

BEBAUUNGSPLAN NR. 26
DER STADT ZERBST
„WOHNEN AM BRAUEREIWEG“
- 1. ÄNDERUNG -



BEGRÜNDUNG

Verfahrensbetreuung:

Ingenieurbüro Wasser und Umwelt
Bahnhofstraße 45
39261 Zerbst

April, 2006

1. **Aufstellungsnotwendigkeit**

Im Einfamilienhausbereich hat sich die Nachfrage dahingehend geändert, dass die Kunden größere Grundstücke bevorzugen und entsprechend größere Häuser bauen zu können. Eine diesbezügliche Marktanalyse hat, nach Angaben des Investors ergeben, dass die gewünschte Grundstücksgröße zwischen mindestens 450 m² bis 1.000 m² liegt.

Im B-Plan Nr. 26 sind Grundstücksgrößen von durchschnittlich 400 m² festgesetzt.

Die Stadt Zerbst möchte den Bebauungsplan Nr. 26 ändern, um ihn an die veränderte Marktsituation anzupassen.

Durch den Investor wurde aufgrund der geänderten Nachfragen die Aufteilung der Grundstücke neu vorgenommen.

Zudem wurde zwischen der Stadt Zerbst und dem Investor, LK Immobilien- und Verwaltungsgesellschaft mbH ein Vertrag über die Erschließung des Wohngebietes abgeschlossen. Der Erschließungsvertrag und die Änderung des Bebauungsplans werden aufeinander abgestimmt.

Die der Satzung zugrunde liegende planerische Konzeption wird nicht geändert. Es wird lediglich die Grundstücksausnutzbarkeit leicht räumlich verändert. Art und Maß der Nutzung bleiben unberührt.

Daher wird das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB zur Änderung des Bebauungsplans durchgeführt.

2. **Änderungen**

Die Begründung bezieht sich lediglich auf die Änderungen des Bebauungsplans Nr. 26 der Stadt Zerbst. Diese werden nachfolgend beschrieben und kurz begründet.

In den textlichen Festsetzungen der Planzeichnung werden die Änderungen schwarz gedruckt, wohingegen alle übernommenen Festsetzungen grau sind und ihre Gültigkeit beibehalten.

2.1. **Planungsrechtliche Festsetzungen**

Maß der baulichen Nutzung

Es wird ein Höchstmaß für die Traufhöhe von 5,50 m (gemessen ab dem tiefstangeschnittenen Punkt des natürlichen Geländes bis zur äußeren Schnittkante der Außenwand mit der Schnittkante) für Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt.

In der Planzeichnung wird die textliche Festsetzung 2.5.2 dahingehend geändert.

Verkehrsflächen

Um größere Baugrundstücke zu erhalten, muss Planstraße B um 5 m verschoben werden, wodurch sich die Längen der beiden Stichstraßen um 12,50 m verkürzen. Die Verkehrsflächen sind öffentlich.

Baugrenze

Das Baufeld wird entsprechend den Änderungen der Verkehrsflächen angepasst.

2.2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Aufgrund der hohen Nachfragen nach Walm- und Krüppelwalmdachformen sollen auch diese zugelassen werden.

Die textliche Festsetzung 3.1.1 wird dahingehend geändert, dass Flachdächer für Hauptgebäude unzulässig sind. Festsetzung 3.1.2 entfällt.

2.3 Maßnahmen zur Verwirklichung / Erschließung

Die Hauptleitungstrassen für die Medienträger werden in der Planzeichnung entsprechend dem Erschließungsvertrag festgesetzt und die entsprechenden Medien bezeichnet.

Im Brauereiweg werden die vorhandenen Medienträger dargestellt.

2.4 Landschaftspflege

Anpflanzen von Bäumen

Die am Brauereiweg gemäß B-Plan Nr. 26 vorgesehenen Bäume können aufgrund vorhandener Leitungsverläufe nicht auf den vorgesehenen Standorten gepflanzt werden. Entsprechend dem Erschließungsvertrag zwischen dem Investor und der Stadt Zerbst sind 12 Hochstämme zu pflanzen. Die Bäume sollen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans auf öffentlichen Flächen der Stadt Zerbst gepflanzt werden.

Die Ersatzmaßnahme umfasst das Pflanzen von 12 Bäumen der Baumart Winterlinde - *Tilia cordata* 'Greenspire', Hochstamm mit durchgehendem Leittrieb, Alleebaum, Pflanzgröße 14 – 16 cm Stammumfang einschließlich Fertigstellungs- und Entwicklungspflege, über den Zeitraum von 2 Jahren, beginnend ab Abnahme der Erschließungsanlage.

Vor Beginn der Pflanzung sind die Standorte für die Bäume mit den Versorgungsträgern (Stromversorgung Zerbst und Erdgas Mittelsachsen GmbH Schönebeck) abzustimmen, um die Sicherheitsabstände zu vorhandenen Leitungen einzuhalten.

Ort der Ersatzmaßnahme: Gemarkung Zerbst, Flur 2, Flurstück 395 – Lindenplatz

Zur Sicherung der Durchführung der Ersatzmaßnahme wurde zwischen dem Landkreis Anhalt-Zerbst und der Stadt Zerbst ein öffentlich-rechtlicher Vertrag gemäß § 11 BauGB geschlossen, der am 27.03.2006 unterzeichnet wurde.

