

**BEBAUUNGSPLAN
MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN**

"LANGE STÜCKE NR. 1"

**ORTSGEMEINDE BREGENSTEDT
LANDKREIS HALDENSLEBEN
SACHSEN-ANHALT**

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND BEGRÜNDUNG

STAND: 15. OKTOBER 1993

UMFANG: 41 SEITEN

BEBAUUNGSPLAN "LANGE STÜCKE NR. 1"
DER ORTSGEMEINDE BREGENSTEDT

Inhaltsverzeichnis

Textliche Festsetzungen	3
Rechtsgrundlagen	4
Bestandteile	6
Verbindlichkeit der Darstellungen	6
Festsetzungen	7
Planungsrechtliche Festsetzungen	7
Art der baulichen Nutzung	7
Maß der baulichen Nutzung	8
Bauweise	8
Überbaubare Grundstücksfläche	9
Grünordnerische Festsetzungen	10
Vorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen	12
Grenzen des Geltungsbereiches	13
Pflanzenliste	14
Zeichnerische Erläuterung der verwendeten Begriffe	16
Begründung	17
Allgemeines	18
Ziel und Zweck der Planung	19
Begründung der textlichen Festsetzungen	23
Art der baulichen Nutzung	23
Maß der baulichen Nutzung	25
Überbaubare Grundstücksfläche	27
Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	28
Grünordnungsplan	30
Anerkannt und Bearbeitet	41

BEBAUUNGSPLAN "LANGE STÜCKE NR. 1"
DER ORTSGEMEINDE BREGENSTEDT

**BEBAUUNGSPLAN
MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN**

"LANGE STÜCKE NR. 1"

ORTSGEMEINDE BREGENSTEDT
LANDKREIS HALDENSLEBEN
SACHSEN-ANHALT

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

BEBAUUNGSPLAN "LANGE STÜCKE NR. 1"
DER ORTSGEMEINDE BREGENSTEDT

1. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466), in der derzeit geltenden Fassung;
- Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) - Artikel 2 des Gesetzes zur Erleichterung des Wohnungsbaus im Planungs- und Baurecht sowie zur Änderung mietrechtlicher Vorschriften (Wohnungsbau-Erleichterungsgesetz - WoBauErlG) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 6. Mai 1993 (BGBl. I S. 622);
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bau-nutzungsverordnung - BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466), in der derzeit geltenden Fassung;
- Bauplanungs- und Zulassungsverordnung (BauZVO) vom 20.06.90 (BGBl. der DDR I S. 739), in der Fassung des § 246a BauGB;
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), in der derzeit geltenden Fassung;
- Gesetz über die Bauordnung Sachsen-Anhalt (BauOSaAnh) vom 20. Juli 1990 (BGBl. der DDR I S. 929), in der derzeit geltenden Fassung;
- Gemeindeordnung für Sachsen-Anhalt in der derzeit geltenden Fassung;

BEBAUUNGSPLAN "LANGE STÜCKE NR. 1"
DER ORTSGEMEINDE BREGENSTEDT

- **Raumordnungsgesetz (ROG) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 6. Mai 1993 (BGBl. I S. 630), in der derzeit geltenden Fassung;**
- **Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 1986 (BGBl. I S. 1529, geändert durch Artikel 5 G zur Umsetzung der Richtlinie des Rates vom 27. Juni 1985 über die Umweltverträglichkeitsprüfung bei bestehenden öffentlichen und privaten Projekten vom 12. Februar 1990, BGBl. I S. 205), in der derzeit geltenden Fassung;**
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. März 1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 446), in der derzeit geltenden Fassung;**
- **Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Mai 1990 (BGBl. I S. 880), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 446), in der derzeit geltenden Fassung;**
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) vom 12. Februar 1990 (BGBl. I S. 205), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 446).**

BEBAUUNGSPLAN "LANGE STÜCKE NR. 1"
DER ORTSGEMEINDE BREGENSTEDT

2. Bestandteile

- Bestandteil des Bebauungsplanes sind Planurkunde und Textliche Festsetzungen.
- Eine Begründung mit integriertem Grünordnungsplan ist beigelegt.

3. Verbindlichkeit der Darstellungen

- Die zeichnerischen Darstellungen der Planurkunde sind für die Übertragung in die Wirklichkeit verbindlich.
- Soweit für die Absteckung der erforderlichen Baugrenzen keine Maße angegeben sind, sollen diese - ausgehend von einer Ablesegenauigkeit von 0,5 mm - abgegriffen werden.

4. Festsetzungen

4.1. Planungsrechtliche Festsetzungen

4.1.1. Art der baulichen Nutzung

- **ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA)**
(gem. § 4 BauNVO)

Das Allgemeine Wohngebiet (WA) dient vorwiegend dem Wohnen.

- **Zulässig sind**
 - Wohngebäude
 - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
- **Ausnahmsweise können zugelassen werden**
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

BEBAUUNGSPLAN "LANGE STÜCKE NR. 1"
DER ORTSGEMEINDE BREGENSTEDT

4.1.2. Maß der baulichen Nutzung

- Das Maß der baulichen Nutzung im Allgemeinen Wohngebiet (WA) darf höchstens betragen:
 - Zahl der Vollgeschosse zwingend $Z = II$
 - Grundflächenzahl $GRZ = 0,3$
 - Geschößflächenzahl $GFZ = 0,5$
- Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die im Bauland und hinter der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie liegt.
- Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von
 - Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
 - Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO
 - baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche mitzurechnen.
- Die zulässige Grundfläche darf durch die o.g. Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden; weitere Überschreitungen in geringfügigen Ausmaß können zugelassen werden.
- Die Geschößfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln.

