

Bebauungsplan Nr. 22
„Wohnbebauung Rosa-Luxemburg-Straße“

Vorhaben

Bebauungsplan Nr. 22
„Wohnbebauung Rosa-Luxemburg-Straße“

Vorhabenträger

INVESTA Immobilien GmbH
Breite Straße 3
38855 Wennigerode

1.	Inhaltsverzeichnis	
1.	Inhaltsverzeichnis	2
2.	Nutzungskonzept	3
3.	Städtebauliches und Architektonisches Konzept	3
4.	Aufstellung eines Vorhaben- und Erschließungsplanes nach § 7 BauGB Maßnahmen und Fortführung des Verfahrens zur Aufstellung eines Bebauungsplanes	3
5.	Bestand und Neuordnung	4
6.	Begründung der Festsetzungen	4
7.	Widmung der Straße	5
8.	Grünflächen und Stellplätze § 9 Abs.1 Pkt.25 a), b) BauGB	5
9.	Art der baulichen Nutzung § 9 Abs.1 Pkt.1 BauGB	6
10.	Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs.1 Pkt.1 BauGB	6
11.	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen § 9 Abs.1 Pkt.2 BauGB	6
12.	Nebenanlagen § 14 BauNVO	7
13.	Schutzflächen für die Ver- und Entsorgung § 9 Abs.1 Pkt.12,13 BauGB	8
14.	Sozialplan gemäß BauGB	8
15.	Wohneinheiten	8
16.	Erschließungskosten	8
17.	Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung	9
§ 1	Räumlicher Geltungsbereich	9
§ 2	Art der baulichen Nutzung § 9 Abs.1 Pkt.1 BauGB	9
§ 3	Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs.1 Pkt.1 BauGB	9
§ 4	Örtliche Bauvorschriften	10
(1)	Außenwände	10
(2)	Dächer	10
(3)	Einfriedungen	10
(4)	Bewuchs	10
(5)	Befestigung	11
§ 5	Ordnungswidrigkeiten	11

2. Nutzungskonzept

Ausgehend vom vorhandenen Gebäudebestand und der großflächigen Eingrünung der umliegenden Grundstücke, soll ein Wohngebiet entstehen, das die vorhandene Bebauung abschließt und als Gebäudegruppe das vorwiegend mit Ein- und Zweifamilienhäusern besiedelte Gebiet abrundet.

Das Entwurfskonzept umfaßt die Erschließung von zehn Grundstücken in einer konzipierten Größenstaffelung zwischen 450 m² und 600 m², die mit Einzelhäusern, die sich harmonisch in die umliegende Bebauung einfügen, bebaut werden sollen.

3. Städtebauliches und Architektonisches Konzept

Die Erschließung des Plangrundstücks erfolgt durch eine, von Süden nach Norden verlaufende Straße mit kopfseitigem Wendehammer, von dem aus ein in Westliche Richtung wegführender Stichweg die Erschließung der Grenzgrundstücke übernimmt. Durch die gewählte Erschließung wird eine bestmögliche Besonnung der Grundstücke erreicht, da die wesentlichen Himmelsrichtungen in den ungestörten Grundstücksteilen liegen.

Das Plangrundstück liegt innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles, der durch seine Kleinteiligkeit und großflächige Begrünung geprägt ist. Entsprechend dieser Vorgabe wurden Grundstückszuschnitte geplant, die im wesentlichen auf die vorhandenen Flächengrößen abgestimmt sind und dem Gesamtgebiet eine Abrundung verleihen.

Durch eine gewollt geringe Flächenausdehnung der Erschließungsstraße entstehen Baugrundstücke in Größen von 457 bis 612 qm, die eine architektonische Durchmischung entstehen lassen. Damit das Wohngebiet trotz aller Offenheit ein notwendiges Maß an Ruhe erhält, soll die Erschließungsstraße als verkehrsberuhigter Bereich ausgebildet werden und eine ansprechende Begrünung erhalten.

4. Aufstellung eines Vorhaben- und Erschließungsplanes nach § 7 BauGB MaßnahmenG und Fortführung des Verfahrens zur Aufstellung eines Bebauungsplanes

In der Stadt Wernigerode herrscht trotz vieler Baumaßnahmen im Wohnungsbau eine große Nachfrage nach Einzelhausgrundstücken in guten, gewachsenen Wohnlagen. Dieser Bedarf konnte bisher nicht gedeckt werden.

