

Planungsbüro Magdeburg
Ingenieurgesellschaft mbH

Lübecker Straße 124a - O-3018 Magdeburg
Postfach 2 - Tel.: 2840 - Telefax: 28444

Entwurfs-
planung
zum
Bebauungsplan

für das Vorhaben

Groß SanTERSleben

Wohngebiet I
am Sportplatz

Proj.-Nr.: 706

Ausfertigung:

B E G R Ü N D U N G

1.0. Anlaß der Planaufstellung

Die Gemeindevertretung Groß Santerleben hat in ihrer Sitzung am 07.07.1992 beschlossen, für die im Flächennutzungsplan ausgewiesene Wohnbaufläche westlich des Ortes einen Bebauungsplan aufzustellen.

Der Bebauungsplan hat als verbindlicher Bauleitplan die Aufgabe, planungsrechtliche Voraussetzungen zu schaffen, die gewährleisten, daß die bauliche Nutzung der Grundstücke in seinem Geltungsbereich im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erfolgt. Dabei sollten die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und miteinander gerecht abgewogen werden.

Aus Sicht der Gemeinde ist die Deckung des Wohnungsbedarfes unbedingt erforderlich, da sie nur durch Lückenbebauung nicht erfüllt werden kann.

Auf Grund der Ansiedlung von Gewerbeflächen wie Irxleben, Hohenwarsleben und Hermsdorf ist mit einem weiteren Ansteigen des Wohnbedarfs zu rechnen.

Das Baugebiet umfaßt die Flurstücke 448/141; 447/141; 446/141; 445/141 und 248/140; 247/140; 246/140.

Das Wohnungsbauggebiet wird durch die Planstraße A in zwei Bauabschnitte geteilt. Der östliche Bereich, dieser befindet sich am Sportplatz mit 45 000 m², wird zuerst bebaut.

Entsprechend § 7 NatSchG LSA wurde der vorliegende Grünordnungsplan (im Anhang) erstellt.

2.0. Inhalt und Begründung

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden wie folgt begründet:

2.1. Art der baulichen Nutzung

Das geplante Baugebiet ist als "Allgemeines Wohngebiet" nach § 4 BauNVO vorgesehen.

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Die lt. Paragraph zulässigen Gebäude sind möglich, sofern sie sich in die städtebauliche Ordnung einfügen und sich auf das städtebauliche Bild nicht negativ auswirken.

2.2. Maß der baulichen Nutzung

Ziel des Bebauungsplanes ist es, das allgemeine Wohngebiet als offene, eingeschossige Bebauung, mit einer Geschößflächenzahl von 0,5 und/oder ausgebautem Dachgeschoß vorzusehen. Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens darf max. bei -0,8 m über OK Gelände liegen.

Die bebaubare Fläche ist durch die Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Es können Einzel- und Doppelhäuser errichtet werden.

Der Dachgeschoßausbau ist möglich. Dieser Ausbau darf nur maximal 3/4 der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses betragen.

Die Traufhöhe bei eingeschossiger Bebauung beträgt max. 4,00 m.

2.3. Fläche für den Gemeinbedarf

Als Fläche für den Gemeinbedarf ist etwa in der Mitte des zubebauenden Wohngebietes eine Parkanlage vorgesehen.

Die allgemeine Regel der "nicht bebaubaren Fläche" (Gemeinbedarfsfläche) schließt jedoch nicht aus, daß in einem näher bestimmten Umfang auf diesen Flächen auch bauliche Anlagen zulässig sein können, die für das Ausüben der vollen Nutzungsart unerläßlich sind. Dazu können z. B. zählen Kiosk, Pavillion oder Vereinsheim.

Ein Spielplatz wurde nicht vorgesehen, da sich in unmittelbarer Nähe zwei größere Spielplätze befinden. Sollten diese Flächen jedoch nicht ausreichen, könnte ein Grundstück als Spielfläche umgenutzt werden.

2.4. Verkehrsflächen

Für dieses Gebiet sind befahrbare Wohnwege (Mischverkehrsfunktion; Fahrbereich - Radweg - Gehweg) mit einer Breite von 6,0 m vorgesehen, in der dann alle Ver- und Entsorgungsleitungen verlegt werden.

Einige der "Wohnwege" werden als Stichstraßen (mit Wendemöglichkeiten) ausgebildet.

