

Landesverwaltungsamt
Anlage zum Schreiben

vom 11.03.2005

AZ : 204-21103-9/BLK 1062

i. A. *[Handwritten Signature]*
Landesverwaltungsamt
Nebenstelle Magdeburg
PF 1963
39009 Magdeburg

Projekt Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 9 Altalmrich
Land Sachsen-Anhalt
Stadt Naumburg
Gemeinde Naumburg

IV. Begründung

1. Veranlassung der Planung und Geltungsbereich

1.1 Bebauungsplan und Rechtsverbindlichkeit

Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke einer Gemeinde nach Maßgabe des Baugesetzbuches vorzubereiten und zu leiten.

Der Bebauungsplan bestimmt die Zulässigkeit von Vorhaben in dem betreffenden Planungsgebiet. Vorhaben sind dann zulässig, wenn sie den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht widersprechen und die Erschließung gesichert ist.

Die Bebauungspläne werden von den Städten und Gemeinden in eigener Verantwortung aufgestellt und unterliegen der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde des Landes bzw. sind dieser anzuzeigen.

Der Bebauungsplan als verbindlicher Bauleitplan enthält rechtsverbindliche Festsetzungen eines genau definierten Gebietes der Gemeinde und stellt daher eine umfassende Entscheidungsgrundlage für die weitere bauliche Entwicklung dar.

Zum Zwecke der wohnungsbaulichen Erweiterungs- und Entwicklungsmöglichkeit soll auf einer Teilfläche von 711 m² des Grundstückes 13/1 in Almrich Baurecht geschaffen werden. Der vorliegende Bebauungsplan dient dem Zweck diese bauliche Entwicklung zu ermöglichen, andererseits aber auch die ökologische Verträglichkeit mit der Umgebung und der weitergefassten natürlichen Landschaft zu sichern.

Dabei sollen die notwendigen Festsetzungen so gefasst werden, dass die Bebauung einen dem Standort angepassten Charakter erfüllt und die naturräumliche Situation berücksichtigt, aber auch so praktikabel, dass eine wünschenswerte Bebauung verwirklicht werden kann.

1.2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst das im Lageplan umgrenzte Gebiet in der Gemeinde Naumburg/ Ortsteil Almrich an der Altalmricher Straße auf einer Teilfläche von 711 m² des Flurstückes 13/1.

1.3 Begründung des Verfahrens

Ein gültiger Flächennutzungsplan für den geplanten Baustandort besteht zur Zeit noch nicht. Der Bebauungsplan wird im Parallelverfahren nach § 8 (3) BauGB aufgestellt. Der Bebauungsplan ist mit der Flächennutzungsplanung der Stadt Naumburg abgestimmt. Nach dem Stand der Planungsarbeiten ist anzunehmen, dass der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des FNP entwickelt sein wird. Das Grundstück wird sich in einer gemischten Baufläche befinden.

Das Verfahren des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde gewählt, da der Vorhabenträger zur Durchführung des Vorhabens, innerhalb einer bestimmten Frist und unter Tragung der Planungs- und Erschließungskosten, bereit ist.

Gegenstand dieses Bebauungsplanes ist ein Grundstück auf dem ein Eigenheim errichtet werden soll. Für den Kauf des Grundstücks und den Bau des Eigenheimes ist ein Käufer vorhanden, so dass die Umsetzung des Vorhabens gesichert ist und kurzfristig erfolgen wird.

2. Standortsituation und Rahmenbedingungen

2.1 Lage des Plangebietes

Das Flurstück liegt am Rand von Almrich, Stadt Naumburg, in der zweiten Reihe der Straße Altalmrich.

Derzeit befindet sich im vorderen Bereich des Flurstücks 13/1 eine Wohnbebauung, der rückwärtige Teil des Grundstücks liegt brach und ist frei von Baumbestand und weiteren Bebauungen. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt handelt es sich dabei um einen unbeplanten Außenbereich. Ein Teil des Flurstücks soll für eine Wohnbebauung nutzbar gemacht werden.

Auf den umgebenden an der Straße Altalmrich direkt anliegenden Grundstücken befinden sich ebenfalls Wohn- und Nebengebäude, die bis in die rückwärtigen Grundstücksteile hineinreichen, so dass sich ein weiteres Gebäude auf dem Flurstück 13/1 gut in die bestehende Bebauung einfügen würde.

Aufgrund der Art der umgebenden Bebauung ist demnach kein Konfliktpotential zu erwarten. Die umgebende Bebauung stellt sich aufgrund ihrer länglichen, zum Teil bäuerlichen Nutzungen als Dorfgebiet dar. Das Grundstück selbst soll mit einem Wohnhaus einschließlich dazu gehörenden Nebengebäuden bebaut werden.

2.2 Größe des Plangebietes

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 711 m². Die endgültigen Abmessungen werden in Folge der Vermessung ermittelt.

3. Festsetzungen und mittelbare Planinhalte

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Auf dem Plangebiet soll ein Einfamilienwohnhaus in massiver Bauweise, mit den Abmessungen 9,25m x 8,875m entstehen. Optisch und maßlich entspricht es im Wesentlichen den Neubauten auf den angrenzenden Grundstücken.

