

**Begründung**

zum

**Bebauungsplan**

**"Am Mühlenweg"**

# 1. Grundlagen

## 1.1 Gesetzliche Grundlagen

- a) Baugesetzbuch (BauGB)  
in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.09.1990 (BGBl. II S. 885, 1122)
- b) Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) vom 28.04.1993
- c) Baunutzungsverordnung (BauNVO)  
in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.09.1990 (BGBl. II S. 885)
- d) Planzeichenverordnung (PlanzV)  
in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
- e) Gesetz über die Bauordnung (BauO)  
vom 20. Juli 1990 (GBl. der DDR I Nr. 50 S. 929), geändert durch § 18 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 des Verwaltungskostengesetzes des Landes Sachsen-Anhalt vom 27. Juni 1991 (GVBl. LSA S. 154) und Artikel III des Gesetzes zur Neuordnung der kommunalen Gemeinschaftsarbeit und zur Anpassung der Bauordnung vom 9. Oktober 1992 (GVBl. LSA S. 730, 735)

## 1.2 Planunterlage

Als Planunterlage wurden für den Bebauungsplan ein Lage- und Höhenplan sowie der Katasterplan (1993 neu vermessen) verwendet.

## 1.3 Bisherige Rechtsverhältnisse

### a) Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan wurde aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan entwickelt. Die geringfügigen Abweichungen zum Flächennutzungsplan bestehen darin, daß die Bebauung dichter an die Ortslage herangeführt wird, und die Begrünung als Ortsrandeingrünung und Abgrenzung zur freien Ackerfläche vorgesehen wird. Es wurde zunächst auch nur ein Teilbereich beplant. Bei Bedarf wird die Planung (wie im F.-Plan vorgesehen) weitergeführt.

## b) Bebauungspläne

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelten bisher keine Bebauungspläne.

### 1.4 Erfordernis der Planaufstellung

In der Gemeinde Bornstedt liegt ein dringender Wohnbedarf vor. Durch die entlang der A2 entstandenen Gewerbegebiete ist die Nachfrage nach Wohnbaustandorten gestiegen. Deshalb hat der Gemeinderat von Bornstedt in seiner Sitzung vom 29.09.1992 beschlossen, für einen Teil der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Wohnbaufläche am südwestlichen Ortsrand einen Bebauungsplan aufzustellen. Der B-Plan soll nach § 2 BauGB Maßnahmen verkürzt erarbeitet werden.

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf wurde am 11.01.1994 vom Gemeinderat bestätigt. Die ortsübliche Bekanntmachung über die Auslegung des Bebauungsplanes mit der Begründung ist erfolgt.

Der Bebauungsplan lag in der Zeit vom 07.02.1994 bis 28.02.1994 in der Gemeindeverwaltung aus.

Der Gemeinde liegen bereits 20 Anträge (Stand: Dez. 93) auf Bauland vor.

### 1.5 Aufgabe des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan hat als verbindlicher Bauleitplan die Aufgabe, planungsrechtliche Voraussetzungen zu schaffen, die gewährleisten, daß die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in seinem Geltungsbereich im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erfolgt.

Dabei sollen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen werden.

Der Bebauungsplan ist darüber hinaus auch Grundlage für weitere Maßnahmen zur Sicherung und Durchführung der Planung nach den Vorschriften des Bundesbaugesetzes.

Ein Bebauungsplan wird aufgestellt, sobald und soweit er für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 2 entspricht den Zielsetzungen des Flächennutzungsplanes.



Zur Vorbereitung der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde ein städtebaulicher Entwurf erarbeitet, der der Begründung als "Gestaltungsplan" beigefügt ist. Dieser sollte bei der Ausführung des Bebauungsplanes Berücksichtigung finden.

#### 1.6 Ziel des Bebauungsplanes

Ziel des Bebauungsplanes ist es, gemäß den Darstellungen des Flächennutzungsplanes und des Gestaltungsplanes für Flächen die bauliche Nutzung festzulegen.

Die vorgesehenen Flächen werden z. Zt. landwirtschaftlich genutzt.

Aufgrund der landschaftlich ansprechenden und der verkehrstechnisch günstigen Lage zur Landeshauptstadt Magdeburg steigt die Nachfrage nach Wohnland in Bornstedt. Der Bebauungsplan trägt dieser Entwicklung Rechnung und ermöglicht den Bau von insgesamt ca. 30 Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern.

Durch die Nähe zur Landeshauptstadt Magdeburg ist mit weiterer Nachfrage für Bauland zu rechnen.

