

Gemeinde Renneritz
06794 Renneritz



Begründung zum Bebauungsplan Nr.5 "Wohnbebauung Glebitzscher Straße, Renneritz"
(vorgezogener Bebauungsplan einschl.Grünordnungsplan)

1. Erfordernis der Planaufstellung

1.1. Allgemeines

Geplant ist die Abrundung der vorhandenen Bebauung von Renneritz durch die Festsetzung von Allgemeinen Wohngebieten und von öffentlichen Verkehrsflächen. Der Bebauungsplan soll die Voraussetzungen zur Sicherung des dringenden Wohnbedarfes schaffen.

Die ehemalige vorhandene Bebauung in Teilbereichen wird wieder hergestellt. Die jetzt vorhandene gewerblich genutzte Fläche der Firma PS Bau wird überplant, da diese Firma ins Gewerbegebiet verlagert wird. Der Bebauungsplan soll den städtebaulichen Rahmen für die beantragte Sanierung des Ortskernes sichern. Damit erhält dieser Ortsbereich seine ursprüngliche städtebauliche Bedeutung zurück. Besonderes Gewicht obliegt dem Landschafts- und Naturschutz, so daß der Bebauungsplan mit einem Grünordnungsplan aufgestellt wird.

1.2. örtliche Verhältnisse (vorhandene Nutzung im Plangebiet sowie in der Nachbarschaft)

vorhandene Nutzungen im Plangebiet

Das im nordwestlichen Ortsteil gelegene bzw. angrenzende ca. 1,6 ha große Plangebiet liegt verkehrsgünstig und bindet an die Glebitzscher Straße an. Das Gebiet ist gekennzeichnet durch bisherige gewerbliche Nutzung in einem Teilbereich und hat einen geringen Baum- und Gehölzbestand.

Vorhandene Nutzungen in der Nachbarschaft

Im Süden, Osten und Norden schließt sich Wohnbebauung an. Das Plangebiet gehört zum Ortskern.

2. Bindungen für die Planung, andere Planungen

Im Entwurf des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Renneritz ist das Gebiet des Bebauungsplanes als Dorfgebiet dargestellt. Durch den Gemeinderat wurde am 01.02.1994 der Entwurf des Flächennutzungsplanes im Teilbereich "Am Anger Renneritz" fortgeschrieben. Ein rechtskräftiger Flächennutzungsplan ist nicht aufgestellt. Aus diesem Grund ist die Erarbeitung eines vorgezogenen Bebauungsplanes notwendig.

Zwecks Beschleunigung der Verfahrensdurchführung zur Sicherung der dringenden Investitionen werden die gesetzlichen Grundlagen des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitions-erleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 genutzt.

3. Rechtliche Vorgaben

Es werden keine geschützten Flächen beansprucht.

4. Ziel und Zweck der Planung, planerische Gestaltung

Mit dem Bebauungsplan soll dem besonderen Bauflächenbedarf entsprochen werden. Zu diesem Zweck werden Allgemeine Wohngebiete, öffentliche Verkehrs- und Grünflächen festgesetzt.

Städtebauliches Konzept :

Die Konzeption für das Baugebiet leitet sich von der Struktur des Haufen- und Angerdorfes umliegender Dörfer ab. Zur Sicherung der Fortsetzung der baulichen Gestaltung werden Baulinien und Baugrenzen festgesetzt. Eine räumliche und funktionelle Einengung bestehender landwirtschaftlicher Betriebe ist ausgeschlossen.