3.2 Bauweise

Die offene Bauweise, mit seitlichem Grenzabstand entspricht der in den letzten Jahren entstandenen Wohngebäudeanordnung der umgebenden Bebauung.

3.3 Garagen, Nebenanlagen, Stellplätze

Garagen und Nebengebäude dürfen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden.

Ein ausreichender Grün- und Freiflächenanteil ist durch die Regelung zur GRZ/GFZ sichergestellt.

3.4 Traufhöhe

Als maximale Traufhöhe wird 115,00 m ü. NN festgesetzt. Da das anliegende Straßenniveau bei 109,10 m ü. NN liegt und das Gelände relativ eben ist, ergibt sich eine maximale Gebäudehöhe von 5,90 m. Das Gebäude fügt sich somit in seiner Höhenausdehnung in die umgebende Bebauung ein, die ähnliche Traufhöhen aufweist.

3.5 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die Verkehrsanbindung erfolgt über eine private Zufahrt von der Straße Altalmrich.

Die Oberfläche der Zufahrt wird in fugiger Bauweise wasserdurchlässig hergestellt, um eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers auf dem eigenen Grundstück zu gewährleisten.

Die Ver- und Entsorgungsleitungen des Einfamilienwohnhauses werden über die geplante Zufahrt mit den Hauptleitungen und der Hauptkanalisation in der Straße Altalmrich verbunden.

Durch das Büro Geotechnik Heiligenstadt GmbH wurde am 04.11.2003 eine Baugrunduntersuchung und Beurteilung durchgeführt. Demnach ist versickerungsfähiger Untergrund, Terrassen-sedimente als Kies, schwach- bis stark sandig, bei einer Tiefe von 2,0 m bis 2,5 m unter Gelände anzutreffen. Der Grundwasserspiegel wurde bei den Untersuchungen bis 3,0 m nicht angeschnitten.

Auch in regenreichen Zeiten ist mit einem Grundwasserspiegel nicht höher als 2,0m unter Gelände zu rechnen.

Im Plangebiet wird keine konzentrierte Versickerung vorgenommen. Die Regenwasserverbrin-gung erfolgt über Zisternen (Nutzung als Brauchwasser) und über eine entsprechend dimensio-nierte Rigole.

4. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen

4.1 Altlasten

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüs-sen nicht erforderlich.

Es besteht die Möglichkeit, dass bisher unbekannte Verdachtsflächen oder altlastenverdächtige Flächen zur Kenntnis gelangen. Es wird empfohlen, nach § 9 BodSchAG LSA solche Fälle der Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

4.2 Schallschutz

Vom TÜV wurde für den Standort ein schalltechnisches Gutachten vom 08.03.2004 erarbeitet. Daraus ergab sich, dass nachts der schalltechnische Orientierungswert an der NW-Fassade um 5 dB(A) für den Ist-Zustand und um 6 dB(A) für die Prognose 2015 überschritten wird. Der zulässige Immissionsgrenzwert der 16. BimSchV nachts von 54 dB(A) wird an der NW-Fassade um 2 dB(A) überschritten. Der schalltechnische Orientierungswert, tags, wird eingehalten. Die Festsetzungen werden dahingehend ergänzt, dass Schlaf- und Kinderzimmer an der schienenabgewandten SO-Seite des Gebäudes anzuordnen sind.

4.3 Kampfmittelverdacht

Eine Belastung des Bebauungsplangebietes mit Kampfmitteln ist laut Aussage der Gefahrenabwehrbehörde (Burgenlandkreis) nicht bekannt. Falls bei den Baumaßnahmen entgegen der Erwartung Kampfmittel aufgefunden werden, ist entsprechend §§ 2 – 4 KampfMGA VO LSA zu verfahren.

5. Denkmalschutz

Das Grundstück befindet sich im Bereich des historischen Ortskernes von Altalmrich, der ein Flächendenkmal darstellt.

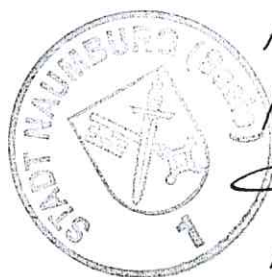
6. Umweltverträglichkeit

Die geplante Baumaßnahme steht in keinem Widerspruch zu den Grundsätzen des Naturschutzes und der Landespflge.

Die zu errichtende bauliche Anlage fügt sich in Natur und Landschaft schonend ein. Mutterboden, der bei der Errichtung des Wohngebäudes und der Erschließung im Plangebiet ausgehoben wird, wird in nutzbarem Zustand erhalten, vor Vernichtung und Vergeudung geschützt und für die gärtnerische Anlage wieder eingesetzt.

Die Versiegelung der Freiflächen wird so gering wie möglich gehalten. Für befestigte Flächen finden Rasengittersteine, füglich verlegte Pflastersteine u. ä. Anwendung, so dass eine Versickerung des Regenwassers am Standort möglich ist.

Durch die Baumaßnahme werden keine Nationalparks, Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete, Biosphärenreservate, Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder europäische Vogelschutzgebiete, Heilquellengebiete oder gesetzlich geschützte Biotope berührt.



Ausgefertigt:

Naumburg, d. 6. 12. 2004

[Handwritten signature]

Hilmar Preißer

Ordnungsamt