Der Fahrbahn- und Gehwegbereich ist durch verschiedenfarbige Pflasterung zu kennzeichnen.

2.5. Bauweise

Das Wohngebiet ist als offene Bauweise vorgesehen. Laut § 12 Abs. 2 des BauGB dürfen in offener Bauweise Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen mit einer max. Länge von 50 m errichtet werden.

In dem "Wohngebiet I am Sportplatz" sind nur Einzel- und Doppelhäuser vorgesehen.

2.6. Dächer

In dem Baugebiet wird eine geneigte Dachform vorgeschrieben. Die Dachneigung soll in dem Bereich von 25° - 45° liegen.

Da es durch die Gemeinde in Bezug auf die Dachform keine Einschränkungen gibt, steht die Wahl zwischen Walm-, Krüppelwalm- und Satteldach frei.

2.7. Nebenanlagen

Nach § 14 BauGB sind auch untergeordnete Nebenanlagen zulässig, die dem Nutzungszweck dienen und die seiner Eigenart als "Allgemeines Wohngebiet" nicht widersprechen.

2.8. Stellplätze und Garagen

Auf jedem Grundstück können von den Eigentümern Garagen mit den dazugehörigen Stellplätzen aufgestellt werden, soweit sie nicht die Obergrenze der baulichen Nutzung überschreiten.

Alle Stell- und Nebenflächen sind mit einem wasserdurchlässigen Belag zu versehen.

2.9. Grünflächen

Zur Zeit befinden sich auf dem geplanten Wohnungsbaugelände, das bishernur landwirtschaftlich genutzt wurde, keinerlei Bäume und Sträucher.

Das neue Wohngebiet soll sich gut in das ländliche Bild einfügen und deshalb durch viel Grün ergänzt und gestaltet werden.

Auf den Grundstücken ist eine Begrünung von mindestens 30 % der Gesamtgrundstücksfläche vorzusehen.

Die Parkanlage in der Mitte des Wohnungsbaugeländes wird mit Sträuchern und Bäumen bepflanzt.

Auf der gesamten Westseite des Wohngebietes wird ein Lärmschutzwall (größtenteils im Baugebiet anfallende Aushubmassen) errichtet, welcher ebenfalls mit einer Bepflanzung aus Bäumen und Sträuchern vorgesehen ist, um den Lärm der zu erweiternden Autobahn zu vermindern.

Im Süden des Wohngebietes wurde innerhalb der Bebauungsgrenzen kein Lärmschutz vorgesehen, da außerhalb (um das Regenrückhaltebecken) eine große Fläche zur Begrünung vorgesehen ist.

Zur Verbesserung des Wohnumfeldes sind je 300 m² Grundstücksfläche ein Baum (Laubbaum) zu pflanzen.

Das auf den Grundstücken anfallende Regenwasser ist auf diesen zu versickern oder aufzufangen.

Spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der Gebäude muß mit der Bepflanzung der Grünflächen mit einheimischen, standorttypischen Gehölzen begonnen werden (§ 178 BauGB).

Nach Absprache mit der Gemeinde Groß Santerleben wurden fast alle Vorschläge des Grünordnungsplanes zur Grünordnung des Wohngebietes für gut befunden.

Die Pflanzung von Bäumen im Straßenbereich fällt heraus, da sich dort die Ver- und Entsorgungsleitungen befinden.

2.10. Gestalterische Festsetzungen


Unter Berücksichtigung der ortstypischen Gegebenheiten werden einige gestalterische Mindestanforderungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die Einfriedung der Grundstücke sollte im Straßenbereich nicht höher als 1,0 m betragen und seitlich bzw. im hinteren Bereich eine Höhe von 1,50m nicht überschreiten.

Bei einer Dachneigung von 25° - 45° ist ein gewisser Spielraum bei der Ausführung des Dachbaues möglich. Flachdächer sind sonst nur bei Garagen zulässig.

Die Oberkante Fußboden und die Traufhöhen wurden als Höchstgrenze festgesetzt, um ein besseres Einfügen in das gesamte Erscheinungsbild des Geländes zu garantieren. Die Firstrichtung ist ebenfalls vorgegeben.

Magdeburg, den 17.02.1993


Dr. - Ing. J a h n
Geschäftsführer