Das geplante Baugebiet „Nordwestlich Rosa-Luxemburg-Straße“ im oberen Hasserode wird diesem Bedarf in vollem Umfang gerecht und ist auf Grund der Abgrenzung der Maßnahme durch die vorhandene Bestandsbebauung auf der Ost- und Westseite als eine in sich abgeschlossene Bebauung zu betrachten.

Das Plangebiet hat eine Größe von etwa 6.000 m². Die Abgrenzung des Plangrundstücks erfolgt im Osten und im Westen durch Wohngrundstücke (bebaut mit Einzelhäusern in ein- bzw. zweigeschossiger Bebauung), im Norden durch einen unbefestigten Weg zum Drängetal und im Süden durch die Rosa-Luxemburg-Straße.

Da die beabsichtigte Bebauung innerhalb eines gewachsenen Wohngebietes liegt, machen Baumaßnahmen in der geplanten Größenordnung trotz aller gewollten Individualität und größtmöglicher Selbstbestimmung der zukünftigen Bauherren, gestalterische Beschränkungen notwendig. Nur so kann eine geordnete Bauweise entstehen und das geplante Wohngebiet als Fortführung der vorhandenen Wohnbebauung betrachtet werden.

Durch die gestalterischen Anforderungen soll keine Uniformität, sondern ein Einfügen der Gebäude in die Landschaft erreicht werden. Wesentliche Merkmale für ein Einfügen und ein ausgeglichenes Erscheinungsbild sind Dachaufbau, Dachneigung und Gebäudehöhe, sowie wesentliche Farben der Baukörper.

Wegen der Änderung des Baugesetzbuches (BauGB) hat der Stadtrat der Stadt Wernigerode in seiner Sitzung am 02.04.1998 beschlossen, daß das eingeleitete Verfahren zur Ausstellung der Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 18 als Bebauungsplan Nr. 22 fortgeführt wird.

5. Bestand und Neuordnung

Das Plangebiet, ein ehemaliges Gartengrundstück, wird derzeit kaum genutzt und zwei Seiten, (im Osten und Westen) von ein- und zweigeschossigen Wohnhäusern als Einzelhäuser umschlossen.

Ziele der Planung:

- angemessene Verdichtung der Bebauung im Plangebiet d.h. eine GRZ von 0,35
- Erzielung von wirksamer Verkehrsberuhigung mit zeitgemäßen Mitteln
- Erweiterbarkeit des Erschließungssystems bei gleichzeitiger Abgeschlossenheit und Unverwechselbarkeit des geplanten Wohnquartiers.

6. Begründung der Festsetzungen

Der Geltungsbereich dieser Satzung ist identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 22 - „Wohnbebauung Rosa-Luxemburg-Straße“

Dieses Baugebiet stellt eine in sich abgeschlossene Einheit dar und kann als Erweiterung der vorhandenen Bebauung gesehen werden, wodurch das vorhandene Baugebiet geschlossen wird.

Das Plangebiet wird von der vorhandenen Straße (Rosa-Luxemburg-Straße) erschlossen. Die internen Verkehrsflächen im Plangebiet werden als verkehrsberuhigte Straßen ohne Hochbord und mit einer ansprechenden Begrünung (Umsetzung erfolgt durch die Festsetzung von Pflanzgeboten) ausgebildet. Eine Straßenanbindung erfolgt lediglich an die im Süden verlaufende Straße.

Die PKW-Stellplätze und Spielflächen für die geplante Wohnbebauung werden im Zuge der Gebäudeerstellung durch die zukünftigen Bauherren auf eigenen Grundstücken nachgewiesen.

7. Widmung der Straße

Gemäß § 6 Straßengesetz des Landes Sachsen Anhalt (StrG LSA) wird die Planstraße für den öffentlichen Verkehr gewidmet. Die Widmung wird mit der Verkehrsübergabe wirksam. Die Bestimmungen nach § 6 Abs. 3 StrG LSA sind zu beachten. Die Zuordnung der Straße erfolgt in die Straßengruppe Gemeindestraßen.

