

Bauleitplanung der Stadt Burg

Bebauungsplan Nr. 07 / 91

für das Gebiet "Ihleweg"

Begründung

Burg

Sachsen - Anhalt

Stand: 27. 04. 1994

Inhaltsübersicht

1. Rechtsgrundlagen

2. Bestand

- 2.1. Lage des Plangebietes
- 2.2. Geltungsbereich
- 2.3. Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Situation
- 2.4. Landschaftsräumliche- und naturräumliche Einordnung

3. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

- 3.1. Erfordernis der Planaufstellung
- 3.2. Städtebauliche und grünordnerische Ziele

4. Erschließung

- 4.1. Verkehrliche Erschließung
- 4.2. Ver- und Entsorgung

5. Begründung der Festsetzungen

- 5.1. Art der baulichen Nutzung
- 5.2. Maß der baulichen Nutzung
- 5.3. Bauweise, Baulinie, Baugrenze
- 5.4. Verkehrsflächen
- 5.5. Versorgungsleitungen
- 5.6. Grünflächen
- 5.7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft Bausteine des Grünordnungskonzeptes
- 5.8. Gestaltung, bauordnungsrechtliche Festsetzungen

6. Auswirkungen der Planung

- 6.1. Flächenbilanz

7. Durchführung der Planung

8. Textliche Festsetzungen

Begründung zum Bebauungsplan " Ihleweg " Burg
Rechtsgrundlagen

1. Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan wird auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466), in Verbindung mit dem BauGB Maßnahmenengesetz in der Fassung vom 28. April 1993 (BGBl. I S. 622) und in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken (BauNVO) vom 23. Januar 1990, sowie der Bauordnung (BauO) vom 20. Juli 1990 und der Planzeichenverordnung 1981 (PlanzVO) in der Fassung vom 18. Oktober 1990 aufgestellt.

2. Bestand

2.1. Lage des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet liegt im östlichen Bereich der Stadt Burg und wird im Westen begrenzt durch die Bebauung entlang Wasserstraße (B1), im Norden durch an die Berliner Chaussee (ebenfalls B1) grenzende Grundstücke, im Osten durch Parzellen der Kleingartensparte "Am Südhang" und im Süden durch die bebauten Grundstücke südlich des bestehenden Ihleweges.

2.2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfaßt ein ca. 3,2 ha großes Gebiet. Dieses Gebiet liegt in der Flur 22 und umfaßt die Flurstücke 746/300, 772/300, 291/1, 291/2, 844/280, 877/280, und einen Teil aus 876/280.

Der exakte räumliche Geltungsbereich ist aus der Planzeichnung ersichtlich.

2.3. Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Situation

Die Stadt Burg ist im Landesentwicklungsprogramm des Landes Sachsen Anhalt als Mittelzentrum ausgewiesen.

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt noch kein rechts-gültiger Flächennutzungsplan der Stadt Burg vor. Der Flächennutzungsplan befindet sich noch im Verfahren. Im Entwurf des Flächennutzungsplanes ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Wohngebiet dargestellt. Im Verfahren des Flächennutzungsplanes ist die Phase der öffentlichen Auslegung abgeschlossen.

Dem Bebauungsplan stehen die Ziele der Raumordnung und Landesplanung nicht entgegen.

2.4. Landschaftsräumliche- und naturräumliche Einordnung des Standortes

Der Bereich des Bebauungsplanes liegt an der westlichen Spitze von Ausläufern des Höhenzuges " Fläming ".

Im Norden wird das umliegende Gebiet durch eine Geländekante geformt, die den Übergang in das Urstromtal der Elbe einleitet.

Auf der nördlichen Seite des Plangebietes wird das städtebauliche Bild durch landwirtschaftliche Nutzungen bestimmt die durch Gewerbeansiedlungen und durch Wohngebäude gegentlich durchbrochen sind.

Begründung zum Bebauungsplan " Ihleweg " Burg
Bestand

Im südlich angrenzenden Bereich wird der räumliche Eindruck durch das Tal der Ihle geprägt. Dieser zusammenhängende Grünbereich beinhaltet Wasserflächen, Baumbewuchs und ausgedehnte Wiesenbiotope. Gelegentlich ist eine Einflußnahme durch landschaftspflegerische Maßnahmen z.B. Grasschnitt, Anlegen von Teichen und Pflanzungen zu bemerken.

Das Gelände des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist in südlicher Richtung hangig.

