

## **Begründung zum Bebauungsplan für das Wohngebiet**

### **" Siedlung Ost-Ihletal"**

#### **1. Rechtsgrundlage**

Der Bebauungsplan wird auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) vom 8. Dezember 1986 (BGBl. S.2253), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl.I S.466), in Verbindung mit dem BauGB Maßnahmengesetz in der Fassung vom 28. April 1993 (BGBl. I S.622) und in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken (BauNVO) vom 23.Januar 1990, sowie der Bauordnung (BauO) vom 20.Juli 1990 und der Planzeichenverordnung (PlanzV 90) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 aufgestellt.

## 2. Erläuterung zum Verfahren und zur Durchführung der Planung

Die Firma "DOMIZIL BAU GmbH & Co. KG, Erschließungsgesellschaft Burg" Jasperallee 48, 38102 Braunschweig, beabsichtigt auf den Grundstücken Flurstück 168/4 der Flur 37 und 185 der Flur 47, Gemeinde Stadt Burg, Gemarkung Burg, in einer Größe von ca. 300.000 qm folgendes Wohnungsbauvorhaben durchzuführen:

	835	Wohneinheiten in 2-geschossigen Hausgruppen mit ausgebautem Dachgeschoß
	196	Einzel- und Doppelhäuser oder Hausgruppen ( Reihenhäuser)
ca.	1.900	qm Grundfläche im Planungsfeld WA 0.8 in 2-geschossiger Bauweise für Arztpraxen, Massageinstitut, Apotheke, Drogerie, Restauration u.ä. ( GF=3.465 )
ca.	4.500	qm Grundfläche für die örtliche Nahversorgung wie u.a. SB-Markt mit max. 1.200 qm Bruttogeschoßfläche, Discounter mit 800 qm Bruttogeschoßfläche, Restauration, Geschäftsräume für Dienstleistungsunternehmen u.ä. ( GF=7.545 )

Das für die Bebauung vorgesehene Gelände liegt im Außenbereich und ist ohne städtebauliche Planung nicht bebaubar.

Im Interesse einer geordneten städtebaulichen Entwicklung bedarf es der Aufstellung eines Bauleitplanes.

In ihm sollen die Forderungen nach gesunden Wohnverhältnissen, den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege und eine positive Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes Berücksichtigung finden.

Der Investor bot daher einen Vorhaben- und Erschließungsplan (V + E -Plan) an. Das Verfahren wird als V + E -Plan begonnen. Nach Rücksprache mit dem Regierungspräsidium erfolgt der Änderungsbeschluß zum Bebauungsplan, da eine Genehmigungsfähigkeit nach den gesetzlichen Voraussetzungen eines V + E -Planes nicht gegeben sind und die Darstellung bereits auf den Gesetzesgrundlagen eines Bebauungsplanes erfolgte.

Das Gelände befindet sich im Eigentum der oben angeführten GmbH. Daher ist eine kurzfristige Realisierung der Planung gewährleistet. Da das Verfahren als Vorhaben und Erschließungsplan begonnen wurde, hat der Investor für das Plangebiet bereits vertragliche Bindungen bezüglich der Nutzung von ca. 1/2 der Fläche.

Da nur ein Investor tätig wird, ist die Durchsetzung von städtebaulichen Zielen erleichtert möglich.

Die Gesamtrealisierung ist bis spätestens 1999 vorgesehen, der erste Bauabschnitt soll 1995 fertiggestellt sein.

### **3. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches**

Der Geltungsbereich umfaßt ein ca. 30 ha großes Grundstück. Der räumliche Geltungsbereich kann der Planzeichnung entnommen werden.

Beplant wurden die Flurstücke 167/4 der Flur 37 und Flurstück 185 der Flur 47.

Der Geltungsbereich des Planungsgebietes wird eingegrenzt durch

- \* Norden Ihletal
- \* Osten Fliegergraben
- \* Süden Grabower Landstr.
- \* Westen Grenze zum späteren Bebauungsplan Mischgebiet  
NHT und der Johann-Sebastian-Bach Straße

### **4. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung**

Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist mit der Raumordnungsbehörde, Dezernent für Raumordnung, Schreiben der Bezirksregierung Magdeburg vom 08.04.1993, in seiner raumordnerischen Stellungnahme abgestimmt. Das Vorhaben befindet sich in der Gemarkung Burg, lagegünstig am Stadtrand.

### **5 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Es gibt für die Stadt Burg einen Flächennutzungsplanentwurf. Das Planungsgebiet ist dort als "Wohnbaufläche" ausgewiesen. Der Bebauungsplan "Siedlung Ost-Ihletal" wird gem. § 246a BauGB, vorgezogen.

## **6. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit des Bebauungsplans**

### **6.1. Erfordernis der Planung:**

Die Stadt Burg beabsichtigt neben der Rekonstruktion von Wohnungen auch Flächen auszuweisen, die nach einer Beplanung geeignet sind, dem Wohnungsbedarf und der Bauwilligkeit der Bürger zu entsprechen.

Diese Notwendigkeit ergibt sich aus der Kenntnis der Zahl der Wohnungssuchenden und der Antragstellung auf Eigenheimbauland sowie der Kenntnis, daß Burg als Bundeswehrstandort vorgesehen ist.

