



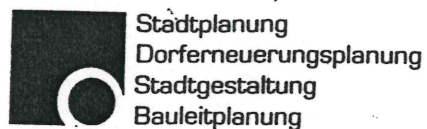
GEMEINDE HOHENERXLEBEN SACHSEN - ANHALT

BEBAUUNGSPLAN NR. 02 / 92

WOHNGEBIET " ALTE SCHENKENBREITE "

**Diese Planung wurde erstellt
im Auftrag der Gemeinde
Hohenerxleben**

Für die fachliche Mitarbeit zeichnet



**BÜROGEMEINSCHAFT
FÜRSTE & PARTNER**

SHELLHEIMER-PLATZ 9
O - 3060 MAGDEBURG
TEL. / FAX. 0391 / 561 3606
AUTO.TEL. 0161 / 2 53 69 54

B E G R Ü N D U N G Z U M B - P L A N N R. 0 2 / 9 2

H O H E N E R X L E B E N W O H N G E B I E T
" A L T E S C H E N K E N B R E I T E "

I N H A L T S A N G A B E

<i>Gliederung der Begründung</i>	<i>Seite</i>	<i>gem. BauGB</i>
1. Allgemeines.....	3	
<hr/>		
1.1 Grundlagen.....	3	
1.2 Planunterlage.....	3	
1.3 Abgrenzung des Geltungsbereiches...	3	§ 9 Abs.7
1.4 Topografie des Plangebietes.....	5	
2. Rahmenbedingungen für den B - Plan 9		
<hr/>		
2.1 Entwicklung aus dem Flächen- nutzungsplan.....	9	§ 8 Abs.2
2.2 Anpassung an die Ziele der Raum- ordnung und Landesplanung.....	10	§ 1 Abs.4
2.3 Ziele, Zwecke und Notwendigkeit Bebaungsplanes.....	10	§ 9 Abs.8
3. Wesentlicher Inhalt des B- Planes 11		
<hr/>		
3.1 Art der baulichen Nutzung.....	11	§ 9 Abs.1
3.2 Maß der baulichen Nutzung.....	11	§ 9 Abs.1
3.3 Bauweise, Überbaubarkeit.....	11	§ 9 Abs.1
3.4 Gestalterische Festsetzungen / Örtliche Bauvorschrift.....	13	§ 9 Abs.4/5
3.5 Erschließungsmaßnahmen.....	14	§ 9 Abs.1 (11)
3.6 Nebenflächen.....	14	§ 9 Abs.1 (15)
3.7 Ver- und Entsorgung.....	15	§ 9 Abs.1
3.8 Immissionsschutz, Lärmschutz.....	16	DIN 18 005
3.9 Flächenübersicht.....	17	
3.10 Kostenübersicht.....	18	
<hr/>		
4. Bodenordnende Maßnahmen.....	18	
<hr/>		
5. Sozialmaßnahmen.....	19	§ 180

Anlagen

-
- * Informelle Planung - Bebauungsskizze
 - * Textliche Festsetzungen
 - * Verfahrensvermerke

 - * Planzeichnung

1. Allgemeines

1.1 Grundlagen

Grundlage der Planaufstellung sind § 1 Abs. 3 und § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 08.12.1990 (Bundesgesetzblatt I, S. 2253); die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132); die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990) vom 18.12.1990 ; das Gesetz über die Bauordnung (BauO) vom 20.07.1990 (GBl. Teil 1 Nr. 50 , S. 929 ff.)

1.2 Planunterlage

Als Planunterlage diente die Katasterkarte der Flur Hohenerxleben, Flur 4, im Maßstab 1 : 2 500 und der durch den Vermessungsing. A. Böttcher, Magdeburg, Schellheimer Platz 09, hergestellten Lage- und Höhenplan im M. 1 : 500.

Zum Zwecke der Übersichtlichkeit wurden beide Karten in den Maßstab 1 : 500 gebracht.

1.3 Abgrenzung des Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt im Südosten der Ortslage Hohenerxlebens.

Es wird umgrenzt :

*im Süden : durch die Kreisstraße LIO Nr. 73 und daran anschließend das Gewerbegebiet Hohenerxleben (Bebauungsplan Nr. 01/ 91).

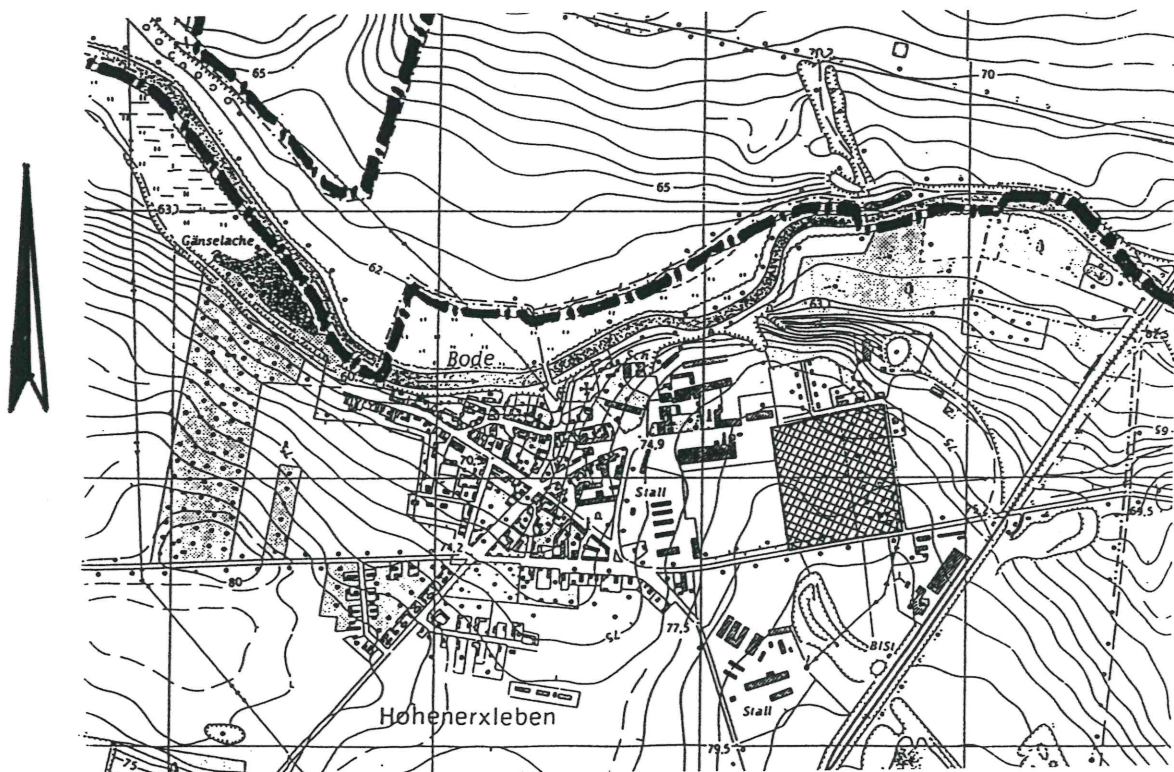
*im Westen: durch Teile der Ortslage, die im F-Plan als Gewerbebereiche fixiert wurden.