Ein natürlich entstandener Bewuchs ist im Geltungsbereich nicht vorhanden, da das Gelände als Gärtnerei genutzt worden ist.

3. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

3.1. Erfordernis der Planaufstellung

Die weitere Entwicklung der Stadt Burg und die Verbesserung der Wohnbedingungen lassen sich neben der Stärkung der Wohnfunktion im Stadtzentrum auch durch den Neubau von Wohnungen an städtebaulich integrierten Standorten vornehmen. Aufgrund der Situation auf dem Wohnungsmarkt und der Bauwilligkeit der Bewohner der Stadt sind Ausweisungen für den Wohnungsbau dringend notwendig.

Da sich das Gebiet baurechtlich zur Zeit als überwiegend als Außenbereich darstellt und seine geordnete städtebauliche Entwicklung gesichert werden soll, bedarf es der Aufstellung eines Bebauungsplanes. Mit dem Bebauungsplan sollen insbesondere folgende Kriterien berücksichtigt werden:

- die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse
- die Gestaltung des Ort- und Landschaftsbildes
- die Belange des Umwelt-, des Naturschutzes und der Landschaftspflege.

3.2. Städtebauliche und grünordnerische Ziele

Die geplante Wohnanlage soll sich städtebaulich in die bestehende Ortsstruktur einfügen. Es soll eine attraktive Anlage geschaffen werden, die durch folgende Komponenten gestaltet werden soll:

- ein hohes Maß an individueller Flexibilität
- Gestaltung des Gebietes durch die Auswahl geeigneter Festsetzungen
- Durchgrünung mit dem Ziel, öffentliches und privates Grün ergänzend anzulegen

Die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen und die Bauweise sichern eine lockere abwechslungsreiche Bebauung.

Die Haupteerschließung des Gebietes wird durch eine Anliegerstraße gebildet, die an die Wasserstraße anbindet. Von der Haupteerschließung gehen die Grundstückszufahrten ab.

Um den Erschließungsaufwand zu minimieren wurde der obere Teil der Erschließungsanlage als Umfahrung ausgebildet.

Durch die im nördlichen Bereich umlaufende Grünzone soll eine räumliche Abgrenzung zu den dort vorhandenen Nutzungen entstehen.

Durch die geplante Grünordnung wird die Anbindung an die Kleingartenanlage in östlicher Richtung und die vorhanden Bebauung in südlicher Richtung und den dahinterliegenden Grünraum des Ihletals gesichert und fortgeführt.

4. Erschließung

4.1. Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird über einen Anschluß an die Wasserstraße an das städtische Straßennetz angeschlossen. Es wird nur ein Straßenanbindungspunkt vorgesehen, um den Durchgangsverkehr durch die Wohnanlage zu verhindern.

Die Gebietserschließung selbst erfolgt über eine Anliegerstraße mit einer Gesamtbreite von 6,25 m. Diese Straße wird als einseitig baumbepflanzte Straße angelegt. Dabei ist die Begrünung entsprechend den Festsetzungen anzulegen.

Die Anliegerstraße hat eine Fahrbahnbreite von 4,75 m und ist damit für den Begegnungsfall LkW / PkW bei verminderter Geschwindigkeit ausreichend festgelegt. Am Ende des bestehenden Ihleweges wird eine ausreichende Wendemöglichkeit gem. EAE 85 eingerichtet.

Der Fußweg ist 1,5 m breit und kann gleichzeitig für den Anliegerradverkehr genutzt werden. Die zu pflanzenden Bäume werden im Bereich des Gehweges, jedoch min. 1,0 m von der Grundstücksgrenze entfernt angelegt.

Beide Verkehrszonen werden so ausgebildet, daß die Nutzung auf einer Ebene erfolgen kann d.h. es werden keine Hochborde gesetzt und eine Fläche entsprechend den Belastungsklassen durchgepflastert. Dadurch wird die Mehrfachfunktion der Erschließungsanlage (Verkehr, Parken und Spielen) unterstützt. Die Trennung beider Bereiche erfolgt durch eine farblich unterschiedliche Pflasterung (Fahrbahn Grau / Geh- und Fahrradweg Rot).

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs der Anwohner ist generell auf den eigenen Grundstücken abzuwickeln. Deshalb sind auch keine öffentlichen Parkplätze ausgewiesen worden. Bei Bedarf kann im Gehwegbereich kurzzeitig geparkt werden.

4.2. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Elektrizität wird durch die Energieversorgung Magdeburg, Versorgungsbereich Burg gesichert.

