

**Begründung
zum Bebauungsplan
Nr. 46**

„Wohnpark am Pietzpuhler Weg“

Verfasser: Ingenieurbüro Krenek ■ Dürerstraße 74 ■ 39307 Genthin

Betreuung: Stadtverwaltung Burg ■ Amt für Stadtentwicklung ■ In der Alten Kaserne 2 ■
39288 Burg
Telefon: (03921) 921 504 / Telefax: (03921) 921 209

Fassung: Satzung
Stand: 20.02.2002

Inhaltsverzeichnis	Seite
1 Allgemeine Angaben zum Vorhaben und Planungsraum	2
2 Ziel und Zweck der Planung und Erschließung	2
3 Lage und Geltungsbereich / Eigentumsstruktur	2
4 Rahmenbedingungen / Allgemeine Angaben	2
5 Notwendigkeit der Planung / Planungsanlaß	3
6 Angaben zur Bodenbeschaffenheit	3
7 Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes	4
7.1 Art der baulichen Nutzung	4
7.2 Maß der baulichen Nutzung	4
7.3 Bauweise	4
7.4 Verkehrsflächen	5
7.5 Leitungsrechte	5
7.6 Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen und Flächen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	5
7.7 Örtliche Bauvorschrift	6
8 Festlegungen zu Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	7
9 Auswirkungen der Planung	7
9.1 Belange des Verkehrs	7
9.2 Belange des Immissionsschutzes	7
9.3 Technische Erschließung	7
9.4 Altlasten	8
9.5 Belange des Denkmalschutzes	9
9.6 Flächenbilanz	9

1 Allgemeine Angaben zum Vorhaben und Planungsraum

Bezeichnung: Bebauungsplan Nr. 46 „Wohnpark am Pietzpuhler Weg“ Burg

Standort: Stadt Burg

Gemarkung: Burg
Flur 25
Flurstücke 181/2; 182; 190

Lage: im Süden der Stadt Burg, westlich an den Pietzpuhler Weg, anbindend auf eine Länge von ca. 150 m

Planträger: BAURING-HAUS GmbH, Mützelstr. 32, 39307 Genthin

Planungsbüro: Ingenieurbüro Krenek, Dürerstr. 74, 39307 Genthin

2 Ziel und Zweck der Planung und Erschließung

Mit einer Satzung zu dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des Vorhabens „Wohnpark am Pietzpuhler Weg Burg“ geschaffen werden.

Plananlass ist das Grundstücksverkaufsangebot der Eigner und die große Nachfrage von bauinteressierten Bürgern aus Burg nach erschlossenem Bauland an diesem Standort.

Ziel des Planes ist es, mit dem Einsatz von entsprechenden Festsetzungen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau von Einzel- und Doppelhäusern und die Durchführung der dafür erforderlichen Erschließungsmaßnahmen zu schaffen.

Es ist geplant, auf diesem Standort Massivhäuser in einer an das Umfeld angepaßter Art und Weise, zu errichten.

3 Lage und Geltungsbereich / Eigentumsstruktur

Das geplante Wohngebiet liegt im Süden der Stadt Burg am Pietzpuhler Weg. Es schließt nach ca. 220 m von der B1 aus gesehen auf eine Länge von 67,5 m westlich an den Pietzpuhler Weg an. Das Gebiet verläuft in einer Tiefe von ca. 145 m westlich bis an das Grundstück des Autohauses Perlberg. Nördlich und südlich wird das Wohngebiet durch Wohngrundstücke eingegrenzt. Der künftige Wohnpark besteht zur Zeit aus den Flurstücken 181/2; 182 und 190 in der Flur 25 mit einer Größe von 9.204 m². Die Parzellierung erfolgt über die Verschmelzung und Neuvermessung in einzelne neue Grundstücke mit Flächengrößen von ca. 560 m² - 875 m².

