

Altmarkkreis Salzwedel
Gemeinde Brietz / Verwaltungsgemeinschaft Stadt Salzwedel
Ortsteil Chüttlitz

VORHABEN - UND ERSCHLIESSUNGSPLAN NR. 2
- "WOHNPARK ALTER STADTWEG CHÜTTLITZ" -

Begründung zum Vorhaben- und Erschließungsplan (Teil I)

Stand 25. April 1996

Heckmann Grundstückerschließung-und Verwertungsgesellschaft mbH
Römerstr. 113, 59075 Hamm, Tel.: 02381/7990-0 Fax: 02381/73299

Inhaltsverzeichnis Teil I

Landschaftspflegerischer Fachbeitrag (seperater Teil II)

- 1. Rechtsgrundlage**
- 2. Veranlassung , Zielsetzungen**
- 3. Plangebiet / Bauabschnitte**
 - 3.1 Abgrenzung des Plangebiets
 - 3.2 Bauabschnitte
- 4. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung, Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**
- 5. Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes**
 - 5.1 Art der baulichen Nutzung
 - 5.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 5.21 Grundflächenzahl (GRZ) und Geschößflächenzahl (GFZ)
 - 5.22 Geschossigkeit / Bauweise / Überbaubare Flächen / Dachformen
 - 5.23 Festsetzung einer Obergrenze für die Anzahl der Wohneinheiten im Plangebiet
- 6. Verkehr**
 - 6.1 Äußere Erschließung
 - 6.2 Innere Erschließung
 - 6.3 Fuß- und Radwege / ÖPNV
 - 6.4 Ruhender Verkehr
- 7. Grünordnerische und landschaftspflegerische Maßnahmen**
- 8. Umweltbelange**
 - 8.1 Altlasten
 - 8.2 Lärmschutz
- 9. Ver- und Entsorgung**
- 10. Denkmalschutz**
- 11. Flächenbilanz**
- 12. Abschluß des Durchführungsvertrages**
- 13. Kosten**

Anlagen:

- 1.) Beiplan Bebauungskonzept
- 2.) Beiplan Erschließung
- 3.) Beiplan Straßenplanung
- 4.) Beiplan Regelquerschnitte Straßenbau

Die Anlagen 1-4 können je nach Erfordernis einer fachspezifischen Beteiligung des jeweiligen Trägers öffentlicher Belange ganz oder teilweise fehlen.

1. Rechtsgrundlage

Auf Grundlage des §7 BauGB-MaßnahmenG 1993 wird der vorliegende Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) Nr.2, -"Wohnpark Alter Stadtweg Chüttlitz"- im Zusammenhang mit dem Durchführungsvertrag zwischen der Gemeinde und dem Investor und den örtlichen Bauvorschriften, durch die Gemeinde Brietz / Verwaltungsgemeinschaft Salzwedel als Satzung beschlossen. Der VEP ersetzt damit den bisher für den gleichen Geltungsbereich rechtskräftigen VEP Nr.1 "Wohnanlage und Altenheim Chüttlitz".

2. Veranlassung , Zielsetzungen

Die geplante Bebauung -"Wohnpark Alter Stadtweg Chüttlitz"- ist im Sinne der §§ 30,31 und 33 bis 35 BauGB nicht zulassungsfähig.

Folgende Zielsetzung sollen mit dem Vorhaben im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung realisiert werden:

- Deckung des Bedarfs an gesunden, sozialverträglichen Wohnraum
unter der besonderen Berücksichtigung
- der Möglichkeiten des kosten-und flächensparenden Bauens
- der Belange des Umwelt- und Naturschutzes
- des vorhandenen Orts- und Landschaftsbildes

Der geplante „Wohnpark Alter Stadtweg Chüttlitz“ ist als Mustersiedlungsprojekt für ökologischen Siedlungsbau konzipiert. Im Unterschied zu ähnlichen Projekten des ökologischen Bauens soll hierbei die ökonomische Komponente für den späteren Nutzer stärker Berücksichtigung finden, d.h. daß ökologische Standards,- hierzu gehören die Nutzung regenerativer Energien zur Brauchwassererwärmung; die Nutzung des Regenwassers zur Trinkwassereinsparung und die Minimierung des Heizwärmebedarfes (Niedrigenergiehausstandard) durch Verwendung gutgedämmter Wände und Fenster usw.- für eine Käuferschicht mit geringeren Einkommen finanzierbar wird. Dies soll erreicht werden durch kompakte Hausgrundrisse in Verbindung mit geringen Grundstücksflächenbedarf. Darüber hinaus soll durch das Angebot von betreutem Bauen die Eigenleistungs- und damit Kosteneinsparungsmöglichkeit für die Baufamilien erhöht werden. Der Trend zur Nachfrage nach solchen speziellen Angeboten ist auch hier in der Region gegeben .

3. Plangebiet / Bauabschnitte

3.1 Abgrenzung des Plangebiets

Das Plangebiet wird begrenzt durch den "Alten Stadtweg" im Norden, die Flurstücke 48/13; 48/59 - 48/65 im Westen, die Flurstücke 48/22 und 48/29 - 48/35 im Süden, die Flurstücke 48/23, 48/24, 46/346 - 46/348, 46/399, 46/509, 46/512 und 46/551 im Südosten. Im Norden erfolgt der Anschluß an den "Wolfsberger Weg". Die überplante Grundstücksgröße beträgt ca 6,118 ha.

3.2 Bauabschnitte

Die Erschließung und Bebauung soll in zwei Bauabschnitten zeitlich gestaffelt erfolgen um einen geordneten und zügigen Bauverlauf sicher zustellen. Dabei vollzieht sich die Abfolge von West nach Ost. Die Aufteilung ist dem Planwerk zu entnehmen.

4. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung, Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Für den Altmarkkreis Salzwedel, zu dem die Gemeinde Brietz zählt, besteht seit Januar 1996 ein regionales Entwicklungsprogramm. Hieraus geht hervor, daß die Gemeinde Brietz und der Ortsteil Chüttlitz im räumlichen und wirtschaftlichen Verflechtungsbereich der Stadt Salzwedel, als einem im Landesentwicklungsplan und im Regionalenentwicklungsplan festgesetzten Mittelzentrum liegt. Ein rechtskräftiger Flächennutzungsplan der Gemeinde Brietz liegt noch nicht vor. Im Zusammenhang mit der im Punkt 5.23 festgesetzten Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten trägt die städtebauliche Planung den Erfordernissen der zuvor genannten übergeordneten Planungsabsichten Rechnung.

5. Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes

5.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet liegt in einem dörflichen Umfeld und soll vorwiegend dem Wohnen dienen. Die Möglichkeiten der Versorgung des Gebiets durch Infrastruktureinrichtungen im Sinne § 4 (2) BauNVO ist nicht vorgesehen, soll aber auf Dauer nicht ausgeschlossen werden. Aufgrund der beabsichtigten Nutzung wird das Gebiet als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Die ausnahmsweise Zulassung von Nutzungen wie sie die BauNVO § 4(3) vorsieht wird ausgeschlossen (§ 2 der

textlichen Festsetzungen), damit keine Störungen der Wohnnutzung von Fremdverkehren ausgehen können.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

5.21 Grundflächenzahl (GRZ) und Geschoßflächenzahl (GFZ)

Im gesamten Plangebiet wird eine GRZ von 0.4 festgesetzt. Die Grundflächen von Stellplätzen, Garagen und deren Zufahrten finden hierbei Berücksichtigung und begründen in Abweichung zu §19 (4) BauNVO keine Überschreitung der GRZ. Es wird damit sowohl den Anforderungen an flächensparendes Bauen als auch an die Einfügung in die vorhandene aufgelockerte Bebauung entsprochen.

