

BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN "AM HAIN - MOLBITZ" IN NEUSTADT AN DER ORLA

11. Januar 96

1. Vorhabenträger

Stadt Neustadt an der Orla
Am Markt 1
07806 Neustadt an der Orla
Tel. (036481) 850
Fax (036481) 85130

2. Zweck der Planung

Das Vorhaben befindet sich im Außenbereich und ist nicht privilegiert.

Das Genehmigungsverfahren ist für das gesamte Planungsgebiet als V- und E-Plan "Am Hain" - Molbitz, Stadt Neustadt an der Orla für den privaten Vorhabenträger Bauträgergesellschaft mbH NEUBAU, Molbitzer Weg 1, 07806 Neustadt an der Orla erfolgt.

Da der Bedarf an Bauland zu Beginn der Maßnahme nicht exakt ermittelt werden konnte, der Bauträger sich im Vorhaben- und Erschließungsplan jedoch terminlich binden mußte, wurde das Planungsgebiet in 2 Bauabschnitte geteilt und nur der 1. BA zur Genehmigung beim ThLVA eingereicht. Nach Erschließung und mehrheitlicher Bebauung des 1. BA zeichnet sich zur Zeit ein weiterer Bedarf an Bauland in der Ortslage Neustadt ab. Die schwankende wirtschaftliche Konjunktur bewirkt jedoch auch einen stark wechselnden Bedarf an Bauland.

Um dem hohen Risiko einer Terminbindung bei einem V- und E-Plan zu begegnen, wurde eine Wandlung des 2. BA in den vorliegenden Bebauungsplan vorgenommen. (Geltungsbereich und Inhalt des Bebauungsplanes = Vorhaben- und Erschließungsplan - 2. BA)

3. Ziel der Planung

- 3.1 Festsetzung von Baugrenzen, Art und Maß der baulichen Nutzung, Stellung und Gestaltung der baulichen Anlagen sowie der umgebenden Flächen
- 3.2 Planung der Ver- und Entsorgungseinrichtungen, Planung der Verkehrs- und öffentlichen Grünflächen
- 3.3 Entwicklung und Regelung der städtebaulichen Ordnung
- 3.4 Ausweisung von Bauflächen hauptsächlich für Wohngebäude (siehe Pkt. 6.1)

4. Auswirkung des Vorhaben- und Erschließungsplanes

4.1 Erschließung eines Wohngebietes

Dem gestiegenen Bedarf an Baugrundstücken für Wohnhäuser wird hier im Stadtrandgebiet in landschaftlich schöner Lage Rechnung getragen.

4.2 Eine Belästigung des anschließenden Stadtteiles ist nicht zu erwarten.

4.3 Der vorhandene Grundstückszuschnitt ist durch Teilung neu zu ordnen.

4.4 Die Bevölkerungsstruktur wird durch Ansiedlungsmöglichkeiten im Stadtgebiet positiv beeinflusst.

5. Lage und Geltungsbereich

Das Baugebiet befindet sich am nordöstlichen Rand der Stadt Neustadt an der Orla. Es grenzt östlich direkt an den Stadtteil Molbitz und südlich an die Orlaauen. Verkehrstechnisch sind die Baugrundstücke über den vorderen Teil der Straße "Am Hain" zu erreichen.

6. Bauliche Nutzung

Das Planungsgebiet ist in 2 Bauabschnitte eingeteilt. Der 1. BA wurde als Vorhaben- und Erschließungsplan überplant, ist bereits erschlossen und die Parzellen zum größten Teil bebaut.

Durch den Bedarf an weiteren Bauland, wird jetzt mit der Erschließung des 2. BA das Planungsgebiet in ganzer Größe zur Bebauung bereitgestellt.

Die Parzellierung hat Empfehlungscharakter und kann bei entsprechenden Erfordernissen geändert werden.