Eigentümer sind Herr Dietrich (Flurstücke 181/ 2 u. 182), Frau Käßner (Flurstück 190) und Herr Dipl.-Bauing. Hans Krenek (Teilstück aus allen drei Flurstücken für die neue Erschließungsstraße).

4 Rahmenbedingungen / Allgemeine Angaben

Die BAURING-HAUS GmbH Genthin, Mützelstr. 32 in 39307 Genthin beabsichtigt die Grundstücke der Gemarkung Burg, Flur 25, Flurstücke 181/2; 182 und 190 als Wohngebiet zu beplanen, zu erschließen und mit Einzel- und Doppelhäusern zu bebauen.

Die Grundstücke liegen nicht im Bereich eines qualifizierten Bebauungsplanes im Sinne des § 30 BauGB.

Voraussetzung für die Plandurchführung ist ein zu treffender Aufstellungsbeschluß für den Bebauungsplan durch die Stadt Burg.

Zur Koordinierung und Abstimmung der Arbeiten an der städtebaulichen Planung wurde mit der Stadt Burg ein städtebaulicher Vertrag geschlossen.

5 Notwendigkeit der Planung / Planungsanlaß

Es gibt folgende Gründe zur Aufstellung des Bebauungsplanes:

Baurechte für die durch die Planung angesprochenen Grundstücke bestehen nur im Verlauf des vorhandenen Pietzpuhler Weges. Im hinteren Bereich der Grundstücke sind sowohl von der Art der baulichen Nutzung, als auch vom Maß keine Baurechte vorhanden, da Gebäude in einer 2. Reihe bodenrechtliche Spannungen bzw. eine nicht mehr zu begrenzende Vorbildwirkung für die nebenliegenden Bereiche haben würden. Insbesondere fehlt es den hinteren Grundstücksteilen jedoch auch an der entsprechenden Erschließung.

Die Bereitstellung von erschlossenem Bauland in dieser Region der Stadt Burg ist auf Grund der sehr großen Nachfrage von derzeit 12 potentiellen Bauinteressenten für die maximal 12 Grundstücke und Häuser notwendig und richtig. Gleichzeitig sollte darauf geachtet werden, daß die weitere Entwicklung dieses Bereiches nicht durch mangelnd vorausschauende Planinhalte erschwert wird.

Eine relativ große, seit Jahren nicht mehr genutzte Gartenfläche wird aus städtebaulicher Sicht sinnvoll genutzt. Die Nutzung als Baumschule wurde vor ca. 10 Jahren beendet, eine Neuaktivierung ist aus der Sicht der bisherigen und des neuen Besitzers ausgeschlossen.

Diese zur Zeit ungepflegte Fläche wird teilweise als Entsorgungsmöglichkeit für Abfälle genutzt. Weiterhin befinden sich nach der Nutzung als Baumschule noch verfallene Bauten, wie Schuppen, Gewächshäuseruinen mit z.T. erheblichen Asbestanteil auf diesem Gelände.

Die vorhandene Baulast in Form einer Abwasserleitung, welche das Flurstück 181/ 2 von West nach Ost bei 4 m Abstand von der südlichen Grenze durchzieht, kann mit der Erschließung reguliert werden.

Der Wohnpark am Pietzpuhler Weg wird sich in das Wohngebiet Pietzpuhler Weg einbinden, da die vorgesehenen Haustypen und Formen an das vorhandene Umfeld angepaßt werden und die Grundstücksflächen um die 560- 900 m² groß sind.

Der Bebauungsplan sichert die geordnete städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich.

Weiterhin ist durch die vorliegende Planung die Weiterführung der Erschließung und die Fortsetzung der städtebaulichen Planung möglich.

6 Angaben zur Bodenbeschaffenheit

Es kann von tragfähigen Baugrundverhältnissen ausgegangen werden, so daß, sowohl aus geologischer als auch aus hydrogeologischer Sicht keine besonderen Gründungsmaßnahmen erforderlich sind. Im Bauamt der Stadtverwaltung Burg, In der Alten Kaserne 2, 39288 Burg liegt ein ingenieurtechnisches Gutachten zur Baugrundbeschaffenheit vor, welches bei Erforderlichkeit eingesehen werden kann.

