

Textliche Festsetzungen zum B- Plan Nr. 6 Förderstedt- Flur 6

→ Art der baulichen Nutzung

Für die Wohngebiete gilt:

Entsprechend § 4 BauNVO sind zulässig die unter Pkt. § 4(2) genannten Nutzungen. Ausnahmsweise sind zulässig: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für die Verwaltung.

→ Maß der baulichen Nutzung

Für das Maß der baulichen Nutzung gelten die in nebenstehender Zeichnung vermerkten Obergrenzen.

→ Gebäudehöhen, Geschoßanzahl

Die Traufhöhen der Gebäude dürfen die in der Planungszeichnung des Bebauungsplanes in m (Meter) mit dem Planzeichen Thmax als Höchstwert festgesetzte Traufhöhe (z. B. Thmax 4,5 für eine höchstens zulässige Traufhöhe von 4,5 m über Oberkante Gelände OKG) nicht überschreiten.

Bezugssystem ist die Geländehöhe im Mittel der Diagonalen des Grundstückes.

Traufe im Sinne dieser Festlegung ist die Schnittlinie der Außenwand mit der Dachfläche (§ 9 Ab 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 BauNVO).

Für die Geschoßanzahl gelten die in nebenstehender Zeichnung vermerkten Obergrenzen.

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe darf maximal 0,8 m über der Höhe am Schnittpunkt Gebäude / natürliches Gelände betragen.

→ Bauweise

Die Bauweise im Plangebiet wird für die WA- Bereiche nach BauNVO § 22 Abs. 1 und 2 als offene Bauweise unter Bezugnahme auf die erschließende öffentliche Verkehrsfläche definiert. Die bauordnungsrechtlichen Vorschriften über den Grenzabstand sind zu beachten.

→ Garagen, Stellplätze und Zufahrten

Stellplatzflächen für den ruhenden Verkehr sind durch die Anlieger ausschließlich und dem Bedarf angepasst auf den Grundstücksflächen zur Verfügung zu stellen (nach BauO LSA).

Garagen, Carports etc. sind in einem Mindestabstand zur Straßenbegrenzungslinie von 3,00 m auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

→ Erschließung

Das Schmutzwasser der Grundstücke, die durch die Straße Makrene erschlossen werden, ist in abflusslosen Sammelgruben aufzufangen und ordnungsgemäß zu entsorgen.

→ Grünordnerische Festsetzungen

1. Die im Grünordnungsplan fixierten Bepflanzungen im privaten Raum gehen zu Lasten des jeweiligen Grundstückseigentümers und sind spätestens 1 Jahr nach Rohbauabschluss nachzuweisen. Der Baumbestand auf den Grundstücken ist –bis auf die Wegnahmen in der Planzeichnung- zu erhalten. Bei Abgang von Teilen des Baumbestandes sind Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

2. Das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist durch die Anlieger aufzufangen und in den Untergrund abzuleiten.
3. Begeh- und befahrbare Verkehrsflächen, die aufgrund ihrer Zweckbestimmung nicht wasserundurchlässig befestigt sein müssen, wie z.B. PKW- Stellflächen und Fußwege, dürfen nur mit luft- und wasserundurchlässigen Belägen befestigt werden, wie z.B. mit möglichst grobfugigem Pflaster, Schotterrasen oder wassergebundener Decke.
4. Der das WA- Gebiet durchlaufende Grünstreifen (2,0 m breit) ist als Hecke auszubilden. Hier sind nur Pflanzen der potentiell natürlichen Vegetation mit einer Qualität 3 x vmB, Höhe mindestens 60 cm zulässig.
5. Für die privaten Grundstücke wird festgesetzt:
Je Grundstück sind mindestens 2 halbstämmiger Obstbäume (Apfel, Kirsche, Birne oder Pflaume) mit einem Stammumfang von mindestens 10 cm zu pflanzen.
Die das Plangebiet nach Norden abschließenden Fronten der Grundstücke sind mittels einheimischer Bäume und Sträucher (Bäume → STU mind. 15 cm/ Sträucher mindestens 2 x verpflanzt/ Pflanzhöhe 60 - 100 cm) in einem maximalen Abstand von 0,60 m zu bepflanzen.
Spätestens 1 Pflanzperiode nach Bauabnahme sind die festgelegten Bepflanzungen nachzuweisen.
6. Alle Anpflanzungen sind zu pflegen und bei Abgängigkeit innerhalb 1 Pflanzperiode (Oktober bis April) artgerecht zu ersetzen.