5. Verkehrliche Erschließung

Zur Erschließung des Baugebietes sind öffentliche Verkehrsflächen sowie öffentlich rechtlich gesicherte Zuwegungen festgesetzt. Der Ausbau erfolgt entsprechend Straßentyp A. Der Aufbau für untergeordnete Verkehrs-, Park- und Hofflächen soll wasserdurchlässig sein (z.B. weitfugig verlegtes Pflaster, kleinteilige Natursteine, Ziegel oder Schotterrasen). Diese Kleinteiligkeit sollte auch aus städtebaulichen Gründen durchgesetzt werden. Bei Verwendung von Asphalt sind die Straßen mit solch einem Belag zu versehen, der einen geringen Abrieb aufweist, um eine erhöhte Staubentwicklung zu vermeiden und weiterhin zu einer Minimierung der Fahrgeräusche beiträgt (Flüsterasphalt). Die Anbindung erfolgt über bestehende Straßen (Glebitzscher Straße). Die Verlagerung der Firma PS-Bau aus dem

Ortskern in das Bebauungsplangebiet soll zur Verbesserung der verkehrlichen Situation führen.

Private Parkplätze:

Die Trag- und Deckschichten der Parkplätze sind in wasser-, sowie luftdurchlässiger Bauweise auszubilden (z.B. Schotterterrassen, Rasenpflaster). Das verschmutzte Wasser ist in den Schmutzwasserkanal einzuleiten.

Behindertengerechter Ausbau:

Ebenfalls wird Sorge getragen für einen behindertengerechten Ausbau der Straßen und Zuwegungen sowie Parkplätze.

6. Art der baulichen Nutzung

Festgesetzt werden Allgemeine Wohngebiete (WA) gemäß § 4 BauNVO. Die bisher vorhandene störende gewerbliche Nutzung soll in das Gewerbegebiet verlagert werden. Tankstellen sind auch ausnahmsweise nicht zulässig. Damit soll der Charakter des Ortskernes gesichert werden.

7. Maß der baulichen Nutzung/ Bauweise

In den Allgemeinen Wohngebieten wurde das Maß der baulichen Nutzung mit GRZ von 0,4 festgesetzt. Durch die Festsetzung soll ein flächensparendes Bauen gesichert und verdichtete Bauweisen ermöglicht werden. In südlicher Nachbarschaft sind verdichtete Bebauungen vorhanden.

8. Besondere Regelungen für die Baugebiete

(gemäß 9 BauGB; §12, 14, 16, 17, 21 a, 23 BauNVO) § 16 BauNVO

Höhenentwicklung der baulichen Anlagen (§ 16 BauNVO)

Die Höhe der Traufe ist begrenzt. Die Festsetzung soll der Errichtung von Gebäuden dienen, die dem durch angrenzende Bebauung des Ortes Renneritz gegebenen Charakter Rechnung tragen.

9. Sonstige Festsetzungen

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

Die Festsetzung von Steildächern sowie deren Neigung soll der Errichtung von Gebäuden dienen, die dem Ortskern entsprechen.

10. Grünflächen (öffentliche, private)

Gräben zur Versickerung des Regenwassers sind naturnah auszubauen.

Die Bepflanzungs- und Begrünungsmaßnahmen sollen die Baugebiete in ihrem städtebaulichen Konzept räumlich unterstützen und durch die Artenauswahl das natürliche Landschaftsbild und seinen ländlichen Charakter unterstreichen. Vorrangig wird aber eine ausreichende Durchgrünung angestrebt, um einen Ersatz für die baulichen bodenverbrauchenden und versiegelnden Maßnahmen sicherzustellen. Die geplanten Grünzüge sollen nicht nur als Abstandsflächen dienen, sondern auch als Grünflächen für das Baugebiet genutzt werden. Die bisherige Nutzung der Fläche wird ausgeglichen und durch die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen und Bepflanzungsmaßnahmen wird diese entsprechend Bundesnaturschutzgesetz aufgewertet. Die Bepflanzung der öffentlichen und privaten Grünflächen erfolgt mit standortgerechten Baum- und Straucharten.

11. Einrichtungen der Infrastruktur

keine

12.

Umweltschutz

Altablagerungen innerhalb eines Altlastenkatasters sind nicht aufgeführt. Es gibt keine weiteren Hinweise, die auf mögliche Altablagerungen schließen.

Lärm :

Die festgelegten Immissionsgrenzwerte (DIN 18005, Beiblatt 1, Schallschutz im Städtebau)

für Allgemeine Wohngebiete von:

55 dB (A) zwischen 06.00 Uhr und 22.00 Uhr

45 dB (A) zwischen 22.00 Uhr und 06.00 Uhr

dürfen nicht überschritten werden.

