

**BEGRÜNDUNG**  
**ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 1**  
**MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN**  
**- WOHSIEDLUNG B O N E - DER GEMEINDE LUSO**  
**IM LANDKREIS ZERBST**

Dem Bebauungsplan wird entsprechend den gesetzlichen Forderungen des § 9 BauGB Abs.8 die nachstehende Begründung beigegeben.

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Einleitung	2
2. Räumlicher Geltungsbereich	2
3. Einfügen in die Bauleitplanung	2
3. 1. Bestandsaufnahme	2
3. 2. Zweck des Bebauungsplans	3
3. 3. Ziele des Bebauungsplans	3
4. Bestehende Rechtsverhältnisse	3
5. Erschließung	4
6. Versorgung und Entsorgung	4
7. Dorfgebiet § 5 BauNVO	5
8. Maßnahmen zum Schutz , zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft	6
9. Bodenordnende Maßnahmen	6
10. Kosten der Erschließung	6

Hat vorgelegen zur Genehmigung  
Az: 25-21102-Ze 7240/1  
Dessau, den 22.03.1994  
*T. N. W.*  
Regierungspräsidium Dessau  
Im Auftrage

## 1. Einleitung

Die geplante Entwicklung der Gemeinde Luso ist im Entwurf zum Flächennutzungsplan festgelegt. Die vorgesehene Entwicklung der Gemeinde steht im Einklang mit den Forderungen der städtebaulichen Entwicklung des Landkreises Zerbst sowie der Raumordnung des Regierungspräsidiums Dessau. Für die Ortslage Bone ist eine Bebauung geplant, die sich östlich an die bestehende Bebauung anschließt, nördlich der Straße zum Bonschen Teich.

Am 8. September 1992 wurde auf dieser Grundlage für dieses Gebiet ( " Die Klödchen " ) die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Die Bürger wurden entsprechend des § 3 BauGB an der Planung beteiligt. So wurden die Bürger der Gemeinde während der Einwohnerversammlung am 16. Februar 1993 über die beabsichtigte Planung unterrichtet. Ausgelegen hat der Bebauungsplan zu jedermanns Einsicht während der Dienststunden in der Gemeindeverwaltung Luso in der Zeit vom 3. Mai 1993 bis zum 3. Juni 1993.

Die Träger öffentlicher Belange wurden in einem schriftlichen Verfahren angehört. Die Bedenken, gegebenen Hinweise und Anregungen der Bürger und beteiligten Träger öffentlicher Belange wurden in einem Abwägungsverfahren der Gemeindevertretung am 20. Juli 1993 beschlossen .

Am 2. Dezember 1993 fand im Gebäude des Regierungspräsidiums in Dessau eine Konsultation gemeinsam mit dem Landkreis Zerbst, Herrn Wolter und der Gemeinde Luso, dem Bürgermeister Herrn Müller zum Bebauungsplan statt. Hier wurde festgelegt, daß auf Grund vorliegender Verfahrensfehler eine erneute Auslegung des Planes gemäß § 2 Abs. 3 BauGB - MaßnahmenG zu erfolgen hat. Weiterhin wurde festgelegt, daß die textlichen Festlegungen bezüglich des Dorfgebietes erweitert und präzisiert werden. Das Staatliche Umweltamt Dessau / Wittenberg wurde nochmals an der Planung mit Schreiben vom 22. Dezember 1993 beteiligt. Der Bebauungsplan lag in der Zeit vom 3. Januar 1994 bis zum 21. Januar 1994 öffentlich zu jedermanns Einsicht aus.

## 3. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich in der Gemeinde Luso , Gemarkung Luso , Flur 1, Flur - Stück 73 / 1 ( " Die Klödchen " ) und schließt östlich an die vorhandene Ortslage Bone. Die geplante Wohnsiedlung wird wie folgt begrenzt :

im Norden	:	durch landwirtschaftliche Nutzfläche
im Westen	:	durch die vorhandene Ortslage Bone
im Süden	:	durch die Straße in Richtung Bonscher Teich
im Osten	:	durch die Straße in Richtung Pulpforde

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ergibt sich aus der Planzeichnung.

## 3. Einfügen in die Bauleitplanung

### 3. 1. Bestandsaufnahme

Die sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindliche Fläche ist derzeit von der Gemeinde verpachtet und wird noch landwirtschaftlich genutzt. Vorrangig wurde auf dieser Fläche Spargel angebaut. Es ist kein Baumbewuchs vorhanden.

