



**PLANTEIL A-
PLANZEICHEN UND
PLANERKLÄRUNG**

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

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

II, 0,4, 0,6, max. FH = 9,20 m
 0,4 = Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 19 BauNVO)
 0,6 = Geschossflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 19 BauNVO)
 II = Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 19 BauNVO)
 max. FH = 9,20 m = max. Höhe/Firsthöhe der baul. Anlage (§ 16 Abs. 2 Nr. 4)

3. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 u. 23 BauNVO)

E.D. nur Einzel- und/oder Doppelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

4. Sonstige Planzeichen

- Grenze Landschaftsschutzgebiet (Verordnung Landrat Bördekreis v. 12.11.1997)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§9 Abs. 7 BauGB)
- Bestandsgebäude
- Flurstücksgrenzen
- Baugrenze
- Private Verkehrs- und Erschließungsfläche

**PLANTEIL B-
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

§ 1
Das Baugebiet wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt und dient dem Wohnen und nichtstörenden Dienstleistungsgewerbe. Anlagen und Nutzungen, die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden können, wie Tankstellen, Gartenbaubetriebe, Anlagen für Verwaltung und Betriebe des Beherbergungswesens, sind im Bereich des Bebauungsplanes gem. § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen.

§ 2
Die Einleitung von Oberflächenwasser der Grundstücke in die Kanalisation ist grundsätzlich zu beantragen. Auf den Grundstücken anfallendes Oberflächenwasser ist auf den Grundstücken zu speichern, zu verdunsten oder zu versickern. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und § 9 Abs. 1a BauGB)
Stellplätze und deren Zufahrten sowie Garagenzufahrten sind, z.B. durch Rasenpflaster, Rasengittersteine oder durch wassergebundene Decken, nur so zu versiegeln, dass der Abflussbeiwert nicht größer ist als 0,7 ist.

§ 3
Die Höhe der baulichen Nutzung und Firsthöhe wird mit 9,20 m, gemessen von der Straßenbegrenzungslinie (Friedhofsweg), als Maximalwert festgesetzt,

§ 4
Im Plangebiet ist eine Fläche von mind. 410 m² durch heimische, standortgerechte Laubbäume oder Obst-Hochstämme, sowie heimischer Sträucher anzupflanzen. Vorhandene Pflanzen/Bäume/Sträucher können angerechnet werden. (Bsp. Ahorn-, Buchen-, Kirchen-, Eichen-, Linde-, Ulmengattungen ect.)
(weitere Auflistung: Planteil-C)

§ 5
Die Baugrenze dient der räumlichen Eingrenzung der geplanten Bebauung und begrenzt den bebaubaren südlichen Bereich zum nördlichen Bereich ab. Nebenanlagen (nach § 14 BauNVO) im Geltungsbereich sind über die Baugrenze hinaus zulässig

Hinweise:
Generell gilt, dass anfallendes Niederschlagswasser nach § 55 WHG ortsnah, wenn dieses möglich ist, versickert oder verrieselt werden sollte. Dieses gilt nur insoweit, kein Anschluss- und Benutzungszwang für das betreffende Baugebiet gilt. Bei einer möglichen breitflächigen Verregnung des Niederschlagswassers über die belebte Bodenzone ist darauf zu achten, dass die zur Verfügung stehende Fläche ausreichend bemessen und sickerfähig ist. Das von befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser darf nicht auf benachbarte Grundstücke übertreten oder diese nachteilig beeinträchtigen können. Sinnvoll ist die Planung und Errichtung einer oberflächigen Versickerungsanlage (z.B. Sickermulde). Diese muss ausreichend bemessen sein. Nach § 69 (1) WG ist eine Erlaubnis oder Bewilligung für das Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser ist nicht erforderlich, wenn das Niederschlagswasser auf Dach-, Hof- oder Wegeflächen von Wohngrundstücken anfällt und auf dem Grundstück versickert werden soll; für die Einleitung des auf den Hofflächen anfallenden Niederschlagswassers gilt dies jedoch nur, soweit die Versickerung über die belebte Bodenzone erfolgt. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist die mögliche Niederschlagswasserbeseitigung nachzuweisen.

Wenn auf dem Grundstück Erdwärme mittels Tiefensonden, horizontalen Kollektoren, Spiralkollektoren, o. ä. gewonnen werden soll, sind die notwendigen Bohrungen bzw. der Erdaufschluss unabhängig vom baurechtlichen Verfahren gemäß § 49 Wasserhaushaltsgesetz bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Börde anzuzeigen.

Werden bei dem Vorhaben Verunreinigungen des Bodens festgestellt oder ergeben sich Hinweise bzw. Verdachtsmomente, dass Verunreinigungen erfolgt sind, so sind diese dem Fachdienst Natur und Umwelt des Landkreises Börde anzuzeigen.

Im Plangebiet befindet sich ein archäologisches Denkmal. Gemäß § 14 Abs. 2 DenkSchG LSA bedarf es bei Erdarbeiten auf archäologischen Denkmalen der Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Börde. Die Erdarbeiten sind rechtzeitig durch den Bauherren anzuzeigen.