Diese Planungspegel gelten innerhalb eines Gebietes an der Grundstücksgrenze, gegenüber anderen Gebieten an der benachbarten Gebiets- bzw. Grundstücksgrenze.

Heizmedien:

Schadstoffarme Heizmedien wie Erdgas sollten verwendet werden (siehe Pkt. 13 Heizmedien).

13. Ver- und Entsorgung

Sämtliche Leitungen der Ver- und Entsorgungsanlagen befinden sich in den bestehenden Verkehrsflächen und neu festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen.

Entwässerung

Die Kanalisation wird im Trennsystem ausgeführt. Das Schmutzwasser wird an die vorhandene Kanalisation in der Brehnaer Straße angeschlossen, die zur Kläranlage des Abwasserzweckverbandes Wolfen führt. Das Regenwasser wird in einen vorhandenen Graben eingeleitet. Das Regenwasser auf den Grundstücken soll auf diesen versickert werden.

Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über das Ortsnetz und wird durch den Versorgungsträger mit dem Anschluß an die Glebitzcher Straße gesichert.

Energieversorgung

Die elektrische Energie wird vom Versorgungsunternehmen gesichert.

Straßenbeleuchtung

Die Straßen sollen beleuchtet werden durch Ständerleuchten, deren Lichtpunkthöhe bei 4,00 - 4,50 m liegen.

Gasversorgung

Die Gasversorgung für das Bebauungsplangebiet kann gesichert werden im Rahmen der Ortsnetzerschließung.

Müllentsorgung

Containerstandplätze sind für den Bereich des Bebauungsplanes vorgesehen. Die Entsorgung erfolgt entsprechend der Festsetzungen des Landkreises bzw. den Festlegungen der Baugenehmigungen für die Einzelvorhaben.

Gemeinbedarf Post

Im Bebauungsplan befindet sich keine Anlage der Telekom.

14. Städtebauliche und soziale Maßnahmen sowie Maßnahmen, die zur Verwirklichung des Bebauungsplanes alsbald getroffen werden sollen:

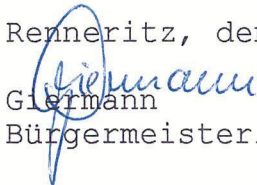
Die Verwirklichung der Festsetzungen des Bebauungsplanes setzen die private Einigung der beteiligten Grundstückseigentümer voraus, die durch Bereitschaft zur freiwilligen Umlegung signalisiert wurde. Dazu sind vertragliche Vereinbarungen sinnvoll. Sofern private Einigungen nicht zustande kommen, sind bodenordnende Maßnahmen erforderlich. (Umlegungsverfahren nach §§ 45 ff BauGB).

Weiterhin sind Erschließungsverträge vorzubereiten und abzuschließen. Die innere Erschließung sollte durch fachkompetente Ingenieurbüros für alle Medienträger geplant werden.

Laut Stellungnahme der MIDEWA sind Kosten der Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung für eine innere Erschließung und evtl. erforderliche äußere Erschließungsmaßnahmen durch die Erschließungsträger zu tragen.

Soziale Maßnahmen sind nicht erforderlich, da weder Wohnungen noch Arbeitsplätze negativ von der Planung betroffen sind. Ein großer Teil der Fläche befindet sich im Eigentum der Gemeinde.

Renneritz, den 18.06.1996


Giermann

Bürgermeisterin

Anlage : Ergänzende Grünordnungsplanung mit textlicher und graphischer Darstellung und Pflanzenbauliches Gutachten;
Straßenprofil Straßentyp "A"

Straßenprofil A

Die Fahrbahnbreite beträgt 4,50 m (einschließlich 0,25 m seitlicher Sicherheitsraum je Fahrbahnrand, Bemessung für den Begegnungsfall PKW und PKW bei verminderter Geschwindigkeit von < 40 km/h).

