



Gemeinde Jütrichau

Bebauungsplan Nr. 1 A „An der B 184“

mit örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung

Begründung

mit eingearbeiteten Auflagen
und Maßgabe nach Genehmigung
des RP Dessau

Stand: April 1999

GEMEINDE JÜTRICHAU

BEBAUUNGSPLAN NR. 1 A „AN DER B 184“

mit örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung

BEGRÜNDUNG

im April 1999

Auftraggeber: Verwaltungsgemeinschaft Zerbster Land
Puschinpromenade 2
39261 Zerbst

Planungsverfasser: Planungsbüro
INGWA® GmbH
Niederlassung:
Hauptstraße 29 a
39264 Waltemienburg

Projektbearbeitung: Dipl.-Ing. Matthias Reinkober / Bauleitplanung
Dipl.-Ing. Armin Printzen / Bauleitplanung

Inhaltsverzeichnis

Kapitel	Seite
1.0 RAHMENBEDINGUNGEN	3
1.1 Aufstellungsbeschluß	3
1.2 Rechtsgrundlagen	3
1.3 Kartengrundlagen	3
1.4 Räumlicher Geltungsbereich	3
1.5 Nutzungsstruktur	3
1.6 Ziele der Raum- und Landesplanung	4
1.7 Vorbereitende Bauleitplanung	4
1.8 Immissionsschutz	4
2.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	4
3.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	5
3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	5
3.1.1 Art der baulichen Nutzung	5
3.1.2 Maß der baulichen Nutzung	7
3.2 Bauweise, überbaubare und nichtüberbaubare Grundstücksflächen	8
3.3 Verkehrsflächen	9
3.4 Flächen für Versorgungsanlagen	9
3.5 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen	9
3.6 Grünflächen	10
3.7 Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten	10
3.8 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) Nr. 25 a BauGB	10
3.9 Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen § 9 (1) Nr. 24 BauGB	11
3.10 Ver- und Entsorgung	11
3.11 Städtebauliche Übersichtsdaten	13
4.0 NATUR UND LANDSCHAFT	13
5.0 FOLGEMASSNAHMEN	13
5.1 Bodenordnende Maßnahmen	13
5.2 Soziale Maßnahmen	14
5.3 Finanzierung und Kostenschätzung	14
6.0 VERFAHRENSVERMERKE	15
7.0 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN / NACHRICHTLICHER HINWEIS / ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG	16
7.1 Textliche Festsetzungen	16
7.2 Nachrichtliche Hinweise	17
7.3 Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung	18

1.0 RAHMENBEDINGUNGEN

1.1 Aufstellungsbeschluß

Der Verwaltungsausschuß der Gemeinde Jütrichau hat in seiner Sitzung am 30.04.1998 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1 A „An der B 184“ mit örtlichen Bauvorschriften beschlossen.

1.2 Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan liegen folgende Rechtsgrundlagen (in der jeweils gültigen Fassung) zugrunde:

- BauGB
- BauNVO
- PlanzV
- BNatSchG
- BauO LSA
- NatSchGLSA

1.3 Kartengrundlagen

Die Planzeichnung für den Bebauungsplan Nr. 1 A ist unter Verwendung des vom Katasteramt Dessau zur Verfügung gestellten Kartenmaterials erstellt worden (Stand der Planunterlage: 02.03.1995).

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

1.4 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1 A liegt innerhalb der Ortslage Jütrichau, östlich Richtung Dessau. Die genaue Abgrenzung erfolgt:

- nordöstlich durch den "Mühlsdorfer Weg",
- südwestlich durch die B 184 (Zerbster Straße),
- südöstlich durch landwirtschaftlich genutzte Flächen und
- nordwestlich durch den "Neuen Weg".

1.5 Nutzungsstruktur

Das Plangebiet befindet sich im östlichen Bereich der Ortslage Jütrichau. Es grenzt südlich an die Bundesstraße B 184. Innerhalb des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 1 befinden sich Mischgebietsflächen. Zudem sind zur inneren Erschließung Verkehrsflächen festgelegt. Entlang der Bundesstraße B 184 befindet sich ein 40 m breiter Pflanzstreifen. In östlicher Richtung zur offenen Landschaft hin wird das Plangebiet von einem 10 m breiten Pflanzstreifen begrenzt. Nordwestlich innerhalb des Plangebietes befinden sich im Bereich der Straße "Neuer Weg" Wohngebietsstrukturen. Ferner haben sich entlang der Straße "Mühlsdorfer Weg" und der im Bebauungsplan Nr. 1 ausgewiesenen "Planstraße B" Einfamilienhausbereiche entwickelt. Im südöstlichen Bereich des Bebauungsplanes hat sich entlang der B 184 ein Baustoffhändler angesiedelt. Gegenüberliegend, nordwestlich der Planstraße B befindet sich ein Fachbetrieb

für Fenster, Türen und Wintergärten. Hinsichtlich bereits vorhandener Nutzungsstrukturen - einerseits Gewerbe andererseits Wohnbebauung - haben sich Konfliktbereiche bezüglich auftretender Emissionen ergeben.

