

Bebauungsplan

"Hinter dem Amt - Alte Gärtnerei" in Hötensleben

1.Änderung

Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB

Vorhabensträger: Herr Rainer Siedekum
Vor dem Amt 4
39 393 Hötensleben

Planverfasser: Ingenieurbüro Gitte & Siedekum
Halberstädter Straße 92
39387 Oschersleben

Tel.: 03949 | 513222-0
Email: siedekum@gitte-siedekum.de

Inhalt / Umfang / Gliederung

Vorhabensträger: Herr Rainer Siedekum
Vor dem Amt 4
39 393 Hötensleben

Bauvorhaben: Wohnbebauung
Hinter dem Amt
39393 Hötensleben

Rechtsgrundlagen

I. Voraussetzungen für die Änderung des Bebauungsplanes

1. Räumlicher Geltungsbereich
2. Bodenordnende Maßnahmen
3. Bestand innerhalb des Bebauungsplanes
4. Bestand außerhalb des Bebauungsplanes
5. Städtebauliches Konzept
6. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung
7. Erschließung
8. Bodenverhältnisse / Altlasten

II. Textliche Festlegungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§9 Abs.1 BauGB und BauNVO)

III. Begründung des Bebauungsplanes

1. Erfordernis der Planaufstellung
2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
3. Verfahrens Anlass
4. Begründung zur 1.Änderung des Bebauungsplanes

IV. Zeichnungen

Entwurf – Bebauungsplan 1.Änderung

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke, in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung (PLANzV)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) vom 10.09.2013, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 26. Juli 2018 (GVBl. LSA S. 187)

I. Voraussetzungen für die Änderung des Bebauungsplanes

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan legt die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereiches fest.
Der zur Überplanung festgelegte Bereich liegt am westlichen Ortsrand von Hötensleben in Richtung Ohrleben.

Gemarkung Hötensleben

Flur: 2

Flurstücke: 801 bis 804, 808 und 810 bis 818

Das Planungsgebiet wird begrenzt

im Norden durch: - Wohnbebauung

im Süden durch: - Graben, ehemaligen Bahndamm (Brachland) und dahinterliegender Straße "Hinter dem Amt"

im Osten durch: - Wohnbebauung

im Westen durch: - ungenutzte landwirtschaftliche Gebäudeteile

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist ca. 8.047 m² groß.

2. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

3. Bestand innerhalb des Bebauungsplanes

Die Fläche innerhalb des Plangebietes ist bisher mit 8 Einzelhäusern bebaut. Diese befinden sich auf den Flurstücken 810, 811, 812, 813, 814, 815, 816+867 und 818+868.

Ehemals befand sich auf dem Grundstück eine Gärtnerei. Sämtliche Befestigungen und Einfriedungen im Plangebiet wurden bereits abgebrochen.

4. Bestand außerhalb des Bebauungsplanes

An das Plangebiet anschließend befinden sich im Norden und Osten Wohnbebauungen, im Süden hinter einem Graben und Brachland die Straße Hinter dem Amt. Im Westen schließen sich ungenutzte landwirtschaftliche Gebäudeteile an.

Die Wohnbebauung im östlichen Bereich beginnt in ca. 10m Entfernung. Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Hötensleben sind diese Bereiche als Dorfgebiet ausgewiesen.

5. Städtebauliches Konzept

Nutzung

Das Grundstück liegt am westlichen Ortsrand von Hötensleben in Richtung Ohrleben. Im östlichen Anschlussbereich zur Ohrlebener Straße befindet sich eine zweigeschossige Wohnbebauung.

Aufteilung

Auf dem zu beplanenden Grundstück sind Parzellen zur Eigenheimbebauung entstanden.

Die Vermessung und Aufteilung der Grundstücke ist bereits erfolgt. Es sind 9 Grundstücke zur Bebauung entstanden.