6.1 Art der baulichen Nutzung

Gebietscharakter WA -allgemeines Wohngebiet

- Zulässig sind:
- Wohngebäude
 - Läden, die zur Deckung des tägl. Bedarfes der Einwohner des Gebietes dienen
 - Anlagen für gesundheitliche Zwecke

6.2 Maß der baulichen Nutzung

2. Bauabschnitt (Bebauungsplan)

Bereich Einzelhaus

Der westliche Teil wurde wegen des Grundstückszuschnitts für Einzelhausbebauung vorgesehen.

GRZ 0,4 =Grundflächenzahl

GFZ 0,5 =Geschoßflächenzahl

Die Zahl der Vollgeschoße wurde auf max. I beschränkt (Dachgeschoß ausgebaut mit Kniestock, h bis 0,8 m, ist zulässig).

Höhe der baulichen Anlagen

Erdgeschoß-Fußbodenhöhe (EG-Fb) darf im Mittel gemessen nicht höher als 1,50 m über Erschließungsstraße liegen

Traufhöhe = max. 4,20 m Maximalwerte dürfen nicht

Firsthöhe = max. 10,00 m überschritten werden

(Höhen bezogen auf OK Fußboden EG)

übriger Bereich

Die Flächen rechts und links der Straße im östlichen Teil sind, bedingt durch die große Grundstückstiefe, besonders für Doppel/Reihenhäuser geeignet.

GRZ 0,4 =Grundflächenzahl

GFZ 0,6 =Geschoßflächenzahl

Die Zahl der Vollgeschosse wurde auf max. II beschränkt (Dachgeschoß ausgebaut ohne Kniestock zulässig bei Gebäuden mit Vollgeschoß I ist Kniestock, h bis 0,8 m, möglich).

Höhe der baulichen Anlagen

Erdgeschoß-Fußbodenhöhe (EG-Fb) darf im Mittel gemessen nicht höher als 4,00 m über Erschließungsstraße liegen

Traufhöhe = max. 6,50 m Maximalwerte dürfen nicht

Firsthöhe = max. 14,00 m überschritten werden

(Höhen bezogen auf OK Fußboden EG)

Bezugshöhe für bauliche Anlagen - Erschließungsstraße

- Höhe der Erschließungsstraße ergibt sich aus der durchschnittlichen Höhe der Erschließungsstraße, gemessen an der straßenberührenden Grundstücksgrenze des einzelnen Grundstückes

6.3 Stellung der baulichen Anlagen

Die Hauptfirstrichtung ist einzuhalten.

Überbaubare Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen nach § 23 BauNVO festgesetzt.

Garagen können einseitig an Grundstücksgrenzen gebaut werden.

7. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 83 Nr.4 BauO)

7.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Dem Siedlungs- bis dörflichen Charakter der Umgebung ist bei der äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen Rechnung zu tragen.

Verwendete Materialien und Farben sollen den vorhandenen gleichen.

Bepflanzung und Anordnung der Wohngärten ist vom Eigentümer des Grundstückes so vorzunehmen, daß er seine Umgebung nicht belästigt und er selbst durch eine evtl. ländliche Nutzung der Umgebungsgrundstücke des Bebauungsgebietes keine Belästigung erfährt.

7.1.1 Fassade

Fassadenverkleidungen mit glänzenden oder glasierten Materialien sind unzulässig.

Die Bauteile sind materialgerecht farblich zu behandeln. Grelle, glänzende, fluoreszierende Farben sind nicht gestattet.

7.1.2 Dächer

Dachform: Es sind nur Satteldächer und Krüppelwalm-dächer gestattet.

Dachneigung: Die Dächer sind mit einer Dachneigung von 38° bis 45° zulässig.

Dachdeckung: Die Dächer sind mit Dachziegeln oder Dachsteinen in Rot bis Dunkelbraun und naturschieferfarbenen Tönen einzudecken.

Aufbauten: Dachgaupen und Zwerchgiebel sind gestattet. Dachgaupen sind mindestens 1,50 m vom Ortgang entfernt anzuordnen und dürfen nicht mehr als 50 % der Dachfläche überdecken. Die Breite des Zwerchgiebels darf die Breite des Giebels des Hauses nicht überschreiten.

Dacheinschnitte: Dacheinschnitte sind möglich.

