



2. Begründung zum Bebauungsplan Nr.1

Hat vorgelegen zur Genehmigung

Az: 25-21102-12-57036/1

Dessau, den 27. 02. 1995

Regierungspräsidium Dessau
Im Auftrage

Begründung

gemäß § 9, Abs. 8, und § 83 d,
Bauordnung vom 20. Juli 1990

Wohnungsbauerleichterungsgesetz

Bebauungsplan Nr. 1

mit Gestaltungsfestsetzungen

Plangebiet " Am Schlangengrubenweg " , 06869 Luko

1. Planaufstellung

Die Gemeindevertretung Luko beschloß am 14.01.92 die Aufstellung eines B-Planes für die Flurstücke 1, 2, 3, 61 und 62 in der Flur 1 der Gemeinde Luko, für die Fl.-St. 78/2, 78/3, 73/1, 73/2, 73/4 bis 73/6, ein Teilstück der Fl.-St. 73/7 und 70, weiter für die Flurstücke 74/1, 74/2, 75 und 76 in der Flur 3 der Gemeinde Luko.

Mit der Aufstellung dieses B-Planes soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohle der Allgemeinheit entsprechende Bodennutzung unter Beachtung des Schutzes der natürlichen Lebensgrundlagen in der Gemeinde Luko gewährleistet werden.

Die Planungshoheit liegt bei der Gemeinde Luko.

Der ursprünglich vorgesehene Investor ist mit Datum 17.09.94 und notariellem Schreiben vom 26.09.94 von den Kaufverträgen mit den Grundstückseigentümern und damit von seiner Absicht zur Erschließung und Bebauung des gen. Gebietes zurückgetreten.

Der neue Investor der Erschließungsmaßnahmen und der Bebauung, das Unternehmen P & D Wohnbau GmbH, 06333 Hettstedt, hat sich gegenüber der Gemeinde Luko zur Durchführung der Erschließungsmaßnahmen mit Erschließungsvertrag und unter notariellem Verzicht auf einen Erschließungsanteil dieser Gemeinde verpflichtet.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Planes wird begrenzt:

- im Norden durch das Flurst. 70 i. d. Flur 3 (Feldflur),

- im Osten in der Flur 3 durch den verbleibenden Teil des Fl.-St. 73/7, durch das Fl.-St. und durch das Fl.-St. 73/4, in der Flur 1 durch die Fl.-St. 64-71,
- im Süden in der Flur 1 durch das Fl.-St. 60, in der Flur 3 durch das Flurstück 80,
- im Westen durch die Flurstücke 79, 85 und 70 der Flur 3.

Das Baugebiet wird von West nach Ost von der L II O Roßlau - Luko, die in Luko endet, und in N - S - Richtung ab dieser L II O vom Schlangengrubenweg, einem zur Zeit unbefestigten Feldweg, durchzogen.

Der Geltungsbereich umfaßt unter den o.g. Grundstücken

- * einige, die derzeit bebaut sind (1, 2, 3, 73/1, 73/2, 73/4, 73/5, 73/6, 74/1, weiter 75, 76 und 78/2) und für die im Rahmen des B - Planes durch Überplanen nur künftiges Baurecht zu sichern ist,
- * Teile von Grundstücken, die z.T. (Flur 3, Fl.-St. 74/2 u. 78/3 - je teilweise; Flur 1, Fl.-St. 61 - teilw.) als "Holzbodenfläche" mit schützenswertem Baum- und Strauchbestand bewachsen sind, der vollständig (entsprechende Flächen i.d. Flur 3, i. Fl.-St. 74/2; Flur 1, i. Fl.-St. 61) oder zum größten Teil (entspr. Fläche in der Flur 3, i. Fl.-St. 78/3) erhalten wird.

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt insgesamt	78 413 m ²
Davon sind	

Grundstücksflächen	54 437 m ²
<i>davon neu angelegte Grundstücksfl.</i>	43 286 m ²
<i>darunter überbaubare Grundstücksfl.</i>	
<i>(gem. § 23, Abs.1 u.3, BauNVO)</i>	13 489 m ²
Grünflächen (Bestand und Neupflanzung)	12 776 m ²
Verkehrsflächen	11 200 m ²

3. Stand der Bauleitplanung

Mit Stand vom 30.11.94 liegt bei der Gemeinde Luko kein Flächennutzungsplan vor.

Das Baugebiet " Am Schlangengrubenweg " wurde jedoch aufgrund der Lage in der Natur und der zu erwartenden außerordentlich hohen Wohnqualität in den regionalen Entwicklungsatlas des Landes Sachsen-Anhalt aufgenommen.

Die Ortslage der Gemeinde Luko wird bestimmt durch eine Durchführungsstraße, die L II O Luko-Roßlau, die in Luko endet, und durch zwei Ortsteile, die durch die genannte L II O miteinander verbunden werden.

Den tatsächlich gegebenen Verhältnissen entsprechend gehört die zur Bebauung vorgesehene Fläche zum sogenannten Vordorf und befindet sich westlich des Hauptdorfes, südlich und nördlich der L II O Luko - Roßlau liegend.

Durch die vorgesehene Bebauung entsteht keine weitere Zersiedelung der Gemeinde Luko.

Mit Datum vom 14.01.92 beschloß der Gemeinderat entsprechend BauGB, § 2(1), die Aufstellung eines B-Planes für das Baugebiet " Am Schlangengrubenweg ".

Dieser Beschluß wurde am 15.01.92 ortsüblich bekanntgemacht.

Der erarbeitete B-Plan-Entwurf wurde in der Fassung vom 14.10.92 vom 10.11. - 15.12.92 öffentlich ausgelegt.

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Datum vom 05.11.92 gemäß BauGB, § 4, am Planverfahren beteiligt.

In seiner Form und durch Wechsel des Investors für die Erschließung und Bebauung der gen. Fläche wurde dieser B-Plan-Entwurf durch die Gemeindevertretung Luko am 10.05.93 abgelehnt. Mit gleichem Datum wurde eine Überarbeitung unter Berücksichtigung der eingegangenen Hinweise der Träger öffentlicher Belange beschlossen.