4.1.3. Bauweise

- Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) wird die Bauweise als "abweichende Bauweise" festgesetzt, in der die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser oder Doppelhäuser mit einer Länge von höchstens 25 m errichtet werden.

4.1.4. Überbaubare Grundstücksfläche

- Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Gebäude und Gebäudeteile dürfen Baugrenzen nicht überschreiten.
- Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) können Abweichungen von Baugrenzen in geringfügigem Maße zugelassen werden, wenn durch bodenordnende Maßnahmen Grundstücksgrenzen verändert wurden, die eine Bebauung in der städtebaulich beabsichtigten Art und Weise erschweren bzw. unmöglich machen würden.
- Im Allgemeinen Wohngebiet kann eine Überschreitung der Baugrenzen durch unwesentliche Gebäudeteile wie Treppenhäuser, Vordächer, Erker, Balkone, Veranden, Windfänge, Wintergärten und Terrassen als Ausnahme zugelassen werden, wenn das Gebäudeteil eine Grundfläche von 8 qm nicht überschreitet und ein Mindestabstand von 2,00 m zu den angrenzenden öffentlichen Flächen gewährleistet bleibt.
- Im Allgemeinen Wohngebiet müssen überdachte Stellplätze und Garagen i.S.d. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO einen Mindestabstand von 2,00 m zu den angrenzenden öffentlichen Flächen einhalten.
Ausnahmsweise zulässig ohne Einhaltung eines Mindestabstandes sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,20 m.

**4.1.5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung
von Natur und Landschaft sowie
Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und
sonstigen Bepflanzungen**

("Grünordnerische Festsetzungen" aus dem Integrierten Grünordnungsplan)

- Die Eingrünung der privaten Grundstücke richtet sich nach der jeweiligen Grundstücksgröße:
Pro 200 qm Grundstücksfläche gilt:
 - die Pflanzung von einem Baum I.-II. Ordnung oder eines Obstbaumes oder
 - die Pflanzung von drei Sträuchern.
- Die zu verwendenden Pflanzen sind der Pflanzenliste (siehe 5.) zu entnehmen.
- An geeigneten Stellen sind in den Vorgärten im Bereich der Erschließungsstraßen Bäume I.-II. Ordnung oder Obstbäume im Abstand von 10 m zu pflanzen.
Der Pflanzabstand kann aufgrund von Grundstückszufahrten entsprechend variiert werden.
- Die Pflanzung von Koniferen (Nadelgehölzen) im öffentlichen Bereich ist nicht gestattet.

BEBAUUNGSPLAN "LANGE STÜCKE NR. 1"
DER ORTSGEMEINDE BREGENSTEDT

- Innerhalb der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist das auf den bebauten, befestigten und versiegelten Flächen anfallende Oberflächenwasser zu einem Anteil von mind. 50 % dem versickerungsfähigen Untergrund zuzuführen.
- Das anfallende Regenwasser aus der Dachentwässerung ist in Zisternen zu sammeln und zu verwenden (beispielsweise zur Grünflächenbewässerung und zur Toilettenspülung).
Alternativ können die Regenwassermengen
 - aufgefangen und gedrosselt an die Kanalisation abgegeben werden oder
 - in einen Sickerschacht geleitet werden.

**4.2. Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen als
örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung bauli-
cher Anlagen
(gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 83 BauOSaAnh)**

- **Firsthöhe:** Das senkrechte Maß zwischen dem höchsten Punkt des Gebäudes und der Rohfußbodenhöhe des untersten oberirdischen Geschosses darf 7,50 m nicht überschreiten.
- **Traufhöhe:** Das senkrechte Maß zwischen der Geländeoberfläche und dem Schnittpunkt einer gedachten Linie entlang des aufgehenden Mauerwerks mit der Dachhaut darf 4,75 m nicht überschreiten.
- **Dachform:** Auf Hauptgebäuden sind nur Sattel- oder Walmdächer mit einer Minstdachneigung von 28 Grad zulässig. Dies gilt nicht für untergeordnete Gebäudeteile und Anbauten, die weniger als ein Viertel der Gesamtgebäudegrundfläche betragen.
- **Dachfarbe:** Die Dachdeckung ist in roten bzw. rotbraunen Farbtönen auszuführen.
- **Dachaufbauten:** Dachaufbauten, Dacherker und Zwerchhäuser (giebelartig ausgebildete Dachfenster) sind bis zur Hälfte der zugehörigen Dachlänge zulässig. Die Traufe ist durchlaufende auszubilden. Ausnahmsweise zulässig sind Unterbrechungen der Traufe bis zu einem Viertel der Dachlänge.

4.3. Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches

- Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches werden durch eine unterbrochene schwarze Linie festgelegt.
- Der Geltungsbereich beinhaltet folgende Flurstücke:

Gemarkung Bregenstedt,

Flur 2,

Flurstücke

56/9, -

60/2, ✓

65/4, ✓

65/5, -

65/6, -

65/7, -

65/8, -

65/9, -

581/60, -

806/60, -

808/60, ✓

809/60, ✓

818/65 ✓

819/65. -

5. Pflanzenliste

■ Bäume I. Ordnung

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Alnus glutinosa	Roterle
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

■ Bäume II. Ordnung

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Sorbus aria	Mehlbeere

■ Sträucher

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Weißdorn
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hundsrose
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Schneeball

