

Hat vorgelegen zur Genehmigung

Az: 25-21102-Grä 8150/193

Dessau, den 15.11.1993

Regierungspräsidium Dessau
Im Auftrage

Donker

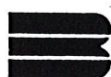
Stadt Oranienbaum

Landkreis Gräfenhainichen

Reg. Bez. Dessau

Bebauungsplan Nr. 1

"Großmaassen"



Begründung
=====

Bebauungsplan Nr. 1 "Großmaßen"

Stadt Oranienbaum

Landkreis Gräfenhainichen

Reg. Bez. Dessau

Die Stadtverordnetenversammlung Oranienbaum hat beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 1 "Großmaßen" aufzustellen.

Die Aufstellung des B-Planes erfolgt im Sinne des § 30 BauGB und als sogenannter - vorzeitiger Bebauungsplan - gemäß § 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB i.V.m. § 8 Abs. 4 BauZVO.

Planungsgrundlagen sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 8.12.1986 und deren Änderungen sowie Maßgaben gemäß Einigungsvertrag
- Festsetzungen gemäß Leitbilder des § 9 BauGB
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.1.1990 und deren Änderung sowie Maßgaben gemäß Einigungsvertrag
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzVO 90) in der Fassung vom 18.12.1990
- Gesetz über die Bauordnung (BauO) in der Fassung vom 20.07.1990
- Bundeskleingartengesetz in der Fassung vom 03.10.1990

Diese Begründung zeigt die wesentlichen Anforderungen, Ziele und Zwecke sowie die Darlegung der wesentlichen Auswirkungen gemäß folgender Inhaltsgliederung auf:

Inhaltsgliederung:

-
1. Anforderungen, Ziele und Zwecke
 2. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung
 3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
 4. Abwägungsvorgang-Abwägungsergebnis
 5. Umweltschutz-Umweltverträglichkeit
 6. Festsetzungen
 7. Maßnahmen, die alsbald getroffen werden
 8. Kosten und Finanzierung
 9. Bodenordnende Maßnahmen
 10. Infrastruktur-Einrichtungen
 11. Soziale Maßnahmen
 12. Lage des Plangebietes und Geltungsbereich
 13. Beteiligung der Bürger und Träger öffentlicher Belange sowie benachbarte Gemeinden
 14. Höhenlage und Bodenverhältnisse
 15. Verkehrsanbindungen
 16. Vorhandene Bebauung und Bepflanzung
 17. Feuerlöschwasser, Wasserversorgung, E-, Gasversorgung und Fernmeldenetz
 18. Oberflächenentwässerung, Schmutzwasser- und Müllbeseitigung
 19. Bodenfunde
 20. Altlasten

1. Anforderungen, Ziele und Zwecke:

Die Stadt will im Anschluß an den zentralen Bereich die bauliche Nutzung ausweiten.

Es ist beabsichtigt, für "Großmaassen" einen Teilbereich östlich und nördlich der Landesstraße Nr. 107 und südlich der Gemeindestraße "Lange Reihe" der Gemeinde Brandhorst sowie östlich und westlich des "Rosenweges" der Stadt Oranienbaum, im unmittelbaren Anschluß an die gewachsene städtische Bebauung Grundstücke für die Bebauung vorzubereiten und verbindlich zu leiten. Der nordöstliche Teilbereich wird als Kleingartenbereich genutzt und als solcher in die Planung mit einbezogen und im wesentlichen auch weiterhin als Dauerkleingärten festgesetzt. Im übrigen soll ein Mischgebiet, allgemeines Wohngebiet und reines Wohngebiet geschaffen werden. Weiterhin sind Stellplatzflächen, öffentliche Verkehrsflächen und Grünflächen vorgesehen. Innerhalb des Plangebietes ist nur teilweise eine Bebauung vorhanden. Diese sind im Südosten im Mischgebiet und in dem Kleingartenbereich. Der Bereich der für die Bebauung vorbereitet werden soll, wird als Ackerfläche, im Zusammenhang mit den westlich angrenzenden Flächen, intensiv landwirtschaftlich, genutzt. Die angrenzende Bebauung im nördlichen und östlichen Bereich, die sich als Wohn- und Mischgebiet darstellt, wird in dem Bebauungsplan nicht mit einbezogen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes beabsichtigt die Stadt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Weiterentwicklung des Stadtgebietes zu schaffen. Diese Absicht soll durch die unterschiedlichen Nutzungsfestsetzungen gesichert werden.

Die Lage des gesamten Stadtgebietes in der "Dessau-Wörlitzer-Kulturlandschaft" und in dem "Biosphärenreservat-Mittlere Elbe" (Schutzzone III) gibt es zur Standortfrage keine andere Wahl als innerhalb dieser Gebiete eine Erweiterung für die Besiedlung vorzunehmen.

