

B e g r ü n d u n g

Bebauungsplan “Wiesewitz / Goethestraße“, Brehna

- 1. Entwurf zur Aufstellung -

Entwurfsverfasser:

Ingenieurbüro Ladde

OT Bitterfeld, Binnengärtenstraße 10

06749 Bitterfeld-Wolfen



Begründung: Bebauungsplan "Wiesewitz/ Goethestraße", Brehna

- 1. Entwurf zur Aufstellung -

Auftraggeber:

Stadt Brehna
über
VG Bitterfeld-Wolfen
OT Bitterfeld
Am Markt 7
06749 Bitterfeld-Wolfen

Entwurfsverfasser:

Ingenieurbüro Ladde
OT Bitterfeld
Binnengärtenstraße 10
06749 Bitterfeld-Wolfen

Telefon: 03493/ 338090
Telefax: 03493/ 3380929
Internet: www.ISO-Ladde.de
E-Mail: info@iso-ladde.de

1. Planzeichnung (Teil A)

- zeichnerische Darstellung
- Planzeichenerklärung
- Textliche Festsetzung
- Verfahrensnachweis

2. Text (Teil B)

- Verfahrensnachweis
- Begründung zum 1. Entwurf
- Abwägung / Prüfungsergebnis
- Beschluss

Anlagen

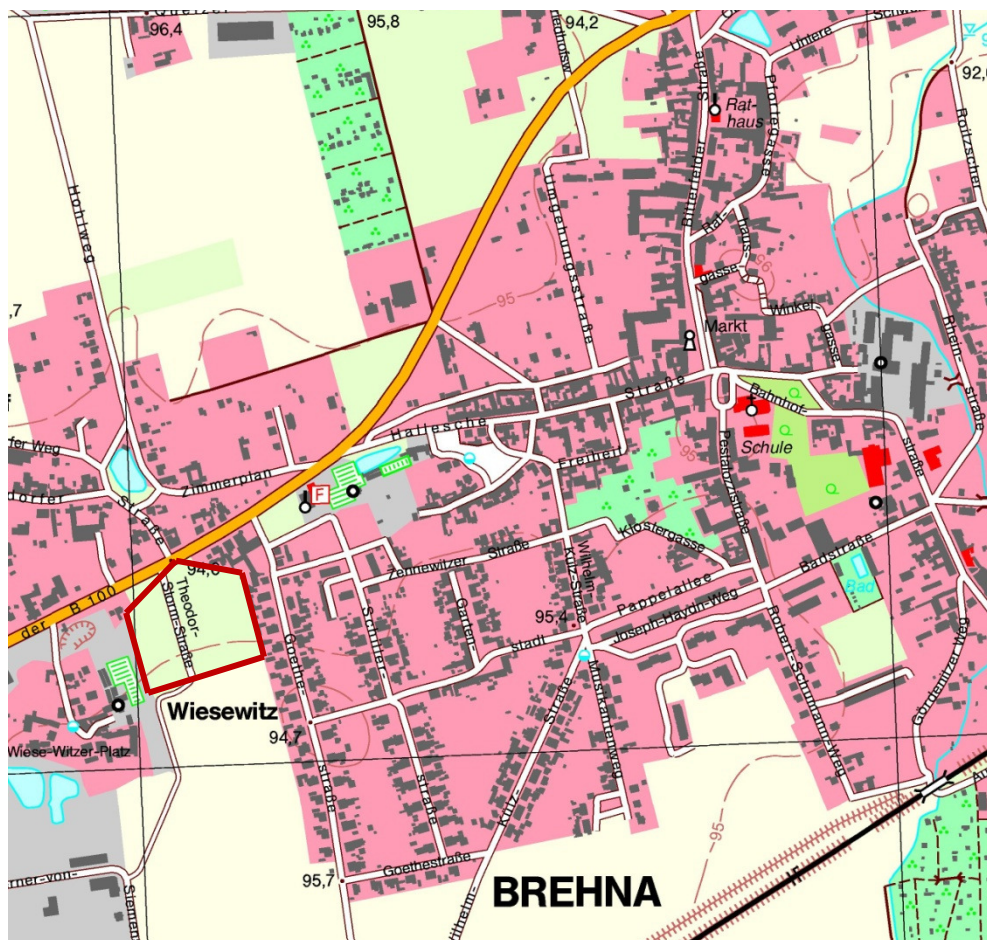
- Beschlüsse / Bekanntmachungen

2.1 Begrenzung des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan wird begrenzt:

- Nördlich:
durch die ehemalige Bundesstraße 100
- Westlich:
durch das Wohngebiet Wiesewitzer Platz
- Südlich:
durch landwirtschaftliche Nutzfläche
- Östlich:
durch die vorhandene Wohnbebauung Goethestraße

Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches sind dem Bebauungsplan zu entnehmen.



Darstellung auf der Grundlage der Topographischen Karte 1:10.000 (DTK) 4439 NW

Erlaubnis zur Vervielfältigung und Verbreitung erteilt durch das Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt vom 25.03.2008

Erlaubnisnummer: LVermGeo / A9-156-2008-07

2.2 Jetzige Nutzung des Planbereiches

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Wohnbebauung der Stadt Brehna. Im Jahr 1992/93 wurde ein vorhabensbezogener Erschließungsplan erstellt und zum Teil umgesetzt. Es wurden bereits 2 Gebäude im Rohbau errichtet.

2.3 Begründung der Planung

Das Wohngebiet soll den heutigen Gegebenheiten angepasst werden. Erschließungsträger ist die Aqua GmbH. Das Grundkonzept soll beibehalten werden.

Das Bebauungsgebiet "Wiesewitz/ Goethestraße" liegt an der ehemaligen B 100. Es wird durch die Siedlungsgebiete Goethestraße und Wiesewitzer Platz begrenzt und befindet sich auf der Flur 8 mit dem Flurstück 561/177 und der Flur 4 mit den Flurstücken 52/24 bis 52/31, 51/33 bis 52/43, 179/52.

Ein erster Versuch dieses Baugebiet zu planen und zu bebauen scheiterte zum Ende der 90er Jahre.

Die aus diesem Versuch gebliebene Struktur der Erschließung soll in der Neubepanung des Gebietes integriert werden. Die vorhandene Bausubstanz soll weitestgehend erhalten bleiben und fortgeführt werden.

Bei der Neubepanung des Gebietes soll sowohl Mietwohnungsbau in Form von Mehrfamilienhäusern als auch Wohnungseigentum in Form von Einfamilienhäusern, Doppelhäusern und Reihenhäusern entstehen. Nach einer Analyse des Wohnungsbedarfes in Brehna wurde besonders im Bereich der Mietwohnungen ein hoher Bedarf festgestellt. Dem soll bei der Erstellung der Bebauungsplanes Rechnung getragen werden. Im Wohngebiet können ca. 150 Wohnungen geschaffen werden.

Mit dem Aufstellungsbeschluss wurde die Erstellung in vereinfachter Form nach § 13a „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ BauGB festgelegt. Dabei wird auf eine Umweltprüfung und die damit verbundenen Verfahrensschritte verzichtet. Mit dem Bebauungsplan wird eine Nachverdichtung und Wiedernutzbarkeit der Fläche erzielt. Die Grundfläche beträgt weniger als 20.000 Quadratmeter. Die Größe der Grundfläche der baulichen Anlagen beträgt 14.000 m².

Die Stadt Brehna ist als Grundzentrum eingestuft, aus städtebaulicher Sicht ist eine Entwicklung über die örtlichen Bedürfnisse hinaus möglich. Grundzentren sind als Standorte zur Konzentration von Einrichtungen der überörtlichen Grundversorgung mit Gütern und Dienstleistungen sowie der gewerblichen Wirtschaft zu sichern und zu entwickeln. Der Bebauungsplan „Wiesewitz/Goethestraße“ dient der Weiterentwicklung schon zum Teil bebauter Flächen und stimmt mit den Zielen der Raumordnung überein.

Im Parallelverfahren wird der Flächennutzungsplan weiterentwickelt und zur Planreife gebracht. Im Flächennutzungsplan ist diese Fläche als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Die Erschließung hinsichtlich Verkehr und aller Medien ist gesichert. In der Hauptachse wurden die Ver- und Entsorgungsleitungen bereits verlegt.

