

Entwurf

Bebauungsplan Nr.07

Bebauung der „Alten Brennerei“

Bülstringen

Gemeinde Bülstringen

Landkreis Ohrekreis



Ingenieurbüro Kolodziej
Privatweg 20, 39291 Möser
Tel./Fax. 039222 4336

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines
 - 1.1. Räumlicher Geltungsbereich
 - 1.2. Ziele und Zweck der Planung
 - 1.3. Rechtliche Grundlagen
 - 1.4. Allgemeine Angaben zum Vorhaben
 - 1.5. Landschaftliche und städtebauliche Bedingungen
 - 1.6. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung
2. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplans
 - 2.1. Art der baulichen Nutzung
 - 2.2. Maß der baulichen Nutzung
 - 2.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
3. Erschließung
 - 3.1. Verkehrserschließung
 - 3.2. Wasserversorgung
 - 3.3. Abwasserentsorgung
 - 3.4. Elektroenergie-/Gas-/Telefonversorgung
 - 3.5. Müllentsorgung
4. Flächenbilanz
5. Maßnahmen zur Grünordnung
 - 5.1. Bestandsaufnahme und Bewertung
 - 5.2. Konfliktlösung
 - 5.3. ökologische Bilanz

Begründung

zum Bebauungsplan Nr.07

„Alte Brennerei“

Bülstringen

ib.k.

Ingenierbüro Kolodziej, Privatweg 20
39291 Möser, Tel./Fax. 039222 4336

Planzeichnung (Teil A)
M 1: 1000/2000

Inhaltsverzeichnis:

Planzeichnung des Bebauungsplans Nr.07,
Bebauung der „Alten Brennerei“
Bülstringen

Begründung zum Bebauungsplan

Verfahrensübersicht (nur in der Planfassung)

Anlagen

Entwurf

Bebauungsplan Nr.07

Bebauung der „Alten Brennerei“

Bülstringen

Gemeinde Bülstringen

Landkreis Ohrekreis



k.

Ingenieurbüro Kolodziej
Privatweg 20, 39291 Möser
Tel./Fax. 039222 4336

1.1. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr.07 befindet sich in der Flur Nr.5 der Gemarkung Bülstringen.

Der räumliche Geltungsbereich wird begrenzt:

nördlich durch die Bebauung an der Hauptstraße zwischen der Hauptstraße und dem Mittellandkanal

östlich durch den Weg am Ufer des Mittellandkanals

südlich durch die Bebauung an der Hauptstraße zwischen der Hauptstraße und dem Mittellandkanal

westlich durch die Hauptstraße

1.2. Ziele und Zweck der Planung

Der Gemeinderat von Bülstringen hat beschlossen, für das unter Pkt.1.1. beschriebene Flurstück 774/147, ca.6.000 m² einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen. Das zum großen Teil nicht genutzte Gelände soll durch einen Investor beplant, erschlossen und bebaut werden.

Eigentümer des Grund und Bodens ist die LPG Süplingen in Liquidation.

Der Planbereich wird gegenwärtig als Fläche und Lager der Straßenbaumeisterei genutzt. Das Grundstück ist bebaut mit Großgaragen ca. 25 m X 12 m entlang des Weges am Kanal und mit einem ehemaligen Lagerschuppen ca.15 m X 15 m groß.

Die Fläche und die Gebäude sind in einem unordenlichen Zustand. Die Garagen können nur abgerissen und beseitigt werden.