Der stadtkernnahe Standort wurde gewählt, um die bestehende Infrastruktur sowie Anlagen und Einrichtungen mit zu nutzen. Durch den denkmalpflegerischen Wert der Stadt Oranienbaum als kulturhistorisches Ensemble, ist eine Einfügung dieser vielfältig geplanten Nutzung des Baugebietes Nr. 1 "Großmaßen" im Stadtkern wegen der Erhaltung der Struktur und des Stadtbildes kaum möglich. Die Erweiterung der Bebauung an diesem Standort "Großmaßen" und die verkehrsgünstige Anbindung läßt den Schluß zu, daß hier eine sinnvolle Erweiterung des Stadtgebietes gewählt wurde.

In der Stadt Oranienbaum ist zur Stärkung des Grundzentrums ein Bedarf an Baugrundstücken für Geschäfts-, Dienstleistungs-, Bürogebäude, Kleingewerbe und insbesondere für die Wohnbebauung abzusehen. Im Stadtgebiet sind nur noch vereinzelt Baulücken anzutreffen, die dieser Nutzung zugeführt werden können. Insbesondere stehen für die Wohnbebauung Baugrundstücke nicht mehr zur Verfügung. Die starke Nachfrage an Wohnbaugrundstücken veranlaßt die Stadt, hier gezielt entsprechende Flächen planerisch vorzubereiten. Mit dieser Planung soll im Anschluß an die bestehende Besiedlung fortgesetzt und zunächst der Bedarf für eine vielfältige Nutzung kurzfristig abgedeckt werden.

Die weitere städtebauliche Entwicklung und Ordnung in diesem Bereich erfordert die Aufstellung des B-Planes.

Eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung soll hiermit gewährleistet, sowie der Eigentumsbildung, den Bedürfnissen der Existenzgründung, -Erweiterung und dem Wohnungsbedarf entsprochen werden.

Die Fortentwicklung und Ausweitung dieses Stadtgebietes mit den Belangen der gemischten Nutzung und der Wohnbebauung soll insbesondere Berücksichtigung finden.

Die Fortführung der Besiedelung in diesem Bereich findet hier eine günstige Zuordnung zur bestehenden Infrastruktur und der angrenzenden Bebauung und Nutzung.

Mit Grund und Boden wird sparsam und schonend umgegangen, indem das Baugebiet unmittelbar an die bebauten Wohngebiete angelagert wird, die bestehenden Wegeführungen beibehalten werden und somit größere Flächen für die Erschließung nicht mehr als unbedingt notwendig erforderlich werden.

2. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Anpassung an die Ziele einer Raumordnung und Landesplanung wird beachtet.

Ziele und Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung sind für dieses Plangebiet nicht bekannt.

Ein zwingendes Recht zur Berücksichtigungspflicht besteht somit nicht. Daher sind die Erfordernisse der Raumordnung als öffentlicher Belang in die Abwägung mit einzubeziehen.

Die Mitteilungspflicht an die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle erfolgt im Zuge der Beteiligung Träger öffentlicher Belange. Das Ergebnis wird bei Erfordernis und nach weiterer Abwägung in die endgültige Planung einfließen.

In den Grundsätzen und Zielen werden die Entwicklungen nach der Raumstruktur, den natürlichen Gegebenheiten sowie wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Zusammenhängen und Erfordernissen berücksichtigt.

Mit den getroffenen Festsetzungen können die Grundsätze, Ziele und Entwicklungen einer Raumordnung und Landesplanung als berücksichtigt angesehen werden. Die Maßnahmen sollen diesen Raum so entwickeln, daß eine ausgewogene Struktur erreicht wird.

