist gemäß Maßgabe der Unteren Naturschutzbehörde vor Durchführung der Erstaufforstung einzumessen, durch 1m hohe Pfähle zu kennzeichnen und nicht aufzuforsten. Zur Nachbargrundstücksgrenze ist gem. Nachbarschaftsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt ein Abstand zur ersten Pflanzreihe von 8,0m einzuhalten.

Die Nähe zum Wald und das Vorhandensein der Bäume auf dem Plangebiet stellt einen wichtigen Faktor für die vorgesehene Wohnnutzung dar.

Zwangsläufig ist jedoch mit dem Fällen einiger Bäume zu rechnen, da sonst eine Bebauung unmöglich wäre. Hierzu legt der Plan mit landschaftspflegerischen Maßnahmen Vorschläge zum Einordnen der Häuser vor. Auf jedem Fall sollen die außerhalb der Baugrenzen liegenden Bäume erhalten bleiben.

<b>Zu erwartende Auswirkungen auf Natur und Landschaft</b>	<b>Maßnahmen</b>
Versiegelung von Flächen (bei voller Ausnutzung der GRZ kann bis zu 35% der Grundstücksfläche versiegelt werden)	Garagenzufahrten und offene Stellplätze sind mit großfugigem Belag (Rasengittersteine o.ä.) zu belegen; zur Minimierung wurde die Höchstgrenze für die GRZ geringer als nach BauNVO zulässig angesetzt.
teilweise Einschränkung des Lebensraumes für Kleinlebewesen	da ein Großteil des Baumbestandes erhalten werden soll, ist damit zu rechnen, daß die Kleinlebewesen ansässig bleiben bzw. in den benachbarten Wald ziehen; eine Ausgleichsfläche (Erstaufforstung) für die Waldumwandlung wird ebenfalls in der Nachbargemarkung bereitgestellt und bietet wieder Lebensraum für die Kleinlebewesen (wie vor beschrieben). Zu diesem Zweck ist auch die Anpflanzung einer 2m breiten Hecke aus einheimischen Sträuchern (1m je Grundstücksgrenze) vorgesehen.
teilweise Fällung von Bäumen für die Bebauung	Begrenzung der zu fällenden Bäume auf ein Minimum; Ersatzfläche für Aufforstung (wie vor)
anfallendes Regenwasser auf befestigten Flächen	Regenwasser muß auf den Grundstücken verbleiben und durch geeignete Maßnahmen versickert bzw. genutzt werden



Gemäß Naturschutzgesetz §§ 11 und 13 sind bei Eingriffen in die Natur und Landschaft Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen durchzuführen. Ausgeglichen ist ein Eingriff, wenn nach seiner Beendigung keine erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigung des Naturhaushalts zurückbleibt oder das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt ist. Nach Durchführung der geplanten Baumaßnahmen ist mit einer geringfügigen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu rechnen. Der Baumbestand bleibt zum großen Teil erhalten. Als Ausgleichsmaßnahme ist auch die Erstaufforstung einer doppelten Fläche in der selben Gemarkung zu betrachten. Nach erfolgter Anpflanzung können sich an dem neuen Standort ebenfalls Pflanzen und Kleinstlebewesen ansiedeln.

**– Zustand und Eingriffe nach der Planung**

Grundstücksgröße gesamt:	49/79	10.060,30 m <sup>2</sup>
	49/15	499,45 m <sup>2</sup>
	49/14	449,15 m <sup>2</sup>
	<b>gesamt</b>	<b>11.008,90 m<sup>2</sup></b>

Flächen	jetziger Zustand	Planung
befestigte Fläche:	Zufahrt/Parkplatz Gaststätte	Zufahrt/Parkplatz Gaststätte
	2.129,26 m <sup>2</sup>	1.953,96 m <sup>2</sup>
• Straßen/Parkpl.	alte Straße(Kiefernweg)	neue Straße(Kiefernweg)
	605,45 m <sup>2</sup>	966,71 m <sup>2</sup>
	Zwischensumme	Zwischensumme
	2.734,71 m <sup>2</sup>	2.920,67 m <sup>2</sup>
• bef.Wege/ Terrassen		Terrassen/Wege maximal (bei max. Auslastung GRZ)
		1.393,00 m <sup>2</sup>
• Häuser	Gaststätte	Gaststätte
		347,80 m <sup>2</sup>
		neue Bebauung ca.
		1.200,00 m <sup>2</sup>
	Zwischensumme	Zwischensumme
	347,80 m <sup>2</sup>	1.547,80 m <sup>2</sup>
	<b>Gesamtsumme</b>	<b>Gesamtsumme</b>
	3.082,51 m <sup>2</sup>	5861,47 m <sup>2</sup>
Grünfläche	7.926,39 m <sup>2</sup>	mindestens 5147,43 m <sup>2</sup>

**Ermittlung des Eingriffsflächenwertes (nach Kompensationsmodell Landkreis Osnabrück)**

Wie den Flächenangaben der Tabelle zu entnehmen ist, wird durch den Eingriff eine Grünfläche von maximal 7.926,39 m<sup>2</sup> - 5.147,43 m<sup>2</sup> = 2.778,96 m<sup>2</sup> durch Versiegelung in Mitleidenschaft gezogen. Zur Ermittlung des Eingriffsflächenwertes wird diese Fläche mit dem Wertfaktor von 0,8 multipliziert:

$$0,277896 \text{ ha} * 0,8 \text{ WE/ha} = 0,2223 \text{ WE}$$

**Ermittlung des Kompensationswertes auf die Eingriffsflächen**

Entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes werden die Grundstücksgrenzen mit einer 2m breiten Hecke versehen. Die Gesamtfläche der Hecken beträgt somit 1.200 m<sup>2</sup>. Die Wertigkeit der Hecken wird mit 1.8 festgesetzt.

