



Stadtplanungsamt

Beschlußvorlage

Nummer 98/1062
Datum 09.06.1998
Wiedervorlage . .
Aktz.
Bezugs-Nr.

Beratungsfolge	Termin	Status
Beigeordnetenkonferenz	. .	nichtöffentli ch
Ausschuß f. Planungs- u. Umweltangelegenheiten	07.07.1998	vorberatend öffentlich
Hauptausschuß	15.07.1998	vorberatend öffentlich
Stadtrat	22.07.1998	beschließend öffentlich beschließend

Betreff:

Beschluß über die öffentliche Auslegung des Entwurfes der
Satzung zum B-Plan Nr. 70.1 - Wohnungsbau Halle-Büschdorf,
Bierrain/Diemitzer Graben

Beschlußvorschlag:

Finanzielle Auswirkungen:

Dr. Rauen
Oberbürgermeister

BESCHLUSS
ÜBER DIE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG DES ENTWURFES DER SATZUNG ZUM
BEBAUUNGSPLAN 70.1 DER STADT HALLE/SAALE,
WOHNUNGSBAU HALLE-BÜSCHDORF, BIERRAIN/DIEMITZER GRABEN

Inhaltsverzeichnis:

I. Satzung

Präambel

Teil A Planzeichnung unmaßstäblich mit zeichnerischen
Festsetzungen und Planzeichenerklärung
Verfahrensvermerke

Teil B Textliche Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen
2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

II. Sachdarstellung und Begründung

1. Erfordernis der Planaufstellung
2. Bestandsaufnahme
3. Planungskonzept
4. Begründung der Festsetzungen

Anlagen zur Begründung der Satzung:

1. Darstellung der Flurstücksgrenzen mit Geltungsbereich
(unmaßstäblich)
2. Gestaltungsplan (unmaßstäblich)

Entwurf der Satzung (Satzung)

Präambel

Auf Grund der unten genannten Rechtsgrundlagen wird nach Beschlußfassung durch den Stadtrat der Stadt Halle (Saale) vomfolgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 70.1 „Wohnungsbau Halle-Büschdorf, Bierrain/Diemitzer Graben“, bestehend aus

- der Planzeichnung (Teil A) und
- den textlichen Festsetzungen (Teil B)

erlassen.

- Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl I, S. 2253); zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung des BauGB's und zur Neuregelung des Rechts zur Raumordnung (BauROG) vom 18. August 1997 (BGBl I, S. 2081)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 1320); zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl I, S. 58)
- Gesetz über die Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA)
vom 23. Juni 1994 (GVBl. LSA, S. 723); zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. November 1995 (GVBl. LSA S. 339)
- Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA)
vom 11. Februar 1992 (GVBl. LSA S. 108); zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. Mai 1994 (GVBl. LSA S. 608)

Planzeichenerklärung

(Festsetzungen durch Planzeichen)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
(§ 9 (7) BauGB)

Nutzungsschablone
für zeichnerisch festgesetzte Teile des Baugebietes im
Geltungsbereich

1. Art der baulichen Nutzung
2. Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
3. Grundflächenzahl
4. Geschößflächenzahl als Höchstmaß
- 5., 6. Bauweise
- 7., 8. örtliche Bauvorschriften

Art der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 1 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)

Grundflächenzahl (GRZ)

Geschoßflächenzahl als Höchstmaß

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

Bauweise, Baugrenzen

(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und §§ 22, 23 BauNVO)

offene Bauweise

- nur Einzelhäuser zulässig

- nur Doppelhäuser zulässig

- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

- nur Hausgruppen zulässig

Baugrenze

Flächen für Gemeinbedarf

(§ 9 (1) Nr. 5 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Gemeinbedarf
(Zweckbestimmung gemäß Angabe in der Planzeichnung)

Verkehrsflächen

(§ 9(1) Nr. 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie

Straßenverkehrsfläche

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

verkehrsberuhigter Bereich

öffentliche Parkfläche

Radweg, Fußweg

Wertstoffcontainer-Stellplatz

Flächen für Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

(§ 9(1) Nr. 14 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Grünflächen

(§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung gemäß Angabe in der Planzeichnung

private Grünfläche, Zweckbestimmung gemäß Angabe in der Planzeichnung

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Umgrenzung der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Flächen, die mit Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belasten sind

(§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Umgrenzung von Flächen auf den Baugrundstücken, die für die Niederschlagswasserrückhaltung, -versickerung und -ableitung festgesetzt sind.

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Flächen, für die das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt sind

(§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

Umgrenzungen von Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Anpflanzen von Laubbäumen

Anpflanzen von Sträuchern

Bindungen für die Erhaltung von Bäumen (Textl. Festsetzung Nr. 1.8.4)

Beseitigung eines Laubbaumes

Örtliche Bauvorschriften

(§ 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 87 BauO LSA)

Satteldach vorgeschrieben

maximal zulässige Dachneigung der Hauptdachflächen

vorgeschriebene maximale Traufhöhe in Meter
(Textl. Festsetzung Nr. 2.2)

Hauptfirstrichtung

Sonstige Planzeichen (zeichnerische Festsetzungen)

Abgrenzung des Maßes der zulässigen baulichen Nutzung

Bemaßungslinien mit Maßangaben in Meter
(Linien laufen zueinander parallel)

Planzeichen ohne Festsetzungsgehalt

vorhandene Geländehöhe (Höhenbezugssystem HN
= NN - 17 cm)

Flurstücks-Nr. und Flurstücksgrenze

Freileitung der Energieversorgung Halle/S. (EVH)

vorhandenes Gebäude (Transformatorstation der EVH)

Teil B Textliche Festsetzungen

Ergänzend zur Planzeichnung wird festgesetzt:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

A. Unzulässige Nutzungsarten

Nach § 1 (6) BauNVO wird festgesetzt, daß in den allgemeinen Wohngebieten die in § 4 (3) BauNVO benannten Ausnahmen:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen

nicht zugelassen werden.

B. Begrenzung der zulässigen Überschreitung der Grundflächenzahl (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 19 (4) BauNVO)

Die zulässige Grundflächenzahl darf durch

1. Stellplätze mit ihren Zufahrten
 2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO
 3. bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche
- um insgesamt 25 % überschritten werden.

C. Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und §§ 14 und 23 BauNVO)

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO, die Gebäude im Sinne des § 2 (2) BauO LSA sind, nur in den seitlichen Abstandsflächen zulässig.

D. Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO)

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der seitlichen Abstandsflächen der Gebäude nach § 6 der BauO LSA zulässig.

Ausgenommen davon sind die Baugrundstücke, für die Hausgruppen als Bauweise festgesetzt sind. Auf diesen Baugrundstücken ist ein Stellplatz pro Haus auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zwischen Straße und Wohngebäude zulässig.

E. Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)

Regenwasserrückhalte-, -ableitungs- und -verdunstungsmulden sind naturnah auszubilden und standort- sowie funktionsgerecht zu bepflanzen

F. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Flächen gemäß zeichnerischer Festsetzung sind naturnah zu gestalten und standortgerecht zu bepflanzen.

G. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

1. Öffentliche Flächen

- Auf den Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern gemäß zeichnerischer Festsetzung sind standortgerechte, überwiegend heimische Gehölze zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Es ist mindestens pro 10 m Strauchpflanzung ein Laubbaum zu pflanzen.
- Der Bierrain ist mit einer durchgängigen Bergahorn-Baumreihe (Acer pseudoplatanus i. S.) zu versehen.
- Fehlstellen der vorhandenen Pyramidenpappel-Baumreihe an der südlichen Grenze des Plangebietes sind durch Pyramidenpappeln (Populus nigra, Italicá) zu ergänzen.

2. Private Flächen

- Auf den Wohngrundstücken ist jeweils mindestens ein standortgerechter Laubbaum oder hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen.
- Auf dem Grundstück für das Gemeindezentrum sind mindestens 20 standortgerechte Laubbäume zu pflanzen

3. Mindestqualität

Bäume sind mit einer Mindestqualität Hochstamm, Stammumfang 18 - 20 cm, zu pflanzen. Es sind Baumscheiben von mindestens 6 m² Größe vorzusehen.

4. Erhaltung

Die zeichnerisch zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind während der Baumaßnahmen durch geeignete Maßnahmen sicher zu schützen.

II. **Örtliche Bauvorschriften**

(nach § 87 (4) BauO LSA in Verbindung mit § 9 (4) BauGB als Bestandteil des Bebauungsplanes)

A. Keller

Unterkellerungen sind im Baugebiet unzulässig.

B. Fußbodenhöhe im Erdgeschoß

Die Höhendifferenz zwischen der Oberfläche Fertigfußboden im Erdgeschoß und der angrenzenden Verkehrsfläche darf 50 cm nicht überschreiten. Bezugspunkt für die Festlegung der Oberfläche Fertigfußboden ist die mittlere Höhe der Oberkante der Verkehrsfläche, die an das Grundstück angrenzt. (Maßgeblich ist die ausgebaute, ansonsten die geplante Straßenhöhe)

C. Zulässige Traufhöhe

Als Traufhöhe „TH“ ist die Wandhöhe im Sinne des § 6 (4) BauO LSA zu verstehen. Bezugshöhe ist die mittlere Höhe der Oberkante der Verkehrsfläche, die an das Grundstück angrenzt.

D. Straßenseitige Einfriedung

Die Einfriedung der Baugrundstücke entlang der öffentlichen Verkehrsflächen ist durch Laubgehölzhecken mit einer maximalen Höhe von 1,20 m zulässig. Heckenbegleitende Zäune zur Hecke mit höchstens 1,20 m Höhe sind ebenfalls zulässig.

E. Containerstellplätze für Restmüll und Wertstoffe

Vom öffentlichen Verkehrsraum aus einsehbare Stellplätze für Restmüll und Wertstoffcontainer auf den privaten und öffentlichen Flächen sind mit Hecken zu umgeben oder mit Kletterpflanzen auf Rankgerüsten zu begrünen. Private Container sind auf den Baugrundstücken einzuordnen.

F. Gestaltung der Vorgärten

Die Vorgärten bebauter Grundstücke sind gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu erhalten. Sie dürfen nicht als Arbeits- und Lagerflächen verwendet werden. Für jedes Grundstück ist eine Zufahrt zulässig. Die Zufahrt kann als zusätzlicher Stellplatz genutzt werden. Als Vorgarten im Sinne dieser Festsetzung gilt die nicht überbaubare Grundstücksfläche zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Baugrenze.

G. Ausbildung von öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung.

Die öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Mischverkehrsflächen als verkehrsberuhigte Bereiche, Parkplätze, Fuß- und Radwege) und die Grundstückerschließungen sind in wasserdurchlässigen, unversiegelnden Befestigungsarten wie Spurbahnwege, wassergebundene Decken, Rasenfugenpflaster oder Ökopflaster auszubilden.

H. Einfriedung zum freien Landschaftsraum

Die Einfriedung der Baugrundstücke zum Landschaftsraum ist durch Laubgehölzhecken, mindestens 1.50 m u. höchstens 1.80 m hoch, herzustellen. Heckenbegleitende Zäune gleicher Höhe sind zulässig.

I. Regenwasserrückhaltung auf den Baugrundstücken

Das anfallende Regenwasser ist in Zysternen zu sammeln; überschüssiges Regenwasser ist in Retentionsmulden auf dem Grundstück abzuleiten.

Bebauungsplan Nr. 70.1 „Wohnungsbau Halle - Büschdorf, Bierrain/Diemitzer Graben“

Sachdarstellung und Begründung

I. Aufgabe und Notwendigkeit des Bebauungsplanes

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist notwendig, um für die weitere Entwicklung der Stadt Halle (Saale) Planungsrecht für den Wohnungsbau zu schaffen und damit den Bedarf vor allem nach Einzel- und Reihenhäusern zu befriedigen.

Der Plangeltungsbereich befindet sich im Bereich des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan 70.

Der Aufstellungsbeschluß wurde von der Stadtverordnetenversammlung Halle in ihrer 38. öffentlichen Sitzung am 19. Mai 1993 unter Beschluß-Nr. 93/1 - 38/812 gefaßt.

