

Begründung

Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 9

„Wohnbebauung im Bereich Mozartweg“ in Coswig (Anh.)

Vorhabenträger: SRS Tiefbau GmbH
Schloßstr. 30 b
06869 Coswig (Anh.)

Planung: SRS Tiefbau GmbH
Schloßstr. 30 b
06869 Coswig (Anh.)

Hat vorgelegen zur Genehmigung
Az: <u>25.-21103-AZE 5100913</u>
Dessau, den <u>2000-08-15</u>
<i>i. A. Resche</i>
Regierungspräsidium Dessau
Im Auftrage

Coswig, den 12.05.2000

M. Saakel
Dipl.-Ing. Agr. M. Saakel

Inhaltsverzeichnis

Seite

1.	Räumlicher Geltungsbereich	1
1.1	Flureinteilung	1
1.2	Gebietsbeschreibung	1
1.3	Derzeitige Nutzung und Bestand des Plangebietes	1
2.	Notwendigkeit der Planung	2
3.	Ziel und Zweck der Planung	2
4.	Planungsbezug	3
5.	Grundlagen des Vorhaben- und Erschließungsplanes	4
5.1	Rechtsgrundlagen	4
5.2	Planunterlagen	5
6.	Festsetzung	5
6.1	Art der baulichen Nutzung	5
6.2	Maß der baulichen Nutzung	5
6.3	Bauweise	5
7.	Umwelt/Naturschutz	6
7.1	Altlasten	6
7.2	Natur- und Landschaftsschutz	6
7.3	Umweltschutz	7
8.	Denkmalschutz	7
9.	Baugrund und Hydrologie	8
10.	Verkehr	8
11.	Abwasserentsorgung	10
12.	Regenwasserableitung	10
13.	Versorgung mit Gas	10
14.	Wasserversorgung	10
15.	Stromversorgung	11
16.	Telekom	12
17.	Abfallbeseitigung	12
18.	Kosten Erschließung	13
	Bilanz der Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen	Anlage 1

Begründung zum Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 9 „Wohnbebauung im Bereich Mozartweg“ in Coswig (Anh.)

1. Räumlicher Geltungsbereich

1.1 Flureinteilung

Das Plangebiet befindet sich im Stadtgebiet von Coswig (Anh.) im unbeplanten Innenbereich.

Es umfaßt in der Gemarkung Coswig Flur 17 eine Teilfläche von ca. 2.979 m² des Flurstückes 230/1, das eine Grundfläche von ca. 3.579 m² besitzt und eine Teilfläche von ca. 1.854 m² des Flurstückes 229/2, das eine Grundfläche von ca. 4.793 m² besitzt.

Begrenzt wird das Plangebiet im

- Norden durch den Mozartweg
- Süden durch die Kindertagesstätte Sonnenschein
- Osten und Westen durch Grünflächen mit hochgewachsenem dichten Baumbewuchs.

1.2 Gebietsbeschreibung

Durch den Mozartweg getrennt, grenzt im Norden des Plangebietes unmittelbar die Sekundarschule „Coswig Mozartweg“ mit seinen viergeschossigen Schulgebäuden und der Sporthalle mit Runddach und eingeschossigem Vorbau an.

Im Nordwesten grenzt das Wohngebiet Mozartweg/Rosenstraße mit seiner viergeschossigen Bebauung mit Flach- und Satteldach und im Nordosten das in Planung befindliche zukünftige Wohnbaugebiet auf dem beräumten Fabrikgelände des Rhenania-Steinzeugwerkes an das Plangebiet an.

Im Süden wird das Plangebiet durch die eingeschossige Bebauung mit Walmdach der Kindertagesstätte begrenzt. Dem Kindergarten vorgelagert ist eine Reihenhausbauweise mit zwei- bis dreigeschossiger Bauweise und Satteldach, die unmittelbar an die Zerbster Straße angrenzt.

Die Wohnbebauung stellt die vorherrschende Bebauungsart entlang des Mozartweges dar.

Das Gelände des Plangebietes fällt von Nord nach Süd auf einer Länge von durchschnittlich 80,0 m um ca. 1,30 m, und von Ost nach West auf einer Länge von ca. 60,0 m um ca. 0,30 m ab.

Das Plangebiet umfaßt eine Grundfläche von ca. 4833 m², davon entfallen ca. 725 m² auf die Planstraße. Die übrige Fläche von ca. 4.108 m² ist für die Bebauung vorgesehen.

1.3 Derzeitige Nutzung und Bestand des Plangebietes

Das Flurstück 230/1 umfaßt eine Fläche von 3.579 m² und wird vom Grundstückseigentümer der Fa. SRS Tiefbau GmbH Coswig (Anh.) als Bauhof für die Einlagerung von Baustoffen, Baumaschinen und Fahrzeugen genutzt. Die Nutzungsart geht auf Jahrzehnte zurück und hat Bestandsschutz.

Das Flurstück ist mit zwei, jeweils drei Meter hohen Lagerhallen bebaut, deren Grundfläche 359 und 272 m² betragen. Auf einer Fläche von 523 m² befinden sich versiegelte Fahrwege. Die übrige als Freilager genutzte Fläche weist eine Sand/Schotteroberfläche auf.

Von der Bauhofffläche liegen ca. 2.979 m² im Plangebiet.

Das Flurstück 229/2 ist Eigentum der Stadt Coswig (Anh.). Auf einer Teilfläche des Flurstücks befindet sich ein eingeschossiges Gebäude, in dem die Kindertagesstätte „Sonnenschein“ untergebracht ist; dieses Teilgrundstück befindet sich nicht im Plangebiet.

Der innerhalb des Plangebietes liegende Teil des Flurstückes 229/2 umfaßt eine Fläche von ca. 1.854 m² und wird von der Kindertagesstätte „Sonnenschein“ teilweise als Spielwiese/Spielplatz genutzt. Die übrige Fläche wird als Nutzgarten (Grabeland) verwendet.

Darüber hinaus befindet sich entlang der östlichen Grenze des Flurstückes ein Fußweg aus Betonplatten als Verbindung zwischen Mozartweg und Kindertagesstätte.

