

Stadt Coswig (Anhalt)

Bebauungsplan Nr. 12

"Wohnbaustandort 1 Ziekoer Landstraße"

Begründung und B - Plan

mit zeichnerischen Festsetzungen Teil A
und textlichen Festsetzungen Teil B

INHALTSVERZEICHNIS

Seite

Deckblatt

Inhaltsverzeichnis

Begründung zum Bebauungsplan

1.	Erfordernis der Planaufstellung, Ziele der Planung	2
2.	Räumlicher Geltungsbereich	2
3.	Planungsbezug	3
4.	Bestand innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches	3
5.	Planung unmittelbar außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches	3
6.	Begründung der einzelnen Festsetzungen	4
6.1	Bauliche und sonstige Nutzung	4
6.2	Umwelt- und Naturschutz	4
6.2.1	Deponie / Altlast	4
6.2.2	Natur- und Landschaftsschutz	5
6.2.3	Umweltschutz	6
6.3	Denkmalschutz / Bodendenkmalpflege	6
6.4	Nutzung / Baugrund	7
6.5	Erschließung	8
6.5.1	Verkehr	8
6.5.2	Wasserversorgung	8
6.5.3	Regenwasserableitung	9
6.5.4	Abwasseranfall, -ableitung u. -behandlung	9
6.5.5	Baufeldfreimachung	10
6.5.6	Versorgung mit Elektroenergie	10
6.5.7	Versorgung mit Wärme / Gas	11
6.5.8	Telekom	11
7.	Bodenordnende Maßnahmen	11
8.	Statistische Werte der Planung / Kostenschätzung	12
9.	Verfassererklärung	13
A.	Anlagen : Eingriffs- und Ausgleichsbilanz	A1
	Nebenrechnungen	A2

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 12
"Wohnbaustandort I, Ziekoer Landstraße" - Coswig (Anhalt)

1. Erfordernis der Planaufstellung, Ziele der Planung, Allgemeines

Grundlage der Erarbeitung vorgenannten Bebauungsplanes bildet der Aufstellungsbeschluß des B-Planes vom 24.03.97 und der Architektenvertrag vom 05. bzw. 16.05.97.

Die Stadt Coswig (Anhalt) hat mit vorliegendem Flächennutzungsplan-Vorentwurf (der Flächennutzungsplan befindet sich derzeit in der Aufstellung) klare Zielvorstellungen zur Entwicklung ihres Territoriums für die nächsten 15 - 20 Jahre.

Der Großraum Coswig (Anhalt) ist stark geprägt durch die Ansiedlung von Industrie, gewerblichen Unternehmen und medizinischen Einrichtungen.
Mit der ständig steigenden Zahl der Unternehmen erhöht sich zugleich auch der Bedarf an Wohnraum für die Mitarbeiter dieser Betriebe.
Es ist somit unumgänglich, Flächen für zusätzliche Wohnbebauung auszuweisen und damit Wohnraum zu schaffen, der von der bodenständigen Bevölkerung angenommen wird und auch bezahlt werden kann.

Es wird folgendes Planungsziel angestrebt:

Mit der Erschließung und der möglichen Bebauung des Plangebietes sollen etwa 60 Wohneinheiten (vorwiegend im individuellen Eigenheimbereich) geschaffen werden.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich in Coswig am nördlichen Stadtrand auf bisher landwirtschaftlich genutzter Fläche.

Das zu beplanende Gebiet weist eine Größe von 3,23 ha aus.

Der räumliche Geltungsbereich wird begrenzt

im Norden	durch unverplanten Außenbereich (landwirtschaftliche Fläche),
im Osten	durch unverplanten Außenbereich (landwirtschaftliche Fläche) im Anschluß an das Neubaugebiet "Beethovenring" und die Telekom-Station,
im Süden	durch die Verkaufseinrichtungen entlang des Schwarzen Weges und die Grundschule I,
im Westen	durch die Mehrfamilienhäuser des Wohngebietes Nr.V (B-Plan Nr. 7).