## 2. Inhalt und Begründung des Bebauungsplanes

Die Festsetzung des Bebauungsplanes wird wie folgt begründet:

### 2.1 Art der baulichen Nutzung

In den Baugebieten WA sind die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, wie z. B. Friseur, sowie nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 Anlagen für gesundheitliche Zwecke, wie Arztpraxis, Massage- und Heilgymnastikpraxen, zulässig. Die Anlagen müssen sich nach ihrem Umfang dem Gebietscharakter unterordnen.

Die Gewerbe haben sich nach dem Schutzanspruch des Allgemeinen Wohnens (DIN 18005, Beiblatt 1) auszurichten bzw. ihren Störungsgrad daraufhin abzustellen.

Anlagen für sportliche Zwecke nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO sind in diesem WA-Gebiet nicht zulässig. Dies ist gerechtfertigt, da ein Sportplatz vorhanden ist.

Weiterhin sind die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 nicht zulässig. Sie sind in der Ortslage vorhanden bzw. können im geplanten Gewerbegebiet untergebracht werden.

Somit wird die notwendige Wohnruhe gewährleistet.

Dem Charakter des geplanten Allgemeinen Wohngebietes (WA), das ausschließlich durch Einfamilienhäuser geprägt sein soll, widersprechen auch die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2, 3, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen - Betriebe des Beherbergungsgewerbes, nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

Diese Nutzungen befinden sich bereits in der Ortslage oder können im geplanten Gewerbegebiet untergebracht werden, so daß ein Ausschluß gerechtfertigt ist.

Weiterhin ist geplant, das WA-Gebiet so preiswert wie möglich für die Bauherren zu erschließen. Bei Nutzungen wie Hotel, Gaststätten und Gewerbe, die ausnahmslos einen größeren Fahrzeugverkehr in das Wohngebiet bringen würden und somit zwangsläufig eine aufwendige Knotenpunktgestaltung an der B 1 erforderlich machen, würde sich die Erschließung des Gebietes wesentlich verteuern.



## 2.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Allgemeinen Wohngebiete WA 1 sind mit einer Grundflächenzahl von 0,3 und mit einer Höchstgrenze von 1 Geschöß festgesetzt. Dabei ist ein Dachgeschoßausbau möglich. Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens darf max. bei 0,6 m über der angrenzenden befestigten mittleren Straßenoberkante liegen.

Die max. Traufhöhe beträgt 3,30 m über der Oberkante der Straßenmitte der Erschließungsstraße.

## 2.3 Bauweise

In dem Allgemeinen Wohngebiet ist eine offene Bauweise festgelegt. Es sind Einzelhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser zulässig.

Bei der Anwendung einer Kettenbebauung (Gebäude einer ganzen Reihe bestehen aus tiefen Hauskörpern und dazwischenliegenden schmalen Nebenkörpern) darf die Länge von 50 m überschritten werden.

Die Größe der Baugrundstücke wird nicht festgesetzt. Hier soll die Möglichkeit gegeben sein, die Grundstücksgrößen dem Bedarf der Bauherren anzupassen. Der Gestaltungsplan enthält einen Aufteilungsvorschlag, der aber nicht bindend ist.

Es wurde überschläglich mit einer Grundstücksgröße von max. 400 m<sup>2</sup> bei Reihenhäusern und max. 600 m<sup>2</sup> bei freistehenden Einfamilienhäusern gerechnet.

## 2.4 Verkehrsflächen

Der Bebauungsplan muß die notwendigen Flächen für eine geordnete Verkehrserschließung der festgesetzten Bauflächen sichern.

Die Haupterschließung des geplanten Wohngebietes erfolgt über die B 1.

Die Anliegerstraße ist als mischgenutzte Straße mit einer max. Breite von 5,5 m auszubauen + je 0,25 m Randstreifen. Der Straßenquerschnitt ist auf dem B-Plan dargestellt.

Die Straße ist mit Pflastersteinen zu befestigen oder mindestens ist die Rinne als optische Grenze zwischen überwiegend Fußgängernutzung und überwiegend Kfz-Nutzung zu pflastern.

Stellplätze in Form von Garagen, Carports und befestigten Flächen sind dem jeweiligen Grundstück zugeordnet.

Die öffentlichen Wegeverbindungen dienen dazu, kürzere flußläufige Verbindungen u. a. zum Spielplatz und zur Ortslage zu schaffen. Weiterhin dienen sie der leitungs-mäßigen Erschließung zu gunsten der Versorgungsträger und der Anlieger.

Eine 6,0 m breite Trasse wurde für eine mögliche Erweiterung des Wohngebietes (lt. F-Plan) vorgehalten, auf der zunächst Sträucher gepflanzt werden oder nur Rasenansaat vorgenommen wird.