Gegenüber dem Aufstellungsbeschluß wurde der Geltungsbereich um eine Fläche westlich und östlich des Flurstückes 15/53 (öffentlicher Weg) erweitert, um eine Anbindungsmöglichkeit an die Delitzscher Straße zu schaffen.

Das Plangebiet wird in 3 Teile gegliedert:

- Geltungsbereich des Bebauungsplanes 70.1 im Westen
- Geltungsbereich des Bebauungsplanes 70.2 im Osten und
- vorerst verbleibender Bereich landwirtschaftlicher Nutzflächen in der Mitte als spätere Entwicklungsfläche.

Der Aufstellungsbeschluß steht in Übereinstimmung mit den Zielen des Flächennutzungsplanes, der eine städtebauliche Neuordnung des Gebietes vorsieht.

Der B-Plan 70.1 soll auf bisher überwiegend landwirtschaftlich genutzten Flächen nördlich der Delitzscher Straße und östlich und nördlich einer nicht abgeschlossenen Einfamilienhaussiedlung ein allgemeines Wohngebiet zur Abrundung der Siedlung ausweisen.

II. Bestandsaufnahme

A. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet umfaßt folgende Flurstücke von der Gemarkung Büschdorf : 1/29, 15/50, 15/53 und 9/2 tlw., 12/1 tlw., 15/44 tlw., 15/45 tlw., 15/46 tlw., 15/51 tlw., 15/52 tlw., 15/54 tlw., 243/2 tlw. und 779/8 tlw.

Gemarkung Reideburg, Flur 2, Flurstück 880/328 tlw.

Das Plangebiet wird umgrenzt

- von der südlichen Flurstücksgrenze des Diemitzer Grabens im Norden,
- von der westlichen Straßenbegrenzungslinie des Bierrains im Westen
- vom Rand der Siedlung im Bereich der Dübener und Bitterfelder Straße im Süden und Westen des südlichen Bereiches und
- von der westlichen Grenze des Flurstückes 15/27 und der um 5.00 m nach Osten versetzten Verlängerung dieser Linie in Richtung Norden im Osten.

Die Fläche des Planungsgebietes umfaßt ca. 8,8 ha.

B. Planerische Vorgaben

Das Nutzungs- und Bebauungskonzept wurde aus dem Strukturkonzept zum Flächennutzungsplan entwickelt.

Der am 16. Juni 1997 vom Stadtrat beschlossene Flächennutzungsplan weist das Gebiet als Wohnbaufläche aus, im Verlauf des Bierrains durch einen Grünzug von der vorhandenen Bebauung westlich davon getrennt. Gegenüber der Vorgabe des Flächennutzungsplanes soll der Grünzug durch eine einseitige Baumreihe in Fortsetzung der vorhandenen ersetzt werden, da der Grünzug weder nach Norden noch nach Süden fortgesetzt werden kann.

Der Bebauungsplan wird gemäß der §§ 2 - 10 des Baugesetzbuches (BauGB) aufgestellt.

C. Naturräumliche Bestandserfassung und -bewertung

Das gesamte Bearbeitungsgebiet ist Teil des ausgesprochen ebenen, kaum gegliederten Peißener Plateaus, in der sich lediglich der Reidebach in die diluvialen Deckschichten eingeschnitten hat. Das Terrain ist in Richtung der Reidebachniederung kaum wahrnehmbar von NW nach SO geneigt.

Die durchschnittliche Höhe beträgt 96 m ü. HN. Die Fläche wird landwirtschaftlich genutzt.

1. Geologie, Böden

Regionalgeologisch ist der Untersuchungsraum dem östlichen Rand des Halleschen Permosileskomplex zuzuordnen. Der bis zu 5 m mächtige Grundmoränenkomplex besteht aus braun oxidiertem, schluffreichem Geschiebemergel, der an der Oberfläche entkalkt ist. Der Geschiebemergel wird von einer 0,5 bis 1,4 m mächtigen (Sand) Lößlehmschicht bedeckt.

Das Gebiet wird flächendeckend von fruchtbaren Schwarzerdeböden (Sandlöß über Lehmschwarzerde, auch „Sandlößtieflhm-Schwarzerde“ genannt) mit einem 0,8 m mächtigen, tiefhumosen Ap-Horizont bedeckt. Die Bodenwertspanne erreicht die höchsten Ackerwertzahlen von 81 bis 90 Punkten. Bewirtschaftungsbedingte Bodenverdichtungserscheinungen, entsprechende Gefügeänderungen und Oberbodenreduzierungen sind sehr wahrscheinlich. Die Flächen sind seit den 80er Jahre melioriert.

Auf das vorhandene Drainagesystem wird hingewiesen, um auf eventuelle Beschädigungen während der Bauphase hinzuweisen.

2. Hydrologische Verhältnisse

Das Bearbeitungsgebiet wird nördlich durch den Diemitzer Graben begrenzt, der seinen Ursprung in der Ortslage Diemitz hat, aber in der Ortslage selbst zum großen Teil verrohrt ist. Entsprechend des natürlichen Geländeabfalls ist die Abflußrichtung Südost. Der Diemitzer Graben mündet nahe dem Ortsteil Krondorf in den Reidebach.

Die ackerbaulich genutzten Flächen nördlich des Diemitzer Grabens sind mit Entwässerung in den Diemitzer Graben drainiert (Abstand der Sauganlagen 12 m, DN 50, 1 m tief) und größtenteils durch eine halbstationäre Beregnungsanlage erschlossen.

Nach Aussagen von Anwohnern treten regelmäßig starke Vernässungen in Kellerbereichen der angrenzenden Wohnsiedlung auf. Durch das Anstehen überwiegend schluffiger Lehme ist die Durchlässigkeit des Bodens sehr gering.

Zur Regenwasserversickerung liegt ein Gutachten zur hydrologischen Untersuchung und eine Stellungnahme dazu vom Umweltamt Halle (Saale) vor, die einschätzen, daß der Boden kaum versickerungsfähig ist.

Der hohe Wassergehalt in den oberen Horizonten wird durch Staunässe verursacht.

