

## **Anlage 2 zur BV/0371/05**

### **Vorbemerkung**

Die beabsichtigte 2. Änderung zum B-Plan „Am Deßmatenweg“ wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch durchgeführt, da die Grundzüge der Planung durch die Änderung nicht berührt werden.

Sie hat nur geringfügige Auswirkung auf den Begründungstext.

Im Rahmen des Änderungsverfahrens wird nur über die Änderungen an den Planfestsetzungen entschieden. Alle übrigen Festsetzungen bleiben unverändert rechtsverbindlich.

Ebenso ist mit dem Begründungstext zu verfahren. Auch hier sind nur die ergänzten Textpassagen Gegenstand des Verfahrens.

Im Sinne des besseren Verständnisses reichen wir den gesamten Begründungstext aus.

### **Ergänzungen zur Planbegründung im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 002 „Am Deßmatenweg“ in Streetz**

#### Zu 1. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des 2. Planänderungsverfahrens umfasst die Flurstücke 18/3 bis 18/7, 18/13 teilweise, 18/14 bis 18/29, 18/36 bis 18/43 der Flur 3 Gemarkung Streetz.

#### Zu 2. Planerfordernis

Der Anlass für die angestrebte Planänderung ist die aktuelle Vermarktungssituation im Bereich des individuellen Wohnungsbaus.

Es besteht derzeit keinerlei Nachfrage mehr nach Reihen- oder Doppelhäusern.

Der Trend geht, gerade in den Stadtrandbereichen und den ländlichen Ortsteilen; hin zur Einzelhausbebauung.

Deshalb sollen in allen Baufeldern des B-Planbereiches Einzelhäuser zulässig werden.

Dies kann zu einer geringeren Baudichte im Plangebiet führen, die in diesem Ortsrandbereich im Übergang zur freien Landschaft zu begrüßen wäre.

Außerdem wird es als notwendig angesehen, den im Plangebiet vorhandenen teilweise verrohrten Graben in der Planzeichnung kenntlich zu machen, um die Übersichtlichkeit und Nachvollziehbarkeit der realen Gegebenheiten vor Ort zu verbessern.

Der Graben wurde vermessen und entsprechend in der aktuellen Planunterlage verzeichnet.

Dementsprechend wurde der zugehörige Gewässerschonstreifen für ein Gewässer zweiter Ordnung in die Planzeichnung aufgenommen.

## Zu 5. Maß der baulichen Nutzung

Es erfolgen keine Änderungen an den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, lediglich werden im mittleren und östlichen Baufeld zusätzlich zu den bisher dort ausschließlich zulässigen Doppelhäusern auch Einzelhäuser zugelassen. Da GRZ und GFZ nicht geändert werden, erfolgt keine Vergrößerung des bisher geplanten Eingriffs in Natur und Landschaft durch diese Planänderung.

Neu:

### 11. Umweltbericht

Gemäß § 13 Abs. 3 Baugesetzbuch wird in einem vereinfachten Änderungsverfahren von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 und von einem Umweltbericht nach § 2a Baugesetzbuch abgesehen werden.

Hinweis: bisheriger Begründungstext siehe folgende Seiten

# Bebauungsplan 002 der Gemeinde Streetz, Kreis Roßlau Siedlung "Am Deßmatenweg"

## Begründung

### 1. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ist eindeutig durch die Flächen des Flurstücks 18 auf dem Flur 3 der Gemarkung Streetz bestimmt. Das nicht dazugehörige Reststück, des Flurstückes 18 ist auf dem Übersichtsplan durch Schraffur gekennzeichnet. Im Norden, Westen und Süden begrenzen Wiesen bzw. Brachen und im Osten ein Mischgebiet, bestehend aus Wohngebäuden, Gehöften und landwirtschaftlich genutzten Parzellen, den Bebauungsplanbereich. Wogegen im Osten sich der Dorfkern anschließt, gehen in den drei anderen Himmelsrichtungen die Wiesen in jeweils unterschiedlicher Entfernung in eine geschlossene Waldfläche über. Das Plangebiet hat eine Größe von 26.414 m<sup>2</sup>.

### 2. Planungserfordernis

Der Anlaß der Aufstellung ist auf der einen Seite die Festsetzung dieses Gebietes als Wohnbaufläche im Entwurf zum Flächennutzungsplan bzw. seiner Änderung vom 25.3.1992 und auf der anderen Seite die Interessen vorhandener Investoren. Mittelfristig entsteht in der Gemeinde Streetz ein Behindertenheim für Schwerstbehinderte, welches ca. 150 neue Arbeitsplätze schafft. Diesen zum Teil Wohnraum zur Verfügung stellen zu können, trägt die geplante Ansiedlung von 40 Wohnungseinheiten Rechnung.

