

B e g r ü n d u n g

zum

Bebauungsplan - Entwurf 01/92

**Eigenheimgebiet "Hilgedorfer Straße" Ivenrode
gemäß § 9 Abs. 8 BauGB**

A. Allgemeines

1. Planungs-Anlaß

Die unverändert anhaltende starke Nachfrage nach Baugrundstücken für den Einfamilienhausbau erfordert das Erschließen neuer Bebauungsflächen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde erforderlich, um alle rechtsverbindlichen Festsetzungen für eine städtebauliche Ordnung zu sichern.

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der 1. Entwurf des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ivenrode stellt die Fläche innerhalb des Geltungsbereiches als "Allgemeines Wohngebiet WA" dar.

Der Bebauungsplan wurde auf der Grundlage des Flächennutzungsplanes (FNP) entwickelt.

3. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfaßt die Flächen der Flurstücke 71 und 72/1 sowie 69 und 70 im Anschluß an die Siedlungsbebauung links der Hilgedorfer Straße.

Im Geltungsbereich besteht bisher keinerlei Bebauung, die Flächen wurden landwirtschaftlich genutzt.

4. Rechtsverhältnisse

Für das Plangebiet innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches gibt es bisher keine bau- und planungsrechtlichen Festsetzungen. Die angrenzenden bebauten Bereiche werden durch die beabsichtigten Regelungen des Bebauungsplanes nicht in ihren Rechtspositionen beeinträchtigt.

5. Grundbesitzverhältnisse

Das zu bebauende Gebiet Flur 71 und 72/1 ist z.Zt. Eigentum der Gemeinde Ivenrode, die Flurstücke 69 und 70 sind z.Zt. noch Privateigentum, die Gemeinde steht jedoch in Verhandlungen, diese Flächen käuflich zu erwerben.

6. Gegebenheiten innerhalb des Plangebietes

Ausgehend vom amtlichen Vermessungsplan fällt das Gelände von der Hilgesdorfer Straße in nordwestlicher Richtung, in östlicher Richtung ist der Geländeverlauf relativ eben.

Aufschlüsse über Baugrund und Schichtenwasser ergeben die beantragten Gutachten.

Örtliche Erfahrungswerte ergeben das Anstehen eines bindigen und lehmigen Baugrundes.

Besondere Gefährdungen oder Gegebenheiten, die zu erhöhten Aufwendungen beim Bau der Erschließungsanlagen und Gebäude führen könnten, sind bisher nicht bekannt.

Es ist damit zu rechnen, daß aufgrund des Geländeverlaufes Schichtenwasser anfallen kann.

7. Ziel und Zweck der Planung

Ziel der Planung ist eine Wohnbebauung mit Einzelhäusern, die sich den landschaftlichen und topographischen Gegebenheiten angepaßt und sparsam im Verbrauch von Grund und Boden ist.

Die Ausweisung dieses Baugebietes ist mit der Entwicklung des Ortes vereinbar und verträglich zumal auf der gegenüberliegenden Straßenseite ein weiteres Eigenheimbaugebiet geplant ist.

8. Planungskonzeption

Die innere Erschließung erfolgt über Stichstraßen, die über die Hilgesdorfer Straße an das vorh. Straßennetz angebunden werden. Die Einzelhausbebauung verläuft teils giebelseitig und teils firstseitig zur Straße, wobei eine möglichst kurze Anbindung zur

Straße geplant ist. Damit wird ein größerer gestalterischer Außenfreiraum hinter den Gebäuden geschaffen.

Mit Rücksicht auf die vorh. kleinmaßstäbliche Umgebung wird auf Eingeschossigkeit orientiert, wobei Dachausbauten im Rahmen der gesetzlichen Regelungen möglich sind.

Die Festsetzung der Stellung der baulichen Anlagen wird mit den Grundsätzen der städtebaulichen Ordnung und Ausrichtung auf zugehörige Straßenabschnitte begründet.

9. Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen, die zur Durchsetzung der städtebaulichen Ordnung innerhalb des Geltungsbereiches erforderlich sind.

Dem Bebauungsplan liegen die Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) und der hierzu ergangenen Rechtsverordnung, Baunutzungsverordnung (BauNVO), Planzeichenverordnung (PlazVO) zugrunde.

B. Planinhalt

1. Erschließung

Das neue geplante Eigenheimgebiet wird an die Hilgesdorfer Straße angebunden. Damit besteht eine Verbindung mit dem kommunalen und überregionalen Straßennetz.

Als System wurde eine axiale Netzform gewählt.

Die besteht aus einer Sammelstraße, welche an die höherrangige Straße (Hilgesdorfer Straße) anschließt und in die Stichstraßen und Schleifenstraßen einmünden.

Das gesamte Eigenheimgebiet wurde als verkehrsberuhigender Bereich geplant, d.h. Tempo 30 und Benutzung der Straße durch Fußgänger und für Kinderspiele.

Sämtliche Straßen haben den gleichen Querschnitt und bestehen aus einer 4,00 m breiten Fahrbahn, einen einseitig angeordneten 0,75 m breiten Sicherheitsstreifen und einen 2,25 m breiten Parkstreifen für Besucher und Bewohner.

Allerdings wird vorausgesetzt, daß auf jedem Grundstück ein PKW-Stellplatz vorhanden ist. Auf diesem Parkstreifen, welcher durch die Grundstückszufahrten unterbrochen werden, werden zusätzlich 23 PKW-Stellplätze angeboten.

Die Anbindung der Stich- und der Schleifenstraße erfolgt als Ein- und Ausfahrten in Ortslagen sowie abgesenktem Hochbord, damit wird dem untergeordneten Charakter dieser Straßen gegenüber der Sammelstraße Rechnung getragen.

