

**Vorhaben- und Erschließungsplan "Waldsiedlung in Eisenhüttenstadt" , südlich der Wohngruppe Mittelschleuse zwischen Alten Kanalabstieg und B 112 Flur 1, Flurstücke Flurstücke 504 tlw., 505 tlw., 506 tlw., 507 tlw., 508 tlw., 745- 753, 755 - 765, 766 tlw., 767 - 769, 770 tlw., 771, 772 tlw., 773, 774, 776 - 834,**

---

**Satzungsentwurf**

**Teil A: Karten- und Planzeichnungen**

1. -Plan des Vorhabens
2. -Plan der technischen und verkehrstechnischen Erschließung
3. -Grünordnungsplan bestehend aus Bestandsplan, Konfliktplan und dem Maßnahmenplan

**Teil B: Text**

Planergänzende Bestimmungen und textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB bzw. § 89 BdbBO

**Teil C: Begründung**

1. Begründung und Erläuterung des Vorhaben- und Erschließungsplanes
2. Begründung der planungsergänzenden Bestimmungen und der textlichen Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes
3. Verfahrenskalender

**Satzung über den Vorhaben - und Erschließungsplan**

Satzung der Stadt Eisenhüttenstadt über den Vorhaben- und Erschließungsplan " Waldsiedlung", südlich der Wohngruppe Mittelschleuse zwischen Alten Kanalabstieg und B 112"

Gemarkung Eisenhüttenstadt, Flur 1,  
Flurstücke 504 tlw., 505 tlw., 506 tlw., 507 tlw., 508 tlw., 745- 753, 755 - 765, 766 tlw., 767 - 769, 770 tlw.,  
771, 772 tlw., 773, 774, 776 - 834,

Auf Grund des § 7 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch (in der Fassung vom 28. April 1993 (BGBl 1 S.622) ) sowie nach § 89 der Brandenburgischen Bauordnung vom 01.06.94 (in der Fassung vom 01. 01 1998; GVBl. Bbgl S. 124) wird nach Beschlußfassung durch die Stadtverordnetenversammlung vom ..... und nach Durchführung des Anzeigeverfahrens mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan „Waldsiedlung“ für das Gebiet, Flur 1, Flurstücke 504 tlw., 505 tlw., 506 tlw., 507 tlw., 508 tlw., 745- 753, 755 - 765, 766 tlw., 767 - 769, 770 tlw., 771, 772 tlw., 773, 774, 776 – 834 der Gemarkung Eisenhüttenstadt - südlich der Wohngruppe Mittelschleuse, zwischen Alten Kanalabstieg und B 112,

bestehend aus den	Planzeichnungen	(Teil A)
und dem	Text	(Teil B)
und der	Begründung	(Teil C)

erlassen:

**Teil B – Text –**

## **Planergänzende Bestimmungen und textliche Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes**

### **1. Planungsrechtliche Festsetzungen**

1. Die Festsetzung der baulichen Nutzung erfolgt als "Allgemeines Wohngebiet" (WA gemäß § 4 BauNVO)
2. Gemäß § 1 , Abs. 6 BauNVO sind im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes (V+E-Plan) nichtstörende Handwerksbetriebe, die nach § 4 , Abs. 2 Bau NVOv im Allgemeinen Wohngebiet zulässig sind sowie alle im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen baulichen Nutzungen nicht Bestandteil des V+E-Planes.
3. Garagen und Nebengebäude gemäß § 14 Abs. 1 Bau NVO sind nur innerhalb der bebaubaren Grundstücksflächen innerhalb der Gebäude, bzw. in den " Bauwischen" zulässig und sollten eine Einheit bilden. Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige Grundfläche der Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten bis zu 25 von Hundert überschritten werden.

