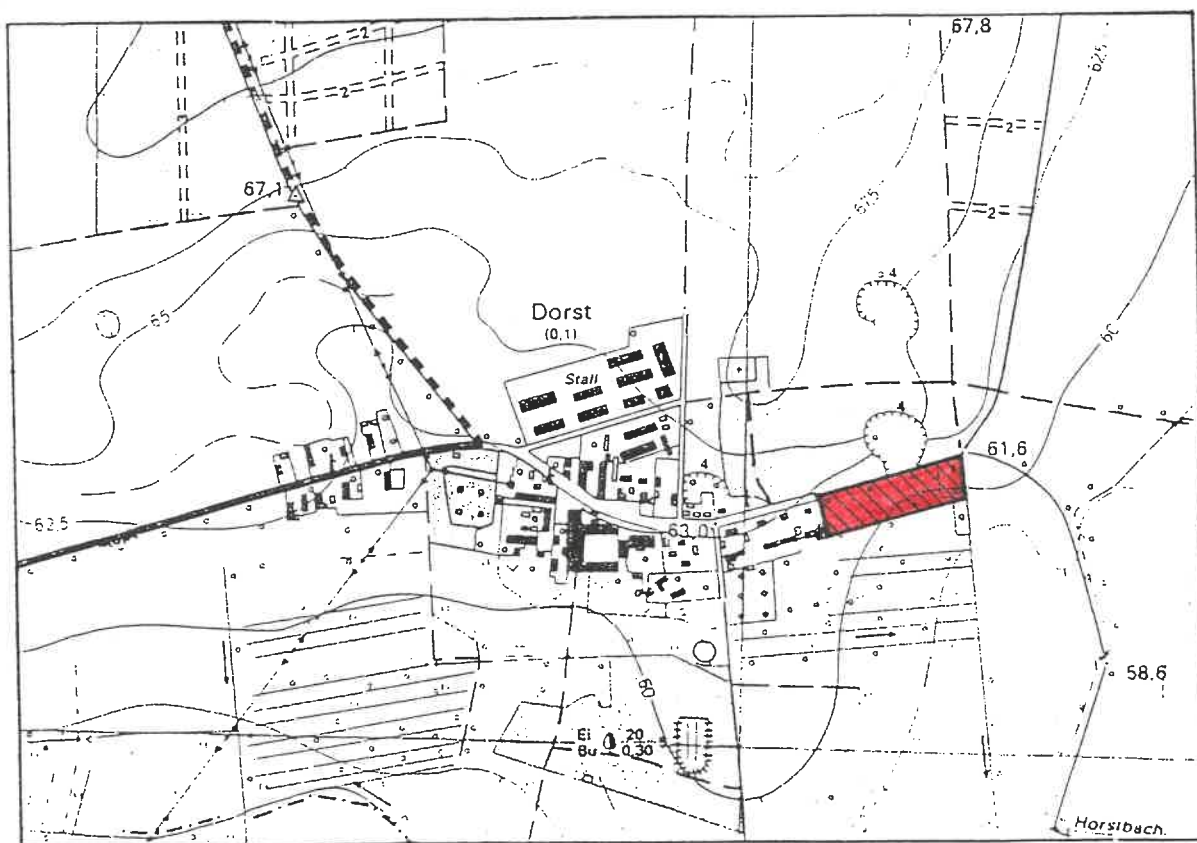


# BEGRÜNDUNG

## BEBAUUNGSPLAN 1.98

GEMEINDE: DORST  
LANDKREIS: OHREKREIS



**WEGA** Ingenieurgesellschaft mbH

Lübecker Straße 124 a  
39124 Magdeburg

Tel. : (0391) 2566422  
Fax : (0391) 2566499

Datum : 04.12.1998

## INHALTSVERZEICHNIS

1. Begründung
2. Bebauungsplan
3. Beteiligte Träger Öffentlicher Belange
4. Abwägungen der Bedenken und Anregungen der TÖB's
5. Verfahrensübersicht einschl. Beschlußakten
6. Stellungnahmen der TÖB's

