
Bebauungsplan Nr. 02/94 für das Wohngebiet

"An der Erich-Mühsam-Straße"

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung: Satzungsbeschluß

Stand: 15.07.1995

Begründung zum Bebauungsplan "An der Erich-Mühsam-Straße"
Inhalt

Inhaltsübersicht	Seite
1. Rechtsgrundlagen	2
2. Bestand	
2.1 Lage des Plangebietes	3
2.2 Geltungsbereich	3
2.3 Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Situation	3
2.4 Landschaftsräumliche- und naturräumliche Einordnung	3
3. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes	
3.1 Erfordernis der Planaufstellung	5
3.2 städtebauliche und grünordnerische Ziele	5
4. Erschließung	
4.1 Verkehrliche Erschließung	6
4.2 Ver- und Entsorgung	7
5. Begründung der Festsetzungen	
5.1 Art der baulichen Nutzung	8
5.2 Maß der baulichen Nutzung	8
5.3 Bauweise	8
5.4 überbaubare Grundstücksflächen	9
5.5 Höhenlage der baulichen Anlagen	9
5.6 Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten im WR	9
5.7 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	9
5.8 öffentliche und private Grünflächen	10
5.9 Regelungen des Wasserabflusses (Regenwasserversickerung)	10
5.10 Maßnahmen zum Schutz von Natur	10
5.11 Geh- und Fahrrechte	10
5.12 Leitungsrechte	10
5.13 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	11
5.14 Gestaltung, bauordnungsrechtliche Festsetzungen	12
6. Auswirkungen der Planung	
6.1 Flächenbilanz	13
6.2 Natur und Landschaft	13
6.3 Siedlungsentwicklung	13
6.4 Erschließung	13
7. Durchführung der Planung	14
8. Textliche Festsetzungen	15

1. Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan wird auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) vom 8. Dezember 1986 (BGBl.I S.2253), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Einführungsgesetzes zur Insolvenzordnung vom 05. Oktober 1994 (BGBl. I S. 2911),

und in Verbindung mit dem Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung 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 (BGBl.I S.132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl.I S.466),

sowie der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) in der Fassung des Gesetzes vom 23.06.1994 (GVBl. 723),

der Gemeindeordnung des Landes Sachsen-Anhalt (GO LSA) vom 5. Oktober 1993 (GVBl. S. 568)

und der Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (PlanzVO)

aufgestellt.

2. Bestand

2.1. Lage des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet liegt im östlichen Bereich der Stadt Burg und liegt mit seiner östlichen Grenze im Mittel bis ca. 40 m in Grundstücken, die an der Erich-Mühsam-Straße angrenzen, wird im Norden begrenzt durch die an der Grabower Landstraße grenzenden Grundstücke, im Westen durch Parzellen der Kleingartensparte "Am grünen Weg" und im Süden durch den Ortsrand, der im Zusammenhang durch die südliche Grenze der Siedlung Ost gebildet wird.

2.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfaßt ein ca. 3,2 ha großes Gebiet. Dieses Gebiet liegt in der Flur 37 und umfaßt Teile der Flurstücke 607/41, 378/36, 59, 1392/42, 1394/42, 603/42, 602/42, 1256/42, 600/42, 599/42, 598/42, 597/42, 596/42, 595/42, 595/42, 594/42, 593/42, 1388/42, 1387/42, 591/42, 590/42, 589/42, 588/42, 587/42 und das Flurstück 1270/42.

Der genaue 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. Burg ist Kreisstadt des Kreises "Jerichower Land".

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

2.4 Landschaftsräumliche und naturräumliche Einordnung des Standortes

Der geplante räumliche Geltungsbereich liegt in einem durch die Eigentümer der Grundstücke bisher gärtnerisch genutzten Bereich. Er wird eingeschlossen durch ebenfalls gärtnerisch genutzte Abschnitte der Grundstücke der Erich-Mühsam-Straße im Osten und wird im Westen durch die Parzellen der vorhandenen Kleingartensparte "Zum grünen Weg" umschlossen.

Im Bereich lassen sich keine schutzwürdigen oder erhaltenswürdigen Baumbestände feststellen. Die Flächen werden vorrangig durch die gärtnerische Nutzung geprägt. Aus dem Grund der intensiven Bewirtschaftung und der Fruchtfolgen haben sich im Gebiet keine dauerhaften Pflanzungen und Entwicklungen halten können.

Im Bereich der einbezogenen Grundstücksteile der Erich-Mühsam-Straße sind Obstbaumpflanzungen vorhanden, der überwiegende Teil der Grundstücksabschnitte ist jedoch auch gärtnerisch genutzt worden. In diesen Bereichen wechseln sich gärtnerische Nutzung und Nebengebäude ab.

Die Gartensparte grenzt mit der Rückseite der Gartenlauben an den Planbereich an.

Aufgrund der fehlenden Struktur der Vegetation kommen den Festsetzungen über das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern große Bedeutung zu, da hier die zur Zeit gärtnerisch genutzten Bereiche anschließen. Augenmerk soll auf eine intakte funktionierende Ausgleichsbegrünung gelegt werden. Diese Festsetzungen sollen durch ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Baum- und Straucharten und in der Sortenvielfalt einen hochwertigen Bereich der Grünordnung sichern.