1. Allgemeines

1.1 Grundlagen

Grundlage der Planaufstellung sind § 1 Abs. 3 und § 10 des Baugesetzbuches in der rechtsgültigen Fassung;

die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsordnung-BauNVO) in der Bekanntmachung vom 23.12.1990 (BGBl. I, S. 132);

die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990) vom 18.12.1990;

1.2 Planunterlage

Als Planunterlage diene der amtliche Lageplan, zur Verfügung gestellt durch die Gemeinde Förderstedt.

Zum Zweck der Übersichtlichkeit und der Ableitung von erforderlichen Maßnahmen wurden die Daten der Vermessungsgrundlage in ein CAD- System übernommen und im Maßstab 1: 1000 bearbeitet.

1.3 Abgrenzung des Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt im Nordwesten der Ortslage von Förderstedt, verkehrsseitig einerseits über die Magdeburg- Leipziger Straße und andererseits über die Straße Makrene angebunden.

Es wird umgrenzt:

- **Im Südwesten:** durch die Magdeburg- Leipziger- Straße
- **im Osten:** durch die Straße Makrene, mit anschließender differenzierten Bebauung (Wohnnutzung)
- **im Norden:** durch Ackerflächen, im FNP ausgewiesen als Wohnbauflächen
- **im Süden:** durch die gewachsene Ortslage Förderstedt

1.4 Einordnung des Gebietes in die Umgebung

Die Flächenausweisung beinhaltet folgende Grundstücke der Gemarkung Förderstedt Flur 6:

Flurstück 69/1, 69/2, 69/4, 69/5, 1130/69, 1131/69.

1.5 Gegenwärtige Nutzung

Das zu überplanende Gebiet ist derzeit wie folgt genutzt:

Parallel zur Magdeburg- Leipziger- Straße 1- 2 geschossige Bebauung als gemischte Baufläche (Mischgebiet).

Nordwestlich davon als Gartennutzung mit Nebenbebauung (Schuppen, Stall) -im Flächennutzungsplan Förderstedt als Wohnbaufläche dargestellt.

Im nordöstlichen Abschnitt befindet sich auf einer Fläche von ca. 3.920 qm ein fernmeldetechnisches Gebäude der Telekom AG.

1.6 Topographie des Planbereiches

Aus der topografischen Karte geht hervor, daß das Plangebiet leicht von Nord nach Süd abfällt. Aufgrund der Geländesituation und schlußfolgernd aus örtlichen Beobachtungen ist – besonders im südlichen Plangebiet- mit Schichtenwasseranfall zu rechnen.

Im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen auf dem Grundstück und der Ableitung des Schmutzwassers können geringfügige Geländeregulierungsmaßnahmen erforderlich werden.

1.7 Baugrund

Nach ersten Baugrundeinschätzungen sowie durch Analogiebetrachtungen zum benachbarten Bebauungsgebiet kann eingeschätzt werden, daß die im Gebiet anzutreffenden Bodenschichten in der Lage sind, die Lasteintragungen der geplanten Gebäude aufzunehmen.

2. Rahmenbedingungen für den B-Plan

2.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der für das Gemeindegebiet Förderstedt existierende Flächennutzungsplan weist das genannte Gebiet als:

Parallel zur Magdeburg- Leipziger- Straße (B71) als gemischte Baufläche aus (parallel zur Magdeburg- Leipziger- Straße ca. 35 m).

