

Verwaltungsgemeinschaft „Möser“
Gemeinde Lostau

Begründung zum Entwurf der 2. Änderung des
Bebauungsplan „Hinter den Gärten“
Stand: Februar 2003

Planverfasser:

Ingenieurbüro Kolodziej
Privatweg 20
39291 Möser

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1.0. Einleitung zur 2. Änderung des Bebauungsplans „Hinter den Gärten“	1
1.1. Rechtliche Grundlagen	1
1.2. Vorbemerkungen	2
1.4. Geltungsbereich	2
1.3. Veranlassung und Zielsetzung	2
2.0. Begründung der zusätzlichen Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes	4
2.1. Art und Maß der baulichen Nutzung	4
3.0. Erschließung für den erweiterten Geltungsbereich	5
3.1. Verkehrserschließung, Wasserversorgung, Abwasserentsorgung, Gas, Elt. Telefon	5
4.0. Maßnahmen zur Grünordnung	5
5.0. Gegenüberstellung der Änderungen	6
Anlagen:	
Anlage 1 Flurstückskarte	
Anlage 2 Luftbildaufnahme	

1. Einleitung zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Hinter den Gärten“

1.1. Rechtliche Grundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997
(BGBL.I.S. 2141) in der derzeit gültigen Fassung

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke, Baunutzungsverordnung (BauNVO)
vom 26.06.62 in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01. 90 (BGBL.I.S. 132) zuletzt
geändert durch das Gesetz vom 22.04.1993 (BGBL.I.S. 466, 479)

Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen und die Darstellung des Planinhalts
(Planzeichenverordnung 90) vom
18.08.97 (BGBL.I.S. 58)

Gesetz über die Bauordnung des LSA (BauO LSA) vom 01.05.2001

Naturschutzgesetz des Landes Sachsen- Anhalt (NatSchG LSA), zuletzt geändert am
27.01.1998 (GVBL.LSA S.28)

1.2. Vorbemerkungen

Der Gemeinderat der Gemeinde Lostau hat am 14.12.99 den Beschluss gefasst, den Bebauungsplan „Hinter den Gärten“ aufzustellen.

Der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss wurde am 04.04.2000 gefasst.

Der Satzungsbeschluss des Gemeinderates über den Bebauungsplan erfolgte am 20.06.2000.

Der Satzungsbeschluss wurde am 09.10.2000 veröffentlicht.

Die Satzung über den Bebauungsplan ist ab o.g. Datum rechtskräftig.

Um die Entwicklung des Gebietes zwischen der Straße „Kleines Dorf“ und dem Weg „Hinter den Gärten“ darzustellen, hat der Gemeinderat der Gemeinde Lostau am 10.12.02 den Beschluss gefasst, den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Hinter den Gärten“ in einer 2. Änderung des Bebauungsplans zu verändern und entsprechend darzustellen.

1.3. Geltungsbereich der 2. Änderung

Der Geltungsbereich der 2. Änderung stellt sich wie folgt dar:

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb der Flur 1 der Gemarkung Lostau.

Der Geltungsbereich wird begrenzt:

Im nördlichen Bereich durch die Straße „Kleines Dorf“.

Im westlichen Bereich durch die Straße „Kleines Dorf“.

Im südlichen Bereich durch den Weg „Hinter den Gärten“.

Im östlichen Bereich durch Gärten am Weg „Hinter den Gärten“ und Wohnbebauung an der Straße „Kleines Dorf“.

1.4. Veranlassung und Zielsetzung

Die Erweiterung des Geltungsbereiches des Bebauungsplans „Hinter den Gärten“ unter Einbeziehung der Grundstücke Kleines Dorf Nr. 3, 4 und 5 bzw. der Flurstücke 8/1, 7/1, 57/1, 242/6 und 68/55 einschließlich deren Bebauung soll die sinnvolle Ergänzung des Neubaustandortes zur bestehenden westlichen Dorflage darstellen.

Die bestehende Ortslage mit dem integrierten Bebauungsplan „Hinter den Gärten“ der Gemeinde Lostau erstreckt sich von der Hauptstraße (Bus- Haltestelle) in westlicher Richtung bis zum westlichen Teil der Straße „Kleines Dorf“ und von der Straße „Kleines Dorf“ als nördliche Begrenzung in südlicher Richtung bis zum Weg „Hinter den Gärten“.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Lostau stellt dieses Gebiet als gemischte Baufläche (M) dar.

