

WOHNPARK GÜSTEN

1.0 ERLÄUTERUNG DER GEPLANTEN BEBAUUNG

1.1 Notwendigkeit der Planaufstellung, Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplanes

Grundlage der Planaufstellung sind gem. §1 Abs.3 und § 10 des Bau-GB die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke, sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes. Ursprungsgedanke zur Realisierung des Wohnparkes ist der Bedarf an Wohnraum als Miet- und Eigentum in der Stadt Güsten und ihrer Region.

Zur Schaffung eines attraktiven Wohnraumes wurde dem vorliegenden Bauplan durch die Stadt Güsten in einer Stadtverordnetenversammlung positiv zugestimmt.

Das Baugelände befindet sich in einer günstigen geographischen Lage am südlichen Stadtrand der Stadt Güsten. Die Entfernung zur Stadtmitte beläuft sich auf ca. 500 m bis zum Rathaus und den sich dort ebenfalls befindenden schulischen Einrichtungen.

Das Ziel dieser Baumaßnahme ist die Schaffung von Wohnraum, um einer Abwanderung von jungen Familien vorzubeugen. Ebenso wird die Bevölkerungsstruktur verbessert, da ein großes Bauinteresse auch aus den jeweils 10 km entfernten Städten Staßfurt, Bernburg und Aschersleben zu verzeichnen ist.

Infolge des Bauvolumens werden Arbeitsplätze in der Region geschaffen bzw. gesichert.

Die Bebauung des Gebietes sieht Einfamilien- und Doppelhäuser sowie Mehrfamilienhäuser vor.

Zur Erschließung des Wohngebietes werden folgende Maßnahmen ausgeführt:

- Straßen- und Wegebau einschl. öffentlicher Parkplatzflächen
- Schmutzwasserkanal
- Trinkwasserleitung
- Erdkabel für Elektroenergie
- Erdgasleitung
- Telefonleitung
- Straßenbeleuchtung
- Spielplätze auf den Grundstücken

Das zu bebauende Gelände wurde in der Vergangenheit z.T. als Garten sowie als Betriebsstätte des Kreisbau Staßfurt mit einer Schreinerei genutzt.

Altlasten sind auf diesem Grundstück nicht zu verzeichnen.

Das Wohngebiet wird begrenzt durch :

- im Norden : Wohnbebauung am Hospitalplatz und Rosenthal (Straße)
- im Westen : Wohnbebauung an der Hallerschen Straße
- im Süden : Wohnbebauung an der Osmarslebener Gasse sowie Ackerfläche an der Osmarslebener Strasse
- im Osten : landwirtschaftliche Nutzfläche mit Nutzung als Hundesportplatz

1.2. Maße der baulichen Nutzung und Bauweise

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Baugrenzen und deren Grenzabstand definiert.

Der Charakter der Stadt Güsten wird durch die ein- und zweigeschossigen Einfamilien- und Doppelhäuser sowie durch die zweigeschossigen Mehrfamilienhäuser mit ausgebautem Dachgeschoß gewahrt.

Die Geschosshöhe beträgt maximal 3 Meter.

Als Dächer werden Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 25° und maximal 49° errichtet.



1.3. Verkehrstechnische Erschließung

Das Wohngebiet soll verkehrstechnisch durch zwei Ein- und Ausfahrten erschlossen werden, wovon jeweils eine in die Osmarslebener Gasse und eine in die Osmarslebener Straße führt.

Aus der Stadtmitte erreicht man das Wohngebiet über den Burgwall, welcher als Nebenstraße von der Hallerschen Straße abgeht.

Für die Planstraße im Wohngebiet wird eine Wohnstraße mit einer Breite von 6,00 Metern konzipiert, die gleichzeitig als Geh- und Radweg genutzt wird, auf Wunsch 3,00 m breite Straßen mit Fahrausbuchtung.

Der Straßenbelag wird mit Betonpflaster im gesamten Wohngebiet ausgebildet, bei dem das Straßenquergefälle mit > 3,0% ausgebildet wird.

Während der Bauphase wird das Wohngebiet über den Burgwall mit Anschluß an die Osmarslebener Straße zu erreichen sein.

1.4. Grünordnung - Spielplätze

Die Ein- und Ausfahrten werden mit Baumgruppen von je 2 bis 3 standortgerechten Bäumen bepflanzt.
Die Bepflanzung der Gartenanlagen wird den Mietern bzw. Käufern der Wohneinheiten selbst überlassen, wobei jeweils nur die Eingangs- und Abstellflächen mit Betonpflaster versiegelt werden.

1.5. Elektroenergie und Erdgasversorgung

Die Versorgung des Wohngebietes mit Elektroenergie und Erdgas wird über die EVM abgesichert.

Alle Straßen im Wohnpark erhalten eine sich harmonisch einfügende Straßenbeleuchtung.

1.6. Trinkwasserversorgung - Löschwasser

Das gesamte Wohngebiet soll über eine Ringleitung aus PE DN 100 versorgt werden.
Zur Deckung des erforderlichen Löschwasserbedarfs werden Unterflurhydranten in den gesetzlich geforderten Mindestabständen angeordnet.

1.7. Kanalisation

Die Stadt Güsten gehört zum Abwasserzweckverband Bodeniederung, von denen zur Zeit die Schmutzwasserleitung in der Hallerschen Straße verlegt wird. An diese Leitung soll der Wohnpark angeschlossen werden.

Die Regenentwässerung erfolgt über eine Ringdrainageleitung auf den Grundstücken.

1.8. Müllentsorgung

Entsprechend der Festlegung der Stadt Güsten erfolgt die Müllentsorgung über den Müllzweckverband des Landkreises.

Jeder Bauherr muß hierfür eine eigene Mülltonne besitzen.

1.9. Fernmeldetechnische Versorgung

Der Anschluß der gesamten Siedlung ist durch die Deutsche Bundespost- Telekom vorgesehen.

2.0 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

2.1. Baugrenzen

Für alle zu errichtenden Gebäude gilt die Festsetzung der Baugrenzen im Bebauungsplan Teil 1.

2.2. Bauweise

Um den städtischen Charakter zu wahren, wird für das Wohngebiet eine offene Bauweise gewählt.

Die Gestaltung der Gebäude beinhaltet sowohl eine Verklinkerung als auch eine Dacheindeckung mit Tonziegeln.

Die Dachneigung wird zwischen 25° und 49° ausgeführt.

Die Dachgeschosse bei den Mehrfamilienhäusern werden mit Wohnungen ausgebaut.

2.3. Garagen und Stellplätze

Jedes Grundstück erhält einen offenen Stellplatz , welcher mit Betonverbundsteinpflaster ausgeführt wird.

Die Garagenlänge wird auf maximal 7,99 Meter begrenzt und die Garagenhöhe auf 2,60 Meter.

Garagen können mit Grenzabstand, aber auch als Grenzgarage errichtet werden.

Jedes Grundstück erhält eine Zufahrt von mindestens 2,50 Meter Breite.

2.4. Sichtdreiecke

Die Sichtdreiecke im Kreuzungsbereich von Straßen sind von Bewuchs, baulichen Anlagen sowie anderen Sichthindernissen über 0,80 Meter Höhe über Straße freizuhalten.