BEBAUUNGSPLAN "LANGE STÜCKE NR. 1"
DER ORTSGEMEINDE BREGENSTEDT

■ Obstbäume

regionaltypische Sorten, zum Beispiel

Äpfel

Rheinischer Bohnapfel

Goldparmäne

Jakob Lebel

Cox Orange

Ontario

Boskoop

Birnen

Gellert's Butterbirne

Schweizer Wasserbirne

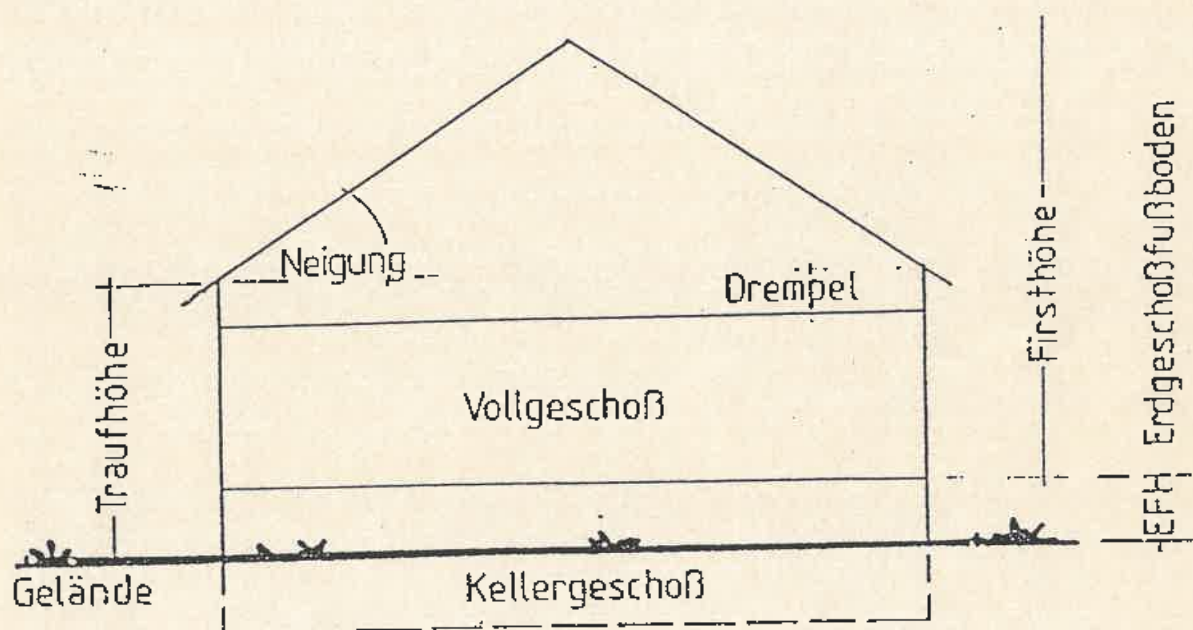
Frühe von Trevoux

Pflaumen

Hauszwetschge

BEBAUUNGSPLAN "LANGE STÜCKE NR. 1"
DER ORTSGEMEINDE BREGENSTEDT

6. Zeichnerische Erläuterung der verwendeten Begriffe



BEBAUUNGSPLAN "LANGE STÜCKE NR. 1"
DER ORTSGEMEINDE BREGENSTEDT

BEBAUUNGSPLAN
MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN
"LANGE STÜCKE NR. 1"

ORTSGEMEINDE BREGENSTEDT
LANDKREIS HALDENSLEBEN
SACHSEN-ANHALT

BEGRÜNDUNG

BEBAUUNGSPLAN "LANGE STÜCKE NR. 1"
DER ORTSGEMEINDE BREGENSTEDT

Allgemeines

Aufstellungsbeschluß Der Ortsgemeinderat von Bregenstedt hat am 6. Juli 1992 die Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich des nordwestlichen Ortsrandes beschlossen.

Bürgerbeteiligung Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand am statt. Hier wurden die Bürger frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und deren voraussichtliche Auswirkungen unterrichtet. Ihnen wurde Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Trägerbeteiligung und öffentliche Auslegung Gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde die Beteiligung der Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind und von der Planung berührt werden können, gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Dieses Verfahren fand in den Monaten Juli und August 1993 statt.

Die hier eingegangenen Anregungen und Bedenken wurden dem Ortsgemeinderat vorgelegt und dem Abwägungsvorgang unterzogen. Sie führten zu keiner Planänderung, so daß der Bebauungsplan am als Satzung beschlossen werden konnte.

BEBAUUNGSPLAN "LANGE STÜCKE NR. 1"
DER ORTSGEMEINDE BREGENSTEDT

Ziel und Zweck der Planung

Aufstellung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes "Lange Stücke Nr. 1" trifft die Ortsgemeinde Bregenstedt planerische Vorsorge für eine geordnete städtebauliche Entwicklung zur Realisierung dieser Bebauung.

Erforderlichkeit

Eine Notwendigkeit für die Bebauungsplan-Aufstellung aus der Sicht künftiger Bedarfsprognosen, insbesondere unter dem Gesichtspunkt der Eigenentwicklung, muß bejaht werden; die Zahl verbleibender Baulücken in Bregenstedt hält sich in geringem Rahmen.

Die Erforderlichkeit zur Wahrung ortsplanerischer Zielvorstellungen verlangt nach einer auf alle Belange abgestimmten Regelung.

Ziele

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden jedoch nicht ausschließlich ortsplanerische Ziele verfolgt; vielmehr hat der Bebauungsplan auch die besonders zu gewichtenden Belange der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes von Bregenstedt zu berücksichtigen.

Durchgrünung

Dadurch sollen insbesondere die durch die Bebauung neu geschaffenen Ortsränder entwickelt und gestaltet werden sowie eine Betonung der künftigen Baulichkeiten durch eine innere Durchgrünung garantiert bleiben.