Auf die Festlegung der GFZ wird entsprechend §16 (1) BauNVO verzichtet.

5.22 Geschossigkeit / Bauweise / Dachformen / Überbaubare Flächen

In Anpassung an den dörflichen Charakter der vorhandenen Bebauung wird eine 1-geschossige, offene Bebauung vorgesehen. Die Häuser entlang der Planstraße A dürfen bei Ausbildung eines Pultdaches ausnahmsweise in 2-geschossiger Bauart ausgeführt werden. Die Häuser können innerhalb zusammengehöriger Bereiche (Nr. 1-8) für den jeweiligen Bereich einheitlich als Sattel- oder Pultdachtyp gewählt werden. Damit soll eine gewisse Variabilität entsprechend den berechtigten Käuferwünschen ermöglicht werden. Dachaufbauten dürfen maximal insgesamt nur 1/3 der jeweiligen Trauflänge betragen.

Im Bereich der vorhandenen Gasleitung muß ein Sicherheitsabstand von 20 m von Bebauung freigehalten werden (Nebengebäude wie Garagen, Schuppen und Ställe sind hiervon ausgenommen). Im beidseitigen Schutzstreifen von 4m von der Leitung sind weder Bäume, noch tiefwurzelnde Sträucher, noch Nebenanlagen oder Straßen zulässig. Die Hinweise des Leitungsträgers sind zu berücksichtigen.

5.23 Festsetzung einer Obergrenze für die Anzahl der Wohneinheiten im Plangebiet

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Sinne der übergeordneten Planungsebenen (siehe Pkt 4) sicherzustellen wird die zulässige Anzahl auf max. 90 Wohneinheiten im Plangebiet beschränkt. Damit wird gleichzeitig eine Abwägung von ökologischen und ökonomischen Zielvorstellungen vorgenommen. Diese Festsetzung ist im Durchführungsvertrag bindend geregelt.

6. Verkehr

6.1 Äußere Erschließung

Über die Gemeindestraße "Wolfsberger Weg" und im weiteren Verlauf der Dorfstraße und deren Kreuzung mit der B 71 ist der Planbereich gut an das gemeindliche und regional bedeutsame Straßennetz angebunden.

6.2 Innere Erschließung

Es ist beabsichtigt die innere Erschließung der Wohnanlage als verkehrsberuhigten Bereich mit einer Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h auszuführen. Die EAE-Richtlinie-85 wird hierbei berücksichtigt. Das als Mischverkehrsfläche angelegte Wegesystem besteht aus einem geschlossenen Haupteerschließungsring mit 8m Ausbaubreite (Planstr. A,C,D,E teilweise) und hiervon abzweigenden Stichwegen mit 6,5 m im westlichen Bereich, die in Hofsituationen als Wendehammer enden (Planstr. B,F,E teilweise), sowie im östlichen Teil als zusätzliche Schleife ausgebildet sind (Planstr. E teilweise). Verwiesen wird hier zusätzlich auf die Anlage 3 und 4 dieser Begründung.

6.3 Fuß- und Radwege / ÖPNV

Ein zentraler Fuß- und Radweg verbindet in Ost-West-Richtung die Wohnbebauung mit den Grünbereichen innerhalb des Plangebietes und dem westlich angrenzenden Dorfkern. Eine weitere fußläufige Verbindung stellt der südwestlich gelegene Weg zur B 71 her. Von dort besteht Anschluß an den öffentlichen Personennahverkehr (Bus).

6.4 Ruhender Verkehr

Jedes Einfamilienhaus verfügt über 1-2 Stellplätze auf eigenen Grund. Davon kann maximal einer als Garage oder Carport ausgebildet sein. Im Öffentlichen Straßenraum wird mindestens ein Stellplatz je drei Wohneinheiten für Besucher vorgesehen.

7. Grünordnerische und landschaftspflegerische Maßnahmen

Nach § 1 (5) Nr.7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen u.a. die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Dies gilt für den Vorhaben- und Erschließungsplan entsprechend. Bei der geplanten Bebauung und den vorgesehenen öffentlichen Verkehrsflächen handelt es sich um

Eingriffe in Natur und Landschaft, für die Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden.

Um mit hinreichender Sicherheit Festsetzungen zu Ausgleichsregelungen gemäß § 8a BNatschG für den Eingriff in Natur und Landschaft treffen zu können, wurde ein Landschaftplaner mit der Erstellung eines fachplanerischen Beitrags beauftragt. Der Beitrag ist im 2. Teil der Begründung zum VEP ausführlich dargestellt.

8. Umweltbelange

8.1 Altlasten

Aufgrund der ehemaligen Nutzung als landwirtschaftliche Ackerfläche und der Stellungnahme des Umweltamtes / Untere Abfallbehörde vom 4.4.95 handelt es sich bei dem Grundstücken um keine Altlastenverdachtsflächen.

8.2 Lärmschutz

Der Planbereich wird im südlichen Teil durch die Lärmentwicklung der B71 beeinträchtigt. Dabei ist durch die Entfernung zur Fahrbahn von ca 70m und der dazwischenliegenden eingeschossigen Straßenrandbebauung eine Abminderung gegeben. Zusätzliche Lärmentwicklung ist als Folge der geplanten Bahnstrecke Salzwedel-Uelzen zu erwarten. Der Schallimmissionsplan der Stadt Salzwedel weist für den Bereich des südlichen Bebauungsrandes Immissionswerte für die Bundesstraße von < 55 dB (Tag) / < 50 dB (Nacht) und Bahn < 60 dB (Nacht) aus. Im Vergleich zu den schalltechnischen Orientierungswerten der DIN 18005 Beiblatt 1 von 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht ist von einer Überschreitung auszugehen. Der Vorschlag in der Stellungnahme des Staatlichen Amtes für Umweltschutz Magdeburg vom 11.4.95, welches die Anordnung von Schlaf- und Kinderzimmern auf der straßenabgewandten Seite anregt, wird wegen der damit verbundenen sonnenabgewandten Lage der Räume als ungünstig angesehen. Daher wird im südlichen und östlichen Teil (Planstr. E) des Plangebietes der Einbau von Fenstern für Wohn- und Schlafräume mindestens in der Schallschutzklasse 3 vorgeschrieben. Die Gleichzeitigkeit der Immissionen von Straße und Bahn bedürfen einer weitergehenden Betrachtung und finden bei der Einzelfallbetrachtung (Bauanträge) Berücksichtigung.

9. Ver.- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Gas, Wasser und elektrischer Energie wird durch die zuständigen Versorgungsträger, die Abwasser- und Müllentsorgung durch die zuständigen Entsorgungsträger sichergestellt. Das Regenwasser der Privatgrundstücke und der öffentlichen Grünflächen verbleibt zur Versickerung auf dem jeweiligen Gelände. Von der öffentlichen Verkehrsfläche wird das Regenwasser mittels Trennsystem in das Leitungsnetz eingeleitet. Der Anschluß der Kanäle erfolgt an das Baugebiet Chüttlitz 1. Die Telekom hat den Anschluß des Siedlungsbereiches an ihr Telekommunikationsnetz für 1996 vorgesehen. Verwiesen wird auf die Anlage 2 'Beiplan Erschließung'.

10. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Denkmalpflegerische Belange werden im Planbereich nicht berührt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, daß bei Bodeneingriffen Bodendenkmäler entdeckt werden. Für diesen Fall wird im Vorhaben- und Erschließungsplan über einen entsprechenden Hinweis auf die Melde- und Sicherungspflicht hingewiesen.

