

Gemeinde Sandersdorf

Bebauungsplan Nr. 17 "An der Eisenbahn"

SATZUNG

Planzeichnung
Textliche Festsetzungen
Begründung
Erläuterungen zur Grünplanung
Umweltbericht

Juni 2005

Gemeinde Sandersdorf

Juni 2005

Begründung der Satzung

Die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 17 für die Wohnbebauung "An der Eisenbahn" in Sandersdorf wird wie folgt begründet.

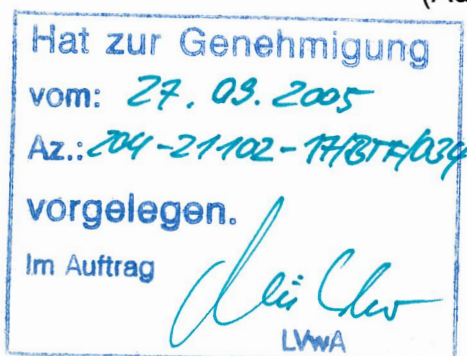
Der räumliche Geltungsbereich des Planentwurfes befindet sich beidseitig der Bahnhofstraße, südlich der Gleisanlagen der Bahnstrecke Bitterfeld-Stumsdorf am Bahnhof in Sandersdorf.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Gemarkung Sandersdorf und umfaßt die Flurstücke 235, 17/2 aus Flur 4 sowie Flurstücke 66 und 242 aus Flur 5 und Teile der Flurstücke 74/1 und 73/8 (Bahnhofstraße).

Planungshoheit: Gemeinde Sandersdorf
Bahnhofstraße 2
06792 Sandersdorf

Entwurfsverfasser: Thieme & Sparfeld GmbH
Architekten und Ingenieure
Halberstädter Straße 12
06112 Halle/ Saale
Tel. 0345 / 3880965

Anlage: - Lage im Siedlungsraum
(Auszug aus topografischer Karte)



<u>Inhaltsverzeichnis</u>	Seite
A. Vorbemerkungen	3
1. Gesetzliche Grundlage	3
2. Ziele der Raumordnung	4
B. Planungsrechtliche Voraussetzungen	5
1. Verfahren	5
2. Erforderlichkeit der Aufstellung	5
3. Realisierung	6
C. Beschreibung des Baugebietes	7
1. Lage, Größe, Infrastruktur	7
2. Bestand und Eigentumsverhältnisse	7
3. Gegenwärtige Nutzung	9
D. Geplante bauliche Nutzung	11
E. Erschließung / Ver- und Entsorgung	12
1. Verkehrserschließung	12
2. Schmutzwasser	12
3. Trinkwasser/Löschwasser	13
4. Regenwasser	13
5. Elektroenergieversorgung	14
6. Telekommunikation	14
7. Gasversorgung	14
F. Naturhaushalt	15
1. Darstellung von Art und Umfang des Eingriffes	16
2. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	17
G. Immissionsschutz	19
1. Lärmimmission	19
2. Luftimmission	20
H. Gewässerschutz	20
I. Zusammenfassung	21

A. Vorbemerkungen

1. Gesetzliche Grundlage

Die Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes bildet das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414).

Zugehörige Verordnungen sind:

- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 23.01.1990
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990
- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt vom 9. Febr. 2001, zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.07.2004 (GVBl. LSA Nr. 39/2004)

Folgende Bundes- und Landesgesetze wurden bei der Planung hinzugezogen:

- Regionales Entwicklungsprogramm (REP) für den RB Dessau vom 30.01.1996
- Änderung des REP vom 21.03.2000
- Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 (BauRoG) vom 18. August 1997 (BGBl. I S. 2081), geändert durch Gesetz vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1313)
- Bundesimmissionsschutzgesetz BImSchG i.d.F. der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830)
- 4. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
- 4. BImSchV
- 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
- 16. BImSchV
- DIN 18005 Schallschutz im Stb. Beiblatt 1
- Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193)
- Naturschutzgesetz NatSchG LSA vom 23. Juli 2004 (GVBl. LSA Nr. 41/2004)
- Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 21. Okt. 1991 (GVBl. LSA Nr. 33/1991), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.08.2002
- Landesplanungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (LPLG) vom 28. April 1998 (GVBl. LSA Nr. 16/1998), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 27. August 2002 (GVBl. LSA Nr. 47/2002)
- Gesetz über den Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA) vom 23. August 1999 (GVBl. LSA Nr. 28/1999)
- Regionales Teilgebietsentwicklungsprogramm für den Planungsraum Goitzsche (MBL LSA Nr. 42/1997)
- Bodenschutz-Ausführungsgesetz BodSch AG LSA vom 02. April 2002
- Verordnung über die Bodenordnung nach dem BauGB (VO Bod) vom 31.10.1991, zuletzt geändert durch Verordnung vom 19.03.2002 (GVBl. S. 130)
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I. S. 502)

2. Ziele der Raumordnung

Für die Bauleitplanung besteht gemäß § 1 Abs. 4 BauGB eine Anpassungspflicht an die Ziele der Raumordnung.

Am 30.01.1996 wurde durch die Landesregierung das Regionale Entwicklungsprogramm (REP) für den Regierungsbezirk Dessau beschlossen. Damit ist eine Grundlage für die Beurteilung der Planungsvorhaben in den Gemeinden geschaffen. Für die Bauleitplanung besteht gemäß § 1 Abs. 4 BauGB eine Anpassungspflicht an die Ziele der Raumordnung.

Gegenwärtig stellt die Regionale Planungsgemeinschaft Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg einen Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion auf. Bis zum Inkrafttreten des Regionalen Entwicklungsplanes ist weiterhin das Regionale Entwicklungsprogramm (REP) für den Regierungsbezirk Dessau vom 30. Januar 1996 (MBI. LSA Nr. 22/1996 S. 557) zuletzt geändert am 21.03.2000 (MBI. LSA Nr. 11/2000 S. 331) die Rechtsgrundlage.

Die Gemeinde Sandersdorf ist im REP weder als Siedlungsschwerpunkt noch als Grundzentrum ausgewiesen. Sie muß sich daher hinsichtlich der Bauflächen- ausweisung unter Berücksichtigung der Bevölkerungsentwicklung auf den Eigen- bedarf beschränken.

Nach dem festgestellten Entwurf des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Sandersdorf befindet sich das Plangebiet in einem als Mischgebiet ausgewiesenen Bereich von ca. 13 ha Größe. Die Entwicklung von ca. 0,83 ha als Wohnbaufläche widerspricht nicht den zulässigen Nutzungen in einem Mischgebiet.