Die wichtigsten grundwasserführenden Schichten im Untersuchungsgebiet hinsichtlich Qualität und Ergiebigkeit sind die frühsaalekaltzeitlichen, sandig-kiesigen Terrassenschotter der Elster und Saale. Der Grundwasserflurabstand beträgt im Plangebiet 2,5 - 5 m (Angabe 8/93). Das Grundwasser ist gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen relativ geschützt. Die Grundwasserfließrichtung in den quartären Schichten ist von Nordwest nach Südost.

Bei mittleren Jahresniederschlägen von 480 mm, von denen fast zwei Drittel während der Vegetationsperiode fallen und bei hohem Verdunstungsanspruch beträgt das autochthone Wasserangebot im Mittel ca. 50 mm/a. Die Sandlößböden können aufgrund ihres hohen Speichervermögens für pflanzenverfügbares Wasser (bis zu 200 mm/m) in vielen Jahren fast die gesamte Niederschlagsmenge zwischenspeichern, so daß die Grundwasserneubildung nur episodisch erfolgt.

Aufgrund der hohen Bindigkeit der Böden und der geringen Grundwasserneubildungsrate dominiert im Abflußregime der Oberflächenabfluß.

Folgende Abflußwerte für den Diemitzer Graben werden angegeben:

MQ = 0,01 m³/s, HQ 2 = 0,2 m³/s, HQ 5 = 0,4 m³/s und HQ 100 = 0,9 m³/s.

3. Klimatische Verhältnisse

Großräumig betrachtet, liegt das Bearbeitungsgebiet an der Ostgrenze des subkontinental geprägten Trockengebietes im Lee des Harzes (Börde- und Mitteldeutsches Binnenlandklima) und damit im Übergangsbereich zum etwas niederschlagsreicheren kontinental geprägten Ostdeutschen Binnenlandklima der Leipziger Tieflandsbucht.

Häufigste Windrichtungen sind die aus Südwest bis Nordwest. Die mittlere Jahresniederschlagshöhe liegt bei 480 mm/a mit einem Sommerregen-Maximum, wobei von Jahr zu Jahr erhebliche Unterschiede auftreten. Typisch für diesen Raum ist eine relativ ausgeglichene Temperaturbilanz, milde Januar- und relativ hohe Julitemperaturen. Die mittlere Jahrestemperatur beträgt 8,5 (C).

Mesoklimatisch betrachtet ist das am östlichen Stadtrand gelegene Untersuchungsgebiet kaum noch stadtklimatisch überprägt.

Das Gelände des Geltungsbereiches besitzt keine stadtklimatische Brisanz.

4. Biotopstrukturen

Historische Karten von Halle (z.B. Meßtischblatt von 1851) belegen für diesen Bereich ausschließlich landwirtschaftliche Nutzungsformen in den letzten 200 Jahren. Durch die fehlende Standortentsprechung der gepflanzten Vegetation sind die Standorttypen der potentiell natürlichen Vegetation nicht ablesbar. Für das gesamte Gebiet ist aufgrund der geringen Jahresniederschläge und der Standortverhältnisse der subkontinentale Winterlinden - Traubeneichen - Hainbuchenwald (*Galio sylvatici-Carpinetum betuli* Oberd. 1957) potentiell natürlich. Auf den feuchten Standorten ist der Eichen-Hainbuchenwald feuchter Ausprägung typisch.

Das Plangebiet ist durch ausgedehnte Ackerflächen (Großschläge) mit schmalen nitrophilen Saumgesellschaften entlang von Wegen und Böschungen und uferbegleiteten Gehölzgruppen am Diemitzer Graben geprägt. Zwar waren auch in der Vergangenheit größere Waldbestände untypisch für diese Landschaft, aber entlang von Wegen und Fließgewässern waren früher viel häufiger strukturreiche Feldgehölze anzutreffen.

Faunistische Repräsentativbeobachtung, vor allem herpetofaunistische, liegen für das Plangebiet nicht vor.

5. Landschaftsbild/Erholungspotentiale

Das Landschaftsbild wird maßgeblich durch die räumlich-topographischen Bedingungen und die vorhandenen Nutzungs- und Vegetationsstrukturen bestimmt.

Das Landschaftsbild wird geprägt durch die Weite der Ackerfläche mit vereinzelt Gehölzen am Diemitzer Graben, das Geschützte Landschaftsbestandteil „Gehölz bei Büschdorf“ und die

Einzelhausbebauung im Westen und Süden.

Das Plangebiet besteht aus einem sanften Hügel mit nach Nordosten und Südosten fallenden Ackerflächen. Im Plangebiet treten Höhenunterschiede von bis zu 1.30 m auf. Der bisherige Ortsrand wird durch die Straße „Bierrain“ mit westlich anschließender Eigenheimbebauung gebildet. Durch die geplante Bebauung mit Reihen-, Doppel- und Einzelhäuser mit einer breiten Gehölzpflanzung zu den Ackerflächen im Osten wird ein neuer Ortsrand geschaffen, welcher das Landschaftsbild in diesem Bereich aufwertet.

Im Norden begrenzt der begradigte, stark eingetiefte Diemitzer Graben mit vereinzelt Gehölzen das Plangebiet. Im südlichen Anschluß an den Graben sollen großzügige Retentionsmulden mit Gehölzpflanzungen das Landschaftsbild in diesem Bereich aufwerten. Das bisherige Erholungspotential liegt ausschließlich in den Privatgrundstücken. Überregionale Rad- und Fußwegeverbindungen fehlen. Durch die geplante Wegebeziehung vom „Bierrain“ in Richtung Dautzsch kann von einer Erhöhung des Erholungspotentials ausgegangen werden. Östlich des „Bierrains“ ist in diesem Zusammenhang ein Grünstreifen mit Baumreihe geplant.

D. Vorhandene Erschließung

1. Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird südlich von der Delitzscher Straße tangiert. Diese ist Hauptnetzstraße und Zubringer zum Abzweig Halle-Ost der Autobahn Dresden-Leipzig-Halle-Magdeburg (A 14). Die Hauptanbindung des Planungsgebietes ist von ihr aus vorzunehmen.

Am West- und Südrand enden Anliegerstraßen der vorhandenen Wohnsiedlung: Reideburger, Torgauer, Dübener und Bitterfelder Straße.

