

## B E G R Ü N D U N G

### zum Bebauungsplan "Allgemeines Wohngebiet"

Mühlendorfer Weg, 39264 Jütrichau

---

#### 1. Vorbemerkungen:

Die Gemeinde Jütrichau liegt unmittelbar an der B 184 zwischen der Kreisstadt Anhalt-Zerbst (5 km) und dem Sitz des Regierungspräsidiums Dessau (20 km) am Rande eines ausgedehnten Waldgebietes, das bis zur Elbe reicht.

Infolge der ruhigen Lage des Planungsgebietes der verkehrsgünstigen Anbindung zur B 184 ist dieser Standort sehr begehrt. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 3 ha.

Der Vorhabenträger beabsichtigt, über diesen Bebauungsplan das Baurecht zu erlangen und mit der Bebauung der großen Wohnungsnachfrage nachzukommen. Laut schriftlicher Aussage des Investors liegen bei ihm 19 Anträge auf Errichtung von Einfamilienhäusern vor. Ebenso gehen laufend Nachfragen beim Bürgermeister von Bürgern der Gemeinde ein. Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient somit der Absicherung des dringenden Wohnbedarfs in diesem Gebiet.

Für das Gebiet der Verwaltungsgemeinschaft Zerbster Land ist der Aufstellungsbeschluß für den Flächennutzungsplan gefaßt worden. In ihm wird der Ort Jütrichau vorrangig zur Wohnbebauung vorgesehen werden. Die schon aufgeführten Gründe erfordern den B-Plan vor Aufstellung des Flächennutzungsplanes. Der B-Plan steht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegen.

Des weiteren lag dieser B-Plan in Form eines V/E-Planes zur Genehmigung vor, die aber nicht erteilt wurde, weil das Plangebiet zu groß war. Jetzt ist das Gebiet auf ein ca. Drittel geschrumpft, um den Anforderungen an die Raumordnung gerecht zu werden. Entsprechend den Abstimmungsgesprächen mit dem Landkreis Anhalt-Zerbst.

Städtebaulich läßt sich das Gebiet nicht anders ordnen, weil hier wirtschaftliche Aspekte eine Rolle spielen.

Die Gemeinde hat die Grundstücke von der damaligen Eigentümerin (Treuhand) erworben, mit der Verpflichtung, Bauland zur Deckung dringenden Wohnbedarfs zu schaffen. Bei Nichterfüllung dieser Vertragsbedingungen muß die Gemeinde einen Betrag in Höhe von 300.000,- DM erstatten. Weiterhin sind die Grundstücke von der Gemeinde an einen Investor veräußert worden. Bei einer Kostenerstattung an Voreigentümer, Rückerstattung des Kaufpreises an Investor zzgl. Zinsforderungen wäre die Gemeinde zahlungsunfähig. An den oberen Bauteppich schließt sich das LSG Jütrichauer Busch an. Somit erhöht sich der Wohnwert mit Erholungseffekt für die zukünftigen Bewohner.

## 2. Standortangaben:

Am östlichen Rand von Jütrichau, von der "Sandbreite" und "Die Eichbreite" durch einen Graben und im Westen durch den Mühlisdorfer Weg begrenzt liegt das Wohngebiet, das durch diesen Bebauungsplan errichtet werden soll. Das jetzige Brachland wurde bis vor 4 Jahren im überwiegenden Umfang als Ackerfläche genutzt. Unter einer ca. 40 cm dicken Mutterbodenschicht ist ein sandiger Boden anzutreffen. Das vorliegende Bodengutachten bescheinigt diesem Standort gute Gründungsverhältnisse.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind keine Versorgungsleitungen, Straßen und Wege vorhanden. Die Anbindpunkte der Versorgungsleitungen, die für das Wohngebiet erforderlich sind, befinden sich unmittelbar im Mühlisdorfer Weg.

Insofern sind für die Erschließung günstige Voraussetzungen gegeben.

Im Süd-Westen des Mühlisdorfer Weges bis zur Bundesstraße B 184 entsteht zur Zeit ein Mischgebiet.

Westlich der Grenzen des Bebauungsplanes wird die Gemeinde Jütrichau wesentlich aufgewertet und das geplante Allgemeine Wohngebiet wird mit der vorhandenen Wohnbebauung und dem entstehenden Mischgebiet zu einer städtebaulichen Einheit zusammenwachsen.

