

Begründung  
zum Bebauungsplan der Gemeinde Tollwitz

"Junge Familien I"

auf der Basis einer "Städtebaulichen Vereinbarung"  
entsprechend Maßnahme-Gesetz BauGB

Inhaltsverzeichnis

1. Räumlicher Geltungsbereich
2. Anlaß für die Aufstellung des Bebauungsplanes
3. Ziele des Bebauungsplanes
4. Regelungen des Bebauungsplanes
  - 4.1. Art und Maß der baulichen Nutzung
  - 4.2. Ver- und Entsorgung
5. Verkehr
  - 5.1. Erschließung
  - 5.2. Ruhender Verkehr
6. Allgemein

Dem Bebauungsplan ist nach § 9 (8) BauGB eine Begründung beizufügen. In ihr sind die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplanes darzulegen.

#### 1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Planbereich liegt innerort der Gemeinde Tollwitz. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes in der Flur 2 ist begrenzt im Norden durch die Flurstücke 41/1, die nördlichen Teilflächen der Flurstücke 41/3 und 42; im Osten durch die Flurstücke 43/3, 43/4, 654/43; im Süden durch die Lützner Straße und 41/6, 527/41 und 41/5; im Westen durch 40/6, 40/7, 40/8, 40/9, 40/10, 40/11 und 40/12. Die Fläche des Gebietes beträgt 10.050 qm.

#### 2. Anlaß für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Maßgeblich für die Aufstellung ist der dringende Wohnbedarf für Einfamiliengrundstücke und Mietwohnungen aus dem Ort Tollwitz und Umgebung.

Die Ortsverbundenheit der eingesessenen Bevölkerung aus Tollwitz und Umgebung und damit ihr starkes Interesse an einer Verbesserung der Lebensbedingungen sowie ihres Wohnumfeldes erfordern eine ortsnahe Deckung der Baulandnachfrage in Tollwitz. Das hier mögliche Bauland erfüllt durch seine innerörtliche Lage mit seinen Anbindungen an bestehende Ver- und Entsorgungsträger vortrefflich das Aufgreifen vorhandener Infrastrukturen und kindergerechtes Wohnen. Die vorgesehene Bebauung dient auch zur Verbesserung des Gesamtortsbildes. Gleichzeitig ist durch die Gewerbegebiete "Alte Salzstraße", Bereiche 1.1. und 1.2 ein zusätzlicher Wohnungsbedarf bei jungen Familien zu verzeichnen.

Es soll jungen Familien durch Konzeption und Gestaltung ermöglicht werden, mit geringem Eigenkapital kostengünstiges Wohnen zu ermöglichen. Der dringende Wohnbedarf ist gegeben. Mit diesem Standort werden nicht nur gute Ausgleichsmöglichkeiten für die bestehenden Einschränkungen im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 2, Wohnbaustandort "Am Johannisanger" geschaffen, sondern kann das entstandene Defizit vorübergehend ausgeglichen werden, welches durch die Aussetzung der B-Planumsetzung für das geplante Wohngebiet "Halbe Ecke" und den "Wohnpark West" entstanden ist. Für diese beiden genannten Gebiete wurde die planerische Abstimmung mit den Ver- und Entsorgungsträgern eingestellt und weitere Aktivitäten ausgesetzt. Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes "Junge Familie I" kann somit das Abwandern von Bauwilligen aus der Gemeinde verhindert werden, da die Umsetzung kurzfristig durchgeführt werden kann, wie die bereits bestehenden Verträge mit den Ver- und Entsorgungsträgern zur Erschließung ausweisen.

### 3. Ziele des Bebauungsplanes

Mit Bezug der 16 geplanten Wohneinheiten wird eine verstärkte Nachfrage nach Gütern des täglichen Bedarfs und an Dienstleistungen auftreten. Diese werden durch vorhandene Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen abgedeckt. Gleichzeitig wurde ein Grünordnungsplan erarbeitet. Mit den Festsetzungen für Grünflächen innerhalb des B-Plan-Bereiches soll die notwendige Freiraumverbindung gestützt werden. Die Vorgaben des B-Planes richten sich nach § 34 Bau GB, Innerortsbebauung.

### 4. Regelungen des Bebauungsplanes

#### 4.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

##### 4.1.1. Allgemeines Wohngebiet

Im Bereich des Wohnungsbaues bestehen in der Gemeinde Tollwitz noch Defizite. Hier existiert eine große Nachfrage nach kostengünstigem Wohnraum, der trotzdem individuelle Entfaltungsmöglichkeiten bietet.

Die Nutzungsstruktur der vorhandenen Siedlung ist nach § 4 Baunutzungsverordnung als "allgemeines Wohngebiet" einzustufen.