# Bebauungsplan Nr. 1/98 der Gemeinde Dorst

<b>Gliederung der Begründung:</b>		<b>Seite</b>
<b>1.</b>	<b>Allgemeines</b>	<b>1</b>
1.1	Grundlagen	1
1.2	Abgrenzung des Geltungsbereiches	1
1.3	Topographie des Plangebietes	1
<b>2.</b>	<b>Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan</b>	<b>2</b>
2.1	Entwicklung des Bebauungsplanes	2
2.2	Ziel und Zweck sowie Notwendigkeit	2
<b>3.</b>	<b>Wesentlicher Inhalt des Bebauungsplanes</b>	<b>2</b>
3.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	2
3.2	Erschließung	2
	a) Fahrverkehr	
	b) Ruhender Verkehr	
	c) Grünflächen	
<b>4.</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>3</b>
4.1	Strom	3
4.2	Wasserversorgung	3
4.3	Löschwasserversorgung	3
4.4	Abfallbeseitigung	3
4.5	Schmutzwasserversorgung	4
4.6	Entsorgung des Niederschlagswasser	4
4.7	Telekommunikation	4
<b>5.</b>	<b>Eigentum und Fläche</b>	<b>4</b>
5.1	Eigentumsverhältnisse	4
5.2	Flächenbilanz	4
<b>6.</b>	<b>Maßnahmen und Realisierung</b>	<b>4</b>

<b>7.</b>	<b>Satzung des Planungsgebietes</b>	<b>4</b>
7.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	4
7.2	Stellung der baulichen Anlagen	5
7.3	Garagen und Nebengelaß	5
7.4	Grünanlagen	5
7.5	Einfriedungen	5

## **8. Anlagen**

Übersicht der Eigentümer

Beteiligte Träger öffentlicher Belange

Abwägung der Bedenken und Anregungen

Textliche Festlegungen

Verfahrensübersicht

## **1. Allgemeines**

### **1.1 Grundlagen**

Der Bebauungsplan 1/98 der Gemeinde Dorst wurde in seiner Fassung nach den Bestimmungen der §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches ( BauGB ) aufgestellt.

Die örtliche Bauvorschrift basiert auf § 87 der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt ( Bau LSA ).

Als Planungsunterlage diente die Flurkarte des Katasteramtes.

Der Bebauungsplan im Maßstab 1:500 beinhaltet:

- Übersichtsplan 1:10 000
- Verfahrensübersicht
- Planzeichenerklärung
- Darstellung des Bebauungsplanes gemäß Plan ZV
- Textliche Festlegungen

### **1.2 Abgrenzung des Geltungsbereiches**

Das Plangebiet liegt im Osten der Gemeinde Dorst und wird begrenzt:

- im Norden durch ein lockeres Waldgebiet und einem Sportplatz
- im Osten durch Wiese
- im Süden durch Gartenland

### **1.2 Topographie des Plangebietes**

Die Gemeinde Dorst liegt am Westrand der Colbitz-Letzlinger Heide, dem größten zusammenhängenden Waldgebiet des Tieflandes in Mitteleuropa, im Übergangsbereich zwischen Börde und Altmark, d.h. zwischen den Großlandschaften Harzvorland und Norddeutscher Tiefebene, auf der Scholle von Calvörde.

Die Bodenreliefausformung der Landschaft ist nur wenig differenziert. Die Ortslage liegt im Mittel ca. 60m über NN. Das Gelände der Gemarkung steigt von Südosten ( ca. 58m über NN ) nach Nordwesten, Norden ( max. 71m über NN ) an.

Das Bebauungsgebiet weist ein leichtes Gefälle von Westen nach Osten und von Norden nach Süden auf.

Oberflächlich sind in der Gemeinde überwiegend pleistozäne Sande ( Hochflächensande und Geschiebemergel und Talsande ) anzutreffen. In den Niederungsgebieten im Süden und Westen werden diese Sande von humosen Bildungen ( Niedermoortorf ) mit Stärken bis 1,5m überlagert.

## 2. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan

### 2.1 Entwicklung des Bebauungsplanes

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Dorst wird das größte Gebiet des Bebauungsplanes als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Ein weiterer kleinerer Teil der Fläche wird als Gartenland ausgewiesen. Das bedeutet, daß auch eine leichte Gewerbetätigkeit auf den Wohngrundstücken möglich ist.

### 2.2 Ziel, Zweck und Notwendigkeit des Bebauungsplanes

Ziel des Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes am östlichen Ortsrand.