Weiterhin läßt die Entwicklung von 120 ha Gewerbefläche die Schlußfolgerung zu, daß Betriebsinhaber und Beschäftigte Interesse an einem Wohnstandort Burg haben dürften. Die Baurechtssicherung ist daher äußerst dringlich und möglichst kurzfristig zu realisieren.

Im Flächennutzungsplanentwurf und auch im Rahmenplan der Stadt wird das Wohngebiet "Siedlung Ost - Ihletal" als eine Entwicklungsfläche für den Wohnungsbau vorgesehen. Die Fläche liegt im Außenbereich und ist daher erst nach einer Überplanung bebaubar.

Aufgabe und Ziel der Planung ist es, die Belange der Gemeinschafts- und Individualinteressen in ein ausgewogenes Verhältnis zu bringen. D.h., es ist ein Ausgleich zwischen einer optimalen Grundstücksausnutzung und den Beschränkungen zu finden, die das Grundstück durch seine Lage und Beschaffenheit, sowie Einbettung in die Landschaft und seine Zuordnung zur Stadt Burg erfordert.

Sie schafft damit auch die Voraussetzung zu einer, den modernen Lebensbedingungen entsprechenden Nutzungsmöglichkeit, und darüberhinaus durch die Ausbildung von Gewerbeeinheiten für die örtliche Nahversorgung auch Arbeitsplätze.

Die Durchführung des Vorhabens ist aus folgenden Gründen im öffentlichen Interesse dringlich: Einmal aus Gründen eines festgestellten, akuten Wohnungsfehlbedarfes in der Stadt Burg in einer Größenordnung von 600 Wohneinheiten, zum anderen wegen des von der Verwaltung prognostizierten Bevölkerungszuwachses in den nächsten 10 Jahren von 26.000 auf 35.000 Einwohner.

Darüberhinaus sind die geänderten Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die gestiegenen Anforderungen an gesunden, modernen Wohnverhältnissen, sowie das Interesse an Eigentumsbildung in breiten Schichten der Bevölkerung zu berücksichtigen.

Aus den vorgelegten Gründen muß im öffentlichen Interesse, sowie der öffentlich-rechtlichen Daseinsvorsorge zügig Bauland geschaffen werden.

## 6.2 .Städtebauliche Ziele

Das Bauvorhaben ermöglicht eine harmonische Weiterentwicklung der Stadt Burg und bietet die stadtplanerische Chance intensiver Flächenausnutzung mit dem Ziel, einen charakteristischen Stadtteil zu schaffen.

**Auf der Planungsgrundlage sollen Nutzungsbereiche wie**

- \* **naturverbundenes Wohnen im Einzel, Doppel- und Reihenhausbereich**
  
- \* **Sonderwohnformen (Altenheim, Kindergarten)**
  
- \* **Individuelles Wohnen in den Planungsfeldern WA 0.22 und WA 0.23**
  
- \* **Nahversorgung in den Planungsfelder WA 0.8 und WA 0.9**

als räumlich-zeitlich geordnete Planungs- und Realisierungsabschnitte eines Stadtteiles Burg in unverwechselbarer Stadt- und Baukultur entstehen.

Im Planungsbereich der Planungsfelder sind vorgesehen:

Flächenaufteilung und Ausgleichsflächen:

<b>Kennung WA</b>	<b>Grundstücksgröße</b> in Quadratmeter	<b>WE</b>	<b>GR</b>	<b>GF</b>
0.1	16.995	160	6.200	8.500
0.2	15.360	160	5.530	7.680
0.3	8.180	65	2.900	4.100
0.4	15.610	160	5.620	7.800
0.5	16.034	160	5.770	8.000
0.6	8.327	65	3.000	4.165
0.7	11.740	65	1.950	4.680
<b>Zwischensumme</b>	<b>92.246</b>	<b>835</b>	<b>30.970</b>	<b>44.925</b>
0.8	7.220	--	1.950	3.465
0.9	15.720	--	4.500	7.545
<b>Zwischensumme</b>	<b>22.940</b>	<b>--</b>	<b>6.490</b>	<b>11.010</b>

0.10	9.960	20	3.885	4.950
0.11	13.360	33	4.430	5.340
0.12	10.315	20	2.640	3.300
0.13	3.750	15	1.460	1.875
0.14	2.630	11	1.025	1.315
0.15	2.630	7	1.025	1.315
0.16	2.885	13	1.125	1.420
0.17	8.320	18	3.245	4.160
0.18	11.470	21	4.475	5.725
0.19	5.525	16	2.155	3.700
0.20	2.254	8	800	1.270
0.21	2.345	6	915	1.150

**Zwischensumme 75.444 188 27.180 35.520**

0.22	Wasserfläche	4	960	1.170
0.23	Wasserfläche	4	960	1.170

**Zwischensumme 8 1.920 2.340**

190.630 1.031 66.560 93.795

<b>Grün-und Wasserflächen</b>	<b>20.000</b>		
<b>Grünfläche/Park</b>	<b>22.950*</b>	*	<b>Ihletal</b>
<b>Grünfläche/Park</b>	<b>19.000*</b>	*	<b>Ihletal</b>
<b>Grünfläche</b>	<b>9.388*</b>	*	<b>Fliegegarben</b>
<b>Grünfläche/Anger</b>	<b>7.020</b>		
<b>Straßen/Wege</b>	<b>30.000</b>		
<b>Grünstreifen,</b>	<b>3.892*</b>	*	<b>Grabower Landstr.</b>