Am 18.06.93 erfolgte die öffentliche Bekanntmachung über den Aufstellungsbeschluß des 2. Entwurfes des B-Planes. Die Beteiligung der Bürger am Planverfahren erfolgte durch öffentliche Auslegung des Entwurfes in der Fassung vom 16.06.93 in der Gemeindeverwaltung vom 07. - 21. Juli 1993.

Mit Datum 21.06.93 wurden auf der Grundlage des Entwurfes in der Fassung vom 16.06.93 die Träger öffentlicher Belange erneut einbezogen. In diesem Zusammenhang wurde durch die Obere Verwaltungsbehörde nach Antrag eine Genehmigung zum vorfristigen Erschließungsbeginn ausgestellt.

In der Zeit vom 25.11.94 bis zum 16.12.94 wurden durch den neuen Investor, P & D Wohnbau GmbH, Hettstedt, in Auswertung der Hinweise der Träger öffentlicher Belange und in Wahrung seiner Interessen bei der Bebauung intensive Gespräche mit den betroffenen Bürgern, insbesondere denen, die im Baugebiet wohnen, sowie mit ausgewählten Trägern öffentlicher Belange geführt, deren Ergebnisse in den 3. Entwurf vom 16.12.94 eingearbeitet wurden.

Am 19.12.94 billigte der Gemeinderat Luko den Entwurf vom 16.12.94 und bestimmte ihn in Anwendung der §§ 3, Abs. 3, und 13, Abs. 1, BauGB, zur begrenzten Einbeziehung der betroffenen Bürger und der Träger öffentlicher Belange.

Der daraufhin geringfügig überarbeitete Entwurf vom 16.12.94 wurde in der Fassung vom 01.02.95, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B) sowie aus der Begründung, vom Gemeinderat Luko am 07.02.95 gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Nach ortsüblicher Bekanntmachung durch Aushang vom 08.02. bis 15.02.95 fand die öffentliche Auslegung vom 15.02. bis 01.03.95 statt.

Am 09.03.1995 beschloß der Gemeinderat Luko den Bebauungsplan Nr. 1 - Plangebiet "Am Schlangengrubenweg"- bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B) in der Fassung vom 07.03.1995 sowie die Begründung mit Grünordnung zum Bebauungsplan Nr.1 i.d.F. v. 07.03.95. Darüberhinaus wurde die Abwägung gebilligt (Abwägungsbeschluß).

Auf Anraten der Oberen Planungsbehörde, der Bezirksregierung Dessau, wurde am 13.06.95 der Beschluß des Gemeinderates vom 09.03.95 in seinem Teil betreffs des B-Planes i.d.F. vom 07.03. aufgehoben und der Bebauungsplan Nr. 1 - Plangebiet "Am Schlangengrubenweg" - bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B) mit Grünordnung i. d. Fassung vom 12.06.1995 beschlossen sowie die Begründung i.d.F. vom 12.05.95 gebilligt.

4. Bestandsanalyse und -Bewertung

4.1 Gesamtsituation

Luko - erste urkundliche Erwähnung im Jahre 1339 - liegt etwa in der Mitte zwischen Zerbst und Coswig/S.-A, bei annähernd gleicher Entfernung von rd.10 km bis Dessau. Es wird durch eine L II O - Kreisstraße, die im Ort endet -, mit der ca. 5 km entfernten Stadt Roßlau unmittelbar verbunden.

Der Ort ist getrennt in das Hauptdorf und ein ca. 300 m entferntes, westlich liegendes, sogenanntes " Vordorf ", und besitzt als Baudenkmal eine Kirche, einen kräftigen Bau aus Findlingen mit Giebeldachreitern, erbaut um 1300.

In geringer Entfernung von Luko liegt in östlicher Richtung ein nicht unbedeutender, sich kontinuierlich erweiternder Biberstandort. In westlicher Richtung liegt die frühgeschichtliche Wüstung Schlepke, die jedoch aufgrund der Entfernung von rd. 400 m nach letzten Erkundungen durch die vorgesehenen Baumaßnahmen in keiner Weise berührt werden wird.

Im Ort wohnen derzeit rd. 170 Einwohner, davon nur 10 im gen. Vordorf. Die Einwohnerzahl insgesamt ist seit längerer Zeit rückläufig, Arbeitsmöglichkeiten im Ort selbst sind gegenwärtig kaum gegeben.

Mit seiner Lage im Grünen, am Rande des Fläming', und seiner verkehrstechnisch guten Erschließung mit den geringen Entfernungen zu den o.g. Städten, ist Luko als Wohnlage für diese prädestiniert. Das beweisen die vielen vorhandenen Anträge auf ein Grundstück im Plangebiet an den Investor.

In den vergangenen drei Jahren wurden durch die Gemeinde Luko bereits umfangreiche Maßnahmen zur Sanierung und Begrünung der Straßen und Wege, verbunden mit einer Neuverlegung der Kanalisation sowie sonstiger Erschließung, realisiert. Dadurch wurden gute Voraussetzungen geschaffen, um den Ort als Wohnungsbaustandort attraktiv und anziehend zu gestalten.

Deshalb war der Beschluß des Gemeinderates zur Aufstellung eines B - Planes für das Plangebiet " Am Schlangengrubenweg " die logische Konsequenz, um mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und einer dem Wohle der Allgemeinheit entsprechende Bodennutzung unter Beachtung des Schutzes der natürlichen Lebensgrundlagen in der Gemeinde Luko den vorhandenen Bedarf an qualitativ gutem Wohnraum mit den Anforderungen und Vorzügen des Standortes in Übereinstimmung zu bringen.

4.2 Landschaftsökologische Bewertung

Das Plangebiet befindet sich unmittelbar am westlichen Ortseingang und ist im Osten, Norden und Westen umgeben von landwirtschaftlich genutzten Flächen. Im Süd-Westen wird es begrenzt von einem Nadelwald.

In relativ geringer Entfernung - durchschnittlich 300 m - vom Plangebiet befinden sich im N., S. und W. ausgedehnte Waldflächen. Im Plangebiet selbst liegen im NW- und SW - Bereich jeweils ein kleines Kiefernwäldchen, im SO eine ehemalige kleine Kiesgrube, die bis etwa 1945 privat genutzt wurde und die sich allmählich wild bewachsen hat. Diese Flächen sollen vollständig oder im wesentlichen erhalten bleiben, wobei auf letzterer die Regenwasserversickerung rerealisiert werden soll.