### **2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 89 Abs. 1, Nr. 1 und Abs. 8, Nr. 3 BbgBO

1. Im Geltungsbereich des V + E-Planes sind Satteldächer als Krüppelwalm- oder Sheddachform zulässig.
  2. Die Farbe und das Material der Dacheindeckung der Reihen- bzw. Doppelhäuser ist einheitlich zu wählen bzw. aufeinander abzustimmen.
  3. Die Gebäude von gleicher Bauweise müssen untereinander die gleiche Dachneigung und gleiche Traufhöhe aufweisen.
  4. Für das Hauptgebäude und die ausgebaute Garage (mit Nebengelaß) sind die Dachneigungen gleich bzw. gestalterisch anzupassen.
  5. Für die Reihen- und Doppelhäuser ist eine Dachneigung von 15°-45°, für die Einzelhäuser eine Dachneigung von 30 ° - 45 ° zulässig.
  6. Bauliche Anlagen zur Nutzung von Solarenergie und photovoltaische Anlagen sind gestattet.
  7. Die Reihenhäuser und die Haushälften eines Doppelhauses werden einheitlich geplant und sind hinsichtlich ihrer Material- und Farbgestaltung aufeinander abzustimmen.
  8. Die Gebäudefassaden sind sowohl in Putz als auch in Materialkombinationen mit Holzschalung und Klinkerflächen zulässig. Holzhäuser sind als Einzelhäuser unter vorwiegendem Einsatz einheimischer Holzarten zulässig (Märkisches Haus).
  9. Dachfenster, Dacheinschnitte und Dachgaupen sind grundsätzlich zulässig. Sie dürfen jedoch nicht mehr als 1/3 der Gesamtfläche des Daches ausmachen. Dachgaupen sind als Satteldach-, Schlepp- oder Zwerchgaupen auszubilden.
  10. Die Einfriedung der Grundstücke sollte durch Anpflanzen lebender Hecken oder Sträucher erfolgen. Als Ausnahmen sind nur straßenbegleitend Scherengitterzäune aus Holz mit einer maximalen Höhe von 90 cm vor der Hecke zulässig.
  11. Eine Überschreitung der Grund- und Geschoßflächenzahl ist um max. 10 % zulässig.
10. Ordnungswidrig nach § 87 Abs. 1 Nr. 2 BbgBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen (bauordnungsrechtliche Festsetzungen 2.1 – 2.9 und zeichnerische Festsetzungen zur Dachneigung, -form und Firstrichtung) dieser Satzung verstößt. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 87 Abs. 3 BbgBO mit einer Geldbuße geahndet werden. Verwaltungsbehörde im Sinne des § 87 Abs. 5 BbgBO ist die Stadt Eisenhüttenstadt.

### 3. Grünordnerische Festsetzungen mit Erläuterungen

#### 1. Anpflanzungen von Bäumen, Sträucher und sonstige Bepflanzungen (Par. 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- A Für Pflanzmaßnahmen sind Pflanzen entsprechend der Pflanzenlisten zu verwenden. Alle vorzunehmenden Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.
- B Die als "Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" ausgewiesenen Flächen sind mit Rasen und /oder Wiese zu begrünen sowie mit Sträuchern und/oder Stauden zu bepflanzen. 10 % dieser Fläche sind mit standortgerechten einheimischen Sträuchern zu bepflanzen - pro m<sup>2</sup> ein Strauch in der Mindestqualität 2 x verpflanzt, Höhe 60 - 100cm, mindestens 10 % Solitärs 3 x verpflanzt, Höhe 150 - 200 cm
- C Innerhalb der Flächen WA 1 bis 8 ist pro angefangenen 150 m<sup>2</sup> nicht überbaubarer Grundstücksfläche 1 Baum in der Mindestqualität 4 x verpflanzt, STU 20 - 25 cm, zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Bei der Ermittlung der anzupflanzenden Bäume sind vorhandene Bäume anzurechnen.

#### 2. Bindungen für die Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen (Par. 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

- A Die im Plan gekennzeichneten Flächen A1 und A2 werden als Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.
- B Auf der Fläche A1 sind folgende Maßnahmen durchzuführen:
- Auf einer Fläche von 500 m<sup>2</sup> ist der Kiefernbestand zur Erhöhung der Belichtungsintensität am Boden auszulichten.
  - Auf dem Waldboden ist eine 10 cm starke Schicht Laubhäcksel zur Verbesserung der Wuchsbedingungen aufzutragen.
  - Auf einer Fläche von 2.000 m<sup>2</sup> sind pro m<sup>2</sup> 2 Sträucher der Pflanzliste 1 mit der Mindestqualität 2 x verpflanzt zu pflanzen.
  - Pro angefangene 25 m<sup>2</sup> ist ein Laubbaum der Pflanzliste in der Mindestqualität Sämling 3 - 4-jährig zu pflanzen. Für alle Bäume ist ein Wildverbißschutz vorzusehen. Die Fläche A 1 kann bei Erfordernis für lärmschutztechnische Maßnahmen genutzt werden (Par. 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- C Auf der Fläche A2 ist die vorhandene Vegetation bei Abgang nachzupflanzen. Durch Pflanzungen von jeweils einem Laubbaum der Pflanzliste 2 in der Mindestqualität Sämling 3 bis 4-jährig pro angefangene 25 m<sup>2</sup> der Fläche A2 ist eine zweite Baumschicht zu etablieren. Auf einer Fläche von 570 m<sup>2</sup> sind dornenbewehrte Sträucher der Pflanzliste 2 in der Mindestqualität Strauch 2 x verpflanzt als Wildverbißschutz um die neu zu pflanzenden Bäume zu pflanzen.
- D Alle Vegetationsbestände sowie alle neu gepflanzten Bäume und Sträucher sind auf Dauer zu erhalten, zu schützen, zu pflegen und erforderlichenfalls artgleich zu ersetzen. Dies schließt die Bodenvegetation und die ergänzen den Kleinbiotope wie Totholz usw. mit ein. Sie sind der natürlichen Entwicklung zu überlassen.

#### 3. Im Straßenraum des Geltungsbereiches des Plangebietes sind 98 klein kronige Laubbäume zu pflanzen (Ausgleichsmaßnahme A3). Die Pflanzung der Bäume mit einem Stammumfang von mind. 16 - 18 cm ist in der Erschließungsstraße und in den untergeordneten Straßen vorgesehen. Sind Stellplätze vorhanden, ist alle zwei Stellplätze ein Baum in einer Pflanzscheibe von 6 m<sup>2</sup> zu pflanzen.

