

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan "Am Siechenberg", Nr. 2/92, Dingelstädt

0. Vorbemerkung

Der Bebauungsplan "Am Siechenberg" in Dingelstädt ist im Auftrag der Stadtverwaltung erarbeitet worden. Dabei wird ein als Wohnstandort genutztes Gebiet erweitert. Zudem wird von der Stadt beabsichtigt, das gesamte südlich anschließende Gebiet bis hin zur Schule und zur B 247 als Wohngebiet zu beplanen.

Die betroffenen Baugrundstücke sind quasi als vorgezogene Abrundung für das noch zu planende weitere Wohngebiet zu betrachten. Dies entspricht auch dem der Planung zugrunde liegenden Vorentwurf zum Flächennutzungsplan (Architektur- und Ingenieurbüro Zumpe, Schoser und Partner).

1. Erforderlichkeit

Die Aufgabe eines Bebauungsplanes ist es, als verbindlicher Bauleitplan die bauliche und sonstige Nutzung von Grundstücken in seinem Geltungsbereich nach Maßgaben des Baugesetzbuches vorzubereiten und zu leiten (§ 1 Abs. 1, 2 BauGB). Er ist zu erarbeiten, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (§ 1 Abs. 3 BauGB).

Für das Gebiet des Wohngebietes "Am Siechenberg" ist diese Erforderlichkeit gegeben, da den dringenden Bauabsichten der Grundstückseigentümer mit einer verbindlichen Vorgabe über die Bebauungsmöglichkeiten der Grundstücke Rechnung getragen wird, um somit einer ungeordneten baulichen Entwicklung vorzubeugen.

2. Einordnung der Planung in Ziele der Raumordnung und Landesplanung sowie Anpassung an bestehende Planungen

Der Bebauungsplan "Am Siechenberg" wird planerisch nur vom nicht verbindlichen Vorentwurf zum Flächennutzungsplan berührt. Hier wird der Standort als "Allgemeine Wohngebiete" ausgewiesen. Das Plangebiet wird durch keinerlei andere Planungen berührt und widerspricht nicht den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

S. Lins

Bürgermeister



3. Charakteristik des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt ~~2,5~~ 0,25 ha. Er wird begrenzt durch den "Weihbühlspfad" im Norden, Wohnbebauung im Osten und Acker- und Grünland im Süden und Westen. Der "Weihbühlspfad" existiert als nicht befestigter Feldweg. Im Plangebiet ist keinerlei Bebauung und kein Großgrün vorhanden. Der Standort ist Teil einer landwirtschaftlichen Fläche (Ackerland).

4. Verkehrsflächen und Verkehrserschließung

Die Straßenverkehrserschließung erfolgt über den Weihbühlspfad, dessen Befestigung bis zu den Baugrundstücken erfolgt ist. muß.

5. Art der baulichen Nutzung

Die zur Bebauung vorgesehene Fläche wird als "Allgemeines Wohngebiet" nach § 4 BauNVO ausgewiesen. Dies entspricht dem Vorentwurf zum Flächennutzungsplan. Gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind Ausnahmen zulässig.

6. Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgelegt, die nicht überschritten werden darf. Es wird entsprechend der Nachbarbebauung ein Vollgeschoß festgesetzt, jedoch kann das Dachgeschoß genutzt werden, was durch die Geschosflächenzahl 0,6 ausgedrückt wird.

7. Weitere Festsetzungen

Der Bereich westlich der Baugrundstücke wird als "Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche" ausgewiesen. Dies geschieht im Hinblick auf die technische und Verkehrserschließung des geplanten Baugebietes südlich des Plangebietes. Baugrenzen und Baulinien sind aus städtebaulichen Gründen festgelegt worden.

8. Umweltschutz

Die Versiegelung der Flächen hat sparsamst zu erfolgen. In nachrichtlicher Übernahme (Beteiligung TÖB: Stellungnahme des Planungsamtes Worbis vom 03.12.92) wird festgesetzt, daß anfallender Bauaushub entweder nach Einholung der erforderlichen Genehmigungen (Baugenehmigung bzw. Ausnahmegenehmigung nach § 9 Abs. 2 Abfallgesetz) einer Verwertung zuzuführen ist oder auf der Grundlage der Abfallgesetze zu entsorgen ist. Da das Plangebiet als Ackerland keine ökologisch wirksame Vegetation aufweist, sind Ausgleichsmaßnahmen durch das Pflanzgebot (Anpflanzen von einem einheimischen Laub- bzw. Obstbaum oder von zwei Sträuchern je 100 m² Grundstücksfläche) geregelt.