Ein fast am nördlichen Rande des Plangebietes gelegener, vermutlich wild gewachsener, schmaler Busch- und Waldstreifen muß als gestaltete Neu- / Ersatzpflanzung um ca. 8,0 m in nördlicher Richtung an den Rand des Baufeldes verlegt werden.

Durch die vorgesehene Bebauung soll es keinen wesentlichen, nachteiligen Eingriff in die Natur geben. Die Versiegelung der Flächen wird durch Verbundpflasterung auf den Straßen, durch Rasengittersteine auf den öffentlichen Park- und Stellflächen, sowie durch geeignete Festlegungen zur gezielten Einschränkung der Versiegelung von Flächen auf den einzelnen Grundstücken so gering wie möglich gehalten.

Durch Pflanzgebote für die mit der Bebauung neu entstehenden Grundstücke wird gezielt Einfluß auf die Begrünung in den einzelnen Grundstücken genommen, und durch weitere Ersatzpflanzungen auf gemeindeeigenen Flächen außerhalb des Plangebietes - Flur 2, Fl.-St. 143¹⁾ = 1 000 m²; Flur 2, Fl.-St. 103²⁾ = 1 400 m²; Fl. 1, Fl.-St. 74³⁾ = 6 965 m² - wird ein zusätzlicher Ausgleich für die nicht vermeidbare Versiegelung geschaffen.

1) Dorfstraße

2) Wolfsgrubenweg

3) ehemal. Hausmülldeponie der Gemeinde Luko

Eine notwendige Verringerung der südlichen Holzbodenfläche um 2 683 m² soll durch die o.g. geschlossene Ersatzpflanzung - im Verhältnis 3: 1 (Aufforstung zu Abholzung) - auf der ehemaligen Deponie sowie durch rd. 1 070 m² Neupflanzung im SW innerhalb des Plangebietes - im Fl.-St. 78/3 in der Flur 3, Pflanzzone 6.1 im GO-Plan - ausgeglichen werden.

Die Realisierung der genannten und/oder in einem gesonderten Verfahren zu genehmigenden Ersatz- oder Ausgleichspflanzungen wird der Unteren Naturschutzbehörde auf vertraglicher Basis nachgewiesen. Der Eigentumserwerb der im Plangebiet gelegenen sowie die notwendige vertragliche Regelung der außerhalb des Plangebietes gelegenen Flächen für eine Nutzung als Ersatz- oder Ausgleichspflanzungen sind vollzogen.

Die vorgesehene Bebauung wird durch ihre Gesamtanlage und ihre Parzellierung eine möglichst umfassende Ausnutzung der Südseite zur Erschließung der Sonnenenergie gestatten.

4.3 Baugrundverhältnisse, Geländebeschreibung und ingenieur-geologische Bedingungen

Das Baugebiet liegt nördlich des Elbstromtales, auf der südlichen bis westlichen Abdachung des Fläming'.

Das Gelände weist in beiden Richtungen ein nahezu unbewegtes Profil auf, etwas abfallend nach Süd-Ost. Die freie Ackerlandschaft geht südlich in Waldbestand über.

Unter der oberflächlich anstehenden Mutterboden- bzw. der Auffüllungsschicht stehen Sande verschiedener Kornfraktionen an, die teils mehr oder weniger schluffig durchsetzt sind.

Ingenieurgeologisch bedingte Baugrundschwächen durch Bergbau oder wasserlösliches Gestein sind nicht vorhanden.

Aus einem Gutachten zu den Baugrund- und Gründungsverhältnissen vom 29. 06.93 vom Ing.-Büro Gerhard Stober, 06786 Wörlitz, Markt 95 :

...
Es sind wechselhafte Baugrundsichtungen festgestellt, die den pleistozänen Ablagerungen in großer Entfernung zur Endmoräne und in der Nähe von Abflußgräben zum Urstromtal entsprechen.
Ein schroffer Wechsel zwischen Sanden, Kiesen und Schluff ist möglich.

Unter Mutterboden, Auffüllungen und Sanden stehen in Tiefen von 2,5 - 4,8 m Schluffschichten in einer Mächtigkeit von 0,5 - 1,2 m an. Teilweise wurden im Sand auch dünne Schluffschichten festgestellt, teilweise enthalten die Sande im unteren Bereich auch Kohlebeimengungen bzw. -spuren.
Die Sande stehen in Tiefen bis größer 10 m an.

Die geologischen Verhältnisse sind bei den Baugründungen im Hoch- und Tiefbau zu beachten !

...

4.4 Hydrologische Verhältnisse

Bei den Baugrundaufschlußarbeiten wurde Grundwasser in den Tiefen von 1,5 bis 4,8 m unter dem Gelände eingemessen (Ordinaten + 77,2 m im Bezug bis + 79,2 m im Bezug). Aus den Grundwasserständen ist die Tendenz der Fließrichtung nach SO zu erkennen.

In den anstehenden Sanden ist ein geschlossener Grundwasserspiegel vorhanden, der nur durch meteorologische Faktoren (Niederschläge) beeinflusst wird. Um die wahrscheinlich höchsten Grundwasserstände zu erhalten, sollten deshalb nachstehende Zuschläge angesetzt werden :

Grundwasser unter Gelände	Zuschlag
1,5 m	0,6 m
2,0 m	1,0 m
3,0 m	1,5 m
4,0 m	2,0 m
5,0 m	2,5 m usw.

Zeitweilig kann bei starken Niederschlägen auch über den gen. Ständen zusätzliches Stauwasser auftreten.

Das Grundwasser ist aufgrund des Sulfatgehaltes von 580 mg/l bis 835 mg/l nach DIN 4030 schwach (< 600) bis stark (> 600) angreifend.

Die hydrologischen Verhältnisse sind bei den Gründungen im Hoch- und Tiefbau zu beachten !

5. Planungsanlaß

Der Mangel an niveauvollem Wohnraum ist ein gesamtdeutsches Problem. Die ehemalige DDR ist u. a. auch an der Lösung des Wohnungsproblems gescheitert und hat insbesondere im Altbau in erheblichen Größenordnungen desolate, nicht bewohnbare und teils auch nicht sanierungsfähige Bausubstanz hinterlassen.