Die Möglichkeit des Auffindens von Kampfmittel bzw. Resten ist nicht ausschließbar. Der Antragsteller ist auf die Möglichkeit des Auffindens von Kampfmitteln und auf die Bestimmungen der Gefahrenabwehrverordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfm-GAVO) vom 20.04.2015 (GVBl. LSA 8/2015, S 167 ff.) hinzuweisen.

ÜBERSICHTSPLAN
1: 10.000



aris arts gmbh
Hohe Straße 11
39164 Stadt Wanzleben-Börde
Tel.: 039 209/ 69 48 10
web: www.aris-arts.de
Mail: info@aris-arts.de



BEBAUUNGSPLAN

Bauvorhaben	B-Plan Entwurf "FRIEDHOFSWEG"				
Bauherr:	Stadt Oschersleben (Bode) Markt 1 39387 Oschersleben (Bode)				
Bauort:	Gemarkung: Ampfurth Flur: 6 Flurstücksnummer: 5, 7 und 11 Friedhofsweg				
Planinhalt:	Planteil A / Planteil B				
Entwurfsverfasser	gez.:	Datum:	Maßstab:	Blatt Nr.:	INDEX:
	N. Aris	16.02.2020	1 : 500	BP_02/20_Z01	

Bebauungsplan
„AM FRIEDHOFSWEG" im Ortsteil Ampfurth,
Stadt Oschersleben (Bode)
Begründung



Landkreis:

Landkreis Börde

Stadt:

Stadt Oschersleben (Bode) /
OT Ampfurth

Bauort:

Gemarkung Ampfurth
Flur 6
Flurstücke 5, 7 und 11

1. Rechtsgrundlagen

- 1.1 Allgemeines
- 1.2 Regional- und Landesplanung
- 1.3 Flächennutzungsplan
- 1.4 Bebauungspläne

2. Anlass und Ziel des Bebauungsplanes

3. Geltungsbereich

4. Beschreibung des Vorhabens

- 4.1 Städtebauliches Konzept
- 4.2 Erschließung

5. Begründung der Festsetzungen

- 5.1 Art der baulichen Nutzung
- 5.2 Maß der Baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise
- 5.3 Mit Rechten zu belastende Flächen
- 5.4 Private Stellplätze
- 5.5 Ver- und Entsorgung

6. Belange von Umwelt, Natur und Landschaft

- 6.1 Eingriffsausgleich
- 6.2 Altlastenverdacht

7. Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahme und Hinweise

8. Städtebauliche Daten

- 8.1 Belegungsdichte
- 8.2 Flächenbilanz vor Eingriff
- 8.3 Flächenbilanz nach Eingriff

9. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

- 9.1 Kosten und Finanzierung
- 9.2 Folgekosten

10. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

1. Rechtsgrundlagen

1.1 Allgemeines

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S.)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts / Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Wohnbaulandkonzept der Stadt Oschersleben (Bode); Stand Juni 2018-
- sowie weitere Fachgesetze und Verordnungen.

Nach der zum 01.01. 2007 in Kraft getretenen Gesetzesänderung kann ein beschleunigtes Verfahren nach § 13 b BauGB durchgeführt werden, da bis zum 31. Dezember 2019 gilt § 13a entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10 000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach Satz 1 kann nur bis zum 31. Dezember 2019 förmlich eingeleitet werden; der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 ist bis zum 31. Dezember 2021 zu fassen.

Durch den Bebauungsplan werden keine Vorhaben zulässig werden, die der Pflicht zu einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und die Schutzgüter der FFH-Gebiete und Europäischen Vogelschutzgebiete nicht beeinträchtigt werden.

Die maximal überbaubare Fläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO des Geltungsbereiches beträgt 1.658 m² und unterschreitet damit den Schwellenwert von 10.000 m² für Wohngebiete, die sich an eine zusammenhängende Ortsbebauung anschließen.

Das Plangebiet liegt nicht im FFH- oder Vogelschutzgebiet, es liegen also keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung nach § 1 Abs.6 Nr.7 Buchstabe b vor.

Im beschleunigten Verfahren wird dem Bedarf an Investitionen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum Rechnung getragen.

Von einer Umweltprüfung wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen. Die Umweltbelange sind, auch ohne separate Umweltprüfung, im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zu bearbeiten und in der Abwägung sachgerecht zu berücksichtigen.

1.2 Regional-und Landesplanung

Belange der Raumordnung und Landesplanung sowie benachbarter Gemeinden werden nicht berührt.

Mit dem Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt existiert ein räumliches Konzept für die Entwicklung, Perspektive und Standortvorteile des Landes SA.

Das Wirken gegen den demografischen Wandel und der Erhalt und weitere Ausbau der sozialen ... Infrastruktur insbesondere im strukturschwachen und ländlichem Raum ist in der Präambel festgehalten.

Nach LEP Pkt. 1.4 Z13 ist der ländliche Raum im Sinne einer nachhaltigen Raumentwicklung weiter zu entwickeln und soll so einer ausgewogenen Entwicklung des Landes beitragen, in Verbindung mit umliegenden Ortsteilen als Gebietszentren.