Die „restliche“ Fläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt.

Die nordöstliche Fläche (nördlich des fernmeldetechnischen Gebäudes) wird als Grünfläche beibehalten.

Der Gemeinderat schätzt ein, daß der bezeichnete Bebauungsplan durch seine Festsetzungen der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindeterritoriums nicht entgegensteht.

2.2 Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Für die Aufstellung der Bauleitpläne existiert nach § 1 Abs. 4 die Verpflichtung, diese mit den Zielen der Raumordnung und der Landesplanung vereinbar zu gestalten.

Die vorgesehene Nutzung im Geltungsbereich des Plangebietes entspricht der rechtsgültigen Fassung des Flächennutzungsplanes.

Die Nutzungskriterien werden in der Nutzungsschablone des Bebauungsplanes festgelegt:

3. Wesentlicher Inhalt des B-Planes/ Planungsrecht

3.1 Art der baulichen Nutzung

Für den Planbereich wird parallel zur Magdeburg- Leipziger- Straße (B71) in einem Abstand von 35 m ein Mischgebiet vorgesehen.

Damit wird einerseits der momentanen Nutzung als auch der Emission (Lärm) der B 71 Rechnung getragen.

Der nordwestliche Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Die nordöstliche Fläche (nördlich des fernmeldetechnischen Gebäudes) wird als Grünfläche beibehalten.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung wird auf die Grenzen des im § 17 (1) BauNVO definierten Werte zurückgegriffen.

Die Höhenentwicklung der Baukörper - fixiert mit der Vorgabe der Traufhöhe berücksichtigt einerseits die vorhandene Topographie und zum anderen werden mit den Baukörperhöhen und der sich „zwischenschaltenden“ Abpflanzung in allen Richtungen der Übergang in die freie Landschaft und die anderen Nutzungen (Mischgebiet an der Magdeburg- Leipziger- Straße) „fließend“ gestaltet. Bezugssystem für die Festlegung der Traufhöhen ist das Höhenmittel der jeweils überbaubaren Fläche.

Für den Geltungsbereich des Allgemeinen Wohngebietes soll mit der Definition als offene Bauweise soll vermieden werden, daß überproportional dichte Grundstückbelegungen erreicht werden. Negative Auswirkungen in bezug auf Versiegelung werden dadurch vermieden.

Die Geschossigkeit wird in Anlehnung an die rückwärtige Bebauung (Bereich Makrene) als 1- geschossig vorgegeben.

Die Anordnung der Einstellplätze auf dem Baugrundstück resultiert aus den Auflagen, die die BauO LSA vorgibt. Danach richtet sich die Zahl und Größe der Stellplätze nach den vorhandenen und zu erwartenden Kraftfahrzeugen der ständigen Benutzer und Besucher der errichteten baulichen Anlagen.

3.3 Erschließungsmaßnahmen

Das Plangebiet wird verkehrsseitig über die Magdeburg- Leipziger- Straße und die Straße Makrene angebunden.

Für das Teilwohngebiet im Bereich des Flurstückes 69/1 ergibt sich eine Nutzung in „2. Reihe“. Hier sind für die verkehrsseitige Anbindung und die Ver- und Entsorgung geeignete rechtliche Mittel in Form eines Fahr- und Leitungsrechtes über den vorderen Flurstücksteil zu definieren.

Die Ver- und Entsorgung der Grundstücke parallel zur Makrene erfolgt an Medien in der Straße Makrene. Die Schmutzwasserableitung im Bereich Makrene ist bis zum Haus Magdeburg- Leipziger- Straße 6 (ehemalige Post) fertig gestellt. Im

Rahmen der weiteren Erschließungsmaßnahmen sind durch den Abwasserzweckverband Voraussetzungen für eine ordnungsgemäße Entsorgung zu schaffen.