BEBAUUNGSPLAN "LANGE STÜCKE NR. 1"
DER ORTSGEMEINDE BREGENSTEDT

Belange

Zur Berücksichtigung dieser Planungsziele wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes in dem Umfang festgelegt, in dem den Anforderungen des § 1 BauGB Rechnung getragen werden kann, das heißt, die Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, einer dem Wohl der Allgemeinheit entsprechenden sozialgerechten Bodenordnung sowie einer menschenwürdigen Umwelt.

Dabei gilt es auch, die Belange des Umweltschutzes, der Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie die Erhaltung und Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen zu berücksichtigen.

Geltungsbereich

Die Absteckung der Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches wurden demnach entsprechend Notwendigkeit bzw. Regelungsbedarf der zu verwirklichenden städtebaulichen Zielvorstellungen vorgenommen.

Eingriff

Die Ausweisung von Bauflächen muß als Veränderung des Landschaftsbildes von Bregenstedt gesehen werden. Die Planung soll daher mittels der nach dem Baugesetzbuch zur Verfügung stehenden Festsetzungen versuchen, die Neubebauung als einen geringstmöglichen Eingriff in Natur und Landschaft vorzusehen.

Durchblicke

Voraussetzung dafür ist, daß sich die künftige Bebauung in aufgelockerter Form ohne sichtbare Massierung dem Gelände anpaßt. Höhenmäßige Auswüchse müssen daher eingedämmt werden, Durchblicke in die Landschaft müssen erhalten bleiben.

BEBAUUNGSPLAN "LANGE STÜCKE NR. 1"
DER ORTSGEMEINDE BREGENSTEDT

Straßen

Um den Eingriff in den geringstmöglichen Maßen zu halten und damit auch den Grad der Versiegelung zu reduzieren, werden die notwendigen Erschließungsstraßen nach Mindestabmessungen ausgelegt.

Spannungen

Die Planung muß in jedem Fall berücksichtigen, daß sich die vorgenannten Zielvorstellungen nur mit einer aufgelockerten Wohnbebauung in Ein- und Zweifamilienhaus-Bauweise verwirklichen lassen. Weitergehende, auf rein wirtschaftliche Interessen ausgelegte Nutzungen können aufgrund demzufolge auftretender Spannungen sowohl durch massiertere Bauformen als auch zunehmenden Verkehrsaufkommen dieser Planungsabsicht nicht mehr gerecht werden.

Vorsorge

Der Bebauungsplan muß also Vorsorge treffen, daß die städtebaulichen Zielvorstellungen nicht unterlaufen werden können.

Faktoren

Die städtebauliche Ausrichtung der künftigen Gebäude muß mehrere Faktoren berücksichtigen:

- Anlehnung an die Stellung der benachbarten Gebäude und damit Aufnahme und Weiterentwicklung der ortstypischen Struktur von Bregenstedt;
- Ausrichtung auf die in flächensparender Weise vorgetriebenen Erschließungsstraßen und Wendeplätze;
- Ausrichtung nach den sonnenreichen Himmelsrichtungen unter Berücksichtigung der Stellung der Nachbargebäude.

BEBAUUNGSPLAN "LANGE STÜCKE NR. 1"
DER ORTSGEMEINDE BREGENSTEDT

Sicherung

Zur Sicherung dieses Gesamtbildes muß der Bebauungsplan über die ihm zur Verfügung stehenden Festsetzungen der Ausweisung überbaubarer Flächen Vorgaben treffen, deren Einhaltung zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung von Bedeutung ist.

Kernstück

Kernstück der neuen Erschließungsmaßnahme ist die ringförmige Weiterführung bestehender Straßenansätze, so daß es letztlich ein Netzschluß das innerörtliche System von Bregenstedt vervollständigt.

Verkehr

Mit einer auf Mindestmaße angelegten Breite wird die neue Erschließungsstraße nur den erforderlichen Ziel- und Quellverkehr aufnehmen können und dürfen, das heißt, es soll kein ortsfremder oder nicht dem Gebiet zuzuordnender Verkehr entstehen.

Stichweg

Zur wirtschaftlichen Erschließung der gesamten, als Bauland zur Verfügung stehenden Fläche erschließt ein kleiner Stichweg vier innenliegende Grundstücke bis zu einer Wendepalte, die ebenfalls auf Mindestmaße ausgelegt ist.

Versiegelung

Großflächige Versiegelungen sollen auch hier, wie tendenziell im gesamten Baugebiet, vermieden werden, um die Beeinträchtigung von Natur- und Landschaft ausgleichbar zu halten. Gleichzeitig wird der Anteil versickerungsfähigen Untergrundes so groß wie möglich belassen

BEBAUUNGSPLAN "LANGE STÜCKE NR. 1"
DER ORTSGEMEINDE BREGENSTEDT

Begründung der textlichen Festsetzungen

Festsetzungen

Der Bebauungsplan trifft eine Reihe von Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 sowie Abs. 4 i. V.m. § 83 BauOSaAnh und Abs. 7 BauGB.

Die wesentlichen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen, Grünordnung sowie Gestaltung der baulichen Anlagen sind nachfolgend begründet.

Art der baulichen Nutzung

**Allgemeines
Wohngebiet**

Für den Planbereich setzt der Bebauungsplan entsprechend der städtebaulichen Zielvorstellung der Gemeinde Bregenstedt ein ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA) nach § 4 BauNVO fest. Hier können vorwiegend Wohngebäude, aber auch der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und auch Betriebe des Beherbergungsgewerbes zugelassen werden. Diese Betriebe sind aber auf den Charakter des Wohngebietes beschränkt, das heißt, dürfen nicht überörtlichen Zielen und Zwecken dienen und damit erhöhte Störwirkung entfalten.

