

Hat vorgelegen zur Genehmigung
Az: 25-27102-AGE 51067/17
Dessau, den. 10.05.99
Regierungspräsidium Dessau
Im Auftrage
Ansel

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 17 "Wohngebiet an der Brauerei" der Stadt Zerbst

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND RÄUMLICHE GELTUNGSBEREICH

Der Stadtrat der Stadt Zerbst hat in der Sitzung vom 20. November 1996 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17 "Wohngebiet an der Brauerei" beschlossen. Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes umfaßt in der Gemarkung Zerbst, Flur 1 folgende Grundstücke:

- Flurstück 16/1 - Teilfläche von ca. 240 m²
- Flurstück 16/2 - Gartenland 5.313 m²
- Flurstück 16/3 - Weg 472 m²
- Flurstück 16/4 - Gartenland 1.638 m²

die von der Bauunternehmen Leppen GmbH zum Zweck der Bebauung mit Einfamilienhäusern käuflich erworben wurden.

Der räumliche Geltungsbereich wird begrenzt

- westlich durch die Lepser Straße
- nördlich durch das Flurstück 14/16
- östlich durch das Flurstück 16/1
- südlich durch das Flurstück 17

2. EINORDNUNG IN ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

Die Stadt Zerbst hat die Ausweisung eines weiteren Wohngebietes beschlossen, da von der Bevölkerung der Stadt Zerbst eine steigende Nachfrage nach individuellen Wohnraum besteht.

Mit dem geplanten Baugebiet wird die Wohnbebauung zwischen dem Kernbereich der Stadt und dem Randbereich, bestehend aus individuellen Einfamilienhäusern - Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser, geschlossen. Die Beplanung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, unter Würdigung nachbarlicher Interessen und öffentlicher Belange, vereinbart.

Im Rahmen des Bebauungsplanes sollen neue Einfamilienhäuser geschaffen werden.

Eine Bebauung nach § 34 BauGB ist jedoch nicht möglich, da die Erschließung des Baugebietes nicht gesichert ist.

①

Der Investor - die Bauunternehmen Leppen GmbH, legt für die Erschließung sämtliche Planungsunterlagen vor und trägt alle Kosten für die Planung und Realisierung der Erschließung und der Bebauung.

Nach Fertigstellung werden die neu entstehenden öffentlichen Straßen und Wege von der Stadt Zerbst übernommen.

4. BAULICHE NUTZUNG UND PLANUNGSKONZEPT

Im Rahmen der Bebauung sollen Einfamilienhäuser - vorzugsweise Doppelhäuser geschaffen werden, die sich an das Ortsbild und an die bereits vorhandene Einfamilienhausbebauung anpassen.

“

Entsprechende Gestaltungsvorschriften werden gemäß § 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit der BauO LSA in dem Bebauungsplan aufgenommen.

Planungsmaßstab ist die nach § 17 Abs. 1 der Bau NVO zulässige Grundflächenzahl für Allgemeines Wohngebiet von 0,4.

In Anlehnung an traditionelle Bauformen sind für die Wohnhäuser geneigte Dächer, in Form - Satteldach oder Krüppelwalmdach, mit einer Dachneigung von 30° bis 50° und mit kleinformatigen Dachsteinen vorgesehen. Dachgauben sind zur Gliederung der Dachflächen möglich. Für Nebenanlagen wie Garagen, Unterstellmöglichkeiten etc. sind Flachdachlösungen zulässig.

Bei der Standort- und Grundrißplanung der Einfamilienhäuser wird auf die ausreichende Besonnung der Wohn- und Kinderzimmer geachtet.

Fassaden-Außenwandflächen können sowohl Putzoberflächen haben, als auch aus Sichtmauerwerk bestehen.

Die Begrenzung der Traufhöhe auf 5,00 m ab OK Mitte angrenzende Straßenverkehrsfläche ist erforderlich, um eine unproportionale Höhe der Einzelkörper zu vermeiden.

