

G E M E I N D E N E U N D O R F , L A N D K R E I S S T A S S F U R T

Bebauungsplan

EIGENHEIMSIEDLUNG " AM GÄNSEANGER MIT
ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG "

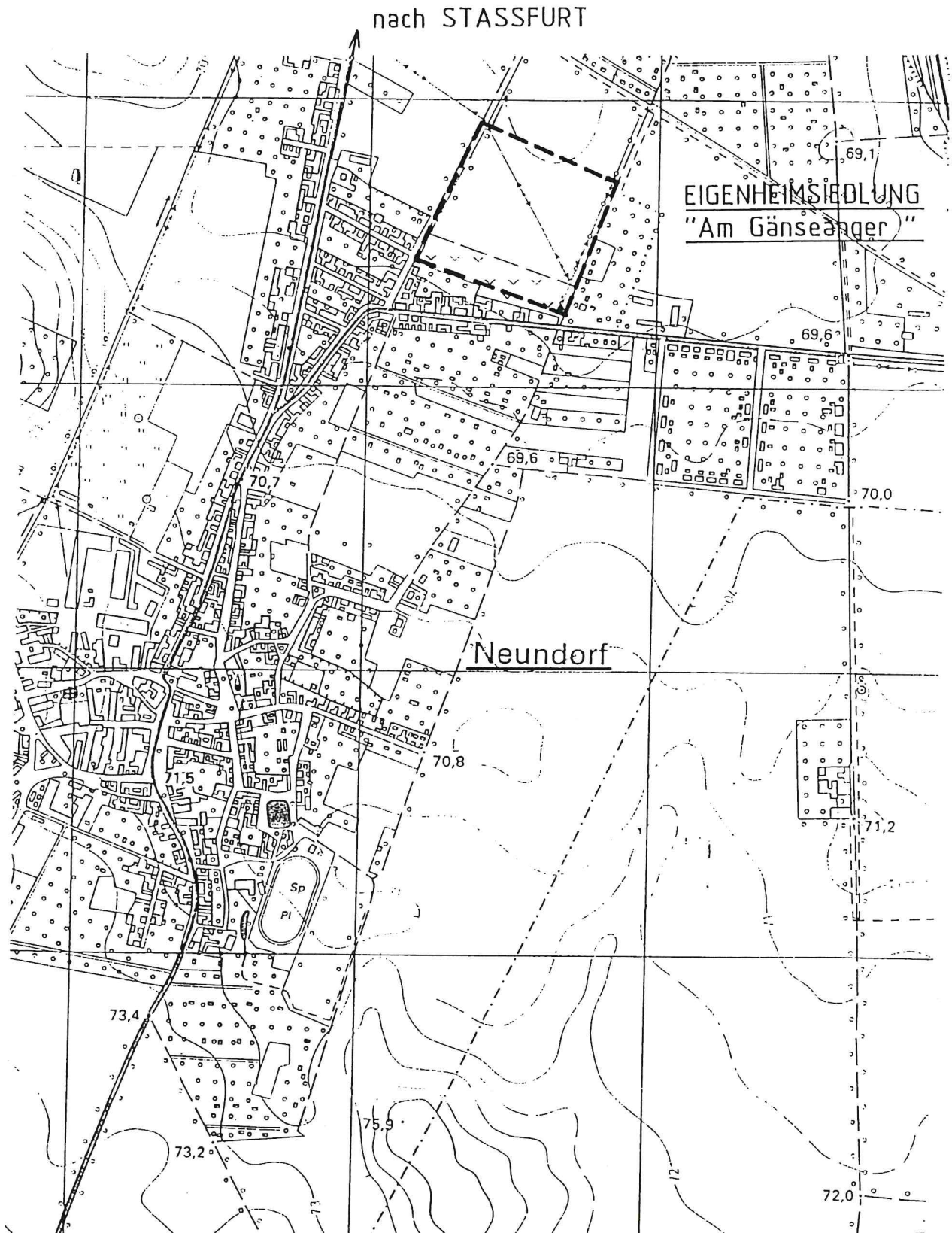
BEARBEITET IM AUFTRAG DER GEMEINDE NEUNDORF

03/1992

ING:-BÜRO FÜR HOCH- u. TIEFBAUPLANUNG; DIPL.-ING.H.-J. KRAUSSE
0-3251 NEUNDORF, FRIEDRICHSTRASSE 45

LAGEÜBERSICHT

MASSTAB 1 : 10.000



Inhaltsverzeichnis

1. Begründung zum Bebauungsplan
 - 1.1 Allgemeine Erläuterung des Vorhabens
 - 1.2 Erläuterung der geplanten Vorhaben ;
 - 1.2.1 Notwendigkeit der Planaufstellung, Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplanes
 - 1.2.2 Maße der baulichen Nutzung und Bauweise
 - 1.2.3 Verkehrstechnische Erschließung
 - 1.2.4 Grünordnung - Spielplätze
 - 1.2.5 Elektroenergie - und Erdgasversorgung
 - 1.2.6 Trinkwasserversorgung - Löschwasser
 - 1.2.7 Kanalisation
 - 1.2.8 Müllentsorgung
 - 1.2.9 Fernmeldetechnische Versorgung

2. Textliche Festsetzungen
 - 2.1 Baugrenzen
 - 2.2 Bauweise
 - 2.3 Garagen und Stellplätze
 - 2.4 Sichtdreieck

3. Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung

Anlagen

Beschlüsse der Gemeinde Neundorf

Abwägungsverfahren der Gemeinde Neundorf

Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange

Bebauungsplan Planzeichnung Teil I

Bebauungsplan Planzeichnung Teil II

Straßenprofile

1. Begründung zum Bebauungsplan

1.1. Allgemeine Erläuterung des Vorhabens

Bezeichnung : Eigenheimsiedlung "Am Gänseanger"
in Neundorf/Anhalt

Standort : Gemeinde Neundorf
Landkreis Staßfurt
Land Sachsen-Anhalt

Gemarkung : Neundorf
Flur 2
Flurstücke 277, 278, 279, 280