Das Baugebiet schließt sich direkt an das vorhandene " Dorfgebiet " an. Ein einzelnes bebautes Grundstück, welches in das Plangebiet hineinragt, wurde vom räumlichen Geltungsbereich ausgeschlossen.

Die vorhandene angrenzende Bebauung ist eingeschossig mit zum Teil ausgebauten Dachgeschossen.

### 3. 2. Zweck des Bebauungsplans

Die Gemeinde Luso hatte im Jahr 1991, wie bereits erwähnt, die Aufstellung des Flächennutzungsplans für das Gemeindegebiet beschlossen. In der vorliegenden Konzeption des Flächennutzungsplans ist die Erweiterung des Dorfgebietes in Richtung Bonscher Teich beidseitig der vorhandenen Straße vorgesehen.

Die Ortslage Bone der Gemeinde Luso befindet sich 2 km östlich der Kreisstadt Zerbst und ist verkehrsmäßig über die Landesstraße L II O 259 zu erreichen. Aufgrund dieses Sachverhaltes und dem Wunsch vieler Städter sich in der Nähe ihres Arbeitsplatzes ein Eigenheim auf dem Lande zu errichten, wurde diese Dorferweiterung geplant.

Der Beweggrund für diese angedachte Planung und Erweiterung liegt vor allem auch darin, daß in der Ortslage Bone kaum Baulücken vorhanden sind und demzufolge wenig Bauland für künftigen Bauherren zur Verfügung steht. Deshalb hat die Gemeinde die Aufstellung des Bebauungsplans am 8. September 1992 für das Gebiet der Flur 1 der Gemarkung Luso, Flur - Stück 73 / 1 ( die Klödchen ) beschlossen, denn es ist absehbar, daß nicht nur Bürger der Gemeinde den Bau eines Einfamilienhauses in Erwägung ziehen, sondern auch Bürger der Stadt Zerbst und Umgebung aufgrund der geringen Entfernung. Diese Tendenz unterstreichen die bereits vorliegenden Bauanfragen in der Gemeinde.

### 3. 3. Ziele des Bebauungsplans

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll ein attraktives Wohngebiet in der Gemeinde entstehen, die den Bedürfnissen der künftigen Bewohner gerecht wird.

So sollen die Bauwilligen die Möglichkeit erhalten, die Grundstücksgröße sowie die Größe der Wohnhäuser nach ihren Vorstellungen zu wählen.

Zwangsgroße wird allerdings die Grundstückstiefe, die sich aus der Aufteilung der Fläche durch die Erschließung ergibt.

Die geplante Bebauung der Grundstücke kann zweigeschossig durchgeführt werden.

Das 2. Vollgeschoß soll sich im Dachraum befinden mit einer max. Drempehöhe von 1, 00 m .

Die Erschließung der Siedlung soll durch eine verkehrsberuhigte Anliegerstraße erfolgen, um den Wohncharakter des Gebietes zu unterstreichen. So ist der Bau von Einzelhäusern, Doppelhäusern und auf einer speziellen Fläche nördlich des Geh - und Radweges der Bau einer Hausgruppe möglich, sofern der Bedarf besteht.

Durch die vorgesehene Bebauung wird eine hohe Bodenversiegelung erreicht. Um dieser Versiegelung des Bodens entgegenzuwirken, wurde für den Geltungsbereich des Bebauungsplans festgelegt, daß das anfallende Oberflächenwasser nicht abgeleitet wird, sondern vorort versickern soll und dem Grundwasser wieder zugeführt wird.

### 4. Bestehende Rechtsverhältnisse

Das Flur - Stück 73 / 1 der Flur 1 der Gemarkung Luso befindet sich im Besitz der Gemeinde. Demzufolge ist die Klärung der Eigentumsfrage des Grund und Bodens nicht von Bedeutung. Der Rechtsnachweis liegt den Unterlagen bei.

## 5. Erschließung

Das Bebauungsgebiet wird von der Straße in Richtung Bonscher Teich durch eine U - förmige verkehrsberuhigte Wohnstraße erschlossen .

Somit wird eine effektive Ausnutzung der Baufläche erzielt.

Diese verkehrsberuhigte Anliegerstraße ist so zu gestalten, daß die Straße nur eine optische Teilung in Fahrbahn - und Gehwegbereich sowie eine behindertengerechte Ausführung erhält.