Der Bierrain als westliche Grenze des Geltungsbereiches verbindet als Anliegerstraße (im Mittel 4,50 m breite Fahrbahn) das Ende der Reideburger mit der Delitzscher Straße.

Der öffentliche Personennahverkehr wird mit Buslinien in der Delitzscher Straße erschlossen. Die Haltestellen Alfred-Schneider-Straße und Käthe-Kollwitz-Straße sind vorhanden, die Haltestelle Bitterfelder Straße wird derzeit planerisch vorbereitet.

2. Stadttechnische Erschließung

Nach dem Ergebnis der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sind die Anschlußmöglichkeiten des Planungsgebietes in dessen unmittelbarer Umgebung vorhanden. Die erforderlichen Versorgungsleitungen sind zu planen und zu erstellen.

Das Niederschlagswasser der privaten Grundstücke kann nicht in das öffentliche Abwasserkanalsystem eingeleitet werden.

E. Eigentumsverhältnisse

Die Liegenschaften im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes 70.1 sind im folgenden nach Lage, Größe und Eigentümer aufgeführt:

Lfd. Nr.	Flurstück	Größe (m ²)	Eigentümer	Bemerkungen
1	1/29	75	Stadt Halle	Bierrain
2	9/2	705	Gesellschaft m. städt. Beteilig.	Weg
3	Teil v. 12/1	1.485	Stadt Halle	Bierrain
4	15/50	8.830	Erbengemeinschaft Dröge	Acker
5	Teil v. 15/44	1.215	Gebäudewirtschaft	Acker
6	Teil v. 15/45	75	Stadt Halle	unbebaut
7	Teil v. 15/46		Gebäudewirtsch.	unbebaut
8	Teil v. 15/51	210	privat	bebaut
9	Teil v. 15/52	440	privat	bebaut
10	Teil v. 15/53	130	Treuhand	Weg
11	Teil v. 15/54	190	Treuhand	bebaut
12	Teil v. 243/2	20	Treuhand	Weg
13	Teil v. 779/8	74.375	ev. Kirche	Acker
14	T. v. 880/323	200	Stadt Halle	unbebaut
Summe		87.900		

III. Planungskonzept

A. Städtebauliches Konzept

Gestützt auf das Strukturkonzept des Flächennutzungsplanes ist das Gebiet nördlich der Delitzscher Straße in Büschdorf als Entwicklungsschwerpunkt für neue Siedlungsflächenausweisungen durch den Aufstellungsbeschluß zum Bebauungsplan 70 festgesetzt worden.

In Höhe des alten Ortskerns Büschdorf entsteht mit der Aufstellung des Bebauungsplanes 70.2 ein weiteres Wohngebiet. Der Raum zwischen den Geltungsbereichen 70.1 und 70.2 ist potentieller Standort für spätere Planaufstellungsverfahren.

Mit dem Bebauungsplan 70.1 sollen kurzfristig Baugrundstücke für hallesche Bürger verfügbar werden, die selber bauen und auf die Hilfe eines Bauträgers verzichten wollen. Der überwiegende Teil des Baulandes gehört der evangelischen Kirche und soll in Erbpacht gegeben werden

Die kleinteilige Siedlungsform der benachbarten Wohngebiete mit ihrem abwechslungsreichen Erscheinungsbild soll durch das festgesetzte Maß der Nutzung für die Neubebauung aufgenommen werden. Gleichermaßen wird damit eine Abrundung der vorhandenen Siedlung zum offenen Landschaftsraum hin erreicht.

Die Satzung ermöglicht die Errichtung von Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern auf angemessenen Grundstücksgrößen zu etwa gleichen Teilen. Reihenhauszeilen betonen die räumliche Gliederung der geplanten Bebauung in offener Bauweise.

Im Zentrum des Planungsgebietes wird eine Fläche für Gemeinbedarf (Gemeindezentrum der evangelischen Kirchengemeinde Büschdorf) in einem allgemeinen Wohngebiet festgesetzt.

Bodenordnende Maßnahmen

Sie sind erforderlich und werden durch den Erschließungsträger geregelt. Ebenso wird die Parzellierung der Eigenheimbaustellen vom Investor vorgenommen.

B. Grünordnerisches Konzept

1. Funktionelle und gestalterische Gliederung der Erschließungsflächen

Durch die Reduzierung von Straßenbreiten entsprechend den Ausführungen der EAE 85/95 kann einerseits die Versiegelung reduziert und damit das Mikroklima verbessert, andererseits die verfügbare öffentliche und private Grünfläche erweitert werden. Der Einbau verkehrsberuhigender Maßnahmen erhöht die Aufenthaltsqualität der Straßen. Die verkehrsberuhigten Bereiche, Parkplätze und Grundstückszufahrten sollten zur Kennzeichnung als Wohngebiets- (Spiel-) Straße einen Belagsunterschied erhalten. Es sollten wasserdurchlässige Befestigungsarten zur Anwendung kommen, z. B. wassergebundene Decken oder „Öko“-Pflaster.

2. Ausbildung eines komplexen Biotopverbundsystemes

Zur Aufwertung und Strukturierung der üblicherweise recht monotonen Einzel- und Reihenhauswohngebiete wird ein umfassendes, prägendes Biotopverbundsystem mit dem Charakter halbprivater, naturnah gestalteter Feuchtbereiche vorgeschlagen. Dieses Biotopverbundsystem wird durch eine enge Verzahnung mit vorhandenen Biotopstrukturen (Diemitzer Graben) in seiner ökologischen Bedeutung noch erhöht.

3. Teilweiser Verzicht auf eine Regenwasserkanalisation

Planerischer und gestalterischer Schwerpunkt der Vorschläge der Grünordnungsplanung ist ein naturraumverträgliches Entwässerungskonzept zur Regenwasserableitung und -behandlung. Das anfallende Regenwasser der Dachflächen soll nicht durch direktes Abführen in die Kanalisation oder in die Vorflut vorzeitig aus dem natürlichen Wasserkreislauf entzogen werden, sondern gespeichert, ggf. wiederverwendet, versickert bzw. äußerst verzögert aus dem B-Plangebiet abgeführt werden. Folgende Problemkreise zeichnen sich dabei ab.

