

B E G R Ü N D U N G

ZUM BEBAUUNGSPLAN "ZERNITZER WEG" BÜLSTRINGEN

1. RECHTSGRUNDLAGEN

Gesetzliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB)
vom 27.08.1997; BGBl. I S. 2141 (insbesondere §13)
- Bauordnung (BauO LSA)
des Landes Sachsen-Anhalt vom 23.06.1994 (GVBl. LSA Nr. 31
S.723)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
von 1990 als Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke
- Planzeichenverordnung (Planz VO)
von 1990 als Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die
Darstellung des Planinhalts
- Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt
(NatSchG LSA) vom 11.02.1992
- Gemeindeordnung für Land Sachsen-Anhalt vom 05. Oktober 93
(GVBL. LFA. S.721)

Am 3. Mai 1999 wurde ein Beschluß zur Einleitung eines Satzungsverfahrens über die Bebauung auf dem geplanten Grundstück Zernitzer Weg 19 der Gemeinde Bülstringen in vereinfachtem Verfahren nach § 13 BauGB gefaßt. Daraufhin ist ein vorhabensbezogener B-Plan aus der Fassung des Flächennutzungsplanes entwickelt worden. Da es sich bei dem Vorhaben lediglich um eine Nutzungsänderung im Bestand handelt und das Grundstück im Flächennutzungsplan ebenfalls als Dorfgebiet ausgewiesen ist, kann der vorliegende Plan somit im vereinfachtem Verfahren nach § 13 BauGB genehmigt werden.

2.0 ALLGEMEINES

Die Gemeinde Bülstringen hat ca. 2.000 Einwohner mit weiterem Zuwachs aufgrund der vorhandenen und der sich vergrößernden Gewerbe- und Industrieansiedlungen.

Am Verfahren werden keine Nachbargemeinden beteiligt.

Die Lage des Geltungsbereiches bezieht sich auf den westlichen Teil der Gemeinde. Das Planungsgebiet wird in Richtung Flechtingen an den Ortsrand angeschlossen und bildet mit dem anschließenden Grundstück den Abschluß des Ortes.

Im Geltungsbereich befindliche Flurstücke:

Flur 6
Flurstück 150 (neu) aus 49/8

Die gesamte Fläche hat eine Größe von ca. 2.038 m²

3. STANDORTBESCHREIBUNG

Bearbeitungsgrenzen/Geltungsbereich:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Beschl. Nr. 19/99 erstreckt sich über ein Gebiet, das im Norden durch den Zernitzer Weg ansonsten durch private Grundstücke begrenzt wird.

Das Planungsgebiet stellt eine Ergänzung des Ortsrandes dar und bildet im westlichen Bereich mit dem anschließenden Grundstück den Übergang zur offenen Landschaft.

Die vorhandene Gewerbefläche wird zum Teil erhalten und ausgebaut. Das betrifft die vorhandene Bausubstanz, insbesondere die Tabakdarre die versiegelten Erschließungswege, sowie die vorhandenen Versorgungsleitungen. Im Bebauungsgebiet herrschen sandige Böden von geringer bis mäßiger Qualität vor.

4. NOTWENDIGKEIT UND ZIELE DER PLANAUFSTELLUNG (AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES)

Die Planung des Wohngebietes empfiehlt sich, um die vorhandene Bausubstanz einer erneuten Nutzung zuzuführen. Zusätzlich wird mit dem Bebauungsplan ein städtebaulicher Mißstand ausgeräumt, der sich auf eine nicht mehr genutzte Gewerbefläche bezieht.

5.0 PLANINHALT

5.1 Allgemeine Festlegung

Der gesamte Geltungsbereich des Plangebietes wird als DORFGEBIET im Sinne der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Die Festsetzung über das Maß der Nutzung sieht eine Bebauung im Rahmen des Bestandes vor und orientiert sich daher in der Bebaubarkeit an ein- bzw. zweigeschossiger Bebauung. Die Stellung der baulichen Anlage wird entsprechend dem Straßenverlauf parallel und senkrecht zur Baugrenze beibehalten und für zu errichtende Nebenanlagen festgesetzt.

5.2 Flächenbilanz:

* Gesamtfläche ca.:	2.038,00 m ²
-davon:	
* überbaubare Fläche: GRZ 0,6	1.223,00 m ²
* nichtüberbaubare Fläche:	815,00 m ²
* Grünflächen	
* Flächen mit Pflanzbindungen	407,60 m ²

5.3 Baugestalterische Festsetzungen

Für das bestehende Gebäude bleiben die vorhandenen Dachformen und Dachneigungen erhalten.

Für eine neue Bebauung, z.B. der Nebengebäude, können die Dachneigungen frei gewählt werden.

5.4 Art der Nutzung

Im gesamten Geltungsbereich sind gemäß §1 Abs.6 BauNVO Nutzungen nach §4 Abs.3 BauNVO - Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe zulässig. Tankstellen sind nicht zulässig.

Verkaufsraumfläche ist zulässig, wenn diese 50m² nicht überschreitet (z.B. für Friseur, Kosmetik, Massage, Apotheke). Desweiteren sind im gesamten Geltungsbereich die Nutzungen gem. §4 Abs.2 BauNVO so auszulegen, daß neben dem Wohnen auch die Tätigkeiten der Freiberufler, Ärzte und sogenanntes Bürogewerbe ermöglicht werden.