8. Grünflächen und Stellplätze § 9 Abs.1 Pkt.25 a), b) BauGB

Um die Begrünung des Wohngebietes mit standortheimischen Laubhölzern zu sichern, wird ein Pflanzgebot festgesetzt. Die festgelegten Flächen ergeben sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes. Sie werden wie folgt zusammengefaßt:

Im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die an öffentliche Verkehrs- oder Grünflächen grenzen, ist mit einem Baumabstand von ca. 10,00 m je ein einheimischer Laubbaum (Eiche, Linde, Ahorn, Ulme) von mindestens 1,50 m Höhe zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen. Als geeignete Pflanzen kommen insbesondere in Betracht:

Bäume: Hängebirke, Hainbuche, Rotbuche, Stieleiche, Traubeneiche, Zitterpappel, Eberesche, Winterlinde, Ahorn, Ulme

Sträucher: Pfaffenhütchen, Haselnuß, eingr. Weißdorn, zweigr. Weißdorn, Schlehe, Hundsrose, Traubenkirsche, Liguster

Weiterhin und zusätzlich zur straßenbegleitenden Eingrünung sind je angefangener 70 qm versiegelter Fläche je ein einheimischer, großkroniger Laubbaum (Eiche, Linde, Ahorn, Ulme) oder je zwei hochstämmige Obstbäume (Apfel, Birne, Pflaume, Süßkirsche) von mindst. 2.00 m Höhe anzupflanzen. Sämtliche Pflanzmaßnahmen sind spätestens in der Pflanzperiode nach Fertigstellung der Grundstücksbezogenen Baumaßnahme durchzuführen. Wichtig ist, daß eine gruppenweise Mischung der Arten erreicht wird und das eine aufgelockerte Bepflanzung entsteht.

Auf den privaten Grundstücksflächen sind Zufahrten, Hofflächen und Stellplätze in wasserdurchlässigem Aufbau (Rasengitter, Pflaster mit mind. 25% Fugenanteil, Öko-Pflaster oder Schotterrasen) gem. § 9 Abs. 1 Pkt. 20 BauGB herzustellen.

9. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Pkt. 1 BauGB

Das Plangebiet wird als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) (Festsetzung nach § 1 Abs. 2, 3 BauNVO) festgesetzt. Die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO als zulässig erklärten Nutzungen werden auf Grundlage des § 1 Abs. 5 ausgeschlossen.

Die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten, ausnahmsweise möglichen Nutzungen werden lt. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind damit nicht zulässig.

10. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Pkt. 1 BauGB

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die Grundflächenzahl und die Zahl der zulässigen Vollgeschosse, sowie durch Einschränkung der bebaubaren Flächen und der maximal zulässigen Wohnungen je Gebäude.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,35 (§§ 16, 17 BauNVO) bei zwei Vollgeschossen als Höchstmaß festgesetzt, wobei das zweite Vollgeschöß nur im Dachraum der Gebäude liegen darf (Möglichkeit der Nutzung des Dachgeschosses als Vollgeschöß).

Diese Werte entsprechen der nach § 17 BauNVO zulässigen Ausnutzung der Grundstücke bei einer 1-geschossigen Bebauung mit der Möglichkeit das ausgebaute Dachgeschöß als Vollgeschöß zu nutzen.

Um trotz der festgeschriebenen 2-Geschossigkeit eine Angleichung an die vorhandenen Gebäude zu erreichen wird eine Höhenfestsetzung für die Traufen und den erdgeschößfußboden der Gebäude getroffen. (siehe auch Pkt. 11 - Bauweise).

Um eine sinnvolle Konzentration der Gebäude in Grundstücksmittle zu erreichen, wurden keine Baulinien festgelegt, sondern ausschließlich mit Baugrenzen gearbeitet. Dadurch wird einer individuellen Gebäudeorientierung Luft gegeben.

11. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen § 9 Abs. 1 Pkt. 2 BauGB

Als Bauweise wird eine offene Bebauung festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht dem Nutzungscharakter des geplanten Wohnquartiers. Durch die Festsetzung der offenen Bebauung und der Wohnungsanzahl als Höchstgrenze soll eine weitergehende Bebauung des Plangrundstücks mit Reihenhauseilen (möglich durch die Zusammenlegung von Einzelgrundstücken und durch Aufteilung der Reihenhäuser nach WEG) verhindert werden.

Daher sind als Gebäude sind nur Einzel- oder Doppelhäuser mit max. 2 WE je Gebäude zulässig. Eine Einschränkung der Entwicklungsmöglichkeiten der vorhandenen und geplanten Wohnbebauung ist dadurch nicht zu erwarten.

Durch die festgelegten Baugrenzen (§§ 16, 23 BauNVO) in Verbindung mit den Grundflächenzahlen kann eine angemessene Verdichtung mit gleichzeitig kleinteiliger Bauweise erreicht werden. Dazu dienen auch die textlichen Festsetzungen über die Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs.2 BauGB und § 16 Abs. 2 BauNVO).

Als Bezugspunkt für die angegebenen Höhen gilt die Straßenoberkante im zugehörigen Straßenabschnitt in Grundstücksmittle.