Aufgrund der Lage und der Größe des geplanten räumlichen Geltungsbereiches kann man davon ausgehen, daß durch die Planung keine zusammenhängenden Natur- oder Landschaftsräume angegriffen und gestört werden.

Bedeutung kommt dem neuzugestaltenden Ortsrand an der südlichen Grenze des Planungsraumes zu. Hier besteht die Notwendigkeit, die Struktur der Gestaltung und die Absicherung der geplanten Funktionen (Fußweg, Anpflanzung von Großbäumen und Ableitung von Regenwasser in offenen bzw. verrohrten Gräben), die im B-Plan Nr. 4/93 für den Bereich "Grabower Landstraße" getroffen worden sind, aufzugreifen und im Planbereich dieses B-Planes zu sichern.

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 den Sanierungsmaßnahmen im Innenstadtbereich auch durch den Neubau von Wohnungen an städtebaulich integrierten Standorten vornehmen.

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

- Erweiterung des Wohnungspotentials an integrierten Standorten durch Verdichtung,
- Planung und Sicherung einer am Bestand orientierten städtebaulichen Ordnung,
- Gestaltung der Gebäude unter Beachtung der vorhandenen Situation,
- durch effektive Auslastung der zur Verfügung stehenden Flächen eine Minimierung des Landschaftsverbrauches erreichen,
- Schutz der Belange des Umwelt-, des Naturschutzes und der Landschaftspflege durch ausgewogene planerische Steuerung.

3.2 Städtebauliche und grünordnerische Ziele

Die geplante Wohnanlage soll sich städtebaulich in die bestehende Ortsstruktur einfügen, die durch eine überwiegende Doppelhausbebauung gekennzeichnet ist. 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 gezielte Auswahl geeigneter Festsetzungen, die sich an der Gestaltung des Bestandes in der Umgebung orientieren,
- Durchgrünung mit dem Ziel, öffentliches und privates Grün einander ergänzend anzulegen.

Die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen und die Bauweise sichern ein Einfügen der Bebauung in die bestehende Ortsstruktur.

Durch die doppelseitige Nutzung der Erschließungsanlage wird gleichzeitig eine Optimierung des Erschließungsaufwandes, sowohl aus ökonomischer Sicht als auch aus Sicht der naturschutzrechtlichen Eingriffsbetrachtung ermöglicht. Die Haupteerschließung des Gebietes wird durch eine Anliegerstraße gebildet, die an die vorhandene Erich-Mühsam-Straße anbindet.

Eine Zuwegung zu der Kleingartenanlage im Westen wird durch die zwei von Bebauung freigehaltenen Grundstücke gesichert. Der im dahinterliegenden Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4/93 für das Gebiet "Grabower Landstraße" geplante Fußweg im Süden wird übernommen und fortgeführt.

Durch die geplante Grünordnung wird die Anbindung an die Kleingartenanlage in westlicher Richtung gesichert und fortgeführt.

4 Erschließung

4.1 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird über einen Anschluß an die Erich-Mühsam-Straße an das städtische Straßennetz angeschlossen. Es wird nur ein Straßenanbindungspunkt vorgesehen, um den Durchgangsverkehr durch die Wohnanlage zu verhindern. Dadurch muß am Ende der Erschließungsstraße eine ausreichend große Wendeanlage geplant werden (Durchmesser 16 m). Orientierungsrichtlinie hierfür ist die EAE 85.

Die Gebietserschließung selbst erfolgt über die neue Planstraße, die den Namen "Gustav-Stresemann-Straße" trägt, nachfolgend Planstraße genannt, mit einer Gesamtbreite von 7,5 m. Diese Straße wird als einseitig baumbepflanzte Straße angelegt. Dabei ist die Begrünung im öffentlichen Bereich entsprechend den Festsetzungen anzulegen. Die Planstraße führt von der bestehenden Erich-Mühsam-Straße in Ost-West Richtung verlaufend und ändert ihren Verlauf in die Nord-Süd Richtung. In Ost West Richtung verlaufend führt sie einen separaten Gehweg mit Grünstreifen weiter Richtung Westen zur späteren Weiterführung über den Bebauungsplan Nr. 04/93 für das Wohngebiet "Grabower Landstraße" bis zur Wohnsiedlung Asternweg/Lilienweg. Daher ist hier eine zweiseitige Begrünung neben den Verkehrsflächen vorgesehen.

Es wird im Plan eine fußläufige Verbindung zur Grabower Landstraße in Weiterführung der Planstraße erfolgen. Diese Verbindung soll über mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Grundstücksteile mit mind. 3 m Breite eine kurze fußläufige Verbindung zur Grabower Landstraße und dem übrigen Teil der Siedlung Ost sichern. Es ist unbedingt erforderlich, daß zusätzlich zu den Planfestsetzungen hier über privatrechtliche Verträge diese Verbindungen gesichert werden.