## 3. Planungsziele:

Nach dem vorliegenden Bebauungsplan sollen in kürzester Zeit Einzel- und Doppelhäuser entstehen. Die Planung sieht vor, daß ein Allgemeines Wohngebiet mit der gesamten erforderlichen städtebaulichen Ordnung entsteht. Die bauordnenden Maßnahmen und Festsetzungen sind im Bebauungsplan dargestellt und festgeschrieben. Das Maß der baulichen Nutzung von 0,8 GFZ und GRZ von 0,4 sowie die offene Bauweise und ein Vollgeschoß wurde aus folgenden Gründen als Höchstmaß festgesetzt: Hier soll die Anpassung an die vorhandene Bebauung erfolgen, einmal zum angrenzenden Dorf und Mischgebiet, das jetzt ebenfalls neu beplant wird, weil es sich zum Allgemeinen Wohngebiet entwickelt hat. Weiterhin soll der ländliche Charakter mit seinen vielen Vorzügen gewahrt bleiben. Wenn auch in einer etwas anderen städtebaulichen Ordnung, als der alte Dorfkern von Jütrichau. Plätze, Wege und Grundstücke sind großzügiger mit viel Grün geplant, um das Gebiet für das Wohnen so attraktiv wie möglich zu machen. Die grünordnerischen Festsetzungen finden sich im Text (Teil B) des B-Planes wieder.

Für das Baugebiet ist ein Satteldach mit der Dachneigung von 35° - 50° vorgeschrieben. Weiterhin ist festgesetzt, daß die Oberkante eines Kellergeschosses auf maximal 0,80 m über Oberkante fertiggestellter Fahrbahnmitte beschränkt ist.

Diese Festsetzungen dienen dazu den neuen Gebäudebestand harmonischer in das Ortsbild einzubinden, um ein einheitliches Gesamtbild zu erzeugen. Die Baugrenzen sind 5 m von der öffentlichen Verkehrsfläche zurückgesetzt. Damit wird eine ausreichende Begrünung des Straßenraumes ermöglicht. Nebenanlagen in diesen Grünbereichen sind ausgeschlossen, lediglich die erforderlichen Zufahrten sind zu ermöglichen.

#### 4. Erschließung:

Die Bebauung umfaßt folgende Flurstücke:

Flurstück 87: Eigentümer: ZEBA Zerbster Baugesellschaft mbH  
Neuer Weg 2, 39261 Zerbst

Flurstück 165: Eigentümer: Gemeinde Jütrichau

Flurstück 200: Eigentümer: ZEBA Zerbster Baugesellschaft mbH  
83 Neuer Weg 2, 39261 Zerbst

##### 4.1. Straßenbau:

Alle Wohnstraßen, Geh- und Radwege werden in Beton-Verbundpflaster mit beidseitiger Bordeinfassung ausgelegt.

Die Gesamtbreite des Pflasters beträgt 6 m, wobei ein Parken nur einseitig und nur von Anwohnern erlaubt ist.

Das Straßenbegleitgrün in einer Breite von 2,0 m wird lt. Grünordnerischen Festsetzungen ausgeführt.

Die technische Erschließung des Gebietes erfolgt nicht über den Mühlsdorfer Weg. Es erfolgt nur eine Querung desselben in Richtung Mischgebiet, aus dem die Anschlüsse für sämtliche Erschließungsanlagen kommen. Aus diesem Grund ist eine Erschließung des "Mühlsdorfer Weges" zum jetzigen Zeitpunkt nicht zwingend notwendig.

##### 4.2. Schmutzwasser:

Das gesamte Schmutzwasser wird innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes im freien Gefälle bis zur ausgewiesenen Pumpstation geführt. Von dort wird das Schmutzwasser bis in einen Beruhigungsschacht zum Mühlsdorfer Weg gepumpt und im freien Gefälle in den dort befindlichen Sammler geleitet. Alle Schmutzwasserleitungen werden im Straßenkörper verlegt.

