

Stadt Tangermünde

Land Sachsen-Anhalt
Landkreis Stendal



**Begründung zum
Bebauungsplan
Bebauungsgebiet
"An der Grünen Kuhle"**

Inhaltsverzeichnis

Seite

1.	Planaufstellung	1
2.	Planunterlagen	1
3.	Geltungsbereich	1
4.	Planungsgrundlagen	1
5.	Stand der Bauleitplanung	2
5.1	Vorbereiten der Bauleitplanung	2
5.2	Verbindliche Bauleitplanung	2
6.	Städtebauliche Situation	2
6.1	Geltungsbereich	2
6.2	Angrenzende Wohngebiete	2
6.3	Bestehende Erschließung	3
6.4	Wasserläufe	3
7.	Planungsziel	3
8.	Inhalt und Rechtswirkung des Bebauungsgebietes	4
9.	Verkehrstechnische Erschließung	4
9.1	Hauptzufahrtsstraße	4
9.2	Anliegerstraße	4
9.3	Kreisverkehr	5
9.4	Verkehrsbeunruhigende Maßnahmen	5
9.5	Feuerwehruzufahrten	5
9.6	Ruhender Verkehr	5
9.7	Fußwege	5
9.8	Begrünungen	6
10.	Baugebiete	6
10.1	Art der baulichen Nutzung	6
10.2	Vollgeschosse	6
10.3	Bauweise	6
10.4	Baugrenzen	7
10.5	Maß der baulichen Nutzung	7
11.	Ver- und Entsorgung	8
12.	Flächenbilanz	9

eingestellt bei www.b-planpool.de

1. Planaufstellung

Entsprechend dem § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) zuletzt geändert durch Einigungsvertrag vom 29.09.1990 (BGBl. II S. 885) hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Tangermünde in seiner Sitzung vom 20.01.93 die Aufstellung des Bebauungsplanes "An der Grünen Kuhle" beschlossen.

2. Planunterlagen

Planungsgrundlage für das Erschließungsgebiet ist der Lage-Höhenplan entsprechend den Gauß-Krüger-Koordinaten.

3. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes "An der Grünen Kuhle" umfaßt ein Gebiet nordwestlich der Stadt Tangermünde, Landkreis Stendal.

Das Gebiet fügt sich optisch in die vorhandene Bebauung ein bzw. wird dadurch auch eingegrenzt. Südwestlich bildet die Kirschallee einen Abschluß, nordöstlich die Breitscheidstraße.

In Richtung Nordwesten schließt sich landwirtschaftliche Fläche an, ohne intensive Bewirtschaftung.

Das Bebauungsgebiet "An der Grünen Kuhle" nimmt eine Fläche von 11,25 ha ein.

4. Planungsgrundlagen

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes stützen sich auf § 9 BauGB sowie die Bestimmungen der Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) und der Planzeichenverordnung vom 30.07.1981 (BGBl. I S. 833).

Das Plangebiet liegt im Trinkwasserschutzgebiet, Wasserschutzzone III.

Diagonal durch das Plangebiet verläuft eine Trinkwasserleitung DN 200 zur Versorgung der Ortslage Miltern sowie eine Schmutzwasserleitung DN 300.

5. Stand der Bauleitplanung

5.1 Vorbereitende Bauleitplanung

Der Flächennutzungsplan der Stadt Tangermünde liegt als Entwurf vor.

Der anstehende Bebauungsplan wurde aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt und fügt sich somit in die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung der Stadt Tangermünde ein.

Aufgrund der dringenden Notwendigkeit der Bereitstellung von Bauland für Wohnbauflächen ist die Aufstellung des Bebauungsplanes vor der rechtskräftigen Genehmigung des Flächennutzungsplanes gerechtfertigt.

5.2 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Gebiet "An der Grünen Kuhle" besteht kein verbindlicher Bebauungsplan.

Die städtebauliche Entwicklung und Ordnung bedarf rechtsverbindlicher Festsetzungen, die in inhaltlicher Abstimmung mit anderen Planentwürfen im Bebauungsplan festgelegt werden.

Der Bebauungsplan wird als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB) und wird damit Ortsrecht.

Aufgrund dessen ist der Bebauungsplan "An der Grünen Kuhle" aufgestellt worden.