Die Planstraße hat eine Fahrbahnbreite von 4,50 m und sind damit für den Begegnungsfall Lkw/PKW bei verminderter Geschwindigkeit ausreichend festgelegt. Am Ende der geplanten Anliegerstraßen wird eine ausreichende Wendemöglichkeit eingerichtet.

Der Fußweg ist 1,5 m breit und kann gleichzeitig für den Anliegerradverkehr genutzt werden. Die im öffentlichen Bereich zu pflanzenden Bäume werden im Bereich des 1,0 bis 1,50 m breiten Grünstreifen seitlich der Verkehrsflächen angelegt.

Die Ausweisung der Verkehrsfläche als Fläche besonderer Zweckbestimmung i.S. des § 9 Abs. 1 Nr.11 BauGB soll auf die mehrfache Nutzung der Verkehrsfläche hinweisen. Hier sollen sich die unterschiedlichen Nutzungsarten mischen und dadurch eine hohe Aufenthaltsqualität im Bereich herausbilden. Es wird über verkehrsordnende Maßnahmen nach Widmung der öffentlichen Flächen eine verkehrsberuhigte Zone i.S. von § 42 (4a) StVO i.V. mit Zeichen Nr. 325 geschaffen. Gesonderte bauliche Maßnahmen sind nicht vorgesehen, Einengungen der Fahrgasse können durch die Erweiterung der Pflanzflächen im öffentlichen Bereich gesichert werden.

Beide Verkehrsbereiche (Fußweg und Fahrbahn) werden als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung auf einer Ebene geplant, 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 kann durch eine farbig unterschiedliche Pflasterung (Fahrbahn grau/Geh- und Fahrradweg rot) erfolgen.

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 Stadtwerke Burg, Niegripper Chaussee 38, 39288 Burg gesichert. Die notwendigen Anträge auf Versorgung sind bei entsprechendem Planungsstand zu stellen.

Die Versorgung des Gebietes mit Erdgas wird durch die Stadtwerke Burg, Niegripper Chaussee 38, 39288 Burg, abgesichert.

Die Versorgung mit Trinkwasser wird durch den Wasserverband Burg, Breiter Weg 27, 39288 Burg über den Betriebsführer Stadtwerke Burg, Niegripper Chaussee 38, gesichert. Ebenfalls übernimmt der Wasserverband Burg die Entsorgung des Abwassers.

Die Versorgung mit Fernmeldeeinrichtungen erfolgt durch die Deutsche TELEKOM AG, Direktion Magdeburg.

Die Müllentsorgung erfolgt durch eine vom Landkreis Burg beauftragte Firma.

Die Regenentwässerung wird in 2 Varianten vorgenommen. Niederschlagswässer von versiegelten Flächen der Grundstücke ist auf den Grundstücken selbst zu versickern. Dieses trifft vor allem für die Dachentwässerung der Gebäude und Garagen zu. Lediglich das Überschußwasser aus den befestigten Flächen der Straße soll dem Regenwassersammelsystem zugeführt werden. Hierzu wird ein Regenkanal errichtet, der in den Vorfluter -Zibbekleben- mündet. Vor der Einmündung dieses Grabens in den Hauptfluter -Fliegergraben- ist der Bau eines naturnahen Regenrückhaltebeckens vorgesehen.

Bei der Planung der Regenentwässerung kann Bezug auf die Studie "Regenwasserab-
leitung aus dem Wohngebiet Grabower Landstraße" genommen werden. Diese Studie bezieht den gesamten südlichen Bereich der Grabower Landstraße ein und weist die hydraulische Realisierbarkeit des geplanten Vorhabens aus.

Alle Erschließungsplanungen werden mit den Versorgungsträgern inhaltlich und terminlich koordiniert. Erforderliche Anträge (Anschluß an Medien, Einleitgenehmigungen für Regenwasser etc.) werden durch das mit der Erschließung beauftragte Ingenieurbüro koordiniert.

Die Abwasserentsorgung ist in 2 Lösungsschritten zu vollziehen.

Die Endlösung sieht den Anschluß des Abwasserhauptkanals über eine Hebestelle und eine Übergabestation an die Abwasserdruckleitung Ost vor. Dieser Abwasserhauptkanal wird im Abschnitt der südlichen Grenze des Planbereiches liegen und die Abwassermenge aus dem Wohngebiet "Grabower Landstraße" ebenfalls in die Abwasserdruckleitung Ost geben. Es kann nicht davon ausgegangen werden, daß mit der Fertigstellung der ersten Gebäude die Anschlußmöglichkeit an den Abwasserkanal besteht und eine Entsorgung der Abwässer in der vorgenannten Weise erfolgen kann. Deshalb ist vorübergehend die Errichtung einer Kompaktkläranlage vorgesehen, entsprechende Genehmigungen liegen vor.

Für die Regenwasser- und Abwasserentsorgung sind durch den Erschließungsträger, die Fa. Planen und Bauen Burg, Asternweg 35, 39288 Burg, über das mit der Erschließungsplanung beauftragte Ingenieurbüro noch die erforderlichen Genehmigungen einzuholen.

