VORHABEN-

UND

ERSCHLIESSUNGSPLAN

1/93

der Gemeinde Bias
Einfamilienhaus
Lepser Straße

BEGRÜNDUNG

B E G R Ü N D U N G

zum Vorhaben- und Erschließungsplan 1/93 der Gemeinde Bias für das Einfamilienhaus an der Lepser Straße

---

1. Gesetzliche Grundlage

Rechtsgrundlage für die Erstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist § 246 a, Abs. 1 S. 1 Nr. 6 BauGB i.V.m § 55 BauZVO.

2. Erfordernisse der Planaufstellung

Die Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist notwendig, da hier ein einzelnes größeres Vorhaben ansteht, das auch nach den §§ 34 und 35 BauGB bzw. ohne Aufstellung eines Bebauungsplanes nicht zulässig ist.

3. Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planung

Das Grundstück befindet sich in Flur 2, Flurstück 6. Es wurde bisher als Gartenland genutzt. Der bisherige Eigentümer will sein Grundstück in mehrere kleine Grundstücke aufteilen. Dem Bauherrn, Herrn Pietrek, wurde eines dieser Grundstücke zum Bau eines Einfamilienhauses angeboten. Es umfaßt etwa 1900 m^2.
Die Gemeinde Bias befindet sich in unmittelbarer Nähe der Stadt Zerbst. Sie wird sicher in den nächsten Jahren als Standort für den Bau von Einfamilienhäusern an Bedeutung gewinnen.
Die Bebauung in der Gemeinde besteht überwiegend aus Ein- und Zweifamilienhäusern.
Das geplante Einfamilienhaus paßt sich deshalb gut seiner Umgebung an.
Durch den geplanten Bau würde es nicht zur Ausweitung der Gemeinde kommen, da etwa 200 m vom letzten vorhandenen Haus ein Einzelhaus steht und auf der gegenüberliegenden Straßenseite ebenfalls Bebauung vorhanden ist. Es kann deshalb von einer Lückenschließung gesprochen werden.
Der Bau des Eigenheims führt auf keinen Fall zu nachteiligen Auswirkungen im sozialen und wirtschaftlichen Bereich.
Es werden zwar keine Arbeitsplätze geschaffen, aber der Bau erfordert den Einsatz vieler Arbeitskräfte.
Gleichfalls verbessern sich die Wohn- und Lebensbedingungen der Familie Pietrek.
Das durch den Bau des Eigenheims auftretende Maß der Versiegelung hält sich in diesem Fall sehr gering. Dies wird noch durch die Forderung der Gemeinde verstärkt, nur die Hälfte des Grundstückes bebauen zu dürfen.
Es wird damit verhindert, daß zu nah an den vorhandenen Fundergraben gebaut wird. Auch ist dort das Gelände durch die Feuchtigkeit nicht gut zur Bebauung geeignet.

3. Der räumliche Geltungsbereich wird begrenzt:

- südlich durch die Lepser Straße
- nördlich durch den Fundergraben
- östlich und westlich durch Acker- und Gartenflächen Flurstück 6

4. Bestehnde Rechtsverhältnisse

Für das Gebiet existiert kein qualifizierter Bebauungsplan. Planungsgrundlage war eine Flurkarte im Maßstab 1:2500. Daraus wurde der notwendige Plan im Maßstab 1:500 angefertigt.

5. Begründung einzelner Festsetzungen

a) Art und Maß der baulichen Nutzung

Das im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellte Gebiet wird lt. Aussage der Gemeindeverwaltung Bias als Dorfgebiet ausgewiesen. Die Maße der baulichen Nutzung liegen unter der Obergrenze nach § 17 der BauNVO und betragen:
- Grundflächenzahl 0,15
- Geschoßflächenzahl 0,3

Die Zahl der Vollgeschosse soll zwei nicht überschreiten. Gewählt wurde weiterhin eine offene Bauweise. Dies entspricht dem dörflichen Charakter. Der Verlauf der Baugrenze verdeutlicht die Forderung der Gemeinde, daß das Gelände nur innerhalb der vorderen Grundstückshälfte bebaut werden darf. Das geplante Gebäude ist ein 2 geschossiges Eigenheim mit Einliegerwohnung aus Gasbeton.
Das Dach besteht aus Holzbindern in Nagelplattenbauweise. Die Dachdeckung erfolgt mit Betondachsteinen.
Es wird als Satteldach ausgebildet. Die Firstrichtung verläuft quer zur Lepser Straße.
Unmittelbar an das Einfamilienhaus wird eine Garage gebaut, deren Dach als Terrasse genutzt werden soll.

b) Verkehrserschließung

Die Erschließung des Grundstückes erfolgt vom Süden her durch den Anschluß an die Lepser Straße. Die genaue Ausführung wird in der nächsten Planungsphase mit der Gemeindeverwaltung abgestimmt. Hier sind eventuell geplante Geh- und Radwege seitens der Gemeinde zu berücksichtigen.
Der Anschluß erfolgt mittels Betonverbundsteinpflaster. Auch innerhalb des Geländes kommen diese zum Einsatz.

c) Versorgung mit Wasser, Strom und Heizung

Entlang der Lepser Straße verlaufen sowohl die Leitung der MAWAGmbH als auch das E-Kabel.
Der Anschluß erfolgt unmittelbar vor dem Grundstück.