1.6 Ziele der Raum- und Landesplanung

§ 1 Baugesetzbuch (BauGB) schreibt die Anpassung der Bauleitpläne an die Ziele der Raum- und Landesplanung vor.

Der vorliegende Bebauungsplan berücksichtigt die Ziele des Vorschlagsgesetzes zur Raumordnung und Landesplanung des Landes Sachsen-Anhalt vom 02. Juni 1992.

Gemäß dem Landesraumordnungs- und Entwicklungsprogramm befindet sich der Planungsbereich innerhalb des ländlichen Raumes. Innerhalb dieses Raumes sollen Maßnahmen zur Erhöhung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit geschaffen werden. Zudem soll das Angebot auch an außerlandwirtschaftlichen Arbeitsplätzen und Ausbildungsplätzen erweitert werden. Die Versorgungsfunktion der zentralen Orte soll verbessert werden. Die Inhalte des Bauleitplanes passen sich den Zielen der Raum- und Landesplanung an.

1.7 Vorbereitende Bauleitplanung

Für das Gemeindegebiet Jütrichau gibt es derzeit keinen rechtskräftigen Flächennutzungsplan. Aus diesem Grund können keine Aussagen zur vorbereitenden Bauleitplanung gemacht werden. In den Entwurf des Flächennutzungsplanes werden die bauleitplanerischen Festsetzungen des vorliegenden B-Plans Nr. 1 A übernommen.

1.8 Immissionsschutz

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 1 A befinden sich sowohl Wohngebäude als auch gewerbliche Bauten. Über die vorgenommenen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 1 A wird durch folgende Maßnahmen dem Schutzanspruch der Wohnbebauung Rechnung getragen:

1. Ausweisung von allgemeinen Wohn-, Misch- und Gewerbegebieten,
2. Abstufung der unterschiedlichen Nutzungsarten hinsichtlich des Störungsgrades,
3. Festsetzung von Pflanzstreifen und nicht überbaubaren Bereichen als Pufferzone.
4. Festsetzung einer Fläche für die Errichtung eines Lärmschutzwalles zwischen Wohngebiet und Gewerbegebiet.

2.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Der Anlaß für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 A ist, die sich innerhalb der ausgewiesenen oder festgesetzten Mischnutzung entwickelte Nutzungsstruktur (s. rechtskräftigen B-Plan Nr. 1) städtebaulich zu ordnen. Die Schutzbedürftigkeit der Wohnnutzung soll über die Festsetzungen im Bebauungsplan Beachtung finden. Eine Neuordnung der unterschiedlichen Nutzungsarten im Hinblick auf ein nutzungsverträgliches Nebeneinander ist planerisches Ziel der Gemeinde. Zudem soll über die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung auf die umliegenden Nutzungsstrukturen Rücksicht

genommen werden. Im Übergang zur freien Landschaft und der sich anschließenden Wohnbebauung soll eine Begrenzung der Gebäudehöhen vorgenommen werden. Zur Anpassung an die umliegende Bebauungsstruktur und im Hinblick auf die sich innerhalb der Ortslage Jütrichau vormals entwickelte Bebauung wird die Bebauungsdichte der einzelnen Baugrundstücke (gegenüber dem gültigen B-Plan Nr. 1) reduziert. Die innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 1 festgelegten Verkehrsflächen werden auf die notwendigen Mindestbreiten reduziert (Minimierung der Versiegelung). Zudem werden entlang der Haupteinfahrtsstraße (Planstraße B) grünordnerische Festsetzung getroffen, um das Plangebiet einzugrünen.

Entsprechend der genannten Planungsabsichten erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplans mit dem Ziel:

- zur Regelung der unterschiedlichen Nutzungsansprüche eine Gliederung des Baugebietes durch die Festsetzung eines „Allgemeinen Wohngebietes“, eines „Mischgebietes“ und eines „Eingeschränkten Gewerbegebietes“ festzulegen;
- notwendige Verkehrsflächen festzusetzen;
- grünordnerische Maßnahmen zu entwickeln.

3.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

Der Bebauungsplanes Nr. 1A enthält, unter Berücksichtigung der gegebenen städtebaulichen Nutzungsstruktur und entsprechend der planerischen Zielsetzung im wesentlichen Festsetzungen über:

- Art und Maß der baulichen Nutzung,
- Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen,
- Verkehrsflächen,
- Grünflächen.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 A werden im Geltungsbereich die städtebaulichen Zielsetzungen neu festgelegt, um die Voraussetzungen für die angestrebten Planungsmaßnahmen und die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu schaffen.

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB

3.1.1 Art der baulichen Nutzung

- Allgemeine Wohngebiete (WA)

Im nördlichen Bereich des Bebauungsplanes werden hinsichtlich vorhandener und geplanter Nutzungen allgemeine Wohngebiete (WA) gemäß § 4 BauNVO festgelegt. Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA) sind ausnahmsweise zulässige Nutzungen gemäß § 4 (3) BauNVO wie:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, x
- Anlagen für die Verwaltung,

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO).