(Flächen für Ableitungsmaßnahmen stehen nur begrenzt zur Verfügung
(Straßenabwässer sind durch Schwebstoffe, z.T. durch Schadstoffe verunreinigt,
(der Grundwasserflurabstand von 1,5 bis 5 m unter Gelände ist gering
(Schichtenwasser ist im Boden zeitweise vorhanden.
(der Durchlässigkeitsbeiwert der Bodenschicht ist sehr gering ($< 5 \times 10^{-6}$).

Aus diesen Gründen ist eine Minimierung des Versiegelungsgrades auf das absolut notwendige Maß erste Voraussetzung zur Reduzierung des Regenwasseraufkommens.

4. Dezentrales Entwässerungssystem im bebauten Bereich:

Das anfallende Regenwasser der Dächer ist vor Ort auf den Privatgrundstücken in Zisternen oder Retentionsmulden zurückzuhalten. Die Ableitung von überschüssigem Regenwasser erfolgt über ein rückwärtiges, auf den Privatgrundstücken liegendes Muldensystem. Die Mulden sind als extensiv gepflegte Wiesenmulden von einer Bebauung und Gehölzbepflanzung frei zu halten. Die Straßen, Parkplätze und Wege sind in teilweise wasserdurchlässigen Bauweisen (Pflaster, Rasengitterzellen, wassergebundene Decken) zu realisieren und können über ein offenes Rinnensystem im Straßenraum entwässert werden.

5. Zentrale Retention des Niederschlagswassers:

Die Fläche nördlich des geplanten Baugebietes bis zum Diemitzer Graben bietet für die zentrale Regenwassersammmlung gute Voraussetzungen. Unabhängig von der Vorflut können mehrere Retentionsmulden kaskadenartig angeordnet werden, die durch offene Gräben miteinander verbunden sind.

Die Regenwasserrückhaltungsmulden sind in einer Kombination von $\frac{1}{4}$ dauergestauten Zonen (mindestens 30 cm permanenter Wasserstand) und $\frac{3}{4}$ großflächigen Versickerungsbereichen mit standorttypischen Ufervegetation auszubilden.

Die Gestaltung eines solchen Retentionsteiches mit kleinen beständigen und temporären Wasserflächen, feuchten Mulden und Grabenbereichen mit naturnaher Saumgestaltung ermöglicht eine sehr lebendige, ökologisch wertvolle Entwicklung der Pflanzen- und Tierwelt. Die Wasserabgabe in den Diemitzer Graben erfolgt entsprechend den zulässigen Einleitmengen (20 l/s); es erfolgt keine Verschärfung der Hochwasserspitzen des Reidebaches.

C. Eingriffs-/Ausgleichs - Bilanzierung

Mit dem Vorhaben wird die gesamte Fläche grundhaft verändert. Der Tatbestand eines Eingriffes i. A. des Gesetzes ist gegeben. Die Naturraumpotentiale sind wie folgt betroffen:

1. Arten und Biotope

Durch den Bau des geplanten Wohngebietes mit Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern, Erschließungsstraßen und Grünflächen erfolgt ein Eingriff in das Biotoppotential. Es sind insgesamt 7 Biotoptypen betroffen, wobei die Eingriffe in junge Ruderal- und Segetalgesellschaften qualitativ (ca. 1.300 m²) und die Verluste der Ackerflächen quantitativ (81.500 m²) am größten sind. Es ist möglich, die Eingriffe durch Vermeidungsmaßnahmen zu minimieren und unvermeidbare Eingriffe innerhalb der Grenzen des Bebauungsplanes durch Aufwertung ökologisch minderwertigerer Flächen auszugleichen.

2. Boden

Die Böden des Untersuchungsgebietes sind durch die geplanten Baumaßnahmen erheblich gefährdet. Schadstoffeinträge während der Bauphase lassen sich durch geeignete Schutzmaßnahmen vermeiden. Allerdings werden mit dem Neubau durch Versiegelung, Teilversiegelung und Bodenveränderungen wertvolle Schwarzerdeböden mit Ackerwertzahlen von 81 und 90 Punkten auf einer Fläche von ca. 8,15 ha beseitigt. Die Funktionen des Bodens für den Naturhaushalt - Lebensstätte für Tiere und Pflanzen, Filter und Puffer vor Schadstoffeinträgen in das Grundwasser u. a. - sind nicht ersetzbar. Ein Ausgleich bzw. Ersatz ist nur durch eine Entsiegelung von Flächen in gleicher Größenordnung möglich. Innerhalb der Grenzen des Bebauungsplanes sind nur geringfügige Entsiegelungen möglich (etwa 100 m² Abriß von Nebengebäuden, ca. 2.100 m² Gartengestaltung auf vegetationslosen, teilversiegelten Flächen).

3. Wasserhaushalt

Die Gefahr der Verminderung der Grundwasserneubildungsrate kann bei Umsetzung des geplanten Entwässerungskonzeptes (Regenwasserrückhaltung und -versickerung) weitestgehend gemindert werden. Verunreinigungen des Grundwassers sind durch Schutzmaßnahmen gleichfalls so gut wie ausgeschlossen.

4. Klima

Die zu erwartenden mesoklimatischen Veränderungen haben aller Voraussicht nach keine negativen Auswirkungen auf das Umland. Die „Verstädterung“ des Gebietes (allgemeine Erwärmung, Veränderung des Flurwindsystems, Reduzierung der Kaltluftproduktion usw.) wird kaum in den angrenzenden Wohngebieten spürbar sein. Für das GLB „Gehölz bei Büschdorf“ östlich des Plangebietes sind keine Schädigungen prognostizierbar.

5. Landschaftsbild

Durch die geplante Siedlungsentwicklung tritt keine wesentliche Verschlechterung des Landschaftsbildes im Vergleich zum gegenwärtigen Zustand ein. Der heutige Siedlungsrand verschiebt sich; ausgeräumte Ackerflächen verschwinden. Die Anlage der großzügigen Retentionsmulden, der Hecken und Baumpflanzungen führt zur Aufwertung des Landschaftsbildes.