Gesamtfläche : 59 008 m²

Straßenanschluß:

über die Elisabethstraße zur
Landesstraße in Richtung Staßfurt
über die Angerstraße zur
Rathmannsdorfer Straße
über die Str. der DSF zur
Rathmannsdorfer Straße

Rechtsträger
des Grundstücks:
u. Vorhabensträ-
ger Gemeinde Neundorf

Vorbereitung : Gesellschaft bürgerlichen Rechts ~~mbH~~
Eigenheimsiedlung Neundorf "Am Gänseanger"
Bernburger Str. 13,
0-3250 Staßfurt

Gesamtplanung: Ingenieurbüro Krauße
Hoch- und Tiefbauplanung

Dipl.-Ing. H.-J. Krauße
Friedrichstraße 45
0-3251 Neundorf

1.2 Erläuterung der geplanten Bebauung

1.2.1 Notwendigkeit der Planaufstellung, Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplanes

Grundlage der Planaufstellung sind gemäß § 1, Abs.3 und § 10 des Bau GB (Fassung vom 08.12.86) die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bau NVo - Fassung vom 23.01.90), sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Plan ZVO - Fassung vom 30.07.1981).

Ausgangspunkt des Vorhabens ist der gewaltige Bedarf an angemessenem Wohnraum in und um Staßfurt, sowie in Neundorf.

Um die Schaffung von attraktivem Wohnraum, sowie von Wohneigentum zu fördern, entschloß sich die Gemeinde Neundorf eine größere Fläche für die Bebauung mit Eigenheimen zur Verfügung zu stellen.

Mit der gesamten Maßnahme soll der permanenten Abwanderung von jungen Familien des Ortes nicht nur entgegengewirkt, sondern sogar ein Zustrom von außerhalb des Ortes erreicht werden. Infolge der hervorragenden geographischen Lage des Baugebietes, nur 1 km südlich der Stadtgrenze von Staßfurt, ist ein großes Bauinteresse von Staßfurter Bürgern zu verzeichnen.

