

---

**INGENIEURBURO FÜR HOCH- UND TIEFBAU**

*Dipl.-Ing. BDB Edgar Nawitzki - Beratender Ingenieur Sachsen/Anhalt*

*\* Am Mühlenberg 15 \* Tel.: 039329 382 \* Fax : 039329 91547*

*\* 39599 Möringen*

*\* Fu.-Tel.: 0172 3153224*

*Bauvorlageberechtigung nach § 65 BauO Abs. 3; Listen-Nr.: 955 Ingenieurkammer Sachsen-Anhalt*

---

## 1. Änderung Bebauungsplan

*„Am Weingarten“*

*Gemeinde Hämerten*

B-Plan Hämerten "Am Weingarten" Anzeige-Exemplar

Auf der Grundlage des Baugesetzbuches vom 27. August 1997 (BGBl. I, S. 2141) in der derzeit gültigen Fassung,  
in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132) in der derzeit gültigen Fassung,  
in Verbindung mit dem Gesetz über die Bauordnung (BauO) des Landes Sachsen/ Anhalt in der Fassung vom 23. Juni 1994 (GVBl. LSA Nr. 31, S. 723) in der derzeit gültigen Fassung,  
in Verbindung mit der Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991, S. 58) in der derzeit gültigen Fassung,  
in Verbindung mit der Gemeindeordnung für das Land Sachsen/ Anhalt in der Fassung der Bekanntgabe vom 11. Oktober 1993 (GVBl. LSA Nr. 43, S. 568) in der derzeit gültigen Fassung hat die

## Gemeindevertretung

der Gemeinde Hämerten

in der Gemeindeversammlung am ..... folgende

### *1. Änderung des Bebauungsplanes*

über das Gemeindegebiet

" Am Weingarten "

in Hämerten beschlossen.

Der Bebauungsplan besteht aus :

- dem zeichnerischen Teil,  
der die notwendigen Festsetzungen im Maßstab 1 : 500 und den Grünordnungsplan enthält,
- der Begründung,  
die die textlichen Festsetzungen enthält.

Beigefügt sind :

- der Übersichtsplan

## *Begründung*

*zur 1. Änderung des Bebauungsplanes*

*der Gemeinde Hämerten*

*"Am Weingarten"*

Bearbeitungsstand: 13. Mai 1999

Arbeitsgrundlage : Genehmigter Bebauungsplan Stand 20.07.1994  
Änderung zum B-Plan vom 05.04.95  
Änderung zum B-Plan vom 09.08.95  
Änderung zum B-Plan vom 18.03.96  
Beratung Gemeindevertretung vom 03.04.98  
Ratssitzung 03.04.98 mit Erläuterung 1. Änderung  
B-Plan  
Ratssitzung 24.04.98 mit Städtebaulichen Vertrag  
und Erschließungsvertrag  
Aufstellungsbeschluß 24.04.1998  
Auslegungsbeschluß 24.04.1998  
öffentl. Auslegung vom 08.06.98 - 09.07.98  
Bürgerversammlung B- Plan Änderung 19.06.1998

B-Plan Hämerten [Am Weingarten '' Anzeige- Exemplar

## *Inhalt*

1. Begründung

2. Textliche Bebauungsvorschriften

## 1. Begründung

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes 'Am Weingarten' in Hämerten

### 0. Erfordernis der Planänderung

Die Firma Baugeschäft Thomas Stibbe aus Storkau beabsichtigt, auf dem Grundstücken Flur 2 Flurstücke 79/1 und 78 der Gemarkung Hämerten innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des bestätigten Bebauungsplanes 'Am Weingarten', 13 Einfamilienhäuser (Einzel-, Doppel- bzw. Reihenhäuser) neu zu errichten. Die Anordnung der Häuser in der geplanten Straßenführung entspricht nicht den Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes. Eine Befreiung von diesen Festsetzungen kann nicht erteilt werden, da die dafür erforderlichen Voraussetzungen nicht vorliegen (§ 31 Abs. 2 BauGB).

An der Verwirklichung des Bauvorhabens besteht jedoch ein öffentliches Interesse, da sich dieses nachhaltig positiv auf die Beschäftigungslage (ortsansässige Arbeitnehmer sind bei der Firma Stibbe beschäftigt) und den Wohnungsmarkt vor Ort auswirken wird. Die Erschließungskosten für das Bebauungsgebiet (Erschließungsstraße A wird um ca. 50 m gekürzt, eine Querung des Grabens I 002 (Gewässer II. Ordnung) wird vermieden) werden gesenkt. Die Firma Stibbe tritt als Erschließungsträger für die obigen Grundstücke für die Gemeinde auf, die Gemeinde wird somit von der direkten Erschließung der obigen Grundstücke entbunden.

Damit besteht die Erfordernis zur Änderung des Bebauungsplanes.