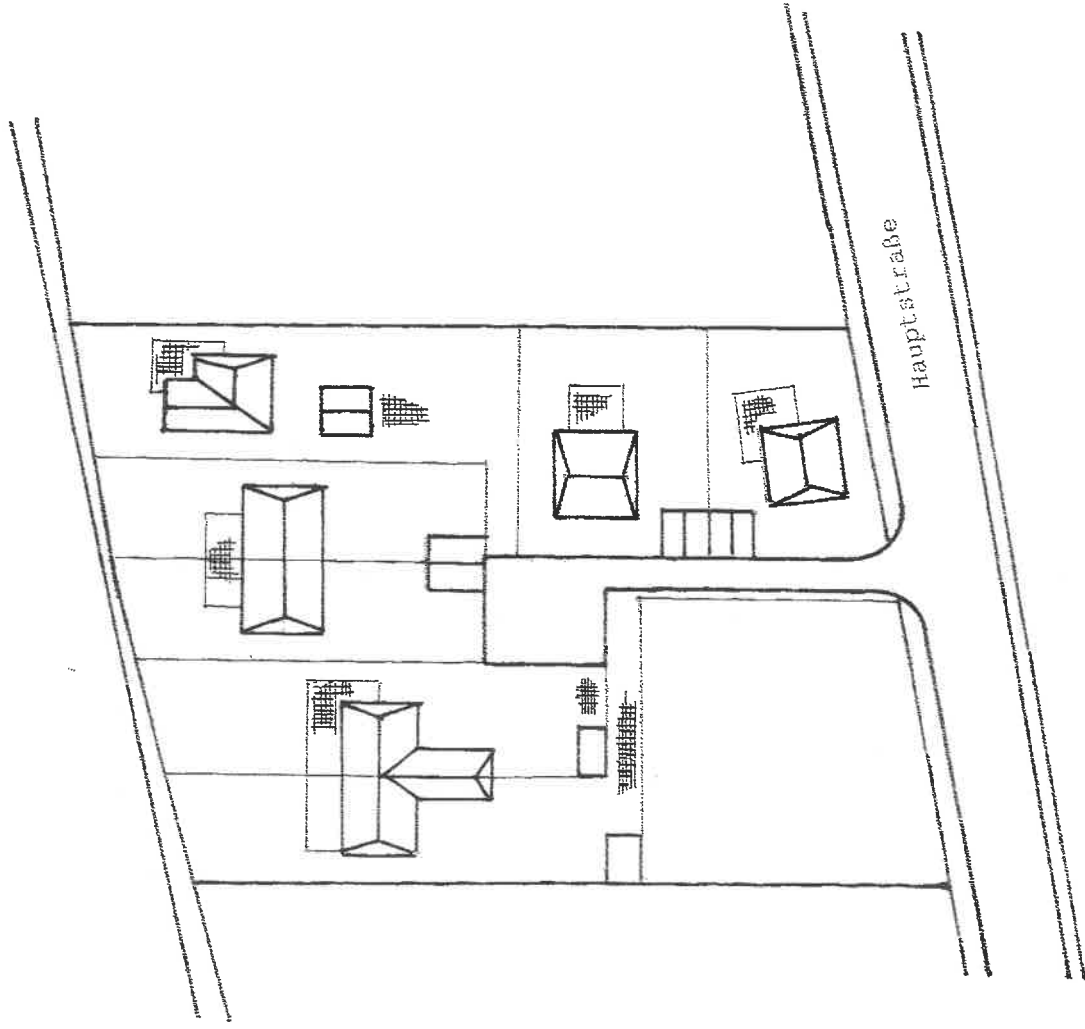
Ziel des Gemeinderates und somit des Bebauungsplans ist es, den innerörtlichen Standort entsprechend aufzuwerten und ihn einer dort üblichen Nutzung zuzuführen. Dafür soll der Bebauungsplan Baurecht herstellen.

Die umliegende und angrenzende Bebauung besteht aus vorwiegend eingeschossigen und zweigeschossigen Gebäuden, die hofartig angeordnet sind.

Der Planbereich soll nur eingeschossige Gebäude als Einzel- oder Doppelhäuser beinhalten. Insgesamt können sieben Standorte entstehen und bebaut werden.

Eine mögliche Variante der Bebauung ist in der Skizze 1 dargestellt.

Mittelland-Kanal



Variante der Städtebaulichen
Gestaltung

1.3. Rechtliche Grundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung vom 27. August 1997
(BGBI. I. S. 2141) in der derzeit gültigen Fassung

Verordnung über die bauliche Nutzung der
Grundstücke, Baunutzungsverordnung (BauNVO)
vom 26.06.62 i. d. F. der Bekanntmachung vom
23.01.90 (BGBl. I. S. 132) zuletzt geändert durch
das Gesetz vom 18.08.97 (BGBl. I. S. 2081)

Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen
und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichen-
verordnung 90) vom 18.12.90 (BGBl. I. S. 58)

Gesetz über die Bauordnung (BauO) vom 20.07.90
(GBL. Teil I Nr. 50 S. 923 ff)

Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt
(Nat SchG LSA) vom 11.02.92 (GVBl. I. S. 2902)

Flächennutzungsplan der Gemeinde Bülstringen

1.5. Landschaftliche und städtebauliche Bedingungen

Die Gemeinde Bülstringen liegt nord-westlich der Kreisstadt Haldensleben an der Landesstraße L 24, Haldensleben Calvörde, ca. 5 Km von Haldensleben entfernt. Durch die Gemeinde verläuft der Mittellandkanal, östlich der Gemeinde verläuft die Ohre.

