

GEMEINDE NEUNDORF, LANDKREIS STASSFURT

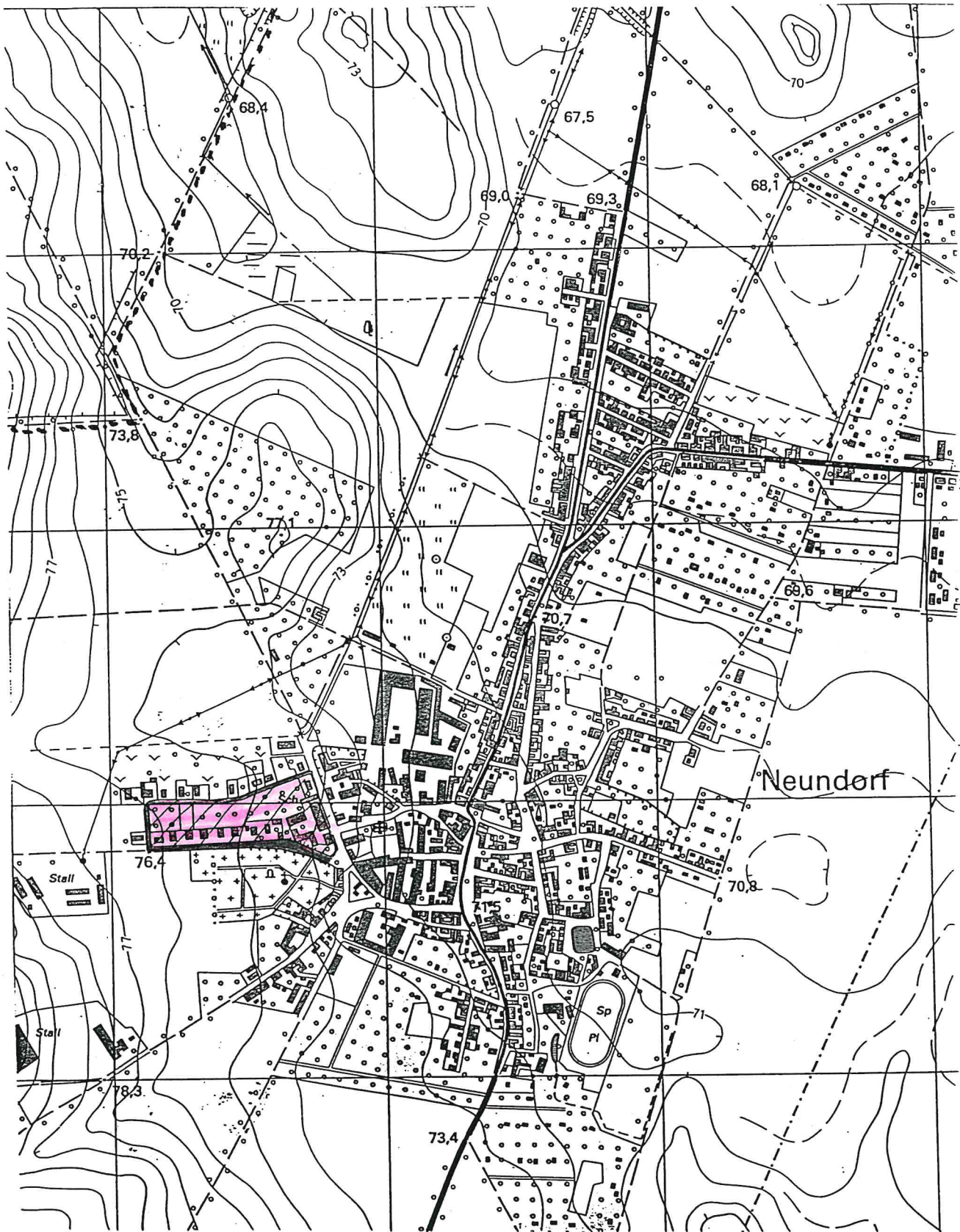
BEBAUUNGSPLAN NR. 3

"SCHULWEG"