6. Städtebauliche Situation

6.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes "An der Grünen Kuhle" schließt unmittelbar an das Stadtgebiet von Tangermünde an. Die Fläche wird eingegrenzt durch die Kirschallee und die Breitscheidstraße (Wohngebiet Dichterviertel).

6.2 Angrenzende Wohngebiete

Das "Dichterviertel" ist ein Wohngebiet mit ein- und zweigeschossiger Bebauung. Die Erschließung begann in den Jahren um 1930 und wurde in den Folgejahren laufend erweitert bis zur vollständigen Bebauung. Entlang der Breitscheidstraße wurden Siedlungshäuser errichtet.

Das Siedlungsgebiet unterhalb der Kirschallee entspricht seiner Bebauung nach dem des "Dichterviertels"; errichtet vor dem 2. Weltkrieg in den Jahren von 1930 - 1936, nach dem Krieg individuell auf- und umgebaut. Bauleitpläne nach dem Baugesetzbuch liegen daher nicht vor.

Es ist das Ziel des geplanten Bebauungsgebietes, die Lücke zwischen den o.g. Siedlungsgebieten zu schließen.

6.3 Bestehende Erschließung

Das geplante Bebauungsgebiet ist verkehrstechnisch optimal gelegen. Eingegrenzt durch die Kirschallee und die Breitscheidstraße sind nur die Erschließungsstraßen im Gebiet neu zu realisieren.

Schmutz- und Regenwasser können über die vorhandene Vorflut in den o.g. Straßen abgeleitet werden.

6.4 Wasserläufe

Im Norden grenzt der Flottgraben unmittelbar an das Bebauungsgebiet. Er entwässert die umliegenden Flächen, so daß eine landwirtschaftliche Nutzung möglich ist. Weiterhin bildet er die Vorflut für die Regenentwässerung der Breitscheidstraße.

Inwieweit der "Flottgraben" noch zusätzlich Oberflächenwasser aus dem Bebauungsgebiet aufnehmen kann, ist noch zu prüfen. Ein eventuell notwendiges Regenrückhaltebecken ist einzuplanen.

7. Planungsziel

Für das Bebauungsgebiet "An der Grünen Kuhle" ist planerisches Ziel die Sicherstellung von Bauland für Wohnraum. In Hinblick auf die städtische Entwicklung durch die Erweiterung der Infrastruktur, z.B. den Industriepark Tangermünde, wird steigender Bedarf an Wohnraum erwartet.

Das Planungsgebiet ist verkehrsgünstig gelegen und fügt sich in die bestehenden Verhältnisse ein.

8. Inhalt und Rechtswirkung des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan "An der Grünen Kuhle" enthält insbesondere Festsetzungen über:

- Verkehrsflächen,
- Baugebiete, Art der baulichen Nutzung einschließlich Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. nicht überbaubaren Grundstücksflächen,
- öffentliche Grünfläche,
- Flächen für Ausgleichsmaßnahmen.

Die Festsetzungen sind im einzelnen aus der Planzeichnung zu ersehen.

Im Bebauungsplan werden die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung festgeschrieben. Der Bebauungsplan wird als Satzung beschlossen und bildet somit die rechtliche Grundlage für Maßnahmen, die zum Vollzug des Baugesetzbuches erforderlich sind.

9. Verkehrstechnische Erschließung

Im Interesse der Wirtschaftlichkeit des Vorhabens, unter Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und einer optimalen verkehrstechnischen Lösung wurde der Bebauungsplan entwickelt.

9.1 Hauptzufahrtsstraße

Die verkehrstechnische Erschließung des Bebauungsgebietes erfolgt durch die 75 m lange Hauptzufahrtsstraße, welche an die Breitscheidstraße angebunden wird.

Der Straßenraum wird in Fahrbahn 4,50 m Breite und in Gehweg 1,75 m Breite aufgeteilt.

Das gesamte Verkehrsaufkommen des Plangebietes wird über die Hauptzufahrtsstraße abgewickelt.

9.2 Anliegerstraße

Anliegerstraßen sind als Mischflächen herzustellen.

Fußgänger, Radfahrer und Kfz. sind gleichberechtigte Verkehrsteilnehmer.

