



# BEGRÜNDUNG

gemäß § 9 Abs. 8 Bau GB zum Bebauungsplan für das Baugebiet

## ' AN DER WINDMÜHLE '

der Gemeinde 06268 Obhausen, Landkreis Merseburg / Querfurt.

### 1. Aufgabe und Notwendigkeit zur Aufstellung des Bebauungsplanes

Das Planverfahren für den Bebauungsplan 'An der Windmühle' wurde mit dem Aufstellungsbeschluß vom 28. Oktober 1993 durch den Gemeinderat Obhausen eingeleitet.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll insgesamt dem gestiegenen Wohnbauflächenbedarf Rechnung getragen werden.

Die Gemeinde Obhausen führt parallel zum Bebauungsplanverfahren das Verfahren zum Flächennutzungsplan ( FNP, 2. Entwurf ) durch. Das Planungsgebiet 'An der Windmühle' ist aus der Darstellung des Flächennutzungsplanes entwickelt. Im Verfahren zum Flächennutzungsplan werden u.a. die Ziele der Raumordnung und Landesentwicklung berücksichtigt. Ebenso werden die Belange / Hinweise aus dem Entwurf des Regionalen Entwicklungsprogrammes für den Regierungsbezirk Halle in den FNP einfließen.

Die Gesamtstruktur der Gemeinde ist weiterhin von der Landwirtschaft geprägt. Eine Sicherung der Produktionsbedingungen wird durch Ausweisung erforderlicher Flächen im Flächennutzungsplan erreicht.

Das Planungsgebiet 'An der Windmühle' liegt am östlichen Ortsrand von Obhausen und umfaßt eine Planungsfläche von ca. 2,3 ha .

Begrenzt wird das Planungsgebiet im Westen durch die ca. 120 m parallel zur Jenny-Marx-Straße verlaufende, geplante Grundstücksgrenze, im Süden durch die vorhandene Grundstücksgrenze des Flurstückes 32/6, im Osten durch den vorhandenen Weg und im Norden durch die Kreisstraße 267 nach Dornstedt.

Die Fläche des Planungsgebietes ist größtenteils landwirtschaftlich genutzt, ein Teil ist als Gartenland genutzt.

Die angrenzenden Außengebiete sind ebenfalls landwirtschaftlich genutzt.

Der Hohlweg wird von der Planung kaum berührt.

Im Zusammenhang mit dem Bodenneuordnungsverfahren wird die Wegeführung der landwirtschaftlich genutzten Wege neu festgelegt.

Der Bebauungsplan beinhaltet folgende Zielvorstellung:

- a) Umsetzung der Vorgaben des Flächennutzungsplanes (2. Entwurf) mit städtebaulicher und funktioneller Anbindung des Planungsgebietes an den Ortskern mit seinen Infrastruktureinrichtungen.
- b) Schaffung und Bereitstellung von benötigten Wohnbauflächen.
- c) Weitgehende Erhaltung des Landschaftsbildes in Ortsanlage durch niedrige Wohnbebauung und schonendem Landverbrauch sowie Anpassung der Bebauung an die vorhandene Hanglage von Süden nach Norden abfallend.
- d) Durchführung der notwendigen grünordnerischen Planungen. Ausgleich des Eingriffes in den Naturhaushalt durch Schaffung von Grünflächen und durch überwiegend gruppenweise Randbepflanzungen von einheimischen Laub- und Obstbäumen sowie Sträuchern.
- e) Verkehrserschließung von der Kreisstraße 267, 2 Straßen mit Wendehammer, damit ist eine Erschließung / Bebauung in 2 Abschnitten möglich. Die Planung der Straße erfolgt mit der Erschließungsplanung

Der Bebauungsplan 'An der Windmühle' umfaßt ein Neubaugebiet, bei dem die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege berührt werden. Ein Ausgleich über die durch den Bebauungsplan resultierenden Eingriffe in Natur und Landschaft wird durch den Vollzug des Grünordnungsplanes in den schriftlichen Festsetzungen festgelegt.

## 2. Art des Baugebietes

Das Baugebiet wird als 'Allgemeines Wohngebiet' (WA) gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen. Die Bruttobaugebietsfläche beträgt ca. 2,3 ha, Grundflächenzahl 0,4, Geschosflächenzahl 0,8.