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG

**Bearbeitet im Dezernat Bau der Gemeindeverwaltung
Neundorf**

Lageübersicht - Maßstab 1 : 10 000
Gemeinde Neundorf, Landkreis Staßfurt



Inhaltsverzeichnis

1. Begründung zum Bebauungsplan
 - 1.1. Allgemeine Erläuterungen des Vorhabens
 - 1.2. Erläuterung der geplanten Bebauung
 - 1.2.1. Notwendigkeit der Aufstellung, Ziele und Zwecke
 - 1.2.2. Maße der baulichen Nutzung und Bauweise
 - 1.2.3. Verkehrstechnische Erschließung
 - 1.2.4. Grünordnung
 - 1.2.5. Elektroenergie- und Erdgasversorgung
 - 1.2.6. Trinkwasserversorgung
 - 1.2.7. Kanalisation
 - 1.2.8. Müllentsorgung
 - 1.2.9. Fernmeldetechnische Versorgung

2. Textliche Festsetzungen
 - 2.1. Baugrenzen
 - 2.2. Bauweise
 - 2.3. Garagen und Stellflächen
 - 2.4. Gestaltung der Einfriedungen

1. Begründung zum Bebauungsplan

1.1. Allgemeine Erläuterungen

Bezeichnung: Erweiterung der Bebauung "Schulweg"
Standort: Gemeinde Neundorf
Landkreis Staßfurt
Land Sachsen-Anhalt
Gemarkung: Neundorf
Flur 5
Flurstücke 4 bis 25
Gesamtfläche: ca. 5,2 ha
Straßenanschluß: über die Hecklinger Straße zur Aschers-
lebener Straße oder Schulstraße in
Richtung Güstener Straße
Rechtsträger der
Grundstücke: private Eigentümer

Vorbereitung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durch die Gemeindeverwaltung Neundorf, Dezernat Bau.

Vorlage eines Bebauungsplanes durch die Gemeindeverwaltung Neundorf, Dezernat Bau.

1.2. Erläuterung der geplanten Bebauung

1.2.1. Notwendigkeit der Aufstellung, Ziele und Zwecke

Grundlage der Planaufstellung sind gemäß § 1 Abs. 3 und § 10 des BauGB die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO - Fassung vom 23.01.90) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanZVO - Fassung vom 30.07.1981).

Der Bedarf an angemessenem Wohnraum, individuellem Wohnen und Schaffung von Wohneigentum in und um Staßfurt sowie in Neundorf ist gestiegen.

Die Gemeinde Neundorf hat bereits in einem größeren Vorhaben diesem Bedarf entsprochen und eine Fläche von ca. 5,5 ha bebaut. Zur Abrundung des Ortsbildes und der Ortsbebauung sind aber auch einige Freiflächen im Innenbereich, die von privaten Bauwilligen genutzt werden möchten, städtebaulich zu ordnen.

Um eine geordnete Bebauung zu erreichen, ist es notwendig, diese Gebiete durch eine geordnete städtebauliche Konzeption vorzubereiten.

Die für diese Planung vorgesehenen Flächen liegen im Innenbereich nach § 34 BauGB und sind im Flächennutzungsplan als Kleinsiedlungsgebiet nach § 2 BauNVO ausgewiesen.

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes setzt somit die bauliche Nutzung als "Kleinsiedlungsgebiet" fest. Die Erweiterung der vorhandenen Bebauung soll durch den Bau von Einzelhäusern erfolgen, die jeweils einen individuellen Charakter tragen, d. h., daß hinsichtlich der Projektplanung der Häuser wenig gestalterische Vorschriften seitens der Gemeinde verlangt oder vorgegeben werden.

Die Erschließung des Baugebietes ist durch den vorhandenen Leitungsbestand, durch die zur Zeit erfolgte Erdgas-trassierung und die im Jahr 1994 vorgesehene Erschließung mit Abwasserkanal abgesichert.

Das vorhandene Baugebiet wurde in der Vergangenheit durch Kleingärten sowie landwirtschaftliche Nutzfläche bewirtschaftet, so daß keine baulichen Anlagen sowie Altlasten zu verzeichnen sind. Der Bedarf an landwirtschaftlicher oder kleingärtnerischer Nutzfläche ist nicht mehr zu verzeichnen.

Dieses Gebiet wird westlich durch landwirtschaftliche Nutzflächen bzw. bereits vorhandene Bebauung, im Osten durch die Hecklinger Straße mit Bebauung, im Süden mit Einzelhäusern und im Norden durch vorhandene Bebauung begrenzt.