Diese Trennung kann erzielt werden durch einen geeigneten Pflasterwechsel. Die Straßenfläche wird mit kleinformatischen Pflastersteinen ausgeführt. Für den Besucherverkehr sind im nördlichen Bereich des Bebauungsplans 2 Parktaschen mit jeweils 2 Stellplätzen geplant.

Der öffentliche Spielplatz wird durch einen Rad - und Gehweg vom Wohngebiet erreicht bzw. von der vorhandenen Straße in Richtung Bonscher Teich.

Entlang der bereits vorhandenen Straße ist ein Gehweg bis zum Wohngebiet anzulegen.

## 6. Versorgung und Entsorgung des Plangebietes

### Trinkwasserversorgung

Die Ortslage Bone ist an der zentralen Trinkwasserversorgung angeschlossen.

Der Anschluß des Wohngebietes an die vorhandene zentrale Trinkwasserversorgung wird im Rahmen einer Gesamtkonzeption empfohlen. Nach erfolgtem Anschluß können durch die einzelnen Bauherren Anträge an die MAWAG auf Anschluß an die Trinkwasserversorgung gestellt werden. Die hierfür anfallenden Kosten tragen die Bauherren.

Die Neuverlegung und der Anschluß an das zentrale Trinkwassernetz haben den hygienischen Vorschriften der Trinkwasserverordnung vom 5. 12. 1990 und den Vorschriften im Arbeitsblatt W 345 vom Januar 1962, DVGW Regelwerk " Schutz des Trinkwassers in Wasserrohrnetzen vor Verunreinigungen " zu entsprechen und sind von der Unteren Wasserschutzbehörde genehmigen zu lassen.

Aus Gründen des Brand - und Katastrophenschutzes hat das dafür zuständige Amt alle 100 m Überflurhydranten gefordert. Dieser Abstand gilt allerdings für eine geschlossene Bebauung. Für das geplante Baugebiet ist eine offene Bauweise vorgesehen und demzufolge ist ein Abstand von 120 m ausreichend. Es ist sicherzustellen, daß eine Wassermenge von 800 l / min für einen Zeitraum von 2 Stunden vorhanden ist.

### Abwasserentsorgung

Die Gemeinde Luso befindet sich derzeit in der Planungsphase für die Ortslage Bone.

Das Abwasser der Gemeinde wird nach Zerst in die zentrale Kläranlage gepumpt. Die Bauausführung ist für den Zeitraum 1993 / 94 geplant. Das Baugebiet wurde in der Abwasserplanung berücksichtigt.

Der Anschluß und die dazugehörigen Kosten an die zentrale Abwasserentsorgungsleitung sind durch die Bauherren zu tragen.

### Energieversorgung

Die Gesamtversorgung des Bebauungsgebietes aus dem vorhandenen Versorgungsnetz ist derzeit nicht möglich. Der EVM sind für die Planung , Realisierung und Finanzierung der Stromversorgung nachstehende Informationen zu übergeben :

- Bebauungsplan M 1 : 500 mit Angabe der Hausanschlußpunkte der einzelnen Gebäude
- Bauablaufplan mit Terminangabe
- Ab wann stehen Kabeltrassen in den Planstraßen zur Verfügung ?
- Welche elektrische Leistung wird benötigt ?

Die Gemeinde übernimmt als Vorhabenträger die gesamten Anschlußkosten und legt sie später auf die Bauherren um.

## TELEKOM

Die fernmeldetechnischen Leitungen sind im Bebauungsplan eingearbeitet und sind im Zuge der Erschließungsmaßnahmen mitzuverlegen. Ein entsprechender Antrag ist rechtzeitig bei dem Fernmeldeamt Magdeburg, Dienststelle PIL, PSF. 1540, 39002 Magdeburg, mind. 9 Monate vor Baubeginn zu stellen.

## Abfallentsorgung

Es besteht für alle privaten Haushalte, öffentliche und gewerbliche Einrichtungen der Anschluß- und Benutzungszwang zur Abfallentsorgung. Alle beim Bau bzw. der späteren Nutzung der Objekte anfallenden Wertstoffe bzw. Abfälle sind entsprechend der Abfallentsorgungssatzung und Gebührensatzung des Landkreises Zerbst zu verwerten bzw. zu entsorgen. Auf asbesthaltige Baustoffe ist zu verzichten.