Dachfenster: Erlaubt sind Dachfenster deren Gesamtfläche 50 % der Dachfläche, auf der sie sich befinden, nicht überschreitet.

Hauptfirstlinie: Die Hauptfirstlinie liegt immer über der Gebäudelängsachse (Doppelhaus gilt als ein Gebäude).

7.1.3 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind dem Charakter der baulichen Situation anzupassen.

- nur unterhalb der Traufe zulässig
- nicht mit grellem oder wechselndem oder bewegtem Licht
- nicht in grellen, glänzende, fluoreszierenden Farben
- echte Metalle oder mattierte Metallfarben sind gestattet

7.1.4 Antennenanlagen

Das Anbringen von Satellitenschüsseln an der Straßenfassade des Hauses ist untersagt.

7.1.5. Kleinkläranlagen

Individuelle Kleinkläranlagen an den Wohnhäusern sind untersagt.

7.2 Gestaltung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke

7.2.1 Stellplätze und Garageneinfahrten

Lage: Stellplätze befinden sich auf den Grundstücken können auch Garageneinfahrten sein

Ausführung: Garageneinfahrten und Stellplätze sind mit einem wasserdurchlässigen Belag herzustellen (wie z.B. Rasenpflaster, Rasengittersteine, Ökopflaster), jegliche Bodenversiegelung ist zwingend zu unterlassen.

7.2.2 Einfriedungen

Als Umzäunungen sind zulässig:

- Holzzäune mit vertikaler Lattung ohne Sockelmauer (an Frontseite bis 1,00 m Höhe)
 - beschnittene oder freiwachsende Hecken
- Grundstücke auch ohne Einfriedung möglich

7.2.3 Standorte für Mülltonnen

Freistehende Mülltonnen sind zulässig, wenn ein Sichtschutz zum Nachbarn und zur Straße in Form einer dichten Heckenanpflanzung eingehalten wird.

7.2.4 Bepflanzung der Grundstücke

Jedes Grundstück ist nach Abschluß der Hochbaumaßnahmen vom Grundstückseigentümer individuell mit einer Bepflanzung nach Pflanzgebot zu versehen.

- Die Bepflanzung sollte in der Art der landschaftstypischen Hausgärten und als fließende Verbindung zur vorhandenen Umgebung erfolgen, welche siedlungsartigen Charakter aufweist.
- Zur Erschließungsstraße hin soll auf den Grundstücken ein Baumstreifen mit mindestens drei Bäumen je Grundstück entstehen.
- Jegliche oberflächenversiegelnde Maßnahme ist zwingend zu unterlassen.

Verwendung für Pflanzgebot:

- alle einheimischen Obstbäume, Beerensträucher (auch Ziersorten)
- am Planungsgebiet vorh. einheimische Laubgehölze

siehe hierzu Grünordnung Pkt.13.5

8. Beschaffenheit des Planungsgebietes

8.1 Boden

(Quelle: Geol. Stellungnahme der ThLA für Bodenforschung)

8.1.1. Standort

Regionalgeologisch gesehen liegt der Standortbereich am Südostrand der Thüringer Mulde, am rechten Hang des Orla-Tales.

8.1.2. Vorbehalte

Das Planungsgebiet befindet sich in der TWSZ III (mit dem Charakter einer TWSZ III B) von Brunnen des Hydroobjektes Neustadt.

8.1.3. Geologie

Hinweise auf unterirdischen Altbergbau liegen nicht vor. Entspr. den Aussagen der geol. Karten stehen hier mit nach Süden abnehm. Mächtigkeit unter einer sandigen Lößlehmdecke rotbraune, feinsandige, bröcklig zerfallende Ton- und Schluffsteine an, die dünne nach oben zunehm., feinkörnige Sandsteinbänke einschließen. Darunter folgen graugrüne bis rotbraune Tongesteine mit feinsand. Horizonten. Diese bilden das Hangende des Plattendolomithorizontes, in dessen Liegenden die Ton- und Schluffsteine mit ursprünglich mächtigen Einlagerungen von Gips und Anhydrit anstehen. Letztere unterlagen in erdgeschichtlich junger Zeit der regulären Auflösung durch zirkulierendes Grundwasser. Dabei entstehender Substanzverlust wurde durch nachsink.bzw. brech.Deckgebirge in unterirdische Hohlräume kompensiert. Über Mächtigkeit und Ausbildung wahrsch. vorh. Restgipse und deren Exposition zur weit. Subrosion sind Aussagen nicht möglich. Grundsätzlich ist mit einem gewissen Restrisiko auslaugungsbedingter Oberflächenveränderungen zu rechnen. Vorbeugende Sicherungen gegen Senkungen und Erdfälle bringen Gründungen auf bewehrten Streifenfundamenten oder Platten.