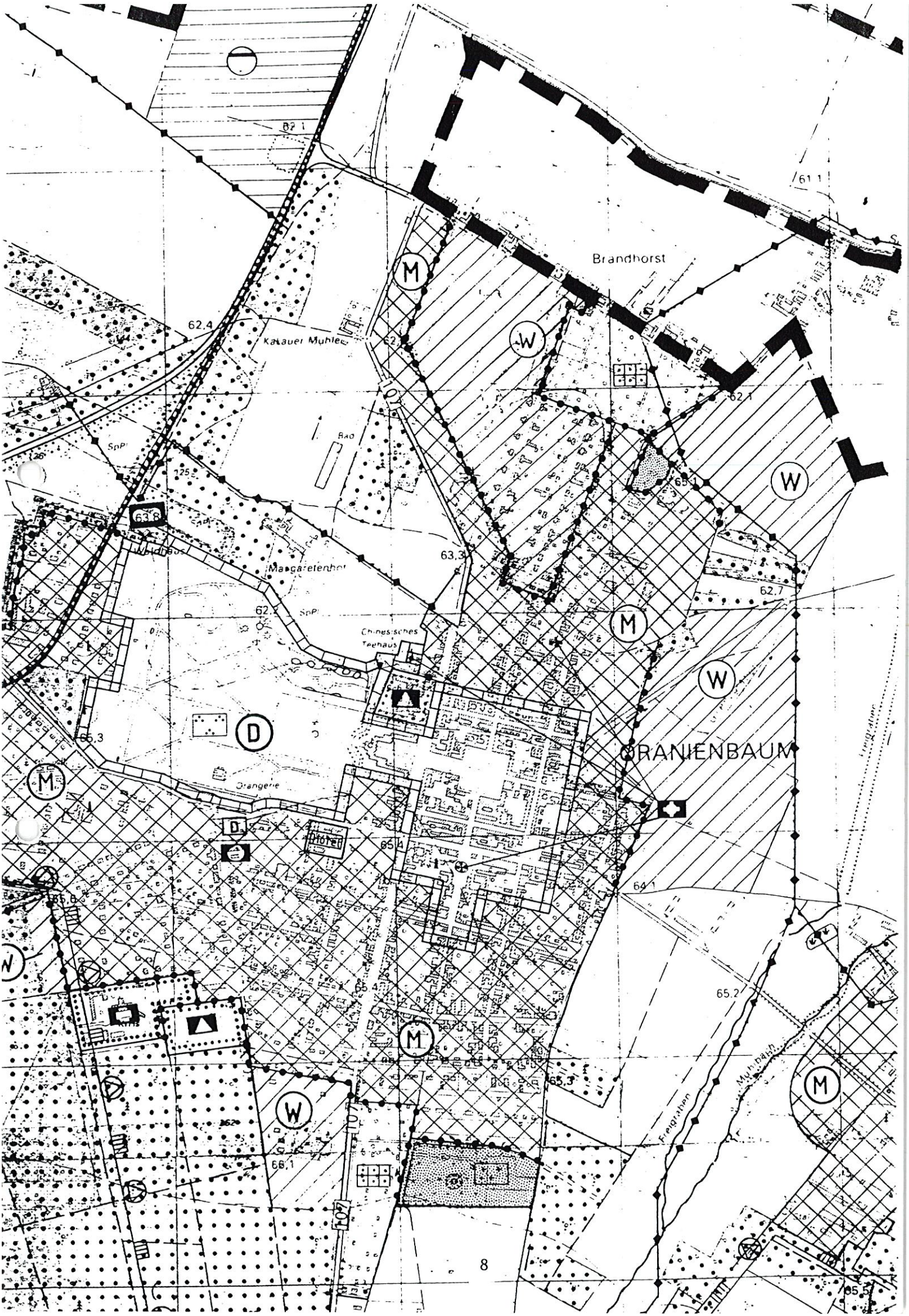
3. Entwicklung aus dem F-Plan

Die vorgesehenen Nutzungen des B-Planes werden sich mit den Ausweisungen des F-Planes decken.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Oranienbaum weist für diesen Bereich Bauflächen auf, die als Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen und als Dauerkleingärten dargestellt sind. Der F-Plan befindet sich noch in der Vorentwurfsphase.

Der Bebauungsplan steht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung sowie den Zielen und Zwecken des F-Planes nicht entgegen. Die künftigen Darstellungen in dem F-Plan entsprechen den hier vorgenommenen Festsetzungen des B-Planes.

Ein Ausschnitt des F-Planes ist auf der folgenden Seite dargestellt.



4. Abwägungsvorgang - Abwägungsergebnis

Nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange, sowohl gegeneinander wie untereinander, ist die Stadt zu dem Ergebnis gelangt, daß die weitere städtebauliche Entwicklung und Ordnung diese Planung erfordert. Die Beeinträchtigungen und Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes sollen so gering als möglich gehalten werden.

Das Baugebiet ist in seiner Größen- und Zuordnung im wesentlichen abgestimmt auf solche Flächen, die sich vom Eigentum her, einer Bebauung zuführen lassen. Die Art der Nutzung ist nach den voraussichtlichen Bedürfnissen festgesetzt. Die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes wird hierbei gewahrt. Unverträgliche Nutzungen werden hierdurch nicht hervorgerufen; weitere räumliche Trennungen und Schutzwürdigkeiten werden nicht für erforderlich gehalten.

In den Bereichen der Kleingartennutzungen, die als Dauerkleingärten festgesetzt sind, gelten die am 03.10.1990 bestehenden Kleingartennutzungsverhältnisse. Diese wurden durch § 20a Nr. 1 des Bundeskleingartengesetzes (= BKleingG) in der Fassung der Anlage I Kapitel XIV, Abschnitt II Nr. 4 zum Einigungsvertrag (BGBl. II 1990 S. 885, 11 25) unmittelbar in den Geltungsbereich des Bundeskleingartengesetzes überführt. Sie richten sich also von diesem Zeitpunkt an nach den Bestimmungen des Bundeskleingartengesetzes.

Die Veränderungen im Bereich der Dauerkleingärten hinsichtlich der Stellplätze und der überbaubaren Fläche als Mischgebiet werden nach dem vorgenannten Gesetz geregelt.

