

# BEGRÜNDUNG ZUM B-PLAN NR. 02 / 92

## BRUMBY WOHNGEBIET "AM FUCHSBERG"

### INHALTSANGABE

Gliederung der Begründung	Seite	gem. BauGB
1. Allgemeines.....	3	
1.1 Grundlagen.....	3	
1.2 Planunterlage.....	3	
1.3 Abgrenzung des Geltungsbereiches...	3	§ 9 Abs.7
1.4 Topografie des Plangebietes.....	6	
2. Rahmenbedingungen für den B - Plan 7		
2.1 Entwicklung aus dem Flächen- nutzungsplan.....	7	§ 8 Abs.2
2.2 Anpassung an die Ziele der Raum- ordnung und Landesplanung.....	9	§ 1 Abs.4
2.3 Ziele, Zwecke und Notwendigkeit Bebaungsplanes.....	9	§ 9 Abs.8
3. Wesentlicher Inhalt des B- Planes 10		
3.1 Art der baulichen Nutzung.....	10	§ 9 Abs.1
3.2 Maß der baulichen Nutzung.....	10	§ 9 Abs.1
3.3 Bauweise, Überbaubarkeit.....	10	§ 9 Abs.1
3.4 Sonstiges.....	11	
3.5 Gestalterische Festsetzungen / Örtliche Bauvorschrift.....	12	§ 9 Abs.4/5
3.6 Erschließungsmaßnahmen.....	12	§ 9 Abs.1(11)
3.7 Nebenflächen.....	14	§ 9 Abs.1(15)
3.8 Ver- und Entsorgung.....	14	§ 9 Abs.1
3.9 Immissionsschutz, Lärmschutz.....	15	DIN 18 005
3.10 Flächenübersicht.....	17	
3.10 Kostenübersicht.....	17	
4. Bodenordnende Maßnahmen.....	18	
5. Sozialmaßnahmen.....	18	§ 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 Brumby, im Maßstab 1 : 2 500 die topografische Karte der Region im Maßstab 1 : 10000 sowie ein Aufmaß dieses Bereiches im M. 1 : 500, gefertigt von Verm. Ing. A. Böttcher Magdeburg.

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

### 1.3 Abgrenzung des Geltungsbereiches

---

Das Plangebiet liegt im Nordwesten der Ortslage Brumbys.