Davon sind:	Baulandfläche (netto)	:	ca. 0,62 ha
	Freifläche	:	ca. 0,94 ha
	Verkehrsfläche mit Fußweg		
	Verkehrsberuhigte Zonen	:	ca. 0,27 ha
	Versorgungsträger	:	ca. 0,06 ha
	Grün- und Spielplatzanlagen	:	ca. 0,41 ha
			-----
	Gesamt		ca. 2,30 ha

## Baugrundstücke / Gebäude

Die angenommene Belegungsziffer beträgt 4 Personen (EW)/Wohneinheit (WE).

ca. 30 Einzelhäuser/Doppelhäuser

# SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

gemäß § 9 (1) Bau GB

zum Bebauungsplan für das Baugebiet ' AN DER WINDMÜHLE ' in der Gemeinde  
Obhausen, Landkreis Merseburg-Querfurt.

## RECHTSGRUNDLAGEN

1. §§ 1 - 4 und 8 ff des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom (BGB1.I.S. 2253) -BauGB-
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) vom 23.1.1990 (BSt.B1.I.S. 127)
3. §§ 1 - 3 der VO über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichen-verordnung) vom 18.12.1990 (BGB1.I.1991 S. 58).
4. §§ 3, 6, 7, 12, 85, 86, 87 und 88, Gesetz über die Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (Bau O LSA) vom 1.September 1994.

## FESTSETZUNGEN

### 1. Art der baulichen Nutzung

Allgemeine Wohngebiete § 4 BauNVO

Zulässig sind Wohngebäude nach § 4 (2) Nr. 2 und 3, das heißt zulässig sind auch, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

Anlagen nach § 4 (3) Punkt 4 und 5 (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind nicht zulässig in Verbindung mit § 1 (6) BauNVO, das heißt ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Betrieb des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetrieb,
3. Anlagen der Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke.

### 2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung der Grundflächenzahl, Geschoßflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse.

Diese Festsetzungen sind die nach Baugesetzbuch allgemein üblichen Festsetzungen als Höchstgrenze der Zulässigkeit.

Die Höhe des Firstes, bezogen auf Oberkante Strassenmitte beträgt maximal 9,80 m.

Damit wird geregelt, daß ein Erdgeschoß und ein ausbaufähiges Dachgeschoß möglich sind, da Dächer mit einer Dachneigung von 26 bis 48 Grad festgelegt sind.

### **3. Bauweise und Baugrenzen**

Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt. Festsetzungen im Bebauungsplan gemäß § 22 Abs. 2, sind zwingend.

Es sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen zu errichten.

Die Baugrenzen sind im Plan festgelegt. Diese gelten im Zusammenhang mit der Bauordnung.

### **Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

#### **4. Dachformen**

Als Dachformen sind zulässig:  
Neigung von 32 bis 48 Grad,

⇒ Sattel- und Krüppelwalmdach mit einer  
⇒ Walmdach mit einer Neigung von 26 bis 30 Grad.

Dachaufbauten sind bis zu 2/3 der Dachfläche und Dacheinschnitte sind bis 1/3 zulässig.

Sonnenkollektoren zur Energiegewinnung sind bis zu einer Fläche von höchstens 2/3 zulässig.

#### **5. Einfriedigungen**

Als Einfriedung der Grundstücke ist ein Holzzaun oder ein Drahtgeflecht mit Hecke möglich, zur Straße 1 m und zu den Nachbarn 1,25 m hoch.

#### **6. Grundstücksgestaltung**

Anfüllungen und Abtragungen auf dem Grundstück sind so durchzuführen, daß die natürlichen Geländebeziehungen möglichst wenig beeinträchtigt werden. Die Geländebeziehungen der Nachbargrundstücke sind zu berücksichtigen.

Nicht überbaute Grundstücksflächen sollen deshalb nur in dem Ausmaß befestigt werden, wo dies für Stellplätze, Zugänge und Zufahrten (usw.) zwingend erforderlich ist. Als Befestigungsart sind wasserdurchlässige Beläge, wie z.B. Steinpflaster im Sandbett, Rasengittersteine, Schotterrasen usw. zu wählen. Wasserundurchlässige Befestigungsarten sind nur dort zulässig, wo bautechnische bzw. Rechtsvorschriften dies erfordern. Der zulässigen Bodenbefestigung liegt die Grundflächenzahl zugrunde.

## **7. Immissionsschutz**

Entsprechend des vorliegenden Gutachtens zur Geruchsmission durch den Schafstall sind keine Maßnahmen erforderlich.

Das vorliegende Gutachten zur Schallimmission macht nachfolgende Maßnahmen erforderlich:

- die Baufenster der jetzigen Flurstücke 44/2 und 44/3 werden nicht zur Wohnbebauung genutzt. Sie werden zur Begrünung bzw. als Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen, Werkstoff und Restmüllcontainer genutzt.