*im Osten : durch Eigenheimbebauung und sich daran anschließend die Fabrikstraße.

*im Norden : durch den Birkenweg und sich daran anschließend Eigenheimbebauung.

Bild 1

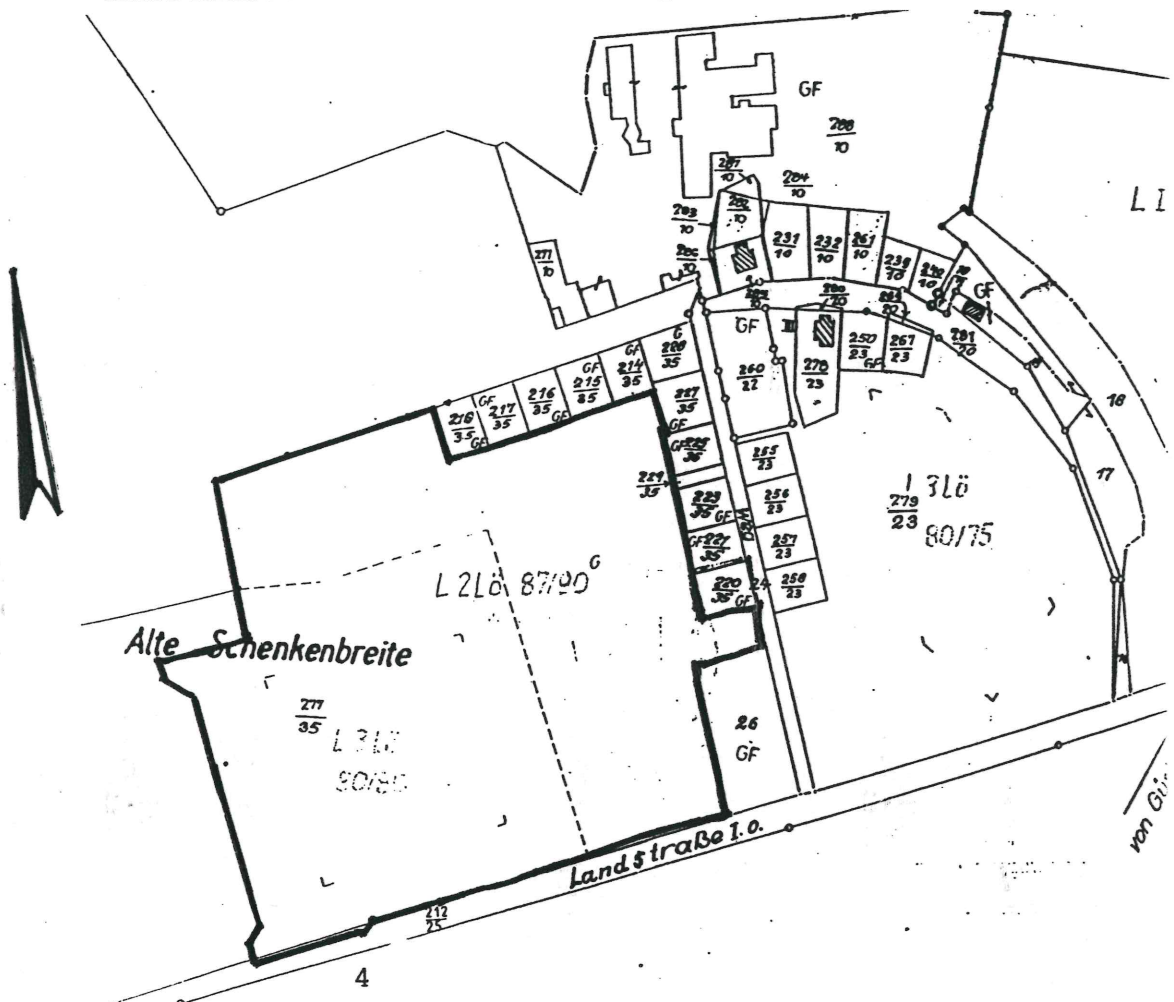
Übersichtskarte/ Einordnung in die Umgebung



Die Flächenausweisung beinhaltet folgende Grundstücke der Gemarkung Hohenerxleben, Flur 4 :

Bild 2

Ausschnitt aus dem Flurkartenplan



Flurstück Nr.

24
212/15
277/35

*** Straße Fabrikstraße
*** Straße LIO Nr. 73

*** = Es werden nur Aussagen für bestimmte Bereiche dieser Flurstücke getroffen (im wesentlichen Anbindungen an das übergeordnete Straßensystem.usgehend von der bisher praktizierten Art und Weise des Umgangs mit Grund und Boden sind mehrere Flächen, die dem Grundstück 277/ 35 zuzuordnen sind, momentan durch die südlich des Birkenweges befindlichen Einfamilienhäuser und die westlich der Fabrikstraße befindlichen Eigenheime genutzt. Das Flurstück 277/35 ist VE und wird momentan durch die Treuhandanstalt verwaltet. Nach Kauf der Kommune (Verhandlungen dazu laufen derzeit), wird die Kommune die genannten Flächen den jetzigen Nutzer zur Pacht anbieten. Entsprechende Vorgespräche mit den jetzigen Nutzern haben dazu stattgefunden.