BEBAUUNGSPLAN "LANGE STÜCKE NR. 1"
DER ORTSGEMEINDE BREGENSTEDT

Wohncharakter

Nach dieser Festlegung ist das Gebiet vorwiegend dem Wohnen vorbehalten, das heißt, der Wohncharakter muß eindeutig erkennbar sein. Diese Festsetzung hat, soweit sie störende Gewerbebetriebe verbietet, nachbarschützenden Charakter. Die Absicht der Festsetzungen liegt insbesondere darin, die Nachbarn vor Beeinträchtigungen der Wohnruhe zu schützen, weshalb durch eine Verletzung der Vorschriften auch ein Recht des Nachbarn verletzt wird.

Ausnahmen

Darüber hinaus sind ausnahmsweise zulässige Nutzungen vorgesehen. Bei diesen muß der Antragsteller dartun, daß die von ihm gewünschte (ausnahmsweise zulässige) Nutzung nicht stört und mit dem Stattgeben seines Ausnahmebegehrens andere Zielsetzungen des städtebaulichen Leitbildes für das Baugebiet nicht beeinträchtigt werden.

Tatbestände

Der Bauantragsteller muß eben diese Ausnahmetatbestände anführen können, die es in seinem Baufall berechtigt erscheinen lassen, die von ihm angestrebte Anlage errichten zu können.

Spielraum

Diese Festsetzung bestimmter Ausnahmen verfolgt den Zweck, in planerischer Hinsicht der Gemeinde und Bauaufsichtsbehörde eine Ermessensentscheidung zuzugestehen. Dieser Spielraum ist besonders im Interesse einer flexiblen, variationsreichen städtebaulichen Planung einzusetzen.

Maß der baulichen Nutzung

Verdichtung

Um den städtebaulichen Zielvorstellungen zur Schaffung einer lockeren, gut durchgrünten Wohnlandschaft gerecht zu werden, muß der Bebauungsplan Festsetzungen treffen, die einer Verdichtung entgegenwirken.

Dazu gehören die zwingend festzulegenden Grund- und Geschößflächenzahlen sowie die maximale Zahl der Vollgeschosse.

GRZ und GFZ

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Die Geschößflächenzahl (GFZ) gibt das gleiche Verhältnis je Quadratmeter Geschößfläche in allen Vollgeschossen an.

GRZ = 0,3

Mit der Grundflächenzahl $GRZ = 0,3$ wird somit ausgedrückt, daß maximal 30% der Grundstücksfläche überbaut werden dürfen, das heißt, 70% müssen zur gärtnerischen Gestaltung freigehalten bleiben.

Die festgesetzten Werte orientieren sich an der bestehenden Umgebungsbebauung und erlauben daher eine vergleichbare Ausnutzung.

BEBAUUNGSPLAN "LANGE STÜCKE NR. 1"
DER ORTSGEMEINDE BREGENSTEDT

Bauweise

Zur Sicherung der Gebäudelänge dient die im nächsten Absatz getroffene Festsetzung der "Bauweise". Sie gibt mit der maximalen Länge von 25 m vor, daß höchstens zwei Doppelhaus-hälften à 12,50 m errichtet werden können, nicht aber ein darüber hinaus gehender Mehr-familienhausblock.

BEBAUUNGSPLAN "LANGE STÜCKE NR. 1"
DER ORTSGEMEINDE BREGENSTEDT

Überbaubare Grundstücksfläche

- | | |
|--------------------|--|
| Anordnung | Die Festsetzung der überbaubaren Flächen soll die Anordnung und Stellung der Gebäude bestimmen und damit einen wesentlichen Beitrag zur Gestaltbildung des neuen Baugebietes in Bregenstedt schaffen. |
| Fluchtlinie | Zur Wahrung einer Einheitlichkeit in der Flucht der Straßenraumabwicklung müssen zwingenden Maße vorgegeben werden. Ein Spielraum von 14 m Tiefe bleibt jedem Gebäude gegeben, so daß der Bauherr eines durchschnittlichen Einfamilienhauses die Lage seines Gebäudes auf dem Grundstück in einem gewissen Rahmen mitbestimmen kann. |
| Spielraum | Dieser Spielraum, der zu Abweichungen von ca. 2-3 m in der Bauflucht zu benachbarten Gebäuden führen kann, ist auch aus ortsplanerischer Sicht nicht unerwünscht: jegliche Art zusätzlicher Gliederung führt zu einer Belebung und Auflockerung des Gesamtbildes. |
| Ausnahmen | Ausnahmeregelungen sehen eine denkbare Überschreitung der Baugrenzen vor. Hier sollen Möglichkeiten der Architektur, die dem Gebäude gliedernde Elemente addieren, nicht völlig ausgeschlossen bleiben. Der Umfang der Überschreitung muß jedoch begrenzt bleiben. |

BEBAUUNGSPLAN "LANGE STÜCKE NR. 1"
DER ORTSGEMEINDE BREGENSTEDT

**Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen
als örtliche Bauvorschriften
über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 83 BauOSaAnh)**

- Gestaltung** Die getroffenen "bauordnungsrechtlichen Festsetzungen" wirken einzig und allein auf die Gestaltung des Gebäudes selbst. Sie sollen dafür sorgen, daß sich die künftige Bebauung der bestehenden angleicht, was keinesfalls neue, zeitgemäße Architektur ausschließt.
- Kernaussagen** Aus diesem Grund beschränken sich die Festsetzungen auch auf einige wesentliche Kernaussagen, die bei der Gestaltung eines Gebäudes von Bedeutung sind: die Höhe bis zum First, bis zur Traufe ("Regenrinne"), Form und Farbe des Daches und die Länge der Dachaufbauten. Gerade letztere tragen bei unproportionaler Ausführung häufig zur Unansehnlichkeit eines Gebäudes bei, wenn sie ein zusätzliches Geschoß optisch addieren.
- Geschoß** Das "oberirdische Geschoß" ist in § 2 Abs. 6 BauOSaAnh definiert als ein Geschoß, das im Mittel mehr als 1,40 m über die festgelegte Geländeoberfläche herausragt.
- Basiswert** Sofern sich dieses Geschoß also bei einem Wert unter 1,40 m befindet, wird es nicht zur Bemessung der maximalen Firsthöhe herangezogen; es gibt dann das darüber liegende Geschoß den Basiswert vor.