Für den Anschluß gelten die "Allgemeinen Bedingungen für die Versorgung mit Wasser" (AVBWasserV).
Die Kosten für den Anschluß werden dem Anschlußnehmer nach den "Allgemeinen Preisregelungen" der MAWAGmbH in der Fassung vom 30.11.91 in Rechnung gestellt.
Unmittelbar an der Grundstücksgrenze ist ein Wasserzählerschacht anzuordnen. Er muß den Forderungen der MAWAGmbH entsprechen.
Die Versorgung mit Energie erfolgt ebenfalls durch den Anschluß an das öffentliche Versorgungsnetz. Die Kosten für den Anschluß werden durch die Energieversorgung EVM nach den satzungsmäßigen Bestimmungen den Anschlußnehmern in Rechnung gestellt. Hierzu ist vom Bauherrn eine Elektroninstallationsfirma zu beauftragen,einen Antrag auf Anschluß an das Spannungsnetz der EVM einzureichen.
Die Anbindung erfolgt ebenfalls direkt vor dem Grundstück.

Die Art der Feuerungsanlage ist ein Kessel mit WW-Boiler mit einer Nennwärmeleistung < 50KW. Als Brennstoff findet Öl Verwendung. Das Öl wird im Gebäude gelagert. Die Anlage ist schornsteingebunden.

d) Telekommunikation

Das Grundstück soll durch das Leitungsnetz der Telekom voll erschlossen werden.
Die Bauausführung hat nach den Vorschriften der VDE und der DIN zu erfolgen.
Die ausführende Tiefbaufirma muß sich unmittelbar vor Baubeginn im Fernmeldebaubereich 23, in Magdeburg , Brenneckestr. vom aktuellen Stand eventuell vorhandener Fernmeldeanlagen informieren.

e) Abwasserbeseitigung und Abfallentsorgung

In Absprache mit der Gemeinde werden die Abwässer einer Kleinkläranlage zugeführt. Zu Anwwendung kommt eine Mehrkammergrube Typ Weißensee mit einem Fassungsvermögen von 6 m^3 (I/6/230)
Das so gereinigte Abwasser fließt dann durch den Anschluß an einen parallel zum Grundstück verlaufenden vorhandenen Regenwasserkanal in den Vorfluter (Fundergraben).
Das Regenwasser der Dachflächen wird ebenfalls auf dem Grundstück gesammelt und direkt über diesen Regenwasserkanal in den Vorfluter geleitet.

Zur Abfallbeseitigung besteht der Anschluß und Benutzungszwang zur Abfallentsorgung auf der Grundlage der Abfallentsorgungssatzung (Kreistagsbeschluß 0142) und der Abfallgebührensatzung (Kreistagsbeschluß 0147) des Landkreises Zerbst.

Die beim o.g. Bauvorhaben anfallenden Bauabfälle (Bauschutt, Erdaushub uw.) sind nach § 1 AbfG-LSA der stofflichen Abfallverwertung zuzuführen. Bauschutt, sofern er nicht mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist, ist der Firma D&S in Reuden, Zipsdorfer Straße 6 anzudienen.

Erdaushub, sofern er beim Bauvorhaben keine Verwertung findet, ist nach Absprache mit der unteren Abfallbehörde einer entsprechenden Verwertung zuzuführen. Andere Baustellenabfälle sind so zu behandeln, daß sie umweltverträglich verwertet oder abgelagert werden können.

f) Natur und Landschaft

Das zur Bebauung vorgesehene Gelände wurde, wie bereits erwähnt, als Gartenland genutzt. Das Maß der Versiegelung der Bodenoberfläche ist im vorliegenden Fall im Verhältnis zur Grundstücksgröße sehr gering. Durch die Anordnung des Gartens und der Wiese wird eine bauliche Ausweitung verhindert. Um ein ausgewogened Landschaftsbild zu erzielen, ist für eine ausreichende Begrünung zu sorgen.
Hierzu werden entlang der Baugrenze Bäume und Sträucher angeordnet. Auch der Anblick der KKA ist durch die Anordnung von Sträuchern zu verschönern.
Durch das Zurücksetzen des Gebäudes um 7 m Grundstücksgrenze wird die Anordnung eines Vorgartens erreicht. Östlich und westlich des im V- und E-Plan dargestellten Bereiches sollen ebenfalls Einfamilienhäuser entstehen. Die 7 m Abstand von der Grundstücksgrenze bis zum Gebäude sollen für diese Häuser als Baulinie festgesetzt werden. Hiermit will die Gemeinde versuchen , zusätzliche Begrünung in das Dorfbild einzuarbeiten.
Es kann hier keine Rede von Landschaftszerstörung sein.

6. Bodenordnende Maßnahmen

Der Investor Herr Pietrek will das Grundstück des im V-u.E-Plan dargestellten räumlichen Geltungsbereiches nach Genehmigung des Planes käuflich erwerben.
Diesbezügliche Schritte wurden bereits eingeleitet.
Als Anlage liegt der Begründung ein Vorvertrag zum Kauf des Grundstückes sowie eine Erklärung zur fristgemäßen Fertigstellung des Bauvorhabens bei.

7. Bodenfunde

Gemäß § 9 Abs. 3 des Denkmalsschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt müssen alle bei Erdarbeiten gefundene Sachen, bei denen Anlaß zu der Annahme gegeben ist, daß es Kulturdenkmale sind, erhalten und der unteren Denkmalsschutzbehörde anzuzeigen sind. Diese Funde sind bis eine Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen und vor Gefahr zu schützen.
Das Landesamt für archäologische Denkmalpflege und von ihm Beauftragte sind berechtigt, die Fundstelle nach archäologischen Befunden zu untersuchen und Bodenfunde zu bergen.

Bearbeitet im Auftrag des Investors des Herrn Henry Pietrek
CES Zerbst Ingenieurgesellschaft

iV.Gäbler

iA.Kelling A.