---

**Gesamtflächen/qm: 302.880 qm 1.031 WE 66.560 GR 93.795 GF**

**- Leitbild für ein städtebaulich-architektonisches naturverbundenes Konzept**

- \* **ökologisch und naturverbundenes Wohnbaukonzept**
- \* **umweltfreundliche, instandsetzungsfreundliche, recyclingorientierte bauliche Strukturen und Baumaterialien**
- \* **biologisch vertretbar orientierte Wohnformen, naturnahe Wohnformen**
- \* **bewohnergerechte Wohn- und Eigentumsformen**
- \* **Bauen und Wohnen in der Gruppe**
- \* **Priorität für Fußgänger, Kinder und Alte vor dem Fahrverkehr**
- \* **verkehrsberuhigte Bereiche des Wohngebietes**

Dies schließt zugleich die Sicherung von sozialorientierten Wohnungen für junge Familien, Alleinstehende, ältere Bewohner sowie kinder- und frauengerechte Wohnungsangebote ein.

**- Bauflächen:**

Ausweisung der Baulandflächen als WA-Gebiet gem. § 4 BauNVO

Darstellung von Grün-Park- und Erholungsflächen, gem § 9, Abs. 15 BauGB ff.

## 6.3 Grünordnerische Ziele

### - Der Naturraum und Stadtraum

Die umgebenden Naturräume im Norden sollen, nach Wünschen der Stadt Burg, als Schutzgebiet erhalten bleiben. Dieser, an das Baufeld angrenzende Naturraum, ist ökologisch weitgehend ausgeglichen und intakt. Die an das Planungsgebiet angrenzende reiche und reizvolle Landschaft des Ihletales, gibt der Stadt Burg eine zusätzliche Anziehungskraft, Umfeld und Freizeitwert.

- \* Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft. Diese Maßnahmen werden in die Planung übernommen und dort detailliert dargestellt.
- \* Flächennutzung im erträglichen Maß durch Bebauungsverdichtung in ausgewählten Bereichen im Kontrast zu organischen Freiraum-Bereichen.
- \* Charakter der Bebauung als geschlossene, halbgeschlossene wie auch offene Bebauungsstrukturen

### - Umweltverträglichkeit:

Ein Eingriff in die Natur findet statt; dieser ist jedoch gering, weil die vorherige intensive Beackerung des Bodens keinen bevorzugten Lebensraum für die Natur darstellte. Die vorhandenen Grüngebiete werden durch das Bauvorhaben nicht betroffen sondern erhalten, sodaß in diesem Bereich kein Eingriff in die Natur stattfindet.

Durch die intensive Begrünung, parkähnliche Bepflanzung und Schaffung neuer Wasserflächen auf dem übrigen Teil des Grundstückes wird ein neuer, höherwertiger Lebensraum für die Natur geschaffen. Somit wird die jetzt bestehende Ackerfläche für den Lebensraum der Natur erheblich verbessert.



Da die jetzt landwirtschaftlich genutzte Fläche ausschließlich Wohnungsbauvorhaben zugeführt werden soll, umweltbelastende und störende Gewerbebetriebe ausgeschlossen sind, die Wasserwirtschaft entsprechend den Regeln der Technik ausgebaut wird, die Abfallwirtschaft sichergestellt ist, die für die Bauvorhaben, für Wege, Strassen, Plätze benötigten Flächen durch Ausgleichmaßnahmen auf dem Grundstück selbst in Form von umfangreichen Anpflanzungen und Durchgrünungen, Anlage einer Parklandschaft gestaltet wird, ist aufgrund der getroffenen Maßnahmen und Festsetzungen eine Umweltverträglichkeitsprüfung entbehrlich.

## 6.4- Erschließung

Äußere Erschließung durch Anbindung an die Grabower Landstraße mit Linksabbieger.

Darstellung eines Sichtdreieckes, Haltestellen beidseitig für den öffentlichen Personen-Nahverkehr.

Innere Erschließungsstraßen ringförmig mit abgehenden Wohntraßen gemäß Regelausbau.

Einrichten von öffentlichen Parkplätzen , Nachweis der notwendigen Stellplatzflächen im Mittelbereich, im Einfamilienhausbereich sind Stellplätze auf den Grundstücken vorgesehen.

### - Versorgung-Entsorgung:

Die vorh. Überland-Gasleitung wird vor Baubeginn in den östlichen Grünbereich umverlegt, daher ist die Beachtung im Rahmen der Bebauung nicht notwendig.

Wasser-, Abwasser- und Regenwasserleitungen werden innerhalb des Straßenkörpers in Abstimmung mit den zuständigen Versorgungsträgern verlegt.

Entsprechendes gilt für Leitungen der Stromversorgung, der Telecom, TV-Kabel.