Das Erscheinungsbild auf den Gehöften in Luko ist dagegen relativ gut, das betrifft vor allem die an der Ortsdurchfahrt liegenden Grundstücke, so daß auch von daher der Ort anziehend wirkt.

Ein verhältnismäßig großer Wohnraumbedarf ergibt sich aus dem Einzugsbereich der genannten Städte Dessau, Zerbst, Coswig und Roßlau, u. U. auch Wittenberg / Lutherstadt mit ihrem derzeit noch nicht ausgeschöpftem Potential an Bauwilligen, die sich finanziell ein Eigenheim oder eine Eigentumswohnung ermöglichen können.

Marktanalysen und Verkaufsaktivitäten seit 1993, verbunden mit einem rel. großen Kreis an Bewerbern, belegen das.

6. Planungsziel

Erklärtes Ziel ist ein ökologisch kosten- und flächensparendes Bauen, welches unter Vermeidung einer weiteren Zersiedelung des Ortes den Interessenten ein naturnahes Wohnen ermöglichen wird. Städtebaulich ist auch die Anbindung der an der L II O und am Schlangengrubenweg vorhandenen, lückenhaften Bebauung in die Gesamtplanung mit einzubeziehen.

Realisiert werden soll es durch einen Investor, ohne daß die Kommune finanziell belastet wird.

Die Plananlage ist so, daß die Herausbildung einer umweltfreundlichen, durch entsprechende Einordnung der einzelnen Baukörper die Sonnenenergie ausnutzenden, ländlichen Wohn- und Parzellierungsform und -größe möglich ist.

Gleichzeitig wird Wert darauf gelegt, unbelastetes Regenwasser von den Dachflächen optimal zu nutzen und gering belastetes Regenwasser von den Straßen und den am Straßenkörper angeordneten Parkflächen so weit wie wirtschaftlich vertretbar und technisch möglich an Ort und Stelle oder über den im Südosten des Baugebietes unter weitgehender Nutzung eines

vorhandenen, kleinen, bis 1945 privat genutzten Kiesabbau-Restloches - Entwicklung zu einem Biotop - flächig zu versickern.

7. Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet ist als allgemeines Wohngebiet (WA nach § 4 Baunutzungsverordnung / BauNVO) ausgewiesen. Zugelassen sind Wohngebäude und die über den § 4 zulässigen Einrichtungen gemäß Abschnitt 2 sowie Abschnitt 3 (1,2).

Die Notwendigkeit der Veränderung von der ursprünglich vorgesehenen Nutzung " WR " zu der jetzigen " WA " ergab sich sowohl aus Hinweisen des STAU/Immissionsschutz auf einen etwa 1500 m entfernt gelegenen, modernen Groß-Schießplatz eines Schützenvereins, als auch daraus, daß ein " Allgemeines Wohngebiet " besser die Möglichkeit bietet, den dörflichen Charakter zu wahren und im entsprechenden Rahmen ein Kleingewerbe, von dem einige Formen für das Leben in Luko sehr wünschenswert wären, zu betreiben.

8. Maß der baulichen Nutzung

Im Sinne des § 9, Abs.1, Pkt.1, Baugesetzbuch, und in Anwendung der §§ 16 u. 17 der Baunutzungsverordnung sowie des § 4 Baunutzungsverordnung (Allgemeines Wohngebiet) wurde das Maß der baulichen Nutzung so gewählt, daß sich die künftige Bebauung gut an den dörflichen Charakter und an das Landschaftsbild anpaßt.

Gleichzeitig wurde besonderer Wert auf eine Anlage und Parzellierung gelegt, die eine optimale Ausnutzung der Süd-/Sonnenseite gestattet.

Die Zahl der Vollgeschosse beträgt bei Einzel- und Doppelhäusern = 1.

Die dazugehörige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt in der Regel = 0,3, die Geschößflächenzahl (GFZ) = 0,5.

Die Zahl der Vollgeschosse beträgt bei den Reihenhäusern = 2.

Die dazugehörige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt = 0,4 und die Geschößflächenzahl (GFZ) = 0,8.

9. Bauweise

Laut § 22, Abschnitt 2, Baunutzungsverordnung (BauNVO) ist die offene Bauweise bei Anordnung von Einzel- und Doppelhäusern sowie Hausgruppen festgelegt.

Eine Ausnahme ist bei einem Baufeld im südlichen Teil des Baugebietes vorgesehen, bei dem zur optimalen Gestaltung die geschlossene Bauweise festgelegt wurde.

10. Textliche Festsetzungen zur städtebaulichen Gestaltung :

* für alle Baufelder mit " WA I ... "

Max. zulässige Traufhöhe 4,50 m / max. zul. Firsthöhe 9,30 m.
Die Fußbodenhöhe des Erdgeschosses darf max. 0,8 m über dem Straßen- bzw. Gehwegniveau liegen.

Bezugshöhe ist jeweils die Oberkante der zur Erschließung des Grundstückes notwendigen, nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche an ihrem absolut höchsten Punkt direkt vor dem jeweiligen Grundstück.

* für alle Baufelder mit " WA II ... "

Max. zulässige Traufhöhe 6,50 m / max. zul. Firsthöhe 13,20 m.
Die Fußbodenhöhe des Erdgeschosses darf max. 0,8 m über dem Straßen- bzw. Gehwegniveau liegen.

Bezugshöhe ist jeweils die Oberkante der zur Erschließung des Grundstückes notwendigen, nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche an ihrem absolut höchsten Punkt direkt vor dem jeweiligen Grundstück.

- * Für die geneigten Dacheindeckungen sind nur Ziegel oder kleinteilige ziegelähnliche Formsteine mit ziegelrotem bis bräunlichem, nicht glänzenden Farbton zulässig.
Vorhanden Dächer haben bis zu einer Sanierung Bestandsschutz.

- * Es sind nur Sattel- und Walm-/Krüppelwalmdächer mit beidseitig gleicher Dachneigung von 38 - 45° zulässig (gilt auch für Nebengebäude und Garagen, im besonderen Doppelgaragen auf der Grundstücksgrenze, mit einer projiz. Dachfläche größer als 30 m² - außer Carports).