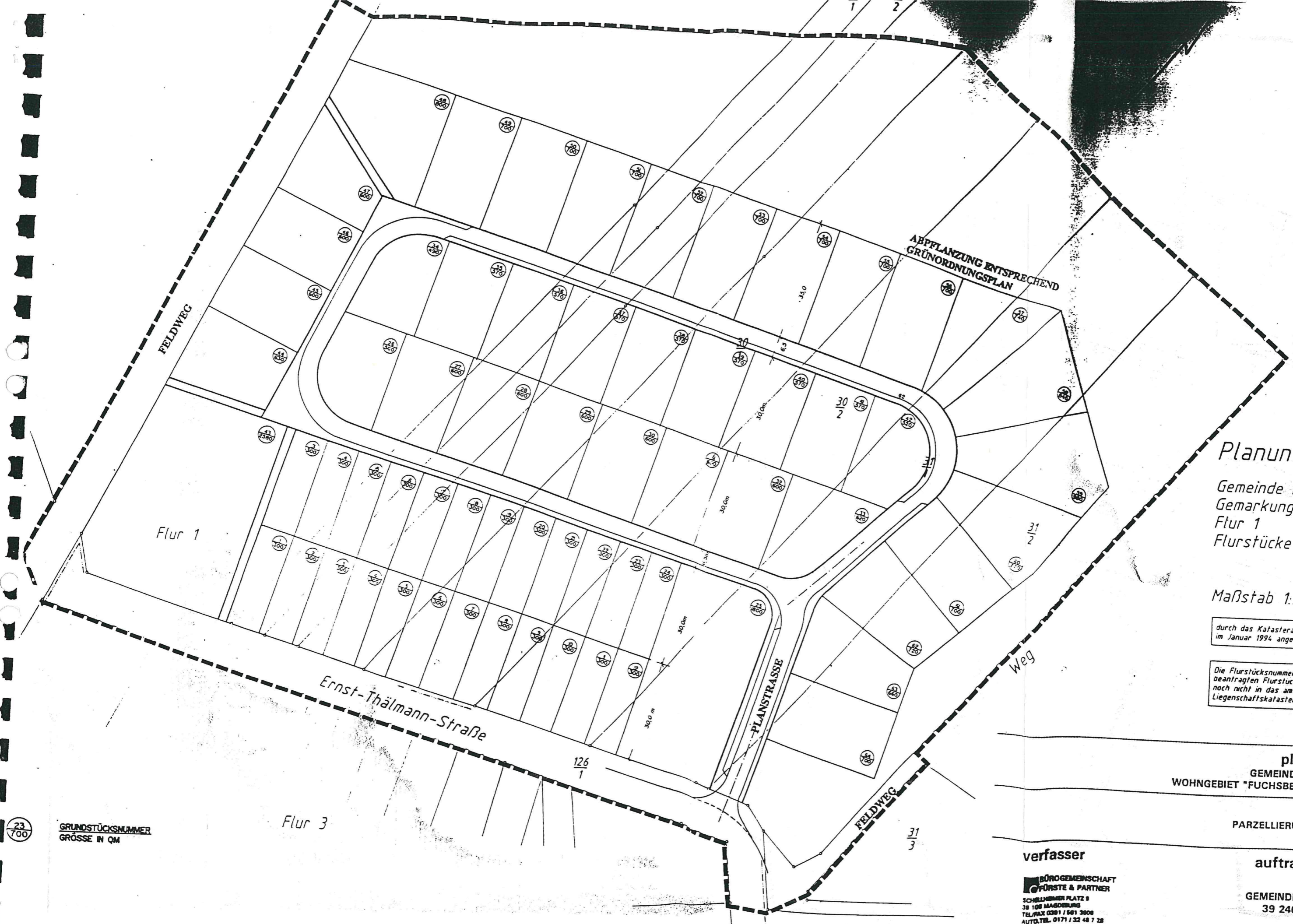
Es wird umgrenzt :

\*im Süden : durch die E.- Thälmann- Straße und sich anschließender Wohnbebauung

\*im Westen: durch den Zenser Weg, angrenzend landwirtschaftliche Flächen, genutzt als Ackerflächen

\*im Osten : durch einen Landwirtschaftsweg und den sich anschließenden landwirtschaftlichen Bereich der Tierproduktion

\*im Norden : durch momentan als Acker genutzte Flächen



ABPFLANZUNG ENTSPRECHEND GRÜNDUNGSPLAN

Planunterlage

Gemeinde Brumby  
 Gemarkung Brumby  
 Flur 1  
 Flurstücke 28, 29, 29 1/2, 30, 30 1/2, 31 und 31 1/2

Maßstab 1:500

durch das Katasteramt Schönebeck im Januar 1994 angefertigt

Die Flurstücksnummern der beantragten Flurstücke sind noch nicht in das amtliche Liegenschaftskataster übernommen

planinhalt  
 GEMEINDE BRUMBY  
 WOHNGEBIET "FUCHSBERGBREITE"

projekt  
 PARZELLIERUNGSPLAN

verfasser

BÜROGEMEINSCHAFT  
 FÜRST & PARTNER  
 SCHLIMMER PLATZ 9  
 39 108 MAGDEBURG  
 TEL/FAX 0391 / 561 3908  
 AUTO.TEL. 0171 / 32 48 7 28

auftraggeber

GEMEINDE BRUMBY  
 39 240 BRUMBY

AUS GRÜNDEN DER ÜBERSICHTLICHKEIT WURDE VORLIEGENDE PLANUNG IN DEN

datum format

GRUNDSTÜCKSNUMMER  
 GRÖSSE IN QM

23  
 700

Flur 3

Ernst-Thälmann-Straße

PLANSTRASSE

FELDWEG

FELDWEG

Flur 1

126  
 1

31  
 3

31  
 4

**Flurstück Nr.**

---

28                    **###**  
92/29                **###**  
91/29                **###**  
66/29                **###**  
79/30  
98/30  
82/31  
83/31

**###** Straße Thälmannstr.  
**###** Weg Zenser Weg

---

**###** = Diese Grundstücke sind nur zum Teil im Geltungsbereich des B- Planes.  
Baulandumlegungsmaßnahmen laufen derzeit.