BEBAUUNGSPLAN "LANGE STÜCKE NR. 1"
DER ORTSGEMEINDE BREGENSTEDT

Sockel

Diese Festsetzung bedeutet für den Bauherrn im positiven Sinn, daß er den Erdgeschoßfußboden ("Sockel") bis zu einer Höhe, die 1,40 m nicht übersteigt, ansetzen kann, um von dort aus die max. Firsthöhe auszunutzen.

Traufhöhe

Die Festsetzung einer "Traufhöhe" beinhaltet die Höhe des aufgehenden Mauerwerks einschließlich des sog. Drempels oder auch Kniestocks. Da der Meßwert von der Geländeoberfläche aus zählt, bleibt dem Bauherrn die Wahl zwischen einem hohen Erdgeschoßfußboden mit darunter liegendem Tageslichtkeller oder einem Dachgeschoßausbau mit Drempel.

Charakter

Mit dieser Festsetzung soll der Charakter eines Wohngebietes mit für Bregenstedt typischen Gebäuden gewahrt bleiben, also Flachdächer und flachgeneigte Dachformen ausgeschlossen werden. Ein Höchstwert muß nicht vorgegeben werden; er wird durch die maximale Firsthöhe bestimmt.

BEBAUUNGSPLAN "LANGE STÜCKE NR. 1"
DER ORTSGEMEINDE BREGENSTEDT

**BEBAUUNGSPLAN
MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN**

"LANGE STÜCKE NR. 1"

ORTSGEMEINDE BREGENSTEDT
LANDKREIS HALDENSLEBEN
SACHSEN-ANHALT

GRÜNORDNUNGSPLAN

BEBAUUNGSPLAN "LANGE STÜCKE NR. 1"
DER ORTSGEMEINDE BREGENSTEDT

Voraussetzung

Mit dem Bebauungsplan werden die Voraussetzungen geschaffen, das Gebiet am nord-westlichen Ortsrand von Bregenstedt für die Wohnbebauung zu erschließen und die ausgewiesenen Flächen zu bebauen.

Die Inanspruchnahme der betreffenden Flächen durch künftige Haupt- und Nebenanlagen verursacht spätestens bei der Verwirklichung der Bauvorhaben eine Veränderung und Versiegelung der gewachsenen Bodenstruktur und damit eine Einschränkung des biotischen Ertragspotentials.

Eingriff

Die Ausweisung von Neubauflächen muß daher hinsichtlich funktionaler Gesichtspunkte als auch des Maßes der baulichen Nutzung als ein deutlicher Eingriff in Natur und Landschaft gesehen werden.

Landschaftsbild

Die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes von Bregenstedt aufgrund der zu erwartenden Gebäude und Nebenanlagen werden vorrangig in Bezug auf die Lage des Geländes wahrgenommen.

Im Zusammenhang mit der bereits östlich und südlich vorhandenen Wohnbebauung sind die zusätzlichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes als unbedeutend einzustufen.

BEBAUUNGSPLAN "LANGE STÜCKE NR. 1"
DER ORTSGEMEINDE BREGENSTEDT

Bodenstruktur

Die mit den Baumaßnahmen verbundene Veränderung der natürlichen Bodenstruktur stellt in Relation zu anderen Kriterien die größte Beeinträchtigung dar. Neben der Einschränkung des biotischen Ertragspotentials ist auch eine Begrenzung des biotischen Regenerationspotentials zu berücksichtigen, obwohl unter dem Aspekt des Arten- und Biotopschutzes keine direkten Verluste entstehen, die die Veränderung des natürlichen Bodengefüges als eine irreversible Beeinträchtigung dieses Faktors im Landschaftshaushalt in Betracht ziehen.

Gartenland

Bei der vorliegenden Fläche handelt es sich um Gartenland mit einem vielfältigen Ökosystem. Durch die kleinflächige Gliederung der Gartenparzellen wird der einheimischen Flora und Fauna ein intakter Lebensraum geboten.

Erholungsfunktion

Dem vorhandenen Gartenland wird eine gewisse Erholungsfunktion beigemessen, die jedoch nicht überbewertet wird, da der Bedarf an Wohnbaugrundstücken überwiegt.

Ohne in Bregenstedt eine neue wohnbauliche Nutzung zu erschließen, werden "Erholungsflächen" in Zukunft mangels vorhandener Bewohner ihren Nutzen ohnehin in Frage stellen.

BEBAUUNGSPLAN "LANGE STÜCKE NR. 1"
DER ORTSGEMEINDE BREGENSTEDT

Obstgehölze

In der Abstufung der Wertigkeit der verschiedenen Strukturelemente sind noch vorhandene Obstgehölze und die einer anthropogenen Nutzung entzogenen Brachflächen als besonders wertvoll und erhaltenswert einzustufen.

Langfristig scheint deren Fortbestand jedoch gefährdet, da es sich hierbei um labile Ökosysteme handelt, die ohne entsprechende Pflegemaßnahmen infolge natürlicher Sukzession einem standortgerechten Waldbestand zum Opfer fallen. Diese Pflege ist im derzeitigen Zustand nicht gewährleistet.