Die Wasserversorgung erfolgt durch die MAWAG Magdeburg, Bereich Burg. Die Wasserentsorgung erfolgt im Trennsystem. Das Oberflächenwasser wird über einen Rückstaukanal verzögert in die Ihle eingeleitet.

Begründung zum Bebauungsplan " Ihleweg " Burg
Erschließung und Versorgung

Das Schmutzwasser wird über Freispiegelleitungen in die südwestlich gelegene Ecke des Plangebietes geleitet und über eine Hebestelle in die Kanalisation in die Mühlenstraße gegeben.

Die Müllentsorgung erfolgt durch eine vom Landkreis Burg beauftragte Firma.

Die Versorgung des Gebietes mit Erdgas wird durch die Stadtwerke Burg abgesichert.

Die Versorgung mit Fernmeldeeinrichtungen erfolgt durch die Deutsche Bundespost - TELEKOM.

5. Begründung der Festsetzungen

5.1. Art der baulichen Nutzung

Es werden folgende Nutzungsarten gem. BauNVO festgesetzt:

- WR - reines Wohngebiet gem. § 3 BauNVO

Von allen nach § 3 Abs. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nur nichtstörende Handwerksbetriebe zugelassen. Damit soll das Wohnen auch vor ausnahmsweise zulässigen Nutzungen geschützt werden.

- WA - allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind grundsätzlich ausgeschlossen.

Durch diese Nutzungsmischung werden 2 Ziele erreicht:

1. Einhaltung der zulässigen Schwellenwerte für Lärm aufgrund der umliegenden Nutzung und der B1,
2. Möglichkeit der Ansiedlung von nichtstörenden Gewerbebetrieben im Plangebiet.

Die Einschränkungen hinsichtlich der Anzahl der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind vorgenommen worden, um die Wohngebiete vor einer ungehinderten Entwicklung im Bereich der nichtstörenden Gewerbebetriebe und des sich daraus entwickelnden Besucherverkehrs zu schützen. Im übrigen gilt für die Steuerung der Gebietsentwicklung der § 15 der BauNVO.

5.2. Maß der baulichen Nutzung

Der sparsame Umgang mit den vorhandenen Flächenressourcen erfordert eine optimale bauliche Ausnutzung der Grundstücke.

Es wird eine eingeschossige Bauweise mit ausgebauten Dachgeschoß festgesetzt.

Als Dachgeschoß gelten die im ausgebauten Dachbereich entstandenen Aufenthaltsräume. Die Grundfläche dieser Räume ist auf die entstehende Geschosßfläche anzurechnen.

Mit der Festsetzung der Grundflächenzahl auf eine Obergrenze von 0,4 und der Geschosßflächenzahl von 0,7 als Obergrenze sind die Obergrenzen für WA und WR annähernd erreicht.

Mit Rücksicht auf die vorhandene Bebauung und die Höhenentwicklung im Gebiet wird die Traufhöhe auf max. 5 m über mittlerer Geländehöhe festgesetzt. Ausnahmen sind nur in begründeten Fällen zulässig und bedürfen des Einvernehmens der Gemeinde.

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundfläche zulässig. Durch diese Festsetzung wird die Versiegelung des Grund und Bodens vermindert und ein Ordnungsprinzip für diese Nebenanlagen geschaffen. Ausnahmen sind in begründeten Einzelfällen mit Einvernehmen des Stadtentwicklungsausschusses möglich

5.3. Bauweise - Baulinie - Baugrenze

Als Bauweise wird für den Planbereich die offene Bauweise festgesetzt. Dadurch kann der beabsichtigte Charakter einer lockeren Bebauung gesichert werden. Die Bebauung im nördlichen Bereich (unterhalb der B 1) kann auch als Reihenhausbebauung ausgeführt werden, jedoch mit klar gegliederten Gebäudeabschnittenabschnitten.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mit Baugrenzen festgelegt.

5.4. Verkehrsflächen

Das Regelprofil für die Erschließungsstraße wird folgend festgesetzt:

- 4,75 m Fahrbahn für den Begegnungsfall PkW LkW bei verminderter Geschwindigkeit
- 1,5 m Fußweg mit integrierter Bepflanzung (Bäume)

Das Regelprofil der Erschließungsstraße ist entsprechend den anfallenden Verkehren gewählt worden. Es können die Begegnungsfälle PkW / PkW und LkW / Pkw ohne Ausweichmanöver vorgenommen werden.

