

2. B E G R Ü N D U N G

Z U M

B E B A U U N G S P L A N

02

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines
 - 1.1. Allgemeine Aussagen zum Vorhaben
 - 1.2. Darstellung der geplanten Bebauung
 - 1.2.1 Planaufstellung - Plananlaß
2. Rahmenbedingungen
 - 2.1. Entwicklung aus dem F-Plan
3. Inhalt des B-Planes
 - 3.1. Art der baulichen Nutzung
 - 3.2. Maß der baulichen Nutzung
 - 3.3. Bauweise
 - 3.4. Erschließungsmaßnahmen
 - 3.5. Grünordnung
4. Investition
 - 4.1. Erschließungskosten
 - 4.2. Erschließungsregelung
 - 4.3. Investitionsdurchführung

1. Allgemeines

1.1. Allgemeine Aussagen zum Vorhaben

Bezeichnung: Allgemeines Wohngebiet 01 (WA)
Bülstringen

Standort: Gemeinde Bülstringen
Landkreis Haldensleben
Land Sachsen - Anhalt

Gemarkung: Flur 5
Flurstücke 768 ; 714
151 151

Lage: Östlicher Ortsrand von Bülstringen
Östliche Seite des Mittellandkanals

Planträger: Gemeinde Bülstringen

Planungs-
büro: INCO - Invest - Consult GmbH
Magdeburg

1.2. Darstellung der geplanten Bebauung

1.2.1 Planaufstellung - Plananlaß

Grundlagen der Planaufstellung sind:

- § 8 und § 9 Bau GB in der Fassung vom 8. 12. 86 sowie § 246 a Bau GB in der Fassung vom 31. 8. 90 in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Bau NVO - in der Fassung vom 23. 1. 90 und der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes - PlanV - in der Fassung vom 30. 07. 81.
- Leitplanungsunterlagen ; der Entwurf des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Brettin
- Vermessungsplan
- Bereitstellung der Flurstücke durch die Gemeinde Bülstringen

Das geplante Wohngebiet liegt im östlichen Teil der Gemeinde, östlich des Mittellandkanals. Begrenzungen sind im Norden: Weg nach Satuelle mit landwirtschaftlicher Nutzfläche,

im Westen der Mittellandkanal und landwirtschaftliche Nutzfläche,

im Süden landwirtschaftliche Nutzfläche,

im Osten landwirtschaftliche Nutzfläche mit Bebauung.

Das Gelände wird bislang landwirtschaftliche genutzt und ist annähernd eben.

Das Gebiet ist im Flächennutzungsplanentwurf als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) ausgewiesen.

Die Zufahrt dieses Gebietes wird über den Weg nach Bülstringen - Satuelle, östlich des Wohngebietes - Erschließungsstraße erfolgen.

2. Rahmenbedingungen

2.1. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Bülstringen beabsichtigt, die sich ergebenden Vorzüge aus der Lage in der Region, wie Waldflächen, die Nähe der Kreisstadt Haldensleben, die sich entwickelnde Industrie und verschiedenste Gewerbe, als Wohnstandort zu nutzen.

Zur Entwicklung der Infrastruktur in Bülstringen und der damit verbundenen Schaffung von Arbeitsplätzen, ist eine parallele Entwicklung des Wohnbereiches über ein entsprechendes Angebot erforderlich

Es gibt folgende Gründe, hier ein "Allgemeines Wohngebiet" zu planen:

1. In der Gemeinde Bülstringen und Umgebung einschließlich der Kreisstadt Haldensleben, gibt es einen großen Bedarf an Standorten für den Einfamilienhaus- bzw. Eigentumswohnungsbau. Es liegen dem Bürgermeister 40 derartige Anträge vor.
2. Die bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen werden auch auf Grund ihrer geringen Bodenwertzahlen reduziert.
3. Mit der Wahl dieses Standortes wird das Ortsbild Bülstringen abgerundet.
4. Für dieses Gebiet gibt es für die Erschließung günstige Bedingungen.