Versorgungsflächen für Transformatorenstation und Pumpen, Feuerschutz-Löschwasserversorgung durch Hydranten.

Anschluß Abwasser ca. 300 m östlich an der Ihle bei einer vorhandenen Pumpstation.

Anschluß Strom durch eine neu zu legenden Ringleitung vom Anschlußpunkt bei der NHT bis zur Ortschaft Gütter. Es sind im Planungsgebiet insgesamt 4 Trafostationen vorgesehen.

Trinkwasseranschluß an der Grabower Landstr. in ca. 300 m Entfernung in westlicher Richtung.

Gasversorgung vorhanden bis an die zur Siedlung führende Joh. Seb. Bach Straße in ca. 200 m Entfernung in westlicher Richtung.

**- Kostenschätzung**

Eine überschlägliche Kostenermittlung ergibt folgende Erschließungskosten ohne private Erschließungsstraßen. Fahr-, Geh- und Leitungsrechte werden als Baulast im Bereich der privaten Straßen eingetragen.

*	Straßen	DM	3.275.000,00
*	Kanalisation	DM	2.120.000,00
	Umverlegung Gas	DM	600.000,00
*	Wasserversorgung	DM	280.000,00
*	Stromversorgung	DM	530.000,00
*	Wasser/Grünflächen	DM	490.000,00
*	Planung	DM	396.000,00
<hr/>			
	Gesamtkosten einschl. MWST	DM	7.691.000,00
	<b>Aufgerundet</b>	<b>DM</b>	<b>7.700.000,00</b>
=====			

Die Kosten für die Erschließung übernimmt der Vorhabenträger.

Der o.g. Vorhabenträger hat sich in einem städtebaulichen Vertrag verpflichtet , den Bebauungsplan bis zum 31.12.1999 zu verwirklichen.

## **7. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplans**

### **7.1 Art der baulichen Nutzung**

Das Baugebiet ist als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Damit bindet es harmonisch an das im Westen vorhandene allgemeine Wohngebiet an. Die Festsetzung gewährleistet, daß nur dem Wohnen verträgliche Nutzungen erlaubt sind.

Die ausnahmsweise Zulässigkeit von Tankstellen wurde ausgeschlossen, da die Stadt Burg ausreichend versorgt ist und eine an der Grabower Landstraße liegende Tankstelle die nahe Versorgung übernehmen kann.

### **7.2 Maß der baulichen Nutzung**

Für das Maß der baulichen Nutzung wurde eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Durch das ausgewogene Verhältnis von Baufläche zur zu begrünenden Fläche erfüllt die Festsetzung die Forderung nach gesunden Wohnverhältnissen.

In den Baufeldern 08 und 09 ist die Grundflächenzahl mit 0,5 angegeben. Hier befinden sich die in einem Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sowie die das Wohnen störenden allgemein zulässigen Nutzungen. Eine Überschreitung der Grundflächenzahl gem. § 19 (4) ist in beiden Baufeldern gestattet. Die auftretende Lärmbelastung entsteht somit angrenzend an eine öffentliche Straße. Der Verkehr bleibt im Randgebiet und nur für die Wohnnutzung und die beiden Nutzungen in Bereich des Rückhaltebeckens entstehen Verkehre innerhalb des Plangebietes.

Zugleich schirmt dieser Nutzungsriegel das hinter liegende Wohngebiet auch gegen den vorhandenen Straßenlärm ab.

Die Geschoßflächenzahl garantiert die durchsetzung des Gestaltungsmodells. So sind im hinteren Bereich zum Park eingeschossige Eigenheime zulässig, die nicht mehr als 2 Wohneinheiten aufweisen dürfen.. Die Festlegung der Geschoßflächenzahl ist geeignet, einem erhöhten Ausbaubestrebem entgegenzuwirken. Somit kann verhindert werden, daß im Dachgeschossen Vollgeschosse entstehen. Somit dient die Festsetzung der Geschossigkeit diesem Gestaltungsziel und zugleich der Einschränkung der Anliegerverkehre.

Im mittleren Feld wird durch eine versetzt angeordnete zweigeschossige Bebauung ein höherbebauter Bereich eingeordnet, der die vorhandene Topographie verdeutlicht, jedoch den Charakter einer Dorfbauung nicht zerstört.

**Im Bereich der Planungsfelder sind vorgesehen: ( GRZ =0,4 , GFZ = 0,5)**

Kennung WA	Grundstücksgröße	WE	GR	GF
0.1	16.995	160	6.200	8.500
0.2	15.360	160	5.530	7.680
0.3	8.180	65	2.900	4.100
0.4	15.610	160	5.620	7.800
0.5	16.034	160	5.770	8.000
0.6	8.327	65	3.000	4.165
0.7	11.740	65	1.950	4.680
Zwischensumme	92.246	835	30.970	44.925
0.8	7.220	--	1.950	3.465
0.9	15.720	--	4.500	7.545
Zwischensumme	22.940	--	6.490	11.010
0.10	9.960	20	3.885	4.950
0.11	13.360	33	4.430	5.340
0.12	10.315	20	2.640	3.300
0.13	3.750	15	1.460	1.875
0.14	2.630	11	1.025	1.315
0.15	2.630	7	1.025	1.315
0.16	2.885	13	1.125	1.420
0.17	8.320	18	3.245	4.160
0.18	11.470	21	4.475	5.725
0.19	5.525	16	2.155	3.700
0.20	2.254	8	800	1.270
0.21	2.345	6	915	1.150
Zwischensumme	75.444	188	27.180	35.520