Die Weiterführung im unteren Bereich des Ihleweges erfolgt nur als kombinierter Fuß- / Radweg, damit die Erholungsfunktion der angrenzenden Kleingartensparte durch den Kfz Durchgangsverkehr nicht beeinträchtigt wird.

Durch die integrierte Baumbepflanzung im Gehwegbereich wird der öffentliche Straßen-raum gegliedert und gleichzeitig der Fußweg von der Straße optisch getrennt.

Die Flächen zwischen den Bäumen können als Besucherparkplätze genutzt werden. Dadurch soll die versiegelte Fläche auf den Grundstücken selbst vermindert werden.

Die Straßenbefestigung soll in Verbundpflaster ausgeführt werden.

5.5 Versorgungsleitungen

Um die Zugänglichkeit der Hauptversorgungsleitungen auch in Zukunft sicherzustellen, werden in den davon berührten und zu querenden Grundstücken Leitungsrechte festgesetzt.

5.6. Grünflächen

Die Abgrenzung an der westlichen, nördlichen und östlichen Grenze des Gebietes erfolgt durch ein Pflanzgebot für die privaten Flächen.
Für die nichtüberbaubaren Grundstücksflächen wird festgesetzt, daß diese Flächen gärtnerisch zu nutzen sind.

Öffentliche Grünflächen sind im Gebiet an der südlichen Anliegerstraße vorgesehen.

Die Grüngestaltung ausreichend durch die Festlegungen in der Gestaltungssatzung zum Bebauungsplan geregelt.

5.7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die Integration des Gebietes in die vorhandene Stadtstruktur mit ihren die nähere Umgebung prägenden Grünbereichen des Ihletals wird durch die Festsetzungen über die Grünflächen in Pkt. 5.6. weitgehend abgesichert.

Dabei wird festgesetzt, daß die in der südlichen Erschließungsstraße angelegten Pflanzgebote durch Grundstückszufahrten und -zugänge durchbrochen werden können.

Es wird festgestellt, daß die vorzunehmenden Eingriffe in die Landschaft durch die Baum-pflanzungen und die Festsetzung über die gärtnerische Nutzung der nichtüberbaubaren Grundstücksflächen ausgeglichen werden.

Zusätzlich wird die Pflanzung von min. 2 standortgerechten Bäumen entsprechend der Liste pro Grundstück festgesetzt.

5.8. Gestaltung und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Um der Bebauung des Gebietes einen eigenen Charakter zu verleihen und eine Vielfalt der Gestaltung abzusichern, enthält der Bebauungsplan eine Satzung über die Gestaltung der baulichen Anlagen. Sie regelt die Gestaltung der Einfriedungen, der Dächer, der Fassaden sowie der Garagen und Nebenanlagen.

Begründung zum Bebauungsplan " Ihleweg " Burg
Auswirkungen der Planung

6. Auswirkungen der Planung

6.1. Flächenbilanz

Plangebiet insgesamt	31972 m ²	100 %
Wohngebiet	11035 m ²	34,5 %
nicht überbaubare Fläche	16367 m ²	51,2 %
Verkehrsfläche	4385 m ²	13,7 %
öffentliche Grünfläche	185 m ²	0,6 %

Alle Flächen sind ca. Flächen.

7. Durchführung der Planung

Da sich das Gebiet von den Besitzverhältnissen her nur 2 Eigentümer hat, wird durch eine zügige Wiederveräußerung der Grundstücke ein Beitrag zur Schaffung von Wohnraum geleistet. Zudem ist dadurch die Durchsetzung von städtebaulichen Zielen erleichtert.

Das vorgesehene Erschließungssystem ermöglicht auch eine Realisierung des Vorhabens in Bauabschnitten.

8. Textliche Festsetzungen

A. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

WR - reines Wohngebiet gem. § 3 BauNVO

Von allen nach § 3 Abs. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nur nichtstörende Handwerksbetriebe zugelassen.

WA - allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind grundsätzlich ausgeschlossen.

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 5 und §§ 3, 4, BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

- Grundflächenzahl (GRZ):0,4
- Geschößflächenzahl (GFZ): 0,7
- Anzahl der zulässigen Geschosse: I + DG
- Traufhöhe : max. 5 m über mittlerer Geländeoberfläche
(Ausnahmen sind nur in begründeten Fällen möglich)
- OK Erdgeschoßfußboden max. 0,75 m über mittlerer Geländeoberfläche
- Carports und Garagen sind den Grenzabständen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig

§ 9 Abs. 1 Nr.1 und 4 ,Abs. 2 BauGB; § 12 Abs. 6 BauNVO

B. Landschaftsplanerische Festsetzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 a, b BauGB

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen, sofern sie nicht durch zulässige Stellplätze einschließlich Zufahrten und zulässige Nebenanlagen in Anspruch genommen werden.

