

Verwaltungsgemeinschaft „Möser“
Gemeinde Lostau

Begründung zum Entwurf der 1. Änderung des
Bebauungsplan „Hinter den Gärten“
Stand: März 2002

Planverfasser:

Ingenieurbüro Kolodziej
Privatweg 20
39291 Möser

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1.0. Einleitung zur 1. 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. Gegenüberstellung der Änderungen	4

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 für den im Pkt 1.4. dargestellten Geltungsbereich einen Bebauungsplan 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.

1.3. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 1. Änderung entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplans „Hinter den Gärten“ Lostau wie folgt:

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 und durch die Grundstücke Kleines Dorf Nr.6,8,9 und 10.

Im östlichen Bereich durch das Grundstück Kleines Dorf Nr.6 und durch Gärten.

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

Im westlichen Bereich durch Gärten und die Straße Kleines Dorf.

1.4. Veranlassung und Zielsetzung

Für die überbaubaren Grundstücksflächen sind Festsetzungen nach § 25 BauNVO getroffen worden.

Diese Festsetzungen betreffen § 23 Abs.2 Baulinien und § 23 Abs.3 Baugrenzen.

Die Festsetzung einer Baulinie wurde als südliche Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche zum Weg „Hinter den Gärten“ getroffen.

Diese Baulinie ist mit einem Abstand von 5,00 m von der südlichen Grundstücksgrenze/ Grenze B-Planbereich angeordnet.

Der weitere Bereich der Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgte durch Festsetzung von Baugrenzen.

Durch die Erschließung des Plangebietes von der Straße „Kleines Dorf“ aus (nördlicher Bereich) haben insbesondere die südlichen Grundstücke am Weg „Hinter den Gärten“ aus Sicht der Erschließung einen erhöhten Erschließungsaufwand durch die Festsetzung einer Baulinie, auf der der Baukörper errichtet werden muss.

Auf Grund der Lage des Baugebietes in Nord- Süd- Richtung befinden sich die Grundstücke am Weg „Hinter den Gärten“ im südlichen Bereich des Plangebietes.

Durch die Festsetzung einer Baulinie im Abstand von 5,00 m von der südlichen Begrenzung des Plangebietes ist es nicht möglich einen Terrassen- und Gartenbereich entsprechend der Südlage in ausreichender Dimensionierung anzuordnen.

Der Weg „Hinter den Gärten“ ist ein öffentlicher aber nicht ausgebauter Weg an dem bisher keine Anbauten erfolgt sind.

Der Bebauungsplan legt überbaubare Grundstücksflächen von 5,00 m Abstand von der südlichen Grundstücksgrenze und eine dementsprechende nördliche Begrenzung im Abstand von 15,00 m bzw. 20,00 m von der südlichen Begrenzung fest.

Die Möglichkeit einer Rückversetzung der Baukörper ist auf ein vertretbares Maß begrenzt.

Aus den genannten Gründen ist das Ziel dieser 1. Änderung, die Baulinie durch eine Baugrenze zu ersetzen.

Eine weitere Änderung der Baugrenze im Bereich der nördlichen Begrenzung unmittelbar an die vorgesehenen Flächen für Pflanzgebote für das östliche Baufeld am Weg „Hinter den gärten“.

Die Gründe dafür entsprechen den o.g. Gründen für die Änderung der Baulinie in Baugrenze.

2.0. Gegenüberstellung der Änderungen

Darstellung der Änderungen		
Pos.-Nr.	vor der Änderung	nach der Änderung
I	Festsetzung einer Baulinie	Festsetzung einer Baugrenze
II	festgesetzte Baugrenze	veränderter Verlauf der Baugrenze