Die Gemeinde umfaßt eine Fläche von ha.
Die Gemeinde hat ca. 1.000 Einwohner.

Bülstringen ist Mitglied der Verwaltungsgemeinschaft „Flechtlinger Höhenzug“ mit Sitz in Flechtingen.

Bülstringen ist ein bevorzugter Wohnstandort der Region mit einem neuen Straßenanschluß zur Kreisstadt Haldensleben über die Bülstringer Straße.

Landschaftlich ist Bülstringen westlich, nördlich aber auch östlich hinter der Ohre gelegen von weitläufigen Wäldern umgeben.

Bülstringen wird geprägt durch den Mittellandkanal, durch die Ohre und durch die Betriebe am Kanal in Richtung Haldensleben.

Bülstringen selbst ist kein Standort für größeres Gewerbe. Einzelne Handwerksbetriebe, kleinere Gewerbebetriebe haben hier ihren Standort, weiterhin Gaststätten und Hotels.

Vor Bülstringen von Haldensleben kommend befindet sich der Gewerbe- und Industriestandort mit Unternehmen wie die BARO-Lagerhausgesellschaft und weitere Betriebe.

Da die Nachfrage nach günstigem Bauland vorhanden ist, soll der brachliegende Standort an der Hauptstraße bis zum Mittellandkanal bebaut werden.

1.6. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Alte Brennerei“ wird aus dem genehmigten Flächennutzungsplan der Gemeinde Bülstringen entwickelt.

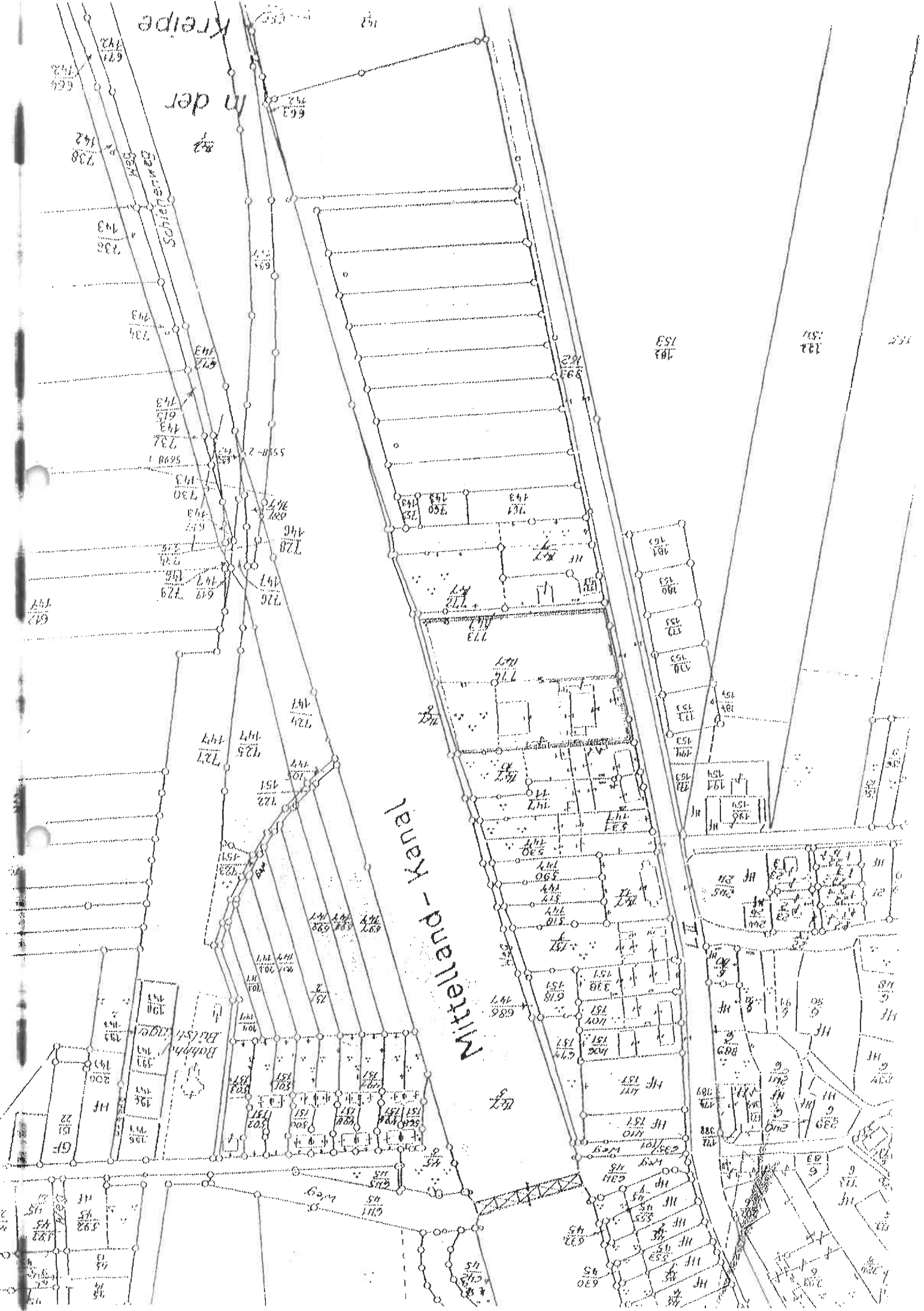
Die Planung entspricht dem Charakter der unmittelbaren Umgebung aber auch der Bebauung der Gemeinde insgesamt.