Zur Gewährleistung eines harmonischen Gesamtcharakters der Siedlung sind Zäune bis max. 0,90 m Höhe möglich.

Es kann auf eine Einzäunung gänzlich verzichtet werden oder eine Einfriedung durch Hecken erfolgen.

Grundsätzlich ist durch die Grundstückseinfriedung ein freundlicher und offener Charakter zu wahren.

5. STRASSENBAUPLANUNG

Die Zufahrt in das Wohngebiet erfolgt über die Lepser Straße, mit Einmündungsbögen.

Die inneren Erschließungsstraßen werden als verkehrsberuhigter Bereich ausgebaut und mit den Verkehrszeichen 325/326 StVo gekennzeichnet. Es besteht kein Durchgangsverkehr - reiner Anliegerverkehr.

Der Ausbau als Wohnstraße, d.h. gemischte Verkehrsfläche für Fußgänger, Radfahrer, PKW und LKW ist ausreichend.

Die Ausbaubreiten richten sich nach der EAE-85 und werden, wie folgt, festgelegt:

- Planstraße A bis Abbiegung in Planstraße B = 5,00 m - Begegnungsfall LKW/PKW
- Planstraße B = 5,00 m - Begegnungsfall LKW/PKW
- Fortführung Planstraße A, ab Abbiegung in Planstraße B, bis Grenze Flurstück 16/1 = 3,60 m - Begegnungsfall LFW/Radfahrer

Die Fortführung der Planstraße A bis zur Grundstücksgrenze an das Flurstück 16/1 erfolgt im Sinne und in Abstimmung mit der Stadt Zerbst - Tiefbauamt und soll einem verkehrsberuhigten Anschluß für eine eventuelle spätere Bebauung des Flurstückes 16/1 mit Einfamilienhäusern dienen.

Die Planstraßen A und B und die Wendeanlage (Typ 2) werden für Feuerwehrfahrzeuge mit einer Achslast bis zu 10 t ausreichend bemessen.

Die Verkehrsflächen werden in befestigter Bauweise im Betonsteinpflaster auf entsprechend starker Tragschicht mit Frostschichtunterbau erstellt.

Die Oberflächenentwässerung und die Dachflächenentwässerung erfolgt über eine Entwässerungsleitung mit einem Durchmesser von 50 cm (Planstraße A und Planstraße B), welche gleichfalls als Auffangbecken dient und einen Anschluß an die öffentliche Regenwasserleitung in der Paul-Kmiec-Straße erhält.

Flächen für den ruhenden Verkehr werden auf den Grundstücken ausgewiesen. Zusätzlich entstehen im öffentlichen Bereich 4 Parkplätze - Bereich Wendepplatz. Der Ausbau erfolgt mit Rasengitterplatten mit Verfüllung Mutterboden und Rasensaat.

Flächen für Spielplätze werden im öffentlichen Bereich des Wohngebietes nicht ausgewiesen. In den unmittelbar angrenzenden Wohngebieten sind Spielplätze mit ausreichender Aufnahmekapazität vorhanden.

6. VER- UND ENTSORGUNG

6.1. Trinkwasser

Die Versorgung des Wohngebietes mit Trinkwasser erfolgt über das öffentliche Wasserversorgungsnetz der Wassergesellschaft Börde West-Fläming mbH (WBW mbH). Es ist eine trinkwasserseitige äußere und innere Erschließung erforderlich. Die äußere Erschließung beinhaltet die Anbindung an die vorhandene Trinkwasserleitung DN 250 in der Paul-Kmiec-Straße.

Die äußere und innere Erschließung wird durch den Investor vorbereitet, durchgeführt und finanziert. Die rechtliche Grundlage ist der zwischen dem Investor und WBW mbH abzuschließende Erschließungsvertrag.

Für neu verlegte Trinkwasserleitungen ist eine Freigabe gemäß der Trinkwasserverordnung vom 05.12.1990 beim Gesundheitsamt des Landkreises Anhalt-Zerbst zu beantragen.