## 2.5 Grünflächen

Zur Sicherstellung der Einbindung des Plangebietes in das Landschaftsbild sind Flächen mit Pflanzgebot (nicht bebau-bare Grünflächen) rings um das Baugebiet im Bebauungsplan festgesetzt.

Für die öffentlichen zu bepflanzenden Flächen wurden im Begrünungsplan die Pflanzungen nach Plan-Positionen 1, 2, 3 zugeordnet.

Der Spielplatz ist nach DIN 18034, DIN 18916 und DIN 18917 zu gestalten.

Die Bepflanzung ist nach Plan Position 1 vorzunehmen, da die verwendeten Pflanzen für Spielplätze geeignet, also ungiftig sind.

Die privaten Flächen, für die eine Bepflanzung vorgesehen ist, sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB mit Bäumen und Sträuchern anzupflanzen.

Die Bepflanzung ist nach den im Begrünungsplan angege-benen Plan-Positionen 4 und 5 auszuführen oder mindestens sind je 10 m<sup>2</sup> Bepflanzungsfläche zu pflanzen:

1 baumartiges Gehölz (wie Eberesche, Spitzahorn, Birke, Eiche, Vogelkirsche, Linde, Esche, Speierling, Kirsche, Pflaume, Birne, Apfel oder andere einheimische Laubgehöl-ze) und 6 strauchartige Gehölze (wie Liguster, Feldahorn, Hainbuche, Schlehe, Hartriegel, Hasel, Weißdorn oder an-dere einheimische Laubgehölze).

Nadelgehölze sind nicht erlaubt.

Die Gehölze sind artenweise in Gruppen von mindestens 3 Stück je Art zu pflanzen.

Auf der gesamten Pflanzfläche sind je Grundstück minde-stens 3 Arten der baum- sowie strauchartigen Gehölze zu pflanzen.

Für die Grundstücke, auf denen keine Pflanzflächen festge-legt sind, ist je 100 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein einheimischer Laubbaum zu pflanzen.



### **Vorgärten:**

Als Vorgärten gelten grundsätzlich alle Flächen in einer Tiefe von 5,00 m hinter der Begrenzungslinie der Straßenverkehrsflächen.

Abweichende Abstände können sich aus der Anordnung der Bebauung ergeben. Diese Vorgartenflächen sind mit Ausnahme von genehmigten Zu- und Abfahrten gärtnerisch anzulegen.

Als Grundstücksbegrenzung zur Straße ist nur eine grüne Laubhecke bis 0,5 m Höhe erlaubt. Sie darf erst 0,25 m hinter dem Bord angepflanzt werden. Die Festsetzung der Vorgartenzone und der niedrigen Laubhecke hat das Ziel, diese als erweiterten Straßenraum erlebbar zu machen.

### **Sichtdreieck:**

Flächen, auf denen ein Sichtdreieck festgesetzt ist, sind auf Dauer von jeglicher sichtbehindernder Nutzung und Bewuchs zwischen 0,8 m und 2,5 m Höhe, bezogen auf die Straßenoberkante, freizuhalten.

## **2.6 Ver- und Entsorgung**

### **Schmutzwasser**

Ein Abwassernetz wird für den gesamten Ort geplant. Es erfolgt eine Überleitung in ein Klärwerk. In welche Kläranlage Bornstedt seine Abwasser einleiten wird, ist durch den Abwasserverband noch nicht geklärt. Es muß deshalb eine Übergangslösung vorgesehen werden.

### **Regenwasser**

Grundsätzlich ist das Regenwasser, da wo es möglich ist, auf den Grundstücken zu versickern. Das anfallende Regenwasser von den Straßenflächen und den Flächen, wo eine Versickerung nicht möglich ist, wird in einem Rückhaltebecken aufgefangen und gestaffelt in die Rohrleitung eingeleitet, die in den Graben IK 28 (Dorfgraben) mündet.

### **Trinkwasser**

Eine Trinkwasserleitung ist vorhanden. Das neue Wohngebiet soll daran angeschlossen werden. Hydranten für Löschwasserentnahme sind vorzusehen.



Sollte sich bei der Fachplanung zum Trinkwasser ergeben, daß die Bereitstellung von Löschwasser nicht möglich ist, muß das Regenrückhaltebecken so gebaut werden, daß es zur Löschwasserentnahme geeignet ist.

## 2.7 Gestalterische Festsetzungen (§ 87 BauO LSA)

Um die ortstypischen Gegebenheiten zu berücksichtigen, wurden einige gestalterische Festsetzungen als Mindestanforderungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

In den Bereichen des Allgemeinen Wohnungsbaues wird ein ausreichender Spielraum gelassen, um individuellen Wünschen entgegenzukommen.