Die Eigenart der näheren Umgebung entspricht einem Stadtrandgebiet.

Das Gebiet umfaßt : Flur 6, Flurstücke Teil von 1, 2/2,
 Teil von 5/2,
 7/2,
 Teile von 10/2, 11/2, 14/2,
 16/4,
 Teile von 19/2, 20/2, 23/2 und 24/2.

Höhenlage

Gelände nahezu ohne Gefälle ca. + 89,0 - 90,0 m über HN, Oberkante Terrain als Bezugspunkt betreffend.

3. Planungsbezug

Der Planung liegt der Flächennutzungsplan - Vorentwurf unter Beachtung des Kenntnisstandes der Entwicklung der Kommune zum jetzigen Zeitpunkt zugrunde.

Der Vorentwurf des Flächennutzungsplanes der Stadt Coswig weist das Gebiet als "Wohnbaufläche" aus.

Alle Festlegungen des Entwurfes zum Bebauungsplan sind unmittelbar aus den Darstellungen dieses Planes entwickelt.

Es wurden

sowohl die Lage zwischen bebautem Randgebiet (Osten, Süden und Westen) und damit äußerlich erschlossenes Terrain -
als auch der Stand der eingeleiteten Maßnahmen zur Erschließung bzw. Voruntersuchungen und Vorabstimmungen mit wichtigen Trägern öffentlicher Belange

in Grundzügen beachtet.

4. Bestand innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

Das Planungsgebiet ist nicht besiedelt bzw. bebaut und ist zum Zeitpunkt landwirtschaftlich genutzte Fläche, die grundsätzlich als Eigentum des Bauherren zur Bebauung freigegeben ist.

Lt. Altlastenkataster ist der Verdacht auf Kontaminationen des Untergrundes in diesem Bereich ausgeschlossen.

5. Planung unmittelbar außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

Im Bereich östlich des Geltungsbereiches ist ein Wohngebiet bereits fertiggestellt.
Im Bereich westlich des Geltungsbereiches ist ein Wohnbaustandort im Entstehen begriffen und teilweise bereits fertiggestellt.

Die vorliegende Planung stellt somit die Verbindung zu vorhandener Bebauung und gleichzeitig die Abrundung der Stadt Coswig in nördlicher Richtung dar.

Der Bereich nördlich des Baufeldes bleibt unverplanter Außenbereich.

6.2.3 Umweltschutz

Der § 4 BauNVO regelt vom Grundsatz her die Zulässigkeit von Störfaktoren bzw. Belästigungen für das im Plan festgesetzte Gebiet aus den festgeschriebenen Nutzungen (WA's) heraus (zu erwartende akzeptable Störungen aus dem unmittelbaren Umfeld, möglicherweise sind passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich).

6.3 Denkmalschutz / Bodendenkmalpflege

Es werden keine denkmalpflegerischen Belange berührt. Jedoch wird auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde bzw. Befunde hingewiesen.

Nach § 9 (3) des Denkmalschutzgesetzes für Sachsen-Anhalt sind Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmales (archäologische und bauarchäologische) "bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen", eine wissenschaftliche Untersuchung durch das Landesamt für archäologische Denkmalpflege Sachsen-Anhalt ist zu ermöglichen.

Sollten innerhalb der als archäologische Fundstellen bekannten Flächen Erdbewegungen außerhalb der landwirtschaftlichen Nutzung geplant werden, ist die Zustimmung der Unteren Denkmalschutzbehörde erforderlich.

Der Beginn von Erdarbeiten ist mindestens 14 Tage vorher der Unteren Denkmalschutzbehörde sowie dem Landesamt für archäologische Denkmalpflege Sachsen-Anhalt mitzuteilen.