#### 4. Hinweise

- A. Außerhalb des Planungsgebietes sind Ersatzmaßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft durchzuführen.
- B. Die auf den Dach- und Verkehrsflächen anfallenden Niederschlagsmengen sind zur Grundwasseranreicherung und Bewässerung der Pflanzflächen auf den Grundstücken in angrenzende Vegetationsflächen breitflächig oder über Mulden zu versickern.

#### **4. Technische und verkehrstechnische Erschließung**

Die Erschließung für die Trinkwasserversorgung und die Schmutzwasserableitung erfolgt nach den Grundsätzen des Trink- und Abwasserzweckverbandes Oderaue. Die Auslegung der geplanten Leitungssysteme erfolgt für einen Bedarf, der perspektivisch über das Satzungsgebiet des Vorhaben- und Erschließungsplanes hinausgeht.

Entsprechend der Vorabstimmungen mit dem TAZV erfolgt die Trinkwassererschließung im Ring. Die Anbindung der Versorgungsleitung für die geplante Wohnbebauung erfolgt an eine vorhandene TW-Leitung aus dem Bestand des TAZV im Nordteil des Planungsgebietes.

Der Ringschluß erfolgt mit dem Einbund in die vorhandene TW-Leitung DN 150 zur Kläranlage. Je Grundstückspartelle wird ein Anschluß gelegt, der 1 m hinter der Grundstücksgrenze endet. Der Feuerlöschwasserbedarf wird über das Leitungssystem (Hydranten) bereitgestellt.

Als Anschluß für die Schmutzwasserableitung stehen Druckleitungen zur Verfügung. Die Druckleitung vom geplanten Pumpenschacht zur vorhandenen Druckleitung DN 600 ist so auszulegen, daß spätere Erweiterungen über das Satzungsgebiet hinaus mit dem Anschluß an die geplante Abwasserdruckleitung erschlossen werden können. Vom geplanten Abwasserkanal in den geplanten Anliegerstraßen werden Anschlußleitungen auf die einzelnen Grundstückspartellen verlegt, die mit jeweils einem Anschlußschacht enden.

Die Erschließung mit Energie, Gas, Telefon usw. erfolgt nach entsprechender Antragsstellung durch die Medienträger. Die Leitungstrassen werden entsprechend DIN 1998 "Unterbringung von Leitungen und Anlagen in öffentlichen Flächen" eingeordnet. Bei Einordnung der Erschließungsleitungen näher als 2 m an geplante Baumstandorte sind die Bäume mit einem Wurzelvorhang zu versehen.

Für die Anbindung des Wohngebietes wird die vorhandene "Mittelschleuse" als Sammelstraße mit folgendem Straßenprofil verlängert:

-5,50 m Fahrbahn und einem seitlichen Gehweg in Pflasterbauweise von 1,50 m Breite mit anschließendem Bankett und Entwässerungsmulde.

Die weitere innere Erschließung im Bereich der Bebauung erfolgt über Sammel- und Anliegerstraßen bzw. einem Wohnweg. Die Entwässerung der Straßen ist generell als Oberflächenversickerung in Grünstreifen geplant. Die Sammelstraßen haben eine Fahrbahnbreite von 5,50 m. Zwischen den Gehwegen und der Fahrbahn wird ein Grünstreifen vorgesehen, der mit Bäumen bepflanzt wird. Innerhalb der Sammelstraße (B) und der halbkreisförmigen Erschließung ist ein einseitiger, im Bereich der Sammelstraße (C) ein beidseitiger Gehweg mit Grünstreifen bis zur Fahrbahn geplant. Zwischen den Bäumen werden wechselseitig am Fahrbahnrand Parkstände für Längsparker angeordnet, die ca. 1,00 m in den Straßenraum ragen und gleichzeitig eine verkehrsberuhigende Funktion wahrnehmen.

Alle anderen Straßen werden als Anliegerstraßen mit einer Breite von 4,75 m vorgesehen. Dort erfolgt eine Mischnutzung, d.h. daß die Kfz, Radfahrer und Fußgänger eine Fläche gemeinsam als gleichberechtigte Verkehrsteilnehmer nutzen. Begrenzt werden die Anliegerstraßen mit Grünflächen, die zum Teil mit Bäumen bepflanzt werden. Die Anordnung von Parkständen ist so wie im Bereich der Sammelstraßen geplant.

Die 4 Grundstücke nördlich der Sammelstraße (C) werden über einen 3,50 m breiten Wohnweg erschlossen.

Für die zur inneren Erschließung notwendigen Verkehrsflächen wird generell eine Pflasterbefestigung vorgeschlagen.

#### **5. Inkrafttreten**

Die Satzung tritt rückwirkend zum 01.01.2000 in Kraft.

