

**Begründung zum Bebauungsplan Nr. 1 - „Der Stoben“ -  
der Gemeinde Edlau, OT-Kirchedlau, Kreis Bernburg**

**1. Allgemeines**

**1.1 Lage des Bebauungsplangebietes**

Das Bebauungsplangebiet - „Der Stoben“ - befindet sich südlich der Landesstraße Nr. 144, westlich der Ortsrandlage des OT-Kirchedlau auf einer jetzt agrarwirtschaftlich genutzten Fläche. Die Plangebietsgröße beträgt ca. 5,6 ha.

**1.2 Bestand**

Auf der Fläche befinden sich keine Gebäude und auch keine nennenswerte Vegetation, die geschützt werden müssen.

Östlich und nördlich besteht eine vorhandene Bebauung, die überwiegend dörflichen und gemischten Baugebietscharakter aufweist.

**2. Planungsanlaß, Planungsziele und Ziele der Ortsentwicklung**

Die Gemeinde Edlau hat aufgrund der hohen Baulandnachfrage und des geringen vorhandenen Angebotes beschlossen, daß ein Bebauungsplan für das oben beschriebene Gebiet aufgestellt werden soll.

Der Bebauungsplan sichert die neue städtebauliche Ordnung ab und bringt Rechtssicherheit für den Investor.

Die Erweiterung erfolgt in westlicher Richtung und wird den zukünftigen Bedarf an Bauplätzen kurz- bis mittelfristig abdecken.

Eine gute verkehrliche Anbindung des Baugebietes an örtliche und überörtliche Verkehrsströme ist gewährleistet und prädestiniert das Gelände für die geplante Bebauung.

Es ist beabsichtigt, ein allgemeines Wohngebiet festzusetzen.

**3. Rechtsgrundlagen**

Die Gemeinde Edlau hat die zur Bebauung vorgesehene Fläche im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen. Dieser befindet sich z. Zt. im Verfahren.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB wird der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

#### 4. Art und Maß sowie Gestaltung der geplanten baulichen Nutzung

Das neue Baugebiet soll vorwiegend mit Einzelhäusern bebaut werden. Die Wohnnutzung steht im Vordergrund.

Alternativ zu den Einzelhausgrundstücken im Randbereich des Bebauungsplangebietes steht eine massive mögliche Bebauung im Zentrum und südöstlichen Bereich des Plangebietes. Hier ist Einzel-, Doppel- und Reihenhausbauung möglich.

Die dargestellte unverbindliche Parzellierung läßt bei reiner Einzelhausbebauung 75 Grundstücke zu, während bei entsprechender Neuaufteilung für Doppel- und Reihenhäuser eine größere Anzahl von Wohneinheiten durchaus möglich wäre.

Die maximale Anzahl von Wohneinheiten wird allerdings durch die hochzulässige Anzahl von zwei Wohneinheiten pro Gebäude beschränkt.

Bei einer mittleren Grundstücksfläche von ca. 600 qm wird eine maximale Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt.

Die Geschosflächenzahl wird ebenfalls mit 0,4 festgesetzt unter Berücksichtigung, daß die Grundflächen von Dachgeschossen nicht auf die Geschosflächenzahl angerechnet werden.

Tauf- und Firsthöhen werden in Verbindung mit einer maximal zulässigen Dachneigung von 25° - 50° auf 4,00 m bzw. 12,00 m festgesetzt.

Damit wird das Bauvolumen verbindlich reglementiert.

Flächenbilanz:	allgemeine Wohngebiete:	4,81 ha
	Verkehrsflächen:	0,63 ha
	öffentliches Grün	<u>0,13 ha</u>
		5,57 ha $\cong$ 5,6 ha

#### 5. Begrünungsmaßnahmen und öffentliche Grünflächen

Um den Eingriff in die Natur zu kompensieren, wird schon am Eingriffsort darauf geachtet, daß der Eingriff durch geeignete Maßnahmen minimiert bzw. gemildert wird. Ein für das gesamte Gebiet erarbeiteter Grünordnungsplan stellt die Eingriffsausgleichsregelung dar. Die Aussagen des Grünordnungsplanes finden in der Planzeichnung - Teil A - und dem Text - Teil B - durch entsprechende Festsetzungen ihren Niederschlag.

Demzufolge werden in Teilbereichen auf den privaten Grundstücken Anpflanzungsgebote von 5,00 m und 3,00 m Breite festgesetzt, die mit einheimischen Gehölzen von den Eigentümern durchzuführen sind.

Dadurch wird ein gewisser Übergang zur freien Natur im Westen geschaffen und das neue Baugebiet von der bestehenden dörflichen Bebauung abgeschirmt.

Ferner wird in der Satzung festgesetzt, daß das Dachflächenwasser bei geeignetem Untergrund zu versickern ist, was der Grundwasserneubildung zugute kommt und das Klima im Baugebiet verbessert. Weiterhin sind mindestens 30% der Grundstücke, die von keiner Pflanzbindung betroffen sind, mit standortgerechten Gehölzen zu versehen.