8.1.4. Wasserverhältnisse

Die anstehenden Ton- und Schluffsteine wirken als Grundwasserstauer. Diese und der Lößlehm sind konsistenzveränderlich und frostempfindlich. Oberflächennah kann an der Basis der sandigen Lößlehmdecke zeitweise Sickerwasser aus nordwestlicher Richtung zur Orla-Aue zirkulieren.

8.2 Höhenlage

Das Planungsgebiet befindet sich in einer Höhe von 300 m bis 320 m ü. HN, das Gelände fällt von Norden nach Süden um ca. 20,00 m ab. Dies hat einen erheblichen Einfluß auf das bauliche Konzept. Die Häuser sind höhenversetzt in die Landschaft einzuordnen, entsprech. den vorgeg. Festlegungen betreffend der Höhen der baulichen Anlagen.

8.3 Bewuchs- und Baumbestand

Das Vorhabengebiet ist eine Wiese und wird abgemäht. Baumbestand ist hier nicht vorhanden. Angrenzend in nördlicher und westlicher Richtung dehnen sich Wiesen- bzw. Feldflächen aus. Nach Molbitz schließen sich Grundstücke mit Hausgärten, bepflanzt mit einheimischen Obstbäumen an. Südlich vom Vorhabengebiet befindet sich die Orla mit ihrer Orla-Aue, diese wird landwirtschaftl. genutzt und ist zugleich Überschwemmungsgebiet der Orla .

9. Erschließung des Planungsgebietes

Durch das Planungsgebiet verläuft ein Kabel der Stadtwerke Neustadt und ein Postkabel (vorh. Postkabelsteine). Vor Baubeginn ist die genaue Lage zu ermitteln. Von weiteren Kabeln oder Leitungen der angeschriebenen Rechtsträgerschaften ist nichts bekannt.

9.1 Verkehrserschließung

Verkehrstechnisch wird das Planungsgebiet durch eine neue Wohnstraße erschlossen. Geplant ist eine 4,00 m breite gepflasterte oder bituminierte Straße mit einem 2,00 m breiten Fußweg, welcher befahrbar ausgebildet ist, um ggf. bei parkenden oder haltenden Fahrzeugen Ausweichmöglichkeiten zu bieten. Die Anbindung ans öffentliche Straßennetz erfolgt über den vorderen Teil der Anliegerstraße "Am Hain". Dieser wurde auf Grund seines schlechten Zustandes im Zuge der Erschließung des 1. BA umfassend rekonstruiert. Zum Bau und zur Wartung der Abwasserbehandlungsanlage des 2. Bauabschnittes sowie des Teiches wird ein 3,00 m breiter Weg von der Wohnstraße bis zum vorhandenen Fußweg Molbitz- Neustadt/Döhlen geführt. Hier soll in Zukunft für Fußgänger und Radfahrer eine Verbindung des Planungsgebietes mit dem Stadtgebiet Neustadt ermöglicht werden.

9.2 Energieversorgung

Die Energieversorgung kann über das vorhandene Netz der Stadtwerke Neustadt abgesichert werden, es macht sich allerdings der Bau einer Trafostation erforderlich. Der Standort für diese ist im V+E-Plan (1. BA) eingeordnet.

9.3 Erdgasversorgung

Das gesamte Planungsgebiet wird an das bestehende Gasnetz der Stadt Neustadt angeschlossen. Aus Gründen des Umweltschutzes, Neustadt liegt im vom Thüringer Umweltministerium ausgewiesenen Gebiet der "Smok"-Gefahr, und aus Gründen der wirtschaftlichen Erschließung soll die wärmetechnische Versorgung/Heizung nur über Erdgas oder Nah-/Fernwärme erfolgen.