## **Teil C Begründung**

### **1. Begründung und Erläuterung des Vorhaben- und Erschließungsplanes**

#### **1.1 Beschreibung des Planungsgebietes und des Planungsvorhabens**

Lage im Stadtgebiet

Wie im Kartenausschnitt (Übersichtsskizze) dargestellt, liegt das Planungsgebiet im Südteil der Stadt zwischen dem Alten Kanalabstieg mit seinen Erdaufschüttungen und der Bundesstraße (B) 112 in unmittelbarer Nähe des südlichen Stadtein-, -ausganges. Es befindet sich in der Gemarkung Eisenhüttenstadt und umfaßt die Flurstücke 504 tlw., 505 tlw., 506 tlw., 507 tlw., 508 tlw., 745- 753, 755 - 765, 766 tlw., 767 - 769, 770 tlw., 771, 772 tlw., 773, 774, 776 – 834 der Flur 1.

#### **1.2 Begründung des Planungserfordernisses**

In der Stadt Eisenhüttenstadt besteht zur Zeit eine Nachfrage an Wohnraum in attraktiver Wohnlage sowie an Familienhäusern - letzterer auch auf Grund der Tatsache, daß der Bau von Eigenheimen in den Jahren 1949 - 1989 stark eingeschränkt war.

Das mit diesem Vorhabenplan unterbreitete Angebot qualitativ hochwertigen und gleichzeitig flexiblen bzw. variablen (Ausbauhäuser) Wohnraums in hervorragender Lage (innerhalb der Stadt im Grünen) ist insbesondere auch deshalb erforderlich, um weiteren Abwanderungen aus der Stadt in das ländliche Umland - die im wesentlichen aus den geringeren Problemen (z.B. kaum Restitutionsansprüche) der Gemeinden bei der Baulandbereitstellung herrühren - entgegenzuwirken.

In seiner derzeitigen Erscheinung stellt das Planungsgebiet einen städtebaulich unbefriedigenden Abschluß der vorhandenen Bebauung im Süden der Stadt dar.

Die Flächen für das Planungsgebiet sowie die südlich und westlich anschließenden Grundstücksflächen, waren im "Generalbebauungsplan" der Stadt Eisenhüttenstadt und dessen wiederholten Fortschreibungen als Wohnbauland zur südlichen Erweiterung und Abrundung der Stadt ( Wohngebiet 8 ) ausgewiesen. Die damals angedachte mehrgeschossige Bebauung ist nunmehr weder gewollt, noch erforderlich.

Die gegenwärtig vorliegende und bestätigte Stadtentwicklungskonzeption weist demzufolge die genannten Flächen als Erweiterungsfläche aus.

Die Schaffung von Planungsrecht durch einen Vorhaben- und Erschließungsplan ist erforderlich, weil:

- die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens liegt derzeit nicht nach den §§ 30, 34 und 35 BauGB vor
- der Eigentümer der Flurstücke und gleichzeitiger Investor bereit und in der Lage ist, die Verpflichtung zu übernehmen, die Maßnahmen innerhalb einer bestimmten Frist durchzuführen sowie alle Planungs- und Erschließungskosten zu tragen.

Darüberhinaus erlauben Art und Umfang der in diesem Vorhaben- und Erschließungsplan vorgesehenen Infrastrukturmaßnahmen eine spätere mögliche Weiterführung der Bebauung (Bauabschnitte). Zu einer solchen Fortführung - auf der Grundlage eines weiteren Vorhaben- und Erschließungsplanes oder Bauungsplanes - ist der Vorhabensträger bereit und daran interessiert, wenn Bedarf vorhanden ist. Dies auch deshalb, weil die vorhandene technische Infrastruktur (insbesondere Trink- und Abwasser) wesentliche Reserven aufweist.

### 1.3 Zum Bestand

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 5,00 ha, einschließlich des Waldschutzstreifens zur B 112 und schließt im Norden, in einem durch eine zu erhaltende Waldspitze bedingten Abstand, an die "Wohngruppe Mittelschleuse" an. Begrenzt wird das Gebiet weiterhin im Westen durch die Bundesstraße 112, im Osten durch bewaldete Aufschüttungen, die durch den Aushub des alten Oder-Spree-Kanals (Alter Kanalabstieg) entstanden sind sowie durch eine dazwischenliegende Leitungstrasse ( 2 x SW, 300 und 600 mm O und 1 x TW, 150 mm O), die für die Erschließung des Plangebietes genutzt werden kann. Das Plangebiet selbst ist relativ eben, die vorgenannten Erdaufschüttungen liegen außerhalb desselben. Die äußere Erschließung ist durch die südliche Straßenanbindung der Wohngruppe Mittelschleuse an die B 112 gegeben. In günstiger Entfernung zum Planungsgebiet sind Versorgungs-, Freizeit-, Schul- und Vorschuleinrichtungen sowie Haltepunkte des öffentlichen Nahverkehrs vorhanden. Das Plangebiet wird derzeit forstwirtschaftlich genutzt, ist aber als Nutzwald nur eingeschränkt nutzbar.

### 1.4 Ziel und Zweck des Vorhaben- und Erschließungsplanes

Der Vorhaben- und Erschließungsplan schafft Planungsrecht für die bauliche Nutzung des Planungsgebietes. Die vorgesehene Bebauung bewirkt einen harmonischen Übergang zum Landschaftsraum ohne eine mögliche Ausweitung der Bebauung in südlicher Richtung zu behindern.