Es besteht ein Beschluss des Hauptausschusses der Stadt Coswig (Anh.) vom 08. Oktober 1998, dass für die notwendige Flächenarrondierung des Plangebietes die Stadt Coswig eine im Osten des Plangebietes gelegene Teilfläche (ca. 1.254 m²) des Flurstückes 229/2 an die Fa. SRS Tiefbau veräußert.

Eine weitere im Osten des Plangebietes gelegene Teilfläche (ca. 600 m²) des Flurstückes 229/2 tritt die Stadt Coswig über Flächentausch an die Firma SRS Tiefbau ab. Im Gegenzug erhält die Stadt Coswig von der Firma SRS Tiefbau eine Teilfläche (ca. 600 m²) des Flurstückes 230/1, die südlich des Plangebietes liegt und an das Flurstück 229/2 angrenzt.

2. Notwendigkeit der Planung

Die Teilflurstücke des Plangebietes liegen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile im unbepflanzten Innenstadtbereich. Sie sollen von der derzeitig überwiegend gewerblichen Nutzung in eine Wohnbaunutzung überführt werden. Für die Umnutzung ist die Erschließung des Plangebietes erforderlich.

Die Firma SRS Tiefbau GmbH Coswig (Anh.) tritt als Träger der Maßnahme auf. Da eine Zulässigkeit des Vorhabens nach § 34 BauGB nicht vorliegt, hat die Firma SRS Tiefbau am 22.05.1997 bei der Stadt Coswig (Anhalt) den Antrag über die Einleitung des Satzungsverfahrens nach § 7 BauGB-MaßnahmenG gestellt. Diesem Antrag wurde mit Beschluss durch den Stadtrat am 12.06.1997 zugestimmt.

3. Ziel und Zweck der Planung

Der Bauhof der Fa. SRS Tiefbau auf dem Flurstück 230/1 stellt mit seinem Bauverkehr, der sich ausschließlich über die Rosenstraße-Mozartweg abwickelt, einen Störfaktor zum von Wohnbebauung geprägten Umfeld dar. Mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan werden im Sinne einer geordneten Stadtentwicklung die folgenden Planziele realisiert:

1. Arrondierung der vorh. Bauhofffläche durch Grundstückstausch und Grundstückszukauf in der Weise, daß eine Umnutzung des Bauhofes für die Wohnbebauung möglich wird, indem das Plangebiet vom Mozartweg aus über eine geplante Anliegerstraße erschlossen wird. Dadurch entstehen beidseitig der Straße jeweils bis zu

vier Baugrundstücke für die Erstellung von Einzel- und Doppelhäusern.

Mit der Umnutzung des Bauhofes zur Wohnbebauung wird der städtebauliche Mißstand beseitigt, der durch das Betreiben des Bauhofes auf das räumliche Umfeld gegeben ist.

2. Die im Plangebiet vorgesehene Erschließungsstraße wird derart ausgeführt, dass sie eine gesicherte Zufahrt zur Kindertagesstätte Sonnenschein darstellt, die den Anforderungen an den Brand- und Katastrophenschutz entspricht. Mit der vorgesehenen Erschließungsstraße wird für die Kinder ein Zugang zur Kindertagesstätte über eine verkehrsberuhigte Zone geschaffen.

Die Erschließungsstraße wird öffentlich gewidmet und geht in die Baulast der Stadt Coswig(Anh.) über.

Die Kindertagesstätte, die das Plangebiet im Süden begrenzt, hat derzeit keinen unmittelbaren Straßenzugang.

Der Zugang erfolgt über ein eingeräumtes Überfahrtsrecht von der stark befahrenen Zerbster Str. aus über das Hausgrundstück Zerbster Str. 46 – 48, das zwischen der Zerbster Str. und der Kindertagesstätte liegt.

3. Mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan werden bis zu acht innerstädtische Baugrundstücke für die individuelle Einfamilienhausbebauung geschaffen.

4. Planungsbezug

Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan-Entwurf der Stadt Coswig (Anh.), Stand Oktober 1999, entwickelt worden.

Ein vorrangiges Ziel des Flächennutzungsplanes ist eine geordnete städtebauliche Entwicklung.

Mit der Ausweisung des Plangebietes im Flächennutzungsplan als Wohngebiet wird insbesondere berücksichtigt, dass dieser gewerblich genutzte Bereich, der ein Störfaktor zum Umfeld darstellt, einer neuen Nutzung entsprechend den städtebaulichen Zielen zugeführt wird. Damit wird sichergestellt, dass sich die beabsichtigte neue Nutzung in die vorhandene Umgebung geordnet eingefügt. Bestehende Konfliktpotentiale werden durch vorzeitige Realisierung der Planung abgebaut. Darüber hinaus ergibt sich der Vorteil einer sinnvollen Nachnutzung des bisher gewerblich genutzten Bereiches.

Zur Zeit verfügt die Stadt Coswig nur über zwei genehmigte Bebauungspläne, und zwar:

Das Wohngebiet BP Nr. 7, „Wohngebiet V-Ziekoer Landstraße“ für 200 Wohneinheiten als mehrgeschossigen Wohnungsbau, welche bereits zu 80 % realisiert sind. Darüber hinaus bestehen noch ca. 35 Wohneinheiten zur Ein-/ Doppel- und Reihenhausbauung in diesem Wohngebiet zur Realisierung an.

- Das Wohngebiet, BP Nr. 12 „Wohnbaustandort 1 – Ziekoer Landstraße“ mit 49 Parzellen für eine Wohnbebauung.

Zwei weitere Bebauungspläne für 114 – 124 Wohneinheiten und 5 Vorhaben- und Erschließungspläne (einschließlich der vorliegenden Planung Mozartweg) für die Errichtung von bis zu 64 Einfamilienhäuser befinden sich derzeit im Planungs-, bzw. Genehmigungsverfahren. Inwieweit die zur Zeit laufenden Planverfahren zur Ausweisung von Wohngebieten hinsichtlich ihrer Genehmigung und Realisierung Erfolg haben werden, kann zur Zeit nicht eingeschätzt werden und ist somit noch offen.