9.4 Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung ist über einen Anschluß an das zentrale Leitungsnetz möglich. Es wurde jedoch notwendig, daß die vorh. Zuleitung bis zum Anbindepunkt auszuwechseln und eine DN-Erweiterung sowie eine Druckerhöhung vorzunehmen (Realisierung in 1. BA erfolgt) ist.

9.5 Abwasserentsorgung

Im Bebauungsgebiet wird das Trennsystem angewendet. Das Planungsgebiet ist in den Generalentwässerungsplan der Stadt Neustadt/Orla einzubinden. Entsprechend der abwassertechnischen Zielplanung des Landes Thüringen ist vorgesehen, die Abwässer von Neustadt/Orla der zu errichtenden Kläranlage der Entsorgungsgruppe Neustadt mit Kläranlagen-Standort unterhalb Neustadt zuzuführen. Aufgrund des Planungsstandes ist eine Anbindung des Planungsgebietes nicht vor 1998 zu erwarten. Aus diesem Grund muß für den Übergangszeitraum eine separate vollbiologische Kläranlage errichtet werden. Durch die topographische Lage und die Einteilung des Planungsgebietes in 2 Bauabschnitte macht sich für jeden Bauabschnitt eine Kläranlage erforderlich. Das behandelte Abwasser des 1. Bauabschnittes wird in die vorh. Kanalisation, das des 2. Bauabschnittes in die Orla eingeleitet. Individuelle Kleinkläranlagen an den Wohnhäusern sind untersagt.

9.6 Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser ist vorrangig am Anfallsort zu versickern oder zu verwerten. Der zur Versickerung kommende Anteil des Niederschlagswassers ist bei der Bemessung des Entwässerungsnetzes zu berücksichtigen. Die Sammlung des Wassers in Zisternen auf den Grundstücken ist erwünscht. Das überschüssige Regenwasser wird im 1. Bauabschnitt über die Kanalisation, im 2. Bauabschnitt nach vorheriger Sammlung in einem Feuerlöschbecken in die Orla eingeleitet.

10. Eigentumsverhältnisse

Das gesamte Planungsgebiet besteht aus zwei Grundstücken, auf diese hat sich der Planungsträger die Kaufoptionen gesichert.

Ein Teil der zukünftigen Parzellen (Einzelhausstandorte) sollen zur individuellen Bebauung verkauft werden.

Es liegt in der Absicht des Planungsträgers einige Parzellen (besonders Doppel/ Reihenhäuser) komplett als Bauträger zu bebauen und dann schlüsselfertig zu veräußern.

11. Kostenzusammenstellung

(Kostenschätzung beruhend auf überschlägl. ermittelten Bemessungen)

I. Bauabschnitt

1. Trinkwasserversorgung

Planungsgebiet (ca. DN 150)	120 m	23 TDM	
Anschlußltg. (ca. DN 150)	180 m	35 TDM	
Druckerhöhungsstation		30 TDM	
		Σ	88 TDM

2. Schmutzwasserentsorgung

Planungsgebiet (ca. DN 200)	180 m	26 TDM	
Kanalerneuerung (ca. DN 200)	100 m	13 TDM	
Abwasserbehandlungsanlage		100 TDM	
		Σ	139 TDM

3. Regenwasserentsorgung

Rohrleitung (ca. DN 250)	180 m	30 TDM	
Kanalerneuerung (ca. DN 250)	100 m	17 TDM	
		Σ	47 TDM

4. verkehrstechnische Erschließung

Erschließungsstraße (6 m breit)	2090 m ²	418 TDM	
Ausbau vorh. Weg (4 m breit i.M.)	500 m ²	100 TDM	
		Σ	518 TDM