Durch dieses Vorhaben werden Wohnungen in unterschiedlichen Hausformen und Wohnungsgrößen (Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser) und ein Angebot zur Befriedigung von Wohnbedarf nach qualitativ hochwertigen Wohnraum in bester Lage geschaffen.

### 1.5 Auswirkungen der Planung

Durch den Erlaß und die Verwirklichung des V+E-Planes ergeben sich keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der bisher in der Umgebung des Baugebietes wohnenden und arbeitenden Menschen. Mit dem Vorhaben sind wesentliche Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten. Zur Minimierung und zum Ausgleich von Eingriffen in die Schutzgüter wurden Erhaltungs- und Pflanzfestsetzungen in den V+E-Plan aufgenommen. Zusätzlich werden Ersatzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des V+E-Planes durchgeführt. Diese Maßnahmen werden in einem öffentlich-rechtlichen Vertrag geregelt.

In einer schalltechnischen Untersuchung werden die bereits vorhandenen Lärmquellen (B 112) hinsichtlich ihrer Schallabstrahlung zu den geplanten Wohngebäuden untersucht. Zur Verhinderung von Überschreitungen der Richtwerte werden Lärmschutzmaßnahmen (entlang der B 112 Fläche A 1) durchgeführt. Hierzu gehört die Anlage eines Lärmschutzwalls und eine entsprechende Grundrißgestaltung.

Die Bebauung trägt zur Abrundung der städtebaulichen Entwicklung im Süden der Stadt bei und fördert die Herausbildung naturnahen Wohnens.

Das Angebot differenzierter Wohnformen und Wohnungsgrößen in solcher Umgebung unterstützt sicher das Bemühen, Abwanderungstendenzen von Bürgern der Stadt in das ländliche Umland auf Grund derzeit noch nicht nutzbarer städtischer Angebote in angemessener Weise zu begegnen.

Die Struktur des Planungsgebietes und die vorgesehene Vielfalt von Gebäudeformen und -grundrissen läßt eine soziale Mischung der künftigen Bewohner und einen hohen Anteil von Familien mit Kindern erwarten.

Eine effektive Bebauungsform ermöglicht eine den Zielvorstellungen entsprechende Bebauungsdichte und, unter Berücksichtigung vorhandener Leitungssysteme und Verkehrsanbindungen, eine günstige Ausnutzung der Verkehrserschließung und der stadttechnischen Ver- und Entsorgung des Standortes. In diesem Zusammenhang sind die Auswirkungen auf die Umwelt und der maßvolle Umgang mit Grund und Boden als gesamtstädtischer Belang zu betrachten.

## 1.6 Städtebauliche Gestaltung

Wie in der Planzeichnung dargestellt soll mit einem ca. 35 m breiten Waldschutzstreifen der notwendige Abstand zur Bundesstraße 112 geschaffen werden.

Der städtebauliche Entwurf, der auf Grund der Anbindung an die Verkehrserschließung des Standortes Mittelschleuse eine differenzierte innere Erschließung aufweist, bietet eine übersichtliche Gliederung der Waldsiedlung an. Den Schwerpunkt bildet das "Rondell" auf der Westseite. Es gibt der Siedlung einen eindeutigen Mittelpunkt, kann aber auch im Falle einer Weiterentwicklung der Waldsiedlung nach Süden einen deutlichen städtebaulichen Akzent setzen. Davon ausgehend wurde die kompaktere Bebauung in Form von Reihen- und Doppelhäusern auf die Westseite und Südseite konzentriert. Im "Inneren", auf der Ostseite, werden vorrangig Einzelhäuser angeboten.

Die Nutzungsart wird als "Allgemeines Wohngebiet" (WA nach § 4 BauNVO) fest- gesetzt. Die Grundflächenzahl bewegt sich im Bereich der offenen Bebauung (Einzel- und Doppelhausbebauung) zwischen 0,35 - 0,40, im Bereich der geschlossenen Bebauung (Reihenhausbebauung am Rondell) bei Abzug des zuer haltenden Waldbestandes auf dem Grundstück bei 0,4.

Die Geschossigkeit der Gebäude ist wie folgt vorgesehen:

- Einzelhäuser mit einem Vollgeschoß und ausgebautem Dachgeschoß
- Doppelhäuser mit zwei Vollgeschossen und ausgebautem Dachgeschoß
- Reihenhäuser mit 2 - 3 Vollgeschossen.

Vorgesehen ist die Errichtung von 50 - 60 Hauseinheiten, in Abhängigkeit der der Wahl der Grundstücksgröße: davon

- ca. 24 Einzelhäuser
- ca. 34 Reihen- und Doppelhauseinheiten

Die Parzellengröße liegen bei den Einzelhäusern bei ca. 500 - 1.000 m<sup>2</sup> und den Doppel- bzw. Reihenhauseinheiten bei ca. 300 - 800 m<sup>2</sup> und größer incl. zu erhaltenden Baumbestand.