9. Gestaltung

In Anlehnung an die benachbarte Bebauung und aufgrund der Stadtrandlage wurden die Gestaltungsvorschriften festgesetzt. Hauptgestaltungsmerkmale sind die Eingeschossigkeit und das rotgedeckte Satteldach mit einer Neigung zwischen 40° und 50°. Mit den textlichen Festsetzungen wird auf die Stadt- und Landschaftstypik der Baugestaltung Bezug genommen.

10. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung aller Medien erfolgt durch den Anschluß an das Leitungssystem der vorhandenen Bebauung. Die Müllentsorgung ist durch Stellplätze auf den jeweiligen Grundstücken zu gewährleisten.

11. Flächenbilanz

Gesamtfläche des Plangebietes	2.535,0 m ²
Verkehrsfläche (Weihbühlspfad)	338,0 m ²
Verkehrsfläche (nicht versiegelt, auf den Baugrundstücken)	81,0 m ²
bebaubare Fläche WR	488,0 m ²
" " Ga	60,0 m ²
freizuhaltende Fläche	566,0 m ²
Restfläche	1.002,0 m ²

12. Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes, Kosten und Bodenordnungsmaßnahmen

Bodenordnungsmaßnahmen sind bereits abgeschlossen. Weitere Kosten entstehen der Stadt Dingelstädt nicht, da bereits alle Versorgungsträger vorhanden sind und der Straßenbau bereits abgeschlossen ist.

13. Planungsgrundlagen

- aktuelle Katasterkarten
- interne topographische Vermessung
- Aufstellungsbeschuß

Satzungsbeschuß über den Bebauungsplan Nr. 2/91 "Am Siechenberge"
der Stadt Dingelstädt

Beschuß-Nr.: 216/XXIV/93

1. Die während der öffentlichen Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans "Am Siechenberge" vorgebrachten Bedenken und Anregungen von Bürgern sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange haben die Stadtverordneten mit folgendem Ergebnis geprüft:

- siehe Anlage

Das Bauamt der Verwaltungsgemeinschaft wird beauftragt, die Bürger sowie die Träger öffentlicher Belange, die Bedenken und Anregungen erhoben haben, von diesem Ergebnis unter Angabe der Gründe in Kenntnis zu setzen. Die nicht berücksichtigten Bedenken und Anregungen sind bei der Vorlage des Bebauungsplans zur Genehmigung nach § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 BauGB mit einer Stellungnahme beizufügen.

2. Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel I des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) v. 22.04.93 BGBl I Seite 466 i.V.m § 7 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) in der Fassung der Neubekanntmachung aufgrund des Artikels 15 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung u. Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 28.04.1993 (BGBl I S. 622), beschließt die Stadtverordnetenversammlung den Bebauungsplan Nr. 2/91 für das Gebiet "Am Siechenberge", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), als Satzung.
3. Die Begründung wird gebilligt.
4. Das Bauamt der Verwaltungsgemeinschaft wird beauftragt, für den Bebauungsplan die Genehmigung zu beantragen. Die Erteilung der Genehmigung ist alsdann ortsüblich bekanntzumachen; dabei ist auch anzugeben, wo der Plan mit Begründung während der Dienststunden eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann.

Abstimmungsergebnis:

Gesetzliche Anzahl der Mitglieder der Stadtverordneten: 19;
davon anwesend: ...¹⁵...; Ja-Stimmen: ...¹⁵...; Nein-Stimmen:;
Stimmenthaltungen:;

Bemerkung:

VKO
Aufgrund des § 22 Abs. 7 der ~~Kommunalverfassung~~ waren keine
Mitglieder der Stadtverordnetenversammlung von der Beratung und
Abstimmung ausgeschlossen

Schuchart
Schuchart
Stadtverordnetenvorsteher

S. Lins
Siegfried Lins
Bürgermeister