Für die Planung der Versorgungsleitungen kann auf die fußläufig gesicherte Anbindung an die Grabower Landstraße verwiesen werden. Hier ist es erforderlich für diese privaten Grundstücksflächen ebenfalls Baulasten in Form von Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsunternehmen (Telekom, Breitband Bosch, Stadtwerke Gas, Stadtwerke EV, Trinkwasser, Abwasser) zu bestellen und zu sichern.

5. Begründung der Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Es wird folgende Nutzungsart gem. BauNVO festgesetzt:

- WR - reines Wohngebiet gem. § 3 BauNVO.

Die Festlegung auf WR liegt in der Nutzung im bereits bebauten Bereich der näheren Umgebung begründet.

Ausnahmsweise zulässige Anlagen nach § 3 Abs. 3 BauGB sind nicht zulässig. Es soll durch diese Festsetzung die Gebietstypik gewahrt bleiben und Ausnahmen nicht zugelassen werden.

Nebenanlagen im Sinne § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Durch diese Festsetzung wird die Versiegelung des Grund und Bodens vermindert.

Geräte- und Fahrradschuppen bis max. 20 m³ umbauten Raumes sind auch ausnahmsweise außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Mit dieser Festsetzung sollen die gärtnerischen Nutzungen erleichtert werden und ein Ausgleich für Gebäude ohne Unterkellerung gegeben werden.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Deshalb wird westlich eine zweigeschossige Bauweise als Obergrenze festgesetzt. Im östlichen Bereich wird aus Gründen der städtebaulichen Gestaltung der zur vorhandenen Bebauung der Erich-Mühsam-Straße orientierten neuen Gebäude nur ein Vollgeschoß festgesetzt.

Mit der Festsetzung der Grundflächenzahl auf eine Obergrenze von 0,4 und der Geschoßflächenzahl von 0,6 als Obergrenze sind die Obergrenzen, die in § 17 Abs. 1 BauNVO für die Kategorie WR vorgegeben werden, annähernd erreicht.

Mit Rücksicht auf die vorhandene Bebauung und die Höhenentwicklung im Gebiet werden die Traufhöhen differenziert nach der Geschossigkeit festgesetzt. Als Bezugsebene dient die mittlere Höhe der am Grundstück liegenden Straßenbegrenzungslinie. Ist keine Straßenbegrenzungslinie vorhanden, gilt die anstehende mittlere Geländehöhe im geplanten Bauwerksbereich zzgl. 30 cm als Bezugsebene.

5.3 Bauweise

Als Bauweise wird für den Planbereich die offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Dadurch kann der beabsichtigte Charakter einer individuellen Bebauung gesichert werden und eine Bauweise gesichert werden, die in der Umgebung vorhanden ist. Zur Steuerung der Stellung der Gebäude auf den Grundstücken sind die Firstrichtungen festgesetzt worden.

5.4 überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mit Baugrenzen festgelegt. Somit ergeben sich für den Bauherren Spielräume für die Stellung seines Gebäudes auf dem Grundstück. Die Baugrenzen sind einzuhalten und ihrem Inhalt nach ausreichend, um die Stellung der Gebäude auf dem Grundstück entsprechend dem städtebaulichen Bild zu ermöglichen. Das gärtnerische Anliegen der nicht überbaubaren Grundstücksflächen rührt aus dem Gedanken her, diese Grundstücksteile einer verträglichen Nutzung zuzuführen und eine Nutzung als Lagerplätze usw. zu verhindern. Insbesondere der Gestaltung der Vorgartensituationen soll hiermit verstärkt Rechnung getragen werden. Dabei soll diese Festsetzung die Nutzungsmöglichkeiten für die nichtüberbaubaren Grundstücksteile dahingehend einschränken, daß die rückwärtig liegenden Teile der Grundstücke harmonisch gestaltet werden und eine übermäßige Störung der natürlichen Bodenfunktion vermieden wird.

5.5 Höhenlage der baulichen Anlagen

Die Festlegungen zur Höhenbegrenzung wird aufgrund der im Bereich vorhandenen Bebauung getroffen. Dabei wird differenziert nach Geschossigkeit der entsprechenden Gebäude die maximale Traufhöhe festgesetzt. Als Traufhöhe gilt die Definition des § 6 Abs.4 Satz 2 BauO LSA.

5.6 Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten im WR

Stellplätze und Garagen sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Durch die Beschränkung der Zulässigkeit von Garagen und Stellplätzen in nur einem der Grenzabstände sollen nachbarschützende Belange berücksichtigt werden. Die Breite der Grundstückszufahrt wird auf max. 3 m begrenzt. Durch beide Festsetzungen wird die Versiegelung des Grund und Bodens vermindert. Durch diese Festsetzung wird weiterhin zugleich die Struktur der Vorgartenbereiche des Baugebietes gesichert und eine übermäßige Befestigung dieser Grundstücksanteile verhindert.

5.7. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Das Regelprofil für die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung wird folgend festgesetzt:

- 4,50 m Fahrbahn für den Begegnungsfall PKW/LKW bei verminderter Geschwindigkeit,
- 1,50 m Fußweg,
- 1,0 - 1,50 m Grünstreifen mit integrierter Baumbepflanzung.