Innerhalb der im Plan gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind auf jedem Grundstück pro 50 qm Grundstücksfläche mindestens 1 Strauch aus folgender Liste und pro Grundstück mindestens 2 Bäume aus folgender Liste zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen.

Begründung zum Bebauungsplan " Ihleweg " Burg

Textliche Festsetzungen

Baumliste:

Acer platanoides 'globosum' Kugel - Ahorn	Acer plat. 'faassen's Black' Schwarz - Ahorn	Acer saccharinum' Silber - Ahorn
---	---	-------------------------------------

Crataegus leav. 'Paul's Scarlet' Rot - Dorn	Prunus s. Kanzan Japanische Zierkirsche
--	--

Zusätzlich in den gärtnerisch genutzten Bereichen noch malus und prunus in regional-typischen Sorten.

Strauchliste:

Viburnum opulus Gemeiner Schneeball	Lonicera xylosterum Gemeine Heckenkirsche	Lonicera tatarica Tatarische Heckenkirsche
Illex aquifolium in Sorten Stechpalme	Crataegus in Sorten Dorngewächse	Rosa in Sorten Rosen
Buddleya Schmetterlingsstrauch	Hibiskus in Sorten Roseneibisch	Hamamelis

Die im Straßenraum anzupflanzenden Bäume aus der Baumliste müssen mindestens einen Stammumfang von 0,16 m haben, gemessen 1,00 m über der Wurzel.

Die straßenbegleitende Begrünung ist bis zur Fertigstellung der Abschnitte abzuschließen. Die übrige Begrünung ist zur nächsten Pflanzzeit, aber spätestens 1 Jahr nach Beendigung des Hausbaus vorzunehmen.

Notwendige Zufahrten, Stellplätze, Abstellflächen und Hauszugänge dürfen nur mit wassergebundener Decke oder im Sandbett verlegtem Pflaster oder Naturstein angelegt werden.

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

C. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(Satzung über die Gestaltung der baulichen Anlagen)

§ 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 83 BauO

1. Einfriedungen

Einfriedungen zur öffentlichen Erschließung hin sind nur als Holzzaun oder als Hecke bis max. 1,20 m Höhe zulässig.

Einfriedungen zu den Seiten hin sind als offener Maschendrahtzaun, Holz-zaun oder Hecke bis max. 1,50 m Höhe zulässig.

Einfriedungen an der rückwärtigen Grundstücksgrenze sind als Hecke oder offener Maschendrahtzaun bis max. 1,50 m Höhe zulässig.

§ 9 Abs. 1 Nr. 20

Begründung zum Bebauungsplan " Ihleweg " Burg

Textliche Festsetzungen

2. Dächer

Für die Hauptgebäude sind nur Sattel- und Walmdächer (auch Krüppelwalmdächer) zulässig.

Die zulässige Dachneigung soll zwischen 30° und 49° liegen.

Ausnahmen sind in begründeten Einzelfällen zulässig.

Die Dachüberstände an den Hauptgebäuden dürfen max. 80 cm zuzüglich Dachrinne betragen. Als Dachdeckung sind nur kleinformatige Dachsteindeckungen in der Farbpalette Rot, Braun und Schwarz zulässig. Die Summe der Länge der Dachgauben auf einer Seite darf max. 1/3 der Trauflänge betragen.

3. Fassaden

Fassaden sind entweder in mineralischen Putzen in abgedeckten Weißtönen gestrichen oder als Klinkerfassaden in Rot-, Weiß-, und Brauntönen zulässig.

Ausnahmen von der Farbgebung sind in begründeten Einzelfällen zulässig.

4. Garagen

Fertigaragen aus Blech sind nicht zulässig.

Benachbarte Garagen sind in Materialauswahl, Form- und Farbgebung für Tor und Fassade aufeinander abzustimmen.

6. Haupteinfahrt

Die Erschließung ist entsprechend folgenden Festsetzungen anzulegen:

- 4,75 m Fahrgasse

- 1,5 m Fußweg

Die Verkehrsflächen sind in Verbundsteinpflaster auszuführen.