

Verwaltungsgemeinschaft
"Beverspring"
Breite Str. 2
39343 Erxleben

Begründung

zur

Abrundungssatzung "Siedlung" Ostingersleben

1. Allgemeines

1,1 Planungsanlaß

Die starke Nachfrage nach Baugrundstücken für den Einfamilienhausbau erfordert das Erschließen neuer Bebauungsflächen.

Die Aufstellung einer Abrundungssatzung ist erforderlich, um alle rechtsverbindlichen Festsetzungen für eine städtebauliche Ordnung zu sichern.

1,2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der 1. Entwurf des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostingersleben stellt die Fläche als Dorfgebiet (MD) dar.

1,3 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfaßt die Fläche der Flur 4, Flurstück 131/3 und 131/4 mit einer Größe von 2.260 qm. Die Fläche wurde bisher landwirtschaftlich genutzt.

1,4 Rechtsverhältnisse

Für das Plangebiet gibt es bisher keine bau- und planungsrechtlichen Festsetzungen. Der angrenzende bebaute Bereich wird durch die beabsichtigte Regelung der Abrundungssatzung in seiner Rechtsposition nicht beeinträchtigt.

1,5 Eigentumsverhältnisse

Das zu bebauende Gebiet Flur 4, Flurstück 131/3 und 131/4 ist Eigentum von Frau Irene Techn und Herrn Thomas Tech.

1,6 Lage des Grundstückes

Das Baugrundstück liegt westlich der Gemeinde Ostingersleben an der kommunalen Straße "Siedlung". Es grenzt östlich an die Wohnbebauung, südlich und westlich an die Ackerflächen.

1,7 Ziel und Zweck der Planung

Ziel der Planung ist eine Wohnbebauung mit 2 Einfamilienhäusern und Nebengebäuden. Die Grundstücke fügen sich in die vorhandene Bebauung ein.

1,8 Planungskonzeption

Die Einzelhausbebauung erfolgt mit straßenseitiger Gebäudefassade, parallel zur Straße. Mit Rücksicht auf die vorhandene kleinmaßstäbliche Umgebung wird auf Eingeschossigkeit orientiert, wobei Dachausbauten im Rahmen der gesetzlichen Regelungen möglich sind.

1,9 Rechtsgrundlagen

Die Abrundungssatzung enthält rechtsverbindliche Festsetzungen, die zur Durchführung der städtebaulichen Ordnung innerhalb des Geltungsbereiches erforderlich sind. Der Abrundungssatzung liegen die Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) und der hierzu ergangenen Rechtsverordnung, Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Planzeichenverordnung (PlanzVO) zugrunde.

2 Planinhalt

2,1 Erschließung

Die Erschließung der Grundstücke erfolgt von der kommunalen Straße "Siedlung" mit Trinkwasser, Abwasser, Energie, Gas, Telekom.
Die Straße ist ausgebaut, die Zuwegung gesichert.
Der Bau einer Kleinkläranlage ist erforderlich, da der Anschluß an eine zentrale Entwässerung erst später erfolgt.

2,2 Natur- und Landschaftsschutz

Im Plangebiet gilt die Baumschutzverordnung des Landkreises "Ohrekreis".
In westlicher und südlicher Richtung wird eine naturnahe freiwachsende Hecke aus einheimischen Sträuchern und kleineren Bäumen als Abgrenzung angepflanzt.
Die Planzbreite beträgt mindestens 3,00 m.

Erleben, den 27.04.1998

n. D. Meine