Anschlusspunkte werden dabei durch die Versorgungsträger im Rahmen der Einbeziehung als TÖB benannt.

3.4 Regenerückhaltung & Grünordnerische Festsetzungen

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser soll, bereits auf den einzelnen Grundstücksbereichen versickert werden.

Maßnahmen, weitere Flächen z. B. für den ruhenden Verkehr mit versickerungsfähigen Deckschichten zu versehen, garantieren eine positive Versickerungsbilanz. Es wird eingeschätzt, dass durch die Umsetzung des Bebauungsplanes ein Eingriff im Sinne des Naturschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (NATSchG LSA) getätigt wird.

4. Immissionsschutz, Lärmschutz

„Altlasten“

Altlasten sind im zu betrachtenden Bereich nicht bekannt.

Die Emissionsbelastung der Bundesstraße 71 wurde durch Realisierung der BAB 14 stark reduziert, so dass von einer der Zuordnung der Art der baulichen Nutzung verträglichen Nutzung auszugehen ist.

5. Kostenübersicht

Die Finanzierung der Erschließungskosten des Teilgrundstückes 69/1 ist an die Voraussetzung geknüpft, daß die Erschließung entsprechend abgeschlossenem städtebaulichem Vertrag durch den Investor/ Grundstückseigentümer übernommen wird.

Da alle anderen Grundstücke direkt an einer öffentlichen Verkehrsfläche liegen, ergeben sich für diese keine gesonderten Kosten.

6. Sozialmaßnahmen

Soziale Härten einzelner Betroffener sind durch die Verwirklichung der Planziele und des Bebauungsplanes nicht zu erwarten.

7. Flächenbilanz

Mischgebiet :	3.163,0 qm	
Allgemeines Wohngebiet::	10.740,0 qm	
- davon Grundstück fernmeldetechn. Gebäude):	3.920,0 qm	
Grünflächen:	1.157,0 qm	
Gesamtfläche des Geltungsbereiches	15.060,0 qm →	1,5060 ha

8. Bewertung von Natur und Landschaft

Grundlage der Betrachtung des Eingriffs in Natur & Landschaft ist das „Osnabrücker Modell“, welches sich hauptsächlich mit der Versiegelung von Grund und Boden und der sich daraus ableitenden Ausgleichserfordernisse befaßt.

BESTAND GRÜNORDNUNG

Ausgangspunkt der Betrachtung ist der Zustand von Natur & Landschaft vor Aufstellungsbeschluß des B- Planes.

Die Umsetzung des Bebauungsplanes erfolgt auf insgesamt	1,5060 ha
Von dieser Gesamtfläche waren zum Zeitpunkt der Aufstellung des B- Planes als Mischgebiet überbaut	0,3163 ha
als Gartenfläche/ Weidefläche genutzt	1,1897 ha

Im Plangebiet befindet sich folgender Baumbestand:

a) Flst. 69/5

1. Picea abies	⊙	35 cm	- abgängig
2. Pinus	⊙	35 cm	- abgängig
3. Crataegus	⊙	20 cm	- abgängig
4. Crataegus	⊙	20 cm	
5. Prunus	⊙	15 cm	- abgängig
6. Taxus	⊙	15 cm	
7. Picea abies	⊙	15 cm	- abgängig
8. Picea abies	⊙	15 cm	
9. Pinus	⊙	10 cm	
10. Pinus	⊙	10 cm	
11. Larix	⊙	20 cm	- abgängig
12. Larix	⊙	20 cm	
13. Picea abies	⊙	15 cm	
14. Juglans	⊙	45 cm	
15. Pinus	⊙	40 cm	
16. Pinus	⊙	70 cm	
17. Quercus	⊙	90 cm	
18. Tilia	⊙	90 cm	
19. Picea abies	⊙	15 cm	
20. Picea abies	⊙	25 cm	
21. Corylus	⊙	35 cm	
22. Acer	⊙	90 cm	

b) Flst. 1131/69

23. -26. 4 x Prunus ⊙-bis 20 cm

c) zwischen 69/1 und 1131/69

27.--30. 2 x betulus ⊙-bis 15 cm
2 x Corylus Höhe bis 2,5 m

d) Flst. 69/1

31. Koniferenreihe Höhe bis 1,8 m

e) Flst. 1130/69 und 69/5

32. Baumreihe betulus ⊙-bis 10 cm

Der Bestand kann als Eingriffswert wie folgt bestimmt werden:

1,5600 ha	= Geltungsbereich des B- Planes		
0,3163 ha	Mischgebiet an der B 71x Gebäudedachflächen Garagen Zufahrten Ant. Garten	0,02 WE/ha	= 0,006 WE
1,1467 ha	landwirtschaftlich genutztes Gartenland	x 0,8 WE/ ha	= 0,917 WE
0,0430 ha	Baumabpflanzungen	x 1,2 WE/ ha	= 0,052 WE
1,5060 ha	Eingriffswert		0,975 WE

PLANUNG GRÜNORDNUNG

Entsprechend B- Plan werden sich die Flächenbilanz und damit der Eingriffsflächenwert wie folgt entwickeln:

0,3163 ha	Mischgebiet an der B 71 Gebäudedachflächen Garagen Zufahrten Ant. Garten	x 0,02 WE/ha	= 0,006 WE
0,4296 ha *	Totalversiegelung Gebäudedachflächen Garagen Zufahrten *(1,0740 ha x GFZ 0,4)	x 0,00 WE/ ha	= 0,000 WE = 0,4296 ha
0,6444 ha*	Gartennutzung Grünflächen *(1,0740 ha x GFZ 0,6)	x 0,8 WE/ha	= 0,512 WE = 0,6444 ha
0,1157 ha	Grünstreifen mit Pflanzordnung	x 1,2 WE/ha	= 0,138 WE
1,5060 ha	Eingriffsflächenwert		0,6560 WE
	Bestandswert 0,975 WE	>	Eingriffsflächenwert 0,656 WE

Aus dieser Zusammenstellung ist ersichtlich, daß für den Ausgleich des abzusehenden Eingriffs weitere Maßnahmen erforderlich sind.

Es ist ein Fehlbedarf von 0,3190 WE zu kompensieren.

MASSNAHMEN & AUSGLEICHSBILANZ / GRÜNORDNUNG

Durch nachfolgend dargestellten Maßnahmen werden folgende Werte erreicht:

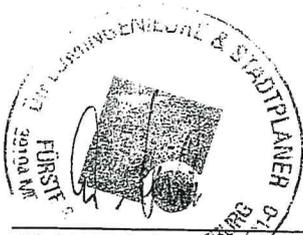
Maßnahme	Bewertung	Eingriffsflächenwert
1 Bepflanzung Hecke 2 m breit/ Länge 125 m	255 qm x 2,0 WE/ ha	0,051 WE
2 Bepflanzung (Fermeldegrundstück)	195 qm x 2,1 WE/ ha	0,041 WE
3 Pflanzung vom mind. 2 Obstbäume/ Grundstück 5 Grundstücke Wirkung/ Grundstück 150 qm/ Anpflanzung 5 x 2 x 150 = 1500 qm x 1,9 WE/ ha		0,285 WE
Zusätzliche Kompensation		0,377 WE

Zusammenfassung:

Bestandwert		0,975 WE
Eingriffsflächenwert	0,656 WE	
+ zusätzliche Kompensation	+ 0,377 WE	= 1,033 WE

Damit wird ersichtlich, daß mit der Umsetzung der zusätzlichen Kompensationsmaßnahmen der durch die Planung verursachte Eingriff ausgeglichen werden kann.

Bei der Zusammenstellung wird davon ausgegangen, dass der Baumbestand- wie beschrieben erhalten bleiben kann!



Dipl.Ing.M. Fürste/ 03.11.2005