In der angrenzenden und vorhandenen Bebauung herrschen ein- und zweigeschossige Einfamilienhäuser, Doppelhäuser und Mehrfamilienhäuser vor.

Das Plangebiet soll vorwiegend dem Wohnen dienen, daher ist auch hier die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes vorgesehen.

Die Festsetzung in diesem Teil des Bebauungsplanes sieht eine auf bis zu zwei Vollgeschosse begrenzte Bebauung vor, um der hier angestrebten Eigenheimstruktur eine Variationsbreite zu eröffnen, die durch gestalterische Freisetzungen in Verbindung mit § 87 BauO LSA (z. B. Dachform, max. Firsthöhe) ergänzt werden.

#### 4.2. Ver- und Entsorgung

Grundlage der Ver- und Entsorgung sind die Bestimmungen bzw. Satzungen der einzelnen Versorgungsträger. Das Plangebiet wird mit Strom von der MEAG versorgt. Die Versorgung mit Wasser und Entsorgung von Abwasser erfolgt über das vorhandene Leitungsnetz des ZWA Bad Dürrenberg. Es liegt ein qualifiziertes Mischsystem von Abwasser und Regenwasser vor.

Die Abfallentsorgung wird von der Merseburger Entsorgungsgesellschaft mbH vorgenommen.

Die Entwässerung des Neubaugebietes erfolgt über das Kanalnetz der Lützner Straße durch den ZWA. Durch die flächendeckende Versorgung der TELEKOM, seit Ende 1995 in Tollwitz, werden die erforderlichen Telefonanschlüsse gesichert.

5. Verkehr

5.1. Erschließung

Die äußere Erschließung des geplanten Baugebietes wird über die Lützner Straße abgewickelt. Die Zufahrt zu den Wohnungen erfolgt über eine innere Erschließung. Kosten der äußeren und inneren Erschließung entstehen der Gemeinde nicht.

5.2. Ruhender Verkehr

Die erforderlichen privaten Stellplätze sind auf eigenem Grundstück anzulegen. Der Pkt. 6.1 der textlichen Festsetzungen sieht für Garagenzufahrten als auch für Stellplätze vor, diese mit wasserdurchlässigen Belägen zu erstellen, um die Totalversiegelung möglichst gering zu halten.

6. Allgemein

Kosten zur Aufstellung und Realisierung des B-Planes entstehen der Gemeinde nicht. Baubeginn: I. Quartal 1997.

Die Grundstückseigentumsverhältnisse sind geklärt.

Das Plangebiet ist frei von baulichen Anlagen, außer einer bestehenden Garage an der Grundstücksgrenze zum Flurstück 41/1. Durch den Besitzer wurde erklärt, daß vor Baubeginn Abriß erfolgt. Kosten für die Gemeinde entstehen nicht.

Für alle Baumaßnahmen im Planbereich sind die Stellungnahmen und Hinweise der TÖB einzubeziehen.