Weiterhin befindet sich der Ortsteil Ampfurth in keinem näheren geplanten Bereich im Umgang mit dem LEP.

1.3 Flächennutzungsplan

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan für das Stadtgebiet Oscherslebens (Bode) setzt sich aufgrund der Eingemeindungen der letzten Jahre aus ehemals eigenständigen Flächennutzungsplänen zusammen. Demnach besteht der Flächennutzungsplan aus dem Einzelplan der Stadt Oschersleben-Bode vom 18.03.1994 und dem der Gemarkung Ampfurth vom 15.12.1994.

Auf Grund der unterschiedlichen Darstellungen der einzelnen Flächennutzungspläne, soll ein gemeinsamer federführender Flächennutzungsplan der Einheitsgemeinde erfolgen.

Auf Grund der teilweisen Übermaßplanung in den unterschiedlichen Varianten der Flächennutzungspläne, wurde ein „Wohnbaulandkonzept“ durch die Stadt Oschersleben Bode 2015 erstellt. Hierbei wurden die unterschiedlichen Flächennutzungspläne und die unterschiedlichen Planziele konzeptionell im Einheitsbereich der Einheitsgemeinde Stadt Oschersleben Bode zusammengefasst. Das Wohnbaulandkonzept orientiert sich auch an früheren Erschließungen, als Richtungsgeber für die im neu zu erstellenden Flächennutzungsplan aufzuzeigenden zukünftigen Flächenbereichen.

Für den Bereich Ampfurth geht dem Wohn-baulandkonzept ein Vorschlag des Ortsrates voraus, der Hinterliegebebauung nordwestlich der Straße „Hinterreihe“ vorsieht.

Das Ortsbild ist geprägt von einer ständigen Nachverdichtung der freien Gartenräume im Ortsgebiet. Hierbei ist deutlich erkennbar, dass es sich nicht um temporär gebundenen Bebauung handelt, sondern um lang zurückliegende Bebauung.

Hierbei wird deutlich, dass diese Einzelgemeinden, umschlossen von Ackerland, jeden für sich zur Verfügung stehenden Raum nutzbar gemacht haben, ohne auf wertvolle Anbauflächen zu verzichten.

Grundsätzlich wird im Flächennutzungsplan der zu beplanende Bereich als Grünfläche ausgewiesen, trotz dargestellter Wohnbebauung, welche seit mindestens den 1930er Jahren vorhanden ist.

Weiterhin ist westlich des beplanenden Bereiches, bereits im FNP von 1994, und nördlich des Friedhofswegs der Bereich als Wohnbaufläche, Wohngebiet dargestellt wurden. Trotz der Rücknahme bestimmter Planungen im Rahmen der Herrichtung zur Nutzung als Wohnbaufläche, wird dieser Bereich, auch im Wohnbaulandkonzept, als potentielles Wohnbauland weiterhin vorgeschlagen.

Die Darstellung im FNP – Gemarkung Ampfurth zeigt den geplanten Bereich als Grünfläche mit privater Bebauung. Hinsichtlich der Absicht zur Änderung FNP der Stadt Oschersleben Bode sollte der vorhanden bebaute Bereich, aus der vorhandenen Fläche der Wohnbaufläche, Wohngebiete westseits integriert werden.

Mit Hintergrund des als Vorlage zum neu zu erstellenden FNP dienenden Wohnbaulandkonzeptes in Verbindung mit dem Bebauungsplan „Am Friedhofsweg“ wird dem § 8, Abs. 4 BauGB entsprochen.

Die Fläche des Bebauungsplanes „Am Friedhofsweg“ ist nicht im Altlastenkataster verzeichnet.

1.4 Bebauungspläne

Er enthält rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung (gemäß § 8 Abs. 1 BauGB). Es soll eine zweckmäßige Bebauung unter Berücksichtigung der



Belange der Erschließung (Verkehrerschließung und Einrichtungen der technischen Infrastruktur z.B. Trinkwasser, Abwasser, Oberflächenentwässerung, Elektrizität, Gas, Datenleistungen) gewährleistet werden. Grundlegendes Ziel ist die feinfühlig Integration der geplanten Bebauung in das vorliegende Umfeld des vorhandenen Quartiers.

2. Anlass und Ziel des Bebauungsplanes

Zielstellung für den Bebauungsplan „AM FRIEDHOFSWEG“ ist die Nutzung des vorhandenen Grundstückes zum Bau eines Einfamilienhauses in 2-geschossiger Bauweise im Rahmen der weiteren Familienplanung. Mit der vorliegenden Planung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen Bau eines Einfamilienhauses für diesen Standort geschaffen werden.

Er enthält rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung (gemäß § 8 Abs. 1 BauGB).

Es soll eine zweckmäßige Bebauung unter Berücksichtigung der Belange der Erschließung (Verkehrerschließung und Einrichtungen der technischen Infrastruktur z.B. Trinkwasser, Abwasser, Oberflächenentwässerung, Elektrizität, Gas, Datenleistungen) gewährleistet werden. Grundlegendes Ziel ist die feinfühlig Integration der geplanten Bebauung in das vorliegende Umfeld des vorhandenen Quartiers.

3. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst folgende Flurstücke der Gemarkung Ampfurth:

- Flur 6
- Flurstück 5,7 und 11 (Flurstück 5 bis an Grenze des Außenbereiches)

und umfasst eine Gesamtfläche von 1.658,0 m²

Der Geltungsbereich wird wie folgt umgrenzt:

- im Westen: Wohngrundstück
- im Norden: Separationsweg und Ackerland
- im Osten: Ackerland, im FNP als Wohnbaufläche
- im Süden: Erschließungsstraße "Friedhofsweg" und Wohnflurstücke

Der Geltungsbereich endet im Grundstück Nr. 5 nördlich und westlich des Stallungsgebäudes, als Abschlussbebauung des Innenbereiches nach BauGB § 34.

4. Beschreibung des Vorhabens

4.1 Städtebauliches Konzept

Das Plangebiet liegt nördlich des Ortsteils Ampfurth, der Stadt Oschersleben (Bode), an einer ruhigen Erschließungsstraße, die an der Landesstraße L102 in Richtung Klein Wanzleben, im Norden, und Schermcke, im Südwesten, an das örtliche und regionale Straßennetz angeschlossen ist.

Auf dem Plangebiet befindet sich bereits eine vorhandene Doppelhausbebauung, mit rückwärtigen Stallungen und Garagen. Der nördliche Bereich wird hauptsächlich als private Gartenfläche genutzt und weist Schnittrassen, leichten Baumbewuchs und einen Bereich für den privaten Anbau von Obst und Gemüse auf. Der Baumbestand soll weitestgehend erhalten werden, lediglich im direkten Baufeld vorhandener Bäume Bewuchs muss entfernt werden.

Im Rahmen in dieser im Zusammenhang befindlichen Bebauung soll durch den seitlichen Grundstückstreifen die Erschließung der geplanten seitlich abschließend verlaufenden Bebauung nördlich abgeschlossen werden, mit Beachtung der ggf. in Zukunft befindlichen östlichen Planung des B-Planes „Am Friedhofsweg“. Der Abschluss der örtlichen Bebauung erschließt sich auch aus dem geltenden Flächennutzungsplan mit dem im oberen Geltungsbereich angrenzend endenden Wohnbaufläche.

Anlehnend an die vorhandene Bebauung soll die Begrenzung auf maximal zwei Geschosse festgelegt werden. Hinsichtlich der urbanen Bebauung kann von einer freistehenden (Einzelhaus), als auch von einer aneinandergebauten Bebauung (Doppelhaus) ausgegangen werden.

Im gesamten zusammenhängenden Gebiet ist die argrarstrukturierte Alt- und Hinterliegerbebauung erkenntlich. Diese entwickelte sich aus dem am Bedarf zur Verfügung stehenden Grundstücksflächen. Somit entstanden sowohl freistehende, als auch zusammenhängende Bauungen.

Somit soll eine Hinterliegerbebauung, zur Schließung des städtebaulichen Bildes und der abgrenzende Bereich der Wohnbaufläche des gültigen und ggf. des neu aufzustellenden FNP, Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

In dem vorhandenen Rahmen der grenzständigen Grenzbebauung und sich ergebende Anbau-lasten, sollen Vorhaben im Geltungsbereich der städtebaulichen Situation möglichen Bauung erfolgen können.

Da es sich hierbei um eine grundsätzliche Grenzbebauung handelt, muss dieser Fall im Einzelnen durch die Bauordnungsbehörden geprüft werden. Anbaulasten und Grenzbebauung sind aber im Rahmen der Plansetzung gestattet.

4.2 Erschließung

Das Plangebiet wird über den Friedhofsweg verkehrstechnisch erschlossen. An diese wird eine neue private Zufahrt und Erschließung zum Plangebiet, über das separate eigenerworbene Grundstück, mit der Flurnummer 11, anbinden.

Für Müllentsorgung und Rettungsfahrzeuge ist die Zufahrt und Stellfläche über die Flurstücksnummer 11, über die Friedhofsstraße, gesichert.

5. Begründung der Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die im Geltungsbereich geplante Nutzung besteht in der Anlage eines allgemeinen Wohngebietes mit geringer Dichte.

Im vorliegenden Bebauungsplan wird die Art der baulichen Nutzung durch die Festsetzung im Baugebiet bestimmt. Die Nutzung ist weitgehend auf Wohnen sowie auch auf Läden, Gaststätten und nicht störende Handwerksbetriebe zur Versorgung des Gebietes, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke beschränkt.

Die Abgrenzung des Baugebietes ist der städtebaulichen Entwicklungszielrichtung angepasst. Ausgeschlossen werden die in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Tankstellen, Gartenbaubetriebe, Anlagen für Verwaltung und Betriebe des Beherbergungswesens.

Sie wären nicht mit den Planungszielen des Bebauungsplanes vereinbar und widersprechen dem angestrebten Gebietscharakter und würde eine Belastung dieses Bereiches bedeuten.

Direkt im nördlichen und östlichen Bereich schließt das Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Hohes Holz, Saures Holz mit östlichem Vorland“ (VO vom 12.11.1997, veröffentlicht im Amtsblatt für den Bördekreis Nr. 14 vom 18.11.1997), zuletzt geändert durch die VO des Landkreises Bördekreis zur Änderung der VO über die Unterschutzstellung des Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Hohes Holz, Saures Holz mit östlichem Vorland“ in der Gemarkung Seehausen (VO vom 02.06.2000, veröffentlicht im Amtsblatt für den Bördekreis Nr. 11, vom 16.06.2000) (LSG 0019 BOE).

Nach o.g. VO § 2 Abs. 1 „Geltungsbereich“, besteht übersichtsweise eine Karte im Maßstab 1:50.000. Nach Abs. 2 ist der genaue Grenzverlauf in einem aus 15 Einzelkarten bestehenden nichtveröffentlichtem Kartensatz dargestellt, im Maßstab 1:10.000. Die Grenze des LSG ist im Kartensatz durch eine Punktreihe dargestellt. Sie verläuft auf der dem LSG abgewandten Seite der Punktreihe.

Das zu um planende Gebiet befindet sich am LSG 0019 BOE ; Hohes Holz, Saures Holz mit östlichem Vorland“ und wird in der Karte 13 im Maßstab 1:10.000, nach VO § 2 Abs. 2, angezeigt.

Aus der Karte Nummer 13 Ampfurth, Schermcke ergibt der Grenzverlauf um das Plangebiet heraus. Eine Beeinträchtigung durch das LSG0019BOE ist im Plangebiet nicht gegeben und beeinflusst keine baulichen oder städtebaulichen Aspekte.

Das Grundstück Flurnummer 11 dient im südlichen Bereich als private Verkehrs- und Erschließungsfläche der Erschließung des Grundstückes Flurnummer 7 und Teile der Flurnummer 5.

Die bauliche Ausgestaltung der Gebäude sollte als vereinzelte Baukörper mit maximal 2 Vollgeschossen erfolgen

Der Verlauf der aneinander liegenden Grundstücke 5 und 7 wird als Baulinie nach BauNVO § 23, in Verlängerung zum östlichen Ende des Geltungsbereiches, genutzt, um eine Zersiedelung zu vermeiden und die Lage des geplanten Einfamilienhauses zu definieren.

Die Baugrenze dient zur Begrenzung der Bebauung in nördliche Richtung. Weitere Baugrenzen werden nicht bestimmt, um mögliche Doppelhausbebauung (siehe Pkt. 5.2.2) durchführen zu können und da die seitlichen Grundstücksgrenzen durch Abstandsfläche nach LBO-SA §6 begrenzt werden. BauNVO § 23 findet weiterhin Anwendung.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Bebauungsplan durch die Festsetzung der Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl, die Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß bestimmt.

Weiterhin wird im Rahmen der Eingliederung und Einschränkung der baulichen Nutzung die First- und Gesamthöhe begrenzt. Die vorhandene südliche Bebauung weist eine Firsthöhe, von der Straßenbegrenzungslinie ausgegangen, von 9,20 m auf. Diese wird gemessen von der vorhandenen Straßenbegrenzungslinie zum Grundstück Nr. 5, als maximale First- und Höhenbegrenzung festgesetzt.

5.2.1 GRZ, GFZ

Die Grundflächenzahl wird mit 0,4 festgesetzt und bleibt damit innerhalb der in Allgemeinen Wohngebiet nach § 17 Abs. 1 BauNVO zulässigen Obergrenze von 0,4. Diese Grundflächenzahl darf im Planungsgebiet gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO durch Zufahrten und Nebenanlagen überschritten werden.

Da die Grundstücksfläche mit Wohnbebauung und daraus folgender privater Begrünung besiedelt wird, ist von einer durchschnittlichen Versiegelung des Bodens auszugehen, womit die Verbringung des Niederschlagswassers auf dem eigenen Grundstück zu gewährleisten ist.

Die Geschossflächenzahl wird mit 0,6 festgesetzt, um die Baumasse bei der festgelegten 2-geschossigkeit in Grenzen zu halten.

5.2.2 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

Straßenseitig ist eine bereits vorhandene nicht freistehende Wohnbebauung in Doppelhausbauweise vorhanden, welche es zu erhalten gilt.

Rückwärtig ist diese orts- und dorftypisch mit rückwärtiger Stallungsbebauung ausgeführt.

Eine Baugrenze wird festgelegt, da die Bebauung außer Einzel- auch Doppelhäuser zulässt und die Bebauung durch Grenzbebauung und anstehende Abstandflächen nach § 6 Landesbauordnung Sachsen-Anhalt eingegrenzt wird.

Im Baugebiet sind nur Einzel- und Doppelhäuser gem. § 22 Abs.2 BauNVO zulässig, um den Gebietscharakter der anschließenden Bebauung zu wahren. Um den Ausdruck eines durchgrüntes Wohngebietes zu entsprechen, wird die Mindestgrundstücksgröße für freistehende Einfamilienhäuser auf 500qm festgesetzt.

5.3 Mit Rechten belastete Flächen

Das Grundstück Flurstücksnummer 11 dient, im Rahmen des Geltungsbereiches, als Erschließungs- und Verkehrsfläche für die im B-Plan festgesetzte mögliche Bebauungsfläche, der Flurstücksnummer 5 und 7. Das Eigentum der Flurstücksfläche 11 obliegt ebenfalls dem Eigentümer der Flurstücksnummern 5 und 7. Gesonderte Wege- und Leitungsrechte sind in diesem Fall nicht nötig, da die Erschließung nur über diesen Bereich erfolgen kann, mit Anschluss an die öffentliche Medienversorgung in der öffentlichen Straße „Friedhofsweg“.

5.4 Private Stellplätze und Garagen

Jede Wohneinheit erhält mindestens zwei Stellplätze oder eine Garage bzw. Carport mit Zufahrt als zweiten Stellplatz. Diese liegen auf den Grundstücken der jeweiligen Wohneinheit.

5.5 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes (Trinkwasser, Schmutzwasser, Löschwasser, Elektrizität, Abfallentsorgung, Kommunikationstechnik) erfolgt durch die jeweiligen Ver- und Entsorgungsträger auf der Grundlage der geltenden Rechtsvorschriften und Regelwerke zur Sicherstellung der eigenen medialen Erschließung des Plangebietes. Ein Anschluss an die vorhandenen Ver- und Entsorgungsnetze ist grundsätzlich möglich. Im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes wird die Planung der Ver- und Entsorgung mit den Leitungsträgern weiter abgestimmt und konkretisiert.

Die vorhandene Bebauung ist bereits an sämtliche Medienträger angeschlossen.

5.5.1 Niederschlagswasser

Nach § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG vom 31.07.2009) soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden.

Werden zur Versickerung des Niederschlagswassers Anlagen entsprechend DWA-Arbeitsblatt AI 38 z. Bsp. Versickerungsbecken, Kiesrigolen, Mulden, Schächte usw.) errichtet, so ist die wasserrechtliche Erlaubnis gem. § 8 WHG vor Errichtung der Anlage bei der unteren Wasserbehörde einzuholen.

Anfallendes Regenwasser der Baugrundstücke bleibt vor Ort und wird versickert bzw. verdunstet. Bei der Errichtung von Sickeranlagen ist auf einen hydraulischen Anschluss an den gut sickerfähigen Sanduntergrund unterhalb der Auffüllungen zu achten.

Vor Beginn einer Bebauung soll ein Bodengutachten durchgeführt werden, um die Sickerfähigkeit zu prüfen.

5.5.2 Schmutzwasser

Die Schmutzwasserentwässerung wird im Freigefällesystem geplant und an den Schmutzwasserkanal im Friedhofsweg angeschlossen. Zuständig ist der TAV Oschersleben.

5.5.3 Löschwasser

Die Schaffung und Gewährleistung einer ausreichenden Löschwasserversorgung für die baulichen Anlagen des Plangebietes mit den entsprechenden Entnahmeverrichtungen (Hydranten) für die Feuerwehr nach DVGW - Technische Regeln, Arbeitsblatt W 405 i. V. mit W 331-Hydranten ist vorgesehen. Bei der Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung beträgt der Grundschutz für das Wohngebiet mit niedrigen freistehenden Wohnhäusern mindestens 48 m³/h. Diese Löschwassermenge muß für die Dauer von 2 Stunden stabil zur Verfügung stehen. Dabei können alle im Umkreis von 300 m zu potentiellen Brandobjekten eventuell vorhandene Löschwasserentnahmestellen zur Anwendung gebracht werden (Hydranten, offene Gewässer, Löschteiche). Sind diese Möglichkeiten nicht gegeben, so ist die Löschwasserversorgung entsprechend abzusichern, wobei die Abstimmung dazu mit der örtlichen Feuerwehr erfolgen soll.

5.5.4 Brandschutz

Die An- und Zufahrtsmöglichkeiten sowie die Zugänglichkeit der jeweiligen Grundstücke und Gebäude für den Einsatz der Feuerwehr- und Rettungsdienstfahrzeuge sollen beachtet und im Rahmen der Detailplanung ständig gewährleistet werden. Dabei sind die Ausführungen der notwendigen Befestigungen der Fahrbahnen, Aufstell- und Bewegungsflächen für Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr mit einer Achslast von 12-13 Tonnen zu beachten und einzuhalten. Auch hierzu soll die Abstimmung mit der örtlichen Feuerwehr entsprechen deren vorhandener Einsatztechnik erfolgen.

5.5.5 Stromversorgung

Hinsichtlich der Stromversorgung ist der Anschluss an das bestehende Ortsnetz möglich. Träger ist die EON AVACON.

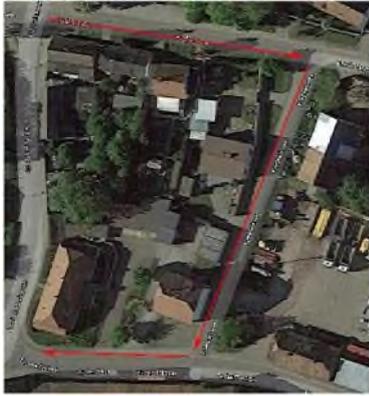
5.5.6 Telekommunikation

Telefonanschlüsse der Telekom sind in Verbindung mit dem bestehenden Ortsnetz möglich.