Die in die Planung einzubeziehende Fläche beträgt

ca. 51 000 m²

1.4 Topografie des Planbereiches

Aus den im Lage- und Höhenplan eingetragenen Höhenpunkten geht hervor, daß das Gelände nahezu eben ist. Ein leichtes Gefälle, absolut ca. 2,0 m, von Süd nach Nord.

Die Erschließungsmaßnahmen passen sich den vorhandenen Geländebeziehungen an.

Baugrund

Der Baugrund wurde durch 3 Baugrundbohrungen (Endteufe 1,2 bis 2,1 m) und 4 Sondierungen (Endteufe 1,2 bis 2,5 m) jeweils bis zur Verwitterungszone des Festgesteins abgeteuft. Folgender Schichtenaufbau wurde angetroffen :

Die 0,6 bis 0,8 m mächtige Schwarzerdeschicht wird von max. 0,6m mächtigen Löß (feinsandig, schwach toniger Schluff) unterlagert.

Das Liegende bildet die Verwitterungszone des Festgesteins (bereits ab 0,6- 1,5 m unter OKG). In Vertiefungen des Festgesteinplateaus wurden im

Bereich der B3 / S2 stark schluffige, kiesig bis steinige Feinsande angetroffen, die als Reste einer Mergelmoräne angesprochen wurden.

Bild 3

Ausschnitt aus der geologischen Karte



Die Schwarzerde weist ungenügende Tragfähigkeitseigenschaften auf und ist für Gründungszwecke nicht geeignet.

Die darunter befindlichen Baugrundsichten sind ausreichend tragfähig (Löß, Feinsand, Schluff) bis sehr gut tragfähig (Festgestein) und somit als Gründungsschicht geeignet.

Die vorgefundenen Baugrundverhältnisse lassen normale Aufwendungen für die Schachtung und Gründung der Häuser erwarten, soweit das kompakte Festgestein nicht berührt bleibt.

Für die Gebäude, die höhenmäßig so angeordnet werden, daß sie die Festgesteinschicht durchfahren, sind Mehraufwendungen wahrscheinlich.

Hinsichtlich der Eignung des Aushubs sind folgende Vorgaben zu erfüllen :

* Die Schwarzerde ist abzutragen und einer Wiederverwendung als Kulturboden zuzuführen.

* Löß, steinige Feinsande und Schluffe sowie Festgesteinsbrocken sind für Verfüllungen ohne Verdichtungsanforderungen (z.B. zur Errichtung des Lärmschutzwalles) geeignet.

Unter Maßgabe einer Unterkellerung und der Vorgabe der in den textlichen Festsetzungen Pkt. 2.1 vorgegebenen max. Erdgeschoßfußbodenhöhe wird knapp im kompakten Festgestein gegründet.

Wechseln die Schichten an der Schachtungssohle, ist eine Vereinheitlichung der Gründungsschicht durch Einschaltung eines 0,3 m dicken Polsters aus nichtbindigen, verdichtungsfähigen Sanden vorzusehen. Die Sande sind intensiv zu verdichten.

Hydrologie Am Standort ist kein oberflächennaher Grundwasserleiter vorhanden. Während der Bohrarbeiten (Februar 1992) wurde kein Grundwasser angetroffen.

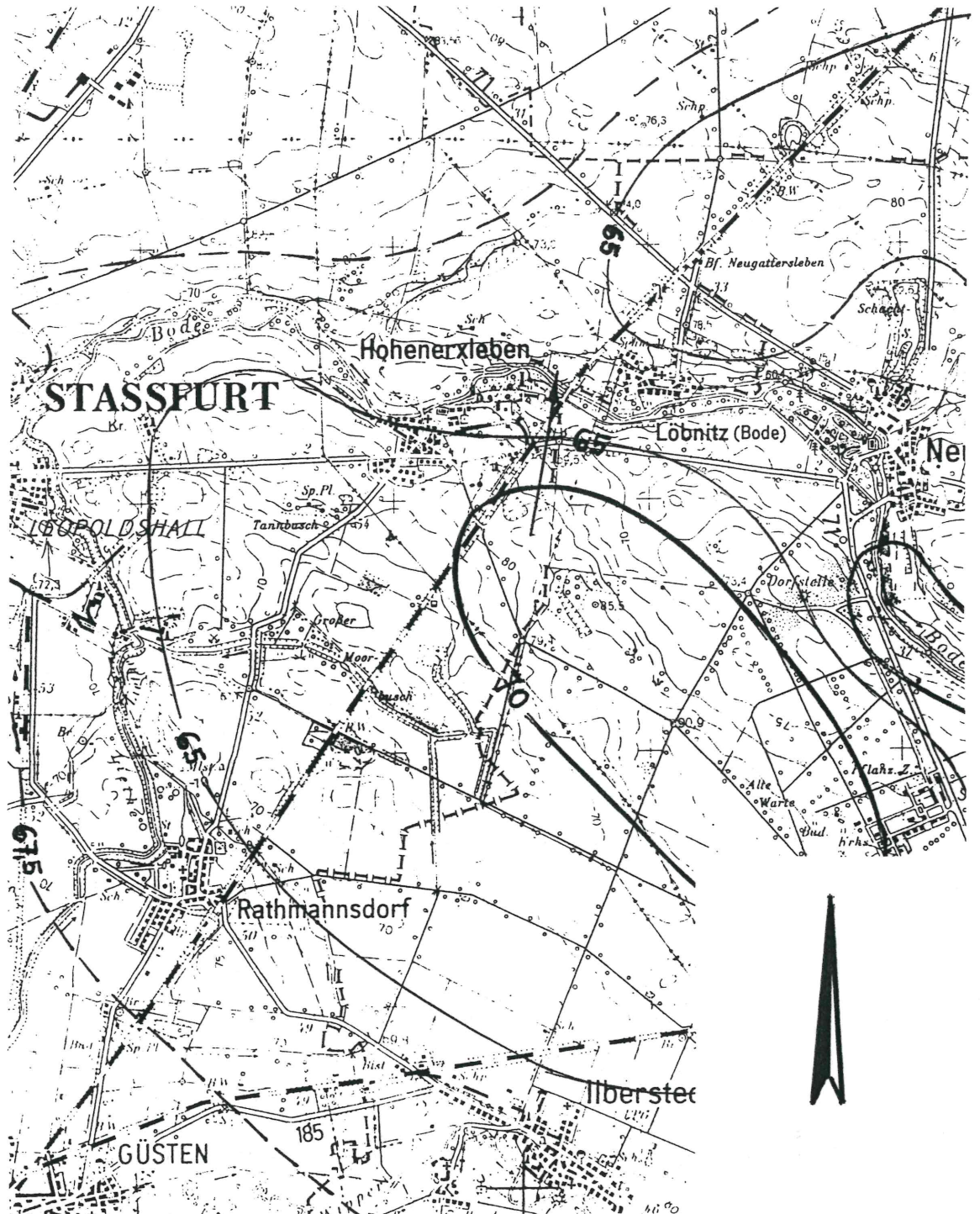
Der Standort liegt im Einflußgebiet der Bode. Der Grundwasserabfluß erfolgt in nördliche Richtung zur Bode. Lt. Hydrogeologischer Karte ist im Begutachtungsgebiet ein mittlerer Grundwasserstand von 65,00 m ü. OKG zu erwarten. Dieser Wert liegt in etwa 11,0 - 13,0 m unter OKG.