7 Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes

7.1 Art der baulichen Nutzung

Es wird durch Planzeichenfestsetzung Nr. 1.1 ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Damit paßt sich die Art der baulichen Nutzung an die im Pietzpuhler Weg vorhandene Art der baulichen Nutzung an.

Die Zulässigkeit von Nebenanlagen wurde innerhalb des Baugebiets durch die textliche Festsetzung § 1 (1) dahingehend erweitert, daß Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen lediglich als Gartenlauben in Holzbauweise zulässig sind. Dieses sichert die mögliche Errichtung solcher Nebenanlagen auch in Grenzbauweise. Aufgrund der Tatsache, daß nach gängiger Auffassung nur zwingende Festsetzungen (z.B. durch Planzeichen einen Baumstandort festsetzen) das Nachbarschaftsrecht in seinen Inhalten (Nachbarschaftsgesetz (NbG) vom 13. November 1997 (GVBl. S. 958)) zurücktritt, kann bei dieser sowohl in der räumlichen Zuordnung noch in weiteren Inhalten recht offenen Festsetzung davon ausgegangen werden, daß das Nachbarschaftsrecht bei Gebrauch der Baurechte zu berücksichtigen ist.

Mit § 1 (2) sollen Pergolen als besondere Art der Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sein, wenn sie zum Zwecke des Sichtschutzes für Kinderspielanlagen, Schwimmbecken und Müllboxen funktional angeordnet werden. Hierdurch soll dem Privatraum ein besonderer Schutz gewährt werden.

Mit der textlichen Festsetzung des § 1 (3) sollen Carports und Garagen auf den Grundstücken, die vom Pietzpuhler Weg aus erschlossen werden, in Grenzbauweise an vorhandene, auf Nachbargrundstücken stehenden Garagen auch über die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche hinaus zulässig sein. Hierdurch kann die Grundstücksnutzung dieser Grundstücke in wesentlichen Punkten, insbesondere für die Außengrundstücke dieses Bereiches (die Grundstücke, die nicht an der neuen Erschließungsstraße liegen), wesentlich optimiert werden.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl wurde durch Planzeichenfestsetzung Nr. 2.1 mit der Obergrenze von 0,4 festgesetzt. Damit wird die Vorgabe des § 17 der BauNVO eingehalten und eine entsprechend der Art der baulichen Nutzung zulässige bauliche Dichte geregelt.

Die Zahl der Vollgeschosse wurde durch Planzeichenfestsetzung Nr. 2.2 mit einem (I) Vollgeschoß festgesetzt. Hiermit ist gewährleistet, daß die Zahl der Vollgeschosse und auch die Größe/Höhe der Gebäude entsprechend der Umgebung zweckmäßig entsprochen wird.

Mit der Festsetzung der maximal zulässigen Traufhöhe mit 4 m über der Bezugsebene durch Planzeichen 2.3 und der maximal zulässigen Firsthöhe von 9 m über der Bezugsebene durch Planzeichen 2.4 wurde die Höhenentwicklung im Gebiet auf die topographisch vorhandene Situation begrenzt.

7.3 Bauweise

Die Bauweise ist mit Planzeichen Nr. 3.1 als offene Bauweise festgesetzt worden. Damit entspricht die festgesetzte Bauweise der angetroffenen Situation in der Umgebung des Baugebietes.

Als zulässige Gebäudeformen sind mit Planzeichen Nr. 3.1.2 das Einzelhaus und das Doppelhaus festgesetzt worden, auch mit dieser Festsetzung wird der Umgebungssituation vollends Rechnung getragen.

Durch die Festsetzung der im Bezug zur Straße einzuhaltenden Firstrichtungen durch Planzeichen Nr. 3.2 soll aufgrund der recht großzügig bemessenen überbaubaren Grundstücksfläche verhindert werden, daß Vorhaben errichtet werden können, die in hineingestreuter, schräg stehender Erscheinungsform zur Straßenachse das städtebauliche Bild stören könnten.

Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden mit Planzeichen Nr. 3.3 durch Baugrenzen festgelegt. Somit ergeben sich für das Vorhaben unter Berücksichtigung der anderen planungsrechtlichen Festsetzungen sehr große Gestaltungsspielräume bei der Anordnung der Baulichkeiten auf dem Grundstück.

Die Baugrenzen setzen im Bereich im Plangebiet vorhandenen und festgesetzten Leitungsrechte an diesen Leitungsrechten an. Bei der Inanspruchnahme von Baurechten innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ist die Standsicherheit von baulichen Anlagen auch unter dem Aspekt der Durchführung von Arbeiten an diesen Leitungen zu berücksichtigen. Dieses gilt auch für die Errichtung von zulässigen Nebenanlagen. Daher sollte bei der Errichtung von baulichen Anlagen, die Abstandsflächen i.S. der BauO LSA entwickeln, im unmittelbaren Bereich der Leitungsrechte (hier könnte ein Abstand von 3 m maßgebend sein) der Begünstigte des Leitungsrechtes nachweislich im Vorfeld beteiligt werden.

7.4 Verkehrsflächen

Die vorhandenen Verkehrsflächen im Bereich des Pietzpuhler Weges wurden über Planzeichen Nr. 4.1 und 4.2 festgesetzt, um einen Anschluß der im Rahmen der Planungsumsetzung neu zu errichtenden Straßenverkehrsflächen an die vorhandenen Flächen zu gewährleisten.

Die neue Erschließungsstraße wurde mit Planzeichen Nr. 4.3. als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit einer Breite von 5,0 m festgesetzt. Somit ist grundsätzlich der Begegnungsfall Pkw – Lkw gegeben. Aufgrund der geringen Anzahl der Grundstücke im Plangebiet ist die erforderliche Regelbreite für die verminderte Geschwindigkeit für den Begegnungsfall Lkw-Pkw von 5,50 m unterschritten worden.

Ein mit entsprechenden Inhalten versehenes ingenieurtechnisches Projekt sieht den Bau von verkehrsberuhigenden Einengungen mit einer Breite von 1,5 m und einer Länge von 5 m vor.

7.5 Leitungsrechte

Mit dem Planzeichen 6.1 sind die vorhandenen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte räumlich innerhalb des Geltungsbereiches fixiert worden, mit der textlichen Festsetzung des § 3 Nr. 1 und 2 sind die inhaltlichen Regelungen (Art des Rechtes und Begünstigter) geregelt. Durch diese Festsetzung wird hinsichtlich der Planungsauswirkungen dafür Sorge getragen, daß eine Beeinträchtigung der mit den vorhandenen Leitungen versorgten Gebäuden oder Anlagen weitestgehend ausgeschlossen werden kann. Zur baulichen Annäherung an die Leitungsrechte siehe Pkt. 7.3.

7.6 Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen und Flächen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Es wurden durch Planzeichenfestsetzung Nr. 5.1.1 ein Bereich zur Anpflanzung von Sträuchern und Bäumen am westlichen Planungsrand festgesetzt, der eine räumliche und funktionale Abgrenzung zum westlich angrenzenden Bereich des Autohauses leisten soll. Hierzu wird durch die textliche Festsetzung § 4 (4) die inhaltliche Ausgestaltung vorgegeben und somit eine quantitative und qualitative Grundsicherung der Pflanzmaßnahmen vorgenommen.

Weiterhin wurden im Bereich der neuen Erschließungsstraße und der Nebenflächen des vorhandenen Pietzpuhler Weges über Planzeichen Nr. 5.1.2. Baumstandorte festgesetzt, die eine räumliche Gliederung und Gestaltung des öffentlichen Raumes leisten sollen. Die textliche

Festsetzung des § 4 (3) sichert die Auswahl der anzupflanzenden Bäume im öffentlichen Bereich und stellt somit eine Steuerung der Gestaltung des Straßenraumes dar. Gleichzeitig sollen die durch Planeintrag festgesetzten Standorte verschiebbar werden, falls sich aufgrund von Grundstückszufahrten eine Veränderung erforderlich macht. Diese Verschiebbarkeit soll sich auf max. 10 m belaufen.