## Denkmalschutz

Es kann nicht vollständig ausgeschlossen werden, daß Bodenfunde bei Erdarbeiten gemacht werden. Entsprechend des § 9 Abs. 3 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Sachsen - Anhalt sind Bodenfunde bei der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Bodenfund und Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen und vor Gefahren für die Erhaltung der Bodenfunde zu schützen. Das Landesamt für archäologische Denkmalpflege und von ihm Beauftragte sind berechtigt, die Fundstelle nach archäologischen Befunden zu untersuchen und Bodenfunde zu bergen. Ordnungswidrigkeiten können nach § 22 Abs. 2 des Denkmalschutzgesetzes des Landes S / A mit einer Geldbuße bis zu 1 000 000 DM geahndet werden.

## 7. Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO

Die gesamte Ortslage Bone ist entsprechend der Flächennutzung als Dorfgebiet eingestuft. Die vorgesehene Dorferweiterung ist analog der vorhandenen Art der baulichen Nutzung eingestuft. So wird für den Bereich der Wohnsiedlung Bone der Gebietscharakter entsprechend der BauNVO § 5 als Dorfgebiet festgelegt, da eine Belästigung durch Lärm und Tiergerüche usw. nicht auszuschließen ist.

Die Bewohner eines Dorfgebietes müssen die mit einem landwirtschaftlichen Betrieb üblicherweise einhergehenden Störungen hinnehmen. Hierzu gehören nicht nur Lärmimmission, sondern auch Belästigungen durch Tiergerüche.

Den künftigen Bewohnern soll auch die Möglichkeit der Kleintierhaltung im ausgewiesenen Plangebiet eingeräumt werden. Der typische Dorfcharakter soll mit dieser Maßgabe weitestgehend erhalten bleiben.

## 8. Maßnahmen zum Schutz , zur Pflege und Entwicklung der Landschaft

Wie bereits eingangs erwähnt, wird derzeit die Fläche landwirtschaftlich genutzt. Es ist kein Baumwuchs, der zu schützen ist , vorhanden.

Im Bereich des Plangebietes sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Grünflächen angedacht , wie Hausgärten, Vorgärten usw.. Ein Pflanzgebot von heimischen Bäumen und Sträuchern gilt allerdings für den Bereich des Grenzbereiches der privaten Grundstücke entlang der Straße in Richtung Pulpforde für eine Breite von 5,0 m. Hier sind die Laubgehölze II. Größenordnung entsprechend der Planzeichnung zu pflanzen.

Das Gleiche gilt auch für den Bereich der Einfriedung des Kinderspielplatzes sowie entlang der linken Straßenseite in Richtung Bonscher Teich.

Der Straßenraum außerhalb der Straße ist beidseitig zu begrünen. Als Grundstückseinfriedung außerhalb des Verkehrsraumes sind standortgerchte und heimische Hecken und Sträucher zulässig.

Entlang der Wohnstraße im nördlichen Bereich sind auf der linken Straßenseite außerhalb der Parktaschen Sträucher " Schneeball " und " Haselnuß " zu pflanzen und entlang der rechten Straßenseite Ebereschen.

Zwischen Bone und Zerbst ist die vorhandene Robinienallee als Naturdenkmal gekennzeichnet. Entlang der Verlängerung der Dorfstraße in Richtung Bonscher Teich sind deshalb Robinien angedacht.

Bei der Anlage des Kinderspielplatzes ist darauf zu achten, daß sich keine giftigen Bäume und Sträucher in diesem Bereich befinden , daß eine negative Beeinflussung durch Lärm und Abgase vermieden wird und auf einen regelmäßigen Sandwechsel geachtet wird. Die Grundlagen und Hinweise der DIN 18 034 " Spielplätze und Freiflächen zum Spielen " sollten Beachtung finden. Im Bereich des Spielplatzes sind Sträucher wie " Weißdorn " und " Schlehen " zu pflanzen sowie Feld - und Spitzahorn.

## 9. Bodenordnende Maßnahmen

Nach der Genehmigung der Satzung des Bebauungsplans wird eine entsprechende Teilung des Flur - Stücks 73 / 1 erforderlich. Bodenordnende Maßnahmen stehen nicht an.

## 10. Kosten des Bebauungsplans

Die Erschließungskosten des Baugebietes sind durch die Gemeinde zu finanzieren. Diese Kosten werden anteilig auf die künftigen Anwohner umgelegt.

**Aufgestellt :**

Zerbst, den 2. Februar 1994



K. Voßfeldt

Ingenieurbüro Wasser und Umwelt  
Neuer Weg 2, 39261 Zerbst

**Bestätigt :**

Luso, den ... 8.2.94 ...



Müller  
Bürgermeister  
Gemeinde Luso