Nutzgärten

In der ökologischen Wertigkeit folgen auf die Streuobstwiesen und Brachflächen zunächst die Nutzgärten. Obwohl diese einer intensiven, anthropogenen Nutzung unterliegen, ist ihre Bedeutung insbesondere für die Fauna nicht zu unterschätzen.

Die Vielzahl der kultivierten Pflanzen bieten für einige Tierarten gute Lebensbedingungen.

Sukzession

Wird die derzeitige Grünlandnutzung aufgegeben, so entwickelt sich langfristig ein geschlossener Waldbestand mit standortbedingten, kleinräumigen Verschiebungen in der Artenzusammensetzung. Insgesamt handelt es sich dabei um artenarme Pflanzengesellschaften.

Der natürlichen Sukzession fallen dann sowohl die vielfältigen ökologisch wertvollen Kleinstrukturen als auch das abwechslungsreiche Landschaftsbild zum Opfer.

BEBAUUNGSPLAN "LANGE STÜCKE NR. 1"
DER ORTSGEMEINDE BREGENSTEDT

Konflikte

Durch die beabsichtigte Nutzung des Planungsraums als Wohngebiet sind folgende Konflikte zu erwarten:

- Verlust landwirtschaftlicher Flächen als Lebensraum für Pflanzen und Tiere;
- Verlust und Beeinträchtigung historisch und ökologisch wertvoller Ortsrandstrukturen;
- Verlust von Kaltluftentstehungsflächen;
- Beeinträchtigung des Landschaftsbildes;
- Veränderung der Geländestruktur;
- Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes des Bodens;
- Immissionsbelastungen umgebender naturnaher Bereiche (Lärm, Licht, Abgase).

Ursachen

Die Ursachen für dieses Konfliktpotential lassen sich leicht aus den Nutzungsansprüchen eines den aktuellen städtebaulichen Maßstäben gerecht werdenden Wohngebiets ableiten.

Durch bauliche Anlagen - Gebäude sowie öffentliche und private Verkehrsflächen und Hofflächen - werden Bodenflächen versiegelt, die als Lebensraum für Pflanzen und Tiere und als Versickerungsfläche für Regenwasser verloren gehen.

Gleichzeitig gehen von diesen Anlagen Emissionen in Form von Lärm, Licht-, Wärmeabstrahlung und Abgasen aus. Einen wesentlichen Teil trägt der auftretende Kfz-Verkehr zu diesen Emissionen bei.

BEBAUUNGSPLAN "LANGE STÜCKE NR. 1"
DER ORTSGEMEINDE BREGENSTEDT

Baukörper

Die Baukörper versiegeln nicht nur den Boden, sondern beeinträchtigen zum Teil auch das Landschaftsbild. Darüber hinaus sind zur Errichtung baulicher Anlagen meist umfangreiche Erdarbeiten in Form von Aufschüttungen und Abgrabungen erforderlich, die ebenfalls in gleichem Maße negative Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild ausüben.

Umweltverträglichkeit

Unter Berücksichtigung des gesamten Landschaftshaushaltes und aller Naturraumpotentiale sind die zu erwartenden Beeinträchtigungen relativ gering einzustufen.

Bei dem vorhandenen und damit auch begründeten Bedarf an Wohnbauflächen in Bregenstedt kann dem ausgewiesenen Bebauungsplan gegenüber möglichen anderen Standorten ein akzeptables Maß an Umweltverträglichkeit zugestanden werden.

Beeinträchtigungen

Die Beeinträchtigungen lassen sich durch die neue Planung zum Teil gänzlich vermeiden oder aber minimieren bzw. ausgleichen.

BEBAUUNGSPLAN "LANGE STÜCKE NR. 1"
DER ORTSGEMEINDE BREGENSTEDT

**Kaltluftentstehungs-
flächen**

Der Verlust landwirtschaftlicher Flächen und von Kaltluftentstehungsflächen läßt sich aufgrund der beabsichtigten Nutzungsänderung nicht vermeiden. Es wird jedoch darauf geachtet, daß die Wohnbau- und Verkehrsflächen gering gehalten werden und eine möglichst effektive Erschließung und Grundstücksausnutzung erreicht wird.

Das Ziel der Bauleitplanung muß darin bestehen, mit einer minimalen Erschließung und geringem Flächenbedarf möglichst viele Bauplätze und Wohneinheiten zu schaffen, ohne dabei die Anforderungen einer dörflichen Siedlung und Ortsstruktur außer Acht zu lassen.

Ausgleich

Zum Ausgleich der großflächigen Bodenversiegelung und zur Verbesserung von Kleinklima und Luftverhältnissen ist eine Begrünung der Bauflächen als Umweltvorsorgemaßnahme unter Berücksichtigung des Landschaftsbildes und bestehender ökologischer Funktionen des Naturhaushaltes unabdinglich.

Maßnahmen

Die getroffenen grünordnerischen Festsetzungen sollen eine frühzeitige Berücksichtigung von klimatisch und lufthygienisch wirksamen sowie landschaftsgestalterisch angepaßte Begrünungsmaßnahmen regeln, um einen größtmöglichen Ausgleich dieses Eingriffes zu erreichen.

BEBAUUNGSPLAN "LANGE STÜCKE NR. 1"
DER ORTSGEMEINDE BRÉGENSTEDT

Begrünung

Eine weitreichende Begrünung des Wohngebiets gleicht nicht nur die Lebensraumverluste aus, sie minimiert auch Beeinträchtigungen der Luftqualität und des Lokalklimas infolge verstärkter Immissionen und fehlender Kaltluftentstehungsflächen.

