

B E G R Ü N D U N G

Inhaltsverzeichnis

0. Einführung
1. Rechtsgrundlage
2. Planerische Festlegung
 - 2.1. Bauliche Nutzung
 - 2.2. Nebenanlagen
 - 2.3. Zulässiges Maß der baulichen Nutzung
 - 2.4. Garagen und Gemeinschaftsgaragen
 - 2.5. Überbaubare Grundstücksfläche
 - 2.6. Höhenlage der Gebäude
 - 2.7. Bauweise
 - 2.8. Flächen für den Gemeinbedarf
 - 2.9. Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
 - 2.10. Anpflanzung und Erhalt von Bäumen und Sträuchern
 - 2.11. Hinweise zur Gründung
3. Bauordnerische Gestaltungsvorschriften
 - 3.1. Gebäudehöhe
 - 3.2. Dächer
 - 3.3. Garagen
 - 3.4. Einfriedung
 - 3.5. Grundstücksgestaltung
 - 3.6. Antennenanlage
 - 3.7. Hinweise
4. Begriffserklärung

0. Einführung

Das Gemeindegebiet hat eine Gesamtfläche von ca. 715,06 ha und liegt unmittelbar an der Kreisgrenze Wolmirstedt.

Die Erwähnung der Gemeinde erfolgte erstmals urkundlich 1225.

Angrenzende Territorien von Groß SanTERSleben sind im

Nordosten	Gemeinde Ackendorf	Landkreis Haldensleben
Osten	Gemeinde Hermsdorf	Landkreis Wolmirstedt
Nordwesten	Gemeinde Klein SanTERSleben	Landkreis Haldensleben
Westen	Gemeinde Schackensleben	Landkreis Haldensleben
Südwesten	Gemeinde Mammendorf	Landkreis Wolmirstedt

1. Rechtsgrundlage

Die Bauleitplanung gehört nach § 2 (1) BauGB zu den weisungsfreien Angaben einer Gemeinde. So hat sie einen Bebauungsplan in Eigenverantwortung aufzustellen, sobald und soweit dies erforderlich ist (§ 52 Abs. 1 und 3 BauGB). Grundsätzlich hat der Bebauungsplan dabei mit seinen Festsetzungen dazu beizutragen, daß eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleistet ist (§ 1 Abs. 5 BauGB).

2. Planerische Festlegung

2.1. Bauliche Nutzung

Das geplante Baugebiet ist als "Allgemeines Wohngebiet" vorgesehen. Die Bebauung darf nur durch die im § 4 Abs. 2 der BauNVO genannten Objekte bebaut werden. Danach sind Wohngebäude zugelassen, Anlagen, die der Versorgung des Gebietes dienen sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Das geplante Wohngebiet besteht aus einer Fläche von ca. 9,2 ha mit Wohngrundstücken zwischen 500 und 1 000 m², die Zufahrtsstraße mit Wendehammer von ca. 7 150 m² und öffentliche Verkehrsanlagen für Gehwegbereich und Grünfläche von ca. 1 750 m².

2.2. Nebenanlagen

Nach dem § 14 der Bau NVO dürfen auf den geplanten Grundstücken zusätzlich zu den Wohnhäusern auch Nebenanlagen errichtet werden. Im Bebauungsplan kann die Zulässigkeit von Nebenanlagen eingeschränkt oder ausgeschlossen werden. Als zugelassene Nebenanlagen ist unter Beachtung der Grundflächenzahl die Errichtung von Garagen vorgesehen.

2.3. Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

Die Obergrenze der baulichen Nutzung der einzelnen Grundstücke darf nach § 17 Abs. 1 der BauNVO die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und die Geschößflächenzahl (GFZ) von 1,2 nicht überschreiten. Die Grundflächenzahl wurde auf Grund der Größe der Grundstücke niedrig gewählt. So ist genügend Fläche für Erholung und für die Gestaltung der Grundstücke vorhanden. Die im Bebauungsplan vorhandenen Grundstücke können bei Bedarf verändert werden. Jedoch sollte bei der Verringerung der Grundstücksgröße berücksichtigt werden, daß bei Einzelhäusern die Mindestmaße von 13 x 25m nicht unterschritten werden, da bereits bei diesen Grundstücken der Wohnwert beeinträchtigt ist.