Die in die Planung einzubeziehende Fläche beträgt

ca. 61 000 m<sup>2</sup>

---

**1.4 Topografie des Planbereiches**

---

Aus den Höhenangaben des Vermessungsplanes geht hervor, daß das Gelände von Süden nach Norden zunächst leicht und dann stark ansteigt.

Der maximale Höhenunterschied beläuft sich auf ca. 9,0 m.

Der tiefste Punkt liegt bei ca. 69,0 m ü. HN in der östlichen Thälmannstraße, der höchste Punkt befindet sich mit ca. 78,0 m ü. HN im nordwestlichen Bereich des Plangebietes.

Geländeregulierungsmaßnahmen sind nur im Bereich des Straßenbaus vorgesehen.

Die sonstigen Erschließungsmaßnahmen passen sich den vorhandenen Geländeverhältnissen an.

**Baugrund**

Nach ersten Baugrundeinschätzungen sind die im Gebiet anzutreffenden Bodenschichten in der Lage, die Lasteintragungen der geplanten Gebäude und Anlagen aufzunehmen.

Es kann davon ausgegangen werden, daß die allgemeine Fließrichtung des Grundwassers von Nord nach Süd verläuft.

Hohe Grundwasserstände sind nicht wahrscheinlich, detaillierte Aussagen werden von einem in Auftrag gegebenen Baugrundgutachten erwartet.

Gegenwärtige Nutzung Das zu überplanende Gebiet wird derzeit als Ackerfläche bewirtschaftet. Teilbereiche der Flurstücke 82/31, 83/31 und 98/30 werden als Abstellflächen für die Landwirtschaft bzw. als Tankstelle des Landwirtschaftsbetriebs genutzt.

Am Zenser Weg tangiert eine 15kV- Freileitung das Plangebiet. In der Thälmannstraße liegen Wasserleitung, Elektroleitung, Gasleitung (HD).

## 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 Wohnbaufläche nach § 1 der BauNVO dargestellt. Teilbereiche im Norden des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wurden als Grünbereich mit dem Planzeichen : " Bereich zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft " charakterisiert.

Nördlich an das Plangebiet schließt sich eine im Flächennutzungsplan enthaltene Freihaltetrasse für eine Ortsumgehung als Variante an.

Die Gemeindevertretung bevorrechtet die im FNP dargestellte südliche Trasse der Ortsumgehung.