0.22	Wasserfläche	4	960	1.170
0.23	Wasserfläche	4	960	1.170
Zwischensumme		8	1.920	2.340

190.630      1.031      66.560 GR      93.795GF

Grün- und Wasserflächen	20.000	
Grünfläche Ihle	22.950	
Grünfläche Ihle	19.000	
Grünfläche Graben*	9.388	*Fliegergraben
Grünfläche/Anger	7.020	
Straßen/Wege	30.000	
Grünstreifen Straße*	3.892	*Grabower Landstraße

**Gesamtflächen/qm: 302.880 qm      1.031 WE      66.560 GR      93.795 GF**

#### **Festsetzungen im Planungsgebiet:**

##### **WA 0.1:**

Gehörend zum 1. Bauabschnitt des Gesamtvorhabens mit insgesamt 160 Wohneinheiten. Grundstückgröße 16.995 qm, Grundfläche 6.200 qm, Geschoßfläche 8.500 qm. Mittlere Wohnungsgröße 52 qm.

##### Art der baulichen Nutzung:

Das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung ist nach § 17 BauBNVO festgelegt. Diese Obergrenzen werden unterschritten. Parkplätze und Zuwegungen werden auf die Grundflächenzahl angerechnet.

Gem. § 22 Abs. 4 BauNVO ist eine offene Bebauung mit einer max.. Länge von 50,00 m Bauweise vorgesehen. Überschreitungen der Gebäudelänge von 50,00 sind zugelassen.

**WA 0.2:**

Wohnungsbauvorhaben mit insgesamt 160 Wohneinheiten. Grundstücksgröße 15.360 qm.  
Grundfläche 5.530 qm, Geschoßfläche 7.680 qm.

Art der baulichen Nutzung: wie 0.1

**WA 0.3:**

Wohnungsbauvorhaben mit insgesamt 65 Wohneinheiten. Grundstücksgröße 8.180 qm,  
Grundfläche 2.900 qm, Geschoßfläche 4.100 qm.

Art der baulichen Nutzung: wie 0.1

**WA 0.4:**

Wohnungsbauvorhaben mit insgesamt 160 Wohneinheiten. Grundstücksgröße 15.610 qm,  
Grundfläche 5.620 qm. Geschoßfläche 7.800 qm.

Art der baulichen Nutzung: wie 0.1

**WA 0.5:**

Wohnungsbauvorhaben mit insgesamt 160 Wohneinheiten. Grundstücksgröße 16.034 qm.  
Grundfläche 5.770 qm, Geschoßfläche 8.000 qm.

Art der baulichen Nutzung: wie 0.1

**WA 0.6:**

Wohnungsbauvorhaben mit insgesamt 65 Wohneinheiten. Grundstücksgröße 8.330 qm.  
Grundfläche 3.000 qm, Geschoßfläche 4.165 qm.

Art der baulichen Nutzung: wie 0.1

**WA 0.7:**

Wohnungsbauvorhaben mit insgesamt 65 Wohneinheiten. Grundstücksgröße 11.740 qm. Grundfläche 1.950 qm, Geschoßfläche 4.680 qm.

Art der baulichen Nutzung: wie 0.1

**WA 0.8:**

Gebäude für die Einrichtungen eines Seniorenheimes + Kindergarten, Räume für freie Berufe mit einer Bruttogrundfläche GR= 1.950 qm, Bruttogeschoßfläche GF = 3.465 qm.

Art der baulichen Nutzung: wie 0.1

**WA 0.9:**

Gewerbeeinheiten für die Nahversorgung als SB-Markt mit 1.200 qm BG-Fläche, Discounter mit 800 qm BG-Fläche, Arztpraxen, Massageinstitut, Apotheke, Drogerie, Restaurationsbetriebe, Steuerberater, Bank, Post Bruttogrundfläche GR = 4.500 qm, Bruttogeschoßfläche GR = 7.545 qm.

Art der baulichen Nutzung: wie 0.1

**WA 0.10:**

Gebiet mit Hausgruppen (Reihenhäuser) als eingeschossige Bauvorhaben. Fassaden und bauliche Gestaltung wie 0.1. Gebiet mit insgesamt 20 Einheiten. Grundfläche GRZ = 3.885, Geschoßfläche = 4.950 qm.

Art der baulichen Nutzung:

Das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung ist nach § 17 BauNVO festgelegt. Die Obergrenzen werden unterschritten.



**WA 0.11:**

Gebiet mit Hausgruppen ( Reihenhäuser ) als eingeschossige Bauvorhaben. Fassaden und bauliche Gestaltung wie 0.1. Gebiet mit insgesamt 33 Einheiten. Grundflächel GR = 4.430, Geschoßfläche GF = 5.430 qm.