2.2 Vorhandene Anlagen im Umfeld

1. Im angrenzenden östlichen Bereich des WA- Gebietes befindet sich eine Anlage zur Haltung von Schafen der Landwirtschaftsgenossenschaft e. V. Süplingen.
Diese Anlage wird gegenwärtig auf Grund des baulichen Zustandes nicht genutzt.
Es liegt auch keine Betriebsentwicklung auf Grund der gegenwärtigen Wirtschaftslage vor.
Die Gemeinde Bülstringen hat deshalb über das gesamte Gebiet o.g. Einrichtung einen Beschluß zur Aufstellung eines Bebauungsplans gefaßt.
Zur Sicherung der Planung wurde eine Veränderungssperre nach §§ 14,16,17, BauGB beschlossen, die durch die Bezirksregierung in Magdeburg genehmigt ist.
Die weitere Nutzung ist demnach nur als Schafstall möglich.
Zur Abgrenzung Stallanlage- Wohngebiet sind entsprechende Begrünungsmaßnahmen vorgesehen.
2. Zur Bestimmung der Lärmimmission aus dem GI/GE- Gebiet (200m Entfernung) und dem Lageplatz des ortsansässigen Fuhrunternehmers werden entsprechende Messungen durchgeführt.
Folgende Werte gelten:
tagsüber (06.00 Uhr-22.00Uhr) 55dB
nachts (22.00 Uhr-06.00 Uhr) 40 dB
3. Das Lärmschutzgutachten wurde am 25.05.93 vorgelegt.
Alle zulässigen Werte wurden unterschritten.

3. Inhalt des Bebauungsplans

3.1. Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wurde ein WA-Gebiet "Allgemeines Wohngebiet" gewählt.

Dieses Gebiet dient vorwiegend dem Wohnen.

Anlagen für sportliche und kirchliche Zwecke werden ausgeschlossen, da solche Anlagen ausreichend vorhanden sind.

Auf Grund der beschränkten Größe des WA-Gebietes sind Tankstellen und Gartenbaubetriebe und Betriebe des Beherbergungswesens ausgeschlossen.

Nichtstörende Handwerksbetriebe, nichtstörende Gewerbebetriebe und Anlagen für die Verwaltung sind in diesem Gebiet gestattet.

Nebenanlagen nach §14 BauNVO für die Kleintierhaltung werden ausgeschlossen.

Da konkrete Abstimmungen mit den Versorgungsunternehmen noch erfolgen müssen, sind Nebenanlagen zulässig, die der Versorgung mit Elektroenergie dienen.

3.2. Maß der baulichen Nutzung

Für das "Allgemeine Wohngebiet" ist eine Einfamilienhaus- b.z.w. Doppelhausbebauung vorgesehen.

Die Bebauung soll als eingeschossige Bebauung errichtet werden. Die Grundflächenzahl ist mit 0,3 vorgesehen, die Geschoßflächenzahl mit 0,5

3.3. Bauweise

Ausgehend von der bestehenden Bebauung sind Einzelhäuser und Doppelhäuser vorgesehen. Für die Dachform sind Satteldächer oder Walmdächer mit einer Dachneigung von 38 bis 47 Grad vorgesehen.

3.4. Erschließungsmaßnahmen

1. Verkehrstechnische Erschließung

Die Standorte im Wohngebiet werden alle vom Wohnweg AS4 erschlossen. Der Wohnweg hat eine Fahrbahnbreite von 4,0 m und einen befahrbaren Gehstreifen zum Ausweichen von 1,75 m. Am Ende des Anliegerweges befindet sich ein Wendehammer (Wendeanlagentyp 3) für LKW bis 10 m / 3-achsiges Müllfahrzeug mit Wendekreis für PKW. Der Ausbau der Wege erfolgt in Betonsteinpflaster mit niveaugleichem Gehweg.