11. Flächenbilanz

Bruttobaulandfläche:	ca. 61.180 m ²
Nettobaulandfläche:	ca. 42.000 m ²
öffentliche Verkehrsfläche:	ca. 8.620 m ²
öffentliche Grünfläche:	ca. 10.560 m ²

12. Abschluß des Durchführungsvertrages

Der nach § 7 (1) Nr.2 BauGB-MaßnahmenG vorgeschriebene Durchführungsvertrag wurde parallel zu den Ausarbeitungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes erarbeitet und am 17.10.1995 durch die Vertragsparteien unterzeichnet.

13. Kosten

Alle durch diese Vorhaben ausgelösten Kosten sind vom Vorhabenträger zu übernehmen. Eine Kostenbeteiligung der Gemeinde erfolgt nicht. Die Übernahmeverpflichtung der Gemeinde für die Erschließungs- und öffentlichen Grünanlagen wird in den "Durchführungsvertrag" aufgenommen.

**Vorhaben- und Erschließungsplan
"Wohnpark Alter Stadtweg Chüttlitz"
Teil II**

Landschaftspflegerischer Fachbeitrag

**Büro Nowak
Knappenstraße 21
44149 Dortmund
September 1995
geändert 25. April 1996**

Vorhaben- und Erschließungsplan "Wohnpark Alter Stadtweg Chüttlitz" Teil II**Landschaftsplanerischer Fachbeitrag**

1.	Bestandsbewertung	2
1.1	Naturräumliche Einordnung	2
1.2	Boden	2
1.3	Wasser	2
1.4	Klima	2
1.5	Landschaftsbild	2
2.	Grünordnungskonzept	3
2.1	Bebauung	3
	Dachbegrünung	3
	Wandbegrünung	3
2.2	Freiflächen	3
	Straßenräume	3
	Fußwege	4
	Eingrünung/Aufforstung	4
	Extensives Grünland	4
2.3	Private Gärten	4
	Bepflanzung	4
2.4	Wasser	4
	Grundwasser	4
	Versickerung	4
2.5	Boden	5
	Versiegelung	5
2.6	Klima/Luft	5
	Luftbelastung/Energieverwendung	5
2.7	Abfallvermeidung/-beseitigung und Wiederverwertung	5
3.	Textliche Festsetzungen und Empfehlungen zur Sicherung der Umsetzung des Grünordnungskonzeptes	6
3.1	Textliche Festsetzungen	6
	Freihalten von Bebauung und Baumpflanzung	6
	Festsetzung als öffentliche Grünfläche	6
	Erhaltung vorhandener Gehölzbestände	6
	Regenwasserversickerung	6
	Straßenbegrünung	6
	Dachbegrünung	6
	Versiegelung auf privaten Flächen	6
	Aufforstung	7
	Anpflanzungen von Hecken	7
	Anlage einer Wiese	7
3.2	Empfehlungen auf privaten Flächen	7
	Wandbegrünung	7
	Einfriedungen	7
	Baumpflanzungen	7
	Regen-/Brauchwassernutzung	7
	Kompostierung	7
	Pflanzenverwendung	7
4.	Bewertung der Eingriffs- und Kompensationsfläche	8
	Bestand	8
	Planung	8
	Flächenbilanz	9
5.	Schriftenverzeichnis	10
6.	Pflanzlisten	10
7.	Pflanzschema für das Baugebiet:	11

1. Bestandsbewertung

1.1 Naturräumliche Einordnung

Naturräumlich liegt das Gebiet im Übergangsbereich der Jeetze-Dumme-Lehmplatte und der Lüchower Niederung. Die Jeetze-Dumme-Lehmplatte ist eine in Bach- und Flußniederungen sowie einzelne Geestplatten zerlegte Grundmoränenlandschaft. Die sonst durch Geschiebelehm Böden charakterisierte Landschaft wird westlich von Salzwedel durch sandige Flächen der Cheiner Geest bestimmt. Diese Flächen wurden seit Jahrhunderten von Zwergstrauchheiden eingenommen. Das Gebiet liegt am Rande dieser Geestplatte und wird nach Norden durch die breite Lüchower Niederung abgegrenzt.

Die potentielle natürliche Vegetation ist im Naturraum der Eichen-Buchen-Wald im Übergang zum artenarmen Eichen-Hainbuchenwald.

Morphologisch ist das Gebiet nur schwach geprägt. Es fällt von 27,5 m im Westen auf ein Höhenniveau von 22,9 m im Norden ab. Der östliche Bereich hat ein Höhenniveau von ca. 24,0 m über NN.

1.2 Boden

Von der Firma Kindler wurden 6 Rammkernsondierungen im Gebiet niedergebracht. Zur Einordnung der Grundwasserstände wurden 12 weitere Sondierungen durchgeführt. Über einer 60 cm mächtigen Oberbodenschicht wurden im westlichen, südlichen und östlichen Teil des Gebietes ausschließlich Sande angetroffen. Die Versickerungsfähigkeit ist in diesen Bereichen durchweg als gut zu bezeichnen. In einem nördlichen Bereich werden neben Mittel- und Feinsanden auch sandige Lehmschichten angetroffen. Die Lehmschichten lagern in unterschiedlicher Tiefe und bestehen aus stark tonigem und z.T. schluffigem Lehm. Die Durchlässigkeit des Bodens wird hier durch die Lehmschichten beeinträchtigt. Die Lehmschichten treten nur kleinflächig auf und werden durch den Straßenbau sowie den Hochbau durchstoßen, so kann davon ausgegangen werden, daß die Bodenschichten insgesamt durchlässiger werden.

1.3 Wasser

Im Plangebiet sind keine Oberflächenwässer vorhanden. Das nächstgelegene Fließgewässer ist der Chüttlitzer Graben nördlich des geplanten Wohngebietes, der in die Jeetze entwässert.

Die 11/1993 von C. Kindler durchgeführte baugelogeischen Sondierungen ergaben Grundwasserspiegel im Süden zwischen 2,0 m und 3,4 m, im Norden liegt er bei 1,4 m unter Flur. An zwei Punkten wurde ein höherer Grundwasserspiegel angetroffen der bei 0,9 und 1,1 m lag.

Im Gebiet sind unterschiedliche Bodenschichten anzutreffen. Die Wechsellagerung umfaßt stark sandige Böden mit einem Durchlässigkeitsbeiwert von ca. 10^{-4} bis 10^{-5} und Böden mit lehmigen Schichten mit einem Durchlässigkeitsbeiwert von 10^{-5} bis 10^{-7} .

1.4 Klima

Das Klima der Altmark hat eine mittlere Monatstemperatur von 17-18° im Juli und 0° im Januar. Die Jahressummen der Niederschläge liegen bei ca. 600 - 650 mm.

Durch die Offenheit des Geländes nach Norden ist im Baugebiet das Freilandklima noch spürbar. Die Klimaelemente sind hier nur unwesentlich gedämpft. Eine Reduzierung des Windes und eine Temperaturerhöhung durch den Ortskern von Chüttlitz sind nur in geringem Maße spürbar.

1.5 Landschaftsbild

Das Gelände ist bis 1993 ausschließlich als Acker genutzt worden und seitdem brach gefallen. Der Verlust der Ackerfläche kann als nicht erheblich eingestuft werden.