Der Ort Bülstringen erfährt durch die Bebauung eine städtebauliche Abrundung und Vervollständigung. Eine unschöne Brachfläche kann bebaut werden.

Die Fläche wird im Flächennutzungsplan als MD-Gebiet (Dorfgebiet) dargestellt.

1.4. Allgemeine Angaben zum Vorhaben

Bezeichnung:	Bebauung der „Alten Brennerei“
Standort:	Gemeinde Bülstringen
Landkreis:	Ohrekreis
Land:	Sachsen-Anhalt
Gemarkung:	Bülstringen
Flur:	5
Fläche:	6.000 m ²
Straßenanschluß:	Hauptstraße



in der Krieppe

Schleusenweg

Mittelland-Kanal

Bohnen-Boje

663
662
738
736
734
733
732
731
730
729
728
727
726
725
724
723
722
721
720
719
718
717
716
715
714
713
712
711
710
709
708
707
706
705
704
703
702
701
700
699
698
697
696
695
694
693
692
691
690
689
688
687
686
685
684
683
682
681
680
679
678
677
676
675
674
673
672
671
670
669
668
667
666
665
664
663
662
661
660
659
658
657
656
655
654
653
652
651
650
649
648
647
646
645
644
643
642
641
640
639
638
637
636
635
634
633
632
631
630
629
628
627
626
625
624
623
622
621
620
619
618
617
616
615
614
613
612
611
610
609
608
607
606
605
604
603
602
601
600
599
598
597
596
595
594
593
592
591
590
589
588
587
586
585
584
583
582
581
580
579
578
577
576
575
574
573
572
571
570
569
568
567
566
565
564
563
562
561
560
559
558
557
556
555
554
553
552
551
550
549
548
547
546
545
544
543
542
541
540
539
538
537
536
535
534
533
532
531
530
529
528
527
526
525
524
523
522
521
520
519
518
517
516
515
514
513
512
511
510
509
508
507
506
505
504
503
502
501
500
499
498
497
496
495
494
493
492
491
490
489
488
487
486
485
484
483
482
481
480
479
478
477
476
475
474
473
472
471
470
469
468
467
466
465
464
463
462
461
460
459
458
457
456
455
454
453
452
451
450
449
448
447
446
445
444
443
442
441
440
439
438
437
436
435
434
433
432
431
430
429
428
427
426
425
424
423
422
421
420
419
418
417
416
415
414
413
412
411
410
409
408
407
406
405
404
403
402
401
400
399
398
397
396
395
394
393
392
391
390
389
388
387
386
385
384
383
382
381
380
379
378
377
376
375
374
373
372
371
370
369
368
367
366
365
364
363
362
361
360
359
358
357
356
355
354
353
352
351
350
349
348
347
346
345
344
343
342
341
340
339
338
337
336
335
334
333
332
331
330
329
328
327
326
325
324
323
322
321
320
319
318
317
316
315
314
313
312
311
310
309
308
307
306
305
304
303
302
301
300
299
298
297
296
295
294
293
292
291
290
289
288
287
286
285
284
283
282
281
280
279
278
277
276
275
274
273
272
271
270
269
268
267
266
265
264
263
262
261
260
259
258
257
256
255
254
253
252
251
250
249
248
247
246
245
244
243
242
241
240
239
238
237
236
235
234
233
232
231
230
229
228
227
226
225
224
223
222
221
220
219
218
217
216
215
214
213
212
211
210
209
208
207
206
205
204
203
202
201
200
199
198
197
196
195
194
193
192
191
190
189
188
187
186
185
184
183
182
181
180
179
178
177
176
175
174
173
172
171
170
169
168
167
166
165
164
163
162
161
160
159
158
157
156
155
154
153
152
151
150
149
148
147
146
145
144
143
142
141
140
139
138
137
136
135
134
133
132
131
130
129
128
127
126
125
124
123
122
121
120
119
118
117
116
115
114
113
112
111
110
109
108
107
106
105
104
103
102
101
100
99
98
97
96
95
94
93
92
91
90
89
88
87
86
85
84
83
82
81
80
79
78
77
76
75
74
73
72
71
70
69
68
67
66
65
64
63
62
61
60
59
58
57
56
55
54
53
52
51
50
49
48
47
46
45
44
43
42
41
40
39
38
37
36
35
34
33
32
31
30
29
28
27
26
25
24
23
22
21
20
19
18
17
16
15
14
13
12
11
10
9
8
7
6
5
4
3
2
1