Die zum Wohle der Allgemeinheit und zur Sicherung eines Betriebes mit Arbeitsplätzen dienenden Interessen werden einer Kleingartennutzung vorangestellt. Da in diesem Bereich die Kleingärten ohnehin nicht voll genutzt werden, wurde dies in die Abwägung mit einbezogen. Die Straßenverkehrsverhältnisse in diesem Bereich mit den betrieblichen An- und Abfahrtsaufkommen muß wesentlich verbessert werden und damit wird eine Umnutzung für diese Zwecke als vorrangig gesehen.

5. Umweltschutz-Umweltverträglichkeit

Um die Natur weitestgehend zu schützen und zu bewahren sowie zur Umweltvorsorge, sollen Umweltbelastungen erkannt und von vornherein vermieden werden. Der Planung liegt hinsichtlich ihrer Auswirkung auf Mensch, Flora und Fauna sowie Natur und Landschaft, Wasser, Luft, Boden und Klima etc. das "Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie des Rates vom 27. Juni 1985 über die Umweltverträglichkeitsprüfung bei bestimmten öffentlichen und privaten Projekten (85/337/EWG) vom 12. Februar 1990" zugrunde. In Artikel 1 sind u.a. in § 2 die Begriffsbestimmungen festgelegt. Gemäß § 17 dieses Gesetzes ist die Umweltverträglichkeitsprüfung im Bauleitplanungsverfahren nach den Vorschriften des BauGB durchzuführen. Diese Festlegung wird bei der Aufstellung des B-Planes entsprechend dem BauGB berücksichtigt.

Der Zustand der Natur und Landschaft wird für diesen Bereich, auf Grund der bestehenden intensiven landwirtschaftlichen Nutzung, nicht erheblich beeinflusst. Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind hier nicht bekannt, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft sind darin zu sehen, daß Anpflanzungen im Straßenraum und in den Randbereichen vorgenommen werden.

Durch die Verdichtung und Ausweitung der Baufläche im Anschluß an die vorhandene Bebauung wird eine weitere Inanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich vermieden.

Eine Eingrünung und Durchgrünung des Gebietes ist nicht vorhanden. Die Fläche wird intensiv landwirtschaftlich genutzt. Mit der Bebauung dieser einseitig bisherigen Nutzung wird eine Durchgrünung durch die entstehenden Gartenbereiche erzielt, die zu einer Vielfalt von Arten führt und darin einen Ausgleich und Ersatz für den Eingriff, der mit der Bebauung vorgenommen wird, zu sehen ist.

Eine Eingrünung an den äußeren Grundstücksgrenzen und begleitend zu den Verkehrsflächen sowie die des Kinderspielplatzes soll durch heimische, standortgerechte Bepflanzungen erfolgen. Im Zuge der Baugenehmigungen sind Grünordnungsmaßnahmen für die Einzelobjekte festzulegen. Im Anschluß an die Bebauung ist in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde die Eingriffsregelung für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vorzunehmen.

6. Festsetzungen

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes ergeben sich aus den Eintragungen in der Planunterlage als "Zeichnerische Darstellungen und Festsetzungen". Sie sind in der "Planzeichenerklärung" erläuternd aufgeführt. Weiterhin sind "Textliche Festsetzungen", "Gestalterische Festsetzungen" und "Hinweise" auf der Planunterlage aufgeführt.

Die Art der baulichen Nutzung wird aufgrund des Erfordernisses sowie nach den Ausweisungen des F-Planes und nach dem voraussichtlichen Bedarf festgesetzt.

Das Plangebiet soll folgende Nutzungen enthalten:

Der südliche Bereich im Anschlußbereich an die Landesstraße 107 wird als "Mischgebiet" (Mi) festgesetzt. Hiermit wird eine vielfältige Ausnutzung erzielt. Im Anschluß an die bestehende Nutzung wird dies für sinnvoll und erforderlich gehalten.

In nördlicher Richtung schließt sich ein Bereich als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) an. Dieses Gebiet soll als Nutzungsgefälle zum reinen Wohngebiet hin wirken.

Der Übergang im westlichen Teilbereich von dem MI- zum WA-Gebiet wird durch einen Spielplatz getrennt. Hierdurch wird eine räumliche und optische Trennung zusätzlich erzielt.

Im übrigen werden die Flächen als "Reines Wohngebiet" (WR) festgesetzt. Hier soll die Entwicklung eines Wohngebietes mit hoher Wohnqualität, das sich an das Zentrum anschließt, geschaffen werden.

Im Nordwesten wird im Übergang zur bestehenden Bebauung der "Langen Reihe" eine Bautiefe als "Allgemeines Wohngebiet" (WA), ebenfalls als Nutzungsgefälle, festgesetzt.

Die überbaubare Fläche in dem östlich angrenzenden Stellplatzbereich wird als MI-Gebiet festgesetzt. Hiermit wird eine Anpassung an den Störgrad des gegenüberliegenden KFZ-Betriebes beachtet. Es sollen auf dieser überbaubaren Fläche insbesondere Büro- oder Verkaufsräume für das Autohaus zugelassen sein.