5. Straßenbeleuchtung

Kabel	280 m	16 TDM	
Leuchten	12 Stck.	10 TDM	
		Σ	26 TDM

6. Begrünung

Verkehrsgrün	130 m ²	1 TDM	
Versorgungsflächen (ABA,DEA)	490 m ²	10 TDM	
Versorgungsfläche Trafo	140 m ²	1 TDM	
Heckenstreifen	1400 m ²	10 TDM	
Streuobstwiese	500 m ²	3 TDM	
		Σ	25 TDM

Σ 843 TDM

II. Bauabschnitt

1. Trinkwasserversorgung				
Planungsgebiet (ca. DN 150)	280 m	53 TDM		
			Σ	53 TDM
2. Schmutzwasserentsorgung				
Planungsgebiet (ca. DN 200)	280 m	40 TDM		
vorh. obere Häuser (ca. DN 200)	35 m	5 TDM		
Abwasserbehandlungsanlage	EGW	100 TDM		
			Σ	145 TDM
3. Regenwasserentsorgung				
Rohrleitung (ca. DN 250)	300 m	30 TDM		
Feuerlöschbecken		60 TDM		
Ablauf zur Orla (ca. DN 300)		9 TDM		
			Σ	107 TDM
4. verkehrstechnische Erschließung				
Erschließungsstraße (6 m breit)	1250 m ²	250 TDM		
Weg zum Teich (3 m breit)	360 m ²	72 TDM		
			Σ	322 TDM
5. Straßenbeleuchtung				
Kabel	340 m	16 TDM		
Leuchten	12 Stck.	12 TDM		
			Σ	28 TDM
6. Begrünung				
Verkehrsgrün	290 m ²	2 TDM		
Versorgungsflächen	500 m ²	10 TDM		
Begleitgrün an Fußweg		5 TDM		
			Σ	17 TDM

			Σ	672 TDM
				=====
Zusammenfassung	1. Bauabschnitt	843 TDM		
	2. Bauabschnitt	673 TDM		

				1515 TDM
				=====

zzgl. Mehrwertsteuer

Kostenschätzung beinhaltet nicht:

- Kosten für Energieversorgung
- Kosten für Telekom
- Kosten für Bodenerwerb
- Kosten für Projektierung

Gesamtfläche: 3,022 ha
 Nutzfläche (Parzellen): 2,301 ha

12. Flächengliederung des Planungsgebietes

Übersicht

	1. BA	2. BA	
Verkehrsflächen	0,260 ha	0,160 ha	0,420 ha
Grünordn. Ausgleich	0,190 ha		0,190 ha
Versorgungsflächen	0,062 ha	0,029 ha	0,091 ha
Teich		0,020 ha	0,020 ha
Baufläche	1,083 ha	1,218 ha	2,301 ha
	-----	-----	-----
	1,595 ha	1,427 ha	3,022 ha

I. Bauabschnitt

1. Verkehrsfläche incl. Verkehrsgrün		
Erschließungsstraße		2100 m2
vorh. Straße "Am Hain"		500 m2

		2600 m2
2. Grünordnungsplanerische Ausgleichsmaßnahmen		
Streuobstwiese		500 m2
Heckenstreifen		1400 m2

		1900 m2
3. Versorgungsflächen		
Abwasserbeh.- und Druckerh.anl.		470 m2
Trafostation		140 m2

		620 m2
4. Baufläche		
Einzelhäuser (Parzellen)	P 1	730 m2
	P 2	570 m2
	P 3	580 m2
	P 4	600 m2
	P 5	660 m2
	P 6	690 m2
	P 7	690 m2
	P 8	600 m2
	P 9	600 m2
	P 10	570 m2
	P 11	670 m2
	P 12	680 m2
	P 13	570 m2
	P 14	550 m2
	P 15	560 m2
	P 16	580 m2
	P 17	700 m2
	P 18	800 m2

		10830 m2

		15900 m2
		=====

Zusammenfassung 1.BA

Verkehrsflächen	0,260 ha
Grünordn. Ausgleichsmaßnahmen	0,190 ha
Versorgungsflächen	0,062 ha
Baufläche	1,083 ha

