

**ENTWURFSBEGRÜNDUNG
ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 1 "MÜHLWEG" BIAS**

Hat vorgelegen zur Genehmigung

Az: 25.-21102 A2E 51001/1196

Dessau, den. 21.11.97

Regierungspräsidium Dessau

Jahn
des Amtes

1. Planaufstellung, gesetzliche Grundlagen

Auf der Grundlage der Gemeindeordnung, der gültigen Bauordnung, des Baugesetzbuches und der Baunutzungsverordnung hat der Gemeinderat Bias am 10.05.1996 die Aufstellung des obigen Bebauungsplanes beschlossen.

2. Erforderlichkeit der Planaufstellung

Die Gemeinde Bias verfügt über eine weitgehende Aneinanderreihung von Gebäuden entlang der Bundesstraße Nr. 187 a und der Gemeindestraße in Richtung Leps. Die ehemaligen Bauernhöfe werden heute überwiegend zu Wohnzwecken benutzt. In den sich anschließenden Hausgärten ist keine Bebauung möglich. Lücken für eine Wohnbebauung sind nur im begrenzten Umfang vorhanden und würden bei einer Bebauung den typischen Dorfcharakter der Gemeinde beeinträchtigen.

Das Wohngebiet "Mühlweg" wird durch vorhandene Bebauung in nördlicher und westlicher Richtung umschlossen. Mit der Erschließung des Gebietes soll der Bedarf der Bevölkerung der Gemeinde Bias an Wohnraum gedeckt werden. Durch Anlegen von Grünflächen, Gestaltung von Straßenflächen und niveauvolle Bebauung auf ausgewiesenen Bauteppichen wird eine neue Wohnqualität erzielt, die außerdem zur Gestaltung des Ortsbildes Bias beiträgt.

3. Geltungsbereich

Die Lage des Geltungsbereiches ist auf der Planzeichnung in einem Übersichtsplan M 1:10000 dargestellt. Das Bebauungsplangebiet hat eine Größe von ca. 0,18 ha (1.819 m²). Im Norden wird der Geltungsbereich durch den Mühlweg, im Süden durch Flurstück 78/36 (Ackerland), im Osten durch Flurstück 37/2 (Bebauung und Gartenland) und im Westen durch Flurstück 34 und Flurstück 35 (Bebauung / Gartenland und Bauland) begrenzt.

4. Bestehende Rechtsverhältnisse, Planunterlage

Für die Gemeinde Bias wurde ein Vorhaben- und Erschließungsplan "Mühlweg" erstellt (VE-Plan vom 28.06.93). Aus ihm wurde der Bebauungsplan Nr. 1 "Mühlweg" abgeleitet.

Für das Gebiet der Verwaltungsgemeinschaft Zerbster Land ist der Aufstellungsbeschluß für den Flächennutzungsplan gefaßt worden. Der genehmigte VE-Plan kam aus Liquidationsgründen nicht zum tragen und konnte somit nicht umgesetzt werden.

Um für den Ort Bias eine Teilfläche nutzen zu können, hat ein weiterer Investor eine Bebauung mit 6 WE und 2 Verkaufseinrichtungen geplant. Die Teilfläche des Bebauungsplanes wird aus dem VE-Plan herausgelöst und verliert damit für den VE-Plan seine Gültigkeit.

5. Festsetzungen des B-planes

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die derzeit noch unbebaute Fläche ist entsprechend der zuvor erläuterten Zielsetzung als allgemeines Wohngebiet festgesetzt, d.h. es wird eine bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche bebaut. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Ausnahmen entsprechend der BauNVO können zugelassen werden.

5.1.1 Grünflächen

siehe grünordnerische Festsetzungen

5.1.2 Nebenanlagen

Nebenanlagen sind nach § 14 Abs. 1 BauNVO unzulässig.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

5.2.1 Grundflächenzahl und Geschoßflächenzahl

Grundflächenzahl = 0,4

Geschoßflächenzahl = 0,8

5.2.2 Bauweise

offene Bauweise entsprechend der vorhandenen Baustruktur

5.2.3 Von der Bebauung freizuhaltenden Flächen

Innerhalb des Sichtfeldes am Knotenpunkt der Planstr. A sind Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sowie Stell- und Parkplätze unzulässig. Einfriedungen und Strauchwerk dürfen eine Höhe von 0,80 m über OK Fahrbahnkante nicht überschreiten. Ausgenommen sind Neuanpflanzungen mit einer Kronenansatzhöhe von 2,00 m.

6. Grünordnerische Festsetzungen

1.) Auf einer Seite der gesamten Wohnstraße werden in den Parktaschen Baumanpflanzungen vorgeschrieben. In einer Anpflanzung werden im Abstand von 2,50 m 3 Laubgehölze, I. Größenordnung; 3 x verpflanzt; Stammumfang 12 - 15 cm angepflanzt (Ahorn und Robinie).