Demgegenüber hat der Stadtrat mit Beschluss vom 25.02.1999 Aufstellungsbeschlüsse bezüglich der Einleitung von Planverfahren zur Wohngebietsausweisung in einer Größenordnung von ca. 62 ha aufgehoben. Damit kommt der planerische Wille zum Ausdruck, den zukünftigen Flächenbedarf für Wohnbebauung, insbesondere für Ein- und Zweifamilienhäuser entsprechend den raumordnerischen Belangen und dem erwarteten Bedarf anzupassen.

Das Plangebiet Mozartweg selbst sieht nur die Ausweisung von ca. 4.100 m² Netto-Baulandfläche für bis zu 8 Einfamilienhäuser vor. Diese Größenordnung stellt in Bezug auf die genehmigten Bebauungspläne und die zur Zeit laufenden Planverfahren nur einen geringen Prozentanteil dar und ist aus städteplanerischer Sicht positiv zu betrachten.

Die vorzeitige Umsetzung des Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 9 „Wohnbebauung im Bereich Mozartweg“ steht im Einklang mit dem im Verfahren befindlichen Flächennutzungsplan und entspricht den Anforderungen gemäß § 8 Abs. 4 und § 246 a Abs. 1 Nr. 3 BauGB.

5. Grundlagen des Vorhaben- und Erschließungsplanes

5.1 Rechtsgrundlagen

Das Verfahren beruht auf folgenden Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes zur Regelung des Planungsverfahrens für Magnetschwebbahnen (MBPIG) vom 23. November 1994 (BGBl. I S. 3486)

Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) in der Fassung der Neubekanntmachung auf Grund des Art. 15 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 28. April 1993 (BGBl. I S. 622)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 11. Februar 1992 zuletzt geändert am 27. Januar 1998 (GVBl. LSA 1998 S. 28)

Bauordnung Sachsen-Anhalt (BauO LSA) vom 04. Mai 1994

5.2 Planunterlagen

Kartengrundlage für den Vorhaben- und Erschließungsplan ist die Liegenschaftskarte 3050-2 des Katasteramtes Dessau (Gemarkung Coswig, Flur 17, Flurstücke 229/2 und 230/1, Stand der Planungsunterlage 15.03.1999) im Maßstab 1:500 und die Umringvermessung des Planungsgebietes durch den OBVI Herrn Krause, Sangerhausen.

6. Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) nach § 4 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Nicht zulässig sind die nach § 4 Abs. 2 BauNVO zulässigen Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden und die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO.

Durch die Zulässigkeit der unter § 4 Abs. 2 Satz 1 und 3 angeführten Anlagen bleibt die allgemeine Zweckbestimmung des Gebietes gewahrt.

Mit diesen Festsetzungen sollen die Voraussetzungen zur Sicherung einer ausreichenden Wohnruhe in dem flächenmäßig kleinen Planungsgebiet geschaffen werden, das durch die unmittelbare Nähe zur Schule und Sporthalle im Norden und der Kindertagesstätte mit Spielplatz und Spielwiese im Süden geprägt ist.

Die Anlagen besitzen Bestandsschutz und sind nach § 4 Abs.2 Nr.3 BauNVO 1990 in Allgemeinen Wohngebieten zulässig.

Lärmbelästigungen, die etwa von dem südlich des Plangebietes angrenzenden Spielplatz der Kindertagesstätte ausgehen können, stellen auf Grund der Sozialadäquanz von Spielplätzen für Kleinkinder in Wohngebieten keine schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. des Bundes-Immissionsschutzgesetzes dar, d. h. mögliche Lärmbelästigungen sind durch die Nachbarn weitestgehend hinzunehmen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Nach § 17 BauNVO wird für die Grundflächenzahl (GRZ) die Obergrenze von GRZ 0,4 für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung festgesetzt, um eine vertretbare Ausnutzung der innerstädtischen Baugrundstücke und eine ausreichende Flexibilität für die Realisierung der Bauvorhaben zu erzielen.

Die Gebäudehöhe wird über die Festsetzung der Traufhöhe mit 5,5 m und der Firsthöhe mit 9,5 m als Höchstmaß über einem Bezugspunkt begrenzt. Mit der Festsetzung als Höchstmaß wird für die Ausführung der Baumaßnahmen eine ausreichende Gestaltungsfreiheit geboten. Über die festgesetzte Höhenbegrenzung wird ein optisch harmonischer Übergang von der viergeschossigen Bauweise nördlich des Planungsgebietes zur eingeschossigen Bauweise der Kindertagesstätte und der unmittelbar dahinter liegenden zwei- bis dreigeschossigen Bauweise südlich des Plangebietes, geschaffen.

6.3 Bauweise

Der Vorhaben- und Erschließungsplan legt nach § 22 Abs. 2 BauNVO die offene Bauweise für die Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern fest. Die festgesetzte Bauweise entspricht der vorh. Bauweise im Mozartweg und der Rosenstraße.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird nach § 23 Abs. 3 BauNVO mit Baugrenzen festgesetzt, so daß ein ausreichendes Maß an Gestaltungsfreiheit im Hinblick auf die Anordnung der Gebäude auf dem jeweiligen Grundstück gewährleistet ist.

Bei der Planung und Ausführung von Einzelbaumaßnahmen, sind die Vorschriften über Abstandsflächen § 6 BauO LSA einzuhalten.

Außerdem ist bei der Errichtung von Gebäuden bzw. baulichen Anlagen, die auf mehreren Flurstücken liegen, § 4 Abs.2 BauO LSA in der zur Zeit gültigen Fassung zu berücksichtigen.

Bei der Ausführungsplanung der Wohnhäuser ist durch die Wahl der Gebäudeausrichtung eine ausreichende Besonnung von Wohn- und Kinderzimmer, gemäß DIN 5034, zu gewährleisten.

7. Umwelt- Naturschutz

7.1 Altlasten

Altlastenverdachtsflächen sind im Planungsbereich nicht bekannt, d. h. es liegen keine Eintragungen im Altlastenkataster vor.