In der textlichen Festsetzung des § 2 ist die Befestigung von Freisitzen nur mit wassergebunder Decke bzw. mit im Sand verlegtem Pflaster oder Naturstein geregelt, damit soll eine weitergehende Versiegelung der offenen Bodenoberfläche vermieden werden.

Die textliche Festsetzung des § 4 (1) bindet die Erforderlichkeit von Anpflanzungen auf dem Grundstück an die Größe der jeweils versiegelten Flächen und differenziert hierbei nach Bäumen und Sträuchern. Die hierbei unter versiegelter Fläche zu subsumierenden Flächen verstehen sich als die Flächen, welche bei der Ermittlung der tatsächlichen Grundflächenzahl (§ 19 (4) BauNVO) heranzuziehen sind.

In § 4 (2) der textlichen Festsetzungen wird das Pflanzen eines Laubbaumes in Abhängigkeit von der tatsächlichen Baugrundstücksgröße (§ 19 (3) BauNVO) gefordert. Hierbei stehen die Anzahl der Bäume und die Grundstücksgröße in einer direkten Abhängigkeit und in einem Verhältnis, welches das Anpflanzen und die Entwicklung des Baumes zur Grundstücksgröße als angemessen sichert. Die textliche Festsetzung des § 4 (5) Nr. 1 bis 3 reguliert die einzuhaltenden Mindeststandards für das zu verwendende Pflanzmaterial. Damit soll ein zügiges Eintreten der naturräumlichen Wirkungsweisen der mit den Anpflanzungen bezweckten Maßnahmen gesichert werden. Für den öffentlichen Raum sind das schnelle Entwickeln eines Baumes mit „Habitus“ und die damit verbundenen Gestaltungsauswirkungen für die Straße für die Festsetzung motivierend.

In § 4 (4) der textlichen Festsetzungen sollen die innerhalb der mit Planzeichen Nr. 5.1.1. vorgesehenen Anpflanzungen quantitativ festgelegt werden.

7.7 Örtliche Bauvorschrift

In Verbindung mit der Art und dem Maß der baulichen Nutzung sichert die örtliche Bauvorschrift die Integration des neuen Wohngebietes in das vorhandene Umfeld aus städtebaulicher Sicht.

Mit § 5a und 5b der textlichen Festsetzungen wird der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes und der sachliche Geltungsbereich geregelt. Im Rahmen der planerischen Zurückhaltung wurden innerhalb des sachlichen Geltungsbereiches ausschließlich die Gestaltung der Dächer geregelt, da die Dachformen hinsichtlich der städtebaulichen Einbindung des neuen Wohngebietes vorrangig in Erscheinung treten.

Der § 5c (1) soll die Verwendung von in der Umgebung des Plangebietes nicht hauptsächlich vertretenen Dachformen unterbinden.

Der § 5c (2) trifft hinsichtlich der zu verwendenden Dachneigungen eine einschränkende Regelung, damit die durch zu unterschiedliche Dachneigungen möglicherweise auftretenden Gegensätze bei der topographischen Höhenentwicklung der Gebäude vermieden werden.

Mit § 5c (3) soll dem Entstehen von unterschiedlichen (versetzten) Dachneigungen entgegengewirkt werden. Es wird damit auch, da die Firstrichtung in Bezug zur Straßenachse geregelt wurde, einer unförmig entstehenden Giebelfläche des Gebäudes entgegengewirkt.

Über § 5c (4) soll das übermäßige Entwickeln von Dachüberständen begrenzt werden, damit eine für den geographischen Raum authentische Gesamterscheinung des Hauses gewährleistet bleibt.