Das Gebiet befindet sich am Westrand der Ortslage von Chüttlitz nördlich der B71. Im Westen und Süden grenzt Einfamilienhausbebauung mit zum Teil großen Gärten an. Im Norden erstrecken sich offene Ackerflächen. Gehölzaufwuchs fehlt sowohl auf der Fläche, als auch im Bereich des nördlich angrenzenden Außenbereiches.

2. Grünordnungskonzept

Für das Gebiet wird eine Erweiterung des Angebotes an Einfamilien-Eigenheimen angestrebt. Eine Ausweitung des Siedlungsraumes ist damit verbunden.

Das Baugebiet sollte durch folgende Maßnahmen aufgewertet werden:

- Begrünung der Straßen durch Baumpflanzungen u.a.
- Ausweisung von Spielflächen
- Vernetzung von Fuß- und Radwegen innerhalb des Gebietes und Verknüpfung mit dem Chüttlitzer Ortskern und der Kreisstadt Salzwedel
- Eingrünung der Gärten mit Hecken, Anpflanzung von Obstgehölzen u.a.
- Begrünung von Flachdächern und Wänden als Ausgleichsfunktion für Versiegelung
- Entwicklung von vernetzten Grünstrukturen im Zusammenhang mit privater Gartennutzung
- Maßnahmen zur Entlastung des Wasserhaushaltes durch die Einführung der Versickerungstechnik, Regenrückhaltung und Regenwassernutzung
- Begrenzung der Bodenversiegelung
- Verringerung des Energieverbrauchs in Gebäuden
- Förderung der Abfallvermeidung und Wiederverwertung.

Für den Artenschutz:

- Verzicht einer geschlossenen Blockrandbebauung
- Intensive Durchgrünung des Gebietes
- trotz einer städtebaulichen Ausdehnung, Schaffung von Durchlässen für Kleinsäuger, z.B. Igel, Spitzmaus u.a. zum Landschaftsraum im Norden.

2.1 Bebauung

Die Art der Bebauung besteht aus Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser. Die Gebäude sind nach Süden oder Westen ausgerichtet.

Durch landschaftspflegerische Maßnahmen sollen die negativen Effekte der Versiegelung gemildert werden. Eine Reihe von Maßnahmen können im Vorhaben- und Erschließungsplan vorgeschrieben werden. Sie leisten somit einen Beitrag zur ökologischen Stadtentwicklung.

Dachbegrünung

Für eine Dachbegrünung sind im besonderen flache Dächer < 15° Neigung geeignet. Das Bebauungskonzept sieht für 42 nach Süden orientierte Häuser begrünte Pultdächer vor. Ebenso sind die Dachflächen von Garagen, Carports sowie Nebengebäuden für eine Dachbegrünung geeignet. Aus stadtoökologischer Sicht kann auf den Dachflächen ein erweitertes Grünpotential erschlossen werden, das dazu beitragen kann, Ausgleichsfunktionen für den Naturhaushalt zu übernehmen. Damit auch ein spürbarer Effekt erzielt werden kann, sollte ein Bodenauftrag möglichst über 10 cm erfolgen. Bei einer Substratstärke unter 10 cm sind Materialien mit günstigen hydraulischen Eigenschaften, wie Blähton, Basaltlava oder Bims, zu verwenden. Kunststoffe sind als Substratersatz zu meiden (Entsorgungsproblematik).

Wandbegrünung

Die Wandbegrünung bietet eine Reihe ökologischer Vorteile. Im Sommer stellt sie einen Schutz gegen Überhitzung und im Winter (vor allem Immergrüne) gegen eine zu starke Auskühlung durch kalte Winde dar. Eine Wandbegrünung wirkt so klimatisch ausgleichend. Außerdem bietet sie der heimischen Tierwelt zusätzlichen Lebensraum.

Für die Bebauung sollten die positiven Wirkungen der Wandbegrünung genutzt werden. An der Nordseite sind immergrüne Arten und auf der Südseite sommergrüne Arten günstig (siehe Pkt. 6. Liste 3). Geeignet sind insbesondere fensterlose Wände und Brandmauern.

2.2 Öffentliche Freiflächen

Straßenräume

Straßenbäume können die negativen ökologischen Effekte durch die Versiegelung mildern helfen. Neben der Straßenraumgestaltung sind positive Wirkungen bei der Schadstofffilterung und Temperaturminderung für das Gebiet von Bedeutung. Die Straßen und geplanten Wohnwege sollten

mit Bäumen begrünt werden. Die Erschließungsstraßen sind je nach Straßenquerschnitt und Platzangebot mit klein- oder großkronigen Bäumen zu bepflanzen.

Fußwege

Die Fußwege haben eine hohe Bedeutung für die kleinteilige Erschließung des Stadtraumes. Sie erfüllen Naherholungsfunktion und sind ein wesentlicher Bestandteil innerstädtischer Grünverbindungen. Es ist daher eine Fußwegeverbindung in Ostwest-Richtung vorgesehen. Die Wegeverbindung verläuft zwischen der Bebauung und innerhalb der öffentlichen Freiflächen und verbindet die Wohnquartiere innerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplanes.

Spielplatz

Ein Kinderspielplatz ist in der Mitte des Plangebietes vorgesehen. Der Bedarf wurde mit 540m² (ca. 2,5 m² je Einwohner) angenommen.

Eingrünung/Aufforstung

Es sollte eine Eingrünung des Gebietes nach Norden hin vorgenommen werden. Der Siedlungsrand sollte mit Gehölzpflanzungen eingefasst werden, die so zu einer Eingrünung beitragen.

Im östlichen Teil des Plangebietes soll eine Aufforstung mit bodenständigen Gehölzen durchgeführt und dauerhaft erhalten werden. (siehe § 11 textl. Fests., Pkt. 7. A - C).

Extensives Grünland

Das Grünland sollte durch Einsaat begrünt und als zweischürige Mähwiese bewirtschaftet werden (s. § 13 textl. Fests.). Die Mahd sollte am 15.6 (bis 30.6) und 30.8 (September) erfolgen. In der Zeit vom 15.3 bis 15.6 (30.6) sollten keine Bewirtschaftungsmaßnahmen erfolgen wie Walzen, Schleppen, Düngen und Mähen. Das Mähgut ist aus dem Gebiet zu entfernen.

2.3 Private Gärten

Die Umweltqualität in Chüttlitz wird ganz wesentlich durch private Gärten bestimmt. Im Rahmen der Gartengestaltung, wie z.B. Pflanzenverwendung, Versiegelung u.a. kann von städtebaulicher Seite durch Aufklärung und Beratung Einfluß genommen werden.

Bepflanzung

Die geschnittenen Hecken haben eine hohe Bedeutung für das Ortsbild. An den Grundstücksgrenzen sollten Hecken aus heimischen Laubgehölzen angepflanzt werden, da sie einer Vielzahl von heimischen Tieren eine Nahrungsgrundlage bieten. Koniferenhecken sollten gemieden werden.

Ein wesentlicher Teil für die Begrünung des Siedlungsraumes besteht in der Anpflanzung von Bäumen. Sie verleihen der Siedlung einen parkartigen Charakter, bieten Windschutz, spenden Schatten und reinigen die Luft von Schadstoffen. Es sollten vorwiegend standortgerechte und heimische Arten Verwendung finden, da sie am ehesten diese Funktionen erfüllen (Pkt. 6. Liste 1, 2.).