Im Falle des Auffindens bisher unbekannter Altlastenverdachtsflächen, sind diese gemäß §§ 28, 29 AbfG LSA der Unteren Abfallbehörde zu melden.

Eine Belastung des Geländes mit Kampfmitteln ist nicht bekannt. Sollten dennoch Kampfmittel im Zuge von Baumaßnahmen gefunden werden, ist entsprechend der Gefahrenabwehrverordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfm-GAVO) vom 5. Mai 1995 zu verfahren.

7.2 Natur- und Landschaftsschutz

Der Vorhaben- und Erschließungsplan bereitet durch die Flächeninanspruchnahme bzw. Versiegelung von Flächen den Eingriff in die Natur und die Landschaft vor (§ 8 NatSchG LSA).

Die Festsetzungen im Vorhaben- und Erschließungsplan sind so getroffen, daß eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes nicht eintreten wird.

Die vorgesehenen Eingriffe in die Natur sind durch entsprechende Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege am Eingriffsort auszugleichen (§ 11 NatSchG LSA). Ist der Ausgleich im Plangebiet selbst nicht möglich, sind nach (§ 13 NatSchG LSA) Ersatzmaßnahmen außerhalb des Eingriffsgebietes zulässig.

Ein wesentlicher Teil des Plangebietes (Flurstück 230/1) ist zur Zeit in gewerblicher Nutzung. Durch die vorh. Gebäude, Fahrwege und Lagerflächen besteht hier bereits eine Beeinträchtigung des Naturhaushaltes. Geschützte Pflanzenarten und sonstige Anpflanzungen sind auf dem Flurstück nicht existent. Nur vereinzelt sind Ruderalpflanzen auf den Lagerflächen anzutreffen.

Der innerhalb des Plangebietes liegende Teil des Flurstückes 229/2 ist mit Intensivrasen begrünt, bzw. wird zum Teil als Grabeland genutzt. An der Ostgrenze des Plangebietes ist die Fläche mit einem Weg aus Betonplatten versiegelt. Geschützte Pflanzenarten sind auf dem

Flurstück nicht vorhanden.

Auf Grund der bestehenden Nutzung im Plangebiet liegen keine geschützten Biotope vor, so daß mit dem Vorkommen einer unter Schutz stehenden Fauna nicht zu rechnen ist.

In Vorbereitung zum Vorhaben- und Erschließungsplan ist durch die Fa. SRS Tiefbau für die Gebäude auf dem Flurstück 230/1 eine Abbruchgenehmigung eingeholt worden. Für die Umsetzung der vorliegenden Planung ist die vorh. Flächenversiegelung zu entsiegeln. Ein Antrag auf Anrechnung der zu entsiegelnden Flächen auf Ausgleichsmaßnahmen, die im Zuge der Realisierung des Vorhaben- und Erschließungsplanes erforderlich werden, ist bei der Unteren Naturschutzbehörde gestellt, und unter der Maßgabe eines noch zu erfolgenden Ortstermines nach Durchführung der Entsiegelung, positiv beschieden worden.

Von einer umfangreichen Grünordnungsplanung wird im vorliegendem Verfahren abgesehen, da die Beseitigung der vorhandenen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes die geplanten Eingriffe ausgleichen.

Festsetzungen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) sind einseitig entlang der Planstraße vorgesehen. Zur Entwässerung der Planstraße erhält diese eine 1,0 m breite Versickerungsmulde, die mit einer standortgerechten Rasenansaat zu begrünen ist. Für die privaten nicht überbauten Grundstücksflächen ist ein Begrünungsgebot für mind. 85 % dieser Fläche festgesetzt. Die Begrünung hat gärtnerisch oder naturnah zu erfolgen. Die nicht gärtnerisch oder naturnah gestalteten Flächen der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind wasserdurchlässig zu gestalten.

Die Bilanzierung des geplanten Eingriffes und die naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft wird nach dem „Hessischen Modell“ entsprechend der Ausgleichsabgabenverordnung (AAV) des Landes Hessen vom 09. Februar 1995 vorgenommen und ist in Anlage 1 dargestellt. Wie der Bilanzierung zu entnehmen ist, wird der geplante Eingriff des Vorhabens im Plangebiet ausgeglichen.

7.3 Umweltschutz

Werden im Plangebiet wassergefährdende Stoffe gelagert, so hat dies so zu erfolgen, dass keine Verunreinigung der Gewässer Eintritt (§§ 163-167 WG LSA). Die Lagerung der wassergefährdenden Stoffe ist bei der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen (§ 1 Abs.2 VawS LSA v. 25.01.1996 G VBl. LSA S.58).

8. Denkmalschutz

Im Plangebiet befinden sich keine Baudenkmale. Konkrete Hinweise über das Vorkommen von archäologischen Denkmalen bestehen zur Zeit nicht.

Es muß jedoch bei Grabungen mit unerwarteten archäologischen Funden gerechnet werden, deren Freilegung eine sofortige Einstellung der Grabungsarbeiten verlangt, außerdem sind derartige Funde unverzüglich bei der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen (§ Abs. 3 DenkmSchG LSA).

Bei Befunden mit Merkmalen eines Kulturdenkmales, sind diese bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen (§ 9 Abs.3 DenkmSchG LSA).

Durch den Eigentümer ist eine wissenschaftliche Dokumentation der Befunde durch das zuständige Landesamt für Archäologie abzusichern (§ 14 Abs.9 DenkmSchG LSA).

9. Baugrund und Hydrologie

Für den Geltungsbereich des VEP wurde vom Geotechnischen Ingenieurbüro R. Röcke GmbH, Dorfstraße 49, 06862 Streetz, ein Gutachten zu den Baugrund- und Gründungsverhältnissen erstellt.

Für die Erkundung des Baugrundes wurden 9 Rammkernsondierungen auf eine Tiefe von 4-6 m abgeteuft.

Aus den Sondierbohrungen wurden 10 gestörte Bodenproben für die labortechnische Ermittlung der bodenphysikalischen Eigenschaften entnommen.