Weiterhin ist der § 17 (3) des oben genannten Gesetzes zu beachten, wonach Bodenfunde unverzüglich gegenüber der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen sind, sowie auf den § 22 gleichen Gesetzes, wonach Verstöße gegen das Denkmalschutzgesetz als Ordnungswidrigkeit geahndet werden.

Obwohl bekannt, daß vorliegende Denkmalverzeichnisse in den meisten Fällen nur ungenügende Auskunft über das tatsächliche Vorhandensein der nach § 1 (3) DSchG zu berücksichtigenden Kulturdenkmale geben, wird eingeschätzt, daß

- entspr. § 14 (1) Pkt. 3 DSchG historisch gewachsene Strukturen und bauliche Maßstäbe nicht berührt und beeinträchtigt werden
- Bedenken hinsichtlich der Belastung für das Landschaftsbild nicht bestehen, zumal entspr. § 11 NatSchG - LSA angemessene Ausgleichsmaßnahmen im Geltungsbereich vorgesehen bzw. vorhanden sind (siehe hierzu Pkt. 6.2.2 der Begründung).

§ 14 (2, 3) DSchG legt fest, bzw. ist in nachfolgenden Planungsmaßnahmen zu berücksichtigen

- (2) Erd- und Bauarbeiten, bei denen zu vermuten ist, daß Kulturdenkmale entdeckt werden, bedürfen der Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises und sind rechtzeitig anzuzeigen. Wenn die Untere Denkmalschutzbehörde nicht innerhalb von vier Wochen widerspricht, gilt die Genehmigung als erteilt.

- (3) Wer Nachforschungen anstellen, insbesondere nach Kulturdenkmalen graben will, bedarf der Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde. Die Genehmigung kann mit Auflagen verbunden werden. Ausgenommen sind Nachforschungen, die in der Verantwortung des Landesamtes für archäologische Denkmalpflege stattfinden.

Muß ein Kulturdenkmal aus zwingenden Gründen zerstört oder entfernt werden, bedarf dies der Genehmigung durch die Obere Denkmalschutzbehörde, Regierungspräsidium Dessau, Dezernat 44.

6.4 Nutzung / Baugrund

Der räumliche Geltungsbereich ist bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche. Die Planung sieht vor, Baurecht für ein "Allgemeines Wohngebiet - WA" zu schaffen und damit dem Bedarf an Grundstücken schnellstmöglich zu entsprechen.

Zu den zu erwartenden Untergrundverhältnissen können auf der Grundlage vorliegender Karten und Datenmaterialien folgende Aussagen getroffen werden:

Geomorphologisch befindet sich das Untersuchungsgebiet im unmittelbaren Übergangsbereich der Südwestausläufer des Hohen Fläming zur Elbaue.

Der Bereich der Südausläufer wird durch ein Endmoränengebiet bedeckt, das sich aus ausgedehnten Sanderflächen mit eingelagerten Geschiebemergelhorizonten zusammensetzt.

Im Untersuchungsgebiet ist überwiegend mit Sand- und Kiesablagerungen zu rechnen.

Bedingt durch die glazialtektonische Beeinflussung sind die Lagerungsverhältnisse jedoch gestört und kompliziert. Auffaltungen von Geschiebemergel und tertiären Schichten sind bekannt und müssen im Untersuchungsgebiet partiell erwartet werden.

Die Grundwasserverhältnisse sind infolge der Glazialtektonik als kompliziert einzustufen. Das Grundwasser selbst zirkuliert als sogenanntes Oberwasser innerhalb der Sande. Es wird durch die aufgefalteten bindigen Schichten gestaut.

Allgemein ergibt sich ein Grundwassergefälle in südlicher Richtung zur Elbe hin. Bedingt durch die bindigen Schichten ergeben sich lokale Fließrichtungswechsel.

Der Standort stellt eine fast ebene Fläche dar.