Durch die Anordnung der Straßen im Bebauungsgebiet wird gewährleistet, daß jedes Grundstück von zwei Richtungen angefahren werden kann und somit die Zufahrt zu jeder Zeit gewährleistet wird.

Das Erschließungssystem rechtfertigt auch die Straßenbreite von 4,50 m bei niveaugleichem Straßenkörper.

9.3 Kreisverkehr

Aus verkehrstechnischer und gestalterischer Sicht hat sich die Ausbildung eines Kreisverkehrs als günstig erwiesen. Der Kreisverkehr wird zentral im Bebauungsgebiet angeordnet und bildet die Verbindung der Hauptverkehrsstraße mit den Anliegerstraßen.

9.4 Verkehrsberuhigende Maßnahmen

Das gesamte Bebauungsgebiet einschließlich der Hauptzufahrtsstraße wird als "Verkehrsberuhigter Bereich" ausgeschildert. Daraus ergibt sich für alle Verkehrsteilnehmer Schrittempo. Einengungen und Versätze sollen dieses unterstreichen und die Kraftfahrer zum langsamen Fahren veranlassen.

9.5 Feuerwehruzufahrten

Alle Straßen sind so auszubilden, daß sie mit einer Achslast von 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 12 t befahren werden können.

Die Mindestbreite von 3 m wird eingehalten.

9.6 Ruhender Verkehr

Für den ruhenden Verkehr wurden im Bebauungsplan gesondert Flächen ausgewiesen. Die erforderlichen privaten Stellplätze sind grundsätzlich auf den Grundstücken anzuordnen.

9.7 Fußwege

Um den nicht motorisierten Verkehrsteilnehmern einen optimalen Zugang ohne lange Umwege zum Wohngebiet zu ermöglichen, ergänzen Fußwege das Straßennetz. Geplant sind zwei Wegverbindungen zur Kirschallee und ein Fußweg im Norden, der das Bebauungsgebiet mit der Breitscheidstraße verbindet.

9.8 Begrünungen

Da der Straßenraum so eng ausgelegt ist, daß eine sinnvolle Straßeneingrünung nicht angeordnet werden kann, sollen zur Sicherung der ökologischen Ausgleichsfunktion die privaten Grünflächen nach Maßgabe des Grünordnungsplanes mit einbezogen werden.

10. Baugebiete

10.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend dem Planungsziel und unter Berücksichtigung der vorhandenen Randbebauung der angrenzenden näheren Umgebung dient das Bebauungsgebiet dem Wohnen. Daher wird das gesamte Plangebiet als "Allgemeines Wohngebiet" gemäß § 4 Bau NVO ausgewiesen.

Um den Grundsätzen der Bauleitplanung gerecht zu werden, ein den Bedürfnissen der Bevölkerung entsprechende Wohnumwelt zu schaffen, sind die Arten von Nutzungen zulässig, die nach der geltenden Baunutzungsverordnung errichtet werden können. Die unter § 4 (3) Absatz 2, 4 und 5 aufgeführten Ausnahmen sind nicht zulässig.

10.2 Vollgeschosse

Für die Außenbereiche des Bebauungsgebietes wird die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse mit einem Vollgeschoß festgelegt.

Bereiche mit zwei Vollgeschossen sind im Bebauungsplan gekennzeichnet und werden in zentraler Lage des Planungsgebietes zugelassen.

Diese Festsetzungen tragen dazu bei, daß das künftige Wohngebiet dem Charakter der Umgebung entspricht.

10.3 Bauweise

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine offene Bauweise gemäß § 22 Bau NVO festgesetzt worden.

Die im Baugesetzbuch beschriebene Gestaltung der Hausformen, Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen bis höchstens 50 m Länge sind zugelassen.

Der bauordnungsrechtliche Mindestabstand ist einzuhalten.

10.4 Baugrenzen

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt durch Baugrenzen. Um das Straßenbild weiträumiger zu gestalten, wurde der Mindestabstand der vorderen Baugrenze zur Grundstücksgrenze mit 5 m festgelegt.

Gebäude und Gebäudeteile dürfen diese Grenzen nicht überschreiten.

10.5 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung beschreibt die Größe der Bebauung als Ergebnis aus den Festsetzungen zur Geschößzahl (z) Grundflächenzahl (GRZ) und der Geschößflächenzahl (GFZ).