Ziele dieser Maßnahme sind die Schaffung von Wohnraum, die Verbesserung der Bevölkerungsstruktur der Gemeinde Neundorf, sowie infolge des gewaltigen Bauvolumens die Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen im südlichen Kreisgebiet des Landkreises Staßfurt.

Eine sehr frühzeitige Bürgerbeteiligung, insbesondere der Bauwilligen wurde in die Planung einbezogen. Hierbei ist die sehr aktive Tätigkeit der mit der Vorbereitung des Vorhabens beauftragten Gesellschaft bürgerlichen Recht Eigenheimsiedlung Neundorf " Am Gänseanger " zu erwähnen.

1.2.2 Maße der baulichen Nutzung und Bauweise

Als Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend § 17, der Bau NVO die Grundflächenzahl GRZ mit 0,4 festgesetzt. Zur Wahrung des ländlichen Charakters sind grundsätzlich eingeschossige Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoß vorzusehen. Demzufolge wird die Geschoßflächenzahl GFZ des § 17 der Bau NVO nicht ausgeschöpft und gleichfalls mit 0,4 festgelegt. Die Geschoßhöhe beträgt maximal 3,0 m. Als Dächer werden Sattel- oder Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung zwischen 29 und max. 49° vorgeschrieben.

Die Höhe des Firstes bezogen auf die neue Geländeoberfläche wird auf max. 9,00 m begrenzt. Nach § 22 , Abs. 1 und 2 der Bau NVO wird eine offene Bauweise vorgesehen.

Die bauordnungsrechtlichen Vorschriften über den Grenzabstand müssen beachtet werden.

Weiterhin sind die überbaubaren Grundstücksflächen durch die Baugrenzen definiert.

1.2.3 Verkehrstechnische Erschließung

Das Wohngebiet soll verkehrstechnisch durch eine Ein- und eine Ausfahrt, sowie über eine weitere Ein- und Ausfahrt erschlossen werden.

Von Staßfurt kommend erreicht man über die Elisabethstraße bzw. über die Angerstraße die Einfahrt in der südwestlichen Ecke des Wohngebietes.

Die hierzu gehörende Ausfahrt befindet sich in der nordwestlichen Ecke des Wohngebietes und mündet ebenfalls in die Angerstraße.

Von der Rathmannsdorfer Straße kommend erreicht man über die Straße der DSF eine weitere Ein- und Ausfahrt an der nordöstlichen Wohngebietsgrenze.

Auf eine Anbindung des Wohngebietes in der Straße der DSF, im Bereich der vorhandenen Trafostation, wird infolge der Kreuzungsnähe Rathmannsdorfer Str. - Wilhelmstraße und Straße der DSF aus verkehrstechnischer Sicht verzichtet.

Dafür wird an dieser Stelle ein Fußgängerweg angelegt, so daß das Wohngebiet in Richtung Rathmannsdorfer Str. und Bahnhof auf kürzestem Wege verlassen kann.

Das gesamte Gebiet wird als verkehrsberuhigte Zone ausgewiesen, mit teilweiser Anordnung von Einbahnstraßen.

Es werden grundsätzliche 2 verschiedene Straßenhauptprofile gewählt:

(1) Der Innenring zur Erschließung des Zentralbereichs wird mit voneinander getrennten Verkehrsflächen für Fußgänger- und Fahrverkehr gestaltet. Die Breite der Fahrstraße wird mit 3,50 m für zwei sich begegnende PKW in verkehrsberuhigter Zone (Geschwindigkeitsdämpfung) bemessen.

Fußweg und Fahrstraße werden mit einem 2,00 m breiten Grünstreifen voneinander abgegrenzt. Für den ruhenden Verkehr werden Parktaschen angeordnet.

(2) Die befahrbaren Wohnwege mit Verbindungsfunktion werden im Mischungsprinzip angeordnet, d.h. Fußweg und Fahrstraße werden nur durch farbige Gestaltung voneinander getrennt. Es wird eine Gesamtbreite von 4,50 m vorgesehen.

Der Straßenbelag wird mit Rechteckpflaster im gesamten Wohngebiet ausgebildet. Das Straßenquergefälle ist mit $\geq 2,5$ % auszubilden.