Tollwitz, den 11.02.97

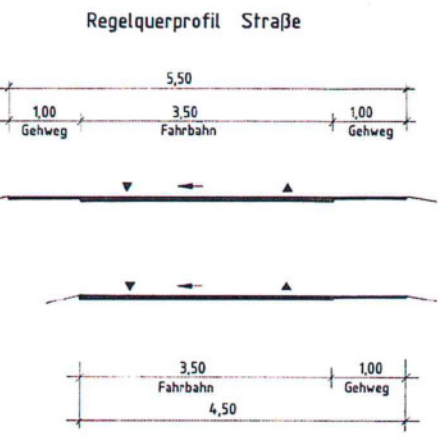
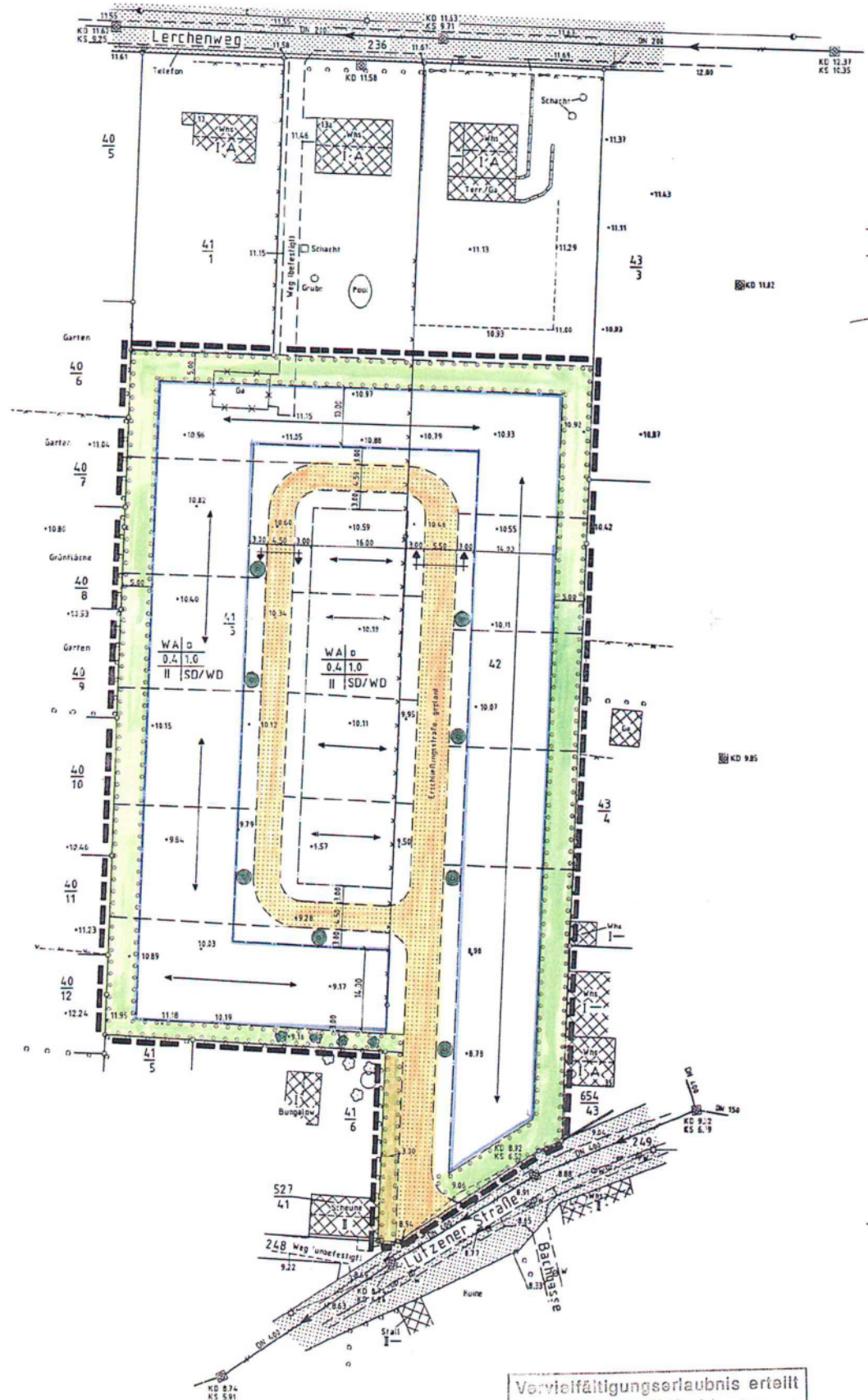
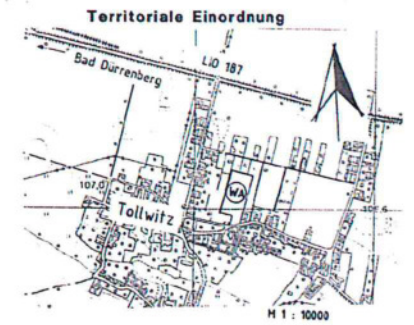


*i. V. Brandt*  
Bürgermeister



# Vorzeitiger Bebauungsplan Nr. 4 "Junge Familien" Tollwitz

mit gestalterischen Festsetzungen



**LEGENDE**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Grundstücksgrenze bestehend
- Grundstücksgrenze geplant
- Baugrenze
- Hauptfirstrichtung
- Bebauung vorhanden
- Nutzungsschablone**
- 1. Art der baulichen Nutzung
- 2. Bauweise
- 3. Grundflächenzahl
- 4. Geschossflächenzahl
- 5. Anzahl der Geschosse
- 6. Gestaltung, Dachneigung
- Einzelbaumstandort
- Straßenverkehrsflächen
- Öffentliche Grünfläche
- Private Grünfläche
- vorh. Obstgehölze