Die Ausklammerung der vorab beschriebenen Nutzungen ist notwendig, um einerseits die Bestandssituation eines Wohngebietes zu berücksichtigen und um andererseits das angestrebte Planungsziel der Schaffung eines Wohngebietes Rechnung zu tragen. Die Nutzungen gemäß § 4 (2) BauNVO wie z. B. Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke sind zulässig, um innerhalb der Ortslage Jütrichau die planerischen Voraussetzungen zur verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung zu schaffen. Dieses entspricht auch den Zielsetzungen für ländliche Räume der Raumordnung und Landesentwicklung. Die Festsetzung erfolgt zusätzlich unter dem bauleitplanerischen Grundsatz, die Eigentumbildung weiter Kreise der Bevölkerung zu ermöglichen.

- **Mischgebiet (MI)**

Im Bebauungsplan wird entsprechend der Festsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 1 im südwestlichen Teilbereich und entsprechend der etablierten Nutzungsstruktur durch einen bereits vorhandenen Handwerksbetrieb ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Die Festsetzung dieses Mischgebietes erfolgt entsprechend den Zielen der Raum- und Landesplanung sowie den Planungszielen der Gemeinde. Sie soll den Belangen der Wirtschaft, insbesondere deren mittelständischen Struktur, sowie einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung, der Schaffung von Arbeitsplätzen und zur Bereithaltung von benötigten Wohnbauland dienen.

Innerhalb der festgesetzten Mischgebietes gemäß § 6 BauNVO sind zulässige Nutzungen gemäß § 6 (2) Nr. 6 BauNVO (Gartenbaubetriebe) und Nr. 8 (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2) nicht zulässig. Das gleiche gilt für ausnahmsweise zulässige Nutzungen gemäß § 6 (3) BauNVO. Der Ausschluß von Nutzungen gemäß § 6 (2) Nr. 6 BauNVO (Gartenbaubetriebe) ist notwendig, um innerhalb der Ortslage ausgewiesene Mischgebietsflächen durch Gartenbaubetriebe nicht zu blockieren. Diese Flächen werden vielmehr vorgehalten für die Ansiedlung von Betriebsstrukturen zur verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung. Das gleiche gilt für den Ausschluß von Vergnügungsstätten entsprechend § 6 (2) Nr. 8 und (3) BauNVO. Der Ausschluß von Vergnügungsstätten wird zudem vorgenommen, um im Übergangsbereich zur freien Landschaft und zur Ortslage Jütrichau eine nutzungsverträgliche Abstufung zu erreichen, um somit Konfliktsituationen z. B. eines erhöhten Verkehrsaufkommens auch in den Abendstunden zu vermeiden. Die Ansiedlung von Vergnügungsstätten hat auch negative Einflüsse mit wohngebietsstrukturenschädigenden Ausstrahlungen zur Folge. Mit dieser Einschränkung wird auf die Schutzbedürftigkeit heranrückender Nutzungen (Wohnbebauung) eingegangen.

- Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE)

Im südöstlichen Teil des Geltungsbereiches wird ein „eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE)“ festgesetzt. Diese Festsetzung erfolgt entsprechend der raumordnerischen Zielsetzung, innerhalb des ländlichen Raumes Voraussetzungen für eine funktions- und bedarfsgerechte Ausstattung der Gemeinden zur Erhöhung ihrer wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit zu schaffen. Dieses sind insbesondere Maßnahmen zur Förderung der mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung sowie die außerlandwirtschaftliche Sicherung von Arbeits- und Ausbildungsplätzen. Des weiteren erfolgt die Ausweisung und die Festsetzung des Gewerbegebietes entsprechend der vorhandenen Nutzung eines Baumarktes mit anschließenden Lagerflächen.

Innerhalb des festgesetzten "eingeschränkten Gewerbegebietes" (GEE) sind Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Tankstellen sowie Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig (gem. § 1 (5) BauNVO). Mit dieser Einschränkung wird auf die Schutzbedürftigkeit heranrückender Nutzungen eingegangen. Ferner wird durch die Abstufung des Störgrades ein verträglicher Übergang zur offenen Landschaft geschaffen.

Durch die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes (GEE) sind die höchstzulässigen Emissionen innerhalb dieses Baugebietes vergleichbar mit den zulässigen Emissionen für Mischgebiete. Hier gelten die Richtwerte entsprechend der DIN 18005, der VDE-Richtlinien sowie der TA-Lärm.

Innerhalb des festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebietes (GEE) sind ausnahmsweise zulässige Nutzungen gemäß § 8 (3) Nr. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Der Ausschluß der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen erfolgt, hinsichtlich des Schutzanspruches der heranrückenden Wohnbebauung im nördlichen Teil des Plangebietes. Des weiteren erfolgt der Ausschluß entsprechend den Ausführungen, die bereits für das o. g. Mischgebiete dargestellt worden sind.