Die Rammkernsondierungen haben für die Baugrundsichtung ergeben, dass der Oberboden aus einer 0,10 – 0,30 m mächtigen Mutterbodenschicht, bzw. aus einer bis zu 0,80 m mächtigen Auffüllung besteht.

Unterhalb des Oberbodens steht generell Schmelzwassersand mit einer Stärke > 6,0 m an. Der Mutterboden bestehend aus graubraunem humosen, schluffigen Sand ist als Gründungsschicht ungeeignet, kann aber zur Andeckung von Grünflächen verwendet werden. Die vorgefundene braune Auffüllung ist mineralischen Ursprungs.

Die Kornzusammensetzung besteht aus feinsandigem, schuffigen bis stark schuffigen Mittelsand, bzw. lokal aus Kies mit Schotteranteil als ehemalige Platzbefestigung. Die Auffüllung ist als Gründungsschicht nur bedingt tragfähig, kann jedoch zur Verfüllung der Baugruben genutzt werden.

Der flächenhaft vorgefundene Schmelzwassersand ist in den oberen 2,0 – 5,0 m als Mittelsand bis Grobsand und darunter als schwach kiesig, teilweise feinsandiger Mittelsand ausgebildet. Nach der durchgeführten Schweren Rammsondierung (DPH-15 nach DIN 4049) weist der Schmelzwassersand eine mitteldichte Lagerung ($I_D = 0,45 - 0,55$) auf.

Die Schmelzwassersande weisen eine gute Tragfähigkeit bei geringer Zusammendrückbarkeit auf. Sie sind zur Aufnahme der Gründungslasten, sowie zur Wiederverfüllung geeignet. Ihr ermittelter Durchlässigkeitswert liegt bei $kg \approx 1,7 - 10,0 \times 10^{-4} \text{ m/s}$.

Damit ist der Sand gut durchlässig, so dass sich ein hohes Versickerungspotential ergibt.

Bei den ausgeführten Sondierungen wurde bis 6,0 m Endteufe kein Grundwasser festgestellt. Höchste Grundwasserstände für das Plangebiet können bei etwa 65,0 m HN angenommen werden und liegen ca. 1,0 m über dem HHW der Elbe. Der zugehörige Grundwasserflurabstand beträgt $t \approx 6,0 \text{ m}$ unter GOK.

Die im Plangebiet entnommenen Bodenproben wurden organoleptisch untersucht. Hierbei wurden keine Auffälligkeiten an Farbe und Geruch festgestellt, die eine Verunreinigung des Bodens durch Mineralkohlenwasserstoffe oder Aromaten erkennen lassen.

Die vorgefundenen und durch Gutachten belegten Bodenverhältnisse sichern die Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers auf den privaten Grundstücken und im öffentlichen Straßenseitenbereich für die Straßenentwässerung.

10. Verkehr

Die äußere Verkehrserschließung des Wohngebietes erfolgt über die Rosenstraße und den Mozartweg. Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die öffentliche Verkehrsfläche (Planstraße) welche als verkehrsberuhigter Wohnweg in der Kategorie E

vorgesehen ist. Die Ausbaubreite des Verkehrsraumes ist mit 6,5 m vorgesehen, wobei der gesamte Bereich als Mischfläche mit gleichberechtigter Nutzung für Fußgänger, Radfahrer und Autofahrer ausgebildet wird.

Die Kennzeichnung erfolgt durch das Verkehrszeichen Nr. 326-40 (doppelseitig) für den Beginn bzw. das Ende des verkehrsberuhigten Bereiches. Am Ende der Straße befindet sich ein Wendehammer der Kategorie Wendeanlagentyp 3. Er ist für Lastkraftwagen bis 10,0 m Länge, d. h. dreiachsige Müllfahrzeuge, Lkw bis 22,0 t und mit Wendekreis für Pkw ausgebildet. Die Ausbaubreite des Verkehrsraumes von 6,5 m gliedert sich wie folgt:

Neben der 4 m breiten Fahrgasse ist einseitig ein 1,5 m breiter Gehweg höhengleich mit der Fahrgasse angeordnet, der als überfahrbare Fläche mit genutzt wird. Auf der gegenüberliegenden Seite ist eine 1,0 m breite Rasenversickerungsmulde angeordnet. Gehweg und Fahrbahn erhalten einen Aufbau der Bauklasse VI, welche dem Straßentyp befahrbarer Wohnweg zugeordnet ist. Der Aufbau wird so gewählt, daß er für eine zeitweise Lkw-Befahrbarkeit etwa für Feuerwehrfahrzeuge mit einer Achslast von 10 t ausreichend dimensioniert ist. Die Anbindung des Wohnweges an den Mozartweg erfolgt entsprechend den Vorgaben der noch zu erstellenden Ausführungsplanung. Hierbei werden die jeweiligen Bögen der Querneigung, bzw. Längsneigung in einer Anpassungsstrecke an das Höhenniveau der vorh. Befestigung des Mozartweges angeglichen. Ebenfalls erfolgt eine den Vorschriften entsprechende Ausbildung der Mündungsradien (Einfahrttrumpete).

Parkflächen für den privaten Gebrauch sind grundsätzlich auf den Privatgrundstücken in ausreichender Zahl vorzusehen.

Bei der Durchführung von Erschließungs- und Einzelbaumaßnahmen ist zu berücksichtigen, dass Baumaßnahmen die den öffentlichen Verkehrsraum beeinträchtigen, beim Straßenverkehrsamt zu beantragen sind. Außerdem ist für den öffentlichen Verkehrsraum eine Genehmigung des Baulastträgers einzuhalten.

Der vorgesehene Straßenquerschnitt und die Wahl des Wendeanlagentypes der Erschließungsstraße berücksichtigen die Belange des vorbeugenden und abwehrenden Brandschutzes (§ 5 BauO LSA 9) bezüglich der notwendigen Zugänge, bzw. Zufahrten und erforderlicher Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr. Bei der Ausführungsplanung der Einzelbaumaßnahmen auf den privaten Grundstücken, sind diese Belange ebenfalls zu berücksichtigen.