Das Regelprofil der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ist entsprechend den anfallenden Verkehren gewählt worden. Es können die Begegnungsfälle PKW/PKW und LKW/PKW mit Ausweichmanöver vorgenommen werden, da auf einer Ebene im Notfall auch der Fußweg genutzt werden kann.

Die Straßenbefestigung soll in wasserdurchlässigen Verbundpflaster ausgeführt werden. Dabei wird erreicht, daß durch die Fugenanteile im Pflaster die Versiegelung der Verkehrsfläche minimiert werden kann. Diese Minimierung wirkt sich in Hinsicht auf die Beeinträchtigung der Bodenfunktion als positives Moment aus.

Die Zuwegungen zur Gartensparte werden als nicht überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt. Diese Festsetzung sichert eine eventuell später einsetzende Bautätigkeit im Bereich der Gartensparte.

5.8. öffentliche und private Grünflächen

Öffentliche Grünflächen in Form von Straßenbegleitgrün sind östlich der Planstraße im Bereich des Nord-Südverlaufes und beiderseitig der Planstraße im Bereich des Ost-Westverlaufes vorgesehen. Durch die geplanten öffentlichen Grünflächen wird der öffentliche Raum durch anzupflanzende Bäume gestaltet und die Wirkung des Straßenraumes verbessert. Besondere Bedeutung kommt der Gestaltung im Bereich des Ost-Westverlaufes zu, da hier die Gestaltung des neuen Siedlungsrandes entsprechend der Regelungen im benachbarten Planbereich des B-Planes Nr. 4/93 für das Wohngebiet "An der Grabower Landstraße" gesichert werden muß.

Die privaten Grünflächen an der Nordseite des Plangebietes sind mit Landschaftsrasen entsprechend den textlichen Festsetzungen zu begrünen und mit Bäumen zu bepflanzen. Hierbei steht die Gestaltung dieses halböffentlichen Raumes im Vordergrund und sichert eine Aufwertung des Bereiches.

5.9. Regenwasserversickerung

Um die natürliche Versickerung teilweise zu sichern, sollen die Niederschlagswässer der Gebäude auf dem Grundstück versickert werden. Dabei kann ein Teil des Wassers in Zisternen gesammelt werden, der Überschuß sollte durch geeignete Rigolen auf dem Grundstück versickert werden. Dabei sollten die Rigolen auch bepflanzt werden, damit eine Lockerung des Bodens durch die Wurzeln erfolgt und eine Versickerung gegeben ist.

5.10. Maßnahmen zum Schutz von Natur

Es wird bestimmt, daß die Grundstückszufahrten und die anderen befestigten Bereiche auf den privaten Grundstücken nur mit wasserdurchlässigen Materialien befestigt werden dürfen (z.B. Öko Verbund oder andere Beispiele). Dadurch soll die Versiegelung minimiert werden und eine teilweise Versickerung von Oberflächenwässern im Gebiet selbst gesichert werden.

5.11 Geh- und Fahrrechte

Für den Bereich der nördlich im Plangebiet liegenden Grundstücke sind Gehrechte zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt worden. Damit soll eine kurze fußläufige Verbindung zur Grabower Landstraße und dem übrigen Teil der Siedlung Ost gesichert werden. Außerdem kann durch diese Verbindung der ÖPNV gut erreicht werden. Gehrechte und Fahrrechte zugunsten der am Geh- bzw. Fahrrecht anliegenden Grundstücke sichern die Erreichbarkeit für die Grundstückseigentümer.

5.12 Leitungsrechte

Leitungsrechte entsprechend den textlichen Festsetzungen sind für die Führung, Verlegung und Unterhaltung von Ver- und Entsorgungsleitungen erforderlich. Diese Leitungsrechte sind zugunsten der Versorgungsunternehmen zu sichern.

5.13 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstiger Bepflanzung

Durch diese Festlegungen wird ein Grundgerüst der Gestaltung im privaten Raum gesichert. Dieses Grundgerüst ist durch folgenden Festsetzungen ausgebaut:

Die Abgrenzung an der westlichen und der östlichen Grenze des Gebietes erfolgt durch ein Pflanzgebot für die privaten Flächen. Mit diesem Pflanzgebot soll eine räumliche Abtrennung der Kleingartensparte und der bebauten Bereiche der Grundstücke der Erich-Mühsam-Straße von dem geplanten Baugebiet vorgenommen werden. Die Lage dieses Pflanzgebotes im Bereich der Grundstücke von der Erich-Mühsam-Straße aus kann entsprechend der zu bildenden Grundstücksgrenzen verlegt werden. Grundsätzlich ist es an der östlichen Grundstücksgrenze anzulegen.

Für das am westlichen Rand des Plangebietes festgelegte Pflanzgebot sind Sträucher aus der Vorschlagsliste 3 zu verwenden. Dabei wird bestimmt, daß pro angefangene 25 qm Grundstück ein Strauch dieser Liste zu pflanzen ist. Hierdurch wird ein Minimum an Bepflanzung (Initialpflanzungen) geregelt.