Aufgrund der oberflächennahen bindigen Schichten muß mit Oberflächenvernässungen und Schichtenwasser gerechnet werden.

Zum Schutz vor drückender Staunässe und Schichtenwasser macht sich die Anordnung einer Dauerdrainage erforderlich. Kellerfußböden sind darüberhinaus gegen nichtdrückende Erdfeuchtigkeit bzw. aufsteigende Feuchte zu sperren.

Zur Vergrößerung des oberflächigen Abflusses von Niederschlagswasser wird empfohlen, ein Geländegefälle vom Gebäude weg anzuordnen.

Aus Bild 4 kann die allgemeine Fließrichtung des Grundwassers abgeleitet werden. Die Fließrichtung verläuft von Süd nach Nord (Richtung Bode).



Gegenwärtige Nutzung Das zu überplanende Gebiet wird derzeit als Ackerfläche bewirtschaftet. Teilbereiche des Flurstückes werden als Gartenfläche genutzt. Diagonal von Nordwest nach südost verläuft eine Elektroenergiefreileitung 15 kV, die abgebaut wurde. Die Masten sind noch existent und können eliminiert werden. Im Geltungsbereich des B-Planes befindet sich eine Trafostation des örtlichen Energieversorgungsbetriebes, der auch für das Plangebiet

versorgungswirksam wird.

2. Rahmenbedingungen für den B- Plan

2.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der vorliegende Bebauungsplan wurde aus dem durch die Obere Verwaltungsbehörde genehmigten Flächennutzungsplan entwickelt.

Im Flächennutzungsplan ist der Planbereich als Allgemeines Wohngebiet nach § 17 der BauNVO dargestellt.

Der sich im Westen des Gebietes anschließende Bereich ist im F- Plan als Abpflanzung zwischen dem gewerblichen Bereich und dem Wohnbereich gekennzeichnet.

Ausgehend von der preislichen Konstellation der Grundstücke und dem Investitionsdruck, unter dem die Kommune Hohenerxleben steht, wurde statt einer Abpflanzung ein Mischgebietsbereich angeordnet, der immissionsseitig eine Abschirmung der Wohngebietsbereiche unterstützen soll.

Bild 5 Darstellung des Planungsbereiches in der genehmigten Fassung des FNP



2.2 Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Für die Aufstellung der Bauleitpläne existiert nach § 1 Abs.4 die Verpflichtung, diese mit den Zielen der Raumordnung und der Landesplanung vereinbar zu gestalten.

Der Standort Hohenerxleben wird sich im Wohnungsreich entwickeln.

Durch seine Lage zur Kreisstadt Staßfurt, den günstigen verkehrlichen Anbindungsmöglichkeiten über die geplante BAB 14 Halle - Magdeburg (Auffahrt Staßfurt) und die LIO Nr. 73 ist diese siedlungsstrukturelle Entwicklungsmöglichkeit vorgegeben.

Mit den im Weiteren genannten Auflagen und Einschränkungen paßt sich das Wohngebiet zweifelsfrei in die von Land und Regierungsbezirk verfolgte städtebaulichen Zielsetzungen ein.

2.3 Ziele, Zwecke und Notwendigkeit des B- Planes

Im Gemeindegebiet Hohenerxleben stieg die Nachfrage an Wohnraum in den letzten Monaten an. Hervorgerufen wird diese Entwicklung sowohl durch eine Eigendynamik als auch durch den Wunsch mehrerer Bürger aus der Stadt Staßfurt, ihren Wohnsitz nach Hohenerxleben zu verlegen, hervorgerufen. Ein weiterer Bedarfsanstieg ist im Zusammenhang mit den sich ansiedelnden Betrieben zu erwarten.

Bei der Gemeindeverwaltung liegen momentan 25 Anträge auf Bereitstellung von Bauplätzen vor. Neben dem Bedarf an Ein- und Zweifamilienhäusern und einem Anteil an freifinanziertem Wohnungsbau in Form von Hausgruppen ist auch ein Bereich für den Sozialen Wohnungsbau vorgesehen. Dieser Soziale Wohnungsbau umfaßt einen Bedarf von 12 Wohnungen. Der vorliegende Bebauungsplan hat neben dem Zweck, die gewünschten Bauplätze zur Verfügung zu stellen, eine geordnete Bebauung, Nutzung und Gestaltung zu sichern und die rechtlichen Voraussetzungen für die Herstellung der Erschließungsanlagen zu schaffen.