2.4 Wasser

Die Einleitung von Oberflächenwasser in die Kanalisation sollte vermieden werden. Es ist daher folgendes Konzept vorgesehen:

1. Versickerung
2. Nutzung von Regenwasser im Haushalt
3. Ableitung des Abwassers zur Kläranlage

Grundwasser

Für die bauliche Nutzung der Grundstücke sollte eine permanente Grundwasserabsenkung vermieden werden. Die Gebäude sollten entweder ohne Keller oder oberhalb des höchsten Grundwasserstandes gegründet werden. Für den Fall, daß ein Baukörper ins Grundwasser gebaut wird, ist der Keller als Wannenkonstruktion auszubilden.

Versickerung

Es ist vorgesehen das gesamte Oberflächenwasser der Privatgrundstücke und der öffentlichen Grünflächen im Gebiet des Vorhaben- und Erschließungsplanes zur Versickerung zu bringen. Nur in Ausnahmefällen sollte das Regenwasser in das öffentliche Kanalnetz abgeleitet werden.

Je nach Versiegelungsart wird die Versickerungsfähigkeit des Bodens stark herabgesetzt oder unterbunden. Im Bereich der Außenanlagen sollten daher vorwiegend durchlässige Materialien verwendet werden. Das Oberflächenwasser der versiegelten Flächen soll auf dem Privatgrundstück, z.B. durch Flächen-, Schacht- oder Rigolenversickerung dem Grundwasser wieder zugeführt werden.

In einigen Bereichen kann es sinnvoll sein, diese Lehmschicht zu durchstoßen und die Versickerungsfähigkeit durch das Einbringen von Sand, Kies oder Schotter zu erhöhen.

Für den Bereich der Verkehrsflächen ist die Verwendung von Verbundsteinpflaster vorgesehen. Das Niederschlagswasser soll in einen Regenwasserkanal eingeleitet und außerhalb des Gebietes dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt werden.

2.5 Boden

Durch die Baumaßnahme sind umfangreiche Bodenarbeiten erforderlich. Der Umgang mit dem Oberboden und des Bodenaushubes sind hier von Bedeutung.

Oberboden: Der Oberboden sollte vor Baumaßnahmen abgetragen, auf Bodenmieten zwischengelagert (§ 202 BauGB Schutz des Mutterbodens) und nach der Baumaßnahme zur Bodenverbesserung verwendet werden.

Bodenaushub: Der Abtransport des Bodenaushubes auf die Deponie erfordert einen höheren Energieverbrauch durch längere Transportwege als der Einbau im Gelände und beansprucht zudem knappen Deponieraum. Der Bodenaushub sollte daher soweit als möglich vor Ort im Gelände wieder eingebaut werden, z.B. als Erderhöhung zur Herstellung der Vorflut für die Entwässerung oder zu Geländemodellierungen im Bereich der Anpflanzungen und für Wallhecken. Durch die Anhebung des Geländes kann außerdem ein Eingriff ins Grundwasser durch höher liegende Keller vermieden werden.

Versiegelung

Je nach Beanspruchung sind die Verkehrsflächen unterschiedlich zu befestigen oder zu versiegeln.

- Die Wohnstraßen im Bereich der Neubauflächen sollten aufgrund der geringen Verkehrsbelastung, sofern es sich um Verkehrsflächen handelt, gepflastert werden.
- Alle privaten Stellplatzflächen sollten als wassergebundene Decke, mit wasserdurchlässigen Belägen wie, Rasenpflaster, Rasenfugenstein oder mit Rasengittersteinen ausgeführt werden.

Für den Unterbau der versiegelten Fußwege und Straßen sind nach Möglichkeit durchlässige Materialien wie Schotter, Kies, Bauschutt o.ä. zu verwenden. Die Anlage einer Betonsohle unter den Pflasterflächen ist ungünstig, da hierdurch die verbliebene Versickerungsfähigkeit des Untergrundes und die Belüftung von Wurzelräumen in unnötiger Weise beeinträchtigt wird.

Der verminderte Oberflächenabfluß sollte bei der Berechnung von Abwassergebühren der Gemeinde Berücksichtigung finden.

2.6 Klima/Luft

Durch die angestrebten Begrünungsmaßnahmen sollte das Ortsklima verbessert werden. Es sind vor allem Maßnahmen des Windschutzes im Bereich des nördlichen Ortsrandes notwendig.

Luftbelastung/Energieverwendung

Im Zusammenhang mit einer sparsamen Energieverwendung kann die Immissionsbelastung gering gehalten werden. Maßnahmen können, z.B. in der verbesserten Wärmedämmung an Gebäuden, der Einsatz von Sonnenkollektoren für die Warmwassernutzung und Solarzellen zur Stromerzeugung, sein.

2.7 Abfallvermeidung/-beseitigung und Wiederverwertung

Ein Großteil der Gartenabfälle wird als Hausmüll beseitigt und verbraucht kostbaren Deponieraum. Die Kompostierung von Haus- und Gartenabfällen sollten auf jedem Grundstück vorgenommen werden.

3. Textliche Festsetzungen und Empfehlungen zur Sicherung der Umsetzung des Grünordnungskonzeptes

3.1 Textliche Festsetzungen (nach § 9 Abs.1 BauGB)

Freihalten von Bebauung und Baumpflanzung

Die Erdgasleitung ist mit einem Abstand von 20 m von Bebauung freizuhalten. Baumpflanzungen sind in einem Abstand, 4 m gemessen von der Leitungstrasse (Wandung), zulässig.

Festsetzung als öffentliche Grünfläche

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Die gekennzeichnete Fläche ist als Kinderspielplatz (Typ B) festgesetzt.

Erhaltung vorhandener Gehölzbestände

§ 9 Abs. 1 Nr. 25.b BauGB

Die Gehölze auf den angrenzenden Flächen südlich des Bebauungsplanes sind in der Baudurchführung vor schädlichen Einflüssen zu bewahren (siehe DIN 1829: Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen).

Die bestehende topographische Höhenlage an den Baumstandorten ist zu erhalten; Ausnahmen können nur in Verbindung mit fachgerechten Schutz- und Erhaltungsmaßnahmen zugelassen werden.

Regenwasserversickerung

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Sämtliches Regenwasser der privaten Grundstücksflächen und der öffentlichen Grünflächen muß im Gebiet zur Versickerung gebracht werden. Die Entwässerung von Dachflächen (Wohnhaus, Carports) und versiegelter Grundstücksfläche ist nur durch Versickerung auf dem Grundstück zulässig.

Die Regenwassernutzung bleibt von diesen Regelungen unberührt.

Straßenbegrünung

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25.b BauGB

Im Bereich der Erschließungsstraßen (Planstraßen A-F) sind insgesamt mindestens 30 hochstämmigen Bäume, Stammumfang von mindestens 18/20 cm, gemessen in 1m Höhe, zu pflanzen und zu erhalten (siehe Pkt. 6. Liste 1).

Dachbegrünung

§ 9 Abs. 1 Nr. 25.a BauGB

Mindestens 1/3 aller Gebäude sind mit einer Dachbegrünung zu versehen. Bleibt die bedeckende Erdschicht unter 10 cm, sind besondere Substrate, wie Blähton, Bims oder ähnliche Materialien mit hohen hydraulischen Eigenschaften als Substrate zu verwenden.

Versiegelung auf privaten Flächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Die Versiegelung auf den Einzelgrundstücken darf höchstens bei 40% der gesamten Grundstücksfläche betragen. Dabei ist sowohl die überbaute Fläche (Wohnhaus, Garage, Carport und andere Nebengebäude) als auch die befestigte Fläche auf dem Grundstück (Terrassen, Zufahrten und Zuwege) maßgebend.

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, § 19 (4) BauNVO

Garagen oder Stellplatzzufahrten sind als Schotterrassen, Rasenpflaster oder mit wasserdurchlässigen Materialien auszuführen.