### 2.2 Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

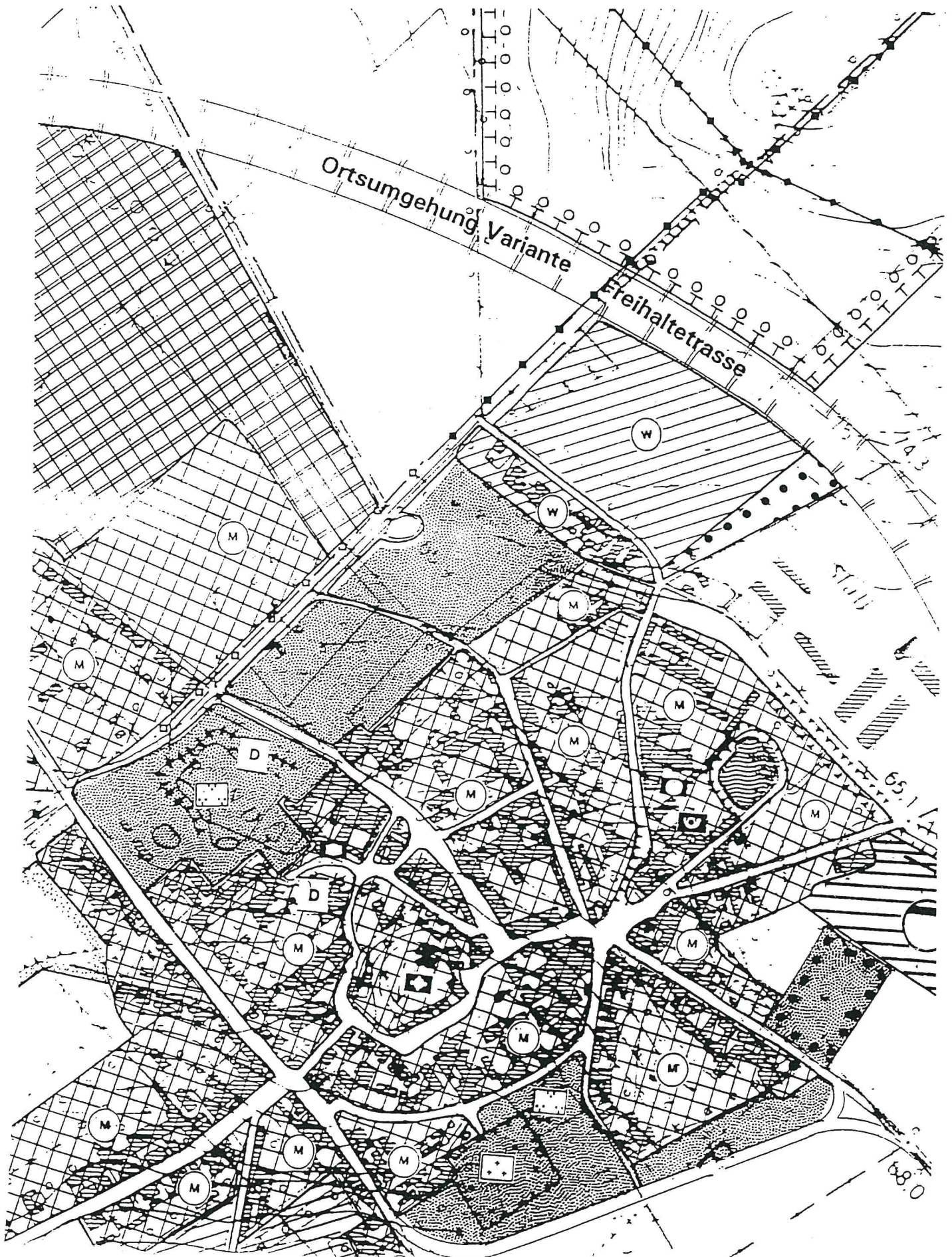
---

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 Brumby wird sich auf Grund seiner Lage zur künftigen Autobahn BAB 14 Halle- Magdeburg mit Abfahrt Calbe und der günstigen Lage zur Stadt Calbe als Wohn- und Gewerbestandort entwickeln.

Diese siedlungsstrukturellen Entwicklungsmöglichkeiten sind im Flächennutzungsplan der Gemeinde enthalten und mit der für die Belange der Raumordnung zuständigen Stelle bei der Bezirksregierung Magdeburg abgestimmt.

Bild 4 Darstellung des Planungsbereiches in der genehmigten Fassung des FNP



### 2.3 Ziele, Zwecke und Notwendigkeit des B- Planes

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

Bei der Gemeindeverwaltung liegen momentan 40 Anträge auf Bereitstellung von Bauplätzen vor. Mit der Ausweisung von ca. 60 Bauplätzen schafft die Kommune die Voraussetzungen für die Umsetzung dieser Anträge.

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 Allgemeines Wohngebiet bzw. Reines Wohngebiet vorgesehen.

Nr. 1.1

Nr. 1.2 Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung als Reines Wohngebiet entspricht dem Ziel, die gewünschte Hauptnutzung - die Einordnung von Wohngebäuden - zu unterstreichen.  
An den "Auftaktstellen" des Wohngebietes sind die Bereiche für Nutzungen nach P. 4 BauNVO vorgesehen.