### Straßenseitige Erschließung und Funktionszuordnung:

Die Verkehrserschließung des Plangebietes und der Wohngrundstücke erfolgt über ein differenziertes, an der Belegung orientiertes inneres System der Erschließung, welches im Norden an die Erschließungstrasse (Sammelstraße) der "Wohngruppe Mittelschleuse" - die an die B 112 anbindet - angeschlossen wird.

- der erste Abschnitt besteht aus einer 5,50 m breiten - Sammelstraße (A) - , der ein Gehweg zugeordnet ist und die den direkten Anschluß an bestehende Anschlußstraße Wohngebiet Mittelschleuse herstellt.
- der zweite, an die Bebauung heranführende Abschnitt - Sammelstraße (B) - hat die gleiche Straßenbreite
- der dritte Abschnitt im Sinne einer Erweiterung des Gebietes nach Süden als Hauptachse ausgebildet -Sammelstraße (C) -, verfügt über eine Fahrbahn- breite von 5,50 m mit beidseits angeordneten Parkbuchten, Mulden, Geh-wegen und Baumreihen.

Zwischen dem zweiten und dritten Abschnitt liegt ein Rondell, welches durch die Sammelstraße (D) und den "Umlenkpunkt" markiert sowie die entsprechende bauliche Ausprägung erhält. Auf beiden Seiten werden öffentliche Parkplätze angeordnet, die im Sinne von Verkehrsberuhigung die Fahrbahnbreite z. T. einengen.

Die südlich des 3. Abschnittes der Sammelstraße angeordnete Bebauung wird durch eine reine , als Mischverkehrsfläche ausgebildete Anliegerstraße (A) mit einer variablen Anlagerung von Parkflächen (-buchten) und einseitiger Baumpflanzung in einer Mulde ausgebildet - Breite = 4,75 m. Die nördlich des 3. Abschnittes gelegene Wohngruppe wird mittels eines 3,50 m breiten Wohnweges, dem eine Geländemulde angelagert ist, erschlossen.

Die Geschwindigkeit auf den Straßen wird mit Tempo 30 km/h festgelegt. Dies ermöglicht auf den Sammelstraßen den Begegnungsfall LKW/LKW, auf der Anliegerstraße den Begegnungsfall PKW/LKW und damit eine Verminderung der befestigten Flächen, die außerdem unter ökologischen Gesichtspunkten auszuwählen sind. Der Begegnungsfall (Brandschutz) Pkw, Lkw im Bereich des Wohnweges wird durch einseitige Befestigung eines Randstreifens (ca. 1,00 m) mittels Rasengittersteine gewährleistet. Fahrbahnbreiten und Kurvenradien sind planerisch so bemessen, daß auch Feuerwehr und 3-achsige Müllfahrzeuge in das Gebiet einfahren können.

Insgesamt werden die Straßenräume des Plangebietes geprägt durch kleinteilige Grünstrukturen und Baumreihen, gering gehaltenen Versiegelungsgrad und die Aufnahme öffentlicher Parkplätze für den Besucherverkehr. Dadurch bieten sie Aufenthaltsqualitäten, die über eine reine Funktion der Verkehrsabwicklung hin ausgehen. - Im Wechsel dazu steht das der Landschaft angepaßte Grün und Großgrün, auch mit erhaltenem Bewuchs, die Raum für die individuelle private Nutzung der Bewohner schaffen und eine wesentliche wohnergänzende Funktion haben.

#### Stellplätze:

Für den im Wohngebiet anfallenden Besucherverkehr werden öffentliche Stellplätze im Straßenraum ausgewiesen. Die Ausbildung dieser Stellplätze erfolgt in Form von Parkbuchten (siehe Erläuterung des Straßensystems) bzw. Struktur und Farbänderung im Straßenbelag.

Die privaten Stellplätze für die Einzel-, Doppel-, und Reihenhausbauung werden jeweils in Form von Garagen ,Carports oder Stellplätzen auf den Grundstücken bzw. in den Gebäuden eingeordnet. Sollten auf Grund der Wohnungsgrößen bauordnungsrechtlich weitere Stellplätzen erforderlich sein, können diese auf den jeweiligen Garagenzufahrten untergebracht werden.

#### Grünordnerische Festsetzungen

##### 1. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen und deren Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Die nicht überbaubare Grundstücksfläche ist gärtnerisch anzulegen, dauerhaft zu erhalten und zu schützen.

Die auf den Dachflächen und auf den Verkehrsflächen anfallenden Niederschlagsmengen sind zur Grundwasseranreicherung und Bewässerung der Pflanzflächen auf den Grundstücken in angrenzende Vegetationsflächen breitflächig oder über Mulden zu versickern.

##### 2. Öffentlicher Kinderspielplatz

Der Kinderspielplatz soll als Spielwiese mit Sand- und Bewegungsflächen erstellt werden. Die Ausstattung mit Spielgeräten soll das Landschafts- und Ortsbild nicht beeinträchtigen.