Art der baulichen Nutzung: wie 0.10

**WA 0.12:**

Gebiet mit Einzel- und Doppelhäuser als eingeschossige Bauvorhaben. Fassaden und bauliche Gestaltung wie 0.1. Gebiet mit 20 Wohneinheiten. Grundfläche GR = 2.640, Geschoßflächel GF= 3.300.

Art der baulichen Nutzung: wie 0.10

**WA 0.13:**

Gebiet mit 6 Stück Einzel- oder Doppelhäuser, sowie zweier Hausgruppen mit je 3 Wohneinheiten. Fassaden und bauliche Gestaltung wie 0.1. Gebiet mit 15 Wohneinheiten. Grundfläche GR = 1.460, Geschoßfläche GF= 1.875.

Art der baulichen Nutzung: wie 0.10

**WA 0.14:**

Gebiet mit Einzel- und Doppelhäuser. Fassaden und bauliche Gestaltung wie 0.1. Gebiet mit 11 Wohneinheiten. Grundfläche GR= 1.025, Geschoßfläche GF= 1.315.

Art der baulichen Nutzung: wie 0.10

**WA 0.15:**

Gebiet mit Einzel- und Doppelhäuser. Fassaden und bauliche Gestaltung wie 0.1. Gebiet mit 7 Wohneinheiten. Grundfläche GR= 1.025, Geschoßfläche GF=1.315.

Art der baulichen Nutzung: wie 0.10

**WA 0.16:**

Gebiet mit 2 Doppelhäuser und 3 Hausgruppen mit jeweils 3 Wohneinheiten. Fassaden und bauliche Gestaltung wie 0.1. Gebiet mit 13 Wohneinheiten. Grundfläche GR=1.125, Geschoßfläche GF=1.420.

Art der baulichen Nutzung: wie 0.10

**WA 0.17:**

Gebiet mit 3 Doppelhäuser und 4 Hausgruppen mit jeweils 3 Wohneinheiten. Fassaden und bauliche Gestaltung wie 0.1. Gebiet mit 18 Wohneinheiten. Grundfläche GR= 3.245, Geschoßfläche GF= 4.160.

Art der baulichen Nutzung: wie 0.10

**WA 0.18:**

Gebiet mit einem Einzelhaus, 8 Doppelhäuser und einer Hausgruppe mit 4 Einheiten. Fassaden und bauliche Gestaltung wie 0.1. Je Einheit sind max 2 Wohnungen zulässig. Insgesamt 21 (42) Wohneinheiten. Grundfläche GR= 4.475, Geschoßfläche GF= 5.725.

Art der baulichen Nutzung: wie 0.10

**WA 0.19:**

Gebiet mit 2 Doppelhäuser und 4 Hausgruppen mit je 3 Wohneinheiten. Fassaden und bauliche Gestaltung wie 0.1. Je Einheit sind max. 2 Wohnungen zulässig. Insgesamt 16 (32) Wohneinheiten. Grundfläche GR= 2.155, Geschoßfläche GF= 3.700.

Art der baulichen Nutzung: wie 0.10

**WA 0.20:**

Gebiet mit 4 Stück Doppelhäuser. Fassaden und bauliche Gestaltung wie 0.1. Je Einheit sind max 2 Wohnungen zulässig. Insgesamt 8 ( 16 ) Wohneinheiten. Grundfläche GR= 880 qm. Geschoßfläche GF = 1.270 qm.

Art der baulichen Nutzung: wie 0.10

**WA 0.21:**

Gebiet mit 3 Stück Doppelhäuser. Fassaden und bauliche Gestaltung wie 0.1. Je Einheit sind max. 2 Wohnungen zulässig. Insgesamt 6 ( 12 ) Wohneinheiten. Grundfläche GR = 915 qm, Geschoßfläche GF= 1.150 qm.

Art der baulichen Nutzung: wie 0.10

**WA 0.22:**

Gebiet mit 4 ( 8 ) Stück Wohnungen in einer Bruttogrundfläche GR= 960 qm, Bruttogeschoßfläche GF= 1.170 qm. Gebäude mit Satteldächer, kein mittiger First. Eindeckung mit roten Doppelfalzziegel. Kleinere Dacheinschnitte und Dachgaupen bis 1,50 m. Dachüberstände bis 45 cm möglich. Anlagen zur Sonnenenergie zulässig. Fassade überwiegend aus Holz und/oder Zinkblech. Ausführung der Gesamtkonstruktion in Holz, teilweise Fachwerk. Farbgebung in hell bis hellgrau.

**WA 0.23:**

Gebiet mit 4 Stück Wohnungen mit einer Bruttogeschoßfläche von 400 qm. Flächen im Erdgeschoß als Verkaufsräume für Besucher, Eisdiele, Bierbar, Andenken, Maritime-Souvenirs.

Bauliche Ausführung: wie 0.22

### **7.3 Bauweise, Baulinie, Baugrenze**

Die Festsetzungen geben die Bauflächenlage vor, damit das Städtebauliche Bild des Gesamtkomplexes durchgesetzt werden kann. So bringt die Festsetzung der abweichenden Bauweise in Verbindung mit der Angabe der Baugrenzen bzw. Baulinien erst die Gestaltung der hofähnlichen Wohnstruktur. Eigenheime und Reihenhäuser werden in ihren maximalen Dimensionen definiert und die zulässige Bebauung je Baufeld benannt.