#### 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 Vorgabe der Hauptfirstrichtung wird für den Bereich der straßenbegleitenden Bebauung an der Thälmannstraße vorgegeben.  
Damit soll das Erscheinungsbild dieses Straßenzuges einheitlich und in Anlehnung an die südlich der Straße vorhandenen Bebauung vorgegeben werden.

Nr. 2.2 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.

#### 3.3 Bauweise, Überbaubarkeit

---

Nr. 2.3 Im Plangebiet werden Bereiche für die offene Bauweise ausgewiesen.  
In den WA- Bereichen ist eine geschlossene Bebauung möglich.

Die sonst vorgegebene offene Bauweise - bezogen auf die erschließende Verkehrsfläche - berücksichtigt die Entwicklungsrichtung, in Randlage des Wohngebietes eine lockere Bebauung zu ermöglichen.

Nr. 3 Im öffentlichen Straßenbereich werden keine Möglichkeiten für Parkplatzbereiche ausgewiesen. Die erforderlichen Stellplatzflächen sind auf den Grundstücken nachzuweisen.  
Für den Besucherverkehr ergeben sich beschränkte



Möglichkeiten der Parallelaufstellung im Straßenraum.

3.4 Sonstiges

---

Nr. 4 Der dargestellte Wegequerschnitt ermöglicht, daß einerseits alle Grundstücke gut erreichbar sind. Bemessungsgrundlage für das Wegesystem ist das Müllfahrzeug . 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" Planstraße 1/ Thälmannstraße und am Zenser Weg/ Thälmannstraße zum tragen; in anderen Bereichen überwiegt die Funktion der VERKEHRSBERUHIGUNG .

Nr.5 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 über ein Regenrückhaltebecken dem Vorfluter zugeführt. Die Verringerung des anfallenden Niederschlagwasser erfolgt durch die Reduzierung der Grundflächenzahlen ( ---> Nr. 2 ) und die Vorgaben bei der Verwendung von Wegebaumaterialien.

Nr.6 Die Festlegungen hinsichtlich der Begrünung-Ausweisungen erfolgt in Anlehnung an die im Flächennutzungsplan der Gemeinde getroffenen Festlegungen. Die Festschreibung : Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft ist gewählt , um den Bereich nördlich des Wohngebietes aufzulockern.

Für den Straßenraum wird als Bepflanzungsmaterial vorgeschlagen:

- \* Winterlinde      *tilia cordata*
- \* Robinie            *robinia pseudoacacia*
- \* Ahorn                *acer campestre*

### 3.5 Gestalterische Festsetzungen / Örtliche Bauvorschrift

---

Nr. 7 - 11

Im Ergebnis verschiedener Erhebungen in der Ortslage von Brumby 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 angedacht, 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.