* in den Baufeldern " WA I ... "

Je Wohneinheit sind zwei Stellplätze auf dem Grundstück, davon 1 x frei zugänglich, zu schaffen.
Garagen, Carports oder freie Stellplätze sind unter Beachtung der BauO und der gen. Dachform zulässig.

* in den Baufeldern " WA II ... "

Entsprechend der spezifischen Anforderungen an das Baugebiet sind mind. 1,60 Stellplätze je Wohnungseinheit (zusätzlich mindestens 10 weitere, öffentliche Stellplätze) zu gestalten.

- * Regenwasser hat auf dem jeweiligen Grundstück zu verbleiben, der betreffende Eigentümer ist für die Nutzung mit Nachweis der Möglichkeit verantwortlich.

- * Weitere, unvermeidlich versiegelte Flächen auf den Grundstücken sind durch ausschließlichen Einsatz von Rasenlochklinkern o.ä. zur Wege- oder Stellflächenbefestigung zu minimieren.
- * Eine Abgrenzung zu den Nachbargrundstücken, zur benachbarten Flur oder Straße ist durch eine Naturhecke von max. 1,00 m Höhe und/oder durch einen Zaun - nur in Holzbauweise ("Jägerzaun" o. ä.) mit max. 1,00 m Höhe zulässig. Zum Straßenkörper ist in jedem Falle eine Abgrenzung durch eine Naturhecke entsprechend der Pflanzgebote zu schaffen. Dabei ist ein Mindestabstand der gewachsenen Hecke vom Straßenkörper von 0,50 m einzuhalten.
- * Verklinkerungen oder Verblendungen sind nur zulässig, wenn sie in rötlichem Farbton bis braun gehalten werden. Glasierte Verklinkerung oder Verblendung ist nicht zulässig.

11. Textliche Festsetzungen

zur Grünordnung im Plangebiet

1.

Je angefangenen 100 m² bebauter und versiegelter Fläche sind fachgerecht zu pflanzen :

ein einheimischer, hochstämmiger Laubbaum mit mind. 12 cm Stammumfang in 1 m Höhe und 5 Sträucher gem. Pflanzzonen unter Pkt. 3.
je Vorgarten mind. ein einheimischer Laubbaum nach Wahl, der den Pflanzzonen unter Pkt. 2, 3, 4 (teilw.) entspricht.

2.

Je 5 Parkplätzen sind zu pflanzen :

ein hochstämmiger, einheimischer Laubbaum mit mind. 12 cm Stammumfang in 1 m Höhe und fünf Sträucher entsprechend der Vorgaben in den Pflanzzonen.

P f l a n z z o n e n :

Pflanzzone 1:

Geschlossene Gehölz-Ersatzpflanzung als nördliche Abgrenzung des Plangebietes, 3 - reihig, ges. 8 m Breite, Gesamtgröße 1 699,2 m², nach einem noch konkret zu erarbeitenden und mit der Unteren Naturschutzbehörde gesondert abzustimmenden Pflanzschema, aus dem Reihen- und Pflanzabstand sowie die einzelnen Gehölzarten eindeutig hervorgehen.

Die Pflanzqualitäten sind darin bei Sträuchern mit mind. 2 x v, 60 cm groß, und bei Bäumen mit einem Stammumfang von mind. 12 cm festzuschreiben.

Die Pflanzung ist gegen Wildschäden zu sichern, Pflege und gleichzeitiger Ersatz sind auf 5 Jahre festzusetzen.

Die Ersatzpflanzung erfolgt - so weit technologisch mit der Bebauung vereinbar - im gleichen Jahr wie die Rodung des Bestandes.

Infrage kommen :

- * nördliche Reihe, Sträucher in Gruppen zu je 3 Stück :
Hundsrose, Berberitze, Brombeere, Pfaffenhütchen
- * mittlere (Baum-) Reihe :
Stieleiche, Winterlinde, Eberesche, an beiden Enden je 1 Roßkast.
- * südliche Reihe, Sträucher in Gruppen zu je 3 Stück :
Schlehndorn, Weißdorn, Kreuzdorn, Hasel

Für diese Ersatzpflanzungen gilt analog das unter der o.g. Gehölz-Ersatzpflanzung Gesagte. Die beanspruchten Flächen sind durch entsprechende Verträge zu untersetzen.

Pflanzzone 2 :

Innere Begrünung der straßenabgewandten Gartenseiten :

- * einheimische Obstarten :
Pflaume, Apfel, Birne, Kirsche.
- * einheimische Baum- und Straucharten :
Feld- und Bergahorn, Sommer- und Winterlinde, Hängebirke, Wildbirne, Wildapfel, Vogelkirsche.
Ginster, Sommerflieder, Essigbaum, Haselnuß, Weißahorn, Weigelia.

Pflanzzone 3 :

Innere Begrünung, Straßenbegleitgrün und Vorgärten auf den Privatgrundstücken :

- * Heckengewächse :
Liguster, Berberitze, Schneebeere, Spierstrauch (bumalda-Hybride), Zwergmispel, Pfeifenstrauch (in einer Höhe von 1 m zu halten !).
- * Sträucher als freie Ergänzung der Heckenanlage zur Straße :
Flieder, Sommerflieder, Forsythie, Blutjohannisbeere, Feuersdorn, Scheinquitte,
- * Blumen und Gräser.

Pflanzzone 4 :

*Zulässige Einzelbäume mit Standort zur offenen Landschaft, je lfd. 12 m Grundstücksgrenze mind. 1 Baum :
(Ergänzung zur Pflanzzone 2)*

* Winterlinde, Feldahorn, Stieleiche, Hainbuche, Vogelbeere/Eberesche.

In das Baufeld integrierter, zu schützender Bestand :

Pflanzzone 5 :

2 041,1 m² hochstämmiger Kiefernbestand, mit Unterholz in freier Sukzession gewachsen, bleibt einschließlich der in dieser Zahl nicht erfaßten östlichen Randzone unverändert erhalten.