Die Ausnahmen gemäß § 3 Abs. 3, Ziffer 1. und 2. und nach § 4 Abs. 3, Ziffer 1. bis 5. sowie nach § 6 Abs. 3 BauNVO werden nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes (siehe textliche Festsetzungen Ziffer 1., 2. und 4.).

Die Bereiche der "Mischgebiete" lassen eine vielfältige Nutzung gemäß § 6 Abs. 1 und 2 BauNVO zu. Wegen der geringen Grundstücksgrößen sollen die Ziffern

6. Gartenbaubetriebe (ausgenommen Verkauf) und

8. Vergnügungsstätten ...

nicht zugelassen werden (siehe textliche Festsetzung Ziffer 3).

Die übrigen Bereiche werden als öffentliche Verkehrsflächen (teilweise mit der besonderen Zweckbestimmung - verkehrsberuhigter Bereich / Geh- und Radweg), als öffentliche Grünflächen, mit Pflanzbindungen und als Flächen für Stellplätze festgesetzt.

Die nicht überbaubaren Flächen innerhalb der WR-, WA- und MI-Gebiete sind den Vorgärten und Nutzgärten zuzurechnen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO und nach der angrenzenden und umgebenden Bebauung festgesetzt.

Die Bestimmung der Obergrenzen der Geschoßflächenzahlen (GFZ) und Grundflächenzahlen (GRZ) wird gemäß § 17 (1) BauNVO vorgenommen und ist in den jeweiligen Nutzungsschablonen wie folgt festgesetzt.

GFZ der Mi-Gebiete = 1,2

Für die WR- und WA-Gebiete wird eine Geschoßflächenzahl nicht festgesetzt, weil durch die gestalterischen Festsetzungen ein gewisser Rahmen vorgegeben ist.

GRZ der MI-Gebiete = 0,6

GRZ der WR- und WA-Gebiete = 0,3

Der Ansatz dieser Geschoß-/Grundflächenzahlen läßt eine mittlere Verdichtung zu, die hier städtebaulich für erforderlich gehalten und in dem angrenzenden Raum aus Erfahrung angemessen erscheint.

Die Zahl der Vollgeschosse wird mit II in den Mi-Gebieten (hier allgemein als Höchstmaß) festgesetzt. Diese Festsetzung erfolgt aufgrund des Bestandes im angrenzenden Bereich. Ein ausgebautes Dachgeschoß ist jeweils außerdem zulässig.

In den WR- und WA-Gebieten ist mit der Trauf- und Firsthöhe die Proportion der Baukörper und deren Ausnutzung eingegrenzt und festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung mit den hier festgesetzten Vollgeschossen, Trauf- und Firsthöhen, läßt eine Bebauung zu, die hier städtebaulich sinnvoll und für erforderlich gehalten wird und angemessen erscheint.

Die Bauweise wird für die Gebiete als "offene Bauweise" gemäß § 22 Abs. (2) BauNVO festgesetzt.

Die offene Bauweise ist für die Bereiche der kleinteiligen MI-Gebiete mit geringer Bautiefe und für die WR- und WA-Gebiete dem städtebaulichen Erscheinungsbild und dem angrenzenden Charakter entsprechend angemessen. Hiermit wird die angrenzende Entwicklung weitergeführt und im wesentlichen ein zu starkes Übergewicht an Baumasse vermieden.

Die Baugrenzen geben den Rahmen der überbaubaren Grundstücksflächen und sind großzügig festgesetzt. Hierdurch soll die Gestaltungsfreiheit (Gliederung der Baukörper) bei der Bauplanung nicht unnötig eingeschränkt werden.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb der MI-Gebiete entlang den Straßenbegrenzungslinien können gemäß Ausnahme der textlichen Festsetzung Ziffer 5 zur Nutzung für Stellplätze dienen.

Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze sind in den WR- und WA-Gebieten nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen (textliche Festsetzung Ziffer 5). Hiermit wird sichergestellt, daß die Versiegelungen in Grenzen gehalten werden und die Vor- und Nutzgärten auch als solche ihre Funktion behalten.

Verkehrsflächen sind nach dem voraussichtlichen Bedarf festgesetzt. Im südlichen WR- und WA-Gebiet ist eine Stichstraße als verkehrsberuhigte Straße festgesetzt. Dies soll zur Wohnumfeldverbesserung beitragen. Ein Durchgangsverkehr wird vermieden und somit im wesentlichen nur auf den Anliegerverkehr beschränkt.

Öffentliche Parkflächen sind innerhalb der Verkehrsflächen gegeben und lagemäßig nicht gesondert festgesetzt.

Öffentliche Grünflächen sind für die allgemeine Nutzung insbesondere für den Spielplatzbereich und im übrigen als Begrünung und Bepflanzung der einzelnen Bereiche festgesetzt.

Kinderspielplatz ist innerhalb des Plangebietes festgesetzt.

Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft sind im wesentlichen in den vorgenannten Grünflächen getroffen worden. Weitere Festsetzungen sollen nicht erfolgen, sondern sind den jeweiligen Garten-Gestaltungsplänen vorbehalten und somit dann der endgültigen Nutzung zuzuordnen. Die Gestaltungsfreiheit soll auch hier nicht unnötig eingeschränkt werden.

Die zu pflanzenden Gehölze (Bäume und Sträucher) sind als heimisch und standortgerecht vorgesehen (siehe textliche Festsetzung Ziffer 6. und 7.).

Stellplätze werden für einen Bereich südlich der Straße "Langen Reihe" an der nördlichen Plangebietsgrenze festgesetzt. Hierbei soll insbesondere eine Entlastung der Gemeindestraße erfolgen, indem hier der Verkehr zum Autohaus hin von der Straße abgeleitet werden soll. Innerhalb der Stellplätze werden die Fahrspuren für Lastkraftwagen vorgesehen, damit diese nicht den Verkehrsfluß auf der Gemeindestraße blockieren. Im übrigen sollen hier zusätzliche Einstellplätze für Betriebsangehörige als auch Ausstellungsflächen für Gebrauch- und Neuwagen geschaffen werden.

Erläuterungen der "Textlichen Festsetzungen",
"Baugestalterische Festsetzungen"
und "Hinweise"

- Zu 1. Ein Bedarf für die Ausnahmen nach
bis 4. § 3 BauNVO in den reinen Wohngebieten,
als auch nach § 4 BauNVO in allge-
meinen Wohngebieten sowie nach § 6 BauNVO
in den Mischgebieten zu den Ziffern 6.
und 8. und Absatz 3 wird nicht gese-
hen. Derartige Anlagen und Einrichtun-
gen sind im Stadtgebiet als aus-
reichend zu bezeichnen, vorhanden bzw.
im Entstehen.
Wegen der Kleinteiligkeit der Bauge-
biete lassen sich Gartenbaubetriebe
(Läden, die diese Produkte anbieten,
sind ausgenommen) und Vergnügungsstät-
ten kaum unterbringen.
- Zu 5. Die Einschränkung, daß Nebenanlagen,
Garagen und Stellplätze nur innerhalb
der Baugrenzen zugelassen werden, er-
folgt, um damit den Gartencharakter zu
bewahren. Da für die Mischgebiete ein
erhöhter Stellplatzbedarf erforderlich
werden kann, soll hierfür die Ausnahme
im straßennahen Bereich gelten.
- Zu 6. Bei Neuanspflanzungen ist zur Wahrung
und 7. des Landschaftsbildes eine Auswahl mit
heimischen und standortgerechten Laub-
gehölzen vorzunehmen. Zur Stärkung der
Durchgrünung sollen auch im privaten
Bereich Bepflanzungen erfolgen.
- Zu 8. Um eine Verkehrsgefährdung weitgehend
auszuschließen, sollen die im Plan
eingetragenen "Sichtdreiecke" freige-
halten werden. Der Bewuchs ist in ent-
sprechender Höhe vorzusehen bzw. zu
beschneiden. Es gilt das Mittelmaß
zwischen Oberkante beider Straßen in
der Achse gemessen.

- Zu 9. Da Oberflächenentwässerungsanlagen im angrenzenden bebauten Bereich nicht bestehen und somit anzunehmen ist, daß der Boden eine Versickerung zuläßt, soll auch für diesen Bereich vorgesehen werden, daß eine Versickerung erfolgt. Hierdurch werden auch die bisher bestehenden Verhältnisse unwesentlich verändert.

Baugestalterische Festsetzungen

----- (Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung)

- Zu 1. Traufhöhe/Firsthöhe/Sockelhöhe.
Mit dieser Festsetzung soll das Volumen der Baukörper eine maximale Begrenzung erhalten. Hierdurch wird ein Übergewicht an Baumasse vermieden und auch die Geschossigkeit in Grenzen gehalten. Die typische Wohnbebauung, aber auch eine weitestgehend günstige Ausnutzung, wird hiermit erzielt.
- Zu 2. Dachformen, -farben, Außenwände,
bis 6. Fenster und Nebengebäude.
Die für den städtischen Raum typischen Erscheinungsformen und Farben sollen hiermit gewahrt werden. Die Harmonie des Stadtbildes wird hierdurch weniger gestört.
- Zu 7. Die Ausnahmen für untergeordnete Anlagen sollen eine Vielfalt an Gestaltungsmöglichkeiten offen lassen.

Hinweise:

-
- Zu 1. Der Hinweis gibt den Rahmen des bei der Aufstellung geltenden Rechts wieder.
- Zu 2. Für die Erkundung zur Vor- und Frühgeschichte sind Fundstellen von großer Bedeutung.