Der Bebauungsplan ist notwendig, um gem. § 1 Abs. 3 BauGB eine geordnete städtebauliche Entwicklung der Gemeinde zu garantieren und planungsrechtlich abzusichern.

3. Wesentlicher Inhalt des B- Planes

3.1 Art der baulichen Nutzung

Textliche Festsetzung Für den Planbereich wird ein Reines Wohngebiet, ein Allgemeines Wohngebiet und für Teilbereiche ein Mischgebiet vorgesehen.

Nr. 1.1

Nr. 1.2 Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung als Reines bzw. Allgemeines Wohngebiet entspricht dem Ziel, die gewünschte Hauptnutzung - die Einordnung von Wohngebäuden - zu unterstreichen. Die Einordnung eines Mischgebietes unterstreicht den Willen der Kommune einerseits zwischen den ansich nicht verträglichen Nutzungen Wohnen und Gewerbe einen "Puffer" zu schalten und andererseits dem wachsenden Bedarf an Kleingewerbe und Dienstleistungseinrichtungen Rechnung zu tragen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Nr. 2 Die im B- Plan ausgewiesenen Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung resultieren aus der BauNVO. Die z.T. reduzierten Werte wurden in Ansatz gebracht, um dem ländlichen Charakter des gesamten Umfeldes Rechnung zu tragen. Die praktizierten Abstufungen berücksichtigen die vorhandenen baulichen Verhältnisse.

Nr. 2.1 Die Definition der Höhe der Vollgeschosse und der Bezugsgröße der Erdgeschoßfußbodenhöhe erfolgte, um eine einheitliche Grundlage zu schaffen. Die Einordnung von "Stelzenhäusern" wird damit vermieden, obwohl die Höhenordinate des Festgesteins eine "unbegrenzte" Tieferlegung der Gebäude kaum ermöglicht. Die Festsetzung der maximalen Erdgeschoßfußbodenhöhe mit 0,8 m über OKG trägt dem Rechnung.

3.3 Bauweise, Überbaubarkeit

Nr. 2.2 Im Plangebiet werden Bereiche für die offene Bauweise ausgewiesen. Diese zwingend vorgeschriebene Bauweise - bezogen auf die erschließende Verkehrsfläche - berücksichtigt die Entwicklungsrichtung, in Randlage der Ortslage eine lockere Bebauung zu ermöglichen.

Die Zulassung von Nebengebäuden als Grenzbau erfolgte um eine Variabilität und optimale Ausnutzung der Grundstücke zu sichern.

Nr. 2.3 Das Plangebiet wird mit Baugrenzen belegt. Diese Baugrenzen ermöglichen den Bauherren eine

optimale Gebäudeausrichtung unter Berücksichtigung der "Sonnenausrichtung" .

Die Baugrenzen haben im Wesentlichen einen Abstand von 5,0 m zur erschließenden Straße. Dieser Abstand garantiert die Zuordnung von Stellplatzbereichen in "Senkrechtaufstellung" vor den Gebäuden.

Die Vorgabe der Baugrenzen erfolgt so, daß eine große Variabilitätsmöglichkeit entsteht. Somit sind sowohl Einzel- als auch Doppelhäusern möglich. Besonders im westlichen Geltungsbereich sind auch Hausgruppen erwünscht- die Anordnung der Baugrenzen ermöglicht dieses.

4. Sonstiges

Nr. 3.1 Der dargestellte Wegequerschnitt ermöglicht, daß einerseits alle Grundstücke gut erreichbar sind. Bemessungsgrundlage für das Wegesystem ist das Verkehrsaufkommen.

Der Gesetzgeber schreibt das Freihalten der Sichtbeziehung an Kreuzungen und Einmündungen vor. Diese Sichtbeziehungen gehen von 0,8 m Höhe aus. das entstehende Sichtdreieck ist freizuhalten. Diese Restriktion kommt nur an der "Ausfahrt" am Birkenweg und an der Planstraße an der LIO Nr.73 zum tragen; in anderen Bereichen überwiegt die Funktion der VERKEHRSSBERUHIGUNG .

Nr.3.2 Diese Forderung ergibt sich zwingend aus § 202
Nr.3.3 BauGB .

Nr.3.4 Die bei der Erschließung anfallenden Kosten werden entsprechend den Vorschriften auf die einzelnen Bauherren umgelegt. Es ist das Ziel der Kommune diese Kosten gering zu halten. Ein wesentlicher Punkt ist die Reduzierung der Kanalanschlußgebühren. Dieser "ökonomischen Betrachtungsweise" schließen sich auch weitere Überlegungen dergestalt an, daß das Niederschlagwasser " vor Ort entsorgt wird" . Dazu sollen die auf den Grundstücken anfallenden Regenwassermengen in den Untergrund versickert werden. Das aus den öffentlichen Flächen "resultierende" Niederschlagwasser wird in die Regenwasserkanalisation geleitet, die ohnehin durch das Plangebiet führt und die Verbindung herstellt zwischen dem Gewerbebereich südlich der LIO 73 und dem Vorfluter Bode.

Nr.3.5 Die Verringerung des anfallenden Niederschlagwasser erfolgt durch die Reduzierung der Grundflächenzahlen (---> Nr. 2.) und die Vorgaben bei der Verwendung von Wegebaumaterialien.

Nr.3.6 Die Festlegungen hinsichtlich der Begrünung-
Ausweisungen erfolgt, um Sicht- und

Absorptionsschutz für die Wohnnutzung zu ermöglichen.
Als Bepflanzung werden folgende Arten vorgeschlagen:

An Einzelstandorten entlang der Planstraße --->
Spitzahorn - acer platanoides
Bergahorn - acer pseudo-platanus

An markanten Punkten(Wegabgängen etc.) --->
Winter- Linde - tilia cordata

Sonstige Gehölzflächen --->
Feldahorn - acer campestre
Traubenkirsche - prunus padus
Mehlbeere - sorbus thuringiaca

Sträucher --->
Pfaffenhütchen - euonymus europaeus
Schneeball - viburnum opulus
Rote Heckenkirsche - lonicera xylosteum

Nr. 3.7 Um die einzelnen Nutzungen Gewerbe/ Wohnen voneinander zu trennen, wurden hinsichtlich der zu erwartenden Lärmimmission Schallschutzmaßnahmen angesetzt. In den aus dem Planteil ersichtlichen Lärmschutzwällen wird gleichzeitig das Gros der Aushubmassen aus den öffentlichen Strassen und den Bauwerken untergebracht .