### **7.4 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

#### **Baukörper**

Die Neubauten sollen den Charakter eines neuen Dorfes erhalten. Die besonderen topographischen Bedingungen im Planungsgebiet, sind funktionell und gestalterisch in den Planungsgebieten zu nutzen.

Für die Hauptgebäude sind überwiegend Satteldächer mit mittigem First vorgesehen. Die Dachneigung soll 35° bis 51° betragen. Es sollen rote oder dunkelbraune Doppelfalzziegel zur Anwendung kommen. Damit werden in Burg vorherrschende Bebauungsmerkmale auch in dem neu geplanten Wohngebiet verwendet.

Dachaufbauten und Dachbelichtungen dürfen die zulässigen Dachformen nicht verunstalten; Dacheinschnitte sind zulässig. Dachaufbauten und Dachbelichtungen sind in Lage und Größe aufeinander abzustimmen. Damit wird dem Wunsch nach individueller Gestaltung und günstiger Dachraumauslichtung Rechnung getragen.

Dachgauben sollen nur als stehende Gauben bis zu einer Breite von 1,50 m zulässig sein. Dadurch kann die Wohnqualität erheblich gesteigert werden, da der Dachraum optimaler genutzt werden kann.

Die traufseitigen Dachüberstände der Wohngebäude dürfen höchstens 45 cm betragen. Dacheindeckungsmaterialien sollen aus roten S-Pfannen, roten und rotbraunen Doppel-S-Pfannen bestehen.

Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie sind zulässig.

Als Fassadenmaterial sind verputzte Mauerwerks- oder heimische Klinker zulässig. Für untergeordnete Bauteile sind Sichtbeton oder Holzschalungen zugelassen.

Die Farbgebung geschlämmter, verputzter Flächen oder Verkleidungen muß in weiß oder aufgehellten Pastelltönen erfolgen.

Alle nicht als Festsetzung formulierten Ziele werden vom Investor garantiert, der die Gesamtbebauung nach einheitlichen Grundsätzen realisiert.

#### **Einfriedungen:**

Zur Einfriedung der Grundstücke sollen keine Mauern, mit Ausnahme für Sichtabgrenzung z.B. für Mülltonnen, und zur Sichtseite auch keine Maschendrahtzäune erlaubt sein. Begründete Ausnahmen können zugelassen werden.

#### **Lärmschutz:**

Es wird in Sachen Lärmschutz eine abgestufte Zwischenbebauung von der vorhandenen Gewerbefläche ( NHT) bis zur Grenze des Bebauungsplanes über einen noch aufzustellenden Bebauungsplan geben, der im Bereich der Grabower Landstr. bis zum jetzt geplanten Baufeld WA 0.1 ein Mischgebiet vorsieht. Im unteren Teil des Planes - zur Grabower Landstr - befindet sich die geplante Versorgungseinheit, bei dem ein Immisionsschutz nicht erforderlich ist. Die Wohngebäude im Planungsabschnitt WA 0.1 haben nicht die vorgeschriebenen Abstände von 200 m zum Gewerbegebiet, so daß hier Sondermaßnahmen zum Lärmschutz durch Lärmschutzfenster an den zum Gewerbegebiet hinzeigenden Wohnräumen erforderlich sind.

## **7.5 Verkehrsflächen, Wege- und Leitungsrechte**

Der Bebauungsplan muß die notwendigen Flächen für eine geordnete Verkehrserschließung der festgesetzten Grundstücke des "Allgemeinen Wohngebietes" sichern. Die Straßen werden kosten- und lastenfrei übergeben. Dieses wird in einem besonderen Vertrag geregelt. Die vorhandene Überlandleitung Gas wird in den östlichen Grundstücksbereich umverlegt. Der alte Verlauf der Gasleitung und die neue Leitungsführung sind in der Planung berücksichtigt worden, ebenso der aus sicherheitstechnischen Gründen zu gewährleistende Abstand.

### **Anbindung des Geltungsbereiches:**

Neuer Abzweiger von der Grabower Landstr. im Bereich der bestehenden Zufahrt in das geplante Erschließungsgebiet.

Zusätzliche Zu- und Ausfahrt zwischen dem Planungsgebiet "WA 0.19" und "WA 0.20".

Wohnsammelstraße - Hauptstraße A und Hauptstraße B- für die verkehrsmäßige Erschließung des Gesamtwohngebietes. Zusätzliche Wohnstraßen E als "verkehrsberuhigte Straßen" im Bereich der Einzel- und Doppelhäuser, sowie der eingeschossigen Hausgruppen (Reihenhäuser).

Erschließungsstraße C für Anlieferung zu den Gewerbeeinheiten und Parkplätzen der Kunden. Ausfahrtstraße D für Liefer- und Kundenverkehr.

Private, nicht der Gemeinde zu übereignende Wohnstraßen als Zufahrten zu den privaten Stellplätzen und den Wohnungseingängen, werden im Wege der Baulasten mit Geh-, Fahr und Leitungsrechten belegt. Diese sind, gleichzeitig im Bedarfsfalle, sowohl von der Feuerwehr wie auch für Krankentransporte zu nutzen sind.