Zusätzlich wird festgelegt, daß im gärtnerisch genutzten Bereich der Grundstücke mind. 2 Obstbäume in regionaltypischer Sorte, entsprechend der Vorschlagsliste 4, zu pflanzen sind. Dadurch werden die hinteren Grundstücksanteile als gärtnerisch genutzte Bereiche geprägt und erhalten auch eine Vielfalt in Gestaltung und Nutzung.

Die im südlichen Bereich liegenden Wegeverbindung wird durch eine beiderseitige Bepflanzung mit Großbäumen an den neugestalteten Ortsrand im angrenzenden B-Planbereich Nr. 04/94 Wohngebiet "An der Grabower Landstraße" angeschlossen. Hier sind im Bereich des offenen Grabens abgestimmte, standortgerechte Pflanzungen notwendig.

Die Auswahl der im Bereich zu verwendenden Arten an Bäumen und Sträuchern orientierte sich an den Kriterien standortgerechter Pflanzen und einheimische Pflanzen. Ebenso wurde Wuchsform und Statur der Bäume berücksichtigt. Die Merkmale Standorthäufigkeit und einheimische Pflanzen berücksichtigen neben der gestalterischen Funktion Nebeneffekte für die Tierwelt, d.h. eventuelles Dienen der Pflanzen während der Blütezeit als Bienenweiden oder Nahrungsangebote durch winterharte Früchte in der kälteren Jahreszeit. Ebenso stand die Sicherung von natürlichen Nistplätzen für die einheimische Vogelwelt im Vordergrund. Die Vorschlagslisten sind für alle Wuchsordnungen beigefügt.

Durch die Gesamtheit der festgelegten grünordnerischen Festsetzungen im Planbereich kann folgende Aussage getroffen werden:

Die durch die Erschließung und Bebauung vorgenommenen Eingriffe in die Natur und Landschaft werden bei Berücksichtigung der festgelegten Maßnahmen (gärtnerische Nutzung, Pflanzen von Obstbäumen, Begrenzung der Breite von Grundstückszufahrten,, Pflanzgebot, Verwendung der festgesetzten Baum- und Straucharten) ausgeglichen.

Aufgrund des Umfanges der textlichen Festsetzungen im Bereich der Grünordnung und der inhaltlichen Differenzierung dieser Festsetzungen kann auf die Erstellung eines Grünordnungsplanes i.S. des § 7 Abs. 1 NatSchG LSA verzichtet werden.

5.14 Gestaltung und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Um der Bebauung des Plangebietes 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 Nebenanlagen. Dabei kann festgestellt werden, daß sich die Gestaltungsvorschriften an der vorgebenden Situation durch die vorhandene Bebauung orientieren und somit auch eine gestalterische Einheit zu Umgebung erreicht werden kann.

Die Berücksichtigung der umgebenden Siedlungslandschaft führt dazu, daß insbesondere bei der Festsetzung der Dachform das Satteldach aufgrund seiner Dominanz im angrenzenden Bereich gewählt wurde. Die mögliche Bandbreite der Dachneigungen ergeben sich aus den in der Örtlichkeit schon vorhandenen Dachneigungen.

Doppelhäuserhälften sollen, um einen verunstaltenden Gesamteindruck zu vermeiden, gestalterisch aufeinander abgestimmt werden.

Die Festlegungen für die Gestaltung der Einfriedungen beruhen auf dem Grundsatz der Gestaltung des öffentlichen Raumes durch die im öffentlichen Raum stehenden Bäume als öffentliche Aufgabe und der "Komplettierung" des "öffentlichen Straßenraumes" durch die privat anzulegenden Einfriedungen durch Hecken. Dadurch wird ein stabiles grünes Rückgrat gesichert, welches eindeutig den privaten und öffentlichen Raum gegeneinander abgrenzt.

Mauern, Zäune etc. sollen zum öffentlichen Raum hin mit Ausnahme der Gartentüren und Einfahrtstore vermieden werden.

Im Vorgartenbereich sollen keine Arbeits- oder Lagerflächen eingerichtet werden um hier das städtebauliche Bild nicht zu beeinträchtigen.

6. Auswirkungen der Planung

6.1 Flächenbilanz

Plangebiet insgesamt	32.218 m ²	100 %
überbaubare Flächen	13.773 m ²	42 %
nicht überbaubare Flächen	13.795 m ²	43 %
Pflanzgebotsfläche	2.050 m ²	6 %
Verkehrsfläche	2.600 m ²	9 %

Alle Flächen sind ca. Flächen.

6.2 Natur und Landschaft

Durch die Bebauung wird in Natur und Landschaft innerhalb des Stadtgebietes eingegriffen. Dabei werden gärtnerisch genutzte Bereiche in Anspruch genommen. Durch zielgenaue Festsetzungen bezüglich des Maßes der Nutzung wird gesichert, daß einerseits die Eingriffsfläche beschränkt bleibt, aber andererseits eine effektive bauliche Nutzung der Grundstücke gesichert wird. Durch umfangreiche textliche Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern wird der Eingriff ausgeglichen. Die entstehenden Bepflanzungen vernetzen sich durch die übrigen gärtnerischen Nutzungen auf den Grundstücken. Auf Belange der heimischen Flora und Fauna ist Rücksicht genommen worden.