### 3.6 Erschließungsmaßnahmen

---

Fahrverkehr

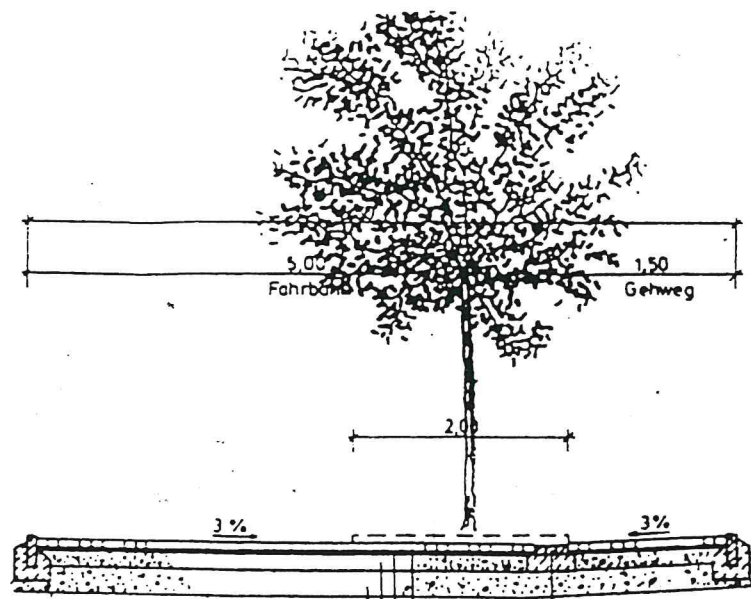
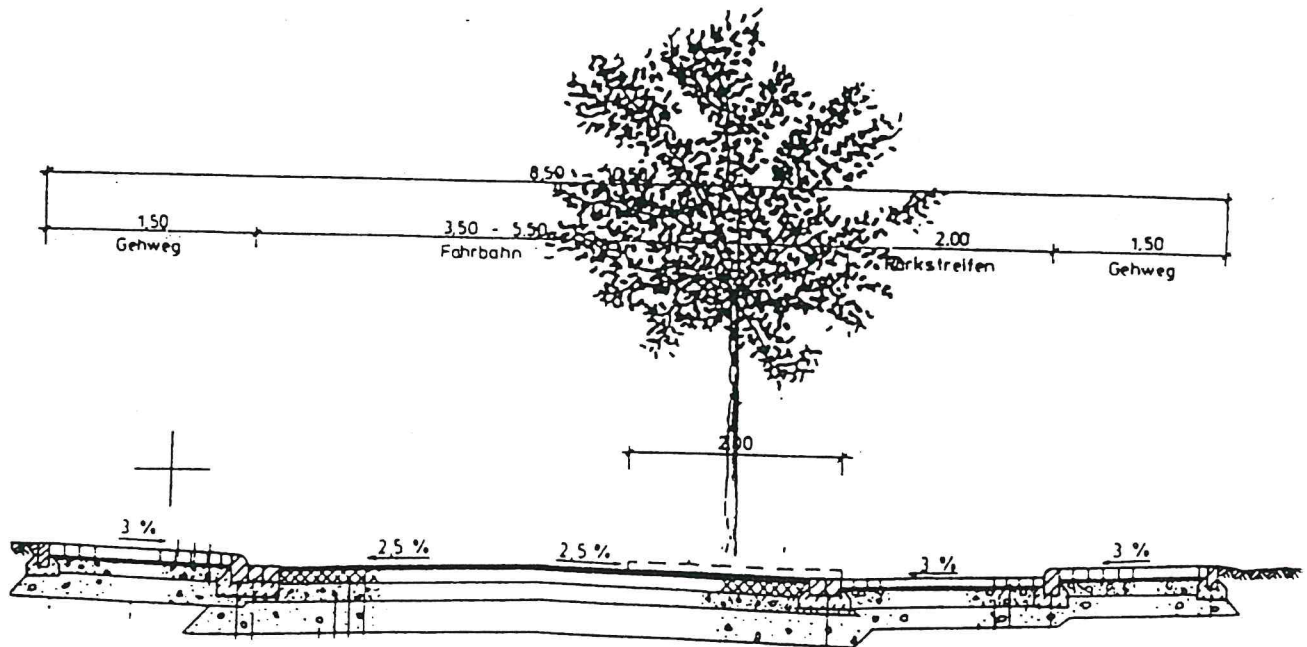
Das Plangebiet ist verkehrsseitig über die Planstraße 1 an die Thälmannstraße und von dort aus bzw. vom Zenser Weg aus an das übergeordnete Verkehrsnetz angebunden.

Innerhalb des Plangebietes wurde eine Erschließung als "Ring" gewählt, der eine gute Erreichbarkeit aller Grundstücke gewährleistet.

Die Querschnittsgestaltung sieht als Variante vor:

Bild 5

Querschnittsgestaltung Planstraße 1 und  
verkehrsberuhigter Bereich (ALS VARIANTE)



**Fußgänger-  
verkehr**

Fußgänger erhalten über " kurze Wege" die Möglichkeit, die Ortslage zu erreichen, dto. Radwegverbindungen.

