



PROJEKT

ÜBER ARCHITEKTUR UND INGENIEURLEISTUNGEN

VORHABEN : Bebauungsplan "Kirschallee"
-Wohnbebauung-

BAUHERR : **Stadt Tangermünde**

19.03.1996

Datum

Büroleiter

Planungsing.



PLANUNGSGESELLSCHAFT MBH
OTTO-GROTEWOHL-ALLEE 1
39576 STENDAL

TELEFON 670 405
TELEFAX 670 435

I n h a l t s v e r z e i c h n i s

1. Deckblatt
2. Inhaltsverzeichnis
3. Satzung der Stadt Tangermünde über den Bebauungsplan
"Kirschallee" - Wohnbebauung -
4. Begründung der Satzung
5. Lageplan
6. Bebauungsplan "Kirschallee" - Wohnbebauung-
M 1 : 1000
7. 1 Mappe (extra) mit Stellungnahmen der Träger öffentlicher
Belange

Satzung der Stadt Tangermünde
über den Bebauungsplan "Kirschallee"
-Wohnbebauung-

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 8.12.1986 (BGBL. I S. 2253), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes zur Änderung des BauGB vom 30.7.1996 (BGBL.IS.1189) sowie nach § 87 der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt vom 29.6.1994 (GVBl. LSA Nr. 31/1994 S. 753) und der Baunutzungsverordnung vom 23.1.1990 (BGBL. I S. 132) zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.4.1993 (BGBL. I S. 466) wird nach Beschlußfassung durch den Stadtrat vom 21.08.96 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan für das Gebiet "Kirschallee" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Teil A - 1 Lageplan
Planzeichnung M 1 : 1000
Zeichenerklärung
Verfahrensvermerke

Teil B - Textliche Festsetzungen (sh. Planausfertigung)

§ 1 - Allgemeine Angaben

- (1) Die Satzung besteht aus dem Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften mit den zeichnerischen Festsetzungen, sowie dem Text zum Satzungsbeschluß.
- (2) Der Geltungsbereich umfaßt die in der Planzeichnung ausgewiesenen Grundstücke der Flur 5.
Es wird wie folgt begrenzt:

Nord - Schillerstraße, verlängerte Theodor-Körner-Straße
Süd - Kirschallee
West - Wasserwerk, Breitscheidstr.
Ost - Gartenland, östl. Grenze des Flurstückes 2878/41
- (3) Das maßgebliche Planexemplar wird in der Stadtverwaltung Tangermünde zur kostenfreien Einsicht für jedermann niedergelegt.

§ 2 - Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. BauGB)

Im festgesetzten Bebauungsgebiet sind die im § 4 BauNVO (WA) genannten Nutzungen ohne Einschränkungen möglich.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Für das Maß der baulichen Nutzung gelten § 17 Abs. 1 BauNVO und die zeichnerischen Festsetzungen im Plan. Für die Wohnbebauung wird als Gebäudehöhe max. 2-geschossig mit ausgebautem Dachgeschoß festgelegt. Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,4.

Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens darf max. 0,50 m über der Oberkante der Kirschallee liegen.
Die max. Firsthöhe darf 12,00 m betragen.

3. Verkehrs- und Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 u. Abs. 6 BauGB)

Die Aufteilung der verkehrs- und straßenbegleitenden Grünflächen werden in Straßenausbauplänen verbindlich festgelegt.

Sichtdreiecke sind von Bewuchs, baulichen Anlagen und anderen Sichtbehinderungen über 0,80 m freizuhalten. Das Maß gilt ab OK Erschließungsstraßenmitte.

Als Zufahrt zu den Grundstücken ist max. 1 Anbindung mit einer max. Breite von 4,00 m zulässig.

Die Stellplatzflächen für den ruhenden Verkehr sind durch die Anwohner auf ihren Grundstücken zu realisieren.

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Mindestens 20 % der unbebauten Fläche ist mit Gehölzen zu bepflanzen, wobei für einen Strauch 5,0 m² und für einen Baum 20,0 m² anzusetzen sind. Der Anteil der einheimischen Laubgehölze muß mindestens 50 % betragen.

Die grünordnerischen Festsetzungen sind spätestens in der auf die Beendigung des Bauvorhabens folgenden Pflanzperiode zu realisieren. Das Straßenbegleitgrün wird im Zuge des endgültigen Straßenausbaus realisiert.