- Grundflächenzahl ist die zulässige Grundfläche gemäß des § 19 Bau NVO, bezeichnet den Teil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt wird.

Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Grundfläche wird gemäß des Baugesetzbuches definiert als der Teil des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche überdeckt wird.

Für das Bebauungsgebiet "An der Grünen Kuhle" wurde eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt.

- Die Geschößflächenzahl beschreibt die Summe der Flächen aller Vollgeschosse. Bereiche mit einem Vollgeschoß erhalten die Geschößflächenzahl 0,4. Für die Bebauung mit zwei Vollgeschossen wird die Geschößflächenzahl mit 0,8 festgelegt.

- Gebäudehöhe

Die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen sollen gewährleisten, daß sich die entsprechenden Gebäude in das Orts- und Landschaftsbild einfügen. Gerade am Ortseingang/Siedlungsrand ist die Wirkung von Gebäuden mit großer Höhe zu berücksichtigen. Die im Bebauungsplan getroffenen Festlegungen zur Traufenhöhe und zur Höhe des Erdgeschoßfußbodens lassen ausreichend Spielraum für die architektonische Gestaltung der Gebäude, bilden andererseits jedoch einen gewissen Rahmen in den baulichen Proportionen.

10.6.Örtliche Bauvorschriften

- Dächer

Angesichts der Nähe der angrenzenden örtlichen Bebauung und der damit verbundenen Wirkung zum Stadtbild und zur offenen Landschaft sind Einschränkungen bezüglich der Dachgestaltung erforderlich.

Zugelassen werden nur zweiseitig geneigte Dächer im Farbton "rot", mit einer Dachneigung zwischen 30° und 49°.

11. Ver- und Entsorgung

Im Rahmen der weiteren Planungsphasen ist das Bebauungsgebiet bezüglich der Ver- und Entsorgung neu zu erschließen. Die innerhalb des Geltungsbereiches notwendigen Anlagen der Versorgungsträger für Gas, Strom, Trink- und Schmutzwasser können an das zentrale Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen werden.

Für die Verlegung der technischen Infrastruktur sind die öffentlichen Verkehrsflächen vorgesehen, entsprechend den technischen Richtlinien für die Anordnung von Ver- und Entsorgungsleitungen im Straßenraum.

Die Löschwasserversorgung ist im Rahmen der Trinkwasserversorgung zu gewährleisten.

Für den Standort der Übergabevorrichtung der Energieversorgung wird eine Fläche im Bereich der Breitscheidstraße festgesetzt.

Die fernmeldetechnische Versorgung des Planbereiches hat in Übereinstimmung mit den Erschließungsmaßnahmen zu erfolgen.

Oberflächenentwässerung

Vorrangig ist es anzustreben, anfallendes Regenwasser dem Grundwasser über Versickerung wieder zuzuführen.

Die entsprechend dem Baugrundgutachten vorgefundenen Bodenverhältnisse mit k_f -Werten von 5×10^{-5} bis 5×10^{-7} lassen eine Versickerung von Niederschlagswasser auf den Grundstücken nur unter größtem Aufwand an baulichen Maßnahmen zu.

Zur Regulierung des Oberflächenabflusses im Plangebiet wird es notwendig, anfallendes Niederschlagswasser von den Dachflächen der Regenwasserkanalisation zuzuführen.

Das Regenwasser von den Planstraßen und der Dachentwässerung soll über ein Rückhaltebecken (ausgebauter Graben) dem anschließenden Vorfluter zugeführt werden.

Hier bietet es sich an, den Graben entsprechend seiner Zweckbestimmung weitgehend naturnah zu gestalten, um damit eine Ausgleichsfunktion für die im Plangebiet versiegelte Fläche zu erhalten.

12. Flächenbilanz

Gesamtfläche	11,249 ha	100 %
davon öffentliche Verkehrsfläche	1,025 ha	9 %
davon Fläche für Trafo	0,010 ha	0 %
davon öffentliche Grünfläche	0,206 ha	2 %
Grundstücksflächen	10,018 ha	89 %
<hr/>		
davon überbaubare Fläche (GRZ 0,4)	4,007 ha	36 %
davon nicht überbaubare Fläche (Grün)	6,011 ha	53 %

Tangermünde, den 24.04.96

Dr. Opitz
Bürgermeister