- a) Allgemeines Wohngebiet wurde gewählt, um die Ausweisung einer leichten Gewerbetätigkeit im Wohngebiet einzuräumen.  
Im allgemeinen soll das Wohngebiet vorwiegend dem Wohnen dienen.  
Als Schallschutzwerte sind tagsüber 55 dB und nachts 40 dB als Maximalwerte einzuhalten.
- b) Der Bebauungsplan ist zur Rechtssicherung der späteren Erschließungskosten notwendig.
- c) Desweiteren dient der Bebauungsplan zur Sicherung der Ruhe, des Immissionsschutzes, der Abgrenzung der Bebauung, der Erhaltung sowie Schaffung von Schutz- und Sichtflächen, zur Regelung der Erschließung und zur Konfliktlösung.
- d) Der Anschluß der Ver- und Entsorgungsleitungen erfolgt an das bestehende Netz der Gemeinde.

## 3. Wesentlicher Inhalt des Bebauungsplanes

### 3.1 Art und Maß der Baulichen Nutzung

- a) Um ein harmonisches Gesamtbild zu erhalten, wurde die Bebauung innerhalb des Wohngebietes als eingeschossige Wohnbauten mit ausbaufähigem Obergeschoß in offener Bauweise festgelegt.

#### **Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet**

WA - Gebiet <sup>30%</sup> GFZ = 0,3 GRZ = 0,4 Fmind. = 500m<sup>2</sup>

- b) Das Maß der baulichen Nutzung wurde entsprechend der vorhandenen Bebauung und Grundstücksgrößen unter Gewährleistung der Mindestgrößen, BauNVO § 17 ausgewiesen.
- c) Das Verhältnis zwischen Grund- und Geschoßflächenzahl entspricht der BO § 2 Abschnitt 4 in bezug auf solche Dachgeschosse, die nicht als Vollgeschosse gelten, aber ausbaufähig sein können.

## 2. Erschließung

### a) Fahrverkehr

Der im Plangebiet vorhandene Weg ermöglicht den Anschluß eines jeden Grundstückes.

	vorhanden	geplant
Fahrbahnbreite:	5,50m	5,50m
Gehweg:	1,40m	1,40m

Die Zufahrt von Feuerwehr und Rettungswagen an sämtliche Grundstücke ist gewährleistet. Im Rahmen der Erschließung ist für eine ausreichende

Bereitstellung von Löschwasser zu sorgen. Die Gemeinde Dorst verfügt über mehrere Löschwasserbrunnen. Für das Baugebiet kann ein ca 2 Grundstücke entfernter Löschwasserbrunnen genutzt werden.

#### **b) Ruhender Verkehr**

Die Mindestgrundstücksgrößen sind so zu bemessen, daß für jede Wohneinheit auf dem Grundstück ein Stellplatz geschaffen werden kann. Für den Straßenausbau sind keine Parkplätze vorgesehen. Eine einseitige Längsaufstellung von parkenden Fahrzeugen soll möglich sein.

#### **c) Grünflächen und Spielplätze**

Gemäß § 9 Abschnitt 1 BauGB sind die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke zu begrünen und zu unterhalten, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden.

Die Gestaltung der Grundstücke kann ansonsten nach Ermessen der Eigentümer erfolgen. Sie sollte möglichst naturnah sein.

### **4. Ver- und Entsorgung**

#### **4.1 Strom**

Die Stromversorgung wird durch die EVM Aktiengesellschaft, Betriebsbereich Haldensleben technisch gewährleistet.

Die vorhandene Straßenbeleuchtung wird bis zum Straßenende weitergeführt. Es wird eingeschätzt, daß zur elektrotechnischen Erschließung des geplanten Vorhabens die Errichtung einer neuen Trafostation notwendig wird.

#### **4.2 Wasserversorgung**

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über einen Anschluß an das bestehende Netz in der Gemeinde. Die Anlage wird nach Fertigstellung durch einen Investor vom Wasserverband übernommen.

#### **4.3 Löschwasserversorgung**

Die Gemeinde verfügt über mehrere Löschwasserbrunnen, die im Ort verteilt sind. Ein Löschwasserbrunnen befindet sich unmittelbar am Anfang des Baugebietes. Die Leistung der Brunnen beträgt mind. 800l/min. Desweiteren steht für die Brandbekämpfung ein Tankwagen im Dorf zur Verfügung.

Für die erste Brandbekämpfung kann Trinkwasser aus dem Trinkwassernetz entnommen werden.