5.5.6 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung obliegt dem Kommunalservice Landkreis Börde AöR. Der Grundstückseigentümer soll ihren Müll an den entsprechenden Tagen, so wie bisher auch, an der Haupteinfahrt „Friedhofsweg“ deponieren.

Hinsichtlich der Vorgaben der Berufsgenossenschaften BG Verkehr (Abfallentsorgung), welche Vorgaben für Ausbaugrößen für Einfahrten zu Wohngebieten, Wendehämmer und Stichstraßen vorgibt, werden die Belange der Abfallentsorgung nicht beeinträchtigt.



Das Flurstück 11 dient lediglich der medialen und mobilen Erschließung zur Nutzung des Privatgrundstückes. Die Müllentsorgung findet nicht innerhalb des Geltungsbereiches statt. Der anfallende Müll wird an der Erschließungsstraße „Friedhofsweg“ deponiert und kann lokal abgefahren werden. Die Befahrung findet nicht in einem Stichweg statt. Die Erschließungsstraße „Friedhofsweg“ bildet auf dem Flurstück 52, im Flur 8, eine Umfahrt. Die Straße auf dem Flurstück 52, Flur 8, ist eine öffentliche Straße und demnach von Entsorgungsfahrzeugen des Kommunalservice Landkreis Börde AÖR befahrbar.

6. Belange von Umwelt, Natur und Landschaft

6.1 Eingriffsausgleich

Kompensationsberechnung:

Aufgrund der Eingriffsregelung sind die Folgen von Baumaßnahmen auf die Natur und Landschaft hin zu analysieren und zu bewerten. Es ist eine Minimierung der negativen Folgen anzustreben und letztlich sind die nicht vermeidbaren negativen Auswirkungen zu kompensieren. Dieser Forderung kann in verbal - argumentativer Form durch die Beschreibung des Eingriffs und der daraus abzuleitenden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nachgekommen werden, aber auch durch den Rückgriff auf praktizierte Bewertungsmodelle der quantifizierten Erfassung und Bewertung des relevanten Abwägungsmaterials.

Seit dem 27.12.2004 gilt die „Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt“ vom 16.11.2004. Nach § 1 und § 5 der Richtlinie ist das Bewertungsverfahren entsprechend Anlage 1 anzuwenden. Diese Richtlinie wurde am 24.11.2006 letztmalig aktualisiert und in dieser Fassung angewendet.

Da die Bewertung über die Biotoptypen (als hochaggregierte Indikatoren) erfolgt, können mit der Kompensationsberechnung fast alle Eingriffe bewertet und ausgeglichen werden.

Entsprechend dieser Richtlinie erfolgt die Bewertung der Eingriffe und festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen für die Änderungsfläche und die geplante Erweiterung. Im Ergebnis der Kompensationsberechnung wird ermittelt, ob externe Ausgleichsmaßnahmen notwendig sind.

Aufstellung der Bestandssituation im Geltungsbereich

Unbefestigter Weg (CAD Ermittlung)	0,0 m ²
Rasenflächen (CAD Ermittlung)	1.184,0 m ²
Gartenfläche (CAD Ermittlung)	474,0 m ²
Bestandsflächen gesamt:	1.658,0 m ²

Bestand

Nummer	Fläche	IST – Zustand				
		CIR- Code	Code	Biotoptyp	Biotop wert / Planwert	Werteinheiten
1	2	3	4	5	6	7
1	1.184,0 m ²	KGt	GSB	Scherrasen	7	8.288
2	474,0 m ²	BGg	AKB	Gartenfläche / Hausgarten, private Gemüsebeete	6	2.844
Fläche	1.658,0 m²		Summe			11.132

Bewertung der Planung

Flächenansatz der Planung

Lfd. Nr.	Fläche für Anpflanzungen	
1	Anpflanzungen Nord	295,0 m ²
2	Anpflanzungen West	48,0 m ²
3	Anpflanzungen Ost	67,0 m ²
	Fläche 1 - 3	410,0 m²

Planung

Nummer	Fläche	Planung				
		CIR - Code	Code	Biotoptyp	Planwert	Werteinheiten
1	2	3	4	5	6	7
1	402,0 m ²	BSwe	BW	Bebaubare Fläche - Grundfläche		0
2	846,0 m ²	BGg	AKB	Garten	6	5.076
3	410,0 m ²	HH	HHB	Strauch- Baumhecke aus überwiegend einheimischen Arten	16	6.560
Fläche	1.658,0		Summe			11.636

Vergleich:

Dem Defizit von 11.132,0 Werteinheiten des vorhandenen Zustandes stehen Kompensationsmaßnahmen in Höhe von 11.636,0 Werteinheiten Planzustand gegenüber. Unter Beachtung der nachstehenden Ausgleichsmaßnahmen kann der Eingriff in den Naturhaushalt ausgeglichen werden.