Auf der Straßenseite der Häuser sind Vorgärten zu errichten. Die Tiefe der Vorgärten beträgt bezogen auf die straßenseitige Grundstücksgrenze 5,00 m. Die Flächen dürfen weder zu gewerblichen oder zu Werbezwecken noch zum Aufstellen und Lagern von Gegenständen aller Art sowie zur Schaustellung genutzt werden. Hinter den geplanten Gebäuden sind Gärten und Garagen möglich. Die Anlage der Gärten und die Bepflanzung soll in einem Zeitraum von max. 1 Jahr nach Fertigstellung der Gebäude erfolgen.

5. Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche wurde im Bebauungsplan gemäß §§ 22 und 23 BauNVO festgesetzt. Die überbaubare Grundstücksfläche beträgt 30,00 m in der Tiefe, gerechnet von der Baulinie des Grundstückes. Der Abstand der Baulinie beträgt 5,00 m bezogen auf die jeweilige Grundstücksgrenze.

Es ist nur die Errichtung von Einzelhäusern in offener Bauweise zulässig.

6. Nebenanlagen (§9 Abs.1 Nr.4 BauGB)

Behelfsbauten, d.h., bauliche Anlagen aus Holzwerk, Baustoffplatten, Kunststoffhüllen, Blechtafeln, Pappbekleidung, Jute u. a. dürfen auf allen Grundstücken nicht errichtet werden. Dazu zählen auch Verkaufswagen u. -buden, auch wenn sie täglich aufgestellt und abgeräumt werden.

7. Stellplätze und Garagen (§9 Abs.1 Nr.4 BauGB)

Garagen und massive Nebenanbauten sowie Carports sind zulässig.

§ 3 - Begründung der Satzung

1. Geltungsbereich, örtliche Verhältnisse

Der Geltungsbereich umfaßt die dargestellten Grundstücke der Flur 5 mit einer Fläche von ca. 5,00 ha.
Es wird wie folgt begrenzt:

Nord - Schillerstraße, verlängerte Theodor-Körner-Straße
Süd - Kirschallee
West - Wasserwerk, Breitscheidstraße
Ost - Gartenland, östl. Grenze des Flurstückes 2878/41

Das Gebiet befindet sich im Trinkwasserschutzgebiet Tangermünde, Schutzzone III.

Die Fläche wird zur Zeit überwiegend als Gartenland genutzt. Das gesamte Gelände stellt sich als ebene Fläche ohne Erhebungen und Gefälle dar.

Das Baugebiet erstreckt sich nördlich der Kirschallee in Ost-Westrichtung.

2. Übergeordnete Planungen

Im noch nicht bestätigten Flächennutzungsplan ist der o. g. Standort als WA ausgewiesen. Gleichzeitig wurde von der Stadt Tangermünde ein Aufstellungsbeschluß für die Erarbeitung des vorliegenden Baugebungsplanes gefaßt.

3. Umweltverträglichkeit

Die Fläche, die durch den Baugebungsplan beschrieben wird, ist teilweise mit Wohngebäuden bebaut und wird überwiegend als Gartenland genutzt.

Mit der Bebauung entsteht eine offene durchgrünte Wohnhausstruktur, die der Lage des Standortes gerecht wird und sich in die offenen Strukturen der Landschaft einfügt. Anfallendes Niederschlagswasser kann in die öffentlichen Leitungsnetze eingeleitet werden. Eine Versickerung ist aufgrund der anstehenden Bodenverhältnisse und Schichtenfolgen nur in sehr begrenztem Umfang möglich.

Da sich das Baugebiet in der Schutzzone III des Trinkwasserschutzgebietes Tangermünde befindet, hat die Versorgung mit Trinkwasser und die Abwasserentsorgung über zentrale Netze zu erfolgen.

Beim Anlegen von Brunnen ist zu beachten, daß auf der Südseite der Kirschallee eine Altlastverdachtsfläche (ALVF) ehemaliger Landtechnikbetrieb - VEB Landtechnischer Anlagenbau Nr. 0337 besteht.

Das Brunnenwasser ist in jedem Fall untersuchen zu lassen, da die Möglichkeit einer Beeinträchtigung besteht.

Entsprechend Gesetz zur Umweltverträglichkeitsprüfung vom 12.2.1990, § 3 ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung nicht erforderlich.

4. Art der baulichen Nutzung

Entsprechend des § 1, Absatz 5, Nr. 1-8 BauGB erfolgt durch die Einordnung des Wohngebietes eine Entwicklung, die sich in der Art der Bebauung der Umgebung anpaßt.

Mit der Einordnung des Wohngebietes wird dem gesteigerten Bedarf an Wohnbauflächen und Eigentumswohnungen Rechnung getragen. Zum Zeitpunkt der Bearbeitung lagen bereits mehrere Anträge zum Neubau von Eigenheimen bei der Stadt Tangermünde vor.