Mit der Ausweisung von ca. 0,83 ha Baufläche und der Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 ist der Bebauungsplan Nr. 17 mit den Zielen der Raumordnung und Regionalplanung vereinbar.

B. Planungsrechtliche Voraussetzungen

1. Verfahren

Der Gemeinderat Sandersdorf hat für das Gebiet "An der Eisenbahn" am 08.07.2004 in öffentlicher Gemeinderatssitzung die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen, um bauplanungsrechtliche Voraussetzungen für die Erschließung und Bebauung zu schaffen. Der Beschluß wurde im Amtsblatt der Gemeinde am 16.07.2004 öffentlich bekanntgemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 (1) Satz 1 BauGB in Form einer öffentlichen Auslegung in der Zeit vom 13.12. 2004 bis 20.01.2005 durchgeführt, um die im Flächennutzungsplanentwurf enthaltenen Informationen weiter auszuspezifizieren. Parallel dazu erfolgte die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

Der dann erarbeitete Entwurf des Bebauungsplanes wurde im Rahmen der formalen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB vom 14.03.2005 bis zum 20.04.2005 öffentlich ausgelegt.

Eine Verfahrensübersicht über die Aufstellung o.g. Bebauungsplanes wird dem fertiggestellten Bebauungsplan als Anlage beigelegt.

Die Verfahrensvermerke und textlichen Festsetzungen werden mit auf die Plan-ausfertigung des Satzungsexemplars aufgebracht. Damit ist gewährleistet, dass Zeichnung und Text auch für den Laien immer im Zusammenhang zu sehen sind.

2. Erforderlichkeit der Aufstellung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im Flächennutzungsplanentwurf der Gemeinde Sandersdorf innerhalb einer Mischbaufläche.

Gemäß § 6 BauNVO dienen Mischgebiete gleichermaßen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Die im FNP-Entwurf an der betreffenden Stelle ausgewiesene Mischbaufläche hat eine Größe von ca. 13 ha; das durch den Bebauungsplan Nr. 17 zu beplanende Gebiet nur eine Größe von ca. 0,83 ha. Die hier geplante Wohnbebauung ist somit flächenmäßig als sehr untergeordnet anzusehen, so dass einer Durchmischung der Nutzungsarten in der zukünftigen weiteren schrittweisen Planung für dieses Gesamtgebiet nichts im Wege steht.

Demnach wird der Bebauungsplan Nr. 17 gemäß § 8 (2) BauGB vollständig aus dem Flächennutzungsplanentwurf entwickelt.

Die Flurstücke 235, 17/2 aus Flur 4 sowie Flurstücke 66 und 242 aus Flur 5 der Gemarkung Sandersdorf befinden sich im Privateigentum.

Da sich die Flurstücke 235 und 17/2 westlich und die Flurstücke 66 und 242 östlich

der Bahnhofstraße befinden, wird ein Teil der Flurstücke 74/1 und 73/8 (Bahnhofstraße) in den Geltungsbereich des Plangebietes mit einbezogen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll das Planungsrecht für eine Wohnbebauung hergestellt werden. Der Bebauungsplan Nr. 17 dient folgenden Zielen und Zwecken:

- Schaffung bauplanungsrechtlicher und bauordnungsrechtlicher Gesetzlichkeiten für die bauliche Nutzung und sämtliche bauliche Maßnahmen für dieses Baugebiet
- Ermittlung von grünordnenden Maßnahmen zur Kompensierung des Eingriffs

3. Realisierung

Es besteht großes Interesse, die Flurstücke 235, 17/2, 66 und 242 als Wohnbauland zu entwickeln. Dieses Anliegen wurde an die Gemeinde Sandersdorf herangetragen. Es steht in Übereinstimmung mit den gemeindlichen Interessen zur Entwicklung der Ortschaft Sandersdorf.

Die betreffenden Flurstücke sind zum Teil mit seit längerer Zeit nicht mehr genutzten Gebäuden in unterschiedlichen Stadien des Verfalls bebaut, die einen negativen Einfluß auf das Ortsbild ausüben. Die Neuversiegelung von Flächen im Rahmen der geplanten Bebauung wird daher zu einem nicht unerheblichen Teil durch den Abriss der desolaten Gebäudesubstanz kompensiert.

Da ausschließlich die Gemeinde Planungshoheit über die Flächen ausüben kann, obliegt es der Entscheidung der Gemeinde, über die Aufstellung eines Bebauungsplanes zu befinden.

Die Gemeinde Sandersdorf hat nach § 11 BauGB die Möglichkeit, einem Dritten durch einen städtebaulichen Vertrag die Vorbereitung und Durchführung der städtebaulichen Maßnahmen zu übertragen. Die Gemeinde Sandersdorf bindet für die Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 17 „An der Eisenbahn“ einen Dritten.

C. Beschreibung des Baugebietes

1. Lage, Größe, Infrastruktur

Das Baugebiet liegt in Zentrumsnähe der Gemeinde Sandersdorf. Westlich des Gebietes befindet sich eine Kleingartenanlage. Im Norden verläuft in Ost-West-Richtung die Bahnstrecke Bitterfeld - Stumsdorf. Die Gleisanlage bildet die Nordgrenze des Plangebietes.

Das Plangebiet ist in seinem östlichen Teil (östlich der Bahnhofstraße) durch eine Mauer von den Bahnanlagen getrennt. Nördlich der Gleise befindet sich der ehemalige Bahnhof von Sandersdorf und weitere Wohn-Misch-Bebauung aus mehrgeschossigen Gebäuden. Nach Westen schließen Gartengrundstücke mit Wohnbebauung an. Auf der Südseite setzt sich die weitere Wohn-Misch-Bebauung der Gemeinde Sandersdorf fort, beginnend mit einer Gaststätte auf der Ostseite der Bahnhofstraße. Der östliche Teil des Plangebietes ist fast vollständig von Mauern umschlossen.

Der westliche Teil des Plangebietes grenzt nur im Zufahrtsbereich unmittelbar an die Bahnhofstraße. Die eigentliche Baufläche ist durch die Bebauung (zweigeschossige, einzeln stehende Wohnhäuser) entlang der Westseite der Bahnhofstraße von dieser Straße getrennt.

Das Plangebiet umfasst ca. 0,83 ha Grundfläche. Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die vorgesehene Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 begrenzt.

Das Gelände selbst wird durch die mittig gelegene, in Nord-Süd-Richtung verlaufende Bahnhofstraße sowie zwei neu anzulegende, nach Osten und Westen von der Bahnhofstraße abzweigende Planstraßen erschlossen.