$$0,12 \text{ ha} * 1,8 \text{ WE/ha} = 0,216 \text{ WE}$$

Durch das Pflanzgebot von je einem hochstämmigen Baum pro Grundstück (12), kann von einer Fläche von ca. 50 m<sup>2</sup> ausgegangen werden. Die Wertigkeit beträgt wiederum 1,8 WE/ha.

$$0,005 \text{ ha} * 1,8 \text{ WE/ha} = 0,009 \text{ WE}$$

Gegenüberstellung:

Eingriffsflächenwert	0,2223 WE	Kompensationswerte:	-0,2160 WE
			-0,0090 WE
		SUMME	<u>0,2250 WE</u>

Somit kann die Maßnahme als ausgeglichen angesehen werden.

• **Ver- und Entsorgung**

In der Waldstraße sind die Versorgungsleitungen für **Wasser, Strom, Gas und Fernmeldetechnik** vorhanden.

Die **zentrale Abwasserleitung** liegt in der Waldstraße. Für die Anbindung, der an der Planstraße liegenden Grundstücke, werden die entsprechenden Leitungen verlegt. Die im Plangebiet vorhandenen Regen- und Abwasserschächte sind im Rahmen der Erschließungsarbeiten in den öffentlichen Verkehrsraum zu verlegen.

Der Hausanschluß der Gaststätte erfolgt über nichtöffentliches Gelände. Hierzu ist auf der Planzeichnung ein Leitungsrecht eingetragen, daß durch eine Grunddienstbarkeit abgesichert werden muß.

Die **Müllentsorgung** erfolgt entsprechend der Ortssatzung. Auf dem Plangebiet ist eine Wendeanlage für 3-achsige Müllfahrzeuge vorgesehen. Die Größe des Wendedurchmessers beträgt 17,50m.

• **Städtebauliche Daten**

Gesamtfläche des Geltungsbereiches:

49/79 -	10.060,30m <sup>2</sup>
49/15 -	499,45m <sup>2</sup>
49/14 -	449,15m <sup>2</sup>
	11.008,90m <sup>2</sup>

**IV. ORDNUNGSMABNAHMEN**

Die 3 zum Plangebiet gehörenden Flurstücke befinden sich in Privateigentum.

Flurstück	Eigentümer
49/79	Werner Ballerstedt
49/14	Hr. Wenzel
49/15	Hr. Sauer



## V. Auszug aus dem Lärmschutzgutachten

Nach Abstimmung mit dem Bauherren ließe sich ein entsprechender Schutz durch folgende passive Schallschutzmaßnahmen erreichen:

### Wohngebäude entlang der Bundesstraße

- Einbau von Schallschutzfenstern bei Wohnräumen, die in Richtung der Bundesstraße eine direkte Sichtverbindung aufweisen.  
Das Schalldämmmaß am Bau der Schallschutzfenster sollte bei einem Fensterflächenanteil von 30 % 45 dB betragen (Schallschutzklasse 5 empfehlenswert)  
Dabei wird für die Außenwand ein bewertetes Schalldämmmaß von 55 dB vorausgesetzt.
- Schlafräume sind auf der der Straße abgewandten Seite anzuordnen.
- Bei Schlafräumen in Richtung Straße ist eine fensterunabhängige Lüftung vorzusehen.

Mit diesen Maßnahmen können bei geschlossenen Fenstern in Wohnräumen 35 dB(A) am Tage und 25 dB(A) in der Nacht eingehalten werden.

Weiterhin sind die Terrassen der geplanten Wohngebäude an der der Bundesstraße abgewandten Seite anzuordnen.

Mit einer Verschiebung der Bebauungsplangebietsgrenze um ca. 5 m weg von der Straße kann die Geräuschsituation vor den geplanten Wohngebäuden soweit verbessert werden, daß der Einbau von Schallschutzfenstern der Klasse 4 ( $R_w = 40$  dB) ausreichend ist, um bei geschlossenen Fenstern in Wohnräumen 35 dB(A) am Tage und 25 dB(A) in der Nacht einhalten zu können.

Bei einer Verschiebung der Bebauungsplangebietsgrenze um 10 m von der Straße weg ergibt sich keine Veränderung der Schallschutzklasse für die Fenster gegenüber der Verschiebung um 5 m.

### 8. Zusammenfassung

In der Gemeinde Plötzky wird durch den Bauherren W. Ballerstedt die Errichtung eines Wohngebietes (10 Wohngebäude) am Ortsausgang in Richtung Gommern geplant.

Für das geplante Wohngebiet sind die zu erwartenden Geräuschmissionen durch den Straßenverkehr und durch Gewerbe (Gaststätte) ermittelt worden.

Es ergeben sich in Auswertung der Ergebnisse folgende Aussagen:

1. Die Beurteilungspegel der zu erwartenden Geräuschmissionen durch Gewerbe liegen unter den Orientierungswerten für ein allgemeines Wohngebiet nach DIN 18005 [2].
2. Die Beurteilungspegel der zu erwartenden Geräuschmissionen durch den Straßenverkehr liegen deutlich über den geforderten Orientierungswerten nach DIN 18005 [2].

Im Punkt 7 werden entsprechende Schallschutzmaßnahmen gegenüber den Geräuschmissionen des Straßenverkehrs auf der B 246 erarbeitet und beschrieben.

Halle, den 05.06.1998