Aufforstung

§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Der östliche Zipfel ist mit bodenständigen Gehölzen aufzuforsten und zu erhalten (siehe Pkt. Nr. 7, Pflanzschema C)

Anpflanzungen von Hecken

§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Entlang der Gaspipeline ist eine Hecke mit bodenständigen Gehölzen anzupflanzen und zu erhalten (siehe Pkt. Nr. 7, Pflanzschema A,B)

Anlage einer Wiese

§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Auf der Trasse der Gaspipeline und im Bereich der Aufforstung ist eine zweischürige Wiesennutzung zu etablieren. Zur Begrünung ist die Aussaat einer Gras-Grundmischung (Landschaftsrassen) für feuchte Standorte durch eine Wildpflanzenmischung zu ergänzen.

3.2 Empfehlungen auf privaten Flächen

Wandbegrünung

Im Bereich der Bebauung sollten mindestens 30% der Fassaden der Hauptgebäude und mindestens 50% der Außenwände von Carports und Garagen mit Schling- und Kletterpflanzen begrünt werden. Die Pflanzabstände der Kletterpflanzen betragen 2m (siehe Pkt. 6. Liste 3).

Einfriedungen

Als Einfriedungen zwischen Gärten sollten nur gewachsene (Strauchgruppen) oder geschnittene Hecken (siehe Pkt. 6. Liste Nr. 4) gepflanzt werden. Im Bereich von Terrassen können auf einer Länge von 6m auch technische Einfriedungen errichtet werden.

Baumpflanzungen

Auf jedem Grundstück sollten hochstämmige Solitärbäume oder Obstbäume gepflanzt werden (siehe Pkt. 6. Liste 1.,2).

Regen-/Brauchwassernutzung

Für die Wohnbauflächen ist die Regen- oder Brauchwassernutzung vorzusehen. Das Speichervolumen von Zisternen sollte je Wohneinheit oder 100 m² Wohnfläche mit 4m³ zu Grunde gelegt werden.

- Zisterne für Regenwasser (Gartenbewässerung, WC-Spülung, Waschmaschine u.a.)
- Regentonne (Gartenbewässerung)

Kompostierung

Die Kompostierungsstelle ist auf jedem der Gartengrundstücke im Bestand und bei der Neubebauung vorzusehen. Die Stadt sollte einen Häckseler für den Gehölzschnitt bereitstellen, um auch Gehölzschnitt Kompostieren zu können.

Pflanzenverwendung

Es sollte innerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplanes nur Bepflanzungen gemäß der Liste (siehe Pkt. 6.) der Baum- und Straucharten Nr. 1, 2, 4 sowie Kletterpflanzen Nr. 3 verwendet werden.

- L.1 Bäume I. Ordnung:
- L.2 Baumarten II. Ordnung
- L.3 Kletterpflanzen für Wandbegrünungen:
- L.4 Straucharten für freiwachsende oder geschnittene (x) Hecken:

4. Bewertung der Eingriffs- und Kompensationsfläche

Für die Bilanzierung wurde das Bewertungsmodell von NRW verwendet. Die Bewertung ist hier in tabellarischer Form wiedergegeben.

Nach der Baumaßnahme ergeben sich für die Biotop- und Nutzungstypen folgende Werte.

Bestand

Acker

Die ehemals als intensiver Acker genutzte Fläche wird relativ gering bewertet. Hier wird ein Wert von 0,3 Punkten vergeben.

Planung

1. Straßen- und Verkehrsfläche

Die Straßen- und Verkehrsflächen wurden mit 0,1 bewertet, da das Regenwasser über ein Trennsystem geleitet werden soll und außerhalb des Plangebietes versickert oder einem Oberflächengewässer zugeführt werden kann.

2. Straßenbäume

Für die Bäume im Straßenraum wurden die Baumscheiben und begrünten Fläche von der Straßen- und Verkehrsfläche abgezogen. Da die Baumkrone eine relativ große Fläche überschirmt, wurde ein hoher Wert von 0,4 vergeben.

3. Fußwege

Die Fußwege wurden mit 0,1 bewertet da das Regenwasser im Gebiet zur Versickerung gebracht wird.

4. Bebaute Fläche/Hofffläche mit Versickerung, GRZ 0,4

Es wurde davon ausgegangen, daß die Grundstücksfläche entsprechend der GRZ zu ca. 40% versiegelt wird. Das gesamte Regenwasser wird im Gebiet zur Versickerung gebracht. Es wurde daher ein Wert von 0,1 vergeben.

5. Dachbegrünung

Es wurde davon ausgegangen, daß ca. 1/3 aller Häuser mit einer Dachbegrünung versehen werden. Die begrünten Dachflächen wurden von der GRZ-Fläche abgezogen und entsprechend höher mit 0,2 bewertet.

6. private Gartenfläche

Für die bepflanzten Gartenflächen wird ein Wert von 0,3 Punkten angenommen.

7. Grünanlage strukturarm (Kinderspielplatz Typ B)

Für den intensiv genutzten Kinderspielplatz wurde ein Wert von 0,4 Punkten vergeben.

8. Grünanlage, strukturreich mit extensiver Pflege

Die Grünanlage wird extensiv genutzt und es werden standortgerecht bodenständige Gehölze angepflanzt. Es wird daher ein erhöhter Wert von 0,6 angenommen.

9. extensives Grünland

Der Wert von Grünlandflächen resultiert aus der extensiven Pflege mit einer zweimaligen Mahd im Jahr. Hier wird ein Wert von 0,7 vergeben.

10. Anpflanzungen von Hecken

Von besonderer ökologischer Qualität sind bodenständige Gehölzbestände. Für die Anpflanzung einer Hecke mit bodenständigen Gehölzen wird daher ein hoher Wert von 0,7 angenommen.

11. Naturnaher Wald

Von besonderer ökologischer Qualität sind naturnahe bodenständige Wälder. Für die Aufforstung mit bodenständigen Gehölzen wird daher ein hoher Wert von 1,0 angenommen.

Tab. 1: Flächenbilanz Bestand

Biotop-/Nutzungstyp	Fläche m ²	Wert	Bewertung
1. Acker, intensiv genutzt seit 1993 brach gefallen	61180	0,3	18354
Gesamt	61180		18354

Tab. 2: Flächenbilanz Planung

Biotop-/Nutzungstyp	Fläche m ²	Wert	Bewertung
1. Straßen- und Verkehrsfläche (mit Versickerung)	7950	0,1	795,0
2. Straßenbäume (30St, 2 x 2m)	120	0,4	48,0
3. Fußwege (mit Versickerung)	550	0,1	55,0
4. Bebauung/Hoffläche mit Vers., GRZ 0,4	13800	0,1	1380,0
5. Dachbegrünung (30 x 100 m ²)	3000	0,2	600,0
6. private Gärtenfläche	25200	0,3	7560,0
7. Grünanlage strukturarm, (Kinderspielplatz Typ B)	540	0,4	216,0
8. Grünanlage, strukturreich mit extensiver Pflege	430	0,6	258,0
9. extensives Grünland (230 x 8 m)	4840	0,7	3388,0
10. Anpflanzungen von Hecken (5 x 335 m)	1680	0,7	1176,0
11. Naturnaher Wald (bodenständige Gehölze)	3070	1,0	3070,0
Gesamt	61180		18546,0
Summe Flächenbilanz Planung			-18354,0
Summe Flächenbilanz Bestand			18546,0
Bilanzüberschuß			+ 192,0

Die Bilanzierung ergibt ein Überschuß von 192 Punkten. Der Eingriff kann daher im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes vollständig ausgeglichen bzw. kompensiert werden.