Durch die geplante Bebauung wird ein städtebaulicher Mißstand beseitigt, der durch den Verfall der dort vorhandenen, seit Jahren ungenutzten Bausubstanz und Außenbereiche entstanden ist.

Unter Punkt E - Erschließung wird näher auf die einzelne Ver- und Entsorgung wie Wasser, Abwasser oder Regenwasser eingegangen.

2. Bestand und Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke 235, 17/2 der Flur 4 sowie die Flurstücke 66 und 242 der Flur 5 der Gemarkung Sandersdorf befinden sich im Privateigentum.

Baulichkeiten oder Flächen, die dem Denkmalschutz unterstehen, sind im Baugebiet nicht vorhanden. Nach dem derzeitigen Kenntnisstand sind im Plangebiet keine archäologischen Kulturdenkmale bekannt.

Dennoch wird auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht im Falle unerwarteter archäologischer Funde oder Befunde hingewiesen. Nach § 9 (3) des

Denkmalschutzgesetzes für Sachsen-Anhalt sind Funde mit Merkmalen eines Kulturdenkmals unverändert zu lassen, eine wissenschaftliche Untersuchung der Funde ist zu ermöglichen.

Altlasten

Altlastverdächtige Flächen sind Grundstücke, auf denen Abfälle behandelt, gelagert oder abgelagert worden sind (Altablagerungen) oder Grundstücke stillgelegter Anlagen (Altstandorte), bei denen der Verdacht besteht, dass schädliche Bodenveränderungen oder Gefahren für die Allgemeinheit hervorgerufen werden. Der Handlungsbedarf für Altlasten ergibt sich aus Angaben einer beprobungslosen Erstbewertung.

Im Plangebiet selbst ist nach gegenwärtigem Kenntnisstand ein Altstandort, im Altlastenkataster des Landkreises Bitterfeld mit der Kataster-Nummer 5194 registriert, bekannt:

In der ehemaligen Reparaturwerkstatt Nuckelt wurden seit 1939 Autos und Motorräder repariert. Ergebnisse von Bodenuntersuchungen zu dieser Fläche liegen dem Landkreis jedoch nicht vor. Bei Bauarbeiten auf der Fläche ist zu beachten, dass die Entsorgung und der Wiedereinbau von Aushubmaterial entsprechend der "Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen / Abfällen", Mitteilungen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 vom 06.11.1997, aktualisiert in der Fassung vom 06.11.2003, zu erfolgen hat. (Auszug aus Stellungnahme LK Bitterfeld vom 14.09.2004).

Sollten während der Bauarbeiten durch organoleptische Auffälligkeiten (z.B. Geruch, Färbung des Bodens) Hinweise auf weiteren Altlastverdacht gefunden werden, ist die untere Abfallbehörde des Landkreises Bitterfeld einzubeziehen.

Kampfmittelverdachtsflächen

Bei Tiefbauarbeiten und sonstigen erdeingreifenden Maßnahmen hat grundsätzlich eine Abprüfung der Flächen auf Kampfmittelfreiheit zu erfolgen. Nach bisherigen Erkenntnissen ist das Plangebiet nicht als Kampfmittelverdachtsfläche eingestuft.

Abfall

Die abfall- und bodenschutzrechtliche Zuständigkeit liegt bei der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Bitterfeld.

Während der Bauphase ist auf eine rechtskonforme Erdstoff- und Abfallhaltung zu achten. Bei der Erdstoffhaltung wird zwischen Mutterboden und Bodenaushub (nach DIN 180196) unterschieden. Der Mutterboden muss nach § 202 BauGB und des BBodSchG §§ 1, 2 und 4 in seiner Funktion erhalten bleiben und somit einer weiteren Verwendung zugeführt werden. Für den Einbau von Bodenaushub gelten die Zuordnungswerte nach LAGA (Technische Regeln für die Verwertung, vom 06.11.1997, in der derzeit gültigen Fassung), wobei der Einbau von Bodenaushub auf dem Grundstück nur mit Gehalten $\leq Z 0$ zulässig ist.

Der anfallende Bodenaushub ist in Abstimmung mit der zuständigen unteren

Abfallbehörde des Landkreises Bitterfeld unter Beachtung des KrW-/AbfG (Kreislaufwirtschafts - und Abfallgesetz) ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten. Das Verbringen von Baustellenabfällen auf dem Grundstück ist zu unterlassen. Der Nachweis für eine ordnungsgemäße Abfallentsorgung ist Voraussetzung für die Bauabnahme.

Auf den Grundstücken ist eine geeignete Stellfläche für die Abfallbehälter, die der kommunalen Abfallentsorgung angeschlossen sind, zu schaffen. Die Abfallbeseitigung erfolgt über das beauftragte Entsorgungsunternehmen.

Grundwasser

Das Plangebiet wird vom Grundwasserwiederanstieg nach Einstellung von Entwässerungsmaßnahmen in den ehemaligen Tagebauen geprägt sein. Die LMBV mbH weist in ihrer Stellungnahme vom 02.02.2005 darauf hin, dass die sich einstellenden Grundwasserverhältnisse bei den Baumaßnahmen zu berücksichtigen sind. Hierzu wird folgendes ausgeführt:

"Ausgehend vom derzeitigen Arbeitsstand der hydrologischen Modellierung wird sich ein mittlerer Grundwasserstand von +79 m NN einstellen. Bei Änderung der Randbedingungen, wie zum Beispiel die Wasserhöhe im Kühlen Grund, ist ein Anstieg bis zu +81 m NN möglich: Diese Angaben sind Näherungswerte, da das Modell mit Mittelwerten arbeitet. Die lokalen hydrologischen Verhältnisse sollten durch ein Baugrundgutachten erkundet werden."

3. Gegenwärtige Nutzung

Der östlich der Bahnhofstraße gelegene Teil des Plangebietes besteht überwiegend aus einer ehemaligen Gartenfläche, deren gärtnerische Nutzung vor Jahren eingestellt wurde.

Das Gelände ist völlig verwahrlost und weitestgehend mit Ruderalvegetation überwuchert. Die spärlich vorhandenen Obstbäume sind mangels Pflege stark verkümmert, außerdem überaltert und teilweise abgestorben. Das Gelände ist im an die Bahnhofstraße angrenzenden Teil stark vermüllt und mit Unrat übersät. Der hier befindliche Schuppen ist zusammengefallen.