Die Anbindung der Sammelstraße an die Hilgesdorfer Straße wird als Einmündung ausgebildet.

Für die Niederschlagswasserableitung sind Punkteinläufe geplant. Die Lage des Eigenheimgebietes innerhalb des Ortes sowie die Straßenführung und die Festsetzung des Tempolimits von 30 km/h sind positiv wirkend auf einen geringen Verkehrslärm.

2. Ver- und Entsorgung

Der Ort Ivenrode ist versorgungstechnisch zum größten Teil erschlossen.

Die Trinkwasserleitung in der Hilgesdorfer Straße ist zu verlängern. Die Versorgung mit Trinkwasser ist abgesichert. Das Netz besteht aus einem Ring und zwei Endsträngen.

Die Anordnung der Leitungen erfolgt innerhalb des 2,25 m breiten Parkstreifens.

Für die Versorgung mit Löschwasser ist der Bau eines Behälters erforderlich.

Die Wasserableitung erfolgt im Trennsystem.

Das Regenwasser der Dach- und Hofflächen wird in einem nördlich des Eigenheimgebietes vorh. Graben abgeleitet.

Die Niederschlagswasserableitung wird für die Straßenflächen und 50 % der Dachflächen des Hauptgebäudes ausgelegt, d.h. der restliche Teil des Wassers ist für Beregnungszwecke auf dem Grundstück zu verwenden.

Das häusliche Abwasser der Hilgesdorfer Straße und des Eigenheimgebietes wird zu dem geodätischen Tiefpunkt des Gebietes abgeleitet.

Hier ist der Bau einer Pumpstation notwendig.

Mittels dieser und einer Druckleitung wird das häusliche Abwasser in eine vorh. Mehrkammerausfahrgrube gepumpt.

Die Gemeinde Ivenrode wird später einmal an die zentrale Kläranlage in Bebertal angeschlossen.

Eine Erweiterung des Fernmeldenetzes in Ivenrode ist erst im Jahr 1993 möglich. Dann besteht auch die Möglichkeit dieses Eigenheimgebiet an das Netz anzuschließen.

Die Versorgung mit Elektroenergie erfolgt durch den Anschluß an das Netz in Ivenrode.

In Zusammenhang mit dem Bau des Standortes ist eine neue Trafostation sowie die Verlegung von 2 x 15 KV Kabel in der Hilgesdorfer Straße notwendig.

Der Ort Ivenrode wird in den kommenden Jahren flächendeckend mit Erdgas versorgt.

In diesem Zusammenhang wird auch das Eigenheimgebiet erschlossen.

3. Grünflächen sowie Natur und Landschaftspflege

Siehe hierzu die Erläuterungen des Grünordnungsplanes.

4. Bauliche Nutzung

a) Art der baulichen Nutzung

Das Planungsgebiet wird lt. BauNVO § 4 als allgemeines Wohngebiet (WA), mit der Einschränkung, daß Nebengebäude zur intensiven Tierhaltung ausgeschlossen sind, festgelegt.

b) Maß der baulichen Nutzung

Im vorliegenden B-Plan wurde das Maß der baulichen Nutzung durch Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ = 0,3) und der Geschossflächen (GFZ = 0,4) bestimmt.

Mit Rücksicht auf die kleinmaßstäbliche Umgebung wird auf Eingeschossigkeit plädiert.

Bei der höhenmäßigen Einordnung darf aus Gründen der Baugrundbeschaffenheit nur eine Unterkellerung (OK-Kellerfußboden) 1 m unter Geländeoberkante erfolgen. Dies hat zur Folge, daß die Oberkante Rohdecke EG um den Forderungen der Eingeschossigkeit zu entsprechen, max bei 1,35 m über Gelände liegen darf.

c) Bauweise, überbaubare Fläche

Festsetzungen zur Bauweise erfolgen in der örtlichen Gestaltungssatzung. Die Stellung der Gebäude wird durch die Darstellung der Firstanordnung vorgegeben. Baugrenzen werden ebenfalls vorgegeben.

d) Baukörperstellung

Die Hauptgebäuerichtung entspricht der festgesetzten Hauptfirstrichtung.

e) Grundstücksabmessungen

Die Flächen werden von 650 - 850 m² Größe angegeben unter Berücksichtigung der Grundflächenzahl.

f) Nebenanlagen, Stellflächen, Garagen

Nebenanlagen werden in Form von Garagen, Carports, Wintergärten oder Kleingewächshäusern zugelassen.

Der Garagenplatz pro Grundstück zählt bereits als Stellplatz. Auf öffentlichen Flächen werden Stellplätze nach EAE (Empfehlung für die zul. Erschließungsstraßen) ausgewiesen.

C. Städtebauliche Werte

Flächenbilanz	absolut ha	relativ %

Gesamtfläche	3,5	100
WA Fläche	2,5	71,42
öffentliche Grünflächen	0,11	3,14
Spielplatzfläche	0,036	1,03
Fläche für das Regenrück- haltebecken	0,135	3,86
Verkehrsflächen	0,719	20,54

D Plandurchführung

Bis auf eine kleine Teilfläche (Flurstücke 69 und 70) gehören die Flächen der Gemeinde.

Die Eigenheimparzellen werden veräußert, die Verkehrsfläche, Spielplatzflächen sowie öffentliche Grünflächen bleiben im Besitz der Gemeinde.

aufgestellt: *Lusinsky*

Haldensleben am 10.07.1992

bestätigt:

Ivenrode *Amby* am 15.07.1992

Gemeindeverwaltung Ivenrode
Hilgesdorfer Str. 4
O-3241 Ivenrode