1.2.2. Maße der baulichen Nutzung und Bauweise

Als Maß der baulichen Nutzung wird die Grundflächenzahl

$$\text{GRZ} = 0,4$$

festgesetzt.

Zur Wahrung des ländlichen Charakters sind grundsätzlich eingeschossige Gebäude (eventuell mit ausgebautem Dachgeschoß) vorzusehen.

Demzufolge wird die Geschoßflächenzahl gemäß § 20 der BauNVO als Obergrenze nicht ausgeschöpft und mit

$$\text{GFZ} = 0,8$$

festgelegt.

Als Dächer werden Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung zwischen 26° und max. 45° vorgeschrieben.

Die Höhe des Firstes, bezogen auf die vorhandene Geländeoberfläche, wird auf max. 9,00 m begrenzt. Nach § 22 Abs. 1 und 2 der BauNVO wird eine offene Bauweise vorgesehen.

Die bauordnungsrechtlichen Vorschriften über den Grenzabstand müssen beachtet werden. Weiterhin sind die überbaubaren Grundstücksflächen durch die Baugrenzen definiert.

1.2.3. Verkehrstechnische Erschließung

Das Kleinsiedlungsgebiet ist verkehrstechnisch durch zwei Ein- bzw. Ausfahrten erschlossen.

Von Staßfurt kommend erreicht man über den Plan, die Schulstraße und Hecklinger Straße die vorhandene Bebauung des Schulweges am Friedhof entlang, oder entlang der Schulstraße rechts abbiegend auf die Hecklinger Straße, die Einfahrt zur geplanten Bebauung.

Das Gebiet kann auf Grund seiner Lage als verkehrsberuhigte Zone ausgewiesen werden.

Die Breite der Fahrstraße wird mit 3,50 m für zwei sich begegnende PKW in verkehrsberuhigter Zone (Geschwindigkeitsdämpfung) bemessen.

1.2.4. Grünordnung

Für die Bepflanzung sind Bäume und Gehölze der standortgerechten Vegetation zu verwenden, die innerhalb der Privatgrundstücke anzuordnen sind.

Auf den Grundstücken sind pro 20 m² versiegelter Fläche 3 Stück einheimische Gehölze und Bäume zu pflanzen.

1.2.5. Elektroenergie- und Erdgasversorgung

Die Wohnsiedlung ist seitens der Erdgas Mittelsachsen GmbH mit Erdgas erschlossen, eine Erweiterung bzw. das Anschließen an den vorhandenen Leitungsbestand ist möglich.

Alle Straßen innerhalb und außerhalb erhalten eine sich harmonisch einfügende Straßenbeleuchtung.

Die Versorgung der Siedlung mit Elektroenergie erfolgt durch die Energieversorgung Magdeburg.

1.2.6. Trinkwasserversorgung

Das gesamte Gebiet kann durch den vorhandenen Trinkwasserleitungsbestand der MAWAG versorgt werden. Eine Erweiterung ist möglich.

Zur Deckung des erforderlichen Löschwasserbedarfs (46 l/s) werden Unterflurhydranten in den gesetzlichen Mindestabständen angeordnet.

1.2.7. Kanalisation

Da die Gemeinde Neundorf zum Abwasserverband "Bodeniederung" gehört, erfolgt die abwassertechnische Erschließung durch den privaten Betreiber Krüger-Hölter Wassertechnik GmbH.

Es wird ein Mischwasserkanal mit PE-Rohren ausgeführt. Alle Grundstücke werden regen- und schmutzwasserseitig angeschlossen. (Anschlußzwang gemäß Satzung des AV "Bodeniederung")

Es wird jedoch angestrebt, daß ein großer Teil der Regenwässer auf dem Grundstück versickert.

1.2.8. Müllentsorgung

Entsprechend den Festlegungen der Gemeinde erfolgt die Müllentsorgung über das kreisliche Abfallunternehmen. Jeder Bauherr muß sich hierfür eine eigene Mülltonne zulegen.

1.2.9. Fernmeldetechnische Versorgung

Der Anschluß hängt ab von der Gesamterschließung des Ortes. Die Erweiterung des Ortsnetzes an das Telefonnetz der Deutschen Bundespost ist für 1994 vorgesehen.

2. Textliche Festsetzungen

2.1. Baugrenzen

Für alle zu errichtenden Gebäude gilt die Festsetzung der Baugrenzen im Bebauungsplan.