Im zu untersuchenden Bereich sind Sande, Kiese, und Sandschluffgemische vorhanden, die gute bis ausreichende Tragfähigkeitseigenschaften aufweisen und zur Gründung geeignet sind. Im Bereich von Gräben ist oberflächlich teilweise mit anstehendem Schluff mit Feinsand und Auelehm zu rechnen.

Bei Niederschlägen ist dort auftretendes Schichtenwasser nicht auszuschließen.

6. Begründung der einzelnen Festsetzungen

6.1 Bauliche und sonstige Nutzung

Wie bereits genannt, entspricht vorliegende Planung den konzeptionellen Zielstellungen des Flächennutzungsplan-Vorentwurfes. Damit entsprechen alle getroffenen Festsetzungen im Rahmen der Bebauungsplanung dieser Konzeption.

Die Grundflächenzahlen von 0,4 als Maß der baulichen Nutzung für Allgemeine Wohngebiete (§ 17 BauNVO) liegen der Planung zugrunde und die Art der Nutzung wird nur unwesentlich eingengt, in dem lediglich die Ausnahmen (§ 4, Absatz 3) nicht zugelassen werden. Damit bleibt die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt. (§ 1, Abs. 6 BauNVO).

Für das Baufeld WA II gelten folgende Festsetzungen :

Es werden maximal 2 Vollgeschosse unter Beachtung der Festsetzungen der Traufhöhe von max. 5,50 m und der Firsthöhe von max. 9,5 m über dem Bezugspunkt zugelassen.
Die Nutzung des Dachraumes zu Wohnzwecken ist möglich.

Für die Baufelder WA I, WA III, WA IV und WA V gelten folgende Festsetzungen :

Es wird maximal ein Vollgeschoss unter Beachtung der Festsetzungen der Traufhöhe von max. 4,00 m und der Firsthöhe von max. 9,5 m über dem Bezugspunkt zugelassen.
Die Nutzung des Dachraumes zu Wohnzwecken ist möglich.

Der Bebauungsplan sieht eine offene Bauweise vor.

D.h. die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen zu errichten.

Die Bebauung wird durch Baugrenzen bestimmt. - Gebäude oder Gebäudeteile dürfen diese nicht überschreiten. Gem. § 23, Abs. 5 BauNVO sind Garagen und Nebenanlagen im Sinne § 14 (1) BauNVO nur auf der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Unberührt von dieser Festsetzung bleiben Nebenanlagen im Sinne § 14, Abs. 2 BauNVO.

6.2 Umwelt- und Naturschutz

6.2.1 Deponie / Altlast

Altlastenverdachtsflächen sind in diesem Bereich nicht bekannt, desgleichen keine Kontaminationen durch Hausmüllverkipungen.

Für alle Wohn- bzw. eventuellen gewerblichen Einrichtungen besteht ansonsten generell Anschluß- und Benutzungszwang zur Abfallentsorgung nach AbfG - LSA vom 14.11.91 (GVBl. LSA Nr. 37/1991, Seite 422)
AbfG vom 27.08.1986 (BGBl. I, Seite 1410).

6.2.2 Natur- und Landschaftsschutz

Dem Natur- und Landschaftsschutz ist hinsichtlich Pflege und Entwicklung der Landschaft im Geltungsbereich bzw. im angrenzenden Umfeld verstärkte Bedeutung beizumessen. Entsprechend des Naturschutzgesetzes - LSA, §§ 8, 11, 13 bedeutet die Planungsmaßnahme einen Eingriff in die Natur durch Flächeninanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Fläche bzw. durch Versiegelung von Flächen.

Die Festsetzungen sind so getroffen, daß keine erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes / Naturhaushaltes zu erwarten sind.

Angemessene Ausgleichsmaßnahmen (§ 11 NatSchG - LSA) sind teilweise im Baufeld selbst vorgesehen und wie folgt realisierbar:

Grünflächen

Angemessene Randbegrünung des räumlichen Geltungsbereiches :

Im Geltungsbereich wird das Baufeld zu den umliegenden Gebieten an den Grenzen mit einem Pflanzstreifen (Wiese und Bäume) abgegrenzt.