3.4 Gestalterische Festsetzungen / Örtliche Bauvorschrift

Nr. 4.1 -4.6 Im Ergebnis verschiedener Erhebungen in der Ortslage von Hohenerxleben sieht es die Kommune als geboten an, mit einer Gestaltungssatzung zum B- Plan ihre gestalterischen Ziele verbindlich zu regeln. Der Geltungsbereich bezieht sich auf das Planungsgebiet des vorliegenden B- Planes. Eine für den gesamten Ort geltende örtliche Bauvorschrift ist in Auftrag gegeben, aufgrund der zeitlichen Zuordnung des B -Planes ist es allerdings erforderlich, für den Geltungsbereich des B- Planes eine gesonderte Gestaltungssatzung zu beschließen. Die Vorgaben beziehen sich auf

- * Gebäude : Fassade
- * Gebäude : Dach
- * Werbeanlagen
- * Einfriedungen
- * Nicht überbaute Flächen

und berühren alle Gestaltungsebenen .

Die textlichen Festsetzungen wurden getroffen, um Voraussetzungen für eine gute städtebauliche Qualität zu schaffen.
Grundsätzlich wurden nur solche Festsetzungen

getroffen, die erheblichen Einfluß auf die gestalterische Qualität des Baubereiches haben. Den späteren Nutzern und Bauherren werden noch genügend Gestaltungsmöglichkeiten offengelassen, um eigene Gestaltungsmöglichkeiten auszuspielen.

3.5 Erschließungsmaßnahmen

Fahrverkehr Das Plangebiet ist im Norden über den Birkenweg und im Süden direkt an das übergeordnete Straßenverkehrsnetz der LIO 73 angebunden. Die direkt an die LIO Nr. 73 angebundene Planstraße hat neben der Erschließungsfunktion für die Mischgebiete auch den Zweck, daß sich westlich anschließende Gebiet zu erschließen.

**Fußgänger-
verkehr zu** Fußgängerseitig erhält das Plangebiet Wegverbindung zu den Bereichen Fabrikstraße und zur LIO 73. Über diese als kombinierte Rad- und Fußwegverbindungen sind das Zentrum und die umliegenden Bereiche günstig erschlossen. Diese Bevorrechtung des Fuß- und Radverkehrs wird durch die Gemeinde ausdrücklich begrüßt. Aus den gewählten Straßen- und Wegequerschnitten wird deutlich, daß die Breite der Wege wechselt und das eine Bepflanzung als auflockerndes und trennendes Element vorgesehen ist.

3.6 Nebenflächen

**Ruhender
Verkehr** Die Mindestgrundstücksgrößen sind so bemessen, daß für jede Wohneinheit auf dem Grundstück die erforderliche Anzahl von Stellplätzen geschaffen werden kann. Daneben sind die Wegequerschnitte so dimensioniert, daß auch hier noch "Verkehrsstauraum" in der erforderlichen Größenordnung vorhanden ist.

**Kinderspiel-
platz** Kinderspielplatzanlagen werden im Plangebiet nicht eingeordnet. Entsprechende Flächen befinden sich in ausreichender Größe in einer Entfernung von ca. 200m. Damit sind zumutbare Wegentfernungen vorhanden; zudem kann sich die Kommune auf die Unterhaltung eines Spielplatzes konzentrieren. Im Bereich des Sozialen Wohnungsbaus sind außerdem Flächen in direkter Zuordnung zum Hochbau angeordnet, die einen Spielplatz aufnehmen.

3.7 Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung * Die Versorgung der vorgesehenen Abnehmer ist durch die Verlängerung der vorhandenen TW-Leitung DN 100 Az in der Fabrikstraße und einen Ringschluß mit der für das Gewerbegebiet geplanten TW-Leitung möglich. Die geplanten Fußwegverbindungen stellen die Kurzschlußstrecken für den inneren Ring dar, der wiederum eine Verbindung mit dem Birkenweg erhält. Damit ist die Absicherung des Löschwasserbedarfs gedeckt.

Bedarf

Unter Zugrundelegung von 150 l/Ew d und ca. 250 Ew ergibt sich ein Bedarf von 37,5 m³/d.

**Schmutzwasserab-
leitung *** Der gesamte Planbereich wird an die geplante und kurzfristig zu realisierende SW-Leitung ca. DN 300 angeschlossen. Die genannte Leitung ist erforderlich, um den Gewerbebereich Hohenerxleben zu entsorgen und wird noch 1992 realisiert. Damit verbunden ist der Ausbau einer Kleinkläranlage im Bereich des Parkes. Von dort ist die Vorflut der Bode zu nutzen. Die endgültige Lösung sieht von dort aus eine Druckleitung zum Sammelpunkt in der Ortslage vor.

SW- Anfall

Im gesamten Plangebiet fallen ca. 1,0 l/s Schmutzwasser an.

**Regenwasser-
ableitung**

Regenwasser aus dem Bereich, das "abtransportiert" werden muß, fällt nur im öffentlichen Straßenraum an und wird der Regenwasserkanalisation, die parallel zur SW-Leitung liegt, zugeführt.

RW- Anfall

Unter Zugrundelegung von 100 l/s ha und einem Abflußbeiwert von 0,8 ergeben sich für die öffentlichen Flächen ca. 130 l/s

**Elektroenergie-
versorgung**

Im Plangebiet werden ca. 190 kW benötigt. Nach ersten Überlegungen kann der Bedarf über die im Geltungsbereich des B- Planes liegende Trafostation abgesichert werden.

Wärmeversorgung

* Die Wärmeversorgung erfolgt über Einzelanlagen. Angestrebt wird eine Gasversorgung des Gebietes.