Zusammenfassend wird festgestellt, daß bei Umsetzung der vorgeschlagenen Schutz-, Ausgleichs- und Gestaltungsmaßnahmen die projektbedingten Eingriffe in ihrer Wirkung vermindert bzw. kompensiert und die „ökologische Bilanz“ ausgeglichen werden kann.

D. Verkehrserschließung

1. Öffentlicher Personennahverkehr

Das geplante Wohngebiet wird mit Buslinien in der Nähe der Delitzscher Straße erschlossen. Im Verkehrspolitischen Leitbild der Stadt Halle ist eine Verlängerung der Straßenbahntrasse

vorgesehen, weshalb im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 70.2 eine Straßenbahnwendestelle mit Übergang von und zu den Buslinien berücksichtigt wird.

2. Straßenverkehrsflächen und motorisierter Individualverkehr

Das Planungsgebiet wird überwiegend durch eine neu zu schaffende Anbindung an die Delitzscher Straße über die Flurstücke (15/44) und (15/50) verkehrlich erschlossen. Diese Hauptzufahrt wird im Trennsystem ausgebaut und erhält am Ende eine Wendeanlage, so daß sie keinen Durchgangs- oder Umgehungsverkehr provoziert. Für einen späteren Anschluß in den östlichen angrenzenden Bereich wird eine Fläche von Bebauung freigehalten (nördlich des Flurstückes 15/50). Die von dieser Erschließungsstraße abzweigenden Anliegerstraßen werden als Mischverkehrsflächen verkehrsberuhigt gestaltet.

Ein kleiner Teil des Baugebietes wird über vorhandene Verkehrsflächen erschlossen, was von Bedeutung für die bauabschnittsweise Gestaltung der Erschließung und Bebauung ist:

- Nutzung des Bierrains für die Erschließung der östlich an ihn grenzenden Baugrundstücke
- Abrundung des nördlichen Endes von Bitterfelder und Dübener Straße durch Wendeanlagen, die der Erschließung zusätzlicher Baugrundstücke dienen (Voraussetzung dafür ist der Ausbau beider Straßen durch Befestigung).

In Verlängerung der Torgauer Straße in östlicher Richtung über den Bierrain hinweg ist eine Feuerwehrezufahrt anzulegen.

Die Dübener Straße wird an ihrem östlichen Ende mit der neuen Anbindung verbunden, wodurch eine Verbindung zwischen dem Baugebiet und der vorhandenen Siedlung als auch eine Verbindung zwischen der vorhandenen Siedlung und der Delitzscher Straße ermöglicht werden. Die Anbindung dieser Hauptzufahrt an die Delitzscher Straße ist 9,0 m breit vorgesehen. Für die Zufahrt in das Baugebiet (nördl. der Anbindung an die Delitzscher Straße) sind 4,75 m Fahrbahn (Begegnungsfall LKW/PKW), sowie rechts und links 1,50 m breite Gehwege erforderlich.

Die Anliegerwege sind 3,50 m breit, für die Ausweichflächen sind 4,75 m vorgesehen (ohne besonderen Gehweg).

Die Feuerwehrezufahrt (aus Richtung Torgauer Straße) ist als befahrbarer Weg 3,50 m breit erforderlich.

Die Festsetzung der öffentlichen Verkehrsflächen bezieht den Flächenbedarf für Fahrbahn, Gehweg, seitliche Abstandsflächen mit Entwässerungsrinnen bzw. Schrammbordstreifen (mindestens rechts und links 0,25 m breit) ein.

3. Ruhender Verkehr

Bewohnerstellplätze auf den Grundstücken in Garagen oder Carports und auf den Zufahrten zu diesen, Besucherstellplätze im Straßenraum

4. Fuß- und Radwege

Die Gehwege entlang der Erschließungsstraße sind über Mischverkehrsflächen oder separate Geh-/Radwege mit der Nachbarschaft verbunden. Für den Fahrradverkehr stehen die Fahrbahn der Erschließungsstraße, Mischverkehrsfläche und Rad- und Fußwege zur Verfügung.

E. Stadttechnische Erschließung

1. Versorgung mit Elektroenergie, Trinkwasser, Gas und Telekommunikation

Die Versorgung ist nach den gegebenen Voraussetzungen gesichert, wie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ergab. Die Einzelheiten müssen über den Erschließungsvertrag geregelt werden.

2. Schmutzwasserableitung

Die Schmutzwasserableitung ist durch das neue öffentliche Abwassernetz „Entwässerung Halle-

Ost“ und teilweise im Anschluß an bereits vorhandene Leitungen der Siedlung gewährleistet

3. Regenwasserableitung

Das im Plangebiet anfallende Regenwasser soll dem natürlichen Wasserkreislauf weitestgehend erhalten bleiben. Mit dem Bebauungsplan werden die Voraussetzungen für ein ökologisch orientiertes System der Niederschlagswasserableitung festgesetzt. Da die Versickerungsmöglichkeit aufgrund der anstehenden Bodenbeschaffenheit gering ist, wird die Sammlung überschüssigen Niederschlagswassers in einem vernetzten Muldensystem zwischen den erschließungsabgewandten Seiten der Baugrundstücke und den ebenfalls verbundenen Entwässerungsrinnen der öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzt. Südlich des Diemitzer Grabens werden Retentionsflächen ausgewiesen, von denen aus eine Einleitung in den Diemitzer Graben in den Grenzen der zulässigen Einleitungsmengen möglich ist.

Die Flächen für die Regenwasserrückhaltung werden laut textlicher Festsetzung im Teil B naturnah gestaltet und sind Bestandteil der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen. Auf den Grundstücken soll das anfallende Niederschlagswasser in Zisternen gesammelt werden und zur Bewässerung der gärtnerisch gestalteten Flächen genutzt werden. Einzelheiten, wie Einleitung der u. U. kontaminierten Straßenabwässer, sind im Erschließungskonzept darzustellen.

4. Immissionsschutzmaßnahmen

Es wurde ein Schallgutachten (Ingenieurbüro Goritzka und Partner Nr. 841/97 vom 11.12.1997 und Nr. 839 E/98 vom 09.03.1998) eingeholt, dem die prognostischen Werte der Verkehrsbelastung des Jahres 2010 zu Grunde gelegt wurden. Die Ergebnisse weisen aus, daß die Orientierungswerte der DIN 18005 bis auf eine geringfügige Überschreitung von 0,5 dB(A) eingehalten sind.