Die Erschließungsstraße des Plangebietes bietet für die Feuerwehr einen zusätzlichen Zugang zur südlich des Plangebietes gelegenen Kindertagesstätte „Sonnenschein“. Im Falle eines Brandes wird der Hauptangriffsweg der Feuerwehr jedoch wie bisher von der Zerbster Straße aus bestehen bleiben, da dieser Angriffsweg über eine eingetragene Baulast abgesichert ist.

In Sachsen-Anhalt wurde früher oftmals die Mansfelder Kupferrohhüttenschlacke zum Bau von Wegen und Straßen eingesetzt.

Die Wiederverwendung der Schlacke unterliegt aufgrund ihres erhöhten Gehaltes an natürlichen Radionukliden den Bestimmungen der „Anordnung zur Gewährleistung des Strahlenschutzes bei Halden und industriellen Absetzanlagen und der Verwendung der darin abgelagerten Materialien“ vom 17. Nov. 1980 (GBl. I Nr. 34 S. 347), die als ehemaliges DDR-Recht nach Art. 9 Abs. 2 i. V. m. Anlage II, Kapitel XII, Abschnitt III, Ziffer 3 aufgrund des Einigungsvertrages (BGBl. II 1990, S. 885) weiterhin Gültigkeit besitzt.

Die genannten Schlacken dürfen nur im Straßenbau als Tragschicht mit einer Überdeckung von mindestens 8 cm verwendet werden.

Die Verwendung bedarf der Zustimmung des zuständigen Gewerbeaufsichtsamtes.

Eine Verwendung des Materials ist jedoch nicht vorgesehen.

11. Abwasserentsorgung

Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt in Abstimmung mit dem Abwasserverband Coswig (Anh.) über einen Freispiegelkanal innerhalb der Planstraße. Es ist ein Kanal DN 200 vorgesehen, der auf ca. 70,0 m Länge auf dem Gelände der Kindertagesstätte weitergeführt und dort an den bestehenden Kanal der gleichen Nennweite angeschlossen wird.

Für die Verlegung der Schmutzwasserleitung auf dem städtischen Gelände wird vom Planungsträger die Eintragung einer Grunddienstbarkeit bei der Stadt Coswig beantragt.

Der Kanal des Kindergartens entwässert in Richtung des Hauptsammlers DN 500 in der Zerbster Straße.

Für die Abwasserentsorgung gelten die Regelungen der Abwasserbeseitigungssatzung und der Abwasserbeseitigungsabgabensatzung des Abwasserverbandes Coswig (Anhalt).

12. Regenwasserableitung

Das auf den Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser wird durch die vorhandene Querneigung der Versickerungsmulde zugeführt.

Das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist entweder als Brauchwasser zu sammeln oder schadlos auf dem Baugrundstück zu versickern.

Der im Zuge der Baugrunduntersuchung ermittelte Durchlässigkeitsbeiwert des anstehenden Baugrundes, lässt eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf den Baugrundstücken zu.

Wird Niederschlagswasser gesammelt und gezielt zur Versickerung in den Untergrund eingeleitet, stellt dies eine Benutzung dar und bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis (§5WG LSA vom 21.04.1998 GVBl. LSA S.186) der Unteren Wasserbehörde.

13. Versorgung mit Gas

Die äußere Erschließung des Plangebietes ist über eine vorhandene Gas-Verteilerleitung DN 150 St. gesichert, welche von der Sebastian-Bach-Str. kommend im Mozartweg nördlich des Plangebietes verläuft.

Die innere Erschließung bleibt der Ausführungsplanung vorbehalten und ist frühzeitig mit der GSA als Versorgungsträger abzustimmen.

Bei der Verlegung weiterer Medienleitungen im Zuge der Erschließung sind Mindestabstände zu den Gasanlagen der GSA entsprechend DVGW-Richtlinie G 462 I einzuhalten.

14. Wasserversorgung

Die öffentliche Trinkwasserversorgung ist durch die Stadtwerke Coswig (Anhalt) gesichert. Im Mozartweg verläuft nördlich des Plangebietes eine Trinkwasserleitung DN 150.

Für das Plangebiet ist eine Leitung HDPE 110x6,6 vorgesehen, die an die bestehende Trinkwasserleitung im Mozartweg angeschlossen wird.

Zur Schaffung eines Ringschlusses wird die neu zu verlegende Wasserleitung des Plangebietes im Süden an die vorhandene Trinkwasserleitung der Kindertagesstätte eingebunden.

Für die vorgesehene Trinkwassererschließung des Plangebietes haben die Stadtwerke Coswig die Nachrechnung des Wasserrohrnetzes beim Rechenzentrum für Kommunale Netze, Herderstr. 26, 40721 Hilden, durchführen lassen.

Für die Versorgung des Plangebietes werden $8 \text{ WE} \times 2,5 \text{ E} \times 0,18 \text{ m}^3/\text{d} = 3,6 \text{ m}^3/\text{d}$ angesetzt. Im Spitzenlastfall kann während der höchsten zukünftigen Stundenspitze im Wohngebiet ein Vordruck von 3,5 bar und 3,8 bar bei Normalbetrieb gewährleistet werden.

Für die Löschwasserversorgung aus dem Trinkwassernetz ist vorgesehen, im Süden des Plangebietes im Wendehammer der Planstraße einen Hydranten DN 80 (Knoten 33 B) zu errichten. Die Netzberechnung hat ergeben, dass am geplanten Hydranten die Löschwassermenge von $96 \text{ m}^3/\text{h}$ mit einem Vordruck von 2,4 bar bereitgestellt wird.

Für Löschwasserzwecke kann außerdem ein bestehender Hydrant im Mozartweg genutzt werden. Dieser befindet sich nahe der Einmündung der Planstraße an den Mozartweg (Knoten 33 A). Hier kann eine Löschwassermenge von $96 \text{ m}^3/\text{h}$ bereitgestellt werden.