7. Maßnahmen, die alsbald getroffen werden sollen:

Als bald zu treffende Maßnahmen sind teilweise erforderlich für Vermessung, Freilegung der Flächen, Herstellung der Entsorgungs- und Versorgungsleitungen, endgültige Herstellung zweckgebundener Anlagen und Einrichtungen. Endgültige Erschließungsanlagen werden je nach Fortschritt der Hochbautätigkeit erstellt.

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt gemäß Planung über Freigefälleleitungen, Pumpstationen und Druckrohrleitungen zu der zentralen vollbiologischen Kläranlage, die in Oranienbaum erstellt werden soll.

8. Kosten und Finanzierung

Kosten zur Erschließung des Plangebietes entsprechend dem BauGB werden von der Stadt geleistet.

Die Planungskosten sind im Haushaltsplan ausgewiesen und werden durch Eigenmittel aufgebracht.

Kosten zur Verwirklichung des B-Planes werden im größeren Umfang für die Schmutzwasserentwässerung und für den Straßenbau erforderlich. Sobald ein Erfordernis zur Verwirklichung besteht, wird die Finanzierung im Haushalt eingeplant und die Maßnahme durchgeführt.

Die Stadt wird die Kosten für die Erschließung in den nächsten Jahren im Haushaltsplan veranschlagen und soweit als möglich Fördermittel beantragen. Laut BauGB beträgt der städtische Anteil 10 % vom Erschließungsaufwand. Die Straßenflächen und sonstige öffentliche Flächen gehen in das Eigentum der Stadt über.

9. Bodenordnende Maßnahmen

Gemäß § 24 BauGB wird die Stadt von ihrem allgemeinen Vorkaufsrecht für Grundstücke, die für den Gemeinbedarf oder als Verkehrs-, Versorgungs- oder Grünflächen festgesetzt sind, erforderlichenfalls Gebrauch machen.

Wenn darüber hinaus aufgrund privater Abmachungen befriedigende Vereinbarungen für die Verwirklichung des Bebauungsplanes nicht erzielt werden können, beabsichtigt die Stadt, die §§ 45 und 80 ff des BauGB anzuwenden.

10. Infrastruktur - Einrichtungen

Die Lage des Plangebietes im Gemeindegebiet macht hinsichtlich der erforderlichen Infrastruktur, mit Ausnahme der Schmutzwasserkanalisation sowie der inneren Erschließung, weitere Anlagen und Einrichtungen nicht erforderlich.

11. Soziale Maßnahmen

Bei der Verwirklichung des B-Planes werden soziale Maßnahmen nicht erforderlich.

12. Lage des Plangebietes und Geltungsbereich

Übersichtskarte im Maßstab 1 : 10 000 ist auf der Planunterlage 1 : 1 000 mit dargestellt.

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Oranienbaum, Flur 4 und erstreckt sich auf die Flurstücke 317 und 316 jeweils südlicher Bereich, 315, 313, 311 südlicher Bereich, 301/1, 308 teilweise, 304, 305, 306, 134 - 140, 141/1, 141/2, 303/1, 303/2 teilweise, 142 - 145, 162/8 teilweise, 118 - 133, 122 und 36 bis 43.

13. Beteiligung der Bürger, Träger öffentlicher Belange und benachbarter Gemeinden

Eine Bürgerbeteiligung (Anhörung und Darlegung) wurde vorgenommen.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes werden Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, gemäß § 4 Abs. 2, gleichzeitig mit dem Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB an der Planung beteiligt. Die benachbarten Gemeinden werden ebenfalls mitbeteiligt, um die Abstimmung nach § 2 (2) BauGB herbeizuführen.

14. Höhenlage und Bodenverhältnisse

Das Gelände des Planungsgebietes liegt bei + 63,00 m über NN.

Nach Angaben des Geologischen Landesamtes bestehen aus lagerstättengeologischer oder umweltgeologischer Sicht keine Bedenken. Das Planungsgebiet befindet sich im Verbreitungsgebiet pleistozäner Sande und Kiese des Elbe-Urstromtales mit mehr als 20 m Mächtigkeit.

Im Standortbereich treten häufig in Teufenbereichen von 3 - 6 m unter Gelände Schichtpakete auf, welche kleinstückige, mulmige, umgelagerte Braunkohlestücke enthalten können. Zur Klärung der genauen baugrundgeologischen und -technischen Details ist jedoch die Durchführung vorhabenbezogener Baugrunduntersuchungen erforderlich. Nach DIN 18 196 sind die Sande und Kiese als Baugrund für Gründungen gut geeignet.

Im Bebauungsgebiet besteht der anstehende Boden aus Fein- und Mittelsand unter einer etwa 0,30 m starken humosen Bodenschicht.

Das Grundwasser steht bei 1,5 bis 2,5 m unter Gelände an. Zu beachtende Trinkwasserschutzzonen sind nicht vorhanden.