1.2.4 Grünordnung - Spielplätze

Der innere Ring des Wohngebietes erhält einen 2,00 m breiten öffentlichen Grünstreifen, welcher teilweise von Parktaschen unterbrochen wird. In diesem Bereich ist eine Anpflanzung von Bäumen vorgesehen.

Im Bereich der Ein- und Ausfahrten werden Baumgruppen mit schon größeren Bäumen gepflanzt, welche eine Tor-situation entstehen lassen.

Weiterhin werden im Wohngebiet insgesamt 3 Spielplätze angeordnet. Diese werden reichlich begrünt. Im Zentrum der Siedlung wird ein kleiner Park kombiniert mit Spielplatz (ca. 550 m² groß) angeordnet, welcher rundum von Bäumen umsäumt wird. Die Flächen um die beiden Trafostationen werden ebenfalls ^{mit} Rasen versehen.

Alle zur Straße der DSF und zur verlängerten Angerstraße orientierten Grundstücke erhalten einen zusätzlichen Grünstreifen von 5,00 m bzw. 3,00 m im öffentlichen Raum. Diese Grünstreifen werden ebenfalls mit Bäumen bepflanzt.

Nachfolgende Anpflanzungen sind vorzunehmen:

- a) Je 100 qm Bepflanzungsfläche ist ein Großbaum (Stammumfang mind. 25 cm gemessen in 1,00 m Höhe) zu pflanzen
- b) Je 3 qm Bepflanzungsfläche ist ein strauchartiges Gehölz zu pflanzen
- c) Zu verwenden sind Bäume und strauchartige Gehölze der standortgerechten Vegetation
- d) Gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB gilt:
Die Gehölze sind zu unterhalten und im Falle ihres Abganges durch gleichaltrige zu ersetzen .

1.2.5 Elektroenergie- und Erdgasversorgung

Die Versorgung der Eigenheimsiedlung mit Elektroenergie wird durch 2 Trafostationen, eine vorhandene sowie eine neu zu errichtende, abgesichert.

Alle Straßen in der Siedlung erhalten eine sich harmonisch einfügende Straßenbeleuchtung.

Über eine Gasreglerstation erfolgt die Erschließung der gesamten Wohnsiedlung mit Erdgas. Hierdurch wird die Beheizung der Häuser mit Erdgas abgesichert.

1.2.6. Trinkwasserversorgung - Löschwasser

Das gesamte Gebiet wird über eine Ringleitung aus PE DN 100 versorgt, welche an 2 Stellen, Angerstraße Ecke Elisabethstraße sowie Straße der DSF, durch das vorhandene Trinkwassernetz der MAWAG gespeist wird. Zur Deckung des erforderlichen Löschwasserbedarfs (46 l/s) werden Unterflurhydranten in den gesetzlich geforderten Mindestabständen angeordnet.

1.2.7 Kanalisation

Da die Gemeinde Neundorf zum Abwasserverband " Bodeneriederung " gehört, erfolgt die abwassertechnische Erschließung durch den privaten Betreiber KRÜGER - HÖLTER . Es wird ein Mischwasserkanal mit PE - Rohren ausgeführt. Alle Grundstücke werden Regen- und Schmutzwasserseitig hier angeschlossen.

(Anschlußzwang gemäß Satzung des Abwasserverbandes).
Es wird jedoch angestrebt, daß ein großer Teil der Regenwässer auf dem Grundstück versickert.

1.2.8 Müllentsorgung

Entsprechend der Festlegungen der Gemeinde erfolgt die Müllentsorgung über den Müllzweckverband des Kreises Staßfurt. Jeder Bauherr muß sich hierfür eine eigene Mülltonne zulegen.

1.2.9 Fernmeldetechnische Versorgung

Der Anschluß der gesamten Siedlung an das Telefonnetz der Deutschen Bundespost ist für 1993 vorgesehen. Das gesamte Gebiet soll für den Empfang von Kabelfernsehsendungen verkabelt werden.

2. Textliche Festsetzungen

2. 1 Baugrenzen

Für alle zu errichtenden Gebäude gilt die Festsetzung der Baugrenzen im Bebauungsplan Teil I.