Die Abstandsflächen gem. § 7 der Bauordnung sind einzuhalten.

Die Baugrenze wird, gerechnet ab Grundstücksgrenze straßenseitig, auf max. 15 m festgelegt.

Die Baulinie gemäß Lageplan wird auf 5 m ab Grundstücksgrenze Straße festgeschrieben.

2.2. Bauweise

Um den dörflichen Siedlungscharakter zu wahren, wird für die als Kleinsiedlungsgebiet ausgewiesene Bebauung grundsätzlich eine offene Bauweise gewählt.

2.3. Garagen und Stellflächen

Garagen können mit Grenzabstand, aber auch als Grenzgaragen errichtet werden.

Jedes Grundstück erhält eine Einfahrt zur Garage.

Die Garagenlänge wird auf maximal 8 m begrenzt, die Garagenhöhe auf 3,00 m.

2.4. Gestaltung der Einfriedungen

Einfriedungen der Grundstücke sind nur zulässig als

- lebende Hecken
- Holzzäune max. 0,8 m.

Erhalten Zäune einen Sockel oder Pfosten, so sind diese dem Hauptgebäude anzugleichen.

Sockel oder Pfosten aus Natursteinen sind zulässig.

Bei Einfriedungen der Grundstücke mit lebenden Hecken sind auch Tore und Türen aus Metall zulässig.

Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

A Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Abs. 1 und 2 BauGB und BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung:
Kleinsiedlungsgebiet gem. § 2 (1) und (2) *BauNVO*
2. Ausnahmen gemäß § 2 Abs. (3) BauNVO sind gemäß § 1 Abs. (6) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil dieses V/E-Planes
3. Stellung der baulichen Anlage (§ 9 Abs. 1 Satz 2 BauGB)
Die im Plan eingetragenen Hauptfirstrichtungen sind einzuhalten. Der Abstand zu den äußeren Straßenbegrenzungslinien muß mindestens 5,0 m betragen.
4. Die Baugrenze, gerechnet ab Grundstücksgrenze, wird auf max. 15 bzw. **22** m festgeschrieben.

B Gestaltungssatzung mit bauordnungsrechtlichen Festsetzungen

(§ 9 Abs. 4 i.V.m. § 83 BauO)

- § 1 Geltungsbereich
Diese örtliche Bauvorschrift über Gestaltung (ÖBV) gilt für den Geltungsbereich des B-Planes "Schulweg".
- § 2 Dachgestaltung
- (1) Als Dächer werden Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung zwischen 26° und max. 45° vorgeschrieben.
 - (2) Die Höhe des Firstes, bezogen auf die vorhandene Geländeoberfläche, wird auf max. 9,00 m begrenzt.
 - (3) Nach § 22 Abs. 1 und 2 BauNVO wird eine offene Bauweise vorgesehen.
- § 3 Gestaltung der Einfriedungen
- (1) Einfriedungen sind nur zulässig als
 - lebende Hecken,
 - Holzzäune max. 0,8 m
 - (2) Erhalten Zäune einen Sockel oder Pfosten, so sind diese dem Hauptgebäude anzugleichen.
 - (3) Sockel oder Pfosten aus Natursteinen sind zulässig. Bei Einfriedungen der Grundstücke mit lebenden Hecken sind auch Tore und Türen aus Metall zulässig.

§ 4 Garagen und Stellflächen

Garagen können mit Grenzabstand, aber auch als Grenzgarage errichtet werden.

Jedes Grundstück erhält eine Einfahrt zur Garage.

Die Garagenlänge wird auf max. 8,00 m begrenzt, die Garagenhöhe auf 3,00 m.

§ 5 Grünordnung

Für die Bepflanzung sind Bäume und Gehölze der standortgerechten Vegetation zu verwenden.

Auf den Grundstücken sind pro 20 m² versiegelter Fläche 3 Stück einheimische Gehölze und Bäume zu pflanzen.

§ 6 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig gem. § 81,1 LBauO Sachsen-Anhalt handelt, wer als Bauherr oder sonstiger Verantwortlicher vorsätzlich oder fahrlässig die §§ 2 - 6 dieser örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt.

Die Ordnungswidrigkeit kann gem. § 81,3 LBauO Sachsen-Anhalt mit einer Geldbuß bis zu 100.000,00 Deutsche Mark geahndet werden.