5. Maß der baulichen Nutzung

Bestimmend für die im Bebauungsplan festgesetzten Gebäudemaße, Gebäudehöhen und Dachformen war die vorhandene Bebauung in diesem Gebiet.

- Offene durchgrünte Bebauung mit Satteldächern 1- und 2-geschossig.

Für die Wohnbebauung wurde daher als Gebäudehöhe max. 2-geschossig mit ausgebautem, gestaltetem Dachgeschoß festgesetzt. Das Dachgeschoß ist so auszubilden, daß in jedem Fall Dachschrägen entstehen.

Die Anordnung der Eigenheime trägt den Charakter einer offenen Bebauung.

Die städtebauliche Einordnung der Häuser berücksichtigt die Topographie des Geländes und eine optimale Belichtung der einzelnen Wohnungen.

6. Erschließung

Für die Erschließung des Standortes werden erforderlich:

6.1. Verkehrstechnische Erschließung

Die Grundstücke sind im Süden über die Kirschallee, im Norden über die Schillerstraße, im Osten über die Goethestraße und im Westen über die Breitscheidstraße erschlossen. Der nördlichste Teil des Gebietes wird über die neu zu bauende verlängerte Theodor-Körner-Straße erschlossen.

6.2. Be- und Entwässerung

Ein Anschluß an vorhandene Trinkwasserleitungen besteht in der Kirschallee, Breitscheidstraße, Goethestraße und Schillerstraße und im Weg zwischen Breitscheidstraße und Goethestraße.

Anfallendes Schmutzwasser ist in die jeweiligen Schmutzwasserwasserleitungen einzuleiten.

Der Anschluß in der verlängerten Theodor-Körner-Straße erfolgt an eine noch zu bauende Schmutzwasserleitung.

Im Bereich der Goethe- und Schillerstraße ist das auf den Grundstücken anfallende Schmutzwasser durch Kleinkläranlagen vorzuklären. Danach ist die Einleitung in das bestehende Mischwassersystem möglich.

Anfallendes Niederschlagswasser kann in die öffentlichen Leitungsnetze eingeleitet werden.

Das Regenwasser in der verlängerten Theodor-Körner-Straße wird in eine noch zu bauende Regenwasserleitung eingeleitet.

6.3. Energieversorgung

Das Versorgungsgebiet wird von den Versorgungsträgern mit Gas- und Elektroenergie erschlossen.

7. Festsetzungen von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, sowie zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB

Grünordnerische Festsetzungen wurden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB getroffen, um eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen im Sinne von § 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB zu schützen und zu entwickeln.

Mit der Versiegelung von Teilflächen wird Niederschlagswasser dem natürlichen Wasserkreislauf entzogen. So sind Maßnahmen, die dem entgegenwirken ein Beitrag zum Schutz der Natur im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 20 Satz 1 BauGB.

Um diesen Eingriff in den Naturhaushalt auf das unvermeidbare Maß zu reduzieren, regeln folgende Festsetzungen, daß Stell- und Parkplätze sowie deren Zufahrten in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen sind.

Flächen von Stellplätzen, Zufahrten und vergleichbaren Anlagen sind in wasserdurchlässiger Bauweise, z. B. als breitfugig verlegtes Natur- oder Betonsteinpflaster mit mehr als 25 % Fugenanteil, mit Rasensteinen oder als Schotterrasen zu befestigen.

Eine Versickerung von Niederschlagswasser auf den Grundstücken ist aufgrund der anstehenden Bodenverhältnisse in nur sehr begrenztem Umfang möglich.

Die grünordnerischen Festsetzungen dienen der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes. Sie sollen dazu beitragen, den Versiegelungsgrad der Wohnbauflächen auf das notwendige Maß zu beschränken. Sie wirken im Sinne von Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 13 Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt.

Die Festsetzungen zur Bepflanzung der privaten Grundstücke sind im Sinne einer die Umweltbelange berücksichtigenden Bauleitplanung erforderlich. Mit den Festsetzungen im Absatz 2 werden Maßnahmen getroffen, die nicht nur ästhetische und landschaftspflegerische Belange betreffen. Sie stellen auch einen notwendigen Beitrag zur Gewährleistung eines natürlichen Niederschlagsabfluß, zur Durchlüftung des Bodens und zur Verbesserung des Mikroklimas bei, in diesem Sinne berücksichtigen sie die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

Tangermünde, den 21.08.1996


Dr. Opitz
Bürgermeister