### 3.7 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 .

### 3.8 Ver- und Entsorgung

---

**Wasserversorgung \*** Die Versorgung der vorgesehenen Abnehmer ist ohne weiteres möglich.

Ein Anschluß erfolgt an die neuverlegte Wasserleitung in der Thälmannstraße.

Die Absicherung des Löschwasserbedarfs wird garantiert.

**Bedarf**

Unter Zugrundelegung von 150 l/Ew d und ca.180 Ew ergibt sich ein Bedarf von 27 m<sup>3</sup>/d.

**Schmutzwasserab-  
leitung \*** Der gesamte Planbereich wird an die geplante Leitung in

der Thälmannstraße angeschlossen. Die Entsorgung dieses Bereiches wird zeitlich vorgezogen.

**SW- Anfall**

Im gesamten Plangebiet fallen ca. 0,7 l/s Schmutzwasser an.

**Regenwasser-  
ableitung**

Regenwasser aus dem öffentlichen Bereichen wird über eine Regenrückhaltung dem Röthegraben zugeführt.

**Regenwasseranfall**

Bezogen auf den öffentlichen Bereich fallen ca. 100 l/s Re-

genwasser an.

**Elektroenergieversorgung** Im Plangebiet werden ca. 250 kW benötigt.  
Die Bedarfsdeckung ist noch mit dem zuständigen Versorgungsbetrieb abzuklären.

**Wärmeversorgung** \* Die Wärmeversorgung erfolgt über Einzelanlagen.  
Angestrebt wird eine Gasversorgung des Gebietes. Die Anschlußpunkte für eine Gasversorgung befinden sich in der Thälmannstraße.

**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.

### 3.9 Immissionsschutz, Lärmschutz

---

**Lärmschutz** Aus der gegenwärtigen Sicht sind keine Maßnahmen zum Schutz gegen Lärm erforderlich.

Als Orientierungswerte gelten dabei nach DIN 18 005 folgende Werte :

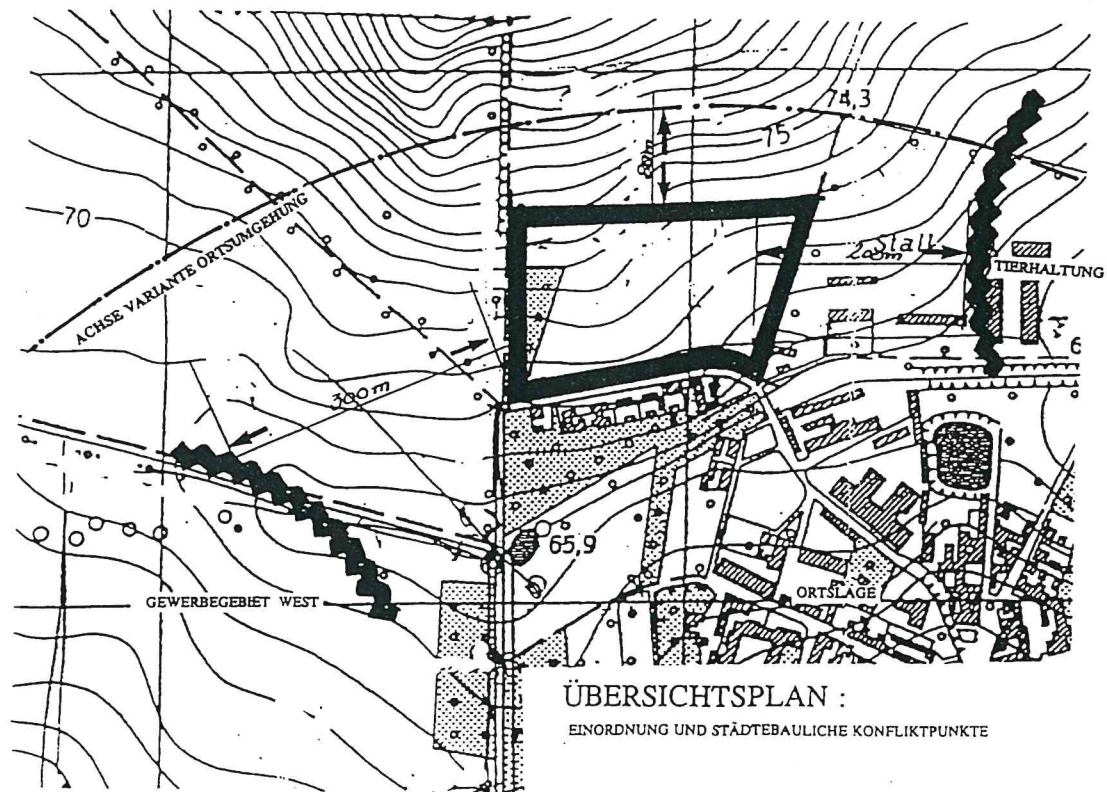
WA- Gebiete \* Tag 55 dB(A) ; Nacht 45 dB(A)