F. Flächenbilanz:

<u>Planungsbereich</u>	<u>87.750 m²</u>
------------------------	-----------------------------

davon:

* vorhandene öffentliche Verkehrsfläche Bierrain	1.560 m ²
--	----------------------

* durch die Wirkungen des B-Planes nicht betroffene Flächen auf den Flurstücken 15/44, 15/53 und 15/52	<u>1.080 m²</u>
	2.640 m ²

<u>Bruttobauland Neubau</u>	<u>85.110 m²</u>
-----------------------------	-----------------------------

davon

* Baugrundstücke	61.920 m ²
* öffentliche Verkehrsflächen	11.390 m ²
* öffentliche Grünflächen	11.800 m ²

IV. Begründung der Festsetzungen

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

- Allgemeine Wohngebiete (WA)

Um im Wohngebiet gewerbliche Nutzungen im verträglichen Umfang zu ermöglichen, wird unter Ausschluß der Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO im

zentralen Bereich WA festgesetzt.

2. Maß der baulichen Nutzung

- Grundflächenzahl (GRZ)

Die GRZ wird mit max. 0,5 festgesetzt. Damit wird die im Baugebiet problematische Bodenversiegelung begrenzt und der zu erwartende Regenwasserabfluß eingeschränkt.

- Zahl der Vollgeschosse/Traufhöhe

Die zulässige Höhe der Bebauung soll den Maßstab des anschließenden Siedlungsgebietes aufnehmen. Eine überwiegend eingeschossige Bebauung soll den Übergang zur freien Landschaft harmonisch gestalten. Im Bereich des zentralen Erschließungsringes sind auch zur Betonung der räumlichen Struktur zweigeschossige Reihenhäuser zulässig.

Die Festsetzung der Traufhöhe gestattet bei zulässiger Wahl der Dachneigung bis 45° unterschiedliche Firsthöhen, legt aber eine einheitliche Obergrenze der Wandhöhen fest.

3. Bauweise

Im gesamten Planungsgebiet wird offene Bauweise festgesetzt. Im Zusammenhang mit der ausschließlichen Zulässigkeit von Einzelhäusern am Randbereich zur Landschaft wird der verträgliche Übergang dahin befördert; im Baugebiet selbst der Siedlungscharakter und die -struktur gewahrt.

4. Nebenanlagen und Garagen

Unter Beachtung der Obergrenze der GRZ von 0,5 sind Nebenanlagen und Garagen grundsätzlich nur auf der überbaubaren Grundstücksfläche und in den seitlichen Abstandsflächen zulässig.

Diese Einschränkung soll stark begrünte Vorgartenbereiche sichern, da das Gebiet am Ortsrand der Stadt Erholungsfunktionen der Anwohner hat.

5. Flächen für Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Aus der Notwendigkeit einer offenen Oberflächenentwässerung aus Niederschlägen werden Flächen mit besonderen Leitungsrechten - gekennzeichnet in der Planzeichnung mit „RW“ - festgesetzt. Im Erschließungsvertrag sind im Zusammenhang mit der Parzellierung der Baufelder Festlegungen rechtzeitig zu treffen.

Da die festgesetzten Flächen laut Planzeichnung in die Berechnung der erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen eingegangen sind, ist eine naturnahe Gestaltung und standortgerechte Bepflanzung vorzunehmen.

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Anschließend an den Diemitzer Graben sind ökologisch wertvolle Pufferzonen zur Erhaltung der Natur bzw. zur Entwicklung des Naturschutzes wichtig, da diese Flächen zugleich eine wichtige Funktion im Biotopverbund haben.

7. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie Bindungen für Bepflanzungen

Standortgerechte Gehölzpflanzungen sind langlebig, pflegearm und ökologisch wertvoll. Als Ausgleich für die Eingriffe in das ökologische Potential ist die Pflanzung von insgesamt 80 standortgerechten, heimischen Laubbäumen in der randlichen Hecke erforderlich, auf den privaten Grundstücken 155, an den öffentlichen Straßen 77.

Anlage: Liste geeigneter Pflanzen zur Verwendung im B-Plangebiet Nr. 70.1:

Bäume

Acer campestre	Feldahorn
Acer pseudoplatanus i.S.	Bergahorn
Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus exelsior	Gemeine Esche
Prunus avium	Vogelkirsche
Populus nigra, Italica'	Pyramidenpappel
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata i.S.	Winterlinde
Tilia platyphyllos i.S.	Sommerlinde

Sträucher

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus laevigata	Zweiggriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Faulbaum
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Lonicera periclymenum	Wald-Geißblatt
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Rosa canina	Hundsrose
Salix caprea	Salweide
Salix cinerea	Grauweide
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Bepflanzung der Regenrückhalteulden

Phragmites australis	Schilf
Typha angustifolia	Schmalblättriger Rohrkolben
Typha latifolia	Breitblättriger Rohrkolben
Iris pseudacorus	Schwertlilie
Juncus effusus	Flatter-Binse
Juncus inflexus	Blaugrüne Binse

B. Örtliche Bauvorschriften

1. Fußbodenhöhe im Erdgeschoß

Bei Geländeaufschüttungen für Terrassen, Hauseingänge, Garageneinfahrten u. ä. über ein Maß von 50 cm zu den angrenzenden Verkehrsflächen ist eine erhebliche Beeinträchtigung der Ortsbildqualität zu erwarten.

2. Straßenseitige Einfriedung

Einfriedungen sollen die Eigenart des Baugebietes reflektieren. Das Straßenbild negativ beeinträchtigende Mauern oder Stahlgitterzäune sollen nicht zugelassen werden. Die Einsehbarkeit der Grundstücke soll gesichert sein.

3. Containerstellplätze für Restmüll und Wertstoffe und Gestaltung der Vorgärten

Durch die Begrünung von Elementen, die visuell oder durch Geruch stören, soll die Erholungsfunktion der Vorgärten gestärkt werden. Die Einschränkung der Überbaubarkeit und Nutzung der Vorgärten sollen stark durchgrünte erschließungsflächenbegleitende Bereiche sichern.