- bei der Planung der Häuser an der nördlichen Grenze des Plangebietes ist die Grundrißgestaltung ( Schlafräume nicht nach Norden) und ein passiver Lärmschutz in dieser Richtung festgelegt, da die für Strassenverkehr geltenden Orientierungswerte nachts geringfügig überschritten werden.

## **8. Verkehrsflächen**

Verkehrsflächen und deren Höhenlage (§ 9(1) Nr. 11 BauGB)

Für die Höhenlage der anbaufähigen Verkehrsflächen sind die Angaben der Straßenfachplanung maßgebend.

Der in der Planzeichnung dargestellte Straßenquerschnitt ist als Prinziplösung anzusehen. Es ist ein einseitig überfahrbarer Fußweg geplant.

## **9. Ver- und Entsorgung**

Die Entwässerung des Baugebietes erfolgt durch Anschluß an das geplante öffentliche Kanalisationsnetz im Trennsystem.

Als Übergangslösung ist eine Kläranlage vorgesehen. Die wasserrechtliche Erlaubnis liegt vor.

Die Wasserversorgung des Baugebietes erfolgt über den Anschluß an das vorhandene Versorgungsnetz.

Die Stromversorgung des gesamten Baugebietes erfolgt durch Erdkabel. Das Niederspannungsversorgungsnetz wird in Erdkabel ausgeführt. Außerdem können Elektrizitäts - Versorgungseinrichtungen, wie z.B. Kabelverteilerschränke, die für die Stromversorgung notwendig werden, jetzt aber nicht in Zahl und Einbauort festzulegen sind, auch später auf als nicht überbaubar ausgewiesenen öffentlichen Flächen errichtet werden.

Die im Straßenquerschnitt dargestellten Ver- und Entsorgungsleitungen werden durch die Ausführungsplanung zur Erschließung konkretisiert.

## 10. Grünordnung

Die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege finden bei allen Bebauungsplänen Berücksichtigung.

Mit der Aufstellung von Bebauungsplänen erfolgt immer ein Eingriff in die Natur und Landschaft.  
Aus zwingenden Gründen sind bestimmte Baumaßnahmen erforderlich.

Durch geeignete Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege kann und muß der Eingriff so gering wie möglich gehalten werden.

In diesem Grünordnungsplan sind Maßnahmen aufgeführt, die mit der Errichtung des Wohngebietes realisiert werden.

Der Grünordnungsplan ist Bestandteil des Bebauungsplanes. Damit ist die Realisierung gesichert.

Durch den Grünordnungsplan wird eine geordnete und aufeinander abgestimmte Gestaltung der Außenanlagen möglich.

### Gegenwärtiger Zustand

Das Gebiet befindet sich im Osten der Ortslage von Obhausen. Es ist ca. 3 ha groß.  
Das Gelände wird im Osten und Süden durch Ackerland begrenzt. An der Ostgrenze läuft ein unbefestigter Weg, der durch die Geländesituation teilweise als Hohlweg ausgebildet ist.  
Im Norden befindet sich die Kreisstraße K 267 und teilweise Wohnbebauung.  
Im Westen grenzt Gartenland mit anschließender Wohnbebauung an das Gebiet.

Das Gelände fällt von Süden her leicht. Der Hohlweg bildet eine natürliche Grenze.

Eine Schutzzone besteht nicht.

Das Gelände ist nicht bebaut. Es wird landwirtschaftlich und zu einem geringen Teil gärtnerisch, genutzt.

Ein natürliches Wachstum von speziellen Pflanzenarten war durch die landwirtschaftliche Nutzung nicht möglich.

Ein Baumbestand ist im Gartenbereich vorhanden.  
Es sind vor allem Obstbäume ( 18 Stück mit einem Stammumfang größer als 30 cm ) und 6 Nadelbäume vorhanden.

#### .Beschreibung des Maßnahmen aus dem Bebauungsplan

Auf dem Gebiet soll eine Wohnbebauung erfolgen .  
Dazu ist es notwendig, eine Straße mit einseitigem Gehweg zu bauen.  
Die Ver- und Entsorgungsleitungen werden in der Straße verlegt.  
Das anfallende Oberflächenwasser soll größtenteils auf den Grundstücken aufgefangen werden und zur Bewässerung der Gartenflächen dienen.  
Eine geplante Oberflächenentwässerung kann bei starkem Regen Wasser aufnehmen. Dieses wird in den Vorfluter geleitet.

Die Gebiet wird entsprechend des Bedarfes und der Festsetzungen des Bebauungsplanes in einzelne Grundstücksflächen unterteilt.

Entsprechend der Festsetzungen dürfen maximal 40 % der Grundstücksflächen überbaut werden.  
Das heißt, die verbleibenden Flächen werden eingegrünt oder gärtnerisch genutzt.