Die Kosten der Ersatzmaßnahme trägt der Investor. Diesbezüglich wurde der bestehende Erschließungsvertrag vom 28.11.2005 am 28.03.2006 geändert.

3. Hinweise der Träger öffentlicher Belange

Wassergesellschaft Börde-Westfläming mbH - WBW, Magdeburg

Die Erschließung des Baugebietes mit Trinkwasser ist durch den Vorhabensträger vorzubereiten, durchzuführen und zu finanzieren.

Dazu wird ein Erschließungsvertrag zwischen dem Vorhabensträger und der WBW mbH abgeschlossen, da er die Voraussetzung für die Einbindung, die Anschlussgenehmigungen und die Grundlage für die spätere Übernahme und Unterhaltung der Versorgungsleitungen durch die WBW mbH ist.

Die Anbindung der Trinkwasserleitung hat im Brauereiweg an die Leitung DN 100 AZ und im bestehenden „Wohngebiet an der Brauerei“ zu erfolgen.

Die Projektierung des Leitungsnetzes ist hinsichtlich der Anbindepunkte, der Leitungsführung, des Materialeinsatzes, der Hydrantenanordnung, der Leitungsüberdeckung etc. mit der WBW mbH abzustimmen.

Die Projektierung ist Bestandteil des Erschließungsvertrages.

Vor Baubeginn sind der WBW mbH ein koordinierter Trassenplan und ein Regelprofil der Leitungsverlegung zur Bestätigung vorzulegen.

Die WBW mbH besteht auf der Möglichkeit einer Bauabfolgekontrolle.

Zur Sicherung der allgemeinen Grundversorgung mit Löschwasser hat sich die WBW mbH in einem Vertrag vom Mai 1999 zwischen WBW mbH und der Stadt Zerbst verpflichtet, diese durch die Errichtung von Hydranten mit Anschluss an das Trinkwasserversorgungssystem zu gewährleisten.

Im Zusammenhang mit Reparaturen am Leitungsnetz oder durch Frosteinwirkungen kann die Versorgung eingeschränkt oder notfalls eingestellt werden.

Das Anbringen von Schieber- und Hydrantenschildern ist von den Eigentümern der Grundstücke und Gebäude zu dulden.

Der Anschluss der einzelnen Gebäude ist von den Anliegern separat zu beantragen.

Abwasserzweckverband Elbe-Fläming - AWZ

Erweiterungen oder Änderungen des vorhandenen Leitungsbestandes durch den AWZ sind nicht vorgesehen.

Die Erschließung des Baugebietes mit Abwasserentsorgungsleitungen und die Verlegung der Anschlussleitungen zum vorhandenen Kanalbestand sind durch den Vorhabensträger vorzunehmen. Dazu wird ein Erschließungsvertrag zwischen dem Vorhabensträger und dem AWZ abgeschlossen.

Die Anbindung der Schmutzwasserentsorgungsleitung ist in der Paul-Kmiec-Straße vorzunehmen. Die Projektierung der Abwasserentsorgung ist mit dem AWZ abzustimmen.

Eine spätere kostenfreie Übergabe der Schmutzwasserkanalisation an den Abwasserzweckverband ist unter Einhaltung folgender Auflagen bzgl. der Projektierung vorgesehen:

- die Vorlage und Genehmigung der Projektunterlagen für die Abwasserentsorgung vor Baubeginn an und durch den AWZ Elbe-Fläming;
- die Übergabe der geforderten Nachweise und Dokumentationen in einem mängelfreien und fachgerechten Kanalbau, bestehend aus
 - Bestandsplan M 1 : 500 mit Flurstücksgrenzen (3-fach) und digital auf Datenträger im dxf-Format nach Vorgabe;
 - Materialnachweise für Rohre und Schächte;
 - Nachweis der durchgeführten Dichtheitsprüfungen entsprechend DIN EN 1610 und DIN 4279;
 - Protokoll einer Kanal-TV-Befahrung;
 - Betriebsanleitung, Dokumentation und Schlüssel für Pumpstation und Schaltanlage;
 - Durchführung einer technischen Abnahme vor Ort.

- Flurstücksplan und Eigentümerliste;
- Nachweis der Anliegerstraßen als öffentliche Verkehrsflächen;
- Nachweis des Investitionswertes durch Rechnungskopien;
- Nachweis der Gewährleistungsbürgschaft über 5 Jahre.

Die Grundstücksanschlüsse an das Abwasserleitungsnetz sind von den Anliegern separat zu beantragen.

4. Flächenbilanz

Für die geplanten Nutzungen ergibt sich folgende digital ermittelte Flächenbilanz:

Art der Nutzung	GRZ	Fläche	max. Versiegelung
WA	0,4	6.551 m ²	3.931 m ²
Erschließungsstrassen		946 m ²	946 m ²
Anbindung Brauereiweg		759 m ²	400 m ²
Planung Gesamt			5.277 m ²
Bestand Gesamt		8256 m ²	7450 m ²
Differenz Planung – Bestand =			-2.173 m ²

Zerbst,
den

.....
Voßfeldt
Ingenieurbüro
Wasser und Umwelt