Die begrenzte Ortslage von Lostau lässt insbesondere am Weg „Hinter den Gärten“ eine Eigenentwicklung von Wohnbauten erkennen.

Das gilt auch für den Bereich des Grundstücks Nr. 2, auf dem ehemalige verfallene Bauten, wie ein Haupthaus, Seitengebäude und Scheunen wegen Einsturzgefahr abgerissen und entsorgt wurden.

Im Interesse der hauptsächlichen Konzentration der Wohnungsbauentwicklung auf die Lücken im Innenbereich sollte die vorgesehene Bebauung in diesem Gebiet erfolgen, was aus der beigefügten Luftbildaufnahme deutlich wird.

Die bauliche Entwicklung des Gebietes geht von der bestehenden Bebauung an der Straße „Kleines Dorf“ aus, wo ergänzend zu der vorhandenen Nutzung z.B. ein 2- geschossiges Doppelhaus errichtet werden kann.

Somit wird die bestehende Baulücke geschlossen und es entsteht ein geschlossen bebauter Straßenzug.

Der Bereich der vorhandenen Seitengebäude auf den Flurstücken 8/1, 7/1 und 57/1 wird durch die Bildung der Flurstücke 10048 und 10049 aufgenommen und kann bebaut werden.

Die sich südlich anschließende Grünfläche bleibt erhalten.

Der Bereich südlich davon, nördlich des Weges „Hinter den Gärten“, bildet den baulichen Abschluss des Planbereiches.

Somit ist eine sinnvolle Abrundung des Gebietes zu erkennen.

2.0. Begründung der zusätzlichen Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes

2.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Hinter den Gärten“ werden die Voraussetzungen zur Darstellung des Gebietes für eine sinnvolle städtebauliche Abrundung geschaffen.

Nach der Art der baulichen Nutzung (§§ 1 – 15 BauNVO) wird ein Dorfgebiet (MD) gem. § 5 (1, 2) BauNVO festgesetzt.

Diese Festsetzung entspricht der Nutzungsart der vorhandenen Flächen und der näheren Umgebung im angrenzenden Bereich des Planbereiches.

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 – 21 BauNVO) wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Zahl der Vollgeschosse bestimmt.

Die Grundflächenzahl wird mit 0,4 festgesetzt. Das entspricht nicht dem maximal zulässigen Wert der BauNVO.(§ 17 BauNVO)

Weiterhin wird eine zweigeschossige Bebauung festgesetzt. Es können somit Gebäude mit zwei Vollgeschossen errichtet werden.

Das Dachgeschoss kann ausgebaut werden, darf aber entsprechend der Landesbauordnung kein Vollgeschoss sein.

Die Firsthöhe der Bauwerke wird mit 11,0 m über Oberkante der Erschließungsstraße vor dem jeweiligen Baukörper als maximale Höhe festgesetzt.

Diese Festsetzungen entsprechen dem Maß der östlich angrenzenden Bebauung.

2.2. Bauweise, überbaubare Flächen

Für das gesamte Baugebiet wird offene Bauweise ausgewiesen.

Dieses entspricht dem Siedlungsgefüge der benachbarten Bebauung.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen so bemessen, dass die vorhandene Anordnung der Baukörper auf den Grundstücken eingeschlossen ist.

2.3. Grünflächen

Die Fläche mit der Festsetzung „private Grünfläche“ ist eine vorhandene Gartenfläche.

Die Fläche ist den jeweiligen Grundstücken zugeordnet.

3.0. Erschließung für den erweiterten Geltungsbereich

3.1. Verkehrserschließung, Wasserversorgung, Abwasserentsorgung, Gas, Elt. Telefon

Die vorhandenen, bebauten Grundstücke befinden sich an der Straße „Kleines Dorf“ und sind sowohl an öffentliche Straßen angeschlossen als auch mit allen Medien versorgt.
Die Abwasserentsorgung ist gewährleistet.

