



Bauleitplanung der Stadt Burg

Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan Nr. 99 für das Gebiet „An der Kleinen Seestraße“ in Burg OT Parchau



Fassung:
Stand:

Satzung
Februar 2017

Verfasser: Ingenieurbüro Lange & Jürries ■ Karl-Schurz-Straße 1 ■ 39114 Magdeburg
Ansprechpartner: Hr. Lange, tel. 0391 63609136 / fax. 0391 6224922 / a.lange@lange-juerries.de

Zusammenfassende Erklärung

Der Beschluss zur Aufstellung und Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 99 für das Gebiet „An der Kleinen Seestraße“ wurde durch den Stadtrat der Stadt Burg nach Beratung im Ortschaftsrat Parchau und den Ausschüssen am 28.01.2016, der Abwägungs- und Satzungsbeschluss in der Sitzung des Stadtrates vom 16.03.2017 gefasst.

Der Flächennutzungsplan wurde im Parallelverfahren § 8, Abs. 3 BauGB im betroffenen Bereich geändert.

Der Bebauungsplan „An der Kleinen Seestraße“ dient der Ausweisung von einer Wohnbaufläche als Allgemeines Wohngebiet entsprechend § 4 BauNVO in einer derzeit im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Grünfläche mit umliegendem Sondergebiet für Erholung.

Von dem Entwurf des Bebauungsplanes ist hierbei das Flurstück 500/7 der Flur 8 in der Gemarkung Parchau betroffen. Der Planungsbereich befindet sich in privatem Eigentum. Bei den im Geltungsbereich überstrichenen Flächen handelt es sich um Grünland und Grundstücke mit einer Bungalowbebauung.

Die Kleine Seestraße ist beidseitig mit Einfamilienhäusern bebaut. Im Norden schließt sich nach einem schmalen Grünstreifen der Herrenseeграben an. Ansonsten ist der Geltungsbereich von Grünland, Gärten und Bungalowbebauung umgeben.

Der Planungsbereich kann durch die anliegende Kleine Seestraße verkehrstechnisch erschlossen werden. Die versorgungstechnische Erschließung hinsichtlich Abwasser, Elektroenergie, Trinkwasser und Telekommunikation wurde bei den Ver- und Entsorgungsträgern hinterfragt und ist möglich. Das Regenwasser soll im Geltungsbereich versickert werden.

Die Siedlungsabfälle werden vom Grundstückseigentümer in die Kleine Seestraße 3 zur Abholung durch die Abfallwirtschaft entsprechend Ergebnis der Standortbegehung vom 30.06.2016 mit der Fachbehörde des Landkreises Jerichower Land verbracht. Der Müllstandort wurde nachrichtlich außerhalb des Geltungsbereiches abgebildet.

Die Erschließung soll durch den Vorhabenträger erfolgen, da hier lediglich eine Wohnbebauung vorgesehen ist und es sich somit um Hausanschlüsse handelt.

Die privaten Straßenverkehrsflächen und ein Teil des ausgewiesenen Wohngebietes erhalten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB) zugunsten der vorhandenen Bungalowbebauung sowie der Versorgungsträgern

Wasserverband Burg,
Stadtwerke Netz GmbH Burg,
Telekommunikationsanbieter sowie deren Rechtsnachfolger.

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind innerhalb des Geltungsbereiches auf Grünlandflächen entsprechend Ausweisung und beiliegendem Umweltbericht geplant. Die private Grünfläche entsprechend textlicher Festsetzung §3(4) wird als Haus- und Ziergarten mit Rasenanteil gestaltet. Innerhalb dieser Grünflächen werden bauliche Anlagen, wie Gartenhäuschen, Terrassendeck, Swimmingpool oder technische Nebenanlagen bis zu 200 m² Gesamtfläche zugelassen.

Es sind keine Einschränkungen (Biotope, Schon- oder Schutzgebiete) für die Planung vorhanden. Aufgrund der vielfach belegten Größe vorgeschichtlicher Siedlungen und aufgrund der großen Nähe zu bereits dokumentierten archäologischen Denkmalstätten bestehen begründete Anhaltspunkte, dass auch in dem Areal des BPL archäologische Siedlungs- und Bestattungsrelikte vorhanden sind.

Mit diesem Bebauungsplan wird die bauliche Nutzung eines Teiles des Geltungsbereiches von Grünland in Wohngebiet geändert sowie das Sondergebiet zur Erholung festgeschrieben.

Die Festsetzungen für das allgemeine Wohngebiet orientieren sich an den Grenzen entsprechend § 17 Abs. 1 BauNVO:

- GRZ 0,3 Grundflächenzahl 0,3
- II Anzahl der Vollgeschosse

Es sind ein Wohnhaus und bauliche Nebenanlagen durch den Vorhabenträger auf der ausgewiesenen Wohnbaufläche geplant.

Für das Sondergebiet Wochenendhaussiedlung werden keine Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung bestimmt. Entsprechend BauNVO, § 16 - Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung wird eine eingeschossige Bauweise festgesetzt. Entsprechend § 22 BauNVO wird für das allgemeine Wohngebiet eine offene Bauweise festgesetzt.