### 1. Ziele und Zwecke der Planänderung

Mit der Änderung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bebauung von 12 neuen Grundstücken innerhalb des bestenden unbebauten B-Plangebietes 'Am Weingarten' geschaffen werden.

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes soll gewährleistet werden, daß sich das vorgenannte Bauvorhaben verträglich in die städtebauliche Ordnung einfügt.

Die Straßenführung im östlichen Nutzungsabschnitt wird dem aktuellen Bedarf angepaßt.

### 2. Inhalt der Planänderung

#### 2.1 Art der baulichen Nutzung

Das Bebauungsplangebiet wird als 'Allgemeines Wohngebiet' (WA) laut § 4 der BauNVO ausgewiesen. Im Abstand von 100 m zur bestehenden Rinderstallanlage ist eine Bebauung ausgeschlossen. Der Bereich ist nicht bebaubar. Im Abstand von 5 m zum Graben I002001 ist eine Bebauung zwecks der notwendigen Grabenberäumung ausgeschlossen. Der Bereich ist mit einem Geh- Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Unterhaltungsverbandes 'Uchte' Stendal auszuweisen und mit Landschaftsrasen zu begrünen.

## 2.2 Maß der baulichen Nutzung

Im B-Plangebiet wird eine Nutzungsgrenze festgelegt, die gleichzeitig den räumlichen Geltungsbereich der beiden Erschließungsträger trennt. Im westlichen Nutzungsabschnitt werden Hausgruppen zur Bebauung zugelassen, da hier ein Zubauen des Elbblickes durch die Straßenanordnung nicht gegeben ist, dem Investor eine breitere Vermarktungsmöglichkeit gegeben wird und dem Bedarf an kleineren Grundstücken besser entsprochen wird.

## 3.5 Straßen und Wege

Die Verkehrserschließung erfolgt vom nördlichen Dorfrand über die Zufahrtsstraße A zur Erschließungsstraße B des Baugebietes. Der Beginn der Planstraße B wird an die nordwestliche Ecke des B-Plangebietes verlegt. Die Zufahrtsstraße A wird somit um ca. 50 m gekürzt und eine Querung des Grabens II. Ordnung I002 wird vermieden. Die vorhandene Querung des Grabens I002001 durch den vorhandenen örtlichen Weg wird als Zufahrt zum Wohngebiet ausgebaut. Der örtliche Weg verläuft parallel zum Graben I002001 und wird zur notwendigen Beräumungsbreite (5 m) mit herangezogen. Die Planstraße C verläuft ab dem Flurstück 78 parallel zum Graben I002, so daß der 100 m Abstand der rückseitigen Bebauung der Planstraße C zur bestehenden Rinderstallanlage stets eingehalten wird. Der Wendehammer der Planstraße B/C wird im Knotenpunkt der Planstraße C/G ausgewiesen, die Planstraße G verbleibt als unbefestigte Zufahrt zum Grundstück 145 (Grünfläche).

Die Haupteerschließung erfolgt über die Planstraße C.

Die öffentlichen Parkflächen werden ersatzlos gestrichen, da keine Notwendigkeit der Schaffung besteht (pro WE sind 1,5 Pkw- Einstellplätze lt. Bauordnung Sachsen /Anhalt nachzuweisen, die Grundstücksgrößen sind ausreichend, öffentliche Einrichtungen sind im Wohngebiet nicht geplant) und gleichzeitig eine unnötige Versiegelung des Geländes vermieden wird.

Die Straßenführung im 1. Bauabschnitt wird optimiert, da die Vorgängervariante zu kostenaufwendig ist und unnötig Fläche versiegelt worden wäre.

Die Straßenführung der Planstraße D wird direkt bis zum südlichen Ende des Bebauungsplanes verlängert. Die Planstraße E verläuft parallel zur B-Plangrenze und wird am Ende mit einem Wendehammer versehen. Der als Fußgängerbereich festgelegte nördliche Abschnitt der Planstraße D wird bis zum Ausbau der Hauptzufahrt des B-Plangebietes über die Planstraßen B und C als provisorische Zufahrt für Kraftfahrzeuge zum Wohngebiet 1.BA ausgebaut und ist nach Fertigstellung der Hauptzufahrt zurückzubauen. Der Anschluß der Planstraße E an die Planstraße F (örtlicher Weg) wird als Fußgängerbereich ausgewiesen und verläuft außerhalb weiter als örtlicher Weg. Mit der Ausweisung der Fußgängerbereiche soll ein Durchgangsverkehr durch das Wohngebiet vermieden werden.

Sämtliche Verkehrsflächen bis auf die Planstraße G werden im B-Plangebiet als verkehrsberuhigte Bereiche ausgewiesen.