183
182

181
180
179
178
177
176
175
174
173
172
171
170
169
168
167
166
165
164
163
162
161
160
159
158
157
156
155
154
153
152
151
150
149
148
147
146
145
144
143
142
141
140
139
138
137
136
135
134
133
132
131
130
129
128
127
126
125
124
123
122
121
120
119
118
117
116
115
114
113
112
111
110
109
108
107
106
105
104
103
102
101
100
99
98
97
96
95
94
93
92
91
90
89
88
87
86
85
84
83
82
81
80
79
78
77
76
75
74
73
72
71
70
69
68
67
66
65
64
63
62
61
60
59
58
57
56
55
54
53
52
51
50
49
48
47
46
45
44
43
42
41
40
39
38
37
36
35
34
33
32
31
30
29
28
27
26
25
24
23
22
21
20
19
18
17
16
15
14
13
12
11
10
9
8
7
6
5
4
3
2
1

2.0. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplans

2.1. Art der baulichen Nutzung

Die Umgebung des Plangebietes ist bebaut mit ein- und zweigeschossigen Bauten, Lagerschuppen, Stallungen und Gärten, teilweise Nutzgärten.

Die Bebauung ist zum Teil hofartig angeordnet.

Die Planung als MD-Gebiet entspricht also der Nutzung der angrenzenden Bebauung.

2.2. Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung wird die eingeschossige Bebauung (Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoß) festgesetzt.

Dazu wird die Firsthöhe mit 9,00 m festgesetzt.

Beide Festsetzungen entsprechen der Bebauung der Umgebung.

2.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Als Bauweise wird die offene Bauweise gewählt. Die offene Bauweise entspricht der überwiegenden Bebauung der Umgebung.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Damit zur Kanalseite ausreichend Platz zur Begrünung der Grundstücke bleibt wurden die Baugrenzen 10,00 m von der Grundstücksgrenze zurückversetzt.

2.4. Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen

Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen können gemäß der Bauordnung (BauO) des Landes Sachsen-Anhalt auf den Grundstücken errichtet werden.

3.0. Erschließung

3.1. Verkehrserschließung

Das Plangebiet soll durch die vorhandene Anbindung an die Hauptstraße (L 24) erschlossen werden. Konkrete technische Lösungen müssen mit dem Straßenbauamt Magdeburg besprochen werden.

Die Erschließungsstraße verläuft dann in Richtung Kanal, in west-östlicher Richtung.
Die Straße ist ca. 45 m lang und hat eine Wendeanlage für 3-achsige Müllfahrzeuge.
Der öffentliche Straßenraum hat eine Breite von 4,00 m.
Durch die Straße werden alle Grundstücke erreicht.

Die Erschließungsstraße ist ein Anliegerweg, AW 2 für dörfliche Gebiete ≤ 10 Wohneinheiten.