Mit § 5c (5) werden die übermäßigen Eingriffe in die geschlossene Dachfläche und eine damit verbundene Heraushebung von Gauben unterbunden.

8 Festlegungen zu Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Auf der Grundlage der Flächenbilanz, sowie der Tatsache, daß im Zuge der Bauvorbereitung einige Obstbäume ca. 5- 7 Stück, ca. 10- 12 Pappeln mit 8- 10 cm Umfang, sowie Gebüsch entfernt werden müssen, werden trotz sich ausgleichender Flächenbilanz Festlegungen zur Verbesserung des grünen Bereiches im Plangebiet für den privaten- und öffentlichen Bereich getroffen.

9 Auswirkungen der Planung

9.1 Belange des Verkehrs

Das künftige Wohngebiet wird vom Conrad-Tack-Ring (B1) über den Pietzpuhler Weg erreicht, die Wohngebietsstraße schließt westlich an den Pietzpuhler Weg an. Sie verläuft in einer Breite von 5,0 m ca. 110,0 m in Richtung Westen bis zu einer Abwicklung und endet nach ca. 40 m in Richtung Süden in einem Wendehammer

Der Wendehammer ist mit einem Durchmesser von 16,0 m und mit einer umlaufenden Freihaltezone von 1,0 m ausreichend festgelegt, welche bei der Herstellung der Einfriedung bei den zwei betroffenen Parzellen gesichert wird.

An der Wohngebietsstraße ist der Zugang für 9 Parzellen vorgesehen.
Für 3 Parzellen befindet sich der Zugang am Pietzpuhler Weg.

Der Pietzpuhler Weg hat eine Breite von ca. 12,0 m, davon sind 8 m befestigt.

Die Verkehrsbelastung ist sehr gering, es handelt sich nicht um eine Durchgangsstraße, so daß nur die ca. 40 Wohneinheiten und Kleingärtner die Verkehrsbewegung ausmachen. Die Erweiterung um 12 Wohneinheiten verändert die Verkehrslast nicht maßgeblich. Der Übergang vom Pietzpuhler Weg zum Conrad-Tack-Ring hat allerdings zur Zeit eine gewisse Sichtbehinderung für Linksabbieger.

Dieses Problem ist aber mit einfachen Mitteln, einem Spiegel lösbar, zumal der Übergang noch im Wirkungsbereich der ca. 60-80 m westlich befindlichen Ampelkreuzung ist.

9.2 Belange des Immissionsschutzes

Die ermittelten Werte der Schallimmission erreichen die zulässigen Mittelwerte von 55 DB(A) nicht, sie liegen erheblich darunter.

Die Feststellung wurde auch durch das Staatliche Amt für Umweltschutz Magdeburg getroffen.

Die Hinweise innerhalb des Planverfahrens bezüglich des westlichen Grundstückes werden insofern berücksichtigt, daß durch die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksfläche auf einen möglichst großen Abstand des EFH zum benachbarten Autohaus orientiert wird.

Eine weitere Maßnahme ist die Bepflanzung mit einer Hecke.

9.3 Technische Erschließung

Die innere Erschließung wird über den Bebauungsplan als Vorleistung vor der Bebauung mit Wohnhäusern gesichert, d.h. alle Ver- und Entsorgungsanlagen werden in die Wohngebietsstraße, also den öffentlichen Bereich, verlegt. Die Straße wird in zwei Etappen hergestellt. Dabei ist

zwischen dem Grundaufbau mit einer befahrbaren Mineralgemisch-Schicht und nach dem wesentlichen Abschluß der Bebauung der abschließenden Herstellung der Straßenfläche mit Verbundpflaster einschl. der Straßenentwässerung zu unterscheiden.

Die Erschließungsstraße wird in westlicher Richtung und Längsgefälle zum Pietzpuhler Weg angelegt.