Die Löschwasserversorgung wird über das öffentliche Trinkwassernetz und einen zusätzlichen Löschwasserbrunnen abgesichert.

Die Zufahrt zum Wohngebiet erfolgt von der ehemaligen B 100 über eine vorhandene öffentliche Einmündung. Der Ausbauzustand wird im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen verbessert.

Der „Außenring“ der geplanten Bebauung soll I-II-geschossig werden und innen III-geschossig. Die vorhandene Bebauung soll weiter ausgebaut und nachgenutzt werden.

Die Verkehrsflächen werden als verkehrsberuhigte Bereiche ausgewiesen. Auf der Fahrbahn darf in markierten Stellflächen geparkt werden. Festgesetzt werden 14 Stellplätze für das gesamte Wohngebiet. Die vorhandene Tiefgarage wird für die zu schaffenden Mietwohnungen in den beiden vorhandenen Gebäuden genutzt und befindet sich innerhalb der Baufeldgrenzen.

2.4 Textliche Festsetzungen

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

- a) Es handelt sich um ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO.
- b) Ausnahmsweise zulässig sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe nach § 4 (3) 1 und 2 BauNVO.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

WA 1

- a) Die Grundflächenzahl ist auf 0,4 festgesetzt.
- b) Die Geschoßflächenzahl ist auf ein Höchstmaß von 0,8 beschränkt.
- c) Die Zahl der Vollgeschosse beträgt maximal zwei.

WA 2

- a) Die Grundflächenzahl ist auf 0,4 festgesetzt.
- b) Die Geschoßflächenzahl ist auf ein Höchstmaß von 1,2 beschränkt.
- c) Die Zahl der Vollgeschosse beträgt mindestens zwei bis maximal drei.

WA 3

- a) Die Grundflächenzahl ist auf 0,4 festgesetzt.
- b) Die Geschoßflächenzahl ist auf ein Höchstmaß von 1,2 beschränkt.
- c) Die Zahl der Vollgeschosse beträgt maximal drei.

- 1.3 Anschluss an Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)
- a) Einfriedungen müssen einen Mindestabstand von 0,50 m zu den äußeren Fahrbahnrändern einhalten.
 - b) Einfriedungen dürfen bis zu einer Höhe von 1,20m zu öffentlichen Flächen ausgebildet werden.
- 1.4 Flächen für Nebenanlagen sowie Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) 4 BauGB)
- a) Je Wohneinheit wird ein Stellplatz als Mindestanforderung festgesetzt.
 - b) Die Stellplätze für Eigenheime sind grundsätzlich innerhalb der Grundstücksgrenze vorzusehen.
 - c) Die Stellplätze der Eigenheime können als Carports ausgebildet werden, jedoch mit einem Abstand von mind. 3,00m vom äußeren Fahrbahnrand.
 - d) Der Mindestabstand der Garagen vom äußeren Fahrbahnrand beträgt 5,00m.
- 1.5 Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)
- a) Die nicht überbauten und nicht separat als Flächen für Stellplätze oder Verkehrswege festgesetzten Flächen sind als Grünflächen anzulegen.
 - b) Einfriedungen zum öffentlichen Straßenraum sind nur mittels Heckenpflanzungen unter Verwendung heimischer Arten zulässig (Pflanzliste 3).
- 1.6 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) 25a und b BauGB)
- a) Für die in der Planzeichnung festgesetzten Baumpflanzungen entlang der Planstraßen sind Bäume aus der Pflanzliste 1 vorzusehen.
 - b) Auf jedem Privatgrundstück ist pro 200 m² mind. ein Baum der Pflanzliste 2 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

1.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)

Für die Dachentwässerung ist so weit wie möglich eine natürliche Versickerung auf dem Grundstück zu gewährleisten (z.B. Grabensystem, naturnahes Rückhaltebecken, Sammlung in Zisternen zur Wiederverwendung bei der Bewässerung von Freiflächen). Eine Vernässung des Grundstückes ist durch geeignete Zusatzmaßnahmen zu verhindern.