Pflanzzone 6 :

In das Baufeld übernommener Teil, 4727,6 m², eines geschlossenen Nadelwaldbestandes mit Unterholz in der Randzone sowie östlich und westlich vorgelagertem, schützenswerten Strauchbestand, der von ursprünglich 7 410,5 m² unverändert erhalten bleibt.

Erhaltenswerte Einzelbäume oder -sträucher aus dem ursprünglichen Bestand sind mit dem zuständigen Revierförster abgestimmt in die Bebauung zu integrieren.

Pflanzzone 6.1 :

- * Ausgleichsmaßnahme für den Eingriff (Verringerung um rd. 2 700 m²) in den nördlichen Bereich der südlichen Holzbodenfläche (HBF 2, Pflanzzone 6) durch westl. Erweiterung dieser Fläche um 1 068,1 m².

Pflanzzone 7 :

Größtenteils bis 1945 privat genutztes Kiesabbaugebiet, 2 732,3 m²; bewegtes, in freier Sukzession überwachsenes Gelände mit Vertiefungen aus dem Abbau von max. 1 m Tiefe.

Vorherrschendes Großgrün : Nadelwald

Buschzone gemischt : Weißdorn, Seidelbast u.a.

Erweiterung des Bestandes durch Lückenschließung (599,2 m²) und Neu - Anpflanzung (500,8 m²) um insgesamt 1 100 m².

Teilweise Nachnutzung der vorhandenen Vertiefungen als Regenrückhaltung in Verbindung mit zu schaffenden Gräben zur Versickerung.

Einführung des RW aus dem Wohngebiet vom größten Teil der öffentlichen Verkehrsflächen und von den Dachflächen der 2 - geschossigen Häuser.

Sonstige Ersatzpflanzungen außerhalb des Plangebietes :

- * 12 Roßkastanien an der Allee Luko - Roßlau nach Standortbestimmung durch den Bürgermeister der Gemeinde.
- * Ersatzpflanzung Flur 2, Fl.-St. 143, ges. ca. 1 000 m² (Dorfstr.)
- * Ersatzpflanzung Flur 2, Fl.-St. 103, ges. ca. 1 400 m² (Wolfsgrubenweg)

- * Geschlossene Pflanzung (Mischwald, entsprechend der gegebenen Bodenqualität) auf der ehemaligen geschlossenen Deponie von Luko - Flur 1, Fl.-St. 74 - in einer Größe von 6 964,8 m².

Sonstiges :

- * Anbringen von 20 mardersicheren Nistkästen für Höhlenbrüter und 10 mardersicheren Nistkästen für Halbhöhlenbrüter oder 10 Fledermauskästen in den beiden Holzbodenflächen.
- * Bei einer evtl. Rodung von Laubgehölzen anfallendes Astmaterial ist als Benjes-Hecke an der Straße Luko-Roßlau, linksseitig vor der 1. Kurve in Richtung Roßlau, einzubauen.
- * In dem in das Baufeld integrierten, zu schützenden Bestand sind die vorhandenen Gehölze entsprechend der DIN 18920 zu schützen.

12. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen folgen in der Regel einer vorgeschriebenen Abstandhaltung parallel zu dem jeweiligen Straßenverlauf oder in abgesetzter Form entsprechend der Ausweisung auf dem Plan.

Die Überbaubarkeit ist durch die Festsetzung von Baugrenzen festgelegt. Zur Überlassung eines Spielraumes für die städtebauliche Gestaltung wurde auf die Anordnung einer Baulinie verzichtet, so daß der Abstand zur Straße nicht zwingend ist, jedoch nicht unterschritten werden darf.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen können Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und des § 23 Absatz 5 BauNVO zugelassen werden. Das gilt nicht für Anlagen zur gewerblichen Kleintierhaltung.

13. Kinderspielplätze

Dem Wohngebiet entsprechend seiner Größe sind ein Kinderspielplatz am westlichen Rande des südöstlichen Wäldchens, in geeigneter Entfernung von der vorgesehenen Regenrückhaltung/-versickerung, und Spielmöglichkeiten für Kleinst- und Kleinkinder an den im Plan ausgewiesenen Stellen im nördlichen Bereich vorgesehen.
Präzisierungen dazu erfolgen in der Ausführungsphase.

Der im Entwurf vom 16.06.93 auf der südlichen Holzbodenfläche vorgesehene Kinderspielplatz wurde, wie vorstehend beschrieben, verlegt, um dieses Waldstück geschlossen und möglichst vollständig zu erhalten.

Für größere Kinder und eingeschränkt für Erwachsene wird in Abstimmung mit dem Gemeinderat im Ortskern ein Kleinfeld-Sportplatz als Anfang eines dörflichen Freizeitentrums geschaffen.

14. Öffentliche Verkehrsflächen

Öffentliche Verkehrsflächen im Plangebiet sind:

- * die Landstraße L II O Luko - Roßlau (teilweise),
- * die Planstraßen " A ", " A/1 ", " A/2 ", " B ", " C " und " C/1 ",
- * der Schlangengrubenweg (teilweise),
- * die im B-Plan ausgewiesenen öffentlichen Park- und Stellplätze.

Die Strassen werden als kombinierte Fahr- und Fußgängerwege mit einer farbigen Absetzung der Zonen mit einseitig verlaufendem Gefälle, tief- liegendem Hochbord und seitlichen Straßeneinläufen ausgeführt.

Die Straßenbreite der Landstraße L II O Luko - Roßlau ist innerhalb des Plangebietes mit 6,00 m zuzüglich eines beidseitigen Gehweges von 2,00 m vorgesehen.

Die Straßenbreite des " Schlangengrubenweges " wurde mit 6,50 m einschließlich eines kombin. Rad-/Fußweges, die Planstraßen "C", "A/1" u. "A/2" wurden mit 5,50 m, ebenfalls einschließlich eines kombinierten Rad-/Fußweges festgelegt.

Beidseitig gehört als unbefestigtes Bankett zum Strassenraum - Licht- raumprofil - ein Abstandsstreifen zu der Bepflanzung/Einfriedung auf den Grundstücken von je 0,75 m, der aus rationellen Gründen, so weit möglich, auf die jeweiligen Grundstücke gelegt wurde.