#### **4.3 Abfallbeseitigung**

Die Abfallbeseitigung wird durch den Landkreis Ohrekreis sichergestellt. Die Verkehrsflächen sind so angelegt, daß jedes Baugrundstück von der Straße erreichbar ist.

#### **4.4 Schmutzwasserentsorgung**

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über Kleinkläranlagen auf jedem einzelnen Grundstück. Das vorgeklärte Abwasser aus den Überläufen wird an das vorhandene Entwässerungsnetz der Gemeinde herangeführt.

Die Gemeinde verfügt über Oxydationsteiche, welchen das vorgeklärte Abwasser zugeführt wird.

Nach Aussage des Abwasserzweckverbandes wird der vorhandene Oxydationsteich erweitert und neu ausgebaut, so daß das Abwasser der insgesamt ca 40 Einwohner des neuen Baugebietes eingeleitet werden kann.

#### **4.5 Entsorgung des Niederschlagswassers**

Das anfallende Regenwasser auf den Grundstücken ist auf diesen zu versickern. Das anfallende Regenwasser aus dem Straßenbereich wird in das bestehende Entwässerungsnetz eingeleitet bzw. in einen Straßengraben versickert. Genaue Aussagen dazu sind aus den später zu erstellenden Planungsunterlagen zu erkennen.

#### **4.6 Telekommunikation**

Die Gemeinde verfügt zur Zeit über einen 100 %igen Anschlußgrad an das Fernmeldenetz.  
Für die neue Bebauung erfolgt eine weitere Kabelverlegung.

#### **4.7 Gas**

Die Gasleitung der Gemeinde ist bis zum Bebauungsgebiet herangeführt worden. Eine Weiterführung der Leitung für die neuen Grundstücke ist möglich.

### **5. Eigentum und Fläche**

#### **5.1 Eigentumsverhältnisse**

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen in der Gemarkung Dorst im Flur 3.  
Die Flurstücke befinden sich in Privatbesitz.

#### **5.2 Flächenbilanz**

Die gesamte für eine Bebauung vorgesehene Fläche beträgt ca. 1,158 ha.  
Die Fläche ist wie folgt aufgeteilt .

Wohngebiet:	0,863 ha
Verkehrsfläche:	0,295 ha
	-----
Flächensumme:	1,158 ha
	=====

Die Grundstücksgrößen liegen zwischen 500m<sup>2</sup> und 1150m<sup>2</sup>.  
Bei einer angenommenen Parzellengröße von 680m<sup>2</sup> ist Platz für 10 Grundstücke vorhanden.

### **6. Maßnahmen zur Realisierung**

Das Wohngebiet soll durch einen Erschließungsträger erschlossen werden. Der Träger der Erschließung kann die Gemeinde oder ein privater Unternehmer sein. Die Wohnbebauung erfolgt durch die Bauherren.

### **7. Satzung des Plangebietes**

#### **7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Das Plangebiet wird als Wohnfläche genutzt. Es sind nur Einfamilienhäuser (Einzelhäuser) vorgesehen. Die Grundflächenzahl ( GRZ ) ist mit 0,4 und die Geschößflächenzahl ( GFZ ) mit 0,3 festgelegt.  
Im gesamten Wohngebiet ist eine eingeschossige offene Bauweise mit möglichem Dachgeschoßausbau festgelegt.



**7.2 Stellung der baulichen Anlage**

Die Stellung der Gebäude zur Straße ist traufseitig .

**7.3 Garagen und Nebengelaß**

Für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen ist eine Grenzbebauung zulässig.

**7.4 Grünanlagen**

Bei dem Bebauungsgebiet handelt es sich um eine Fläche, die zur Zeit als Garten- und Ackerland genutzt wird.

Die Fläche wird durch den Bau der Wohnhäuser und Garagen teilweise versiegelt. Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden berücksichtigt.

Es wird pro Grundstück die Pflanzung mindestens eines Großbaumes vorgesehen.

An der anliegenden Zufahrtsstraße stehen beidseitig große Alleebäume, Ahorn, Robinien und Kastanien. Diese bleiben erhalten und müssen während der Baumaßnahmen geschützt werden.

Als südliche Begrenzung des Bebauungsgebietes wird eine Hecke aus einheimischen Gehölzen gepflanzt.

**7.5 Einfriedungen**

Die Einfriedung der einzelnen Grundstücke werden von der Gemeinde nicht festgelegt.

Dorst, den 25.7.99

  
Bürgermeister