Die für die Trinkwassererschließung des Plangebietes erforderlichen Anschlüsse an das vorhandene öffentliche Trinkwassernetz, sind mit den Stadtwerken Coswig als Versorgungsträger abzustimmen und in der Ausführungsplanung zu berücksichtigen.

Bei der Ausführung der Trinkwassererschließung ist auf die Einhaltung der Vorschriften lt. Arbeitsblatt W345 DVGW Regelwerk „ Schutz des Trinkwassers in Wasserrohrnetzen vor Verunreinigungen“ zu achten. Nach Verlegung der Trinkwasserleitung sind die hygienischen Vorschriften, Spülen – Desinfizieren – Spülen -, einzuhalten. Die Freigabe der Leitung erfolgt durch das Gesundheitsamt des Landkreises.

Verbindungen des zu verlegenden Trinkwassernetzes zu anderen Rohrleitungen und Abwasseranlagen sind nicht zulässig.

15. Stromversorgung

Die äußere Erschließung des Plangebietes ist gesichert.

Im Mozartweg verläuft unter der Betonstraße ein 1 KV Kabel das im Plangebiet an der Nordgrenze endet. Das Kabel wird zu Lasten des Vorhabenträgers nach Maßgabe der MEAG im Plangebiet zurückgebaut oder durch Eintragung einer Grunddienstbarkeit zu Gunsten der MEAG und zu Lasten des Grundstückseigentümers zur inneren Erschließung genutzt.

Eine weitere 15 KV Leitung die nördlich des Plangebietes im Mozartweg verläuft, ist außer Betrieb gesetzt.

Die technische Lösung der inneren und äußeren Erschließung ist der Ausführungsplanung vorbehalten, die frühzeitig mit der MEAG als Erschließungsträger abzustimmen ist.

Vorhandene Kabel dürfen im Zuge von Baumaßnahmen nicht überbaut oder in ihrer Lage verändert werden. Werden Leitungsumverlegungen erforderlich, gehen die Kosten zu Lasten

des Erschließungsträgers. Entsprechend der gültigen Vorschriften sind zu den Versorgungsleitungen der MEAG die festgelegten Mindestabstände einzuhalten. Zur Vermeidung von Beschädigungen der vorhandenen Versorgungsleitungen hat die bauausführende Firma vor Baubeginn den aktuellen Leitungsbestand bei der MEAG zu erfragen.

16. Telekom

Im nördlichen Planbereich befinden sich bereits Telekommunikationsanlagen, die von Baumaßnahmen berührt werden und daher umverlegt oder gänzlich zurückgebaut werden müssen.

Vorhandene Anlagen dürfen durch Anpflanzungen und Baumaßnahmen nicht beschädigt werden.

Die bauausführenden Firmen müssen sich vor Baubeginn vom BBN 84 der Deutschen Telekom AG in die genaue Lage der Anlagen einweisen lassen.

Für die telekommunikationstechnische Versorgung des Plangebietes ist eine Erweiterung der vorhandenen Anlagen erforderlich.

Die technische Festlegung und die genaue Lage der neu zu verlegenden Versorgungsleitungen werden im Zuge der Erschließungsplanung mit dem Versorgungsträger abgestimmt.

17. Abfallbeseitigung

Für das Plangebiet besteht Anschluss- und Benutzungszwang für die Abfallentsorgung gemäß Satzung der öffentlich rechtlichen Entsorgungsträger.

Bei der Erschließung anfallende Abfälle sind entsprechend der Abfallentsorgungssatzung und Abfallgebührensatzung des Landkreises Anhalt-Zerbst einer Verwertung bzw. Entsorgung zuzuführen.

Nicht wiedereinsatzbarer Bodenaushub ist in Absprache mit dem Amt für Naturschutz und Landschaftspflege, wasser- und Abwasserwirtschaft, mit Sitz in Roßlau, zu verbringen.

18. Kosten Erschließung

Kosten Erschließung „Mozartweg“

1.	Straßenbau Tragschicht Recycling Asphalttragschicht 10 cm Asphaltdeckschicht 4 cm	80,00	DM/m ²	634,00	m ²	50.720,00
2.	SW-Kanal Stzg. DN 200	180,00	DM/m	70,00	m	12.600,00
3.	Rev.-Schächte Kl. D	2.200,00	DM/St	3,0	St	6.600,00
4.	HA-Schächte	800,00	DM/St	8,0	St	6.400,00
5.	TW-Ltg.	120,00	DM/m	70,00	m	8.400,00
6.	TW-HA	800,00	DM/St	8,0	St	6.400,00
7.	Grünflächen Mulde	20,00	DM/m	91,00	m	1.820,00
8.	Gehwegfläche	60,00	DM/m ²	130,00	m ²	7.800,00
9.	Beleuchtung 4 St Masten komplett mit Kabel	2.200,00	DM/St	4,0	St	8.800,00
10.	Äußere Erschließung:					
	Anliegergebühren SW		psch.			16.000,00
	MEAG		psch.			15.000,00
	Telekom		psch.			-
	TW		psch.			8.000,00
	Gas		psch.			-
						<hr/>
						ca. Erschließungskosten: <u>148.540,00</u>

Baugrundstücksfläche = 4.108,00 m²

Erschließungskosten pro m² 36,16 DM

Die Kosten der Erschließung werden vom Planungsträger getragen. Dies wird durch einen Erschließungsvertrag mit der Stadt Coswig abgesichert.