	1,590 ha

II. Bauabschnitt

1. Verkehrsfläche incl. Verkehrsgrün 1600 m2

2. Versorgungsflächen	
Abwasserbehandlungsanl.	290 m2
Teich	200 m2

	490 m2

3. Baufläche		
Einzelhäuser (Parzellen)	P 19	510 m2
	P 20	490 m2
	P 21	660 m2
	P 22	450 m2
	P 23	470 m2
	P 24	450 m2
	P 25	450 m2
	P 26	460 m2
	P 27	530 m2
	P 28	810 m2

		5280 m2

Doppel-/Reihen- oder Einzelhäuser	P 29	600 m2
	P 30	370 m2
	P 31	530 m2
	P 32	450 m2
	P 33	340 m2
	P 34	520 m2
	P 35	500 m2
	P 36	600 m2
	P 37	520 m2
	P 38	600 m2
	P 39	610 m2
	P 40	600 m2
	P 41	660 m2

		6900 m2

12160 m2

Σ 14270 m2

Zusammenfassung 2.BA

Verkehrsflächen	0,160 ha
Versorgungsflächen	0,029 ha
Teich	0,020 ha
Baufläche	1,216 ha

	1,427 ha

13. Grünordnung

Die Bebauung des im Vorhaben- und Erschließungsplanes "Am Hain"-Molbitz bezeichneten Planungsgebietes wird Auswirkungen auf die Umwelt haben. Ein Bauvorhaben zu realisieren, bedeutet immer einen Eingriff in den Haushalt der Natur. Die Versiegelung des Bodens auf dem Standort des Bauwerkes ist nicht zu vermeiden. Die Kleinfafauna und -flora im Baubereich wird evtl. geschädigt.

Zum Ausgleich der Auswirkungen auf die Umwelt werden folgende Festsetzungen bzw. Maßnahmen für erforderlich erachtet:

Ausgleichsmaßnahmen für 1. und 2. Bauabschnitt

13.1 Abfallwirtschaft

Mutterbodenaushub ist zur Angleichung an das Gelände zu verwenden.

Mineralboden ist mit Absprache des zuständigen Umweltamtes zu entsorgen.

13.2 Oberflächenwasser

Das anfallende Oberflächenwasser ist auf dem Grundstück zur Versickerung zu bringen und damit dem Untergrund direkt wieder zuzuführen.

Zisternen zum Sammeln des Regenwassers sind erwünscht. Überschüssiges Regenwasser wird abgeführt und in einem Teich gesammelt, um dort als neuer Lebensraum für Lurche und Kleintiere zur Verfügung zu stehen, eventuell aber auch im Brandfall oder zur Bewässerung genutzt zu werden.

Jegliche bodenversiegelnde Maßnahmen auf dem Grundstück sind zwingend untersagt. Zufahrten zu Garagen, Fahrzeugstellplätze, Sitzterrassen außerhalb des Bauwerkes oder dergleichen sind wasserdurchlässig auszuführen.

13.3 Grundstücke

Nach der Bebauung sind die Grundstücke vom Grundstückseigentümer in Art und Weise der lokal üblichen Hausgärten zu bepflanzen.

Pflanzgebot 1 (je Grundstück sind zu pflanzen):

3.1 zur Straßenseite des Grundstückes

als Grundstückabschluß zur Straße

mind. 3 Stck. Baum Mindesthöhe 200 bis 300 cm

Mindeststammumfang 15 cm

zul. sind heimische Laubgehölze -Hochstamm 5-10 m

Begrenzung auf max. 3 versch. Arten im Plangebiet

Entscheidung erfolgt über zuerst genehmigte

Bauanträge

wie z.B.: Zierapfel /Malus in Sorten

Apfel-Dorn /Crataegus lavalleyi Carrierei

Rot-Dorn /Crataegus laevigata

Pflanzgebot 1 (je Grundstück sind zu pflanzen):