### 3. Planungsziel

Schaffung eines ökologisch orientierten und stark beruhigten Wohngebietes. Berücksichtigung soll die Brückenfunktion dieser Siedlung zwischen Naturraum und gewachsenen Dorfkern finden. Ausdruck dessen ist die Verdichtung durch Doppelhäuser und einer geringen Parzellengröße zum Dorfkern hin und die Öffnung der Siedlung, durch Einzelbebauung, einer etwas großzügigeren Grundstückszuschneidung sowie der Schaffung zweier Sichtachsen bzw. öffentlicher Grünbereiche in Nord- und Südrichtung. Eine Erweiterung der Siedlung in nördlicher Richtung zum Spitzbergweg hin ist angedacht und entspräche dem Entwurf zum Flächennutzungsplan. Zusätzlich sichert der Eigentümer des Restgrundstückes des Flurstückes 18 mündlich eine Übertragung eines Grundstücksteils in Gemeindeeigentum zu, wenn eine nordwestliche Erschließungsfläche erforderlich werden würde.

### 4. Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird für den Gesamtbereich des Bebauungsplanes "Allgemeines Wohngebiet" gemäß § 4 Bau NVO ausgewiesen. Die im § 4 Absatz 2 Punkt 3 genannten Nutzungsarten werden ausgeschlossen, da sie den Charakter der geplanten Siedlung nicht entsprechen.

## 5. Maß der baulichen Nutzung

Die bauliche Nutzung soll in einer Reihenanzordnung von Einzel- bzw. Doppelhäuser in eingeschossiger Bauweise mit ausgebauten bzw. ausbaufähigem Steildach erfolgen. Die Festsetzung der Grundflächenzahl - GRZ - und Geschößflächenzahl - GFZ - ist weitgehend aus der überbaubaren Fläche nach den im Plan eingetragenen geplanten Grundstücksgrenzen ermittelt und liegt unterhalb der im § 17 Absatz 1 BauNVO festgelegten Obergrenzen.

## 6. Erschließung

Leitvorstellungen für die Erschließung des Siedlungsgebietes sind der Ausschluß jeglichen Durchgangsverkehrs, die gleichberechtigte Anbindung aller Zufahrten und die Beruhigung der Anliegerwege und -straßen. Letzteres erfolgt durch die Anordnung einer Teilaufpflasterung (15 cm über Straßenniveau, 6 m lang, Rampenneigung 1:10) sowie zweier Einengungen (6 m lang, 3 m breit).

Die Haupteerschließung der Siedlung erfolgt über den Deßmatenweg. Die Ausbildung des Straßenquerschnitts des Deßmatenweges sollte im Einklang mit dem Regelquerschnitt des Gemeindefeldes, welches zur Zeit im Bau ist, erfolgen. Zur Gewährleistung der Tempo 30 Zone auch der Siedler am Deßmatenweg muß in die Planung des Deßmatenweges eine Aufpflasterung mit eingebracht werden. Der Deßmatenweg bleibt offen für alle.

## 7. Ver- und Entsorgung

Einrichtungen für die getrennte Sammlung von Abfällen sind vorzusehen. Dabei ist die Nutzung des Randstreifens der Verkehrsflächen möglich. Die Kompostierung organischer Abfälle ist den Grundstückseigentümern zu empfehlen.

Die Anbindung an das Trinkwassernetz sowie an das Abwasserverbundsystem sind am Deßmatenweg zur Zeit im Bau. Auf Grund der geologischen Verhältnisse ist eine Versickerung des anfallenden unverschmutzten Niederschlagswassers vor Ort nicht möglich. Deshalb erfolgt die Einleitung in einen separaten Regenwasserkanal und anschließend in den Streetzer Grenzgraben. Der Anschluß von E-Energie erfolgt in Abstimmung mit der MEAG.

## 8. Baustoffe

Die Wahl der Baustoffe soll dem ländlichen Charakter bzw. der vorhandenen Bebauung angepaßt sein. Ausgeschlossen sind so Blech-, Schindel-, Folien bzw. Schieferdachdeckungen. Fassadenkunststoffverkleidungen jeglicher Art sind nicht anzustreben.

## 9. Grünflächen

Straßenbegleitende Bäume der gleichen Art wie in vorhandenem Straßenraum der Gemeinde und vorwiegend einheimische Gehölze in den Privatgärten lassen eine erlebbare Verbindung zu den gewachsenen Strukturen erkennen. Der Übergang zur Landschaft sowie das in einer Entfernung erlebbare Ortsbild werden durch eine Laubbaumreihe und eine Laubbaumhecke geprägt.

Die jetzt vorhandene Brache ohne Baumbestand dürfte so einen ökologisch vertretbaren Ersatz haben. Ein ausreichender Abstand zur Waldkante (ca. 100 - 200 m) bleibt durch die räumliche Begrenzung des Wohngebietes in östlicher Richtung gewahrt.

10. Eigentumsverhältnisse an Grund und Boden

Alle einzelnen Grundstücksflächen gehen nach dem Kauf durch die Bauwilligen in deren Privateigentum über. Die Verkehrsflächen werden nach Abschluß der Baumaßnahme in Gemeindeeigentum überführt.

Hat vorgelegen zur Genehmigung

Az.: 25-27502-R04270/1002

Dessau, den 29.6.93

  
Bezirksregierung Dessau  
Im Auftrage