5. Schriftenverzeichnis

Meibeyer, W. 1970:

Die Naturräumliche Gliederung Deutschlands. Die naturräumlichen Einheiten auf Blatt 74 Salzwedel, Geographische Landesaufnahme 1:200000

Kindler, M. 1993:

Baugrunduntersuchung des Baugebietes "Wohnpark Alter Stadtweg Chüttlitz"

6. Pflanzlisten

Tab. 3: Gehölzliste

L.1 Bäume I. Ordnung:

Acer platanoides, Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus, Berg-Ahorn
Castanea sativa, Eßkastanie
Fagus sylvatica, Rotbuche
Fraxinus excelsior, Gemeine Esche
Prunus avium, Vogel-Kirsche
Quercus petraea, Trauben-Eiche
Quercus robur, Stiel-Eiche

in den feuchteren Bereichen am Graben

Alnus glutinosa, Schwarz-Erle
Fraxinus excelsior, Gemeine Esche
Salix alba, Silber-Weide

L.2 Baumarten II. Ordnung

Acer campestre, Feld-Ahorn
Betula pendula, Sand-Birke
Carpinus betulus, Hainbuche
Prunus padus, Gewöhnliche Traubenkirsche
Salix caprea, Sal-Weide
Sorbus aria, Mehlbeere
Sorbus aucuparia, Eberesche
Sorbus intermedia, Schwedische Mehlbeere
Sorbus torminalis, Elsbeere

L.3 Kletterpflanzen für Wandbe- grünungen:

Clematis vitalba, Waldrebe
Clematis montana, Berg- Waldrebe
Euonymus fortunei "Vegetus", Kletter- Spindel
Hedera helix, Efeu
Hydrangea hortensis, Kletterhortensie
Lonicera periclymenum, Wald- Geißblatt
Lonicera hennryi, Henrys- Geißblatt
Lonicera caprifolium, Durchwachs. Geißblatt
Parthenocissus inserta, Wilder Wein
Parthenocissus quinquefolium, Wilder Wein
Parthenocissus tricuspidata, Wilder Wein
Polygonum aubertii, Schlingknöterich

L.4 Straucharten für freiwachsen- de oder geschnittene Hecken:

Amelanchier laevis, Kahle Felsenbirne
Caragana arborescens, Erbsenstrauch
Carpinus betulus, Hainbuche(x)
Cornus mas, Kornelkirsche
Cornus sanguinea, Roter Hartriegel
Corylus avellana, Hasel
Crataegus monogyna, Eingrif. Weißdorn(x)
Euonymus europaea, Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare, Gewöhnlicher Liguster(x)
Mespilus germanica, Mispel
Prunus spinosa, Schlehdorn
Rhamnus cathartica, Kreuzdorn
Rhamnus frangula, Faulbaum
Ribes rubrum, Rote Johannisbeere
Ribes uva-crispa, Stachelbeere
Rosa arvensis, Kriechende Rose
Rosa canina, Hunds-Rose
Rosa dumetorum, Hecken-Rose
Rosa rubiginosa, Apfel-Rose
Rubus fruticosus agg., Echte Brombeere
Rubus ideaus, Himbeere
Sambucus nigra, Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa, Trauben-Holunder
Salix aurita, Ohr-Weide
Salix cinerea, Graue Weide
Salix repens "argentea", Kriech-Weide
Sarthamnus scoparius, Besenginster
Syringa vulgaris, Gartenflieder
Viburnum opulus, Wasser-Schneeball

Immergrüne

Ilex aquifolium, Stechpalme
Juniperus communis, Wacholder (V)
Taxus baccata, Eibe

(x) für Schnitthecken geeignet

7. Pflanzschema für das Baugebiet:

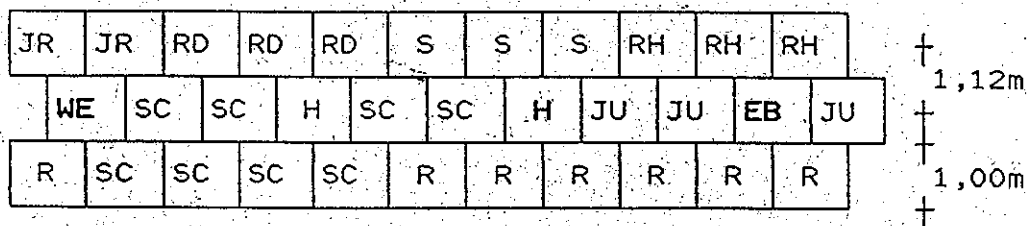
Pflanzabstand: 1,12m

Reihenabstand: 1,00m

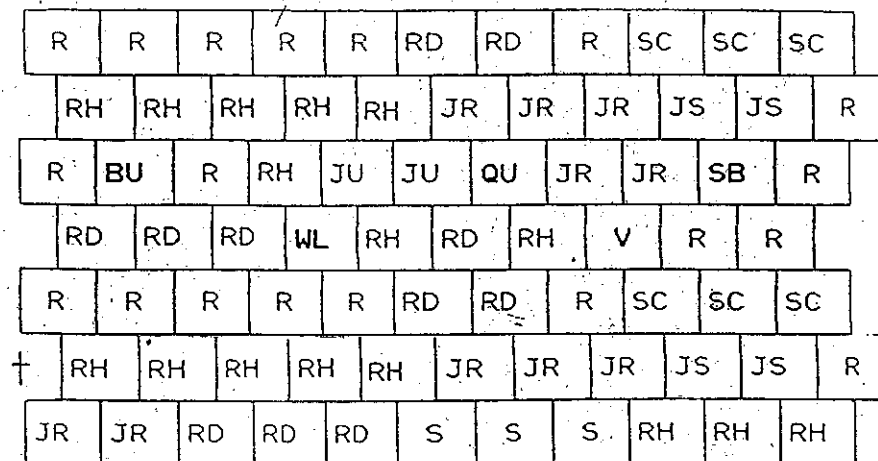
Pflanzschema für eine drei- und vierreihige Wallhecke an Grundstücksgrenzen:

In der Mittelreihe soll jedes 3. Individuum ein Großstrauch mit einer Endhöhe von 6 - 8 m sein. Im Zwischenraum werden Kleinsträucher (z.T. lichtbedürftig) mit einer Endhöhe von 1-2 m angeordnet. Die Reihen am Rand bestehen aus lichtliebenden Kleinsträuchern von 1-2 m Höhe. An den Bestandsrändern der Hecke soll sich ein Wildkrautsaum entwickeln.