- Oberkante Erdgeschoßrohfußboden darf höchstens 0,40 m über Oberkante Straßendecke der Erschließungsstraße angeordnet sein.
- Traufhöhe max. 3,80 m über Straßendecke der Erschließungsstraße. Bei der Ermittlung der zulässigen Traufhöhe gilt der Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberseite der Dachhaut.
- Dachneigung wird festgelegt mit 30° bis 48°
- Als Dachform sind nur Satteldach oder Krüppelwalmdach zulässig. Nicht zulässig sind Mansarddächer
- Für Carports und/oder Garagen bis zu einer Fläche von 35 qm sind auch Flachdächer mit umlaufendem Sims oder flacher geneigte Dächer als angegeben zulässig.

Mit der Beschränkung der Dachform und der Festlegung der Dachneigung wird die Einheitlichkeit und die Verträglichkeit des Eingriffs in den Naturraum gefördert und eine Angleichung an die bestehende Bebauung gewährleistet.

Der Ausschluß der Mansarddächer soll eine zu starke Erhöhung der Geschoßfläche und der Gebäudehöhe verhindern. Hierauf muß um so mehr geachtet werden, da eine Festsetzung der Gebäudehöhe für dieses Baugebiet nicht sinnvoll erscheint. Bei geschickter Ausnutzung der Festsetzungen wäre ansonsten auch eine 2 ½-geschossige Bauweise denkbar.

12. Nebenanlagen § 14 BauNVO

Da die Erfahrung zeigt, daß gerade in Stadtrandgebieten die nicht überbaubaren Flächen durch Nebenanlagen teilweise erheblich reduziert und verunstaltet werden, wird eine außerhalb der Baugrenzen liegende Bebauung ausgeschlossen. Zur Sicherung dieser gärtnerisch nutzbaren Flächen dient die textliche Festsetzung: Im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO und gem. § 12 BauNVO (Garagen und Carports) nicht zulässig. In den o.g. Bereichen sind nur befestigte Stellplätze und Bereitstellungsplätze für Abfallbehälter (auch in umhauster Form) zulässig.

13. Schutzflächen für die Ver- und Entsorgung § 9 Abs.1 Pkt.12,13 BauGB

Das Plangebiet wird mit einer vollständigen inneren Erschließung errichtet. Dazu wird aus der in der im Süden verlaufenden Straße in den festgesetzten Verkehrsflächen des neuen Wohngebietes Trinkwasser, Strom und Gas zu den geplanten Übergabestellen des Plangrundstücks geführt. Die Gas-, Wasser- und Stromversorgung des Gebietes ist durch die Stadtwerke Wernigerode gewährleistet.

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt bis zum Anschluß an das öffentliche Schmutzwassernetz (Mitte d.J. 1999) über eine Sammelgrube. Diese Sammelgrube kann für max. fünf Häuser genutzt werden. Die Sammelgrube ist nach Inbetriebnahme der Schmutzwasserkanalisation als Regenrückhaltung für die versiegelten Flächen des Baugebietes vorgesehen und entsprechend dimensioniert.

Die Regenrückhaltung wird erst nach dem Bau von mehr als fünf Wohnhäusern erforderlich. Eine entsprechende Genehmigung des Abwasserverbandes Holtemme liegt vor.

Die Bereitstellung des Löschwassers wird über einen Feuerlöschhydranten (Ecke Freiheit/Drängetal) gewährleistet. Die Entfernung bis zum letzten Wohnhaus des Baugebietes beträgt ca. 200m.

Das Grundstück für die Regenrückhaltung ist von jeglicher, nicht dem genannten Zweck dienenden Bebauung, freizuhalten. (§ 9 Abs.1 Pkt.24 BauGB).

Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten Flächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes gekennzeichnet. Sie sind von jeglicher Bebauung freizuhalten.

14. Sozialplan gemäß BauGB

Negative Auswirkung wegen der Fortführung der Bebauung im Plangebiet im Sinne des § 13 BauGB sind nicht zu erwarten.

Grundsätze für soziale Maßnahmen brauchen nicht entwickelt zu werden.

15. Wohneinheiten

Geplante Wohneinheiten bei Ausnutzung der zulässigen Werte (2 WE je Gebäude unter Berücksichtigung der Grundstücksgrößen) ca. 15. Der zu erwartende Einwohnerzuwachs bei einer durchschnittlichen Belegungsdichte von 3,5 EW/WE beträgt ca. 50 Einwohner.

16. Erschließungskosten

Die Kosten der Erschließung werden gemäß abzuschließendem Erschließungsführungsvertrag vom Vorhabenträger übernommen.