2 Pflanzliste

Ausgleichsmaßnahmen sind durch die Pflanzung von Bäumen entlang den Erschließungsstraßen festgesetzt, sowie die Begrünung der fußläufigen Verbindung im östlichen Bereich und dem privaten Grünstreifen an der östlichen Grenze des Bebauungsplanes. Diese Grünflächen können mit den aus den nachfolgenden Pflanzlisten zu verwendenden Gehölzen gestaltet werden.

Liste 1 - Bäume Wuchshöhe 5 - 10m

Carpinus betulus	Säulen-Hainbuche
“Fastigiata Monument“	
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Malus sylvestris	Holzapfel, Wildapfel
Prunus padus	Traubenkirsche
Pyrus communis	Holzbirne, Wilder Birnbaum
Robinia neomexicana	Halbhohe Strauchakazie
Sorbus intermedia “Brouwers”	Schmalkronige Mehlbeere

Liste 2 - Bäume in den Hausgärten

Corylus avellana	Wald-Hasel, Haselnuss
Hippophae	Sanddorn
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Sorbus arnoldiana	Eberesche
Obstgehölze: Apfel, Birne, Kirsche, Pflaume	

Liste 3 - Sträucher

Carpinus betulus	Weißbuche - Heckenelement
Cornus sanguinea	Gemeiner Hartriegel
Prunus spinosa	Schlehdorn, Schwarzdorn
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa div. Spec.	Rosen-Arten
Salix cinerea	Asch-Weide
Salix purpurea	Hänge-Purpur-Weide
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Liste 4 - Klimm- und Kletterpflanzen

Clematis spec.	Waldreben-Arten
Hedera helix	Kleinblättriger Efeu
Humulus lupulus	Hopfen
Lonicera periclymenum	Wald-Geißblatt
Parthenocissus quinquefolia	Mauerwein
“Engelmannii”	
Parthenocissus tricuspidata	Selbstklimmer
“Veitchii”	

2.5 Immissionsschutz - ökologische Ausgleichsflächen-kompensation

Auf der Grundlage der Bundesimmissionsschutzverordnung ist der Verursacher verpflichtet, die Immissionsbeschränkungen einzuhalten sowie Maßnahmen zum Schutz zu tragen.

2.6 Verkehrserschließung

Mit der Anbindung des Wohngebietes an die ehemalige Bundesstraße 100 ist die Verkehrserschließung gesichert.

2.7 Entwässerung

Das Schmutzwasser wird über das öffentliche Kanalnetz dem Gemeinschaftsklärwerk Bitterfeld/ Wolfen zugeführt.

Niederschlagswasser, welches von Dachflächen und versiegelten Flächen anfällt, soll in gereinigter Form der Versickerung zugeführt bzw. in Zisternen, Teichen usw. zur weiteren Nutzung zwischengespeichert werden. Eine Vernässung der Grundstücke ist durch den Bauherren durch geeignete Maßnahmen zu verhindern.

2.8 Versorgung mit Trinkwasser / Löschwasser

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt durch das Leitungsnetz der MIDEWA GmbH Niederlassung Muldenaue-Fläming.

Im Plangebiet wird ein Löschwasserbedarf von 96 m³/h für einen Zeitraum von 2 Stunden festgesetzt. Aus dem Leitungsnetz des Versorgungsträgers kann die Grundversorgung abgedeckt werden. Die Differenz zur erforderlichen Löschwassermenge wird über einen Löschwasserbrunnen an der Einfahrt zum Wohngebiet sichergestellt. An der Einfahrt zum Wohngebiet wird eine Fläche für die Feuerwehr als Bewegungsfläche und Standort Löschwasserbrunnen festgesetzt.

2.9 Gas und Elektrizität

Die Versorgung mit Gas und Elektroenergie ist durch die Versorgungsunternehmen MITGAS und enviaM gesichert.

2.10 Bodenordnung

Die Flächen für die Planungen sind durch den Erschließungsträger als Eigentümer gesichert.

2.11 Kosten

Die Erschließungskosten sind durch den Erschließungsträger zu tragen.

Der 1. Entwurf zur Aufstellung wurde aufgestellt durch:

Ingenieurbüro Ladde

OT Bitterfeld

Binnengärtenstraße 10

06749 Bitterfeld-Wolfen

Bitterfeld, September 2008