Schema: A



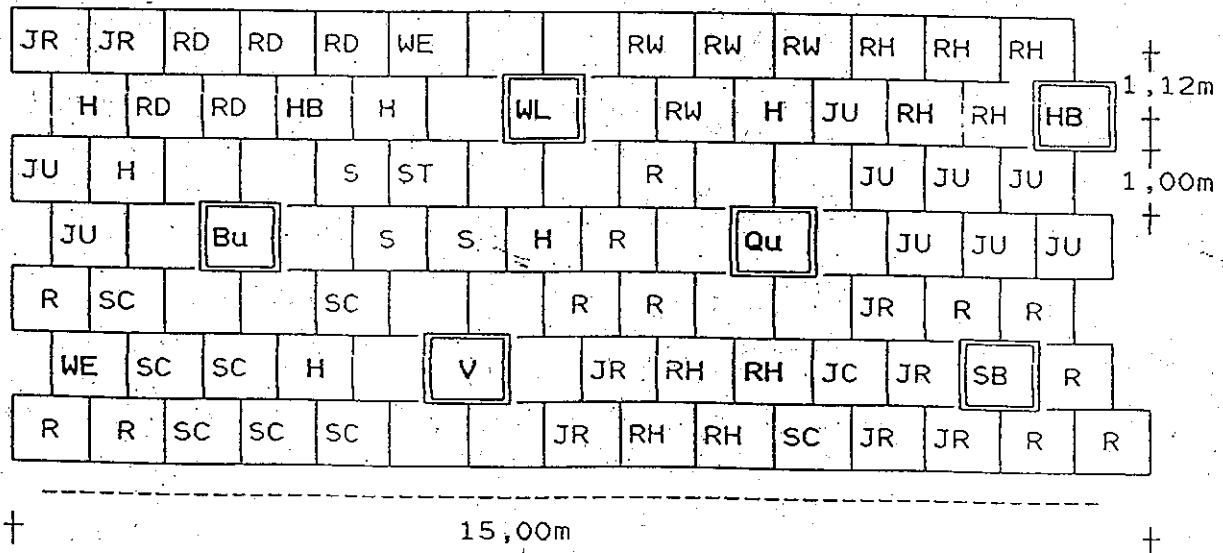
Schema: B



Pflanzschema für die Anpflanzungen:

In der Aufforstungsfläche soll jedes 4. Individuum ein Großstrauch mit einer Endhöhe von 6 - 8 m und jedes 8. Individuum sollte ein hochstämmiger Baum mit einer Endhöhe von 15 - 20 m (25 m) sein. Im Zwischenraum können entweder Kleinsträucher (z.T. lichtbedürftig) mit einer Endhöhe von 1 - 2 m angeordnet werden. Die Reihen am Gehölzrand bestehen aus lichtliebenden Kleinsträuchern von 1 - 2 m Höhe und einzelnen Großsträuchern. An den Bestandsrändern der Aufforstung soll sich ein Wildkrautsaum entwickeln.

Schema: C



Großsträucher und Bäume

Sb	Betula pendula, Sand-Birke	Sol, 3j.	120 - 150
Qu	Stiel-Eiche, Quercus robur	Sol, 2j.v	150 - 200
WI	Tilia cordata, Winter-Linde	Sol, 2j.v	150 - 200
Bu	Fagus sylvatica, Rotbuche	Sol, 2j.v	150 - 200
V	Vogel-Kirsche, Prunus avium	Sol, 2j.v	150 - 200
EB	Eberesche, Sorbus aucuparia	Sol, 3j.	80 - 100
H	Hasel, Corylus avellana	Str, 3j.	60 - 100
HB	Hainbuche, Carpinus betulus	Sol, 3j.	60 - 100
RH	Roter Hartriegel, Cornus sanguinea	Str, 3j.	50 - 50
S	Schlehdorn, Prunus spinosa	Str, 2j.	50 - 80
ST	Stechpalme, Ilex aquifolium	Str, 2j.	40 - 60
WE	Eingriffeliger Weißdorn, Crataegus monogyna	Str, 3j.v.	80 - 100

Kleinsträucher

A	Amelanchier laevis, Kahle Felsenbirne	Sol, 3j.	60 - 100
JR	Rote Johannisbeere, Ribes rubrum	Str, 2xv.	80 - 80
JS	Schwarze Johannisbeere, Ribes nigrum	Str, 2xv	60 - 80
JU	Stachelbeere, Ribes uva-crispa	Str, 2xv.	40 - 60
R	Bereifte Brombeere, Rubus caesius	Str, 2j.	40 - 60
R	Himbeere, Rubus ideaus	Str, 1j.	40 - 60
R	Sprengels Brombeere, Rubus sprengelii	Str, 2j.	40 - 60
RD	Hecken-Rose, Rosa dumetorum (=corymbifera)	Str, 2xv.	60 - 100
RH	Hunds-Rose, Rosa canina	Str, 2xv.	60 - 100
RW	Wein-Rose, Rosa rubiginosa	Str, 2xv.	60 - 100
SC	Besenginster, Sarothamnus scoparius	Str, 2j.	30 - 40

Begründung der örtlichen Bauvorschrift:

§ 1 Geltungsbereich

Die örtlichen Bauvorschriften gem. § 87 BauO LSA gelten im Plangebiet des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 2 "Wohnpark Alter Stadtweg Chüttlitz"

§ 2 Dächer

In den mit gleicher Zahl gekennzeichneten Bauflächen 1 - 8 sind für die Hauptgebäude entweder nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 25°-45° oder begrünte Pultdächer mit einer Dachneigung von 5° bis 15° zulässig.

Mit der Zuordnung der Baugrundstücke in die 8 Baugruppen wie im VEP dargestellt soll eine Verknüpfung städtebaulicher Ordnungsabsichten und Variabilität erreicht werden, um auf nachfrageseitige Nutzerinteressen reagieren zu können. Die Dachneigung der Satteldächer bewegt sich dabei im Rahmen der uneinheitlich ausgeführten Nachbarbebauung. Begrünte Pultdächer sollen aus ökologischen Gründen ermöglicht werden.

Doppelhäuser und Hausgruppen sind in Dachform, -neigung und -farbe einheitlich auszuführen.

Diese Regelung sichert eine gestalterische Einheitlichkeit des Gesamtbaukörpers von Doppelhäusern und Hausgruppen.

Dachgauben und Dacheinschnitte dürfen insgesamt 1/3 der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten.

Es soll damit erreicht werden, daß Dachaufbauten in ihrer Proportion zum Gesamtbaukörper untergeordnete Gebäudeteile bleiben.

§ 3 Fassadenmaterialien

Die Verwendung von glatten und glänzenden Fassadenverkleidungen wie Glasbausteine, glasierte Keramik- oder Glasplatten, Mosaiksteine, geschliffene oder polierte Kunststeine, Faserzementplatten oder Kunststoff, ist unzulässig.

Glatte und glänzende Fassadenmaterialien sind ortsunüblich und würden dem dörflichen Erscheinungsbild widersprechen und sind daher ausgeschlossen.

In der Materialwahl und -farbe sind Doppelhäuser und Hausgruppen aufeinander abzustimmen.

Wie bei den Dächern, soll auch bei der Fassade der gestalterische Eindruck eines einheitlichen Gesamtbaukörpers erreicht werden.

§ 4 Einfriedungen

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen (Straßen und Wege) und der öffentlichen Grünflächen sind Grundstückseinfriedungen nur als Hecken oder Holzzäune zulässig (maximale Höhe 1,20 m).

Ein in der Gestaltung zusammenhängender Straßenraum soll hierdurch gefördert werden.

Als Sichtschutz dürfen auf der Grundstücksgrenze zwischen Terrassen und anderen Sitzplätzen Pergolen und Sichtschutzwände als Holzkonstruktion errichtet werden.

Hiermit soll einerseits den Nutzungsansprüchen der Bewohner als auch der Unterordnung solcher Bauteile mit Trennwirkung gegenüber dem Hauptbaukörper gefördert werden.

§ 5 Ordnungswidrigkeiten

Verstöße gegen die örtliche Bauvorschrift werden als Ordnungswidrigkeit behandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gem. § 85 Abs. 3 und 4 BauO LSA geahndet werden. Die Herstellung des dieser Vorschrift entsprechenden Zustandes kann verlangt werden.

§ 6 Inkrafttreten

Die örtliche Bauvorschrift tritt am Tage nach der Bekanntmachung des Vorhaben- und Erschließungsplanes in Kraft.