2.4. Garagen und Gemeinschaftsgaragen

Auf jedem Grundstück können vom Eigentümer Garagen aufgestellt werden, soweit sie nicht die Obergrenze der baulichen Nutzung überschreiten. Garagen werden nach § 21 a nicht als Vollgeschosse angerechnet.

2.5. Überbaubare Grundstücksfläche

Nach der Bau NVO kann durch die Gemeindevertretung mittels einer Satzung eine Baugrenze festgesetzt werden. Ist eine Baugrenze festgelegt, muß an bzw. innerhalb dieser gebaut werden. Im Bebauungsplan ist die Baugrenze 5 m hinter der Grundstücksgrenze vorgesehen. Nach dem § 23, Abs. 3 der BauNVO können im Bebauungsplan Ausnahmen zur Baugrenze vorgesehen werden. Danach wird die Baugrenze als äußerstes Maß der vorderen Bauflucht ausgewiesen, die auch in Einzelfällen in Richtung Straße verschoben werden kann.

2.6. Höhenlage der Gebäude

Die Höhenlage der geplanten Gebäude ist dem vorhandenen Gelände bzw. der angrenzenden Bebauung anzupassen.

2.7. Bauweise

Das Wohnungsbaugesamt ist als offene Bauweise vorgesehen. Lt. § 22 Abs. 2 BauNVO dürfen in offener Bauweise Einzelhäuser und Doppelhäuser errichtet werden.

2.8. Flächen für den Gemeinbedarf

Als Fläche für den Gemeinbedarf ist etwa in der Mitte des zubebauenden Wohngebietes eine Parkanlage vorgesehen. Die allgemeine Regel der "nicht bebaubaren Fläche" (Gemeinbedarfsfläche) schließt jedoch nicht aus, daß in einem näher bestimmten Umfang auf diesen Flächen auch bauliche Anlagen zulässig sein können, die für das Ausüben der vollen Nutzungsart unerläßlich sind. Dazu können z. B. zählen Kiosk, Pavillion oder Vereinsheim.

Ein Spielplatz wurde nicht vorgesehen, da sich in unmittelbarer Nähe zwei größere Spielplätze befinden. Sollten diese Flächen jedoch nicht ausreichen, könnte ein Grundstück als Spielplatzfläche umgenutzt werden.

2.9. Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Für dieses Gebiet sind befahrbare Wohnwege mit einer Breite von 6,00 m Breite vorgesehen, in der dann alle Ver- und Entsorgungsleitungen verlegt werden. Das Trinkwasser wird aus dem öffentlichen Netz entnommen.

2.10. Anpflanzung und Erhalt von Bäumen und Sträuchern

Zur Zeit befinden sich auf dem geplanten Wohnungsbaugesamt, das bishernur landwirtschaftlich genutzt wurde, keinerlei Bäume.

Auf den Grundstücken ist eine Begrünung von mind. 30 % der Gesamtgrundstücksfläche vorzusehen.

Die Parkanlage in der Mitte des Wohnbebauungsgebietes wird mit Bäumen und Sträuchern bepflanzte.

Auf der gesamten Westseite des Bebauungsgebietes wird ein Lärmschutzwall errichtet, welcher ebenfalls mit Sträuchern und Bäumen bepflanzte wird, um den Lärm der zu erweiternden Autobahn zu vermindern.

2.11. Hinweise zur Gründung

Für den geplanten Bereich der Wohnbebauung ist ein Baugrundgutachten zu erstellen, aus dem Angaben zur Gründung zu entnehmen sind.

3. Bauordnerische Gestaltungsvorschriften

Die Gemeindevertretung hat nach § 73 der LBO BW 84 das Recht "örtliche Bauvorschriften" zu verfassen. Diese können als eine selbständige Satzung aufgestellt werden.

Über eine örtliche Satzung können folgende Gestaltungsvorschriften erstellt werden:

- die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie von Werbeanlagen und Automaten;
- die Unzulässigkeit von mehr als einer Rundfunk- und Fernsehantenne auf Gebäuden;
- die Unzulässigkeit von Niederspannungs- und Freileitungen;
- die Gestaltung von Gemeinschaftsanlagen der Abstell- und Lagerplätze, der Stellplätze, der unbebauten Flächen und bebauten Grundstücke und Höhe von Einfriedungen und die Gestaltung der Vorgärten;
- größere und geringere Abstandsflächen;
- die Festsetzung der Höchst- und Mindestgrenze von Gebäudehöhen;
- die Festsetzung der Gebäudetiefe als Höchstgrenze;

3.1. Gebäudehöhe

Die Gebäudehöhe muß dem § 16 Abs. 2 der BauNVO entsprechen. Die Gebäudehöhe wurde auf Grund der Vorgabe der Vollgeschosse eingeschränkt und darf nicht überschritten werden.