Kriterien

Dies soll durch Festsetzungen von vegetationsbestandenen Flächen erreicht werden, die sich an folgenden Kriterien orientieren:

- Erhaltung der vorhandenen Grünsubstanz;
- Berücksichtigung der standörtlichen und landschaftlichen Gegebenheiten;
- Anpflanzung regionstypischer Gehölze als Mischung von Laub- und immergrünen Laubgehölzen unter Berücksichtigung der Immissionsresistenz;
- Ausgleichsfunktion für ge- bzw. zerstörten Naturhaushalt und Funktionen.

Anforderungen

Die in den Artenlisten aufgeführten Pflanzenarten und -sorten erfüllen aufgrund ihrer Standortansprüche und ihrer ökologischen Wertigkeit die oben angeführten Kriterien zumindest dann, wenn einer ausreichenden Durchmischung und stufig aufbauender Anordnung Rechnung getragen wird.

Nadelgehölze

Landschaftsuntypische Nadelgehölze sind hier völlig ausgeschlossen; sie würden einerseits der ökologischen Bedeutung nicht gerecht und andererseits unter Umständen zu einer nicht gewünschten optischen Verriegelung führen wenn sie in dichter Form als Sichtschutz angepflanzt würden.

BEBAUUNGSPLAN "LANGE STÜCKE NR. 1"
DER ORTSGEMEINDE BREGENSTEDT

Sichtschutz

Trotz aller verständlicher Wünsche nach einem Sichtschutz zu den privaten Freibereichen kann dies nicht im Sinne einer orts- und landschaftstypischen Ausformung sein. Vielmehr soll die Abgrünung einer ursprünglich gewachsenen entsprechen und durch die Auswahl der Bepflanzung ein zu jeder Jahreszeit unterschiedliches Bild abgeben.

Funktionen

Gleichzeitig werden ökologischen Funktionen als Lebensraum für Pflanzen und Kleintierarten geschaffen, als auch in einem gewissen Rahmen klimaverbessernde Wirkung und Filterwirkung für bestimmte Luftschadstoffe erwartet.

Dabei sind die zu pflanzenden Bäume vor allem wirksam zum Temperatúrausgleich und als Feuchtigkeitsspender. Hecken und Sträucher dienen zur Staubfilterung und als Windschutz.

Versickerung

Nicht zuletzt wird in diesen Bereichen die Erhaltung von Versickerungsmöglichkeiten für Niederschlagswasser gewährleistet, als auch neuer Lebensraum und Lebensgrundlagen für Tiere und Pflanzen geschaffen. Durch die vorgeschriebene Verwendung standortgerechter und immissionsresistenter Gehölze und Stauden wird auch der Pflegeaufwand nicht unerheblich verringert und auch der Einsatz chemischer Pflanzenschutzmittel vermieden werden können.

BEBAUUNGSPLAN "LANGE STÜCKE NR. 1"
DER ORTSGEMEINDE BREGENSTEDT

Baumpflanzung

Als weitere Maßnahme zum Ausgleich der Bodenversiegelung sieht der Bebauungsplan die Begrünung durch großkronige Bäume vor. Dies wirkt sich nicht nur auf eine Verbesserung des Kleinklimas aus, sondern soll auch die künftig bebauten und asphaltierten Flächen gliedern, die lufthygienischen Verhältnisse durch Staubbindung, Verbindung von CO₂-Konzentrationen und Sauerstoffproduktion verbessern, einen Temperatursausgleich schaffen und Windbelastungen vermindern.

Gartenflächen

Die Anpflanzungen sind weitgehend auf die landschaftsrelevanten Anforderungen ausgerichtet. Innerhalb der Gartenflächen muß dem Grundstückbesitzer aber auch ausreichender Gestaltungsspielraum für die Anlage des Gartens gelassen werden. Bei dem festgesetzten Mindestumfang der Anpflanzungen ist davon auszugehen, daß noch zusätzliche Bepflanzungen erfolgen.

Neue Nutzung

Die im Bebauungsplan ausgewiesenen landespflegerischen und grünordnerischen Festsetzungen sind auf die bestehenden örtlichen Anforderungen ausgerichtet.

In diesem Rahmen müssen allerdings auch die Ansprüche der vorgesehenen Wohnbebauung als neue Nutzungszuordnung in dem Gebiet Berücksichtigung finden. Ein vollständiger Ausgleich der Beeinträchtigungen und Restriktionen im Landschaftshaushalt kann objektiv betrachtet nicht erreicht werden.

BEBAUUNGSPLAN "LANGE STÜCKE NR. 1"
DER ORTSGEMEINDE BREGENSTEDT

Fazit

Unter Berücksichtigung des gesamten Landschaftshaushaltes und der Naturraumpotentiale des Umfeldes von Bregenstedt ist der Einbezug angrenzender Flächen für Ausgleichsmaßnahmen, die die derzeitige Nutzung einschränken, nicht vertretbar.

Konsequenz

Eine konsequente Beachtung und Umsetzung der getroffenen Festsetzungen und ein angemessenes Umweltbewußtsein bilden die Voraussetzungen zur Erfüllung der landschaftsrelevanten Anforderungen.

Die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen gewährleisten mit zunehmenden Alter auch eine Verbesserung des Wohnumfeldes im Gebiet selbst als auch im unmittelbaren Umfeld der Gemeinde Bregenstedt.

BEBAUUNGSPLAN "LANGE STÜCKE NR. 1"
DER ORTSGEMEINDE BREGENSTEDT

■ **Anerkannt:**

Ortsgemeinde Bregenstedt

Bregenstedt,
(Ortsbürgermeister)

■ **Bearbeitet:**

Manfred Schmidt
Freier Architekt
Pfarrstraße 2
56269 Dierdorf

Dierdorf, 15. Oktober 1993