6.3 Siedlungsentwicklung

Durch die Planung kommt es zu einer gezielten Verdichtung des Ortsrandes von Burg innerhalb bereits bebauter Bereiche. Damit wird der Verbrauch an freier Landschaftsfläche minimiert. Dieses ist ein Beitrag zum unmittelbaren Bodenschutz. Eine räumliche Erweiterung des Ortes in die Landschaft wird durch den Plan damit verhindert.

6.4 Erschließung

Durch sparsame Erschließung werden die Kosten in diesem Bereich minimiert. Dazu zählt u.a. die Regulierungen der Straßenbreite. Die Initiative von Grundstückseigentümern wird aufgegriffen und Erschließungen auch über privatrechtliche Baulasten gesichert.

7. Durchführung der Planung

Da das Gebiet teilweise durch einen Investor erworben wurde, der mit seinem Baukonzept einen hohen Anteil an Eigenleistungen der Erwerber zuläßt, wird eine zügige Wiederveräußerung der Grundstücke gewährleistet und dadurch ein Beitrag zur Schaffung von Wohnraum geleistet. Zudem ist dadurch die Durchsetzung von städtebaulichen Zielen erleichtert.

Die Einbeziehung der Grundstücksbereiche der Erich-Mühsam-Straße kommt der Absicht der Eigentümer entgegen, die Grundstücke entweder zum Zwecke des Selbstbaues zu nutzen oder an Bauinteressenten weiterzugeben.

Dadurch wird erreicht, daß Erschließungsaufwendungen optimal genutzt werden, Baulandreserven erschlossen werden können und Grundstückseigentümer Bauland bereitgestellt bekommen. Diese Umsetzung kann nur unter Mitwirkung und Einbeziehung der betroffenen Grundstückseigentümer in die Planungsphase erfolgen.

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

Kosten für die Erschließung:

verkehrliche Erschließung: DM 460.000,-

technische Erschließung: DM 202.650,-

8. Textliche Festsetzungen

8.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Aufgrund des § 9 des Baugesetzbuches i.d.F.vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Einführungsgesetzes zur Insolvenzordnung vom 05. Oktober 1994 (BGBl. I S. 2911), i.V. mit den §§ 1 - 25 c der Baunutzungsverordnung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) werden folgende textliche Festsetzungen getroffen:

8.1.1 Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO

8.1.1.1 Baugebiete (§1 Abs.3 BauNVO)

Gemäß § 3 BauNVO wird als zulässige Art der baulichen Nutzung die Kategorie WR - Reines Wohngebiet festgesetzt.

8.1.1.2 Unzulässigkeit von Ausnahmen (§ 1 Abs.6 Nr.1 BauNVO)

Ausnahmen im Sinne von § 3 Abs.3 Nr. 1 bis 2 BauNVO:

1. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs der Bewohner der Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbe,
2. Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind nicht zulässig.

8.1.1.3 Untergeordnete Nebenanlagen im WR

(§ 14 Abs.1 BauNVO und § 23 Abs.5 BauNVO)

Nebenanlagen gem § 14 Abs.1 BauNVO auf den Grundstücken sind nur auf der überbaubaren Grundstücksfläche gemäß Einschrieben im Plan zulässig.

Geräte- und Fahrradschuppen bis max. 20 m³ umbauten Raumes sind als Ausnahme außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

8.1.2 Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO

8.1.2.1 Grundflächenzahl (§ 16 Abs.2 BauNVO)

Siehe Einschriebe im Plan.

8.1.2.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs.2 BauNVO)

Siehe Einschriebe im Plan:

Die Zahl der Vollgeschosse wird gemäß § 16 Abs. 4 BauNVO als Höchstgrenze festgesetzt.

8.1.2.3 Höhe der baulichen Anlagen im WR (§ 16 Abs.2 BauNVO)

Die Höchstgrenzen der Gebäudehöhen werden wie folgt festgesetzt:

1. Die maximale Traufhöhe bei zweigeschossigen Gebäuden darf 5,5 m nicht übersteigen.
2. Die maximale Traufhöhe bei eingeschossigen Gebäuden darf 3,8 m nicht übersteigen.

Diese Maße werden bezogen auf die mittlere Höhe der am Grundstück anliegenden Straßenbegrenzungslinie.

8.1.3 Bauweise
§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB

8.1.3.1 Bauweise im WR (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

Siehe Einschriebe im Plan:

1. Offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.
2. Es sind nur Hausformen gemäß den Einschrieben im Plan zulässig.

8.1.4 Überbaubare Grundstücksflächen
§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 BauNVO

1. Siehe Einzeichnungen im Plan.
2. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Ausnahme der erforderlichen Grundstückszufahrten sowie des Hauseingangs vollflächig gärtnerisch anzulegen.

8.1.5 Höhenlage der baulichen Anlagen
§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB und § 9 Abs.2 BauGB

1. Die Höhenlage der Gebäude bestimmt sich nach der Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH).
2. Für Einzelhäuser darf die EFH max. 1,0 m über dem Mittel der am Grundstück anliegenden Straßenbegrenzungslinie liegen.
3. Für Doppelhäuser darf die EFH max. 1,5 m über dem Mittel der am Grundstück anliegenden Straßenbegrenzungslinie liegen.