Die auf dem Grundstück befindliche Garage wird privat genutzt. Sie soll auch weiterhin erhalten bleiben. Durch den weiteren Bestand des ca. 3,40 m hohen Gebäudes wird gleichzeitig eine Abschirmung zu den Betriebsgeräuschen der benachbarten Gaststätte mit Biergarten erreicht.

Der äußerste Ostzipfel (ca. 270 m²) wird derzeit noch gärtnerisch genutzt. Hier befindet sich neben einigen Schuppen eine Rasenfläche.

Der Bereich des Plangebietes westlich der Bahnhofstraße ist mit einem zweigeschossigen, leerstehenden Wohnhaus, einer nicht mehr betriebenen Motorenwerkstatt, einem seit langer Zeit nicht mehr genutzten Schwimmbecken und mehreren kleineren Schuppen und Nebengelassen, die total oder sehr stark zerfallen sind, bebaut.

Der nördliche Bereich (um das Wohngebäude herum und weiter westlich) wird als Lagerfläche für Bodenaushub und Bauschutt benutzt.

Südlich davon, im Bereich der ehemaligen Werkstatt, befindet sich eine Freifläche, die vormals der Betriebshof der Werkstatt war. Sie dient teilweise zur Ablagerung von Schrott und Baumaterialien.

Der weiter westlich anschließende ehemalige Gartenbereich wird z. Zt. durch die Mieter des an der Bahnhofstraße befindlichen Wohnhauses als Wäschetrockenplatz und Grünbereich genutzt. Das zerstörte Schwimmbecken im hinteren Teil des ehemaligen Gartens ist fast vollständig mit Müll gefüllt.

Fast das gesamte Gelände ist mit mehr oder weniger verfallenen Mauern umgeben.

D. Geplante bauliche Nutzung

Die Art und das Maß der baulichen Nutzung ist in den Textlichen Festsetzungen festgeschrieben.

Im Plangebiet sollen Ein- und / oder Mehrfamilienhäuser entstehen und somit durch eine sinnvolle städtebauliche Nutzung dem Zustand der völligen Verwahrlosung ein Ende gesetzt werden.

Das Plangebiet ist mit zweigeschossiger Bebauung als Höchstmaß ausgewiesen. Mit dieser gewählten Bauform soll der in der Umgebung vorherrschenden typischen Bauweise Rechnung getragen werden. Es ist als Bindeglied zwischen dem nördlich angesiedelten mehrgeschossigen Wohnungsbau der Neubaugebiete und dem sich weiter südlich erstreckenden Ortskern mit seiner überwiegend ein- bis zweigeschossigen Bauweise anzusehen.

Neben der Wohnbebauung sind auch die weiteren baulichen Nutzungen möglich, die in einem Allgemeinen Wohngebiet ohne Einschränkungen zulässig sind (§ 4 Abs. (2) BauNVO).

Die im Entwurf des Bebauungsplanes vorgeschlagenen Parzellierungen stellen lediglich einen unverbindlichen Planungsvorschlag dar, so dass bei Erfordernis die Anzahl und Größe der entstehenden Baugrundstücke geändert werden kann.

Die Errichtung von Stellplätzen, Garagen und Carports (überdachte PKW-Einstellplätze) ist auch außerhalb der Baugrenze zulässig.

Weitere örtliche Bauvorschriften sind den Textlichen Festsetzungen zu entnehmen.

Auf eine öffentliche Ausweisung von Kinderspielflächen wird verzichtet, da die Hausgrundstücke im Plangebiet genügend Freifläche als Spielfläche für kleinere Kinder im privaten Bereich bieten, der nicht ausgewiesen zu werden braucht.

Der nächstgelegene öffentliche Spielplatz befindet sich ca. 300 m entfernt in südöstlicher Richtung in einer großen Grünanlage neben dem Rathaus. Er ist bequem und sicher über die Bahnhofstraße zu erreichen.

Das Plangebiet wird vom stillgelegten Bahngelände durch eine Einfriedung abgegrenzt. Blendungen in Richtung Bahngelände sind auszuschließen.

Mit den Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung ist eine Anpassung an die vorhandene Wohnbebauung und die örtliche Umgebung gegeben.

Die vorhandene Bahnhofstraße wird als Straßenverkehrsfläche ausgewiesen, wie es ihrer derzeitigen und auch weiteren Nutzung entspricht.

Es wird empfohlen, dass die Abstandsflächenberechnung auf die Höhe der zukünftigen Erschließungsstraße vor dem jeweiligen Grundstück zu beziehen ist.

E. Erschließung / Ver- und Entsorgung

1. Verkehrserschließung

Die geplanten Baugrundstücke sollen über die Bahnhofstraße (Richtungsverkehr) und die daran anzubindenden, in Ost-West-Richtung verlaufenden 2 Planstraßen verkehrsseitig erschlossen werden. Die Bahnhofstraße ist eine nichtklassifizierte Straße, so dass keine Vorgaben für Knotenpunktabstände zu berücksichtigen sind.

Die anzulegenden Erschließungsstraßen werden mit Wendehammer entsprechend „Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsanlagen“ (EAE 85/95) geplant. Die nach Westen verlaufende Erschließungsstraße erhält einen Wendehammer für Lastkraftwagen bis 10 m Länge und 3-achsige Müllfahrzeuge. Die östliche Straße erhält einen Wendehammer für Personenkraftwagen.

Bei der Planung der Erschließungsstraßen sind im Bereich der Einmündungen auf die Bahnhofstraße die vom Planungsbüro der DB AG (IPRO Projekt Dresden) vorgesehenen Bahnübergangssicherungsanlagen (Lichtsignalanlagen) zu beachten.

Für die erforderlichen Erschließungsstraßen werden die Namen "Eisenbahnstraße" für die westliche und "Signalweg" für die östliche Straße vorgeschlagen.

Die Grundstücke des Plangebietes erhalten jeweils nur eine Einfahrt.

Die neuen Anbindungen sind nach den gültigen Richtlinien für Anlagen von Straßen zu planen und auszuführen.

Die Errichtung von privaten Stellplätzen, Garagen und Carports (überdachte PKW-Einstellplätze) ist auch außerhalb der Baugrenze zulässig.

Die privaten Stellplätze und Garagen sind auf den Grundstücken so anzuordnen, dass sie ihren Zweck – Aufnahme des ruhenden Verkehrs – erfüllen.

Die verkehrliche Erschließung der Grundstücke für die Müllabfuhr und für die Feuerwehr ist zu beachten. Die Belange der Feuerwehr und Müllabfuhr sind bei der Erschließungsplanung zu berücksichtigen.