Die Abstandsflächen gemäß § 7 der Bauordnung sind einzuhalten.

2.2. Bauweise

Um den dörflichen Siedlungscharakter zu wahren, wird für die als reines Wohngebiet ausgewiesene Eigenheim-siedlung, grundsätzlich eine offene Bauweise gewählt. Nähere Angaben zur Gestaltung der Gebäude sind der beigefügten " Örtlichen Bauvorschrift für Gestaltung" zu entnehmen.

Alle Gebäude sind demzufolge eingeschossig, mit ausgebautem Dachgeschoß, Dachneigung 32° - 48° auszuführen. Die maximale Firsthöhe beträgt $9,30_{\text{m}}$.

2.3 Garagen und Stellplätze

Jedes Grundstück erhält einen offenen Stellplatz, welcher mit Natursteinpflaster oder Betonverbundpflaster auszuführen ist.

Die Garagenlänge wird auf maximal 8 m begrenzt und die Garagenhöhe auf 2,60 m.

Garagen können mit Grenzabstand, aber auch als Grenzgarage errichtet werden.

Jedes Grundstück erhält eine Zufahrt von 3,00 m Breite.

2.4 Sichtdreieck

Die Sichtdreiecke im Kreuzungsbereich von Straßen sind vom Bewuchs, baulichen Anlagen sowie anderen Sichthindernissen über 0,80 m Höhe über Straße freizuhalten.

Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung

§ 1 Geltungsbereich

(1) Räumlicher Geltungsbereich

Diese örtliche Bauvorschrift über Gestaltung gilt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Am Gänseanger", Gemeinde Neundorf.

(2) Sachlicher Geltungsbereich

Diese örtliche Bauvorschrift über Gestaltung regelt

- . die Gestaltung und Abmessung der Haupt- und Nebengebäude
- . die Gestaltung der Dächer
- . die Gestaltung der Außenwände
- . die Gestaltung der Einfriedungen
- . die Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen
- . die Gestaltung der befestigten Freiflächen/Stellplätze
- . die Gestaltung der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung

§ 2 Anforderungen an die Gestaltung und Abmessung der Hauptkörper von Haupt- und Nebengebäuden

(1) Die Oberkante des Sockels darf maximal 1,0 m über dem Bezugspunkt liegen. Bezugspunkt ist die Höhenlage des in der Straßenbegrenzungslinie liegenden Punktes, von dem aus ein rechter Winkel zur Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite führt. Steigt oder fällt das Gelände vom Bezugspunkt zur Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite, so ist die Normalhöhe um das Maß der natürlichen Steigung oder des natürlichen Gefälles zu verändern (Sockel ist der unmittelbar über dem Gelände liegende Teil der Gebäudeaußenfläche, die sich unterhalb des Erdgeschoßfußbodens befindet).

(2) Nebengebäude und Garagen müssen in Konstruktion, Material, Farbe sowie ihrer Stellung auf das Hauptgebäude abgestimmt sein.

§ 3 Anforderungen an die Gestaltung der Dachformen

(1) Für Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser sind nur Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung von 32 - 48° zugelassen.

(2) Für Garagen sind zudem Flachdächer mit einer Neigung von maximal 3° zulässig oder Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung von 32 - 45° .

§ 4 Anforderungen an die Gestaltung der Dachdeckung

(1) Für die Deckung der Dächer nach § 3 (1) und § 3 (2) sind nur nicht glänzende Dachsteine aus Beton und Ton zulässig.

(2) Die Dachdeckungen nach § 4 (1) sind in den Farben rot, braun, anthrazit zulässig. Zwischentöne sind zulässig.

§ 5 Anforderungen an die Gestaltung der Außenwände

- (1) Für die Außenwände der Gebäude werden Putze mit weißen oder hellen Farbtönen zugelassen. Zwischentöne sind zulässig. Ausnahmsweise können auch Verbundmauerwerk in den Farben weiß oder hell ausgeführt werden.