3.2. Dächer

Im Bebauungsplan können Dachformen als Baugestaltungsmaßnahmen nach § 73 LBO durch die örtliche Bauvorschrift vorgegeben werden. Da es durch die Gemeinde in Bezug auf die Dachform (außer Flachdach) keine Einschränkungen gibt, wurden im Bebauungsplan "geneigte Dachformen" vorgeschrieben. Damit steht die Wahl zwischen Walm-, Krüppelwalm- und Satteldach u.a. frei.

3.3 Garagen

Das Aufstellen der Garagen ist nach §§12, 19 und 21a der Bau NVO möglich.

3.4. Einfriedung

Die Einfriedung der Grundstücke sollte nicht höher als 1 m betragen.

Da keine örtliche Vorschrift über die Gestaltung der Einfriedung besteht, stehen diese frei zur Wahl; soweit die Gemeinde zwischenzeitlich keine Vorschrift verfaßt.

3.5. Grundstücksgestaltung

Nach § 178 des BauGB kann durch eine örtliche Bauvorschrift ein Pflanz- und Erhaltungsgebot auf privaten Grundstücken festgelegt werden. Man sollte jedoch den einzelnen Grundstücksbesitzern bei der Gestaltung der Gärten bzw. Vorgärten nicht zu sehr einschränken.

3.6. Antennenanlage

Da keine örtliche Vorschrift besteht, gibt es bis zu diesem Zeitpunkt keine Forderungen über das Anbringen von Antennenanlagen.

3.7. Hinweise

Eine genaue Parzellierung der geplanten Grundstücke kann erst nach einer örtlichen Vermessung des Liegenschaftsamtes erfolgen.

4. Begriffserklärung

Auszug aus dem Buch "Grundlagen der Bauleitplanung"
"Der Bebauungsplan" von Prof. Dipl.-Ing.
Eckehard Hangarter

Gebäudehöhe

Für die Bemessung der Gebäudehöhe sind als Bezugspunkte die Erdgeschoß-Fußbodenhöhe und der Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut verbindlich. Von einer der in § 16 (2) BauNVO genannten drei Größen zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung kann abgesehen werden, wenn die noch getroffenen Festsetzungen zur Bestimmung des Nutzungsmaßes ausreichend sind. Von der Zahl der Vollgeschosse oder der Höhe der baulichen Anlagen darf jedoch nicht abgesehen werden, wenn dadurch die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes beeinträchtigt werden könnte.

Vollgeschoß

Mit der Landesbauverordnung Baden-Württemberg (LBO BW 84) wurde der Begriff "Vollgeschosse" neu bestimmt. Danach sind Vollgeschosse solche Geschosse, die mehr als 1,40 m über die festgelegte, im Mittel gemessene Gelände­fläche hinausragen und mindestens 2,30 m hoch sind" (§ 2 Abs. 5 LBO BW 84).

Die Geschosse werden von der Oberkante Fußboden bis Oberkante Fußbodender darüberliegenden Decke und beim obersten Geschoß bis Oberkante Dachhaut gemessen. Die Mindesthöhe von 2,30 m muß über mindestens 3/4 der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses vorhanden sein.

Maße der baulichen Nutzung

Nach § 16 (2) BauNVO wird das Maß der baulichen Nutzung u.a. bestimmt durch die

Geschoßflächenzahl (GFZ)
Grundflächenzahl (GRZ)
Vollgeschosse der Vollgeschosse.

Geschoßflächen- und Grundflächenzahl sind in der BauNVO definiert. Was die Bestimmung der Vollgeschosse oder die Anrechenbarkeit auf ihre Vollgeschosse anbetrifft, so wird auf landesrechtliche Vorschriften verwiesen.