15. Verkehrsanbindungen

Das Bebauungsgebiet wird durch die Neuanbindung an die südlich tangierende LIO Nr. 107 an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen. Durch die "Rosenstraße", die im nördlichen Teil des Plangebietes bereits an die Gemeindestraße "Lange Reihe" angeschlossen ist, besteht eine weitere innerörtliche Verkehrsverbindung. Für Radfahrer und Fußgänger stehen weitere Querverbindungen innerhalb des Plangebietes zur Verfügung.

16. Vorhandene Bebauung und Bepflanzung

Im Plangebiet ist eine Wohnbebauung nicht vorhanden. Im Bereich der Dauerkleingärten sind teilweise Gebäude in Form von Gartenhäusern vorhanden.

Eine Bepflanzung und Begrünung ist als Baum- und Strauchbestand nur vereinzelt im Dauerkleingartenbereich gegeben.

Anstelle von Zäunen und anderen Einfriedigungen sollen weitestgehend lebende Hecken und als Straßenbegleitgrün Laubbäume vorgesehen werden.

17. Feuerlöschwasser, Wasserversorgung, E-, Erdgasversorgung und Fernmeldenetz

Für die Feuerlöschwasserversorgung besteht die Möglichkeit, Löschwasser aus dem Netz des Versorgungsnetzes, das innerhalb des Plangebietes zu erweitern ist, zu entnehmen. Hydranten werden nach Erfordernis mit erstellt.

Als Richtwert für den Löschwasserbedarf gilt nach DVGW Arbeitsblatt W 405 eine Menge von 48 m³/h für WR- und WA-Gebiete und 96 m³/h für MI-Gebiete. Dieser Löschwasserbedarf ist für eine Löszeit von 2 Stunden vorzuhalten und soll als Grundschutz gewährleistet werden.

Wasser-, E- und Erdgasversorgung sowie das Fernmeldenetz sind angrenzend vorhanden. Die im Bebauungsgebiet geplante Bebauung erhält Anschluß an die zu erweiternden Versorgungsleitungen.

18. Oberflächenentwässerung, Schmutzwasser- und Müllbeseitigung

Die Oberflächenentwässerung der Grundstücke soll durch Versickerung erfolgen. Teilverrohrungen sowie Regenwasserkanäle werden nach Bedarf nur für die Straßenentwässerung erstellt.

Die Schmutzwasserkanalisation wird zur Zeit geplant. Eine zentrale Entsorgung wird angestrebt.

Ein Anschluß an eine öffentliche Schmutzwasserkanalisation ist im Rahmen der Herstellung der Erschließungsanlagen vorgesehen. Übergangslösungen für Kleinkläranlagen könnten bis zum Anschluß an eine zentrale Einrichtung erforderlich werden.

Eine zentrale Kläranlage ist nordwestlich des Plangebietes am "Kapengraben" geplant (s. Ausschnitt F-Plan Seite 8 dieser Begründung). Mit dem Bau der Anlage wird in Kürze begonnen. Der Abstand des Baugebietes zur Kläranlage wird mehr als 500 m betragen.

Die Müllbeseitigung wird zentral durch den Landkreis durchgeführt.

19. Bodenfunde

Bei Erdarbeiten können archäologische Funde zutage kommen. Das können sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen - auch geringe Spuren solcher Funde.

Bodenfunde sind wichtige Quellen für die Erforschung der Ur- und Frühgeschichte und unterstehen als Bodendenkmale den Schutzbestimmungen, wonach sie meldepflichtig sind. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Hinweise auf Bodenfunde nehmen die Unteren Denkmalschutzbehörden und der Landkreis entgegen.

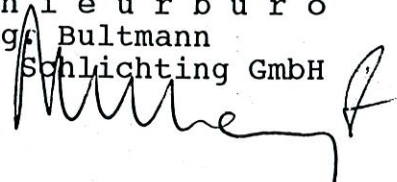
Als gesetzliche Grundlage gilt das "Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt" vom 21. Oktober 1991 (GVBl. LSA S. 368 ber. 1992 S. 310). Hiernach ist die Anzeigepflicht gemäß § 17 Abs. 3 und entsprechend § 9 Abs. 3 gegenüber der unteren Denkmalschutzbehörde vorzunehmen.

20. Altlasten

Altablagerungen und Altlasten, die als altlastenverdächtige Flächen in Betracht kommen könnten, sind in dem hier geplanten Bereich nicht bekannt.

Bearbeitet:
Aurich, 26.01.1993

Ingenieurbüro
Dipl.-Ing. Bultmann
Dr.-Ing. Schlichting GmbH



Für die Stadt Oranienbaum

Oranienbaum, den ... 06.04.1993 1993

Ullrich
.....
(Bürgermeister)



Der Bebauungsplanentwurf Nr. 1 "Großmaßen" hat mit der Entwurfsbegründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 15.02.1993 bis 15.03.1993 öffentlich ausgelegen und wurde von der Stadtverordnetenversammlung in der öffentlichen Sitzung vom 06.04.1993 als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Für die Stadt Oranienbaum

Oranienbaum, den ... 06.04.1993 1993

Ullrich
.....
(Bürgermeister)