Telekom

* Das Gebiet wird im Zuge der Ortsverkabelung mit erschlossen.

Müllentsorgung

* Träger der Müllentsorgung ist der Landkreis . Es besteht eine Anschlußpflicht . Die Wegebreiten und -führungen sind so ausgelegt, daß eine Müllentsorgung mit den "gängigen" Müllfahrzeugen (2- achsig) unproblematisch ist.

3.8 Immissionsschutz, Lärmschutz

Lärmschutz

Aus der Einordnung des Gebietes in die Ortslage und der Zuordnung der einzelnen Nutzungen in Hohenerleben ergeben sich folgende kritische Punkte :

- * 1. An der Grenze Gewerbegebiet LIO 73 - Wohngebiet
- * 2. An der Grenze Gewerbebereich Wohngebiet im westlichen Teil des Geltungsbereiches des B- Planes

Den Lärmemissionen wird wie folgt begegnet :

* zu 1. --> Herunterstufung des Gewerbegebietes entsprechend Vorschlag des Staatlichen Umweltamtes, Abt. Immissionsschutz.

--> Zuordnung eines Lärmschutzwalles als südliche Grenze des Wohnbereiches

* zu 2. --> Zwischenschaltung eines Mischgebiets-

bereiches als Puffer zwischen dem Gewerbebereich und dem Wohnbereich. Der nördliche Teil wird ebenfalls im "Grenzbereich" mit einem Lärmschutzwall versehen.

Die genannten Maßnahmen machen eine Verträglichkeit der einzelnen Flächennutzungen wahrscheinlich.

Als Orientierungswerte gelten dabei nach DIN 18 005 folgende Werte :

WR- Gebiete * Tag 50 dB(A) ; Nacht 40 dB(A)
 WA- Gebiete * Tag 55 dB(A) ; Nacht 45 dB(A)
 MI- Gebiete * Tag 60 dB(A) ; Nacht 50 dB(A).
 Diese Werte werden nach ersten Einschätzungen unterschritten.

"Altlasten" Im gesamten Plangebiet sind keine Altlasten bekannt.

3.9 Flächenübersicht

Wohnbauflächen	36 950 m² =	73 %
Reines Wohngebiet	WR	30 750 m ²
Allgemeines Wohngebiet	WA	6 200 m ²
Mischbauflächen	7 300 m² =	14 %
Verkehrsflächen	5 250 m² =	10 %
Fläche für Versorgungsanlagen	300 m² =	1 %
Grünflächen/ mit Pflanzgebot belegt	1 200 m² =	2 %
Gesamte einbezogene Fläche	51 000 m² =	100 %

*Kostenübersicht/ Definition der Erschließungskosten
Hohenexleben, Wohngebiet "Alte Schenkenbreite"*

*Die überschlägliche Kostenermittlung erfolgte unter
Zugrundelegung von Richtwerten und kann somit nur
zur Orientierung dienen.*

<i>Titel 1 Straßenbau einschl. Gehwege</i>	<i>735 000,00 DM</i>
<i>Titel 2 Regenwasserentsorgung</i>	<i>400 000,00 DM</i>
<i>Titel 3 Schmutzwasserkanal</i>	<i>400 000,00 DM</i>
<i>Titel 4 Straßenbeleuchtung</i>	<i>100 000,00 DM</i>
<i>Titel 5 Grünflächen & Einzelpflanzungen öffentl.</i>	<i>70 000,00 DM</i>
	<hr/>
	<i>1 705 000,00 DM</i>
<i>zzgl. 15 % Mwst.</i>	<i>255 700,00 DM</i>
	<hr/>
<i>Bruttobausumme</i>	<i>1 960 700,00 DM</i>
<i>Ingenieurgebühren/ Vorbereitungs- kosten</i>	<i>200 000,00 DM</i>
	<hr/>
<i>Gesamterschließungskosten</i>	<i>2 160 700,00 DM</i>
	<hr/> <hr/>
<i>Gemeinde- Anteil 10 %</i>	<i>220 000,00 DM</i>
	<hr/>
<i>Auf die Grundstücke umzulegende Kosten</i>	<i>1 940 700,00 DM</i>
	<hr/> <hr/>

In der Aufwandermittlung nicht enthalten sind :

- * die Kosten für die Elektroenergieversorgung*
- * die Kosten für die Gasversorgungsverteilung*
- * die Kosten für die fernmeldetechnische Versorgung*
- * die Kosten für die Wasserversorgung*

*Aus der Kostenermittlung ergeben sich folgende auf
die Grundstücke umzulegende Erschließungsbelastun-
gen :*

$$1\ 940\ 700,00\ \text{DM} / 40\ 000\ \text{m}^2 \quad \text{-->} \quad \underline{\underline{48,50\ \text{DM} / \text{m}^2}}$$

4. Bodenordnende Maßnahmen

*Die Grundstücke, die beplant werden sollen, werden
durch die Treuhandanstalt verwaltet.*

*Die Verfügungsberechtigung über die Grundstücke im
Geltungsbereich erhält die Gemeinde durch Kauf.*

5. Sozialmaßnahmen

Flächen für Wohngebäude mit Mitteln der sozialen Wohnungsförderung sind in einer Größenordnung von 2 300 m² vorgesehen. Entsprechende Vorarbeiten : Beantragung von Fördermitteln, Bauvoranfrage etc. sind bisher parallel zur Erarbeitung des B- Planes gelaufen.

Soziale Härten einzelner Betroffener sind durch die Verwirklichung der Planziele und des Bebauungsplanes nicht zu erwarten.

ANLAGE

Textliche Festsetzungen

Der Bebauungsplan besteht aus nebenstehender Zeichnung, der Begründung und diesen textlichen Festsetzungen.

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

Nach § 9 Abs. 1 BauGB und der BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung

1.1

Für den Geltungsbereich des B- Planes wird gemäß § 1 Abs.4- 9 BauNVO die Art der baulichen Nutzung als Reines Wohngebiet, als Allgemeines Wohngebiet und als Mischgebiet vorgeschrieben.