3.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird innerhalb des festgesetzten "allgemeinen Wohngebietes" (WA) durch die Grundflächenzahl GRZ 0,4 bestimmt. Mit der Festsetzung wird die Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung für "allgemeine Wohngebiete" angesetzt, um eine optimale Ausnutzung der Grundstücke und eine damit verbundene Wirtschaftlichkeit zu ermöglichen. Mit der Ausweisung von hohen Grundflächenzahlen auf relativ kleinen Baugrundstücken wird eine Verdichtung der ausgewiesenen Baugebiete erzielt auch unter dem Gesichtspunkt des schonenden und sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Des weiteren wird dadurch ein erhöhter Flächenverbrauch für die Ausweisung von Bauland vermieden. Eine unnötige Zersiedelung der Landschaft wird damit reduziert.

Die Zahl der Vollgeschosse wird durch eine eingeschossige Bauweise festgelegt (§ 16 (2) Nr. 3 BauNVO). Über die Festsetzung der eingeschossigen Bauweise wird eine überzogene Gebäudehöhenentwicklung vermieden, so daß sich die zukünftigen Gebäude den vorhandenen Gebäudestrukturen anpassen. Zudem wird mit diese Festsetzung ein verträglicher Übergang zur freien Landschaft gewährleistet.

Innerhalb des festgesetzten Mischgebietes (MI) wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl GRZ 0,5 und der Geschoßflächenzahl

GFZ 0,8 bestimmt. Mit der Festsetzung wird nicht die Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung entsprechend § 17 BauNVO gewählt, mit dem Ziel, im Anschluß an bestehende Strukturen ein vergleichbares Gebiet zu entwickeln. Bei Ausnutzung der Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung würde sich ein für diesen Ortsteil unverhältnismäßig dicht bebautes Gebiet entwickeln. Um jedoch die Ausnutzbarkeit und die damit verbundene Wirtschaftlichkeit der Mischgebietsflächen zu gewährleisten, wird die Zahl der Vollgeschosse über eine zweigeschossige Bauweise bestimmt.

Die innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 1 festgesetzten Grund- und Geschoßflächenzahlen wurden in der vorliegenden Planung reduziert, um zum einen den Anforderungen der Baunutzungsverordnung gerecht zu werden und zum anderen um die geplanten Nutzungen an die umliegenden Strukturen anzupassen, ohne damit das Orts- und Landschaftsbild nachhaltig negativ zu beeinflussen.

Im festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) wird die Grundflächenzahl GFZ mit 0,6 und die Geschoßflächenzahl mit 1,0 entsprechend vorhandener und geplanter baulicher Anlagen festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse wird über eine zweigeschossige Bauweise bestimmt. Mit den getroffenen Festsetzungen wird, wie auch schon unter "Mischgebiete" (MI) beschrieben, auf die umliegenden Landschafts- und Ortsstrukturen Rücksicht genommen und gleichzeitig eine wirtschaftliche Ausnutzung der Grundstücke gewährleistet.

3.2 Bauweise, überbaubare und nichtüberbaubare Grundstücksflächen

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB

In den allgemeinen Wohngebieten (WA), dem Mischgebiet (MI) und dem eingeschränkten Gewerbegebiete (GEe) wird eine offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt. Diese Festsetzung orientiert sich zum Teil an der vorhandenen Bestandssituation und der entsprechenden planerischen Zielsetzung einer weitestgehend uneingeschränkten Ausnutzung der Baugrundstücke.

Gebäudelängen über 50,00 m sollen aufgrund der Ortsrandlage und der umliegenden Bebauung vermieden werden. Das Orts- und Landschaftsbild würde durch dimensionslose, große Gebäudekörpern negativ beeinflusst werden.

Um den östlichen Ortsrand von "Jütrichau" gestalterisch abzurunden bzw. in das Landschaftsbild einzubinden wird folgende örtliche Bauvorschrift über Gestaltung festgesetzt (gem. § 87 BauO LSA - Örtliche Bauvorschriften). Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) und des Mischgebietes (MI) sind die Dächer der Wohngebäude mit einer Dachneigung von 35° - 50° zu errichten.

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Darstellung von Baugrenzen bestimmt, die in der Regel einen Abstand von 3 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen und von 5 m zu den festgelegten Grünflächen einhalten. Mit dieser Darstellung soll, durch das möglichst dichte Heranrücken der zukünftigen Gebäude an die Straßenverkehrsflächen, eine gewünschte Raumbildung erzielt werden. Im Bereich der Grünflächen wird durch den Abstand der Baugrenzen von 5 m eine Pufferzone zwischen überbaubarer Fläche und Grünfläche erzielt womit gleichzeitig auch ein verträglicher Übergang zur freien Landschaft geschaffen wird. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zu begrünen.

3 Verkehrsflächen

§ 9 (1) Nr. 11 BauGB

Die HAUPTerschließung des Plangebietes erfolgt über die Planstraße A und die Planstraße B. Die Planstraße A ist direkt an die Bundesstraße B 184 angeschlossen. Diese beiden Planstraßen (A und B) sind entsprechend den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 1 darstellerisch in die vorliegende Planung übernommen worden.

Zur Erschließung der "allgemeinen Wohngebiete" werden die Planstraßen C und D festgesetzt. Die Planstraße C wird in einer Breite von 7 m ausgewiesen. Die Wendeanlage wird mit einem Wendekreisradius von $r = 9$ m entsprechend den Anforderung der EAE festgesetzt. Das gleiche gilt für die Planstraße D, wobei dessen Wendeanlage mit $r = 7$ m geplant ist.