§ 6 Anforderungen an die Gestaltung der Einfriedungen

- (1) Einfriedungen der Grundstücke sind nur zulässig als
 - . lebende Hecken
 - . Holzzäune mit senkrechten Latten
- (2) Die Höhe von 0,8 m straßenseitig darf nicht überschritten werden.
- (3) Erhalten Zäune einen Sockel oder Pfosten, so sind diese in einem dem Hauptgebäude entsprechenden Material auszuführen. In ihrer Farbe sind sie dem Hauptgebäude anzugleichen.
Sockel oder Pfosten aus Natursteinen sind zulässig.
- (4) Bei Einfriedungen der Grundstücke mit lebenden Hecken sind auch Tore und Türen aus Metall zulässig.

§ 7 Nicht überbaubare Grundstücksfläche

Für die Bepflanzung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Gehölzen sind außer Obstgehölzen nur Bäume und Sträucher der potentiellen, natürlichen Vegetation zulässig.

§ 8 Befestigte Freiflächen, Stellplätze

Als Material für die Befestigung von Zufahrten, Hofflächen, Parkplätzen oder ähnlichem sind nur zulässig Natursteinpflaster, Betonrechteckpflaster, Verbundsteinpflaster.

§ 9 Gestaltung der Grünflächen

- (1) Der Grünstreifen zwischen dem Fußweg und der Straße ist alleeartig zu bepflanzen. Zu verwenden sind Gehölze der standortgerechten Vegetation.
Gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB gilt:
Die Gehölze sind zu unterhalten und im Falle ihres Abganges durch gleichartige zu ersetzen.
- (2) Je 100 m² Bepflanzungsfläche ist ein Großbaum, Stammumfang mindestens 25 cm gemessen, in 1,00 m Höhe zu pflanzen.
- (3) Je 3 m² Bepflanzungsfläche ist ein strauchartiges Gehölz zu pflanzen.

- (4) Zu verwenden sind Bäume und strauchartige Gehölze der standortgerechten Vegetation.
- (5) Gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB gilt:
Die Gehölze sind zu unterhalten und im Falle ihres Abganges durch gleichartige zu ersetzen.

§ 10 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt nach §81 (1) Abs. 12 BauO des Landes Sachsen-Anhalt wer als Bauherr , Entwurfsverfasser , Unternehmer, Bauleiter oder als deren Vertreter vorsätzlich eine Baumaßnahme durchführen läßt oder durchführt, die nicht den Anforderungen der §§ 2-8 dieser ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFT entspricht.

Ordnungswidrigkeiten können gem.§81 (3) BauO mit einer Geldbuße bis 100.000,00DM geahndet werden.

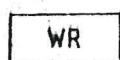
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN/ PLANZEICHENERKLÄRUNG

RECHTSGRUNDLAGEN

BauGB i.d.F.v. 08.11.1986 (BGBI. I S. 2253) ZULETZT GEÄNDERT DURCH DAS
GESETZ VOM 23.09.1990 ÜBER DEN EINIGUNGSVERTRAG VOM 31.08.1990 -
§ 246a BauGB - (BGBI. II S. 1124).

BauNVO i.d.F.v. 23.01.1990 (BGBI. I S. 132) ZULETZT GEÄNDERT DURCH DAS
GESETZ VOM 23.01.1990 ÜBER DEN EINIGUNGSVERTRAG VOM 31.08.1990 -
§ 26a BauNVO - (BGBI. II S. 1124).

ZEICHENERKLÄRUNG



REINE WOHNGEBIETE

DIE ERRICHTUNG VON GARAGEN UND CARPORTS IST NUR AUF
DEN ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFÄCHEN ZULÄSSIG:



GRUNDFLÄCHENZAHL

| ZAHL DER VOLLGESCHOSSE, ALS HÖCHSTGRENZE

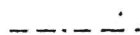
o OFFENE BAUWEISE



NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG

D = DOPPELHÄUSER

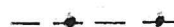
R = REIHENHÄUSER



BAUGRENZE



STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN
(HAUPTRICHTUNG)



ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER STELLUNG
(HAUPTRICHTUNG) DER BAULICHEN ANLAGEN



STRASSENABGRENZUNGSLINIE



GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES
BEBAUUNGSPLANES SOWIE DER ÖRTLICHEN
BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG.