

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLANENTWURF B 02 / 92

KÖRBELITZ "WOLTERSDFORFER 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 Wörmilitz. 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.

Die Ortslage der Gemeinde Körbelitz hat eine Größe von ca. 20 ha.

1991 hatte Körbelitz 535 Einwohner. In den letzten Jahren hat sich die Einwohnerzahl auf 560 erhöht.

In der Gemeinde liegen 20 Anträge auf Neubau von Eigenheimen vor. Die Anträge kommen ausschließlich aus dem Magdeburger Raum. Das Wohngebiet "Woltersdorfer Weg" wird durch eine Bauträgergesellschaft realisiert. Entsprechende Anträge zur Errichtung von Eigenheimen liegen auch dort vor.

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 sowohl Schank- und Speisewirtschaften als auch die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen.

Schank- und Speisewirtschaften sind im Plangebiet unzulässig, da derartige Nutzungen in der Gemeinde Körbelitz bereits vorhanden sind.

Außerdem bedingen Schank- und Speisewirtschaften sowie die

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltung,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

einen gesonderten Parkflächennachweis, dessen notwendige Dimensionierung der städtebaulichen Gestaltung des Plangebietes empfindlich stören würde. Aus diesen Gründen sind auch die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO im Plangebiet nicht zulässig.

Die Gebäudehöhe beträgt ein Vollgeschoss, 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.