## 3.7 Gebäudehöhen

Im gesamten B-Plangebiet beträgt die max. Traufhöhe 4,5 m. Es wird die Möglichkeit der Anordnung von Drempeln geschaffen, um wirtschaftliche Hausformen zu planen, jedoch werden durch die Begrenzung der Höhe zu unterschiedliche Haushöhen ausgeschlossen.

#### 4. Ver- und Entsorgung

- Trinkwasser : Der Endausbauzustand sieht einen Ringschluß über die Erschließungsstaße A den Anliegerstraßen B - C - D - E und dem örtlichen Weg der Planstraße F zum bestehenden Ortsnetz vor.
- Schmutzwasser : Der Endausbauzustand sieht bis zur Realisierung einer zentralen Abwasserbeseitigung die Errichtung von 2 separaten Kläranlagen vor, wobei die Möglichkeit der Einleitung der Abwässer des östlichen Nutzungsabschnittes in die Kläranlage des westlichen Nutzungsabschnittes zu schaffen ist. Die Standorte der Kläranlagen befinden sich am nördlichen Ende der Planstraße D für den östlichen Planabschnitt und westlich der Planstraße B für den westlichen Planabschnitt. Eine Beeinträchtigung der Wohnbebauung wird somit minimiert.
- Regenwasser : Eine Versickerung der Niederschlagswässer ist wegen des vorhandenen Baugrundes (Geschiebemergel) nicht möglich. Die Regenwasserableitung erfolgt über ein Regenwasserkanalnetz in den Graben II. Ordnung I002. Es werden 2 Einleitstellen, die gleichzeitig als Einleitstellen für das Klärwasser zu nutzen sind, im Bereich der Kläranlagen geplant.
- Erdgas : Der Endausbauzustand sieht einen Ringschluß über die Erschließungsstaße A den Anliegerstraßen B - C - D - E und dem örtlichen Weg der Planstraße F zum bestehenden Ortsnetz vor. Entsprechend Antragstellung erfolgt eine Realisierung.
- Elektro : Der Endausbauzustand sieht die Erschließung über eine Verteilerstation in der südwestlichen Ecke des B-Plangebietes zu den Planstraßen hin vor. Ein Teil der Trasse ist über ein Leitungsrecht zu sichern.

#### 5. Grünplanung

Im Abstand von 5 m zum Graben I002001 ist eine Bebauung zwecks der notwendigen Grabenberäumung ausgeschlossen. Der Bereich ist mit Landschaftsrasen zu begrünen.

Der Grabenrand des Grabens II. Ordnung ist 1 m von jedweder Bebauung und Bepflanzung freizuhalten, um die vom örtlichen Weg auf der anderen Grabenseite zu erfolgende Grabenberäumung zu gewährleisten.

Vom Grabenrand des Grabens II. Ordnung ist 1 m vom Rand beginnend ein 5 m breiter Strauchschutzstreifen einheimischer Gehölze durch die Grundstückseigentümer anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Der Strauchschutzstreifen dient der Abgrenzung der Wohnbebauung zur offenen Flur hin.

Zum Graben I002/001 hin ist im Abstand von 5m beginnend ein Heckenschutzstreifen (ca. 3 m) einheimischer Gehölze durch die Grundstückseigentümer anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Der Heckenschutzstreifen dient der Abgrenzung der Wohnbebauung zum örtlichen Weg hin und geht in die Rasenfläche über.

## 9. Räumlicher Geltungsbereich

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes wird begrenzt durch den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

## 10. Umweltverträglichkeit

Auf Grundlage der Umwelterheblichkeitsprüfung wurde eine Prüfung der Umweltverträglichkeit vorgenommen. Als Ergebnis ist festzuhalten, daß das Verhältnis von bebaubarer zu nicht bebaubarer Fläche (Grünfläche) sich zugunsten der nichtbebaubaren Fläche verschoben hat ( ersatzlose Streichung von 2 Grundstücken im 100 m Radius der Rinderstallanlage und der ersatzlosen Streichung der öffentlichen zusätzlichen Parkflächen). Der geforderte Abstand zwischen Rinderstall und Wohnbebauung von 100 m wird eingehalten. Eine neue Umwelterheblichkeitsprüfung wird somit nicht notwendig, da keine neuen Versiegelungen geschaffen werden.

## 11. Auswirkungen der Planänderung

### 11.1 Infrastruktur

Die Umsetzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes macht keine Herstellung von zusätzlichen Infrastruktureinrichtungen erforderlich.

### 11.2 Erschließung

Die Bebauungsplanänderung verursacht keine zusätzlichen Erschließungseinrichtungen.

### 11.3 Ver- und Entsorgung

Gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan werden keine wesentlichen Planänderungen für die Versorgungseinrichtungen notwendig.

Die zeitlich unterschiedliche Erschließung der beiden Nutzungsabschnitte erforderte die zusätzliche Anordnung der Kläranlage im östlichen 1. Nutzungsabschnitt.