5.5 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß §9 Abs.1 Nr.24 BauGB

Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen werden nicht nötig.

6. VERKEHRSFLÄCHEN

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt vom Zernitzer Weg als Bestand im Anschluß an den nördlichen Teil des Plangebietes.

6.1 STRASSENVERKEHRS- UND WEGEFLÄCHEN

Im Plangeltungsbereich sind neue Straßen (Planstraßen) für die Erschließung des Gebietes nicht notwendig und nicht vorgesehen.

6.2 PARK- UND STELLPLATZFLÄCHEN

Den Belangen des ruhenden Verkehrs für gewerbliche Nutzung wird durch die Ausweisung von Parkplätzen auf den privaten Flächen nördlich im Plangebiet Rechnung getragen.

Private Einstellplätze werden durch Garagen, Carports und Flächen auf den privaten Grundstücken nachzuweisen sein.

6.3 GRÜNFLÄCHEN

Um zu einer Eingriffsminimierung zu kommen, sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

Anpflanzungen von einheimischen Gehölzen gemäß Pkt. 6 der textlichen Festsetzung Teil B.

7. VER- UND ENTSORGUNG

7.1 ENERGIEVERSORGUNG

Für das neu zu beplanende Wohngebiet ist der Anschluß an das vorhandene Verbundnetz (elektrische Energieversorgung) vorgesehen. Die Haupterschließung erfolgt vom Zernitzer Weg.

7.2 GASVERSORGUNG

Die Erschließung des Plangebietes mit Gas ist nicht vorgesehen.

7.3 TRINKWASSERVERSORGUNG

Es besteht die Möglichkeit, das Grundstück an die öffentliche Trinkwasserversorgung anzuschließen. Im Bestand befindet sich eine TW-Leitung bis zum Zernitzer Weg Nr.13, an der angeschlossen werden kann. Für die Erschließung und den Anschluß an die vorhandene TW-Leitung ist vom Anschlußnehmer ein Baukostenzuschuß laut §9 der Verordnung über Allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Wasser vom 20.6.1980 zu zahlen.

7.4 LÖSCHWASSERVERSORGUNG

Die Löschwasserversorgung ist entsprechend dem Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetz des LSA Angelegenheit der Kommune. Löschwasser ist aus dem Leitungsnetz der WBW mbH nicht verfügbar. Alle weiteren Maßnahmen sind einvernehmlich mit den zuständigen Trägern öffentlicher Belange (Feuerwehr Kreis Haldensleben) und der ortsansässigen freiwilligen Feuerwehr der Gemeinde zu regeln.

7.5 ENTWÄSSERUNG

Der Abwasserverband Haldensleben stimmt dem Betrieb der vorhandenen dezentralen Entsorgungseinrichtung auf dem Grundstück 49/8 zu. Voraussetzung ist, daß die Grundstückseigentümer Zernitzer Weg 15, 17, 19 zur gemeinsamen Nutzung der Kleinkläranlage ein Zufahrtsrecht bis zur zentralen schmutzwassertechnischen Erschließung gewähren. Eine Regelung ist im Erschließungsvertrag zwischen Vorhabenträger u. Abwasserverband zu treffen. Als Regenwasserentsorgung ist eine reine Regenwasserversickerung ohne Anschluß an einen Vorfluter vorgesehen, über eine Muldenversickerung mit Überlauf oder ggf. über eine Zisterne mit Überlauf in eine Mulde.

7.6 MÜLLENTSORGUNG

Die Beseitigung des Mülls wird durch den Landkreis Haldensleben vorgenommen. Zum Einsatz kommt ein 3-achsiges Müllfahrzeug. Die Müllbehälter sind zur Abfuhr ebenerdig am Straßenrand aufzustellen.

8. GRÜNORDNUNG UND LANDESPFLEGE

Entsprechend dem Baugesetzbuch (BauGB) § 1, Abs. 5 Punkt 4 und 7 gehört zu den Zielen der Bauleitplanung die Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushaltes, (des Wassers, der Luft, des Bodens und des Klimas). Ferner wird die Erhaltung, Erneuerung und Weiterentwicklung sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes festgeschrieben.

Das Landesnaturschutzgesetz (NatSchG-LSA) präzisiert die Forderung zur Funktionsfähigkeit, den Schutz und die Weiterentwicklung der Naturpotentiale, der Landschaft mit Vielfalt, Eigenart und Schönheit. Es legt eine Abwägung zwischen den Naturgütern, dem Landschaftsschutz, sowie den sonstigen Anforderungen der Allgemeinheit fest. Das NatSchG-LSA fordert Ergänzung zum Bebauungsplan (B-Plan) einen Grünordnungsplan (GOP), da es sich bei der Umsetzung eines B-Planes immer um einen Eingriff in den Naturhaushalt sowie einen Veränderung des Landschaftsbildes handelt.

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan ist es hinreichend als ökologischen Fachbeitrag in den Bebauungsplan des Baugebietes, Pflanzvorgaben auf die Pflanzenarten vorzugeben. Diese sind in der textlichen Festsetzung Teil B eingearbeitet.

Bülstringen, den

.....
Bürgermeister