Ausgleichsmaßnahme:

Als Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft sind nachfolgende aufgeführte Maßnahmen durchzuführen:

Auf der nicht überbauten Grundstücksfläche (bei GRZ = 0.4 ca. 60 %) ist mindestens Scherrasen anzulegen, die Fläche kann auch als Hausgarten gestaltet werden, alternativ können auch auf zusätzlichen Flächen Strauch-/Baumflächen angelegt werden.

Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung (nördlicher Bereich über Bebauung und seitlich der zukünftigen Bebauung) sind Strauch - Baumhecken aus überwiegend heimischen Gehölzen anzulegen.

Die Gehölzarten sind der Artenliste der folgenden Seite zu entnehmen. Die Pflanzung der Strauch - Baumfläche erfolgt bei Sträuchern im Pflanzverband mind. 1,5 x 1,5 m, Bäume werden in der Fläche in einem Abstand ab 12 m in der Strauchpflanzung integriert.

Die Abstände der Bäume und Sträucher ist nicht zu eng und zu weit auseinander zu wählen, um Ausfall von gepflanzten Arten, erhöhten Astwuchs, schlechte Holzqualität und Windbruchgefährdung zu vermeiden. Für eine Mischung haben sich in der Praxis Gruppengrößen von 15-60 Metern Durchmesser bewährt.

Die Pflanzung ist zu schützen sowie dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind der Art entsprechend nach zu pflanzen.

Die Anpflanzung ist spätestens in der, auf die Beendigung der Erschließung und Bebauung, folgenden Pflanzperiode (Oktober – April) auszuführen. Die Pflanzung sowie die erforderliche Pflege der auf dem Privatgrundstück befindlichen Grünflächen obliegt der Zuständigkeit des Grundstückseigentümers.

Gehölzarten für die naturnahe - und standortgerechte Bepflanzung (Beispiele)

Laubbäume:

- Traubeneiche (*Quercus petraea*); Winterlinde (*Tilia cordata*); Hainbuche (*Carpinus betulus*); Feldulme (*Ulmus minor*); Feldahorn (*Acer campestre*); Holzbirne (*Pirus communis*); Holzapfel (*Malus sylvestris*); Steinweichsel (*Prunus mahaleb*)

Sträucher:

- Hundsrose (*Rosa canina*); Schlehe (*Prunus spinosa*); Weißdorn (*Crataegus monogyna* und *C. oxyacantha*); Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*); Hasel (*Corylus avellana*); Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*); Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*); Kornelkirsche (*Cornus mas*); Brombeere (*Rubus spec.*)

6.2 Altlastenverdacht

Auf der Fläche des Bebauungsplanes besteht kein Altlastenverdacht, somit ist eine Kennzeichnung nicht notwendig.

7. Kennzeichnung, nachrichtliche Übernahme und Hinweise

Zur Information über relevante Planungen, übergeordnete Rechtsbestimmungen und vorliegende Gutachten sind entsprechende nachrichtliche Darstellungen und Verweise in die Planzeichnung und den Textteil aufgenommen.

8. Städtebauliche Daten

8.1 Belegungsdichte

Anzahl der Wohneinheiten

gepl. Einwohnerzahl ca. 9 WE

ca. 2 Häuser mit ca. 2 – 3 WE

(Belegungsdichte von 3 Einwohnern/Wohnung)

8.2 Flächenbilanz vor Eingriff

Fläche	in m ²	in %
Gesamter Geltungsbereich	1.658,0 m ²	100,00 %
Fläche öffentlicher Verkehr	0,0 m ²	0,00 %
Fläche Bestandsgebäude	0,0 m ²	0,00 %
Fläche Wege und Zufahrten	0,0 m ²	0,00 %
Gartenland	1.658,0 m ²	100,00 %

8.3 Flächenbilanz nach Eingriff

Fläche	in m ²	in %
Gesamter Geltungsbereich	1.658,0 m ²	100,00 %
Fläche öffentlicher Verkehr	0,0 m ²	0,00 %
Durch festgesetzte GRZ versiegelbare Fläche	663,2 m ²	40,00 %
Fläche Wege und Zufahrten	160,0 m ²	9,65 %
Gartenland	995,0 m ²	60,01 %

zur GRZ-Berechnung maßgebliche Baugrundstückfläche

1.658,0 m²

100,0%

9. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

9.1 Kosten und Finanzierung

Prinzipiell übernimmt der Erschließungsträger die Planungs- und Erschließungskosten, die im Zusammenhang mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes entstehen bzw. durch das Bauvorhaben ausgelöst werden.

10. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Alleiniger Eigentümer des Plangrundstückes ist die Familie Kuhnert.

Ein Bodenordnungsverfahren ist nicht erforderlich, da Grundstücksflächen anderer Eigentümer von dem Vorhaben nicht betroffen sind.

Zur Realisierung des Vorhabens wird im Rahmen des Bebauungsplanes mit der Familie Kuhnert ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen, in dem Maßnahmen zur Durchführung bzw. die vom Vorhabenträger zu erbringenden Leistungen für die Verwirklichung des Bauvorhabens geregelt werden.

Kopie