Erschließung

Die Zufahrtsstraße in das Plangebiet, welches unmittelbar an der Straße Hinter dem Amt angrenzt, ist bereits fertiggestellt und an die Gemeinde Hötensleben kostenfrei übergeben worden. Sie weist im mittleren Bereich eine PKW – Wendemöglichkeit (Wendehammer) auf.

Um eine ungehinderte Abfallentsorgung gewährleisten zu können, wurde entsprechend den Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen EAE 85 für Sackgassen eine Wendeanlage vom Typ 3 (Lastkraftwagen bis 10,00m Länge - 3-achsige Müllfahrzeuge) vorgesehen.

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt nur über die Erschließungsstraße.

Die Zufahrtsstraße ist so angelegt, dass das anfallende Oberflächenwasser nicht auf öffentliche Verkehrsflächen entwässert. Die Zufahrtsstraße wurde in Verbundpflaster hergestellt.

Im hinteren Bereich des Plangebietes ist durch den Vorhabensträger als Zufahrt zum angrenzenden Grundstück ein Privatweg errichtet worden.

6. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelungen

Das vorhandene Plangebiet ist zurzeit überwiegend ebene Wiese mit extensiver Begrünung. Es sind keine Bäume vorhanden. Zur Erreichung einer ausgeglichenen Bilanz auf Grund der Eingriffsregelung ist für die durch die Bebauung versiegelten Flächen eine Bepflanzung auf den einzelnen Grundstücken vorgesehen.

Die Freiflächen der entstehenden Grundstücke sind mit je einem einheimischen Laubbaum (Stammumfang mind. 15 cm), einem Obstbaum und sechs Blütensträuchern durch die jeweiligen Eigentümer zu bepflanzen. Die Standorte sind vom Eigentümer unter Beachtung des Nachbarschaftsgesetzes vom 13. November 1997 (GVBL LSA S. 958) hierbei frei wählbar.

Eine weitere individuelle Bepflanzung ist vorzugsweise mit einheimischen Pflanzen, Sträuchern und Bäumen vorzunehmen.

Pflanzgebote müssen innerhalb von zwei Jahren nach Abschluss der Bauarbeiten realisiert sein, Pflege und Unterhaltung sind auf Dauer zu gewährleisten.

Der sich im nordöstlichen Bereich des Plangebietes befindliche Pflanzstreifen mit Forsythiensträuchern soll erhalten bleiben und ist durch die jeweiligen Grundstückseigentümer zu pflegen und zu unterhalten.

7. Erschließung

Die Erschließung mit sämtlichen notwendigen Medien ist bereits erfolgt. Sämtliche Versorgungsanschlüsse liegen in der Straße Hinter dem Amt (Elektro, Gas, Trinkwasser, Schmutzwasser, Telefon).

Verlegung von Kabeln zur Telekommunikation:

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorgesehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 zu beachten.

Trinkwasserversorgung:

Das Plangebiet wird aus dem öffentlichen Netz mit Trinkwasser versorgt.

Löschwasserbereitstellung:

Bezüglich Schaffung und Gewährleistung einer Löschwasserversorgung mit den entsprechenden Entnahmeverrichtungen für die FFW (Hydranten) wurde Rücksprache mit dem Trink- und Abwasserverband geführt. Es wurde erklärt, dass die Löschwasserversorgung mit 48 m³/h für zwei Stunden bei kleiner Gefahr der Brandausbreitung und als Grundschutz bei Wohngebieten gewährleistet ist. Hydranten sind in unmittelbarer Nähe des Bebauungsgebietes in der Straße Hinter dem Amt in einer Entfernung von ca. 50 bis 100 m vorhanden.

Der Hydrant im Geltungsbereich des B-Plans kann ca. 360 l/min Löschwasser bereitstellen. Weitere, in der Nähe liegenden Hydranten in der Straße „Hinter dem Amt“ können einen Löschwasserbedarf von ca. 800 l/min decken.

Niederschlagswasserableitung:

Der Grad der Versiegelung von Flächen im Plangebiet sollte so gering wie möglich gehalten werden. Nach den Vorschriften des § 55 WHG soll anfallendes Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt werden. Ist dieses nicht möglich so hat die Ableitung getrennt vom Schmutzwasser zu erfolgen.