Die Straßenbreite der Planstraßen " A ", " B " und " C/1 " beträgt einschließlich des kombinierten Fuß-/Radweges 4,75 m. Beidseitig gehört zum Strassenraum ebenfalls der oben näher bezeichnete Abstandsstreifen auf den Grundstücken von je 0,75 m, der aus den gleichen Gründen auf die jeweiligen Grundstücke gelegt wurde.

An der nordwestlichen und südwestlichen Seite des Schlangengrubenweges sowie auf der südlichen Seite der Planstraße A/2 wurde ein Straßengraben zur Versickerung des anfallenden Obflächenwassers angeordnet.

Die Straßenbreiten der Planstraßen - außer dem " Schlangengrubenweg " und der Planstraße " C " - wurden besonders

- * aus Gründen der Minimierung der versiegelten Flächen
- * und zur Senkung des Erschließungsaufwandes

in der angegebenen Breite vorgesehen.

Voraussetzung dafür sind die Anordnung eines Richtungsverkehrs, der sich sehr gut verwirklichen läßt, sowie die generelle Festschreibung eines Geschwindigkeitslimits von 30 km/h für das gesamte Plangebiet.

Die Vorfahrtregelung wird außer durch die vorgeschriebenen Verkehrs- leitzeichen durch dauerhafte farbliche Heraushebung im Straßenbelag an allen Einmündungen, die Geschwindigkeitsbegrenzung außer durch das vorgeschriebene Verkehrsleitzeichen ebenfalls durch farbliche Hervor- hebung im Straßenkörper angezeigt.

15. Ruhender Verkehr

Öffentliche Parkplätze sind in einer Anzahl über den gesetzl. Forderungen, und für die "WA II ..." - Baufelder in deren unmittelbaren Nähe, vorgesehen. Dadurch werden die spezifischen Bedingungen dieses Wohngebietes berücksichtigt. - siehe Pkt. 10 -

Der ruhende Verkehr für die "WA I ..." - Grundstücke wird auf dem jeweiligen Grundstück - siehe Pkt. 10 - angeordnet.

16. Zu- und Ausfahrten

Alle vorhandenen und zu parzellierenden Grundstücke im Plangebiet erhalten je eine Zufahrt von der anliegenden Planstraße aus.

Nur die nördlich unmittelbar an der L II O Luko-Roßlau entstehenden neuen Grundstücke werden von der gen. L II O aus direkt erschlossen, da keine andere Möglichkeit besteht, weil die im nördlichen Teilgebiet liegende Holzbodenfläche im vollen Umfange erhalten werden soll.

17. Sichtflächen

Infolge der Anbindung der Ausfahrten aus dem nördlichen und südlichen Teilgebiet an eine L II O sind Mindestforderungen an die Ausbildung der Sichtflächen gestellt. Diese sind im Plan angegeben.

Die Zubringer aus dem Wohngebiet zu der L II O, der "Schlangengrubenweg" und die Planstraße "C", werden einfach, ohne Aufweitungen für Linksabbiegeverkehr ausgeführt.

Aufgrund zweier Anbindepunkte kann von einer Verteilung des Ziel- und Quellverkehrs ohne Beeinträchtigung des Verkehrs auf der L II O ausgegangen werden.

18. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Alle Erschließungsleitungen sind unterflur in den Straßenräumen untergebracht.

Für die RW - Ableitung in den für die Versickerung vorgesehenen Bereich im SO des Plangebietes sowie für das Endstück des SW-Kanals bis zur Pumpstation im südöstl. Bereich des Plangebietes ist jeweils ein Leitungsrecht vorgesehen.

Die derzeit das Baugebiet überspannende 15 kV - Leitung wird im Bereich desselben unter Einhaltung der geforderten Abstände analog Abs. 1. erdverlegt. Die notwendige Abstimmung mit der MEAG ist erfolgt.

19. Ver- und Entsorgung des Plangebietes

Grundsätzlich werden die Ver- und Entsorgungsleitungen, wie vor dargestellt, gemäß DIN 1998 in den Straßenräumen angelegt, so daß hierzu eine gesonderte Anwendung der Planzeichenverordnung § 9, Absatz 1, Nr. 21, oder des § 9, Abs. 1, Pkt. 13, BauGB, nicht erfolgt. Unter Pkt. 18 wurde bereits auf Ausnahmen eingegangen.

Die Erschließung des Wohngebietes mit den Ver- und Entsorgungsleitungen erfolgt durch ein fachlich kompetentes Unternehmen im Auftrage des Investors, so weit anderweitig geregelt, durch den jeweiligen Versorgersträger.

Abwasserseitige Erschließung :

Die Entwässerung des Wohngebietes erfolgt im Trennsystem.

Die häuslichen Abwässer werden in die Ortskanalisation eingeleitet. Dazu ist für den südöstlichen Bereich eine kleine Pumpstation erforderlich, die die Abwässer aus diesem Bereich in die als Freispiegelleitung verlegte SW - Kanalisation des Plangebietes leitet. Ebenso wird für die Ableitung des Schmutzwassers aus dem Plangebiet zur Kläranlage eine Pumpstation benötigt, die am Ostrand des Baugebietes vorgesehen ist.

Die Klärung erfolgt vor der Einleitung in die Vorflut " Fauler Graben" unter Einhaltung der vom STAU vorgegebenen Werte nach Modernisierung und entsprechender Erweiterung der vorhandenen Kleinkläranlage.

Das Regenwasser von den Dachflächen verbleibt zur Nutzung und evtl. Versickerung des Überschusses für die " WA I " - Baufelder auf den jeweiligen Grundstücken, für die " WA II " - Baufelder wird es, so weit eine Versickerung unmittelbar am Anfallort technisch oder wirtschaftlich nicht vertetbar ist, unter Zwischenschaltung von kleineren Speichern, um eine Nutzung zur Bewässerung der öffentlichen Grünflächen zu ermöglichen, nwie das der Straßen- und Stellflächen behandelt.

Das der Straßen- und Stellflächen wird teilweise direkt am Straßenraum und teilweise flächig im südöstl. Bereich zur Versickerung gebracht.

Trinkwasserseitige Erschließung :

Die Absicherung der Trinkwasserversorgung für das Plangebiet ist gegeben, da in der L II O bis zur Westgrenze des Baugebietes eine TW - Leitung mit NW 100, die noch vor der Wende in örtlicher Initiative verlegt wurde, liegt, wenn spätestens am Eintrittspunkt zum Plangebiet eine Druckerhöhungsstation zwischengeschaltet wird. Das ist vorgesehen.