Werden im Zusammenhang mit der Erschließungs- bzw. Bautätigkeit öffentlicher Verkehrsflächen (Fahrbahnen, Gehwege) eingeschränkt, ist gemäß § 45 (6) der Straßenverkehrsordnung bei der unteren Verkehrsbehörde ein Antrag auf Anordnung verkehrsregelnder Maßnahmen zu stellen.

2. Schmutzwasser

Grundlage der Bebauung ist die schadlose Ableitung von Schmutzwasser und die ordnungsgemäße Behandlung des Abwassers.

Das Abwasser ist so zu beseitigen, dass Gefahren für die menschliche Gesundheit und die Umwelt nicht auftreten können. Um negative Beeinträchtigungen des

Erdreichs und des Grundwassers auszuschließen, sind die Bauausführungen entsprechend der DIN 19543 „Allgemeine Anforderungen an Rohrleitungen für Abwasserkanäle und –leitungen“ vorzunehmen.

Die Gemeinde Sandersdorf ist Mitglied im Abwasserzweckverband „Westliche Mulde“.

Die Entsorgung des Abwassers erfolgt in der Gemeinde im Trennsystem. Die Schmutzwasserentsorgung des Plangebietes über das öffentliche Netz ist möglich durch den Anschluß an den in der Bahnhofstraße verlaufenden Schmutzwasserkanal (DN 600 Stzg.)

Die Forderungen der Entwässerungssatzung des Verbandes sind einzuhalten. Dies betrifft insbesondere die Regelung, dass pro Grundstück ein Schmutzwasserhausanschluss vorzusehen ist.

Mit der Bauausführung darf erst begonnen werden, wenn der Verband der Ausführungsplanung zugestimmt hat. Bestandteil der Zustimmung ist eine Zusammenstellung aller Unterlagen, die für die spätere Übergabe der Anlage an den Verband notwendig sind.

3. Trinkwasser / Löschwasser

Die Wasserversorgung der Gemeinde Sandersdorf wird durch die MIDEWA GmbH Bitterfeld sichergestellt. Im östlichen Teil der Bahnhofstraße befinden sich Anlagen zur Trinkwasserversorgung (Trinkwasserleitung DN 80). Die Trinkwasserversorgung des Plangebietes über das öffentliche Netz - Anschluß an die o.g. Trinkwasserleitung DN 80 - ist möglich.

Bei der Errichtung der Ver- und Entsorgungssysteme ist auf die Einhaltung der Vorschriften zum Schutz des Trinkwassers zu achten und es sind keine Verbindungen zu anderen Rohrleitungen oder Abwasseranlagen zuzulassen.

Nach der Verlegung der TW-Leitungen sind die hygienischen Vorschriften (u.a. Freigabeuntersuchung) einzuhalten.

Der Löschwasserbedarf für den Löschbereich ist nach dem Technischen Regelwerk festzulegen. Der Löschwasserbedarf für den Grundschutz im Plangebiet beträgt 48 m³/h für einen Zeitraum von 2 Stunden. Der abwehrende Brandschutz obliegt den Städten und Gemeinden.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten.

4. Regenwasser

Der Regenwasserabfluss ist durch geeignete Maßnahmen zu minimieren (minimale Versiegelung, durchlässige Pflasterstruktur udgl.). Das anfallende Regenwasser sollte auf den Grundstücken versickert bzw. zur Brauchwassernutzung verwandt werden.

Für die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer (Grund- und Oberflächengewässer) ist nach dem Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen. Auch für die Ableitung von Niederschlagswasser von befestigten Flächen und der gezielten Versickerung (Sickerschacht, Versickerungsmulden, usw.) ist bei der Wasserbehörde die Erlaubnis einzuholen.

5. Elektroenergieversorgung

Die Energieversorgung der Gemeinde Sandersdorf wird durch die envia Mitteldeutsche Energie AG (enviaM) sichergestellt.

Für die Energieversorgung des Plangebietes ist die Verlegung neuer Leitungen als Erweiterung des bestehenden Ortsnetzes erforderlich.

Zu den Versorgungsleitungen sind festgelegte Mindestabstände einzuhalten entsprechend den gültigen Vorschriften; vorhandene Kabel dürfen nicht überbaut oder in ihrer Lage verändert werden.

6. Telekommunikation

Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Plangebietes ist eine Erweiterung der Anlagen erforderlich. Erforderliche Abstimmungen dazu sind im Rahmen der Erschließungsplanung zwischen der Telekom AG und dem Erschließungsträger zu führen.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekom-Netzes ist der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen vor Baubeginn, mindestens 6 Monate vorher, schriftlich bei der Deutschen Telekom AG anzuzeigen.

7. Gasversorgung

Die Gemeinde Sandersdorf wird bereits durch die Mitteldeutsche Gasversorgung GmbH (MITGAS) mit dem Energieträger Erdgas versorgt. Zur gastechnischen Versorgung des Plangebietes ist eine Erweiterung der bestehenden Anlagen erforderlich.

Die nächstgelegene Mitteldruck-Gasleitung (MDL 736) verläuft entlang der Bahnhofstraße.

Die MITGAS GmbH ist an einer Versorgung des Plangebietes sehr interessiert.

F. Naturhaushalt

Das Plangebiet liegt innerhalb der Ortschaft Sandersdorf und somit weder in einem Landschaftsschutz- noch in einem Naturschutzgebiet. Das Vorhaben berührt kein bestehendes oder geplantes Naturschutzgebiet direkt oder indirekt durch weiterreichende Wirkungen. Es liegen auch keine Daten über Natur- oder Bodendenkmäler nach dem NatSchG LSA vor.

Schutzgebiete nach EU-Recht sind ebenfalls nicht betroffen.

Zum Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen sind die Bestimmungen der DIN 18920 (Vegetationstechnik – Schutzmaßnahmen) zu beachten. Die DIN gilt dem Schutz von zu erhaltenden Einzelbäumen und Pflanzbeständen, da der ökologische Wert bestehender Pflanzungen durch Ersatz im Regelfall nicht oder erst nach Jahren erreicht wird.

Zur Sicherung und zum Schutz des abzutragenden Oberbodens sind die DIN 18915 (Bodenarbeiten) und DIN 18300 (Erdarbeiten) zu beachten. Diese DIN Vorschriften stellen den Schutz des Oberbodens und die Wiederverwendung bei Baumaßnahmen sicher und schließen die Zerstörung weiteren Bodens aus.