Es ist festgelegt, daß die Vorgärten eingegrünt werden oder gärtnerisch zu nutzen sind.

Als Einfriedung zur Straße ist eine Hecke möglich.

Die Wege und die Zufahrten, sowie die Stellplätze sind nur mit sickerfähigem Material (z.B. Verbundpflaster) zu befestigen.

#### .Textliche Darstellung der geplanten Maßnahmen

Die vorhandenen Bäume im Planungsbereich müßten gefällt werden.

Kleinere Bäume und Sträucher im Gartenbereich werden durch die Nutzer in den verbleibenden Bereich umgepflanzt.

Der angrenzende Bereich zum Hohlweg kann sich nach Beendigung der landwirtschaftlichen Nutzung auf 5 m Breite als Brachland entwickeln .

Hier kann sich die vorhandene natürliche Vegetation des Hohlweges selbst ausbreiten.

Die Einfriedung zur Straße ist mit einer Hecke möglich.  
Da die Höhe auf 1,00 m festgelegt ist, werden zur Bepflanzung  
nachfolgende Arten empfohlen:

Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Rotdorn	Crataegus laevigata
Weißdorn	Crataegus Laevigata
Schlehe	Prunus spioosa

Die Einfriedung zu den Nachbargrundstücken ist ebenfalls  
als Hecke möglich.

Es sollte eine Abstimmung mit dem jeweiligen Nachbarn über  
die Bepflanzung und die Pflege erfolgen.  
Als Bepflanzungsarten kommen die Sträucher entsprechend  
der beiliegenden Liste in Betracht.

Wird der Vorgarten gärtnerisch genutzt, ist dieser als  
Ziergarten anzulegen.

Auf jedem Grundstück ist für jeden angefangenen 200 m<sup>2</sup>  
ein Laubbaum / Obstbaum zu pflanzen.  
Bei der Artenauswahl dient die beiliegende Liste als  
Grundlage.

Die Bepflanzung mit Obstbäumen sollte nur zur Deckung des  
eigenen Bedarfes sein.

Bei den Eckgrundstücken wird empfohlen, die Seite, die nicht  
als Eingangsseite dient, mit einer Hecke zu bepflanzen.

Mit der teilweise Versiegelung des Geländes durch die  
Bebauung wird der Wasserhaushalt verändert.

Durch die Befestigung der Wege und Stellplätze auf den Grund-  
stücken mit sickerfähigem Material kann ein Teil des Ober-  
flächenwassers sofort versickern.

Hecke

Gollt



A N L A G E 1

Gehölze zur Bepflanzung

Laubbäume

Obstbäume jeder Art

Feldhorn	<i>Acer campestre</i>
Sandbirke	<i>Betula pendula</i>
Rotdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i> var. <i>edulis</i>
Sommerlinde	<i>Tilia platyphyllos</i>

Sträucher/ Hecken

Rotbuche

Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Rotdorn	<i>Crataegus laevigata</i> "Paulii"
Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>

ANLAGE 2  
Bilanzierung des Biotypenpotentials

Grundfläche ca. 23.000 m<sup>2</sup>

Bereich	Fläche in m <sup>2</sup>	Wertfaktor	Wert des Biotypen- potentials
Tabelle 1 – Biotypenpotential - Bestand –			
Acker- u. Gartenfl.	22.250	3	66.750
Brachfläche	750	7	5.250
Zusätzl. Obstbäume 18St x 10 m <sup>2</sup>	180	8	1.440
<b>Summe</b>			<b>73.440</b>

Tabelle 2 – Biotypenpotential – Planung –

Wohnbaufläche –15.600			
40% bebaut	6.240	0	
60% Freifläche	9.360	4	37.440
Verkehrsfläche -Pflaster	2.730	1	2.730
Versorgungsfläche -versiegel	100	0	
Öffentl. Grünfläche	3.820	5	19.100
Brachfläche	750	7	5.250
Anpflanzen von Bäumen und Hecken			
Privatgrundstücke			
78 Bäume x 10 m <sup>2</sup>	780	8	6.240
öffentliche Fläche			
22 Bäume x 10 m <sup>2</sup>	220	8	1.760
Hecke-Spielplatz 64 m x 3 m <sup>2</sup>	192	8	1.536
<b>Summe</b>			<b>74.056</b>
Gegenüberstellung			
Bestand		73.440	
Planung		74.056	

Es kann davon ausgegangen werden, daß eine 40% ige Bebauung der Grundstücke nicht immer ausgeführt wird, damit wird der Anteil der Freiflächen noch größer.



*Kopie und Original Archive über...*

*[Handwritten signature]*  
34

11.4.2000