Festgesetzt sind die Oberkante Fußboden, die Traufhöhe als Höchstgrenze und die Dachneigung von 32 - 50 Grad, um ein besseres Einfügen in das gesamte Erscheinungsbild zu garantieren.

Flachdächer sind nicht erlaubt, für Garagen und Carports sind ebenfalls keine Flachdächer zu bauen. Die Firstrichtung ist nicht festgelegt. Jedoch sollte bei der Errichtung der Einfamilienhäuser auf eine gute Gruppierung der Gebäudestellung geachtet werden.

Es sollte bei der weiteren Planung der Gestaltungsplan als städtebauliches Grundkonzept berücksichtigt werden.

Die Grundstücksauffahrten und Stellflächen sind mit Rausengittersteinen und ähnlichem auszuführen, um so wenig Fläche wie möglich zu versiegeln.

Als Grundstücksbegrenzungen (Einfriedungen) zur Straße sind nur Hecken bis 0,5 m Höhe erlaubt.

## 2.8 Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Siehe Begrünungsplan.

Der Begrünungsplan ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

### 3. Auswirkungen des Bebauungsplanes

#### 3.1 Immissionsschutz

Eine Störung der Wohnnutzung durch Lärm oder Luftverschmutzung ist nicht zu erwarten.

Die evtl. im Wohngebiet siedelnden Handwerksbetriebe müssen ihren Störungsgrad auf den Schutzanspruch des Allgemeinen Wohngebietes (DIN 18005, Beiblatt 1) ausrichten. Die bereits vorhandenen Handwerksbetriebe befinden sich in der alten Ortslage, so daß das neue Wohngebiet nicht beeinträchtigt wird.

Eine Lärmbelästigung von der B1 wird durch den ca. 15 m breiten Grünstreifen gemindert. Der Abstand von der äußeren Grundstücksgrenze zur Fahrbahn beträgt ca. 20 bis 25 m (ca. 15 m Grünstreifen und ca. 10 m Graben und Randstreifen).

Nach dem Ausbau der A2 mit einer zusätzlichen Fahrspur ist im gleichen Zuge eine Umverlegung der B1 (Umgehung der Ortslage Bornstedt) vorgesehen, so daß die jetzige B1 nur noch von kommunaler Bedeutung ist.

Das geplante Gewerbegebiet ist ca. 150 m entfernt.

Zum Sportplatz besteht im ungünstigsten Fall ein Abstand von 50 m zur Bebauung. Ein Lärmschutz ist aber durch die 15 m breite und mind. 3 m hohe und dichte Hecke gegeben. Eine rechtzeitige Bepflanzung ist anzustreben.

#### 3.2. Vorhandene Leitungen

Vorhandene Leitungen befinden sich in dem Weg zwischen neuem Wohngebiet und alter Ortslage.  
(Trinkwasser, Regenwasser, Telekom, Elt.-Leitung 15 kV, Erdgasleitung)

Die Ackerfläche ist melioriert. Die Dränung müßte evtl. vor Eintritt in die Baufläche abgefangen und in das Rückhaltebecken eingeleitet werden.

#### 3.3 Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange

Beim Bebauungsplan Nr. 2 für ein Wohngebiet steht die Befriedigung des Wohnungsbedarfs im Vordergrund.



Für das Wohngebiet werden ca. 2,7 ha Ackerland erschlossen. Dies ermöglicht den Bau von ca. 30 Wohneinheiten und führt damit zur Deckung des Wohnungsbedarfs von ca. 90 Einwohnern.

Die Funktion des Wohnens ist vor dem Hintergrund möglicher Pendlerbeziehungen (Arbeitsplatz) zur Landeshauptstadt Magdeburg zu sehen.

Der Bebauungsplan fördert kurzfristig wirtschaftliche Belange, berührt die Interessen der Landwirtschaft und fördert die Fortentwicklung der Gemeinde in Richtung Wohnstandort.

Aus Sicht der Gemeinde ist die Deckung des Wohnungsbedarfs unbedingt erforderlich.

Aufgrund der Nähe zu Magdeburg ist mit weiterem Ansteigen des Wohnungsbedarfs zu rechnen.

Die betroffenen privaten Belange werden gefördert.

## 4. Durchführung des Bebauungsplanes

### 4.1 Bodenordnende Maßnahmen

Das Flurstück 150 gehört zur Flur 3.  
34

Es muß eine Teilung für die Durchführung des Bebauungsplanes eingeleitet werden.

### 4.2 Flächenbilanz

Flächenart	in qm	in %
Grundstücksfläche	ca. 22.013	80,7
Straßen und Wege	ca. 2.012	7,4
Grünflächen, öffentlich (Spielplatz, Randbegr.) Teich	ca. 3.245	11,9
Gesamtfläche	ca. 27.270	100,0