Randbegrünung der Planstraßen A bis E

Hier werden geringe Grünflächen entlang der Fahrbahn und Aufweitungen im Sinne von einseitigen Bauminseln zur Verkehrsberuhigung und zur Auflockerung des Straßenbildes vorgesehen. Es ist nur die Anzahl lt. Plan festgesetzt, der genaue Standort der Bäume richtet sich nach den Grundstückszufahrten und wird erst nach der Parzellierung der Grundstücke festgesetzt. Beim Planweg F erfolgt auf Grund der geringen zur Verfügung stehenden Breite keine Straßenrandbegrünung. Allerdings kann davon ausgegangen werden, daß die Gärten entlang dieses Planweges von den Besitzern begrünt werden, so daß dennoch ein angenehmer Eindruck entsteht. Die genaue Ausbildung der Straßenräume legt erst die Ausführungsplanung fest.

Im Nordwesten des Gebietes wird eine als Fläche für Versorgungsanlagen gekennzeichnete Grünfläche vorgesehen. Sie dient vor allem der Verbesserung der Eingriffs- und Ausgleichsbilanz und gleichzeitig der störfreien Aufnahme für standortnotwendige Anlagen für die Ver- und Entsorgung (Anschlußstationen für diverse Medien, Recyclingbehälter u.ä.).

Weiterhin wird an der Nordseite eine Grünfläche festgesetzt.

Durch die angestrebte Geometrie der Wohngrundstücke ergeben sich im Süden des Geltungsbereiches zwei weitere Grünflächen. Diese Flächen bewirken zugleich eine Abgrenzung des Wohngebietes von den im Süden befindlichen Gebäuden (Schule, Markt und ähnlichen Anlagen).

Die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz wird mit Hilfe des "Hessischen Modells" erstellt und nachgewiesen. (sh. Anlage A 1)

Die Ermittlung der Zahlen zur Eingriffs- und Ausgleichsbilanz ergibt ein beträchtliches Defizit. Dieses Defizit wird über die Begrünung einer ca. 1,35 ha großen Fläche außerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden B-Planes ausgeglichen.

Die Fläche und die durchzuführende Begrünung wird in einem Städtebaulichen Vertrag zwischen Investor und der Stadt Coswig festgeschrieben. - Dieser Vertrag ist nicht Bestandteil des B-Planes.

Unter Zugrundelegung vorgenannter guter Ergebnisse hinsichtlich erforderlichen Ausgleichs wird auf die Erstellung eines "Grünordnungsplanes" (§ 7 NatSchG - LSA) verzichtet und auf die "Grünordnerische Planung" im B-Plan verwiesen.

6.5 Erschließung

6.5.1 Verkehr

Die verkehrstechnische Erschließung des Geltungsbereiches ist vorbereitet und gesichert.

Die Anbindung an die Ziekoer Landstraße erfolgt durch das Wohngebiet V (B-Plan Nr.7) und weiter über die Planstraße A. Im Süden erfolgt eine eingeschränkte Anbindung über den Planweg F (Nutzung durch Fußgänger/Radfahrer zum Erreichen der Schule und der Einkaufsmöglichkeiten und als zusätzliche Feuerwehrezufahrt im Notfall).

Die Ausbaubreite des Verkehrsraumes bzw. der Planstraßen A mit 6,5 m Breite und die der Planstraßen B bis E mit 6,0 m Breite ist als Mischverkehrsfläche "Verkehrsberuhigter Bereich", Schild Nr. 325 und 326 vorgesehen,

d. h.:

die Festlegungen der Verwaltungsvorschrift zu den Schildern werden eingehalten,
die Aufenthaltsfunktion überwiegt (Planstraße A bis E),
die Betonpflasterfläche ist die nutzbare und insgesamt niveaugleiche Fahrbahnbreite.
Es sollten an exponierten Stellen Einengungen auf 4,0 m bzw. 3,5 m erfolgen.