6.2. Schmutzwasser

Das Schmutzwasser des Wohngebietes wird, am Anschlußpunkt Schacht S2 - innerhalb der Lepser Straße, in den öffentlichen Schmutzwasserkanal eingeleitet. Innerhalb des Wohngebietes wird eine Hebestelle errichtet, die das zu entsorgende Schmutzwasser über eine Druckleitung in den v.g. Schacht des vorhandenen Schmutzwasserkanales fördert.

Die neu entstehenden Abwasserkanäle innerhalb des Wohngebietes bis zum Anschlußpunkt - Schacht S2 werden vom Abwasserzweckverband Zerbst kostenlos übernommen und bewirtschaftet.

6.3. Regenwasser

Das auf den Straßenflächen und den Dachflächen anfallende Regenwasser wird über eine Regenwasserleitung mit Anschluß an die öffentliche Regenwasserleitung in der Paul-Kmiec-Straße (siehe hierzu Pkt. 5 - Straßenbauplanung) abgeleitet.

6.4. Löschwasser

Eine Wasseraufnahme aus der Trinkwasserleitung zur ersten Brandbekämpfung kann ohne Garantie von Menge und Druck erfolgen.

Zur Sicherung des Bedarfes an Löschwasser stehen, im Umkreis von 300 Metern des geplanten Wohngebietes, die öffentlichen Löschwasserentnahmestellen der Stadt Zerbst am Standort - Sandenden/Ecke Steglitzer Weg und Paul-Kmiec-Straße zur Verfügung.

6. 5. Elektroversorgung

Von der Stromversorgung Zerbst GmbH liegt die schriftliche Zusage zur Versorgung des Wohngebietes mit Elektroenergie vor. Die Versorgung des geplanten Wohngebietes mit Elektroenergie ist, lt. Aussage der Stromversorgung Zerbst GmbH grundsätzlich möglich. Für den Anschluß der Wohnhäuser ist die "Anmeldung an das Niederspannungsnetz" durch eine eingetragene Elektrofirma erforderlich.

6.6. Gasversorgung

Das Wohngebiet kann nach schriftlicher Aussage der Erdgas Mittelsachsen GmbH mit Erdgas versorgt werden. Der Anschluß ist von der Paul-Kmiec-Straße oder von den Sandenden vorgesehen.

6.7. Telekom

Zur fernmeldetechnischen Versorgung des Planbereiches ist die Verlegung neuer Fernmeldeanlagen erforderlich.

6.8. Abfallbeseitigung

Auf der Grundlage des § 4 des Abfallgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (AbfG LSA) vom 14.11.1991 (GVBl. LSA Nr. 37/1991 S. 422) regeln die entsorgungspflichtigen Körperschaften durch Satzung den Anschluß- und Benutzungszwang für die Abfallentsorgung. Gemäß § 5 der Abfallentsorgungssatzung für den Landkreis Anhalt-Zerbst vom 10. Dezember 1996 besteht zur Abfallentsorgung der Anschluß- und Benutzungszwang.

Bei den Erschließungsarbeiten, beim Bau und der späteren Nutzung anfallende Abfälle sind entsprechend der Abfallentsorgungssatzung und Abfallgebührensatzung des Zweckverbandes Abfallwirtschaft Anhalt-Zerbst/Wittenberg vom 10.12.1996, beschlossen durch die Verbandsversammlung des Zweckverbandes Abfallwirtschaft am 10. Dezember 1996 zum 1. Januar 1997 (Beschlüsse 13/1/96 und 13/2/96) für das Gebiet des Landkreises Anhalt-Zerbst einer Verwertung bzw. Entsorgung zuzuführen.

Nicht wiedereinsatzbarer Bodenaushub ist in Absprache mit dem Amt für Naturschutz und Landschaftspflege, Wasser- und Abfallwirtschaft zu verbringen.

7. ATTLASTEN

Das zur Bebauung vorgesehene Grundstück wurde bisher als Garten genutzt. Innerhalb des Plangebietes sind keine Altablagerungen, Altstandorte oder Altlasten bekannt.