Eine Regenwasserversickerung auf eigenem Grundstück mit Überlauf zum vorhandenen Graben ist für die zwei östlichen und die vier südlichen Grundstücke vorgesehen. Für die übrigen Grundstücke erfolgt die Regenwasserentsorgung über öffentliche Kanäle. Die Einleitung von Niederschlagswasser in die Vorflut/ Graben, bedarf nach § 8 Abs. 1 WHG der wasserrechtlichen Erlaubnis, da dieses eine Benutzung des Gewässers gemäß § 9 (1) WHG darstellt. Im Rahmen des wasserrechtlichen Verfahrens wird dann die mögliche Einleitmenge festgelegt. Bei einer möglichen breitflächigen Verregnung des Niederschlagswassers über die belebte Bodenzone ist darauf zu achten, dass die zur Verfügung stehende Fläche ausreichend bemessen und sickerfähig ist. Das von befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser darf nicht auf benachbarte Grundstücke übertreten oder diese nachteilig beeinträchtigen können.

Für die geplante Einleitung in die Kanalisation des Entwässerungsgebietes "Wallstraße" ist zu beachten, dass hierbei zu klären ist, ob das bestehende Entwässerungsnetz das anfallende Niederschlagswasser aufnehmen kann und ob es zu mengenmäßigen Veränderungen an der Einleitstelle 2- in die Vorflut (Wallstraße) kommt. Ggf. ist eine Rückhaltung im Kanal zu errichten oder die Veränderung des Wasserrechtes zu beantragen.

Anträge auf Einlass von Oberflächenwasser in die Regenwasserkanäle sind vom Grundstückseigentümer bei den zuständigen Behörden einzureichen.

Die danach von der zuständigen unteren Wasserbehörde getroffenen Festlegungen zur Einleitung, ggf. Rückhaltung sind durch die Grundstückseigentümer umzusetzen.

Die Versorgungsleitungen sind in der Zufahrtsstraße zu den einzelnen Grundstücken verlegt. Je Grundstück sind Grundstücksanschlüsse für Trinkwasser und Schmutzwasser verlegt (bis 1 m auf das Grundstück, mittels Übergabeschacht für Abwasser und ggf. Regenwasser).

Nutzung von Erdwärme:

Wenn im Plangebiet Erdwärme mittels Tiefensonden, horizontalen Kollektoren, Spiralkollektoren, o. ä. gewonnen werden soll, sind die notwendigen Bohrungen bzw. der Erdaufschluss unabhängig vom baurechtlichen Verfahren gemäß § 49 Wasserhaushaltsgesetz bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Börde anzuzeigen.

Die Anzeige hat vorzugsweise über das Geothermie-Portal des Landesamtes für Geologie und Bergwesen (<http://www.geoda-ten.lagb.sachsen-anhalt.de/lagb/>) zu erfolgen. Im Geothermie-Portal können auch weiterführende Informationen zum konkreten Standort und zur Qualitätssicherung bei Bau und Betrieb von Erdwärmeeinrichtungen abgerufen werden.

Grundwassernutzung

Wenn im Plangebiet Brunnen (z. B. zur Gartenbewässerung) errichtet werden sollen, ist die notwendige Bohrung unabhängig vom baurechtlichen Verfahren gemäß § 49 Wasserhaushaltsgesetz bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Börde anzuzeigen.

8. Bodenverhältnisse / Altlasten

Durch die Gemeinde Hötensleben wurde eine allgemeine Baugrundeinschätzung veranlasst, welche von der Gesellschaft Baugrund- und Umweltgesellschaft mbH, Rothenseer Straße 24, in 39 124 Magdeburg am 02.11.1995 durchgeführt wurde.

Es wird empfohlen, je Grundstück eine Baugrunduntersuchung vor Baubeginn durchführen zu lassen.

Über Altlasten im Boden aus der vorherigen Nutzung als Gärtnerei ist nichts bekannt.