##### 3. Verkehrsflächen (§9 (1) 11 BauGB)

Öffentliche Geh- und Radwege sowie Mischverkehrsflächen und Parkplätze sind in teilversiegelter Ausführung (z.B. Pflaster) herzustellen. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguß, Asphaltierung und Betonierung u.ä. sind nicht zulässig.

Private Stellplätze, Wege, Terrassen etc. sind nur in teilversiegelter Form zu erstellen z.B. Fugenpflaster, Kieswege u.ä.) Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich verminderte Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguß, Asphaltierungen oder Betonierungen u.ä. sind unzulässig.

#### 4. Öffentliche Stellplätze

Grundsätzlich ist nach zwei Stellplätzen ein Baumstandort mit Baumscheibe und flächiger Unterpflanzung mit der Grundfläche eines Stellplatzes, mindestens jedoch mit einer Baumscheibe von 2,0 x 2,0 m vorzusehen.

Neben den jeweils äußeren Stellplätzen einer Anlage soll ein Baum zur seitlichen Begrenzung gepflanzt werden. Pflanzwahl s. Pflanzliste 4.

#### 5. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Für Pflanzmaßnahmen sind Pflanzen entsprechend der Pflanzenlisten zu verwenden. Alle vorzunehmenden Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Die als "Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern und sonst. Bepflanzungen aus gewiesenen Flächen sind mit Rasen und/oder Wiese zu begrünen sowie mit Sträuchern und/oder Stauden zu bepflanzen. 10 % dieser Fläche sind mit standortgerechten einheimischen Sträuchern zu bepflanzen. Die Pro qm dieser Fläche ist ein Strauch in der Mindestqualität 2 x verpflanzt, 60 - 100 cm, mindestens 10 % Solitärs 3 x verpflanzt, Höhe 150 - 200 cm, zu pflanzen.

6. Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB ist pro angefangenen 150 qm nicht überbaubarer Grundstücksfläche 1 Baum der Pflanzenliste 3 in der Mindestqualität 4 x verpflanzt, STU 20-25 cm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Bei der Ermittlung der anzupflanzenden Bäume sind vorhandene Bäume anzurechnen.

Die Bindungen für Bepflanzungen gelten nicht für Wege und Kinderspielplätze.

Die Pflanzung von Koniferen ist bis auf *Taxus baccata* und *Pinus sylvestris* nicht zulässig. Für Hecken sind ausschließlich Laubgehölze zu verwenden.

#### 7. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Alle Vegetationsbestände sowie alle neu gepflanzten Bäume und Sträucher innerhalb der Grünflächen bzw. Maßnahmenflächen (§ 9 (1) Nr. 15 u. Nr. 20 BauGB) sind zu erhalten, zu schützen, und erforderlichenfalls artgleich zu ersetzen. Dies schließt die Bodenvegetation und die ergänzenden Kleinbiotope wie Totholz usw. mit ein. Sie sind der natürlichen Entwicklung zu überlassen.

8. Auf der Fläche A1 sind Maßnahmen durchzuführen, so daß der Eindruck eines reich strukturierten Waldsaumes entsteht.

- Auf einer Fläche von 500 qm ist der Kiefernbestand zur Erhöhung der Belichtungsintensität am Boden auszulichten.
- Auf den Waldboden der Fläche A1 ist eine 10 cm starke Schicht Laubhäcksel zur Verbesserung der Wuchsbedingungen aufzutragen.
- Auf eine Fläche von 2000 qm sind pro qm Sträucher der Pflanzliste 1 mit der Mindestqualität 2 x verpflanzt, zu pflanzen. zu pflanzen.

- Pro angefangene 25 qm ist ein Laubbaum der Pflanzenliste 1 in der Mindestqualität Hochstamm 3 x verpflanzt, a.e.w.S., mDB zu pflanzen.

Für alle Bäume ist ein Wildverbißschutz vorzusehen.

9. Auf der Fläche A2 mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung ist die vorhandene Vegetation bei Abgang in der Weise nachzupflanzen, daß der Eindruck eines Kiefernwaldes erhalten bleibt. Durch Pflanzungen von jeweils einem Laubbaum der Pflanzenliste 2 in der Mindestqualität Hochstamm 3 x verpflanzt, a.e.w.S., mDB, pro angefangene 25 qm der Fläche A2 ist eine zweite Baumschicht zu etablieren.

Auf einer Fläche von 570 qm sind dornenbewehrte Sträucher der Pflanzenliste 2 in der Mindestqualität Strauch 2 x verpflanzt als Wildverbißschutz um die neu zu pflanzenden Bäume, zu pflanzen.

### 1.7 Immissionsschutzmaßnahmen

Zum Schutz der Bewohner der Waldsiedlung vor Verkehrsimmissionen (Lärm) wird zwischen dem Bau- gebiet und der Bundesstraße 112 entlang der B 112 ein Lärmschutzwall errichtet. Damit soll eine qualitativ hochwertige Wohnnutzung auch in der Bundesstraße zugewandten Räumen und Teilgebieten gesichert werden. Bauweise und Abmessungen wurden in einem Lärmschutzgutachten ermittelt.