Hinsichtlich des Zeitraumes der Baumaßnahmen ist zu beachten, dass nach dem Naturschutzgesetz LSA Hecken und Gebüsch ausschließlich in der Zeit vom 01. September bis 28. Februar und Bäume mit Bruthöhlen und Horsten ausschließlich vom 01. Oktober bis 31. Januar zu entfernen bzw. abzuschneiden sind.

Bei der Umsetzung des Bebauungsplanes handelt es sich um private Grünflächen, die um die Wohnhäuser bewirtschaftet werden. Prinzipiell ist geboten, nur standortheimische Sträucher und Bäume anzupflanzen. Auf Koniferen ist zu verzichten.

Zur Sicherung des Naturhaushaltes sollen im Bebauungsplan Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden. Damit wird verhindert, dass die gesamte Grundstücksfläche von teilbefestigten Flächen, die nur anteilig auf die Grundflächenzahl angerechnet werden können, überzogen wird.

Landespflegerische Maßnahmen müssen zum Ziel haben, innerhalb des Plangebietes einen Biotopverbund durch die Herstellung eines räumlichen Kontaktes der Lebensräume untereinander und mit der umliegenden Landschaft zu sichern, damit die für den Artenerhalt notwendigen Austauschprozesse gewährleistet werden können. Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs in das ökologische Gefüge des Raumes sollen folgende Funktionen erfüllen:

- Einbindung der Bebauung in das Landschaftsbild
- Strukturierung des Raumgefüges
- Bedeutung als Habitat für Vögel und Insekten
- Schaffung von Vernetzungselementen, um den Artenrückgang bewirkenden Prozessen entgegenzuwirken.

Vernetzungselemente sind Hilfen für die Wanderung von Tieren (in deren Gefolge auch der Pflanzen). Entlang solcher Ausbreitungslinien wird der Artenaustausch ermöglicht.

In der Ausgleichsermittlung sind die Flächen zu bestimmen, die in ihrer Biotopfunktion durch den Eingriff betroffen sind. Der Ausgleich wird auf den Status quo bezogen, somit gelten diese Flächen als Grundlage zur Ermittlung der Ausgleichsflächen. Da Flächen unvermehrbar sind, kann nicht an jeder Stelle ein Ausgleich in gleicher Qualität erfolgen.

Die Renaturierung und Rekultivierung nicht beanspruchter Bereiche können als Ausgleichsmaßnahmen für den Eingriff in das Biotop- und Bodenpotential im Sinne des § 20 NatSchG LSA anerkannt werden.

Der Eingriff in die Grundwasserneubildungsrate kann zum Teil durch Versickerung auf den Grundstücken ausgeglichen werden.

Die Erarbeitung eines detaillierten Grünordnungsplanes ist aufgrund der geringen Ausdehnung des Gebietes nicht sinnvoll. Nach § 8a Bundesnaturschutzgesetz ist jedoch in der Abwägung auch über naturschutzrechtlichen Ausgleich zu entscheiden. Deshalb erfolgen in der Begründung einige Aussagen in der Tendenz einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanz.

1. Darstellung von Art und Umfang des Eingriffes

Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des NatSchG LSA (§ 18 Abs. 1) sind Veränderungen der Gestalt oder der Nutzung von Grundflächen im besiedelten wie im unbesiedelten Bereich, die die Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können.

Eine Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Untersuchungsgebietes liegt vor, wenn die belebten und unbelebten Faktoren des Naturhaushaltes und deren Wirkungsgefüge (z. B. Lebensraum für Pflanzen und Tiere, der Wasserhaushalt und Boden sowie die Erholung) in dem betroffenen Landschaftsraum gestört werden.

Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist gegeben, wenn sinnlich wahrnehmbare, die Landschaft prägende, gliedernde und / oder belebende Elemente oder Sichtbeziehungen gestört werden.

Eine Beeinträchtigung des Erholungswertes einer Landschaft ist gegeben, wenn für die Erholung nutzbare Anlagen oder Infrastruktureinrichtungen zerstört oder eingeschränkt werden. Die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes beinhaltet in der Regel auch die Beeinträchtigung des Erholungswertes.

Der Verursacher eines Eingriffes ist verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen innerhalb einer zu bestimmenden Frist wieder auszugleichen.

Falls ein Ausgleich am Ort des Eingriffes nicht möglich ist, sind an anderer Stelle im Landschaftsraum Ersatzmaßnahmen durchzuführen, die geeignet sind, die durch den Eingriff gestörten Funktionen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes entsprechend dem Eingriff ausreichend zu ersetzen (vgl. § 20 NatSchG LSA).

2. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Brutto-Baufläche

Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches umfaßt ca. 0,83 ha.

Der östlich der Bahnhofstraße gelegene Teil des Plangebietes besteht aus einer ehemaligen Gartenfläche, deren gärtnerische Nutzung, bis auf einen ganz geringen Teil, vor Jahren eingestellt wurde.

Das Gelände ist völlig verwahrlost und weitestgehend mit Ruderalvegetation überwuchert. Die spärlich vorhandenen Obstbäume sind mangels Pflege total verkümmert, außerdem überaltert und teilweise abgestorben. Das Gelände ist stark vermüllt und mit Unrat übersät.

Der Bereich des Plangebietes westlich der Bahnhofstraße ist mit einem zweigeschossigen, ungenutzten Wohn-, einem nicht mehr betriebenen Werkstattgebäude, einem seit langer Zeit nicht mehr genutzten Schwimmbecken und mehreren kleineren Schuppen und Nebengelassen, die total oder sehr stark zerfallen sind, bebaut.

Große Bereiche der Außenflächen werden als Lagerflächen für Bodenaushub, Bauschutt, Baumaterialien und Schrott benutzt.

Der weiter westlich anschließende ehemalige Gartenbereich wird z. Zt. durch die Mieter des an der Bahnhofstraße befindlichen Wohnhauses als Wäschetrockenplatz und Grünbereich genutzt. Das zerstörte Schwimmbecken im hinteren Teil des ehemaligen Gartens ist fast vollständig mit Müll gefüllt.

Das gesamte Gelände ist mit mehr oder weniger verfallenen Mauern umgeben.

Es ist geplant, fünf Bäume zu erhalten (Weißbuche und Robinie im äußersten Westen, Süßkirschbaum in der Mitte des westlichen Planbereiches, Kastanie im östlichen Teil neben der vorhandenen Garage und Robiniengruppe in der Ostecke des Plangebietes.

In der Anlage zur Begründung werden die grünordnerischen Belange ausführlich erläutert.