Fuß- und Radweg

Zur Verknüpfung der Wendeanlage der Planstraße C mit dem Heideweg und zur Erschließung der Spielplatzfläche wird ein 3 m breiter Fuß- und Radweg festgesetzt.

Ruhender Verkehr

Den Belangen des ruhenden Verkehrs kann in ausreichendem Umfang innerhalb der Straßenräume der vorhandenen Erschließungsstraßen bzw. auf den privaten Grundstücken Rechnung getragen werden.

Sichtdreiecke

Die Sichtdreiecke werden nach den Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen (EAE) bedarfsgerecht festgelegt. Die Sichtdreiecke werden mit Schenkellängen von 60,0 bzw. 100,0 m festgesetzt. In den festgesetzten Sichtdreiecken sind Anpflanzungen mit einer Höhe von mehr als 0,8 m über der Fahrbahnoberkante nicht zulässig. Vorhandene und festgesetzte Bäume sind davon ausgenommen.

3.4 Flächen für Versorgungsanlagen

§ 9 (1) Nr. 12 BauGB

Innerhalb des Bebauungsplanes wird im Bereich der Planstraße D und der Planstraße B im nördlichen Dreieck, entsprechend eines vorhandenen Elektrizitätsgebäudes eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität festgelegt.

3.5 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen

§ 9 (1) Nr. 13 BauGB

Entlang der nordwestlichen Geltungsbereichsgrenze auf dem Weg "Neuer Weg" verläuft unterirdisch eine Wasserversorgungsleitung, die im Bebauungsplan darstellerisch aufgenommen wird.

Des weiteren verläuft im Bereich südwestlichen Geltungsbereichsgrenze außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes eine oberirdisch verlaufende Energieversorgungsleitung für Elektrizität.

3.6 Grünflächen

§ 9 (1) Nr. 15 BauGB

Innerhalb der vorliegenden Planung wird entsprechend den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 1 bzw. der Realnutzung entlang der Bundesstraße B 184 (Zerbster Straße) eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt. Innerhalb dieser private Grünfläche sind entsprechend § 9 (1) Nr. 25a BauGB Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen vorzusehen. Als Pflanzmaterial sind auf den Flächen zum Anpflanzen ausschließlich standortgerechte, einheimische Laubgehölze zu wählen. Die textlichen Festsetzungen Nr. 7, Nr. 9 und Nr. 10 sind hierbei zu berücksichtigen.

Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ sind auch die für die Wasserhaltung im Plangebiet notwendigen Maßnahmen zulässig, so daß das zur Oberflächenentwässerung des Plangebietes notwendige Regenrückhaltebecken dort anzulegen ist. Die Bemessung dieses Beckens erfolgte nach Maßgabe der bereits erfolgten wasserwirtschaftlichen Untersuchung. Diese für die Wasserhaltung im Plangebiet notwendige Anlage ist als Maßnahmen für die Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB naturnah auszubauen.

Spielplatz

Zur Versorgung des Plangebietes mit einer Kinderspielfläche wurde an der Wendeanlage der Planstraße C und am Fuß- und Radweg eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz festgelegt. Der Spielplatz ist von allen Grundstücken im Plangebiet auf einem Weg, von nicht mehr als 400 m zu erreichen. Die nutzbare Fläche des Spielplatzes beträgt 500 m².

3.7 Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten

§ 9 (1) Nr. 21 BauGB

Im Anschluß an die Wendeanlage der Planstraße D wird zur möglichen Verbindung der Planstraße D und dem "Neuen Weg" eine Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten vorgehalten. Die Fläche ist auch notwendig, um die Ver- und Entsorgung des Gebietes sicherzustellen.

Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht wird zugunsten der Gemeinde Jütrichau, der Anlieger und der Leitungsträger von Versorgungsleitungen festgelegt.

3.8 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB

Die Pflanzflächen des gültigen Bebauungsplanes Nr. 1 werden in dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 1A weitestgehend übernommen. Entlang der südöstlichen Geltungsbereichsgrenze wird ein 10 m breiter Pflanzstreifen festgesetzt. Mit dieser Festsetzung wird ein verträglicher Übergang von dem

geplanten Wohn- und Gewerbegebiet zur freien Landschaft hin geschaffen. Zur Gliederung der unterschiedlichen Nutzungsansprüche innerhalb des Plangebietes wird ein 8 m breiter Gehölzstreifen zwischen WA und GEe festgesetzt. Entlang des "Neuen Weges" wird ein 3 m breiter Gehölzstreifen zur Abgrenzung des Baugebietes zur freien Landschaft festgesetzt. Die textlichen Festsetzungen Nr. 7 und Nr. 9 sind zu berücksichtigen.

Innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Fläche für die Lärmschutzanlage gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB sind ausschließlich standortgerechte, einheimische Laubgehölze zu pflanzen (s. textliche Festsetzung Nr. 7 und Nr. 9).

Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind ausschließlich einheimische, standortgerechte Laubgehölze vorzusehen. Im Bereich der Planstraße B wird zur Straßenraumgestaltung je Straßenseite eine Baumreihe festgesetzt. Bei der Wahl der Straßenbäume sind ausschließlich standortgerechte, einheimische, großkronige Laubbäume vorzusehen. Die im Bebauungsplan festgesetzten Standorte der Straßenbäume können für notwendige Zufahren um maximal 5 m vom festgesetzten Standort abweichen. Die textliche Festsetzung Nr. 8 ist hierbei zu berücksichtigen.

Die Festsetzung ist in der auf die Fertigstellung der Rohbaumaßnahme folgenden Pflanzperiode zu erfüllen.

3.9 Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen § 9 (1) Nr. 24 BauGB

Zum Schutz der unterschiedlichen Nutzungen, resultierend aus dem festgesetzten allgemeinen Wohngebiet (WA) und dem festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe), wird im Bebauungsplan eine Fläche für besondere Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen festgesetzt. Auf dieser Fläche wird ein mind. 2,50 m hoher bepflanzter Lärmschutzwall errichtet. Über die Errichtung dieser aktiven Lärmschutzmaßnahme wird dem Schutzanspruch des heranrückenden Wohngebietes Rechnung getragen. Der Lärmschutzwall ist entsprechend der textliche Festsetzung Nr. 7 und Nr. 9 zu bepflanzen (s.a. Kap. 3.8 dieser Begründung).

3.10 Ver- und Entsorgung

- Trinkwasserversorgung

Die Ortschaft Jütrichau ist an das Zentrale Trinkwassernetz des Landkreises Anhalt-Zerbst angeschlossen. - Die Trinkwasserversorgung für das Plangebiet kann gesichert werden. Für die Erschließung ist der Investor verantwortlich. Es ist eine Erschließung erforderlich für das allgemeine Wohngebiet im östlichen Bereich des B-Planes.- *(Text in Spiegelstrichen: Beitritt zur Maßgabe des Regierungspräsidiums Dessau, 25.-21102 AZE 51026/1 A)*

- Schmutzwasserbeseitigung

Die Ortschaft Jütrichau gehört dem Abwasserzweckverband 'Zerbst' an. Dieser plant, errichtet und betreibt die Entwässerungsanlagen sowie die Abwasserleitungen. Die im Plangebiet anfallenden Abwässer werden über die vorhandenen bzw. noch zu erstellenden Druckrohrleitungen in die zentrale Kläranlage Zerbst geleitet.

- Oberflächenentwässerung

Da die hydrologischen Verhältnisse (hoher Grundwasserstand ca. 0,5 bis 1,0 m unter Geländeoberfläche) eine Versickerung des Niederschlagswassers im Plangebiet nicht zulassen, wird das anfallende Oberflächenwasser in das im Südwesten des Plangebietes gelegene Regenrückhaltebecken (RRB) geleitet. Dieses RRB ist mit einem Notüberlauf ausgestattet, durch den das überschüssige Oberflächenwasser in den südlich der B 184 gelegenen Häkengraben abgeleitet wird.

- Strom- und Gasversorgung

Die Stromversorgung im Plangebiet erfolgt über die EVM Aktiengesellschaft Magdeburg. Die Lage der geplanten Trafostation wurde in der Planzeichnung festgesetzt. Die Gasversorgung im Plangebiet erfolgt über die EMS Erdgas Mittelsachsen.

- Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung ist durch die Be- und Entsorgungs GmbH Zerbst sowie durch die Rethmann Entsorgungswirtschaft GmbH & Co.KG - Roßlau im Auftrage des Landkreises Anhalt-Zerbst gewährleistet.

- Fernmeldetechnische Versorgung

Die fernmeldetechnische Versorgung des Plangebietes erfolgt über die Deutsche Telekom AG.

- Brandschutz

1. Im Plangebiet wird als Löschwasserentnahmestelle unter Berücksichtigung des Grundwasserstandes ein Feuerlöschbrunnen mit einer Kapazität von 1.600 l/min und mit einer Verfügbarkeit über zwei Stunden vorgesehen. Sollte die Einrichtung des Feuerlöschbrunnens nicht möglich sein, ist alternativ ein Feuerlöschteich mit einem Fassungsvermögen von mindestens 200 m³ nach der DIN 14210 anzulegen.

2. Beim Einbau von Hydranten sind folgende Abstände einzuhalten:

- in offenen Wohngebieten 120 m
- in geschlossenen Wohngebieten 100 m
- in Gewerbegebieten 80 m

Dem Einbau von Überflurhydranten ist der Vorzug zu geben. Die Standorte der Hydranten sind mit dem zuständigen Brandschutzprüfer abzustimmen. Die Lage der Hydrantenstandorte ist durch Schilder nach DIN 4066 - Hinweisschilder für den Brandschutz - gut sichtbar zu kennzeichnen. Die jederzeitige Zugänglichkeit ist zu gewährleisten.