Löschwasserversorgung :

Zur Absicherung der Löschwasserversorgung wurde nach Abstimmung mit dem zuständigen Brandschutzamt von der im B-Plan-Entwurf vom 16.06.93 vorgesehen Sicherung der notwendigen Menge über einen Feuerlöschteich

* wegen der Problematik dieser Lösung bei Frost und

* aus Kostengründen

Abstand genommen.

Die Löschwasserversorgung im geforderten Umfang von 90 m³/h für die Dauer von 2 Stunden (je 45 m³/h) wird bis zur Heranführung einer kapazitätsmäßig erheblich stärkeren Trinkwasserleitung durch einen geschlossenen unterirdischen Speicher von 95 m³, der im Nordteil des Schlangengrubenweges angeordnet wird, gewährleistet.

Elektroerschliessung :

Die Elektroerschließung erfolgt in Vorabstimmung mit dem Versorgungsträger, der MEAG Dessau/Roßlau, aus der 15 kV - Leitung von der südlichen Seite des Planungsgebietes her.

Wie bereits im Pkt. 18 angeführt, muß diese Leitung im erweiterten Bereich des Plangebietes erdverlegt werden.

Die erforderliche Trafo-Station für das Planungsgebiet ist nach Abstimmung mit dem zuständigen EVU etwa in der Mitte des nördlichen Teiles des Schlangengrubenweges vorgesehen.

Die weitere Einschleifung der Kabel erfolgt in den Planstraßen mit den Abgängen zu den Abnehmern in den Wohngebäuden.

Telekom - Versorgung :

Dazu wird gegenwärtig die Telekomplanung durchgeführt und die Koordination mit der Verlegung im Straßenraum organisiert.

Gasversorgung :

Nach Abstimmung mit dem zuständigen EVU - GSA GmbH - ist eine Versorgung des Plangebietes mit Erdgas spätestens bis 1998 vorgesehen. Als Zwischenlösung erfolgt eine Versorgung aller Haushalte mit Flüssiggas aus einem Großbehälter, wobei das Netz erdgasfähig verlegt wird.

Straßenbeleuchtung :

Die Straßenbeleuchtung ist Bestandteil des Leistungsumfanges im Rahmen des B-Planes. Die Anbindung erfolgt an das vorhandene Ortsnetz, das in der L II O bis zur Mitte des " Schlangengrubenweges " geführt ist. Vorgesehen sind Natriumdampflampen mit gelblichem Licht.

Hinweise zur Ausführung der Erschließungsmaßnahmen :

Die unter Pkt. 4.3 und 4.4 gegebenen Hinweise zu den Baugrund- und den hydrologischen Verhältnissen sind bei der Bauausführung zu beachten !

Danach erfolgt die Verlegung der Ver- und Entsorgungsleitungen vorwiegend in sandigem, teilweise mit schluffigen Anteilen durchsetzten Schichten bei Grundwasserständen zwischen 1,5 und 4,6 m.

Die Leitungen sind in Auswertung der o.g. Gutachten so zu planen, daß sie u.U. dauerhaft im Grundwasser verbleiben können.

Je nach Anspruch des Grundwasserspiegels kann in der Bauphase eine offene oder geschlossene Wasserhaltung erforderlich sein.

Die Wohngebäude sollten vornehmlich ohne Keller gebaut werden, bei Kellerausführung sind evtl. wasserdruckhaltende Maßnahmen notwendig.

20. Bodenordnende Maßnahmen

Laut § 19 ff. Baugesetzbuch ist eine planungsrechtliche Teilungsgenehmigung als Sicherungsinstrument der Bauleitplanung einzuholen. Damit wird gewährleistet, daß eine geordnete städtebauliche Entwicklung in Übereinstimmung mit der Zielsetzung des Bebauungsplanes erfolgt.

21. Als bald zu treffende Maßnahmen

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes sollen folgende Maßnahmen als bald getroffen werden:

1. Eintragung des Flächenkaufs in das Grundbuch und Änderung des Liegenschaftskatasters nach Vorlage der beantragten Teilungsgenehmigung nach § 23, Absatz 2, Baugesetzbuch.
2. Erschließungsplanung in Verbindung mit der Beistellung eines Pflanzpflanes.
3. Einholen der erforderlichen Genehmigungen für die notwendige Abholzung im südlichen Bereich nach Vorliegen aller Eigentumsnachweise oder Vollmacheunterlagen und für eine evtl. notwendige Abholzung von Einzelbäumen.

22. Planungs- und Baurealisierungskosten (geschätzt)

* Grundstückserwerbskosten	635 000.- DM
* Erschließung	2 600 000.- DM

* Begrünung / Spielplatzgestaltung	200 000.- DM
* Trafostation, Erweiterung der Kläranlage	150 000.- DM
* Vermessungs-/Genehmigungs-/Planungskosten	450 000.- DM

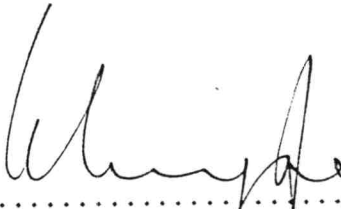
gesamt : 4 035 000.- DM

zzgl. der ges. MwSt.

23. Hinweis

Werden bei Bodeneingriffen im Zuge der Baumaßnahmen Bodendenkmale (kulturgeschichtliche Bodenfunde d. h. Mauerwerk, Einzelfunde, Verfärbungen der natürlichen Bodenbeschaffenheit etc.) entdeckt, so ist die Entdeckung gemäß Denkmalschutzgesetz des Landes S.-A. (§9, Abs.3, SSchG LSA v 28.10.91) unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde bzw. dem Landesmuseum für Vorgeschichte Halle/Saale, Forschungsstelle für die Regierungsbezirke Dessau, Halle und Magdeburg, Richard-Wagner-Str. 1-10, Halle, zu melden.

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes :


.....
Dietrich Schimpfermann
Architekt Dipl.-Ing.



Quedlinburg, den 12. Juni 1995