1.2

*Im als Reinen Wohngebiet gekennzeichneten Bereich sind zulässig :
* die im § 3 Abs.2 BauNVO genannten Nutzungen ohne Einschränkung.*

Ausnahmen nach § 3 Abs.3 BauNVO werden nicht zugelassen.

1.3

Im als Allgemeinen Wohngebiet gekennzeichneten Bereich sind zulässig:

** die im P.4 Abs.2 BauNVO genannten Nutzungen ohne Einschränkung.
Ausnahmen nach P.4 Abs. 3 BauNVO werden nicht zugelassen.*

1.4

Im als Mischgebiet gekennzeichneten Bereich sind zulässig :

** die im P. 6 Abs. 2 genannten Nutzungen, mit Ausnahme der im P. 6 Abs. 2, Pkt. 6 -8 genannten Nutzungen.*

Ausnahmen nach P. 6 Abs.3 BauNVO werden nicht zugelassen.

2. Maß der baulichen Nutzung

Für das Maß der baulichen Nutzung gelten die in nebenstehender Zeichnung vermerkten Obergrenzen .

2.1 Gebäudehöhen

Die Höhe der angegebenen Vollgeschosse wird mit maximal 3,0 m je Geschoß festgesetzt.

Das Bezugssystem ist Oberkante Geländehöhe (OKG) bezieht sich auf die geländeoberfläche des gewachsenen Bodens. Es gilt der Mittelwert aus den Geländehöhen aus allen Seiten des Geländes.

Die Erdgeschoßhöhe Fußboden darf maximal 0,8 m über dem am Schnittpunkt Gebäude / natürliches Gelände betragen.

2.2 Bauweise

Nach § 9 BauGB und § 22 BauNVO wird die Bauweise als offene Bauweise definiert.

Garagen, einschließlich eingebauter oder zugeordneter Nebenräume sind als Grenzbau zulässig.

2.3

Die Festsetzung der Überbaubarkeit der Grundstücke erfolgt durch Vorgabe von Baugrenzen.

3. Sonstiges

3.1 Verkehrsflächen

Die als Verkehrsflächen ausgewiesenen Bereiche sind entsprechend den Regelquerschnitten auszubauen.

Sichtflächen sind von jeder sichtbehindernden Nutzung, Bepflanzung, Einfriedung oder Aufschüttung mit einer Höhe von 0,80 m über der angrenzenden Verkehrsfläche freizuhalten; zulässig jedoch sind Einzelbäume mit einem Kronenansatz in mindestens 2,5 m Höhe (Paragr. 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).

3.2 Oberboden

Der gewonnene Oberboden der Verkehrs- und Bauflächen ist bis zur Wiederverwendung pfleglich zu behandeln und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen.

3.3 Unterirdische Anlagen

Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sind nicht tiefer als 1,80 m vorzunehmen. Lagespezifische Aussagen gibt die Baugrundeinschätzung.

3.4 Niederschlagwasser

Die im öffentlichen Straßenbereich eingeordnete Regenwasserkanalisation entwässert die öffentlichen Bereiche. Das auf den Grundstücken anfallende Regenwasser ist durch die Anlieger in den Untergrund abzuleiten.

3.5 Deckschichtmaterial

Mit Ausnahme der Fahrstraßen dürfen Flächen (Stellplätze, Zufahrtswege u.ä.) nicht versiegelt werden. Zulässig sind : offenfugiges Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen.

3.6 Grünflächen

Die im Geltungsbereich des B- Planes ausgewiesenen Grünflächen sind mit folgenden Bindungen belegt :

- * Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- * Flächen mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. (P. 9 Abs.1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs.6 BauGB).

Als Bepflanzung werden die in der Begründung zum B- Plan genannten Arten vorgeschlagen.

Es sind nur Pflanzenarten zulässig, die der potentiell natürlichen Vegetation entsprechen.(Paragr. 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

3.7

An den Grenzen Wohngebiet/ Gewerbebereich (im Bereich Birkenweg und im Bereich der LIO 73) sind Lärmschutzwälle zu errichten. Diese Wälle sind durch die Anlieger zu bepflanzen und zu unterhalten.

3.8

Die im Planteil ausgeschriebenen Leitungsrechte sind zugunsten der Kommune Hoernerleben fixiert.

II. Örtliche Bauvorschrift / Gestalterische Festsetzungen

Festsetzungen nach § 12 BauO, § 1 Abs.5, § 9 Abs. 2 BauGB

4.1

Fassadengestaltung: Die farbliche Gestaltung der Außenfassade wird mit den Farbtönen Remissionswert $10 < R < 75$ vorgegeben.

4.2

Dachgestaltung: Als Dachform sind ausnahmslos Satteldächer mit einer Neigung > 36 Grad zugelassen. Doppelhäuser müssen in gleicher Dachneigung ausgeführt werden. Für die Dachdeckung ist nur rote bis rotbraune Bedachung mit Tondachziegel oder Dachsteinen zulässig. Es sind nur nichtglänzende Materialien in gedeckten Farben folgender Farbtöne nach dem Farbbregister RAL 840 HR un deren Zwischentöne zulässig :

von rotorange	(2001)	aus Farbreihe orange
über korallenrot	(3016)	aus Farbreihe rot
und tomatenrot	(3013)	aus Farbreihe rot
bis kupferbraun	(8004)	aus Farbreihe braun

4.3

Anlagen zur Gewinnung von Sonnen- und Umweltenergie müssen sich in Farbe, Gestaltung und Struktur der Dachdeckung anpassen.

4.4

Einfriedungen : Es werden nur offene Einfriedungen zugelassen ; auf Hecken aus Nadelgehölzen sowie Einfriedungen aus Betonformsteinen ist zu verzichten. Die Höhe der Einfriedungen ist bis 0,80 m über begleitenden öffentlichen Weg zulässig.

4.5

Automaten- und Werbeanlagen : sind grundsätzlich genehmigungspflichtig.

4.6

Außenantennenanlagen, Schornsteine sind bis 1,0 m über Dachfirst zulässig.