Teile der Flurstücke 810, 818 und 821 der Flur 2, Gemarkung Hötensleben sind im Altlastenkataster des Landkreises Börde unter der Bezeichnung "Amtscher Hof" als Altstandort registriert.

9. Denkmalschutz und Archäologie

Das Vorhaben befindet sich in der Nähe eines bekannten archäologischen Denkmals (Hötensleben Fpl. 3, mittelalterliche und frühneuzeitliche Wasserburg Hötensleben; Vorgänger von Schloss Hötensleben), möglicherweise im Bereich der mittelalterlichen Vorburgbesiedlung. Es ist daher möglich, dass im Zuge des Vorhabens in archäologische Funde und Befunde eingegriffen wird. Daher muss eine Baubeobachtung durch das LDA oder einen Beauftragten stattfinden. Der Beginn von Erdarbeiten ist daher rechtzeitig vorher mit dem LDA Halle sowie der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen [§ 14 Abs. 2 DenkmSchG LSA].

II. Textliche Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO)

1.1 Bauliche Nutzung

1.1.1 Art der baulichen Nutzung (§§ 1-15 BauNVO)

Das zu beplanende Grundstück befindet sich am westlichen Ortsrand von Hötensleben in Richtung Ohrleben an der Straße Hinter dem Amt. Es ist von Wohnbebauungen, ungenutzten landwirtschaftlichen Gebäuden und einem Graben mit Brachland und dahinterliegender Straße Hinter dem Amt eingegrenzt.

Für die Bauflächen wird die Nutzungsart: "Dorfgebiet" festgelegt (§ 5 BauNVO). Nicht zulässig im Plangebiet sind Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und Tankstellen. Ausnahmen gemäß § 5 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

1.1.2. Maß der baulichen Nutzung (§§ 16-21 BauNVO)

Die Grundflächenzahl GRZ wird laut § 17 BauNVO mit 0,4 festgelegt.

Die Geschossflächenzahl GFZ wird mit einem Maß von 0,6 festgelegt (§ 17 BauNVO).

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse wird laut §§ 18 und 20 BauNVO auf maximal zwei Vollgeschosse festgelegt.

Maßgebend ist als Bezugshöhe die nördliche Begrenzung des Wendehammers, Höhe Straßenoberkante.

Die Maße der baulichen Nutzung wurden so gewählt, um naturschutzrechtliche Eingriffe auf ein Mindestmaß zu beschränken und trotzdem den Charakter des Dorfgebietes zu erhalten.

1.1.3. Höhe baulicher Anlagen

In Anlehnung an die umgebende Bebauung wird für die hier geplanten Einzelhäusern eine Traufhöhe von max. 6,00 m und eine Firsthöhe von max. 9,00 m festgelegt. Bei der Ermittlung der Traufhöhe ist die Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt anzuwenden.

Wie bereits unter Pkt. 1.1.2. angegeben, gilt als Bezugshöhe für die Grundstücke die nördliche Begrenzung des Wendehammers, Höhe Straßenoberkante.

1.1.4. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Ziffer 2 Bau GB und § 22 BauNVO)

Um eine lockere Bebauung des zu beplanenden Gebietes zu erreichen, wurde eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO mit Einzelhäusern gewählt.

1.1.5. Anzahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Ziffer 6 BauGB)

Je Einzelhaus wird die Zahl der Wohnungen auf maximal zwei festgelegt.

1.2. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Ziffer 2 BauGB)

Die Firstrichtung ist jeweils trauf- oder giebelständig zur Straße hinter dem Amt auszuführen.
Die Anpassung folgt der vorhandenen Bebauung der Nachbargrundstücke.

1.3. Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO)

Nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind auch untergeordnete Nebenanlagen zulässig soweit sie dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen.

1.4. Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Ziffer 4 BauGB)

Im Dorfgebiet MD sind je Grundstück maximal zwei Einstellplätze herzustellen (§ 12 Abs. 2 und 6 BauNVO).