Die Planstraßen A bis E sichern die Zufahrt der Feuerwehr und der Müllcontainerfahrzeuge (Ringverkehr). Die Notwendigkeit des Wendens am Ende einer der Planstraßen besteht nicht.

Das gesamte Plangebiet ist als verkehrsberuhigte Zone für eine maximale Geschwindigkeit von 30km/h auszulegen.

Das Abstellen von Fahrzeugen ist auf dem jeweiligen betreffenden Grundstück zu gewährleisten. Insbesondere wird Wert auf einen hohen Grünflächenanteil gelegt.

Für eine eventuelle spätere Erschließung/Anbindung einer Erweiterung des Wohngebietes in Richtung Norden ist zwischen den Baufeldern "WA I" und "WA III" eine Anbindung von der Planstraße D eingeplant.

6.5.2 Wasserversorgung

Trinkwasser steht in ausreichender Menge und Qualität zur Verfügung.

Die Versorgung kann durch die Stadtwerke Coswig über eine Trinkwasserleitung DN 350 Grauguß im Schwarzen Weg gesichert werden.

Die Trasse verläuft über Siedlerweg, Ziekoer Landstraße, Schwarzer Weg.

Desweiteren ist eine Trinkwasserleitung DN 150 Grauguß im Schwarzen Weg vorhanden, die über eine Stichleitung zur Druckerhöhungsstation (Parzelle 35/1) den Beethovenring (5-Geschosser) versorgt. Diese Stichleitung endet nördlich der Station und könnte Anschlußpunkt für die Versorgung des Wohngebietes (Erweiterung) sein, soweit es sich um normale Anforderungen (Versorgung von Haushalten) handelt.

Leitungsrechte für die Zuführung sind eingeräumt.

Die Löschwasserversorgung aus dem Trinkwassernetz ist nur aus der Leitung DN 350 in der Ziekoer Landstraße Einmündung Siedlerweg möglich. Der Löschwasserbedarf von 48 m³/h für die Dauer von 2 h ist dieser Leitung zu entnehmen.

Für die Versorgung des Wohngebietes I ist eine Ringleitung DN 150 Grauguß nötig.

Die Projektierung dazu als auch das Einholen der notwendigen Zustimmungen bleibt der Ausführungsplanung der Erschließung vorbehalten.

6.5.3 Regenwasserableitung

Das auf den Grundstücken anfallende Regenwasser wird als Brauchwasser genutzt oder am Anfallort (Grundstück) zur Versickerung gebracht.

Hierzu ist im Zuge der Planungen vom Erschließungsträger ein Boden- und Hydrologisches Gutachten zur Aufnahmemöglichkeit des Bodens und zu den Grundwasserständen einzuholen.

Hierbei sind besonders auch die Ganglinien des Elbe-Hochwassers zu beachten.

Die erforderlichen Genehmigungen sind rechtzeitig einzuholen (s.h. auch Punkt 6.5.4).

Die Einleitung des Regenwassers aus den Straßenbereichen des Wohngebietes in andere vorhandene Vorfluter und Gräben ist kostenmäßig wegen der weiten Entfernung dieser Gräben nicht realisierbar und daher in den neben der Straßenfläche liegenden Gräben zu versickern.

6.5.4 Abwasseranfall, -ableitung und -behandlung

Verantwortlich für die Abwasserentsorgung ist der "Abwasserverband Coswig (Anhalt)".

Die Ableitung des Schmutzwassers aus dem beplanten Gebiet erfolgt über ein Kanalsystem im Bereich der Planstraßen A bis E zu einem bereits vorhandenen Übergabeschacht (Anschluß NW 300 Ultrarip) im "Wohngebiet V" in der dortigen Hauptstraße (durch Planstraße A des Wohngebietes I).