Eine Belastung durch Munition ist dem Kampfmittelbeseitigungsdienst nicht bekannt. Sollten während der Durchführung der Baumaßnahme Funde auftreten, so ist die zuständige Ordnungsbehörde und/oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu informieren, damit alle notwendigen Maßnahmen zur Entmunitionierung eingeleitet werden.

8. DENKMALSCHUTZ, DENKMALPFLEGE

Innerhalb des Bebauungsplangebietes sind keine Baudenkmäler vorhanden, Bodendenkmäler sind nicht bekannt.

Gemäß Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (§ 9 Abs. 3 DSchG LSA) sind im Fall, daß während der Bauausführung archäologische oder bauarchäologische Funde freigelegt werden, die bauausführenden Betriebe zur Einhaltung der gesetzlichen Melde- und Sicherungspflicht, um eine wissenschaftliche Untersuchung durch das zuständige Landesamt zu ermöglichen, verpflichtet.

Funde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmales dürfen bis zum Ablauf einer Woche nach Anzeige nicht verändert werden.

Der Beginn der Erdarbeiten am Bauvorhaben, ist 14 Tage vorher dem Landesamt für Archäologie anzuzeigen.

9. IMMISSIONSRICHTWERTE

Das Bebauungsgebiet grenzt im Osten an ein früher gewerblich genutztes Grundstück - Flurstück 16/1. Die gewerbliche Nutzung - Getränkegroßhandel, ist seit einiger Zeit stillgelegt

- Gesamtvollstreckung des Unternehmens.

Mit dem schalltechnischen Gutachten vom 28.04.1995, erstellt für den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1/94 in Zerbst - gleicher Geltungsbereich und mit Beschluß vom 20.11.1996 aufgehoben, hat der Gutachter schlüssig nachgewiesen, daß bei Wiederaufnahme eines Getränkegroßhandelsbetriebes auf dem Flurstück 16/1 schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräuschemission im Plangebiet nicht zu erwarten sind, wobei davon ausgegangen wird, daß kein nächtlicher Betrieb erfolgt.

Lt. Aussage der mit der Gesamtvollstreckung beauftragten Anwaltskanzlei - Rechtsanwälte Pluta, Geßler & Schoor, ist ein potentieller Nutzer der Gewerbefläche weiterhin noch nicht absehbar.



10. LANDSCHAFTSPFLEGE; GRÜNGESTALTUNG

Das zu Bebauung vorgesehene Gelände wurde bis September 1996 teilweise als Gartenfläche genutzt - die Gesamtfläche ist in einem stark verwilderten und ungepflegten Zustand.

Gemeinsam mit der Stadt Zerbst - Grünordnungsamt wurde eine Bestandsaufnahme erhaltenswerter Bäume vorgenommen und in den B-Plan aufgenommen.

Durch die geplante Bebauung müssen 4 erhaltenswerte Bäume entfallen. Als Ausgleich werden Ersatzpflanzungen innerhalb des Geltungsbereiches vorgenommen. Die Standorte sind im Bebauungsplan dargestellt.

Die Ersatzpflanzungen erfolgen entsprechend der Gehölzliste der Grünordnerischen Festsetzungen.

Das geplante Bauvorhaben stellt einen Eingriff im Sinne des § 8 Abs. 1 des NatSchG LSA dar. Der Eingriff ist grundsätzlich nicht vermeidbar, da das Bauvorhaben der Deckung des Wohnraumbedarfes der Bevölkerung dient.

Zur Minimierung des Eingriffs in die Natur, sind die befestigten Flächen auf ein notwendiges Maß beschränkt worden.

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen. Die Grundstücke verfügen über Vor- und Hausgärten.

Pro Grundstück ist ein Baum entsprechend der Gehölzliste zu pflanzen. Die Grundstücke mit Erhaltungsgebot sind davon nicht belastet.

Zur Sicherung des Naturhaushaltes wird das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern lt. Gehölzliste festgesetzt.

Zerbst, 31.05.99



Zerbst im August 1998

Zerbst, 19.11.98