8.1.6 Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten im WR

§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB

Stellplätze und Garagen sind nur auf der überbaubaren Grundstücksfläche und nur in einem der beiden Grenzabstände des Grundstücks zulässig. Die Breite der Grundstückszufahrt darf max. 3m betragen.

8.1.7 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB

Die festgesetzte Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung dient zur Schaffung eines verkehrsberuhigten Bereiches i.S. des § 42 (4a) StVO i.V.mit Zeichen Nr. 325.

8.1.8 Öffentliche und private Grünflächen

§ 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB

Siehe Einschriebe im Plan.

Es werden gemäß den Einschrieben im Plan folgende Festsetzungen getroffen:

- | | |
|------------------------|----|
| 1. Straßenbegleitgrün | SG |
| 2. Entwässerungsgraben | EG |
| 3. private Grünflächen | PG |

8.1.9 Regelung des Wasserabflusses (Regenwasserversickerung)

§ 9 Abs.1 Nr. 16 BauGB

Die Niederschlagwässer der versiegelten Flächen auf den Privatgrundstücken sind auf diesen Grundstücken zu versickern.

8.1.10 Maßnahmen zum Schutz von Natur

§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB

- 8.1.10.1 Für zu befestigende Flächen der Baugrundstücke sind nur wasserdurchlässige Materialien zugelassen.

8.1.11 Geh- und Fahrrechte

§ 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB

Siehe Einzeichnung im Plan.

- | | |
|------|--|
| GR1: | Gehrechte zugunsten der Allgemeinheit |
| GR2: | Gehrechte zugunsten der am Gehrecht anliegenden Grundstücke |
| FR1: | Fahrrechte zugunsten der am Fahrrecht anliegenden Grundstücke. |

8.1.12 Leitungsrechte

§ 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB

Siehe Einzeichnungen im Plan.

LR1: Leitungsrecht 1 zugunsten der Stadtwerke Burg zur Führung von Leitungen für Elektroenergie, Gas

LR2: Leitungsrecht 2 zugunsten der Telekom AG zur Führung von Telefonleitungen und der Robert Bosch GmbH zur Führung von Breitbandkabel;

LR3: Leitungsrecht 3 zugunsten des Abwasserverbandes Burg zur Führung von Leitungen für Trinkwasser und des Abwasserkanals.

8.1.13 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 Abs.1 Nr. 25 a) und b) BauGB

Siehe Einzeichnungen und Einschriebe im Plan.

1. Baumstandorte für großkronige Bäume

(1. Wuchsordnung)

Es sind Hochstämme mit einem Stammumfang von 16 - 18 cm (gemessen in 1 m Höhe), in der Sortierung 3 x verpflanzt, zu pflanzen, zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Es sind die Arten der Vorschlagsliste 1 zu verwenden.

2. Baumstandorte für mittel - bis kleinkronige Bäume

(2. Wuchsordnung)

Es sind Hochstämme mit einem Stammumfang von 14-16 cm (gemessen in 1 m Höhe), in der Sortierung 2 x verpflanzt, zu pflanzen, zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Es sind die Arten der Vorschlagsliste 2 zu verwenden. Die Pflanzorte können je nach Erfordernis (Hauszugänge) um max. 3 m verschoben werden.

3. öffentliche und private Grünflächen:

Die öffentlichen und privaten Grünflächen sind mit einer Landschaftsrasenaussaat mit Knollenbeimischung vollflächig zu begrünen, zu erhalten und max. 4 malig im Jahr zu mähen.

4. In den Pflanzflächen auf den privaten Grundstücken sind pro angefangene 25 qm Grundstücksfläche je 1 Strauch aus Vorschlagsliste 3, in der Sortierung 2 x verpflanzt, ohne Ballen, 60 - 80 cm hoch, zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Lage der Pflanzflächen richtet sich nach der neu zu bildenden Grundstücksgrenze und ist insofern durch den Einschrieb in ihrer Lage nicht verbindlich.

5. Daneben sind auf den Grundstücken mindestens 2 Bäume der Vorschlagsliste 4 zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

8.2 Hinweise

8.2.1 Vorschlagslisten zur Gehölzverwendung

8.2.1.1 Großkronige Bäume (1. Wuchsordnung)

Acer campestre	Feldahorn
Betula pendula	Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Vogelkirsche
Salix caprea	Salweide
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus torminialis	Elsbeere

2.1.2 Mittel- bis kleinkronige Bäume (2. Wuchsordnung)

Acer platanoides 'Globosum'	Kugelahorn
Crataegus carrierei	Apfeldorn
Sorbus intermedia	Mehlbeere
Corylus colurna	Baumhasel

Die Verwendung von Sorten aus diesen Arten ist zulässig.

8.2.1.3 Sträucher

Comus sanguinea	blutroter Hartriegel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Frangula ainus	Farnbaum
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rosa rubiginosa	Schottische Zaunrose
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

8.2.1.4 Streuobst
Alle regionalen Hochstammsorten von Äpfel, Birne, Kirsche und Pflaume.