WR- Gebiete \* Tag 45 dB(A) ; Nacht 40 dB(A)

Diese Werte werden nach ersten Einschätzungen unterschritten.

Bild 6

Abhängigkeiten des Immissionsschutzes bezogen auf Abstände zu den Emittenten



**"Altlasten"** Im gesamten Plangebiet sind keine Altlasten bekannt.  
Im Bereich der Tankstelle sind geringfügige Bodenverschmutzungen / Ölablagerungen zu erwarten. Aufschluß darüber gibt ein in Auftrag gegebenes Baugrundgutachten. Der genannte Bereich wird zukünftig als Regenrückhaltebecken genutzt. Ein Bodenaushub ist somit ohnehin vorgesehen.

### 3.10 Flächenübersicht

---

Wohnflächen 34 735 m<sup>2</sup> = 57,0 %

---

Allgemeines Wohngebiet	WA	4 400 m <sup>2</sup>
Reines Wohngebiet	WR	30 335 m <sup>2</sup>

Grünflächen, die gleichzeitig als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft oder zur Anpflanzung ausgewiesen sind

15 150 m<sup>2</sup> = 24,8 %

---

Flächen zur schadlosen  
Ableitung des  
Regenwassers

600 m<sup>2</sup> = 1,0 %

Verkehrsflächen

6 100 m<sup>2</sup> = 10,0 %

---

Verkehrsflächen\*  
( Feldwege/ Wirtschafts-  
wege, vorh. Thälmann-  
straße )

4 415 m<sup>2</sup> = 7,2 %

Gesamte einbezogene Fläche 61 000 m<sup>2</sup> = 100 %

---

### 3.11 Kostenübersicht

---

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

Titel 1 Straßenbau einschl. Gehwege	940 000,00 DM
Titel 2 Regenwasserentsorgung	315 000,00 DM
Titel 3 Schmutzwasserkanal	245 000,00 DM
Titel 4 Straßenbeleuchtung	20 000,00 DM
Titel 5 Grünflächen & Einzelpflanzungen öffentl.	50 000,00 DM
	<hr/>
	1 570 000,00 DM
zzgl. 15 % MwSt.	235 000,00 DM

---

Bruttobausumme 1 805 000,00 DM

Ingenieurgebühren/ Vorbereitungs-  
kosten 180 000,00 DM

---

Gesamterschließungskosten 1 985 000,00 DM

---

---

**Gemeinde- Anteil 10 %**

**199 000,00 DM**

---

**Auf die Grundstücke umzulegende  
Kosten**

**1 786 000,00 DM**

---

---

**In der Aufwandermittlung nicht enthalten sind :**

**\* die Kosten für die Elektroenergieversorgung**

**\* die Kosten für die Gasversorgungsverteilung**

#### **4. Bodenordnende Maßnahmen**

---

**Die Grundstücke, die beplant werden sollen, sind momentan in privater Hand.**

**Die Kommune erhält die Verfügungsberechtigung durch Kauf dieser Flächen.**

#### **5. Sozialmaßnahmen**

---

**Flächen für Wohngebäude mit Mitteln der sozialen Wohnungsförderung sind für den Wohnungsbau nicht vorgesehen.**

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