Flächen für Erholung

Flächen, die der Erholung dienen, sind neben den privaten Gartenflächen die öffentlichen und privaten Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Ziffer 15 BauGB) und Flächen der Gemeinschaftsanlagen für bestimmte räumliche Bereiche (§ 9 Abs. 1 Ziffer 22 BauGB). dazu zählen Parkanlagen, Dauerkleingärten oder Grabeland sowie sonstige Freizeiteinrichtungen und Kinderspielplätze. Unabhängig davon besteht für den privaten Bauherrn die Verpflichtung, einen Kinderspielplatz auf dem Baugrundstück zu errichten, wenn ein Gebäude mit mehr als 3 Wohnungen errichtet werden soll (§ 10 LBO BW 84). Dies gilt nicht, wenn in der Nähe eine Gemeinschaftsanlage ist oder geschaffen wird.

Mindestfestsetzungen nach § 30 (1) BauGB

- Art der baulichen Nutzung

Baugebiete
§§ 2 -11 BauNVO

- Maße der baulichen Nutzung

Geschoßflächenzahl GFZ
Grundflächenzahl GRZ
Zahl der Vollgeschosse
§§ 16 und 17 BauNVO

- Überbaubare Grundstücksflächen

Baulinie
Baugrenze
Bebauungstiefe
§ 23 BauNVO

- Örtliche Verkehrsflächen

Verkehrsfläche, Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
§ 9 (1) Ziffer 11 BauGB

Weitergehende Regelfestsetzungen nach § 9 (1) BauGB

- Bauweise

offene, geschlossene, abweichende Bauweise § 22 BauNVO

- Flächen für Nebenanlagen

z.B. Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten § 9 (1) Ziffer 4 BauGB

- Flächen für den Gemeinbedarf

z. B. öffentliche Verwaltung, Schule, Kirche, Gemeindezentrum
§ 9 (1) Ziffer 5 BauGB

- Versorgungsfläche

z. B. Umspannstation, Hebewerk, Pumpstation
§ 9 (1) Ziffer 12 BauGB

- Öffentliche und private Grünflächen

z. B. Parkanlagen, Sport- und Spielplätze, Dauerkleingärten, Friedhöfe
§ 9 (1) Ziffer 15 BauGB

- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
eines begrenzten Personenkreises, zugunsten der Allgemeinheit, eines
Erschließungsträgers § 9 (1) Ziffer 21 BauGB

- Flächen für Gemeinschaftsanlagen für bestimmte räumliche Bereiche

z.B. Kinderspielplätze, Freizeiteinrichtungen, Stellplätze und Garagen
§ 9 (1) Ziffer 22 BauGB

- Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern

Das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen,
Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern
und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
§ 9 (1) Ziffer 25 BauGB

Abstandsfläche (m²)

Teil der Grundstücksfläche, der vor den Außenwänden liegt und von oberirdischen baulichen Anlagen zur Sicherstellung einer ausreichenden Belichtung und Belüftung der Gebäude und des nachbarlichen Wohnfriedens freizuhalten ist (§ 6 LBO BW).

Geschoßfläche (m²)

Bruttofläche von baulichen Anlagen des Hochbaus im Sinne von § 20 BauNVO.

Nutzfläche (m²)

Nutzbare Grundfläche für Dienstleistungen, Gewerbe und Industrie nach DIN 283 (3).

Wohnfläche (m²)

Nutzbare Grundfläche einer Wohnung nach DIN 283 (2).

Grundflächenzahl (GRZ)

Grünfläche (m²)

Baugrundstücksfl. (m²)
(§ 19 BauNVO)

Geschoßflächenzahl (GFZ)

Summe d. Geschoßfl. (m²)

Baugrundstücksfl. (m²)
(§ 20 BauNVO)

Forderungen an das Wohnumfeld

Aus dieser Entwicklung ergibt sich für das Wohnumfeld, seine Nutzung und seine räumliche wie bauliche Gestaltung eine Reihe von Forderungen

- Schutz der privaten Sphäre vor Einblick und Lärm,
- Angebote an Flächen und Räumen für Geselligkeit, Erholung und schöpferische Tätigkeiten,
- Schutz vor Gefährdungen und Belästigungen durch den Verkehr,
- Freiräume, die abwechslungsreich sind und zum Verweilen einladen,
- Begrünung der Freiflächen zur Verbesserung der Raumqualität und des Kleinklimas.