Die technische Ver- und Entsorgung wird im Stadtgebiet durch folgende Unternehmen gewährleistet:

Elektroenergie	Stadtwerke Burg, Niegripper Chaussee 87, 39288 Burg,
Erdgas	Stadtwerke Burg, Niegripper Chaussee 87, 39288 Burg,

Wasser	Wasserverband Burg, Blumenstraße 9b, 39288 Burg,
Abwasser	Wasserverband Burg, Blumenstraße 9b, 39288 Burg.

Die Müllentsorgung erfolgt über ein durch den Landkreis Jerichower Land zu beauftragendes Unternehmen.

Die äußere Erschließung ist grundsätzlich gegeben, alle Versorgungsmedien können herangeführt werden, dazu bedarf es neben der ggf. erforderlichen technischen Planung des Abschlusses von entsprechenden Erschließungs- bzw. Versorgungsvereinbarungen mit den Versorgungsunternehmen.

Eine Einschränkung gibt es bezüglich des Abwasserkanals. Die hydraulische Leistung ist bei einer derzeitigen Auslastung von weniger als 30 % nur theoretisch gegeben. Der Leitungszustand ist insbesondere in einer Haltung direkt vor dem Wohnpark sehr schlecht, dieses wurde im Ergebnis einer Kamerabefahrung festgestellt.

Der Planungsträger ist bereit, diesen Teilabschnitt als Sanierung bzw. Erneuerung in das Erschließungsprogramm zu übernehmen, wenn dadurch die Einbindung der 12 EH an den Abwasserkanal gewährleistet wird. Dieses bedarf der vertraglichen Vereinbarung mit dem zuständigen Versorgungsunternehmen.

Die übrigen Versorgungsanlagen sind in ausreichenden Dimensionen vorhanden. RW, TW, Elt, Gas und Tel./Kabel TV liegen im Pietzpuhler Weg.

Regenwasser wird individuell auf den Grundstücken versickert.

Müll- und Abfallentsorgung ist über die innerhalb der Planung ausgewiesenen Verkehrsflächen zu vollziehen. Die Erschließungsstraße wird über einen RW- Kanal entwässert.

Mit der Erweiterung des Plangebietes um die gesamte Straßenbreite des Pietzpuhler Weges, ergeben sich über den mit der Stadt Burg gem. BauGB abzuschließenden Erschließungsvertrag hinaus keine zusätzlichen Pflichten für den Erschließungsträger, bzw. der öffentlichen Straße Pietzpuhler Weg, außer die Anbindung der Erschließungsstraße bis an den befestigten Bereich (Asphaltstraße).

9.4 Altlasten

Das Plangebiet ist nicht als Altlastenverdachtsfläche registriert bzw. festgestellt.

9.5 Belange des Denkmalschutzes

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplanes habe sich zum Ende hin Anzeichen dafür verdichtet, dass durch den Plan ein Bodendenkmal berührt ist. In seiner Stellungnahme vom 24.11.1999 zum Planverfahren wies der Landkreis Jerichower Land auf ein vorhandenes Bodendenkmal hin. Darauf hin wurde ein entsprechend lautender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, der die Inhalte des Denkmalschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt zur Verfahrensweise wiedergibt. In jedem Falle ist vor der Erteilung einer Baugenehmigung eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung gem. § 14 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt erforderlich (Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt, vom 21. Oktober 1991 (GVBl. LSA S. 368, 1992 S. 310), zuletzt geändert am 13. April 1994 (GVBl. LSA S. 508)).

9.6 Flächenbilanz

In der rechnerischen Umsetzung des zeichnerischen Teiles des Bebauungsplanes ergibt sich unter Beachtung der vorgesehenen Gesamtüberbauung folgende Übersicht über die Flächenverteilung:

Art der Nutzung	m ²	v.H.
Verkehrsflächen	1468	14,9
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	949	
Verkehrsfläche Pietzpuhler Weg	519	
Allgemeines Wohngebiet - WA	8386	85,1
WA 1 davon	4932	
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen	230	
WA 2	3454	
Summe	9854	100,0