Gemarkung Tollwitz  
Flur: 2  
Flurstück/e: 41/3 ; 42

## Verfahrensvermerke :

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 07.02.1994. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln erfolgt.  
Tollwitz, 08.02.1994 (Siegel) Der Bürgermeister
2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 3 BauZVO beteiligt worden.  
Tollwitz, 13.12.1996 (Siegel) Der Bürgermeister
3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 09.06.1994 durchgeführt worden.  
Tollwitz, 05.07.1994 (Siegel) Der Bürgermeister
4. Die Gemeindevertretung hat am 19.04.1994 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.  
Tollwitz, 14.06.1994 (Siegel) Der Bürgermeister
5. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 01.07.1994 bzw. 06.09.1996 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.  
Tollwitz, 13.12.1996 (Siegel) Der Bürgermeister
6. Der Entwurf dieses Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und der Begründung, hat in der Zeit vom 06.05.1994 bis 10.06.1994 öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, in der Zeit vom 27.04.1994 bis zum 06.05.1994 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden.  
Tollwitz, 14.06.1994 (Siegel) Der Bürgermeister
7. Die verwendete Planunterlagen enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.  
Dessau, 03. Feb. 1997 (Siegel) Der Bürgermeister
8. Der Entwurf dieses Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung geändert worden. Daher wurde eine erneute Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 des BauGB und eine eingeschränkte Beteiligung nach § 3 Abs. 3 Satz 2 i.V.m. § 13 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Die öffentliche Auslegung erfolgte vom 18.09.96 bis 02.10.96.  
Tollwitz, 15.10.1996 (Siegel) Der Bürgermeister
9. Dieser Bebauungsplan Nr. 4, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 22.07.1997 mit Beschluß Nr. vom Gemeinderat Tollwitz als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß Nr. vom gebilligt.  
Tollwitz, 22.07.1997 (Siegel) Der Bürgermeister
10. Der Bebauungsplan ist mit Verfügung von 24.02.1997 Az.: 25-2402-49055 gemäß § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 BauGB in Verbindung mit § 11 BauGB genehmigt.  
Halle, den 24.02.1997 Regierungspräsidium Halle  
In/Auftrage  
Haber

11. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungändernden Beschluß Nr. des Gemeinderates Tollwitz vom erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der unter (10) genannten höheren Verwaltungsbehörde vom Az.: bestätigt.  
Tollwitz, (Siegel) Der Bürgermeister
12. Die Bauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.  
Tollwitz, (Siegel) Der Bürgermeister
13. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer vom bis zum während der Dienstzeiten von je jemand eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist in (Zeitung oder amtliches Verordnungsblatt) bei Bekanntmachung durch Aushang; in der Zeit vom 05.07 bis zum 10.07 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und Mängeln der Abgabe sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Einspruchsansprüchen (§§ 44, 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Sitzung ist am 05.03.1997 in Kraft getreten.  
Tollwitz, 05.03.97 (Siegel) Der Bürgermeister

## Satzung der Gemeinde Tollwitz über den Bebauungsplan Nr. 4 Wohnbauungsgebiet "Junge Familien", mit bauordnungsrechtlichen Festsetzungen

Aufgrund des § 10 des D. (Gesetz über die Bauleitplanung vom 18.12.1996 (BGBl. S. 2253), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 30.07.1996 (BGBl. S. 1189) sowie nach § 87 Abs. 4 und 1 des Gesetzes über die Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt vom 23.06.1994 (GVBl. LSA S. 723), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.11.1995 (GVBl. LSA S. 339), wird nach Beschließung durch den Gemeinderat vom 03.02.1997 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 4, Wohnbauungsgebiet "Junge Familien", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), mit den Festsetzungen zur Gestaltung nach § 87 Abs. 4 u. 1 BauO erlassen:

Teil A - Planzeichnung  
Maßstab 1 : 500  
mit zeichnerischen Festsetzungen  
und Planzeichenerklärung  
Teil B - Text  
textlich: Festsetzungen  
Tollwitz, (Siegel) Der Bürgermeister

Rechtskräftig seit:  
05.03.1997

Teil B: Textteil siehe Anlagen

Teil A: Planzeichnung

## Vorzeitiger Bebauungsplan Nr. 4 "Junge Familien" Tollwitz

**M 1 : 500**

Architektur- und Planungsbüro  
Architekt:  
Hans-Jürgen Herzog  
Dipl.-Ing. IFB Arch.  
AL LSA 0746-93-1-a  
Kl. Lauchstädt Str.10  
06246 Bad Lauchstädt

bearbeitet von:  
Dipl.-Ing. Hans-Jürgen Herzog

ergänzt im Dezember 1996  
Ingenieurbüro Lefzel  
Fichtestr. 6  
06231 Bad Dürrenberg  
Tel./Fax 03462/80410

Vervielfältigungserlaubnis erteilt  
durch Katasteramt Wolfenbüttel  
Az.: VE. 2/97/10.9.7

**HARDWIG**  
Vermessungs- und Ingenieur-  
gesellschaft mbH  
Halberstädter Str. 14  
06112 Halle