### **Verkehrerschließung:**

Das gesamte Bebauungsgebiet wird von der Grabower Landstraße aus erschlossen. Die Hauptsammelstraßen münden am Höhenpunkt + 48,00 NN in die Grabower Landstr. ein; sie ist mit einer Fahrbahnbreite von 4,00 m + 2 x 1,25 m als Fahrbahn mit heran-zuziehenden Radweg von je 1,25 m Breite für V-max von 30 km/h ausgelegt. Die Straße weist ein max. Quergefälle von 2,5 % aus.

Eine weitere Erschließungsstraße mit einer Fahrbahnbreite von 4,50 m und V max 30 km/h mündet im Höhenpunkt 51,00 NN zur Johann-Sebastian-Bach Straße. Sie ist hauptsächlich für Aus- und Zufahrten in Notfällen gedacht.

Die Hauptsammelstraßen werden beidseitig mit einem Sicherheitsstreifen sowie einem Gehweg versehen; sie erhalten einseitig zum Allgemeinen Wohngebiet einen Radweg.

### **Flächen für Wasserwirtschaft und unterirdische Leitungen**

Für eine schadlose Abführung des Oberflächenwassers aus dem Planungsgebiet ist eine ca. 20.000 qm große Ersatzfläche geplant, die geeignet ist, alle anfallenden Wasser aufzunehmen. Diese Fläche wird als Grün- und Wasserfläche eine bewegte Gestaltung erhalten, die sowohl Feuchtbereiche als auch Strauch- und Wiesenbereiche sowie prägende Einzelbäume zur Gestaltung aufweist. Ein Regenrückhaltebecken ist in der gesamten Größe von 20 000 qm nicht notwendig, daher ist ein Eingriff in das anliegende NG nicht notwendig. Eine detaillierte Aussage über die notwendigen Größenordnungen wird im Erschließungsprojekt nachgewiesen.

Die Überland-Gasleitung wird vor Beginn der Baumaßnahme in den östlichen Grundstücksteil verlegt. Die konkrete Lage inklusive der notwendigen Abstandsflächen ist in dem Bebauungsplan eingezeichnet.

## **7.6. Grünflächen und Maßnahmen zur Pflege und zur Entwicklung sowie zum Schutz von Natur und Landschaft**

### **Der Naturraum und Stadtraum**

Die umgebenden Naturräume im Norden sollen, nach Wünschen der Stadt Burg, als Schutzgebiet erhalten bleiben. Dieser, an das Baufeld angrenzende Naturraum, ist ökologisch weitgehend ausgeglichen und intakt. Die an das Planungsgebiet angrenzende reiche und reizvolle Landschaft des Ihletaales, gibt der Stadt Burg eine zusätzliche Anziehungskraft, Umfeld und Freizeitwert.

### **Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**

Das Gesamtplanungsgebiet soll als naturnaher, städtischer Bereich als Bindeglied zwischen dem gewachsenen Stadtgefüge und dem offenen Landschaftsraum, ein gartenarchitektonisch unverwechselbares Gepräge in seiner Gesamtheit mit differenzierten räumlichen Qualitäten erhalten. In ihr sind die Belange öffentlicher Freiräume, halböffentliche Übergangsbereiche sowie die Grundstücksgestaltungen und deren Gestaltungsspielräume festzulegen.

Die Eingrünung von Stellplätzen für den ruhenden Verkehr kommt besonderer Bedeutung zu, als Bezugsgröße für die Anpflanzung eines Baumes sind 7 Stellplätze gewählt. Eine hohe standortbetonte Artenwahl und Vielfalt soll das Image des Stadtteiles " Siedlung Ost-Ihletal" mitbestimmen.

- ~ Eine sinnvolle Begrünung liegt sowohl im Interesse der Bauherren als auch der Stadt Burg. Um eine Einheitlichkeit in der Grüngestaltung durchzusetzen, sollen Anpflanzgebote für Teile privat zu nutzender Grundstücke, entsprechend den unterschiedlichen Wohnformen, in der Variantenbreite entwickelt werden.



## 8. Auswirkungen der Planung

Die vorgelegte Planung vergrößert den Innenbereich in Richtung Osten. Damit wächst Burg auf seinen Ortsteil Gütter zu. Durch die Ansiedlung entstehen ca. 1000 Wohneinheiten, eine Anzahl, die geeignet ist, den derzeitigen Wohnungssuchenden sowohl einen Bauplatz zur Verfügung zu stellen als auch Miet und Eigentumswohnungen anzubieten.

### Flächenbilanz

Grün-und Wasserflächen	20.000		
Grünfläche Ihle	22.950		
Grünfläche Ihle	19.000		
Grünfläche Graben*	9.388		*Fliegergraben
Grünfläche/Anger	7.020		
Straßen/Wege	30.000		
Grünstreifen Straße*	3.892		*Grabower Landstraße

---

**Gesamtfächen/qm: 302.880 qm      1.031 WE      66.560 GR      93.795 GF**

## 9. Textliche Festsetzungen

Die textlichen Festsetzungen sind dem Teil B der Satzung zum Bebauungsplan "Siedlung Ost- Ihletal" zu entnehmen.