2.) Die nicht überbaubaren Flächen sollen von 3 Seiten (ausgenommen die Straßenfront) mit einheimischen Gehölzen als Feldgehölzhecke eingegrünt werden. Zur Anpflanzung kommen Schlehe, Heckenkirsche, Weißdorn, Pfaffenhütchen und Roter Hartriegel. Pflanzqualität: mindestens 2 x verpflanzt, Pflanzgröße 60 - 100 cm. In Verbindung mit der Hecke können auch Zäune bis zu einer Höhe von 1,00 m zugelassen werden. Sie sollten aus natürlichen Materialien (Holz) bestehen.

3.) Von der Bebauung freizuhaltende Fläche und Verkehrsflächen - siehe Punkt 5.2.3.

7. Verkehrliche Erschließung

Das Wohngebiet schließt sich an die vorhandene Bebauung entlang des Mühlweges an.

Straßen:

Es ist die Planstr. "A" entsprechend der Planzeichnung vorgesehen, die Straße erhält eine Anbindung an das örtliche Straßennetz, den vorhandenen Mühlweg.

Die Rad- und Gehwegverbindungen gewährleisten eine optimale Nutzung durch den nicht motorisierten Verkehrsteilnehmer. Die Breite der Verkehrsfläche beträgt 10,20 m.

Die anfallenden Erschließungskosten von ca. 110.000,00 DM trägt der Eigentümer des im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindlichen Grundstückes, Herr Kagesmeier.

8. Ver- und Entsorgung

8.1 Trinkwasser

Die Gemeinde Bias ist an das zentrale Trinkwassernetz des Landkreises Anhalt-Zerbst angeschlossen. Das geplante Baugebiet kann daher versorgt werden. Die Versorgungsleitungen werden vom Investor auf seine Kosten verlegt.

8.2 Abwasser

Das Regenwasser wird in einen entlang der Grundstücksgrenze in Richtung Osten befindlichen Graben geleitet. Dieser Graben mündet in einen Graben, der in Richtung Pakendorf verläuft. Ein Abwasserkanalnetz ist im Ort nicht vorhanden. Der Finanzplan des Abwasserzweckverbandes sieht einen Anschluß der Gemeinde Bias für 1999 vor. Als Übergangslösung werden zunächst Sammelgruben mit stetiger Entleerung vorgesehen.

8.3 Stromversorgung

Ein Anschluß an das öffentliche Energieversorgungsnetz ist möglich. Die Versorgungsleitungen werden durch das Energieversorgungsunternehmen und auf dessen Kosten verlegt. Die Anschlußkosten werden entsprechend satzungsmäßigen Bestimmungen den Anschlußnehmern in Rechnung gestellt.

8.4 Abfallbeseitigung

Bias ist an die zentrale Abfallentsorgung und Wertstoffeffassung des Landkreises Anhalt-Zerbst angeschlossen.

8.5 Löschwasserversorgung

Sollten die Leistungsfähigkeit der technischen Hydranten zur Brandbekämpfung nicht ausreichen, werden entsprechende Löschwasserbrunnen, Zisternen oder Löschwasserteiche hergestellt.

9. Umweltverträglichkeit des Vorhabens

Nach dem allgemeinen Naturschutzgesetz soll auf den Zustand von Natur und Landschaft eingegangen werden. Mit der Ausführung des Bebauungsplanes sind Veränderungen in der Gestaltung und Nutzung von Grünflächen verbunden, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild in diesem Bereich verändern, jedoch nicht nachteilig beeinträchtigen.

Zum Schutz des vorhandenen Bestandes und zur Vorbeugung werden folgende Festsetzungen getroffen:

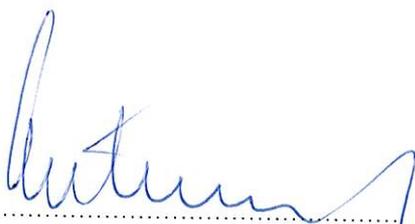
Pflanzgebot nach § 9 Abs. 1 (Nr. 25) Bau GB:

- Die landschaftliche Einbindung des Vorhabens in das vorhandene Landschaftsbild soll so erfolgen, daß den Grundstückseigentümern auferlegt wird, die nicht überbaubaren Flächen 3-seitig einzugrünen (siehe Punkt 6 - Grünordnerische Festsetzungen)
- Beim Bau der Erschließungsstraße sind Baumanpflanzungen im Bereich der Parkbuchten vorgeschrieben.

10. Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese zu melden.

Zerbst, d. 13.11.97


.....
Leiter der Verwaltungsgemeinschaft



Zerbst, d. 13.11.97


.....
~~Leiter der Verwaltungsgemeinschaft~~

Bürgermeisterin Bias