Von dort wird das Abwasser durch eine vorhandene Freispiegelleitung im Siedlerweg zu einem vorhandenen Leitungssystem im Antonienhüttenweg über die Rosenstraße zum Klärwerk geleitet.

Im Rahmen der Genehmigungsplanung sind die notwendigen Nennweiten und die Installation eines Übergabeschachtes für eine eventuelle Anbindung weiterer Wohngebiete zu klären.

Allgemeine Hinweise:

Die innere Erschließung erfolgt auf Kosten des Investors.

Die Anlagen zur Abwasserbehandlung haben den Forderungen des § 7 a des Wasserhaushaltsgesetzes zu entsprechen. Es gilt hierfür

die Allgemeine Rahmenverwaltungsvorschrift über Mindestanforderungen an das Einleiten von Abwasser in Gewässer vom 25.11.1992 (BAnz. Nr. 233 b / GMBI. 1994, S. 498, geändert durch VwV vom 31.01.1994, BAnz. S. 1076 / GMBI. 1994, S. 545)

Abwasserherkunftsverordnung vom 03.07.1987 (BGBl. I S. 1578, geändert durch G v. 20.06.1990, BGBl. I, S. 1080).

Für die Bereiche die mit wassergefährdenden Stoffen umgehen, sind die Rechtsvorschriften für den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen,

insbesondere § 19 g - 1 des Wasserhaushaltsgesetzes vom 23.09.1986 (BGBl. I S. 1529 bis S. 1654, geändert durch G v. 12.02.1990, BGBl. I S. 205) sowie des Wassergesetzes vom 02.07.1982 (GBl. I Nr. 26 S. 467) einzuhalten.

Wasserrechtliche Entscheidungen für das Einleiten von Abwasser, Niederschlagswasser in ein Gewässer, die Entnahme von Wasser bzw. der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind bei den zuständigen Wasserbehörden auf der Grundlage des Wasserhaushaltsgesetzes und des Wassergesetzes einzuholen.

Die gesamte Planung Wasser- und abwasserseitiger Erschließungsmaßnahmen ist grundsätzlich mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen.

6.5.5 Baufeldfreimachung

Nach dem vorliegenden Kenntnisstand ist der räumliche Geltungsbereich frei von unterirdischen Leitungen.

Der Kulturboden ist dünnschichtig und entsprechend des Flächenbedarfs zu beräumen.

6.5.6 Versorgung mit Elektroenergie

Die Versorgung mit Elektroenergie ist für die Bebauung im gesamten Geltungsbereich grundsätzlich abgesichert.

Die Erschließung des Wohngebietes erfolgt aus westlicher Richtung über die Ziekoer Landstraße in die Planstraßen A bis E (Leitungsrechte sind eingeräumt) und erfolgt von der Trafostation im Wohngebiet V (mit 2 Leitungen von je 20 kV) bis zu einer neu zu errichtenden Trafostation innerhalb des Geltungsbereiches.

Dabei erfolgt die Verlegung der Kabel im Straßenraum neben der Fahrbahn.

Die Straßenbeleuchtung ist mitzuplanen, dabei ist die Wahl der Straßenlaternen mit dem wahrscheinlich späteren Betreiber abzustimmen.

Die technische Lösung der Gesamtversorgung bleibt grundsätzlich der Erschließungsplanung vorbehalten, da exakte Leistungswerte im Rahmen dieser Planungsmaßnahme nicht vorliegen. Der Erschließungsträger hat die MEAG rechtzeitig von seinen Absichten zu informieren. Die MEAG bietet den Nutzern Nachtstrom zur Beheizung in ausreichender Menge an.

6.5.7 Versorgung mit Wärme/Gas

Eine Versorgung mit Gas ist denkbar und auch technisch realisierbar.

Der Anschluß könnte von der Hauptstraße des "Wohngebietes V" über die Planstraße A des Wohngebietes I über eine Mitteldruckleitung (1 bar, DN 150 PE) erfolgen.

