

Begründung

Zum Entwurf

der Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 01/91

Wohngebiet „Am Gänseanger“

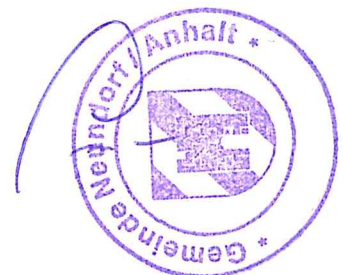
mit örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung
nach § 87 Abs. 3, Satz 1 und 4 BauO LSA

Bauherr: Interessengemeinschaft Wohngebiet
„Am Gänseanger“

Planung: HJK Ingenieurbüro Krauß
Hoch- und Tiefbauplanung
Dipl.-Ing. Hans-Jürgen Krauß
Windmüllerstraße 2

39418 Staßfurt

Aufgestellt: Staßfurt, 15.03.2001
Projekt – Nr.: 052/00



Urschrift

Inhaltsverzeichnis

| | Seite |
|--|-------|
| 1. Begründung der Erweiterung des Bebauungsplanes Wohngebiet „Am Gänseanger“ | 3 |
| 1.1 Allgemeine Erläuterung des Vorhabens | 3 |
| 1.2 Erläuterung des geplanten Vorhabens | 4 |
| 1.2.1. Notwendigkeit der Planaufstellung, Ziele, Zwecke und Auswirkungen des erweiterten Bebauungs- planes | 4 |
| 1.2.2. Maße der baulichen Nutzung und Bauweise | 4 |
| 1.2.3 Grünordnung | 5 |
| 1.2.4. Gestalterische Festsetzungen | 5 |
| 1.2.5. Fläche bei eventueller Erweiterung Wohngebiet „Am Gänseanger“ Straßenverkehrsfläche vorgesehen | 5 |
| 1.2.6. Regenwasser | 5 |

1. Begründung zum erweiterten Bebauungsplan

1.1 Allgemeine Erläuterung des Vorhabens

| | |
|--------------|---|
| Bezeichnung | Erweiterung des Bebauungsplanes Wohngebiet „Am Gänseanger“ zur Errichtung von Nebenanlagen und Garagen in Neundorf |
| Standort | Gemeinde Neundorf Landkreis Aschersleben - Staßfurt Land Sachsen - Anhalt |
| Gemarkung | Neundorf Flur 2 Flurstück 296, 297, 672-683 |
| Gesamtfläche | ca. 3.795 m ² |

1.2 Erläuterung der geplanten Erweiterung des Bebauungsplanes

1.2.1 Notwendigkeit der Planaufstellung, Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Erweiterung des Bebauungsplanes

Der B-Plan Wohngebiet „Am Gänseanger“ wurde aus dem bestätigten Flächennutzungsplan der Gemeinde Neundorf entwickelt. Dieser Bebauungsplan soll um eine Breite von 15 m in nördlicher Richtung erweitert werden.

Grundlage der Planaufstellung sind das BauGB (Fassung vom 27. August 1997) die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO - Fassung vom 22. April 1993) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanzV 90 - Fassung vom 18.12.1990).

Durch die vorliegende Erweiterung des Bebauungsplanes des Wohngebietes „Am Gänseanger“ in Neundorf ist eine Abrundung der Wohnsiedlung durch einen Grünstreifen zur nördlichen, ackerbaulich genutzten Fläche entstanden. Der Grünstreifen bietet gleichzeitig Schutz vor Wind und Schneeverwehungen.

Der Geltungsbereich der Erweiterung als Gartenland läßt die Errichtung von Nebenanlagen, Stallungen, Garagen, und Carports, nach den Vorschriften der BauNVO §§ 12 und 14 zu. Eine separate Erschließung des erweiterten Teiles des vorhandenen Bebauungsplanes entfällt, da die Grundstücke im Geltungsbereich durch die vorhandene Erschließungsstraße südlich des Umrings erschlossen wurden.

Das betreffende Gelände wurde in der Vergangenheit landwirtschaftlich genutzt, so daß keine baulichen Anlagen sowie Altlasten zu verzeichnen sind.

Die im Nordwesten des Bebauungsplanes festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche dient der Fortsetzung der vorhandenen Erschließungsstraße, um eine langfristige Erweiterung des Baugebietes zu ermöglichen.

1.2.2 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

Die Grundflächenzahl wird mit 0,4 und die Geschosßflächenzahl ebenfalls mit 0,4 festgesetzt, um eine Angleichung an die im gültigen Bebauungsplan Wohngebiet „Am Gänseanger“ festgesetzten Maße zu gewährleisten. Die Obergrenzen des § 17 BauNVO werden eingehalten.

Nach § 22 Abs. 1 und 2 BauNVO wird eine offene Bauweise, wie im vorhandenen Wohngebiet, festgelegt. Sinn ist die Wahrung des dörflichen Siedlungscharakters.

Die Größe der mit Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen überbaubaren Grundstücksfläche ist so gewählt worden, daß ein harmonischer Übergang von der Eigenheimsiedlung zu der offenen Feldflur gegeben ist.

1.2.3. Grünordnung

Der Geltungsbereich des erweiterten Bebauungsplanes sieht Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen) nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB vor.

Nördlich des vorhandenen Wohngebietes „Am Gänseanger“ bezweckt ein zu pflanzender 5,00 m breiter Grünstreifen eine optische Abgrenzung zur ackerbaulich genutzten Fläche sowie einen Schutz vor Wind und Schneeverwehung. Gleichzeitig stellt diese Ortsrandeingrünung einen weicheren Übergang zur umliegenden Landschaft.

1.2.4. Gestalterische Festsetzungen

Die gestalterisch sensible Lage des erweiterten Bebauungsplanes am Ortsrand erfordert eine Anpassung der Dachformen und Dachdeckungen an die vorhandene Wohnbebauung. Als Dächer werden Flachdächer und Satteldächer, mit angepaßter Neigung zum Hauptgebäude, vorgeschrieben. Weiterhin werden nicht glänzende Dachsteine gefordert, um nachbarrechtliche Störungen vorzubeugen und zu vermeiden, auch sind sie nicht ortstypisch.

Eine Angleichung der gestalterischen Festsetzungen an die integrierte örtliche Bauvorschrift des ursprünglichen Bebauungsplanes 01/91 ist Ziel dieser Begründung.

1.2.5. Fläche bei eventueller Erweiterung Wohngebiet „Am Gänseanger“ für Straßenverkehrsfläche vorgesehen „A“

Die Fläche wird derzeit privatrechtlich genutzt.

Um eine langfristige Erweiterung des Bebauungsgebietes zu ermöglichen, wurde eine privatrechtliche Einigung über einen eventuellen Rückkauf mit dem Grundstücksbesitzer vereinbart. Dieser verpflichtet sich damit, bereits errichtete Nebengebäude wieder abzureißen.

Damit wird eine Anbindung zwischen der vorhandenen Erschließungsstraße des WG „Am Gänseanger“ und der eventuellen Erweiterung ermöglicht.

1.2.6. Regenwasser

Die Versickerung von Niederschlagwasser ist mit erheblichen Schwierigkeiten verbunden. Jeder Bauherr muß beim Landkreis Aschersleben – Staßfurt hierfür eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde einholen.

Im Geltungsbereich des B-Planes ist mit hohen Grundwasserständen zu rechnen. Die Bauherren haben entsprechende technische Vorkehrungen zu treffen.

Hinweis:

Das Wohngebiet „Am Gänseanger“ war durch einen Deichbruch vom Hochwasser 1994 betroffen.