3. Dem Amt für Brand- und Katastrophenschutz wird ein vom Wasserversorgungsunternehmen bestätigter Nachweis über die Löschwasserversorgung vorgelegt. Dazu zählen alle

Löschwasserentnahmestellen im Umkreis von 300 m zum geplanten Bauvorhaben.

4. Die vorhandenen und geplanten Zufahrtsmöglichkeiten sowie die Umfahrbarkeit des gesamten Wohngebietes auf den Verkehrswegen sind so zu bemessen, daß sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast bis zu 10 t befahren werden können.

3.11 Städtebauliche Übersichtsdaten

Städtebauliche Übersichtsdaten	ha
- allgemeines Wohngebiet (WA)	4,422
- Gewerbegebiet (GEe)	1,779
- Mischgebiet (MI)	1,491
- Grünfläche	1,153
davon Zweckbestimmung Spielplatz	0,050
- Fläche zum Anpflanzen v. Bäumen u. Sträuchern	0,426
- Verkehrsfläche	2,222
davon Fuß- und Radweg	0,015
Gesamtfläche	11,493

4.0 Natur und Landschaft

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind bereits im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 1 aufgeführt. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 A „An der B 184“, der exakt den gleichen Geltungsbereich umfaßt wie der rechtskräftige B-Plan Nr. 1 wird das Maß der baulichen Nutzung des (alten) Bebauungsplanes Nr. 1 (Mischgebietenutzung mit einer Grundflächenzahl von 0,6 und einer Geschößflächenzahl von 1,2) wesentlich reduziert. Aus diesem Grund werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 A „An der B 184“ keine weiteren Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und der Landschaftsbildes vorbereitet. Vielmehr wird mit der vorliegenden Planung eine erhebliche Minimierung der vorhandenen Ausnutzungsmöglichkeiten erzielt, so daß im weiteren auf eine Abhandlung der Belange von Natur und Landschaft insbesondere im Hinblick auf die Regelung des § 8a des Bundesnaturschutzgesetzes verzichtet wird.

5.0 Folgemaßnahmen

5.1 Bodenordnende Maßnahmen

Das gesamte Gelände befindet sich im Privatbesitz. Die Gemeinde hat die Absicht, alle im Bebauungsplan befindlichen Straßen und Wege zu beanspruchen.

5.2 Soziale Maßnahmen

Nachhaltige Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der im Planungsgebiet lebenden und arbeitenden Menschen werden nicht erwartet.

5.3 Finanzierung und Kostenschätzung

Die Kosten für den Erwerb der öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sind - sofern nicht schon geschehen - von der Gemeinde zu übernehmen (Ausnahme: Kreisstraßen). Für die Kosten der Anpflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die jeweiligen Grundstückseigentümer zuständig.

Bei der nachfolgenden Kostenschätzung bzgl. des technischen Ausbaus des Plangebietes nach den Vorgaben des Bebauungsplanes sind die angegebenen Werte als überschlägige Schätzwerte zum bestehenden Zeitpunkt ermittelt worden. Die Kosten für die Trinkwasser- und Energieversorgung sowie bzgl. der Vermessung und Planung können ausschließlich von den zuständigen Behörden- und Betriebsstellen berechnet und weitergegeben werden. Im folgenden sind daher nur ein Teil der anfallenden Kosten ermittelt und annähernd dargestellt worden. Die Angabe der Kosten für die nachfolgenden Punkte ist ohne Gewähr und nur als grobe Orientierungshilfe zu verstehen:

Straßenbau	2.044.200,- DM
Spielplatz	20.200,- DM
Beleuchtung:	114.375,- DM
Regenwasserkanal:	750.750,- DM
Schmutzwasserkanal:	462.000,- DM
<hr/> Gesamtkosten (geschätzt)	<hr/> 3.391.525,- DM
+ 16 % MwSt.	542.644,- DM
<hr/> Gesamtkosten (geschätzt)	<hr/> 3.934.169,- DM

Die geschätzte Gesamtkostensumme gehen von einer generellen Neuerstellung der o.g. Punkte aus. Die Kosten für die im Plangebiet bereits vorhandenen Einrichtungen sind von der Gesamtkostensumme abzuziehen.

6.0 VERFAHRENSVERMERKE

Der Entwurf des Bebauungsplan Nr. 1 A „An der B 184“ mit örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung hat mit der Entwurfsbegründung gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 20.07.1998 bis 24.08.1998 öffentlich ausgelegen.

Nach Abwägung der Anregungen und Bedenken hat der Rat der Gemeinde Jütrichau den Bebauungsplan Nr. 1 A „An der B 184“ mit örtlichen Bauvorschriften als Satzung gemäß § 10 BauGB und die dazugehörige Begründung in seiner Sitzung am 16.11.1998 beschlossen.

Der Bebauungsplan Nr. 1 A „An der B 184“ mit örtlichen Bauvorschriften wurde am 26.02.1999 mit Maßgabe genehmigt (25.-21102 AZE 51026/1 A).

Der Rat der Gemeinde ist der Maßgabe in seiner Sitzung am 28.04.99 beigetreten.