## 2. Begründung der planergänzenden Bestimmungen und der textlichen Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes

Festsetzungen im Plan

Die Festsetzung der baulichen Nutzung als "Allgemeines Wohngebiet" (WA gemäß § 4 BauNVO) erfolgt in Übereinstimmung mit den Zielrichtungen der Stadtentwicklungskonzeption für den betreffenden Bereich. Die festgesetzte Nutzungsart entspricht gleichzeitig den Vorstellungen des Vorhabenträgers. Zur Sicherung der Wohnnutzung werden die im "Allgemeinen Wohngebiet" ausnahmsweise zulässigen Vorhaben ausgeschlossen (vgl. auch unter 2.2).

Aus dem gleichen Grund werden auch die im § 4 , Abs. (2) unter 2. Genannten "nichtstörenden Handwerksbetriebe" ausgeschlossen. Ausgehend von einer weitestgehenden gleichartigen Nutzung der Grundstücke wird mit diesen Festlegungen zur Vermeidung von Nachbarschaftskonflikten beigetragen. Die Zahl der Vollgeschosse mit einem, zwei oder drei Vollgeschossen als Höchstmaß ermöglicht innerhalb des Planungsgebietes die Realisierung differenzierter Wohnformen in unterschiedlichen Haustypen. Zum einem wird ein Beitrag zur Befriedigung der Nachfrage nach Eigenheimen durch das Angebot von eingeschossigen Einzelhäusern und zweigeschossigen Doppel- und Reihenhäusern geleistet, zum anderen werden mit dem zulässigen Ausbau der Dachgeschosse Möglichkeiten eröffnet für Sonderwohnformen und der Einordnung von Einliegerwohnungen.

Die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 bis 0,40 verfolgt das Ziel einer Differenzierung in den überbaubaren Grundstücksflächen. Zugleich wird damit dem städtebaulichen Konzept entsprochen, welches die Konzentration der max. zwei- bzw. dreigeschossigen Doppel- und Reihenhäuser dem "Außenbereich" auf der West- bzw. Südseite des Planungsgebietes zuordnet. Darüberhinaus entspricht die Festsetzung unterschiedlicher Grundflächenzahlen den unterschiedlichen Gebäudeformen und Grundstücksgrößen unter Berücksichtigung des zu erhaltenden Baumbestandes.

Die differenzierte Festsetzung der Geschoßflächenzahl (GFZ) ermöglicht die unterschiedliche Anzahl der Vollgeschosse. Bei der Einzelhausbebauung ist die GFZ so gewählt, daß ein Ausbau und eine Wohnnutzung des Daches unter Verwendung des DREMPELS möglich ist. Die Errichtung eines zweiten Vollgeschosses wird entlang der Anliegerstraße (A) nicht zugelassen. Die Festsetzung der Traufhöhe soll

Disproportionen im aufsteigenden Mauerwerk (optische Zweigeschossigkeit) in diesem Bereich verhindern.

Die Festsetzung einer offenen Bauweise (Einzel- und Doppelhäuser) trägt zur Bildung von Hausgruppen bei und ermöglicht unterschiedliche Haus- und Wohnformen. Die Festsetzung der geschlossenen Bauweise für die geplanten Reihenhäuser dient bewußt zur Bildung gewollter Schwerpunkte (Rondell) und eines räumlichen Abschlusses.

Die Bindung der Dachform (Satteldach) mit Sonderformen für alle Gebäude des Plangebietes mit einem Spielraum in der Dachneigung dient wiederum dem Zweck der Ensemblewirkung der Bebauung.

Bei den Fassaden der Gebäude sind Verklinkerungen und Holzvertäfelungen in einen für das Gesamtbild der Siedlung angemessenen Rahmen zu halten (30 % der gebauten Außenwandfläche).

Die Errichtung von Nebengebäuden auf den Grundstücken (Garagen und Abstellräume) sind nur in den Bauwischen zulässig.

Das städtebauliche Gesamtbild der geplanten "Wohnbebauung Waldsiedlung" Bebauung/Freiflächengestaltung - ist so konzipiert, daß sie sich dem Charakter seiner Umgebung anpaßt und offen ist für eine Erweiterung in Richtung Süden. Die Errichtung von schallschutztechnischen Maßnahmen (begrünter Schallschutzwall mit Baumstammpalisaden o.ä.) in Teilabschnitten entlang der B 112 (Fläche A1) dient der Einhaltung der Grenzwerte des Schallschutzpegels gemäß DIN 18005 Teil 1 für einzelne Gebäude im Plangebiet.

Die grünordnerischen Festsetzungen bzw. die beschriebenen Ersatzmaßnahmen im Rahmen der Erarbeitung des Grünordnungsplanes berücksichtigen den Anforderungskatalog des MUNR und des MSWV. Sie dienen einerseits der Kompensierung des Ausgleiches der Eingriffe in Natur und Landschaft, andererseits den Ausgleich der Eingriffe in das Arten- und Biotoppotential. Umfang und Art der Maßnahme sind im Durchführungsvertrag zum V+E-Plan geregelt und im Abwägungsverfahren zu beurteilen.