**4.3. Regenwasser:**

Das anfallende Regenwasser innerhalb der Parzellen ist jeweils innerhalb der jeweiligen Grundstücksgrenzen zu versickern. Das Oberflächenwasser innerhalb des öffentlichen Straßenbereiches ist in Sickerrohren zu fassen. Dieses Sickerrohrsystem erhält einen Notüberlauf, der an der Nord-Grenze in den vorhandenen Graben mündet und nur bei plötzlichem starken Gewitterguß Wasser ableiten wird. Lt. Baugrundgutachten ist eine Versickerung möglich und auch angezeigt.

**4.4. Trinkwasser:**

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über eine PE-HD-Leitung DN 150 innerhalb des Straßenkörpers. Die technischen Hydranten werden nach den Richtlinien der WBW gesetzt und anschließend auf ihre Leistungsfähigkeit geprüft. Sollten diese zur Brandbekämpfung nicht ausreichend sein, werden entsprechend Löschwasserbrunnen, Zisternen oder Löschwasserteiche hergestellt bzw. genutzt.

**4.5. Elektroversorgung**

Für die E-Versorgung ist eine Trafostation im Geltungsbereich des Bebauungsplanes erforderlich. Die Erschließung erfolgt über Erdkabel innerhalb des Straßenkörpers. Der Anschlußpunkt für die Trafostation liegt im Mühlisdorfer Weg.

**4.6. Gasversorgung:**

Der gesamte Geltungsbereich wird mit Erdgas versorgt. Der Anschlußpunkt für die innere Erschließung liegt im Mühlisdorfer Weg. Die Gasleitungen werden im Straßenkörper verlegt.

**4.7. Telekommunikation:**

Der gesamte Geltungsbereich wird mit Fernmeldekabel versorgt. Die Kabeltrassen liegen im Straßenkörper.

**4.8. Landwirtschaftliche Belange:**

Gemäß der Stellungnahme vom Amt für Landwirtschaft und Flurneuordnung werden die Bedenken - Abstufung von WA in MD - nicht berücksichtigt. Zu den landwirtschaftlichen Flächen sind entsprechende Abstände durch Gärten und Grünstreifen vorhanden. Landwirtschaftliche Hofstellen bestehen nicht.

4.9. RP Dessau - obere Denkmal-schutzbehörde:

Das Vorhandensein eines Urnengräberfeldes B-Plan-Bereich wird zur Kenntnis genommen. Bauausführende Firmen und Privatbauherren werden darauf und auf die Folgen rechtzeitig hingewiesen.

4.10. Begrünung:

Mit der Einhaltung der Grünordnerischen Festsetzungen wird die Gewähr gegeben, daß der Eingriff in das Landschaftsbild vertretbar ist und die ausgewiesenen Ausgleichsmaßnahmen ausreichend sind. Der Eingriff in das Landschaftsbild erfolgt nicht spontan, sondern vollzieht sich über einen Zeitraum von ca. 2 bis 3 Jahren.

Der von Osten nach Westen verlaufende Graben außerhalb des Geltungsbereiches ist beidseitig, bis auf eine Länge von 80 m östlich des Weges, mit Erlen und Hecken bepflanzt. Diese Bäume und Gehölze sind zu erhalten.

Zur Sicherung des dringenden Wohnbedarfes ist grundsätzlich ein Landschaftseingriff nicht vermeidbar. Durch die Festsetzungen und Erläuterungen ist dieser Eingriff auf ein Minimum jedoch reduziert worden.

5. Abwägung

Der Abwägungsvorgang wurde mit den Gemeineräten der Mitgliedsgemeinde Jütrichau ausgiebig diskutiert und anschließend beschlossen. Die berücksichtigten Anregungen und Bedenken sind in die Planung eingeflossen.

6. Schlußbemerkungen

Der vorliegende Bebauungsplan berücksichtigt im vollen Umfang die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde Jütrichau.

Alle Kosten für Maßnahmen, die der Erschließung des Wohngebietes dienen, werden vom Investor getragen.

Der Bebauungsplan hat mit Begründung während der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegen.

Zerbst, den 24.06. ....



Leiter des gemeinsamen Verwaltungsausschusses Kühnel

Gensicke



Bürgermeister Gensicke

Hat vorgelegen zur Genehmigung

Az: 25-2102-AZE 5702612

Dessau, den 28.06.1996

Regierungspräsidium Dessau  
Im Auftrage

*Geleit*