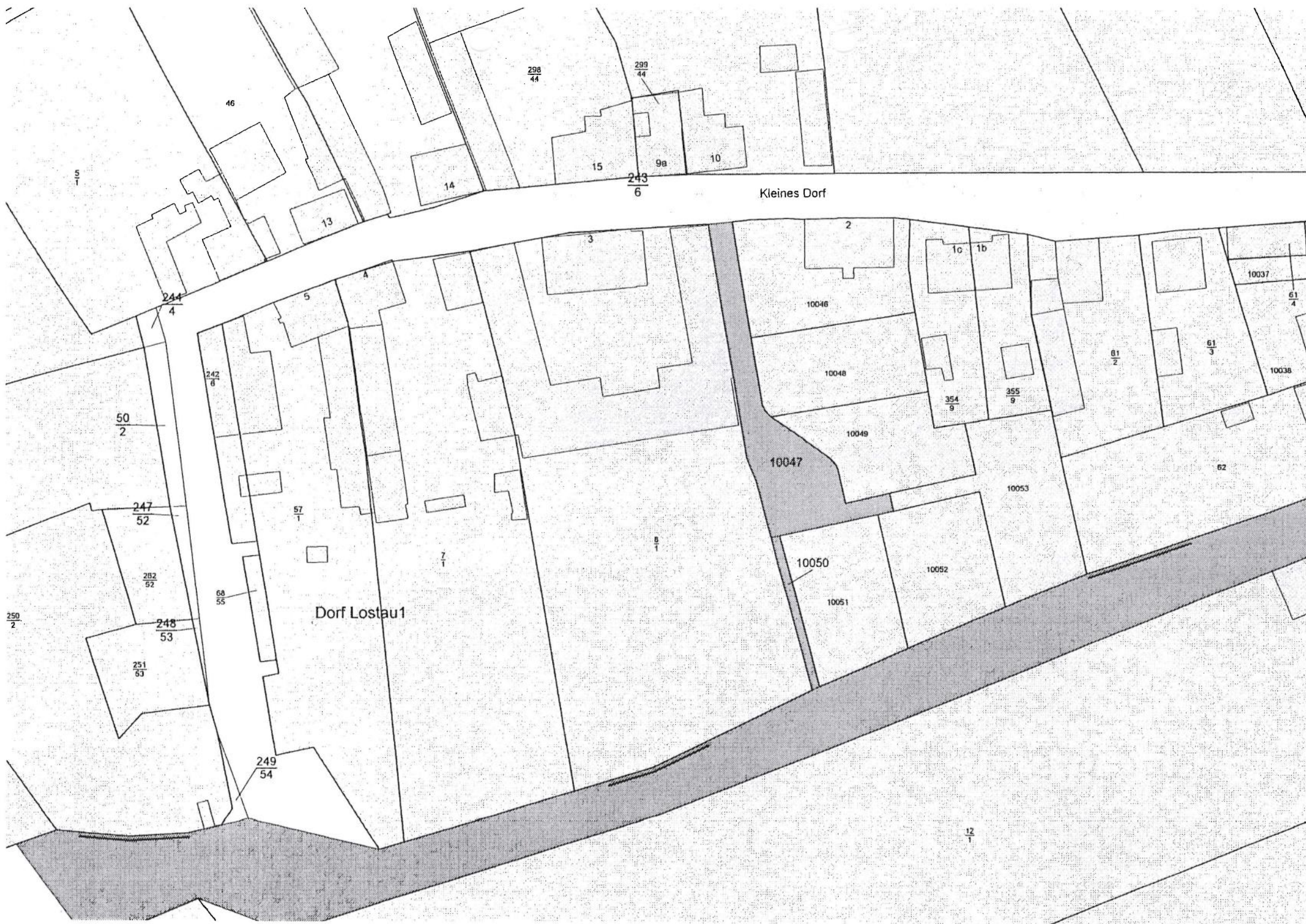
4.0. Maßnahmen zur Grünordnung

Das Untersuchungsgebiet hat sich um einen Bereich vergrößert, der sich gleichermaßen im Ist- Zustand als auch in der Planung darstellt.
Die ökologische Bilanz bleibt weiterhin ausgeglichen.

5.0. Gegenüberstellung der Änderungen

Darstellung der Änderungen		
Pos.-Nr.	vor der Änderung	nach der 2.Änderung
A	Geltungsbereich wie Planfassung und 1.Änderung	erweiterter Geltungsbereich
B	bisher außerhalb des Geltungsbereiches	Festsetzung von Baugrenzen im erweiterten Geltungsbereich
C	bisher außerhalb des Geltungsbereiches	Festsetzung von privaten Grün- flächen im erweiterten Geltungs- bereich

Anlage 1



Anlage 2