2. Abwasserableitung

Die Schmutzwasserableitung erfolgt über im Baugebiet neu zu verlegende Leitungen in Steinzeugrohr DN 250. Für die Entsorgung der Grundstücke werden Hausanschlußleitungen mit Kontrollschächten vorgesehen. Die Abwasserentsorgung erfolgt im Entzustand über eine Sammelleitung zur vorgesehenen Pumpstation im Ort. Als Zwischenlösung bis zur Fertigstellung der überörtlichen Ableitung des Abwassers werden in Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde Sammelgruben für jedes Haus vorgesehen.

3. Regenwasserableitung

Die Regenwasserableitung der Wege erfolgt durch Versickerung.

4 . Wasserversorgung

Im Wohngebiet wird im Wegebereich eine Wasserleitung GGG 80/100 zm verlegt.

Der Anschlußpunkt liegt im Bereich der Straße nach Bülstringen am Haus Nr. 117.

Die Hausanschlußleitungen werden in Polyethylenrohr 32x3,0 verlegt.

Aus der vorhandenen Leitung DN 200, ca. 100m entfernt, kann eine Feuerlöschmenge von $48\text{m}^2/\text{h}$ entnommen werden.

5. Energieversorgung/Gasversorgung/Post-Telekom

Zur Versorgung mit Elektroenergie mit Gas und Telefon sind entsprechende Abstimmungen mit den Versorgungsunternehmen zu führen.

3.5. Grünordnung

Im Zusammenhang mit der Beplanung des Gebietes wird ein Grünordnungsplan erarbeitet.

Der Grünordnungsplan trifft Festlegungen über die privaten Grundstücksflächen

- Wohngarten
- Vorgarten/Grundstückseinfahrten

Weiterhin über die öffentlichen Grundstücksflächen

- Verkehrsgrünflächen

und über die Pflanzungen.

Der gesamte Bereich des Standortes wird eingegrünt. Auf der Ostseite ist der Grünbereich mit 10m festgelegt. Die Süd- und Westseite des Standortes bekommt einen 6m breiten Grünstreifen. Hierzu werden standortheimische Gehölze verwendet.

In der Umgebung vorhandene Bäume, Hecken und Sträucher werden erhalten und in die Planung einbezogen.

Als Ausgleich für versiegelte Flächen werden mit der Unteren Naturschutzbehörde Ersatzmaßnahmen abgesprochen.

Die Niederschläge aus der Dach- und Flächenentwässerung werden am Standort versickert.

Das Niederschlagswasser der Erschließungsstraße wird ebenfalls versickert.

4. Investition

4.1. Erschließungskosten

Zur Erschließung und dem damit verbundenen Kostenaufwand gehören die Bereitstellung von Verkehrsflächen, Abwasserbeseitigungsanlagen (Kanalbau und Klärung) sowie die Trinkwasserversorgung.

Die Kosten für die Anschlüsse an das elektrische Stromnetz, Gasversorgung, Telefon müssen mit den jeweiligen Versorgungsunternehmen abgeklärt werden.

Die Erschließungskosten (Straßenbau, Straßenbeleuchtung, Trinkwasserversorgung, Abwasserbeseitigung) werden überschlägig mit 750.000,-- DM ermittelt.

4.2. Erschließungskostenregelung

Die Gemeinde Bülstringen verkauft die einzelnen Grundstücke an die künftigen Bauherren und vereinbart gleichzeitig, daß mit dem Kaufpreis auch die entstehenden Erschließungsbeiträge abgegolten sein sollen.

4.3. Investitionsdurchführung

Im III Quartal 1993 werden die Voraussetzungen für die Erschließung durchgeführt.

- B-Plan
- Planung
- Vermarktung

Ab Beginn IV. Quartal 1993 wird mit der Baudurchführung der Erschließung begonnen.

Die Erschließung wird im Jahre 1993 realisiert sein.