### 11.4 Eingriffs- und Ausgleichbilanzierung

Die Bestandsaufnahme/ -bewertung hat ergeben, daß die Umsetzung der Planänderung einen naturschutzrechtlichen Eingriff i.S.d. § 8 BNatSchG nicht darstellt. Es werden Flächen aus der Wohnbebauung herausgenommen (2 Grundstücke) und versiegelte Flächen des Verkehrs (öffentliche Parkflächen) gestrichen. Die befestigte Verlängerung der Planstraße B mit Wendehammer in den 100 m Bereich entfällt. Die Planstraße G als Zufahrt zur Grünfläche wird unbefestigt ausgeführt.

Zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.



B-Plan Hämerten 'Am Weingarten' Anzeige-Exemplar

11.5 Kosten und Finanzierung

Die Umsetzung der Planänderung verursacht gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan keine nachfolgenden Kosten. Die Kosten für die Erschließungsstraße A werden durch die Verlegung um ca. 50 m wesentlich verringert.

Die Aufwendungen für die Erschließung und für die Ver- und Entsorgung innerhalb der Nutzungsabschnitte werden über Verträge mit den beiden Erschließungsträgern abgedeckt

Ausgefertigt :

Es wird bestätigt, daß der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmt und daß die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Hämerten, den 28.11.1999

— —  
—



\_\_\_\_\_  
Bürgermeister

## 2. Textliche Festsetzungen

Grundlage sind das Baugesetzbuch vom 27. August 1997 (BGBl. I, S. 2141) in der derzeit gültigen Fassung, in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132) in der derzeit gültigen Fassung, in Verbindung mit dem Gesetz über die Bauordnung (BauO) des Landes Sachsen/ Anhalt in der Fassung vom 23. Juni 1994 (GVBl. LSA Nr. 31, S. 723) in der derzeit gültigen Fassung, in Verbindung mit der Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991, S. 58) in der derzeit gültigen Fassung, in Verbindung mit der Gemeindeordnung für das Land Sachsen/ Anhalt in der Fassung der Bekanntgabe vom 11. Oktober 1993 (GVBl. LSA Nr. 43, S. 568) in der derzeit gültigen Fassung.

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

- (1) Die nach § 4 Abs.3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden auf der Grundlage des § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen.
- (2) Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens - OKFE - darf bei ebenem Gelände nicht höher als 1,00 m über dem Bezugspunkt und nicht tiefer als 0,3 m über den Bezugspunkt liegen. Der Bezugspunkt (Normalhöhe) 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 Gefälles zu verändern.
- (3) Der höchstzulässige Traufhöhen - Abstand vom Bezugspunkt (Normalhöhe) bis zum Schnittpunkt Außenmauerwerk / Dachhaut - beträgt max. 4,5 m.
- (4) Die höchstzulässige Firsthöhen - Abstand vom Bezugspunkt (Normalhöhe) bis zum Firstpunkt der Dachhaut - beträgt max. 8,5 m.

### 2. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- (1) Anlagen für Kleintierhaltung sind unzulässig. (§ 14 BauNVO)
- (2) Nebenanlagen sind nur in den überbaubaren Flächen zulässig.

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

- (1) Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

### 4. Kompensationsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25 BauGB)

- (1) Entlang dem Graben I 002 ist der mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht versehene 1,0 m breite Streifen mit Landschaftsrasen zu begrünen. Im Anschluß daran ist ein 5,0 m breiter Streifen vollflächig mit standortgerechten einheimischen Gehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind unverzüglich durch Nachpflanzungen zu ersetzen.
- (2) Entlang dem Graben I 002/001 ist der mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht versehene 5,0 m breite Streifen mit Landschaftsrasen zu begrünen und im Anschluß ein 3,0 m breiter Streifen vollflächig mit standortgerechten einheimischen Gehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind unverzüglich durch Nachpflanzungen zu ersetzen.
- (3) Entlang der süd- westlichen Grenze des B- Plangebietes zur vorhandenen Stallanlage ist ein Sichtschutzstreifen vollflächig mit standortgerechten einheimischen Gehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind unverzüglich durch Nachpflanzungen zu ersetzen.
- (4) Stellplätze und Garagenzufahrten sind wasserdurchlässig anzulegen.
- (5) Straßen sind so zu befestigen, daß eine vollständige Versiegelung vermieden wird.
- (6) Auf den Privatgrundstücken ist pro angefangene 100 m<sup>2</sup> versiegelte Fläche ein standortgerechter einheimischer Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten, wobei hochstämmige Obstbäume angerechnet werden.

### 5. Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit öffentlicher Bekanntmachung der Erteilung der Genehmigung nach § 10 Abs 1 BauGB in Kraft.

Hämerten, den 28.11.1999