Skizze:

Kfz : Kraftfahrzeug
R : Radfahrer
F : Fußgänger

Begegnungsfall : LKW
PKW/R

Entwurfsprinzip: Mischverkehr

maßgebende
Funktion: Aufenthalt

Straßentyp: AW 2

3.2. Wasserversorgung

Die Versorgung der zukünftigen Abnehmer soll aus dem öffentlichen Wassernetz erfolgen.
Die Wasserhauptleitung wird im unterirdischen Straßenraum verlegt. Jedes Grundstück erhält einen Hausanschluß.
Die Anbindung der Wasserleitung soll an die in der Hauptstraße verlaufende Leitung erfolgen.

Technische Lösungen, die Erarbeitung der Unterlagen und Kostenregelungen müssen mit dem Versorgungsunternehmen, der Wassergesellschaft Börde-Westfläming, abgestimmt werden.

3.3. Abwasserentsorgung

Der vorhandene durch den Abwasserverband „Untere Ohre“ betriebene Abwasserkanal befindet sich in der Hauptstraße mit einem HA-Anschluß für das Grundstück.

Der notwendige und neu zu verlegende Abwasserkanal für das Plangebiet soll im unterirdischen Straßenraum der Erschließungsstraße verlegt werden und im freien Gefälle entwässern.
Jedes Grundstück erhält einen Hausanschlußschacht.

Über den vorhandenen HA-Schacht, der möglicherweise durch einen Betonschacht größerer Dimensionierung ersetzt werden muß, soll das Gebiet in das Abwasserleitungsnetz des Ortes entwässern.

Konkrete technische Bedingungen müssen mit dem Abwasserverband besprochen werden.

3.4. Regenwasserentsorgung

Das Regenwasser der Dachentwässerung und der befestigten Flächen der Grundstücke wird auf den Grundstücken aufgefangen, zur Beregnung verwendet oder wird teilweise versickert.

Im Rahmen der Planung der Gebäude und der Bauanträge werden dazu Aussagen getroffen.

Das Regenwasser der Erschließungsstraße soll in den Straßenseitenstreifen versickern.

3.5. Elektroenergieversorgung/Gasversorgung/Telefonversorgung

Die jeweilige Versorgung soll aus dem Ortsnetz erfolgen. Im Rahmen des weiteren Planverfahrens und der konkreten Hausplanungen werden mit den Versorgern dazu technische Absprachen geführt.

Entsprechend des städtebaulichen Gestaltungsplanes können bis zu 7 Einfamilienhäuser errichtet werden.

Die Leitungsführung kann im unterirdischen Straßenraum aber auch im Straßenseitenbereich erfolgen.

Der Straßenraum soll öffentlich werden.

3.6. Müllentsorgung

Träger der Müllentsorgung ist der Landkreis.
Es besteht Anschlußpflicht.
Es besteht die Wendemöglichkeit für 3-Achsige
Müllfahrzeuge.

4.0. Flächenbilanz

Bruttobaulandfläche	5.977 m2
Straßenfläche	370 m2
Nettobaulandfläche	5.607 m2

Einzelne Grundstücksflächen:

1	965 m2
2	890 m2
3	657 m2
4	657 m2
5	1.068 m2
6	770 m2
7	600 m2
Straße	370 m2

5.0. Maßnahmen zur Grünordnung

5.1. Bestandsaufnahme

Die für die Bebauung in Anspruch zu nehmende Fläche ist gegenwärtig teilweise befestigter und festgefahrener Boden, der als Zufahrt zu einem Lager der Straßenbau-meisterei dient.

Es ist eine Überbauung der Flächen von zulässig 0,4 = Grundflächenzahl vorgesehen.

Auf Grund der Nettobaulandfläche von 5.607 m² ist eine Versiegelung der Flächen von

$5.607 \text{ m}^2 \times 0,4 = 2.242,80 \text{ m}^2 + 370 \text{ m}^2 \text{ Straße} = 2.612,80 \text{ m}^2$
vorhanden.

Der Bestand der Fläche hat eine Typ-Wertzahl von 0

5.2. Konfliktanalyse

Durch die auf den Grundstücken festgesetzten Grünordnungsmaßnahmen wird die Bodenfunktion der Fläche des Planbereiches verbessert.

5.3. Ökologische Bilanz

	Fläche m ²	Typ-Wertzahl	Ökol.Werteinheit
Bestand	5.977	0	0
Planung			
Priv.Grün	3.364,20	0,6	2.018,52

Die ökologische Bilanz weist für den Planbereich + 2.018,52 ökologische Werteinheiten aus, somit eine Verbesserung des ökologischen Wertes.