

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990

Planzeichenverordnung (PlanZVO) in der Fassung vom 23.07.1990

Bauordnung für die Länder Brandenburg, Mecklenburg-Vorpommern, Sachsen, Sachsen-Anhalt, Thüringen (BauO) in der Fassung vom 20.07.1990

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplanentwurf B 02/92 Gemeinde Körbelitz

Allgemeines Wohngebiet "Woltersdorfer Weg"

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. BauNVO

1. **Art der baulichen Nutzung - § 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB**
Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO
Von den allgemein zulässigen Nutzungen sind Schank- und Speisewirtschaften unzulässig.
Die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. **Maß der baulichen Nutzung - § 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB**
Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Planeintrag von Grundflächenzahl, Geschoßflächenzahl sowie der Zahl der Vollgeschosse i.V.m. der Höhe baulicher Anlagen festgesetzt.

Höhe der baulichen Anlagen - § 18 BauNVO

Für die Höhe baulicher Anlagen gilt die festgesetzte maximale Zahl der Vollgeschosse i.V.m. der in der Planzeichnung festgesetzten maximalen Traufhöhe. Höhenbezugspunkt ist die Oberkante der Straßenmitte der angrenzenden Verkehrsfläche in Grundstücksmitte. Bei Eckgrundstücken liegt der Höhenbezugspunkt von der breiteren Grundstücksseite.

3. **Bauweise - § 9 Abs. 1, Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO**
Die Bauweise ist durch Planeintrag als offene Bauweise festgesetzt.

4. **Überbaubare Grundstücksfläche - § 9 Abs. 1, Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO**
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.
5. **Mindestbreite der Baugrundstücke - § 9 Abs. 1, Nr. 3 BauGB**
Die Mindestbreite der Baugrundstücke ist auf 10 m festgesetzt.
6. **Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen - § 9 Abs. 1, Nr. 4 BauGB**
Nebenanlagen, die Gebäude im Sinne des § 2 Abs. 2 BauO darstellen, Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
Mit den Garagen ist zur Straßenbegrenzungslinie der Verkehrsflächen ein Mindestabstand von 3 m (senkrechte Zufahrt) einzuhalten. Zu den "Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung: Wohnweg" kann von dieser Festsetzung abgewichen werden.
7. **Verkehrsflächen - § 9 Abs. 1, Nr. 11 BauGB**
Die als "Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung: Wohnweg" festgesetzten Flächen sind niveaugleich und ohne Gehwege auszubauen. Sie sind durch Belag optisch abzugrenzen und zu gestalten.
8. **Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft - § 9 Abs. 1, Nr. 25 BauGB**
Von den festgesetzten Standorten für Bäume kann geringfügig abgewichen werden, wenn dies aus technischen Gründen oder aufgrund notwendiger Grundstückszufahrten erforderlich ist.
9. **Öffentliche Grünfläche - § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB**
Die öffentliche Grünfläche ist für eine den verschiedenen Altersgruppen entsprechende Ausstattung zu gestalten.
Befestigte Flächen sind nur zulässig, wenn sie mit einer wassergebundenen Decke versehen werden.
Die Aussagen des GOP sind zu berücksichtigen.

10.1. Anpflanzen von Bäumen

Entsprechend den Festsetzungen des zeichnerischen Teils dieses Bebauungsplanes sind von den Grundstückseigentümern je Grundstück mindestens ein standortgerechter, einheimischer Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang min. 16 cm fachgerecht zu pflanzen und dauernd zu erhalten.
Die Artenliste ist dem GOP zu entnehmen.

10.2. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung

Die im Plan gekennzeichneten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern entlang der **westlichen Bebauungsplangrenze** sind mit einheimischen, standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen und auf Dauer zu unterhalten. Hierbei sind je qm mind. 1 Strauch, 2 x v, je 100 qm mind. 1 Strauch, 3 x v und je 200 qm mind. ein Hochstamm, 3 x v zu verwenden. Die Pflanzung ist in unregelmäßiger, gärtnerischer Gruppierung auszuführen.

10.3. Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die parallel zu den äußeren Erschließungsstraßen vorhandenen Ruderalstreifen mit einzelnen Obstbäumen sind zu erhalten und durch eine regelmäßige Pflanzung von Obstbäumen aus Halb- und Hochstämmen "alter" Sorten zu ergänzen und auf Dauer zu unterhalten. Auf die Anwendung von Spritzmitteln ist zu verzichten.

Die Gras- und Krautflächen dürfen lediglich zweimal pro Jahr, im Juli und September gemäht werden.

Die Anlage von befestigten Grundstückszufahrten ist zulässig.

11. Sonstige Festsetzungen

Das auf den Straßenflächen und den privaten Grundstücksflächen abfließende Regenwasser ist durch geeignete Maßnahmen zu versickern.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 83 BauO

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen - § 83 Abs. 1, Nr. 1 BauO

1.1. Fassadengestaltung

Die Fassaden der Gebäude sind zu verputzen, in Sichtmauerwerk auszuführen oder mit Holz zu verkleiden. Fassadenbegrünungen und Wintergärten sind zulässig.

1.2. Dachgestaltung

Die Dächer der Gebäude sind als Satteldächer mit 30 - 40 Grad Dachneigung auszuführen und mit rottonigen Dachsteinen oder -ziegeln zu decken. Flachdächer sind auf Nebengebäuden und Garagen zulässig. Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie auf den Dächern können zugelassen werden.

Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Zwerchgiebel dürfen in ihrer Gesamtfläche die Hälfte der Gebäudelänge nicht überschreiten. Die Gesamthöhe der Dachaufbauten darf den First nicht überschreiten.

1.3. Werbeanlagen und Warenautomaten

Werbeanlagen dürfen das Baugebiet nicht verunstalten und müssen sich in Größe, Farbe und Proportion der Bebauung unterordnen.

Werbeanlagen sind nur zulässig an der Stätte ihrer Leistung, Fremdwerbungen sind untersagt. Je Gebäude ist nur eine Werbeanlage der gleichen Art zulässig.

Die Häufung von Warenautomaten auch an offenen Verkaufsstellen ist unzulässig.

Warenautomaten dürfen die Bauflucht nicht mehr als 0,20 m überragen.

1.4. Antennenanlagen

Je Gebäude ist nur eine Antennenanlage einschließlich Satellitenempfangsanlage zulässig.

2. Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke und deren Einfriedung § 83 Abs. 1, Nr. 5 BauO

2.1. Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke

Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind zu mindestens 55 % unbefestigt zu belassen und als Vegetationsfläche anzulegen. Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden.

Stellplätze und Zufahrten im Bereich der Vorgärten sind auf max. 70 % der Grundstücksbreite zulässig.

2.2. Einfriedungen

Entlang der Straßenbegrenzungslinien sind offene Einfriedungen mit Heckenhinterpflanzungen zulässig. Ausnahmsweise können Stützmauern zugelassen werden. Die Einfriedungen dürfen eine Höhe von 0,6 m nicht überschreiten.

Entlang der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind offene Einfriedungen, auch mit Heckenhinterpflanzung (Höhe max. 1,50 m) zulässig.

2.3. Abfallbehälter

Abfallbehälter sind in bauliche Anlagen zu integrieren oder mit einer Strauch- oder Heckenpflanzung zu umfassen.

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLANENTWURF B 02 / 92

KÖRBELITZ "WOLTERSDORFER WEG" STAND 11/92

1. Lage und Größe des Bebauungsplangebietes

Die Gemeinde Körbelitz gehört zum Landkreis Burg, Land Sachsen-Anhalt und liegt östlich von Magdeburg. Das geplante Wohngebiet liegt südwestlich der Ortslage an der Verbindungsstraße zwischen Gerwisch und Wörmnitz. Es hat eine Größe von 2,27 ha.

2. Erfordernis der Planaufstellung

Die Gemeinde Körbelitz sieht sich einer stark ansteigenden Wohnraumnachfrage gegenüber. Die wachsende Zahl der Haushalte (bedingt durch die räumliche Nähe zu Magdeburg) und die Erhöhung des Wohnflächenanteils in qm pro Einwohner (zeitgemäßes Wohnen) führen zu einem erhöhten Wohnraumbedarf, der dazu zwingt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau von Wohnungen im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zu schaffen.

Von besonderem Vorteil für die Realisierung des Plangebietes ist, daß das Plangebiet bereits zum Teil erschlossen ist. Im einzelnen ist lediglich noch die Frage der unterirdischen Verlegung der über das Gelände verlaufenden 15 kV-Leitung zu lösen. Eine Realisierung bei weiterhin oberirdisch über das Gebiet verlaufender Leitung ist aus Kostengründen (gleicher Erschließungsaufwand bei wesentlich geringerer Anzahl von Grundstücken sowie Notwendigkeit der Eintragung von Grunddienstbarkeiten) nicht sinnvoll.

3. Vorbereitende Bauleitplanung

Das Gelände ist im Flächennutzungsplanentwurf der Gemeinde Körbelitz als "allgemeines Wohngebiet, geplant" ausgewiesen. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und steht in Übereinstimmung mit dessen Zielen.

4. Bestand

4.1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan umfaßt die Flurstücke 146 / 9 und 158 / 13.

4.2. Naturräumliche Gegebenheiten

Das Flurstück 146/9 wird derzeit ackerbaulich genutzt. Das Flurstück 158/13 wird als Schrott- bzw. Reifenlager genutzt. Das Gelände ist relativ eben.

4.3. Angrenzende Bebauung

An der nordöstlichen Planungsgrenze befindet sich ein älteres Wohngebäude mit großer Gartenfläche. Die angrenzenden bebauten Flächen sind im wesentlichen als Dorfgebiete ausgewiesen. Im Westen liegen ackerbaulich genutzte Grundstücke.

5. Planungsziele, Planungszwecke

5.1. Nutzung

Als Nutzung ist die Wohnnutzung (WA) in Einfamilien- und Doppelhäusern vorgesehen. Von den allgemein zulässigen Nutzungen sind Schank- und Speisewirtschaften als auch die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen.

Die Gebäudehöhe beträgt zwei Vollgeschosse, die Traufhöhe ist in Anlehnung an die angrenzende Bebauung auf max. 5,0 m festgesetzt.

Die festgesetzten Nutzungsziffern liegen unterhalb der zulässigen Höchstgrenzen der Baunutzungsverordnung.

Festsetzungen bezüglich der überbaubaren Grundstücksflächen, der Grundflächenzahl, der Anordnung von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen sowie der Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksfläche reduzieren den Anteil der versiegelten Flächen. Dem Ziel des Bodenschutzes dient auch die Minimierung der Straßenverkehrsflächen (4,75 m Fahrbahnbreite). Zur Sicherung der Grundwasserneubildung ist die Versickerung des Regenwassers vorgeschrieben.

Die Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksfläche wurde so gewählt, daß gerade zum Ortsrand hin eine Riegelbebauung verhindert wird und Durchlüftung und Durchgrünung des Baugebietes

sichergestellt sind. An den Ortsdurchfahrtsstraßen ist zur Fassung des Straßenraumes die Firstrichtung zwingend vorgeschrieben.

5.2. Erschließung

Die Erschließung erfolgt über den bereits vorhandenen Weg zwischen den zwei Flurstücken, der mit der am Osten angrenzenden bestehenden Erschließungsstraße verbunden wird. Im Weg verläuft bereits eine Schmutzwasserleitung.

Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes können die Erschließungsstraßen auf eine Breite von 4,75 m begrenzt werden., sie sind als Wohnwege zu gestalten, d.h. als Mischflächen ohne getrennte Fuss- und Radwegführung.

5.3. Grünordnung

An der westlichen Grenze des Bebauungsplanes ist zur Ortsrandgestaltung eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Es sind standortgerechte, einheimische Pflanzen entsprechend des Grünordnungsplanes zu verwenden.

Die parallel zu den äußeren Erschließungsstraßen vorhandenen Ruderalstreifen sind als ortstypisches Element zu erhalten und daher als "Flächen für sonstige Bepflanzungen" festgesetzt.

Innerhalb der öffentlichen und privaten Freiflächen sind standortgerechte Bäume und Sträucher entsprechend den festsetzungen des Bebauungsplanes zu pflanzen.

6. Planungsstatistik

Gesamtfläche des Bebauungsplangebietes	2,27 ha	
Öffentliche Verkehrsfläche	0,26 ha	11,5 %
Flächen zum Anpflanzen	0,13 ha	5,7 %
Anzahl der Wohneinheiten / Einwohner		
30 Wohnhäuser a 1,5 Wohneinheiten	45 Wohneinheiten	
Bei einer durchschnittlichen Belegungsdichte von 2,3 Einwohnern pro Wohneinheit	103 Einwohner	
Bruttowohnungsdichte	20 WE/ha	
Bruttoeinwohnerdichte	45 EW/ha	

7. Eigentumsfragen

Die Beplanung des Wohngebietes erfolgt durch die Gemeinde.

Grundstückserwerb, Erschließung und evtl. Bau der Einfamilienhäuser wird durch eine Bauträgergesellschaft ausgeführt. Der entsprechende Erschließungsvertrag zwischen der Gemeinde und der bauträgergesellschaft wurde abgeschlossen.