Anlage 1

Bilanz der Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen für den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 9 „Wohnbebauung im Bereich Mozartweg“ der Stadt Coswig (Anh.) nach der Ausgleichsabgabenverordnung des Landes Hessen vom 9. Februar 1995

Nutzungs- bzw. Biotoptyp	Wert Pkt.	Flächenanteil		Biotopwert	
		vorher m²	nachher m²	vorher Pkt.	nachher Pkt.
<u>Bestand vor Eingriff:</u>					
10.715 Dachfläche nicht begrünt	6	359		2.154	
mit Regenwasserver- sickerung	6	272		1.632	
10.530 Gehweg versiegelt,	6	116		696	
Fahrwege versiegelt,	6	523		1.569	
Lagerplätze, deren Wasserabfluß versickert wird	6	1.825		10.950	
11.211 Nutzgarten, Grabe- land	14	1.138		15.932	
11.224 Intensivrasen	10	<u>600</u>		<u>6.000</u>	
		<u>4.833,0</u>		<u>38.933,0</u>	
<u>Bestand nach Eingriff:</u>					
10.530 versiegelte öffentliche Straßen- und Geh- wegflächen, deren Wasserabfluß versickert wird,	6	634			3.804,00
wasserdurchlässige Flächenbefestigung der privaten nicht über- bauten Grundstücksfläche	6	312,45			1.874,70
11.224 Intensivrasenmulde	10	91			910,00
10.715 Private überbaute Flächen, Dachflächen nicht begrünt mit Regen- wasserversickerung	6	2025			12.150,00
11.221 Gärtnerisch gepflegte Anlagen, arten- u. struktur- arme Hausgärten	14	1770,55			24.787,70
		<u>4.833,0</u>			<u>43.526,40</u>
Biotopwert vorher				38.933	
Biotopwert nachher					43.526,40
Biotopwertdifferenz					+ 4.593,40

Bei der privaten überbaubaren Grundstücksfläche wurde GRZ 06 angesetzt. Nicht überbaute private Grundstücksflächen wurden zu 85 % als gärtnerisch gepflegte Anlagen angesetzt.

Textliche Festsetzungen

Es gilt die BauNVO in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466), sowie das Gesetz über die Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) vom 23.06.1994 (GVBl. LSA Nr. 31 S. 723)

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der Baulichen Nutzung

(§ 9, Abs. 1, Nr. 1 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO, wie Läden, Schank- und Speisewirtschaften und Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO, wie Beherbergungsgewerbe, Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9, Abs. 1, Nr. 1 BauGB)

2.1 Höhe baulicher Anlagen

(§ 16, Abs. 3, Nr. 2 BauNVO)

Unterer Bezugspunkt für die maximal zulässige Traufhöhe und Firsthöhe ist die Oberkante der öffentlichen Erschließungsstraße (Planstraße) in der Straßenmitte in der Mitte der Gebäudelänge parallel zur öffentlichen Erschließungsstraße.

Als oberer Bezugspunkt für die Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut festgesetzt. Das Abstandsmaß von unterem zu oberem Bezugspunkt ist die maximal zulässige Traufhöhe.

Die maximal zulässige Firsthöhe ist das senkrecht gemessene Abstandsmaß von unterem Bezugspunkt bis zum Schnittpunkt Oberkante Dachhaut als oberen Bezugspunkt.

Schornsteine sowie Be- und Entlüftungsanlagen sind von den festgesetzten Höhen der Gebäude ausgenommen.

3. Versickerung von Niederschlagswasser

(§ 9, Abs. 1, Nr. 14)

Das auf den privaten Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern.

Niederschlagswasser das auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfällt, ist über eine Rasenmulde im öffentlichen Straßenrandbereich zu versickern.

4. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

(§ 9, Abs. 1, Nr. 25 a + b BauGB)

Der öffentliche Straßenrandbereich (Rasenmulde) ist durch eine Rasenansaat zu begrünen.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9, Abs. 4 BauGB, § 9 Abs. 1 BauO LSA und § 87, Abs. 1 und 4 BauO LSA)

1. Sockel

Die maximal zulässige Sockelhöhe beträgt 1,20 m.

Unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der Sockelhöhe ist die Oberkante der öffentlichen Erschließungsstraße (Planstraße) in der Straßenmitte in der Mitte der Gebäudelänge parallel zur öffentlichen Erschließungsstraße.

Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante Erdgeschoß-Rohboden.

2. Außenwände

Die Außenwände sind als verputzte, gestrichene Flächen, als Holzflächen oder als Sichtmauerwerk aus Ziegel oder Kalksandstein auszuführen.

Kunststoff- und Metallverkleidungen in der Fassade sind nicht zulässig, dies gilt nicht für Türen, Tore sowie deren Überdachungen sowie der Ausbildung der Traufen und Dachgesimse.

3. Dacheindeckung

Die Dacheindeckung ist mit Ziegeln oder Betondachsteinen nicht engobiert in roten Farben RAL 3000-3003, oder 3013 auszuführen.

4. Dachneigung

Für Garagen und Carports sind auch Flachdächer zulässig.

5. Befestigung von Verkehrsflächen

Die Fahrbahn- und die Gehwegoberfläche der öffentlichen Erschließungsstraße ist als Asphalt- oder Pflasterfläche ohne Höhenversatz herzustellen, d.h. niveaugleicher Ausbau für Fahrbahn und Gehweg.

Zufahrten und nicht überdachte Stellflächen auf privaten Grundstücken dürfen nicht als Asphalt- oder Betonflächen ausgeführt werden. Sie sind in wasserdurchlässiger Bauweise (z.B. Loch- oder Rasengittersteine) auszuführen.

6. Einfriedung

Als Einfriedung der Grundstücke ist die Anpflanzung von Hecken oder Strauchreihen zulässig.

Als Einfriedung der, der Straße zugewandten Seite und von Stellplatzzufahrten sind ausschließlich „lebende Zäune“ in Form von Hecken oder Strauchreihen zulässig, sowie Holzzäune als Jäger- oder Lattenzaun bis zu einer Höhe von 1,0 m. Die Ausbildung von Mauersockeln für die Zäune ist bis zu einer Höhe von 0,20 m zulässig.

Sonstige Einfriedungen innerhalb der privaten Grundstücksgrenzen dürfen auch aus anderen Materialien bis zu einer Höhe von 2,0 m erstellt werden, wenn sie durch Sträucher oder Kletterpflanzen begrünt werden.

7. Nicht überbaute Grundstücksfläche

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Privatgrundstücke sind mindestens zu 85 % durch gärtnerische oder naturnahe Anpflanzung zu begrünen und zu unterhalten. Nicht gärtnerisch oder naturnah begründete Flächen der nicht überbauten Grundstücksfläche sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen.

Regierungspräsidium Dessau
Postfach 1205
06839 DESSAU