Jütrichau, den 28.04.99



Bürgermeisterin



Leiter des gemeinsamen
Verwaltungsamtes

7.0 Textliche Festsetzungen / Nachrichtlicher Hinweis / Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung

7.1 Textliche Festsetzungen

1. Innerhalb des "Allgemeinen Wohngebietes" (WA) sind ausnahmsweise zulässige Nutzungen gemäß § 4 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO).
2. Innerhalb des festgesetzten "Mischgebietes" (MI) sind
 - Gartenbaubetriebe (gem. § 6 (2) Nr. 6 BauNVO) sowie
 - Vergnügungsstätten (gem. § 6 (2) Nr. 8 BauNVO)
 nicht zulässig (gem. § 1 (5) BauNVO).
3. Innerhalb des festgesetzten "Mischgebietes" (MI) sind ausnahmsweise zulässige Vergnügungsstätten (gem. § 6 (3) BauNVO) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (gem. § 1 (6) BauNVO).
4. Innerhalb des festgesetzten "eingeschränkten Gewerbegebietes" (GEe) sind ausnahmsweise zulässige Vergnügungsstätten (gem. § 8 (3) Nr. 3 BauNVO) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (gem. § 1 (6) BauNVO).
5. Innerhalb des festgesetzten "eingeschränkten Gewerbegebietes" (GEe) sind
 - Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
 - Tankstellen
 - Anlagen für sportliche Zwecke
 nicht zulässig (gem. § 1 (5) BauNVO).
6. Innerhalb der dargestellten Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes ist ein Lärmschutzwall, in einer Höhe von mindestens 2,50 m über die Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächstgelegenen Erschließungsstraße zu errichten (gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB).
7. Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sind ausschließlich standortgerechte, einheimische Laubgehölze zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (Arten s. textliche Festsetzung Nr. 9) (gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB).
8. Innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen sind Bäume II. Größenordnung (2 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 12-14 cm) in einem Abstand entsprechend der zeichnerischen Festsetzung zu pflanzen. Hierzu sind folgende Arten zu wählen:

Feldahorn	(Acer campestre)
Wildapfel	(Malus sylvestris)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Wildbirne	(Pyrus communis)

Die Festsetzung ist in der auf die Fertigstellung der Rohbaumaßnahme folgenden Pflanzperiode zu erfüllen. (Streichung: Beitritt zur Maßgabe des Regierungspräsidiums Dessau, 25.-21102 AZE 51026/1 A)

9. Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünflächen und der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Bäume I. Größenordnung (2 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 10-12 cm) in einem Abstand von max. 8,00 m und Sträucher in einem Abstand von max. 1,50 m (bei Anpflanzung Mindesthöhe 0,60 m) zu pflanzen. Hierbei sind folgende Arten zu wählen:

Bäume:

Winterlinde	(Tilia cordata)
Sandbirke	(Betula pendula)
Spitzahorn	(Acer platanoides)
Stieleiche	(Quercus robur)
Traubeneiche	(Quercus petraea).

Sträucher:

eingrifflicher Weißdorn	(Crataegus monogyna)
Hecken- o. Hundsrose	(Rosa canina)
Heckenkirsche	(Lonicera xylosteum)
Schwarzer Holunder	(Sambucus nigra).

~~Die Festsetzung ist in der auf die Fertigstellung der Rohbaumaßnahme folgenden Pflanzperiode zu erfüllen. (Streichung: Beitritt zur Maßgabe des Regierungspräsidiums Dessau, 25.-21102 AZE 51026/1 A)~~

10. Innerhalb der privaten Grünflächen sind die Uferbereiche der dargestellten Wasserfläche - als Maßnahme für die Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB - naturnah anzulegen. Die Uferlinie ist in einem geschwungenen Verlauf (mit Buchten) und die Uferbereiche sind mit einer flachen Böschungsneigung zu gestalten. Das Feuchtbiotop ist der Sukzession zu überlassen. Entlang der Uferlinie der Wasserfläche sind Initialpflanzungen (je Quadratmeter Uferlinie eine Pflanze (z.B. Rohrkolben, Schilf, Igelkolben)) zur Bildung einer Röhrlichtzone vorzunehmen.

7.2 Nachrichtliche Hinweise

- Entsprechend der Aussage des Kulturamtes, Landratsamtes ist nördlich des Baugebietes mit einem Gräberfeld der früheren Eisenzeit zu rechnen. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, daß diese Funde meldepflichtig sind. Es wird gebeten, diese Funde unverzüglich einer Denkmalbehörde oder einem Beauftragen für archäologische Denkmalpflege in Halle rechtzeitig zu melden.
- Sollten bei Erdarbeiten wider Erwarten Landkampfmittel gefunden werden, so ist die zuständige Polizeidienststelle zu informieren.

7.3 Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung

(§ 87 BauO LSA)

1. Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) und des Mischgebietes (MI) sind die Dächer der Wohngebäude mit einer Dachneigung von 35 - 50 Grad zu errichten.

ll

ab

Hat vorgelegen zur Genehmigung
Az: 25.-2402 AEE 51026/1A
Dessau, den 26.2.99

Regierungspräsidium Dessau
In: *[Handwritten Signature]*