Versiegelungsbilanz vor Baubeginn:

versiegelte Fläche (Bahnhofstraße)	88 m ²
Pflasterflächen (Bahnhofstraße)	227 m ²
öfftl. Grünfläche	22 m ²
versiegelte Fläche (Gebäude, Mauern)	939 m ²
Hofflächen	1.180 m ²
Zwischenlager Bodenaushub	970 m ²
Gartenflächen	4.720 m ²
7 Bäume	140 m ²
<u>Gesamtfläche</u>	<u>8.286 m²</u>

Bilanz nach Durchführung der Baumaßnahmen :

Nettobaufläche	6.092 m ²
davon:	
bebaubare Fläche (GRZ 0,4)	2.437 m ²
nicht überbaubare Fläche	3.655 m ²

Biotopwert

vor Baubeginn	2.221
nach Bauende	1.554

Ausgleichsplanung

- A 1:** Im öffentlichen Bereich sind 190 m² des Bankettstreifens (Nordrand der Planstraßen) mit Sträuchern zu bepflanzen.
Dabei sind standortgerechte, einheimische Gehölze entsprechend der Gehölz- und Pflanzenliste auszuwählen.
- A 2:** Im öffentlichen Bereich sind 220 m² des Bankettstreifens (Südrand der Planstraßen und Wendehammer) mit Bodendeckern zu begrünen.
Dabei sind standortgerechte, einheimische Gehölze entsprechend der Gehölz- und Pflanzenliste auszuwählen.
- A 3:** Auf den privaten Grundstücken ist je begonnene 250 m² nicht überbaubare Grundstücksfläche 1 Baum zu pflanzen.
Dabei sind standortgerechte, einheimische Gehölze, kleinkronige Laubbäume und/oder heimische Obstarten entsprechend der Gehölz- und Pflanzenliste auszuwählen.
- A 4:** Auf den privaten Grundstücken ist je begonnene 25 m² nicht überbaubare Grundstücksfläche 1 Strauch zu pflanzen.
Dabei sind standortgerechte, einheimische Gehölze entsprechend der Gehölz- und Pflanzenliste auszuwählen.

Zusammenfassung

Vor der Bebauung wies das Grundstück 2.221 Biotopwertpunkte auf.

Mit einem Biotopwert nach Bauabschluss von 1.554 Punkten und einem Biotopwert der Ausgleichsmaßnahmen A1 bis A4 von insgesamt 820 Punkten wird eine Biotopwertsumme von 2.374 Punkten erreicht.

Nach § 20 NatSchG LSA ist ein Eingriff ausgeglichen, wenn nach seiner Beendigung keine Beeinträchtigung des Naturhaushaltes zurück bleibt oder das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt ist.

Der durch die geplante Bebauung entstehende Eingriff wird somit vollständig kompensiert.

G. Immissionsschutz

1. Lärmimmission

Das Planungsgebiet grenzt im Norden an die Eisenbahnstrecke 6832 Bitterfeld-Stumsdorf (Bahn-km 5,15 - 5,55 bahnlinks) an, die seit einigen Jahren nicht mehr betrieben wurde. Diese Eisenbahnstrecke verläuft mitten durch die bebaute Ortslage der Gemeinde Sandersdorf.

Der Deutschen Bahn AG wurde am 25.02.2004 durch das Eisenbahn-Bundesamt die Genehmigung zur dauerhaften Einstellung des Bahnbetriebes gem. § 11 Abs. 2 Allgemeines Eisenbahngesetz erteilt. Nach Informationen der DB AG vom 22.03.2005 wurde die stillgelegte Strecke mittlerweile von Bahn-km 2,691 - 19,87 rückwirkend zum 01.01.2005 an die Zöbiger Infrastrukturgesellschaft mbH (ZIG) verpachtet. Die ZIG betreibt die bisher stillgelegte Strecke als nichtöffentliche Eisenbahninfrastruktur.

Es ist zunächst mit einem Zugaufkommen von **ca. 3 Zügen pro Tag zu rechnen**. Eine derartige Verkehrsdichte führt nicht zu Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005. Es ist aber nicht ausgeschlossen, dass diese Verkehrsdichte sich verändern wird. Ein neuerliches Genehmigungsverfahren wäre dann nicht erforderlich, da es sich um keinen Neubau eines Schienenweges handelt und die Immissionsgrenzwerte nach der 16. BImSchV - 16. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes - Verkehrslärmschutzverordnung - nicht greifen.

Die DB Netz AG haftet nach eigenen Angaben nicht für Schäden (Lärm, Erschütterungen usw.) die durch einen wieder aufgenommenen Eisenbahnbetrieb ausgelöst werden.

Für das Plangebiet wird empfohlen, die nach DIN 4109 - Schallschutz im Städtebau schutzbedürftigen Räume an der **lärmabgewandten Seite der Gebäude** anzuordnen.

Der östliche Teil des Plangebietes grenzt an seiner Südseite an das Gelände einer Gaststätte mit Biergartenbetrieb. Das zwischen dem geplanten Baugebiet und der Gaststätte befindliche **ca. 3,40 m hohe Garagengebäude bleibt bestehen**. Dadurch ist eine **Abschirmung der in den Sommermonaten auftretenden Geräuschemissionen aus dem Biergarten gegeben**. Weiterhin trägt der zwischen Baugebiet und Gaststättengrundstück bestehende Höhenunterschied zur Schalldämpfung bei.

Orientierungswerte für die angemessene Berücksichtigung des Schallschutzes in der Neuplanung von Flächen, von denen Schallemissionen ausgehen und auf vorhandene schutzbedürftige Nutzungen einwirken können, sind enthalten in

- der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm TA Lärm vom 26.08.1998
- der VDI 2058 Bl. 1
- der DIN 18005 Teil 1 "Schallschutz im Städtebau"
Beiblatt 1

Entsprechend der Einordnung des Plangebietes in ein allgemeines Wohngebiet gelten folgende Orientierungswerte nach DIN 18005:

Nutzungsart	tagsüber	nachtsüber	
WA	55 dB	45 dB	40 dB (Gewerbelärm)

Für den Bau oder die wesentliche Änderung von öffentlichen Straße gelten die Festlegungen der 16. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) - Verkehrslärmschutzverordnung -.

Im Hinblick auf den Schutzcharakter bereits vorhandener Bebauung ist zu beachten, dass Baustellen als nichtgenehmigungsbedürftige Anlagen nach dem BImSchG angesehen werden. Baustellen, sind so zu betreiben, dass z.B. die Einhaltung der Ruhezeiten für die Anwohner gewährleistet ist.