Die Planstraße A wird derart ausgebildet, daß wechselseitig Straßenbäume vorgesehen werden können.

Damit erhält das Plangebiet eine weitere Durchgrünung, die besonders im Straßenbereich für wichtig erachtet wird.

Etwas vom Zentrum des Baugebietes südlich abgesetzt wird ein Kinderspielplatz in einer Größenordnung von ca. 1.300 qm festgesetzt.

Diese Größe wird erforderlich, um einerseits einen Wall zur Bebauung vorsehen zu können und andererseits auch Kleinspielfelder realisieren zu können. Der Kinderspielplatz kann durch seine Lage von einem Großteil der zukünftigen Eigenheimbesitzer kontrolliert werden.

Abschließend fungiert die Wegeparzelle 122/12 der Flur 6 als Ersatzfläche. Hier muß eine Obstgehölzreihe gepflanzt werden. Näheres ist aus dem Grünordnungsplan zu entnehmen.

## **6. Erschließung**

### **6.1 Äußere Erschließung**

Das geplante Baugebiet wird aus nordwestlicher Richtung über die Landesstraße Nr. 144 an das überregionale Straßenverkehrsnetz angeschlossen.

Im weiteren Verlauf soll ein im Osten verlaufender gemeindlicher Weg als Sammelstraße ausgebaut werden.

Diese geplante Straße wird für den südöstlichen Anschlußpunkt des Baugebietes von primärer Bedeutung sein.

## **6.2 Innere Erschließung**

Von der Landesstraße 144 aus führt eine 7,00 m breite Haupterschließungsstraße (Planstraße A) durch das geplante Baugebiet. Sie teilt es in einen östlichen und westlichen Teilbereich.

Der östliche Bereich wird durch die Planstraße A direkt erschlossen, während der westliche über die 5,25 m breite Erschließungsstraße B und C erschlossen werden. Sämtliche Planstraßen sollen als verkehrsberuhigte Zonen ausgebaut werden, so daß diese ihrer zukünftigen Funktion entsprechend als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt werden.

Die Planstraße A wird in der Regel einen 4,75 m breiten Fahrstreifen besitzen, der von einem durchgehenden wechselseitigen Grünstreifen, nur durch die öffentlichen Parkplätze unterbrochen, gesäumt wird.

Innerhalb der Grünstreifen können Straßenbäume gepflanzt werden.

Die Planstraßen C und D werden mit 4,75 m breiten Fahrstreifen gemäß der Empfehlung für die Anlagen von Erschließungsstraßen (EAE 85) geplant. Straßenbegleitgrün ist punktuell durch Straßenbäume sowie im Bereich der Parkplätze an den Wendeanlagen auch durch Buschwerk vorgesehen.

## **6.3 Ver- und Entsorgung**

### **6.3.1 Entwässerung**

Eine Schmutz- und Regenwasserentsorgung ist für die neuen Erschließungsstraßen erforderlich. Die neuen Entwässerungsleitungen werden an das bestehende Ortsnetz im Mischsystem angeschlossen. Das anfallende Regenwasser wird - wenn die Untergrundverhältnisse dieses zulassen - zum Teil auf den Baugrundstücken versickert. Durch die geplante Versickerung von Dachflächenwasser kann es zu Kosteneinsparungen durch geringere Dimensionierung bei der Herstellung der Sielleitungen kommen.

### **6.3.2 Leitungsnetz**

Das geplante Baugebiet wird an das vorhandene Versorgungsnetz für Wasser, Gas und Elektrizität angeschlossen.

### 6.3.3 Abfallbeseitigung

Die Müllabfuhr erfolgt durch den dafür zuständigen Landkreis Bernburg. An den Abfuhrtagen müssen Anwohner, die nicht direkt an einer öffentlichen Verkehrsfläche liegen, ihren Müllbehälter bis an die öffentliche Verkehrsfläche transportieren.

### 7. Lärmschutzmaßnahmen

Die Lage des Bebauungsplangebietes läßt keine Rückschlüsse zu, die die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete überschreiten ließen.

### 8. Kosten

Zu den kostenverursachenden Maßnahmen gehören der Straßenbau einschließlich der zugehörigen Entwässerung, die Beleuchtung, die Trinkwasser- und Energieversorgung, Fernmeldeeinrichtungen sowie der ökologische Ausgleich.

Grunderwerb	920.000,00 DM
Straßenbau	900.000,00 DM
Entwässerung	550.000,00 DM
Wasserversorgung	150.000,00 DM
Energievers./Fernmeldewesen	120.000,00 DM
Beleuchtung	120.000,00 DM
ökologische Ausgleichsmaßnahme	110.000,00 DM
Kinderspielplatz	60.000,00 DM
Planungskosten/Verm. usw.	<u>280.000,00 DM</u>
Summe	3.210.000,00 DM

Gemeinde Edlau, den .....

.....

Der Bürgermeister