Die Gasversorgung Sachsen-Anhalt GmbH hat im Zuge der Vorabstimmungen zur Trägerbeteiligung eine Versorgung zugesichert.

Die Nutzung von Gas wird nicht vorgeschrieben.

Eine Versorgung mit Fernwärme ist denkbar und auch technisch realisierbar.

Ein Blockheizkraftwerk am Schwarzen Weg (2 Ölkessel) versorgt die Siedlung am Beethovenring (Heizung / Warmwasser). Eine Erweiterung um einen Kessel ist möglich. Damit könnte die Versorgung des Wohngebietes I gesichert werden. Der Anschlußpunkt ist in der Planzeichnung (B-Plan Nr. 7) dargestellt und befindet sich nördlich des Blockheizkraftwerkes (Abzweig der Leitung zum Beethovenring).

Der Einsatz von Heizöl, Flüssiggas und Elektroenergie für Heizzwecke und Warmwasserbereitung ist ebenfalls möglich.

Flächen über Versorgungsleitungen sind von Bäumen freizuhalten.

6.5.8 Telekom

Zur Zeit ist die nähere Umgebung des Plangebietes hinsichtlich Fernmeldeanlagen sehr schlecht erschlossen. Eine Verbesserung dieser Situation ist aber zu erwarten.

Zur fernmeldetechnischen Versorgung des Planbereiches selbst, ist die Verlegung neuer Fernmeldeanlagen erforderlich. Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und Baumaßnahmen anderer Leitungsträger ist eine frühzeitige Einbeziehung der Telekomdienststellen zu ermöglichen.

Für eine öffentliche Telefonzelle könnte im Bereich der Grünanlage an der Anbindung der Planstraßen A und B ein Standort vorgesehen werden.

7. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Die Eigentumsverhältnisse sind geklärt.

8. Statistische Werte der Planung

Gliederung des Geltungsbereiches

Die innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Teilbebauungsplanes liegende Fläche beträgt ca. 3.58415 ha und gliedert sich folgendermaßen:

		Fläche	Anteil	
		in (m²) ca.	in (%) ca.	
1	Gesamtfläche	35.841,50	100,00	
2	Wohnbaufläche	(28.376,79	79,17)	
3	davon : bebaubare Fläche			
	GRZ 0,4 + 50 %	17.026,07	47,50	
4	festgesetztes Grün	5.848,63	16,32	
5	Hausgärten (2 - (3 + 4))	5.502,09	15,35	
6	Verkehrsfläche	3.726,11	10,40	
7	Grünfläche	(3.738,60	10,43)	
	davon : Fläche für Versorgungsanlagen	430,75	1,20	
	Sonstige Grünflächen	3.307,85	9,23	
Kontrolle		35.841,50	100,00	

Werte werden gerundet (auf zwei Kommastellen genau) angezeigt.

Kostenschätzung für die Erschließungsleistungen (Nettosummen)

Teilleistungen :

Straßenbau	431.100,-	DM
Straßenbeleuchtung	22.900,-	DM
Abwassernetz	296.100,-	DM
Trink- und Löschwassernetz	232.000,-	DM
Grünflächen	107.800,-	DM
gesamt	1.090.100,-	DM (netto)
Gasnetz	198.200,-	DM
Elektroeinspeisung	245.750,-	DM
Telekomnetz	28.500,-	DM
gesamt	472.450,-	DM (netto)
Erschließungskosten gesamt ca.	1.562.550,-	DM (netto)

9. Verfassererklärung:

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes wurde erarbeitet von der:

HOECHE & LEDER Planungsgesellschaft mbH - Dessau
 Wilhelm-Feuerherdt-Straße 5, 06844 Dessau-Waldersee
 Tel.: 0340 / 21 92 221, Fax.: 0340 / 21 92 111

Dessau, Stand Mai 1999

Dipl.-Ing. D. Schröter
 Architekt
 AK LSA 0289-91-3-a