Bei den Bauvorhaben sind Maschinen einzusetzen, die der 32. BImSchV (Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung) entsprechen. Die Arbeitszeiten sind so festzulegen, dass der Ruheanspruch der Anwohner gewährleistet werden kann.

2. Luftimmission

Zur Minimierung einer Belastung durch zusätzliche neue Heizungsanlagen ist der Einsatz umweltfreundlicher Brennstoffe Voraussetzung. Dabei sind die Festlegungen der 1. Verordnung zur Durchführung des BImSchG - Kleinf Feuerungsverordnung – vom 14. März 1997, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 27.07.2001 zu beachten.

Aus lufthygienischer Sicht werden in der Gemeinde Sandersdorf die Grenzwerte der TA-Luft nicht überschritten. Es gibt keine Vorbelastung hinsichtlich der Luftimmission.

H. Gewässerschutz

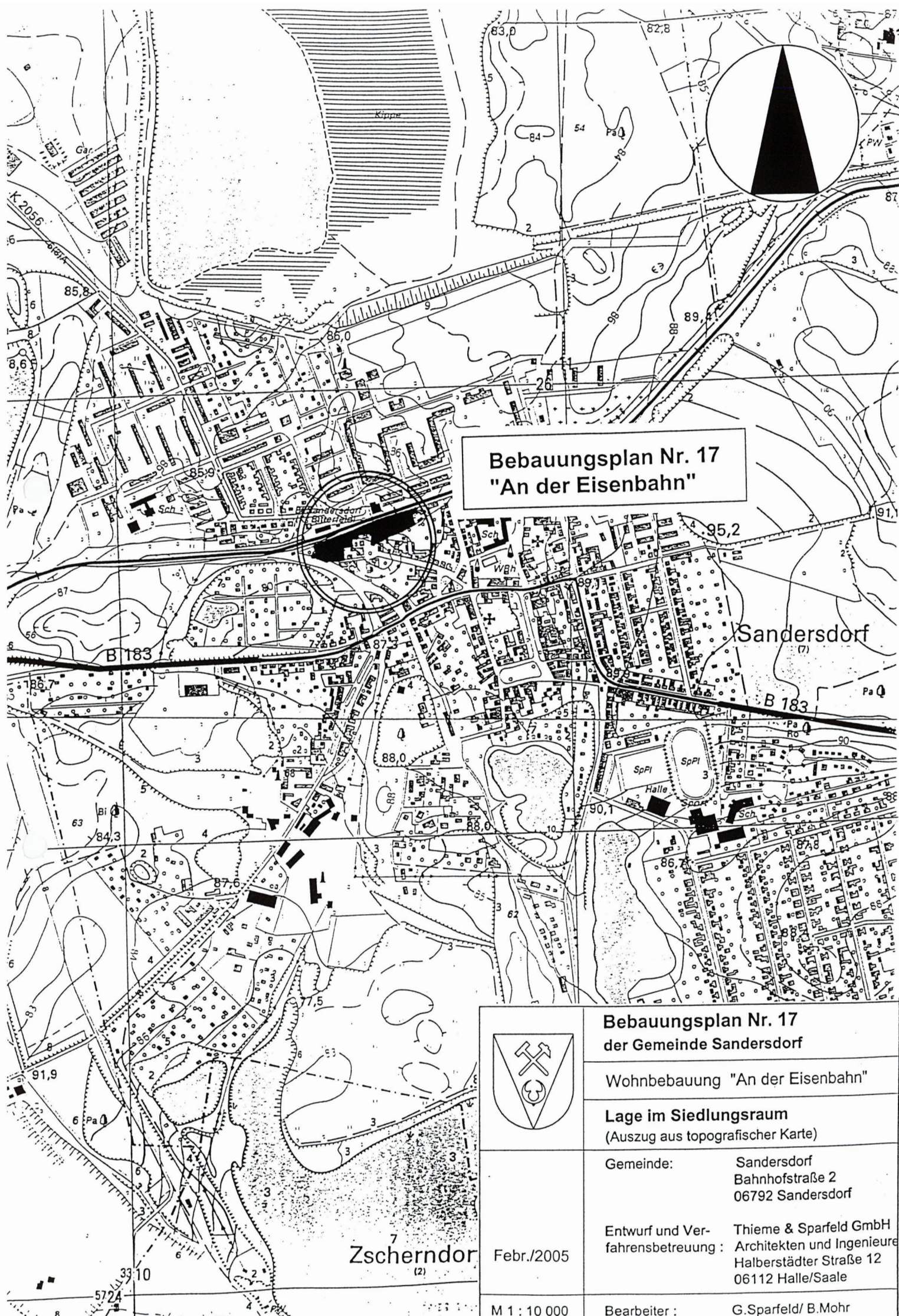
Die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer (Grund- oder Oberflächenwasser) bedarf nach § 11 WG LSA der Erlaubnis durch die zuständige Wasserbehörde.

I. Zusammenfassung

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde geprüft, welche nachhaltigen Beeinträchtigungen durch die geplante Bebauung entstehen könnten, inwieweit Beeinträchtigungen vermieden und inwieweit nicht vermeidbare Beeinträchtigungen ohne Ersatzmaßnahmen erfolgen dürfen.

Die geplante Bebauung bedeutet eine städtebauliche Aufwertung der Nutzung des seit Jahren brachliegenden und verwahrlosten Geländes. Einer hohen Bodenversiegelung wird vorgebeugt durch umfangreiche Entsiegelungsmaßnahmen sowie Festlegung von durchlässigen Pflasterstrukturen und Wiedernutzung vormals bebauter Bereiche. Der Anteil von privaten Grünflächen wird intensiv genutzt werden.

Die Schaffung von Eigenheimstandorten mit einem qualitativ hohen Niveau ist von großem Interesse. Mit dem Wohnstandort "An der Eisenbahn" soll vorliegenden Baugesuchen aus der Gemeinde entsprochen werden.



Bebauungsplan Nr. 17
"An der Eisenbahn"

Sandersdorf
(7)

Zscherndorf
(2)



Bebauungsplan Nr. 17
der Gemeinde Sandersdorf

Wohnbebauung "An der Eisenbahn"

Lage im Siedlungsraum
(Auszug aus topografischer Karte)

Gemeinde: Sandersdorf
Bahnhofstraße 2
06792 Sandersdorf

Entwurf und Ver-
fahrensbetreuung : Thieme & Sparfeld GmbH
Architekten und Ingenieure
Halberstädter Straße 12
06112 Halle/Saale

Febr./2005

M 1 : 10 000

Bearbeiter : G.Sparfeld/ B.Mohr