Bauliche Anlagen (Garagen, Carports, Stellplätze sowie untergeordnete Nebenanlagen), soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, können innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden. Sie dürfen also über die vordere und hintere Flucht der Hauptbaukörper hinausragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 10 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO).

1.5. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelungen (§ 9 Abs. 1 Ziffer 25 BauGB)

Die Freiflächen der entstehenden Grundstücke sind mit je einem einheimischen Laubbaum (Stammumfang mind. 15 cm), einem Obstbaum und sechs Blütensträuchern durch die jeweiligen Eigentümer zu bepflanzen. Die Standorte sind vom Eigentümer unter Beachtung des Nachbarschaftsgesetzes vom 13. November 1997 (GVBL LSA S. 958) hierbei frei wählbar.

Eine weitere individuelle Bepflanzung ist vorzugsweise mit einheimischen Pflanzen, Sträuchern und Bäumen vorzunehmen.

Pflanzgebote müssen innerhalb von zwei Jahren nach Abschluss der Bauarbeiten realisiert sein, Pflege und Unterhaltung sind auf Dauer zu gewährleisten.

Der sich im nordöstlichen Bereich des Plangebietes befindliche Pflanzstreifen mit Forsythiensträuchern soll erhalten bleiben und ist durch die jeweiligen Grundstückseigentümer zu pflegen und zu unterhalten.

III. Begründung des Bebauungsplanes

1. Erfordernis der Planaufstellung

Der Bebauungsplan ist notwendig um im Geltungsbereich gemäß § 1 (3) BauGB eine geordnete städtebauliche Entwicklung für die Gemeinde Hötensleben zu garantieren und planungsrechtlich abzusichern.

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Dieser Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt (§ 8 Abs. 2 BauGB). Der für die Gemeinde Hötensleben rechtskräftige Flächennutzungsplan weist den Geltungsbereich nach der Allgemeinen Art der baulichen Nutzung als Dorfgebiet aus.

3. Verfahrens Anlass

Der Vorhabensträger, Herr Rainer Siedekum, 39393 Hötensleben, Vor dem Amt 4, ist Eigentümer des Grundstückes zur Wohnbebauung. Die Grundstücke zum Anschluss an die Straße Hinter dem Amt befinden sich im Eigentum der Gemeinde Hötensleben.

Die Entwicklung von Wohnbauland dient der Abdeckung des Bedarfes für den individuellen Wohnungsbau. Die Überplanung dieses Bereiches bietet sich an, da er an einer vorhandenen gut ausgebauten öffentlichen Straße liegt und damit günstige Erschließungsmöglichkeiten vorhanden sind.

Die Initiative geht vom Vorhabensträger aus, welcher auf Grund eines städtebaulichen Vertrages die Gemeinde Hötensleben von Planungs- und Erschließungskosten freihält.

4. Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes

Der vorliegende Plan enthält Änderungen im Vergleich zum ursprünglichen Entwurf des Bebauungsplanes. Betroffen sind die zwei nord-östlichen, rechts und links des Privatweges zum Flurstück 821 hin gelegenen Baufelder bzw. Grundstücke. Der geplante Privatweg ist in der vorliegenden Änderung um ca. 10 m Richtung Westen verschoben worden. Diese Verschiebung hat eine Änderung der Baufelder auf den Flurstücken 815, 816, 817 und 818 zur Folge.

Anlass zu dieser Planänderung war die Mitteilung der E.ON-Avacon zu Beginn der Bauarbeiten im Juli 2006 für die Erschließung des Wohngebietes, dass im Baufeld des Flurstückes 816 eine Mittelspannungsleitung liegt.

Die Planung wurde deswegen dahingehend geändert, dass die betreffende Leitung im nicht überbaubaren Bereich (Weg, Straße, Grünfläche) verläuft. Eine Mitteilung über den Verlauf der Mittelspannungsleitung seitens der E.ON-Avacon im ursprünglichen ersten Verfahren der Beteiligung der TÖB im Baugebiet im Februar 2004 war nicht erfolgt.

Die örtliche Bauvorschrift entfällt mit dieser Änderung.