3.2 auf dem Grundstück

mind. 2 Stck. Baum	Mindesthöhe 200 bis 300 cm
	Mindeststammumfang 15 cm
mind. 4 Stck. Strauch	Mindesthöhe 60 bis 100 cm
	2-malig verpflanzt

zulässig sind einheimische Obstbäume und Sträucher

wie z.B.: Apfel /*Malus sylvestris* var. *domestica*

Birne /*Pyrus domestica*

Quitte /*Cydonia oblonga*

Hagebutte /*Rosa spec.*

Kirsche /*Prunus* in Sorten

Pflaume /*Prunus domestica*

Nußbaum /*Juglans regia*

Johannisbeere /*Ribes spec.*

Brombeere /*Rubus idaeus*

Wacholder /*Juniperus communis*

Ausgleichsmaßnahmen für den 1. Bauabschnitt

13.4 Fläche für Trafostation

Die Eingrünung um den Standort der Trafostation im Norden des Planungsgebietes soll eine optische Verbindung des Planungsgebietes zu der sich anschließenden Umgebung bilden.

Pflanzgebot 2

3 Stck. Bäume	Mindesthöhe 200 bis 300 cm
	Mindeststammumfang 15 cm
10 Stck. Sträucher	Mindesthöhe 60 bis 100 cm
	2-malig verpflanzt

zulässig sind heimische Laubbäume und Sträucher

wie z.B.: Hainbuche /*Carpinus betulus*

Esche /*Fraxinus excelsior*

Linde /*Tilia cordata*

Zierapfel /*Malus*

Blutbuche /*Fagus sil. Atropunicea*

Apfel /*Malus sylvestris* var. *domestica*

Birne /*Pyrus domestica*

Quitte /*Cydonia oblonga*

Hagebutte /*Rosa spec.*

Süßkirsche /*Prunus avium*

Sauerkirsche /*Prunus cerasus*

Pflaume /*Prunus domestica*

Vogelbeerbaum /*Sorbus aucuparia*

Nußbaum /*Juglans regia*

Brombeere /*Rubus idaeus*

Haselnuß /*Corylus ovella*

Wacholder /*Juniperus communis*

Heckenkirsche /*Lonicera xylosteum*

13.5 Streuobstwiese

Zur ökologischen Aufwertung als Ersatz für den dauerhaften Entzug derzeit offener Flächen wurde auf einer 500 m² großen Wiese mit vorhandenen Obstbaumbesatz eine verdichtende Bepflanzung zur Streuobstwiese angeordnet. Dafür geeignete Bäume sind einheimische Obstsorten.

Pflanzgebot 3

20 Stck. Bäume	Mindesthöhe	200 bis 300 cm
	Mindestumfang	15 cm

zulässig sind einheimische Obstbäume

wie z.B.: Apfel / *Malus sylvestris* var. *domestica*

Birne / *Pyrus domestica*

Quitte / *Cydonia oblonga*

Hagebutte / *Rosa spec.*

Süßkirsche / *Prunus avium*

Sauerkirsche / *Prunus cerasus*

Pflaume / *Prunus domestica*

Nußbaum / *Juglans regia*

13.6 Versorgungsfläche (1.BA)

für Druckerhöhungs- und Abwasserbehandlungsanlage

Die eingehauste vollbiologische Abwasserbehandlungsanlage (ABA) wird mit einem Schutzgürtel aus geeigneten Bäumen umgeben. Dieser erstreckt sich rund um die Anlage, nur der Eingang wird ausgespart.

Die Eingrünung der Druckerhöhungsstation (DEA) soll einen optischen Übergang zur Umgebung bilden, der Schwerpunkt liegt hier auf der Auflockerungs- und Zierwirkung der Bepflanzung.

Pflanzgebot 4

10 Stck. Baum	Mindesthöhe	200 bis 300 cm
	Mindeststammumfang	15 cm

30 Stck. Sträucher	Mindesthöhe	60 bis 100 cm
	2-malig verpflanzt	

zulässig sind einheimische Laubbäume und Sträucher

wie z.B.: Hainbuche / *Carpinus betulus*

Esche / *Fraxinus excelsior*

Pappel / *Populus*

Erle / *Alnus*

Espe / *Populus tremula*

Haselnuß / *Corylus ovella*

Wacholder / *Juniperus communis*

Holunder / *Sambucus*

Schlehdorn / *Prunus spinosa*

Sal-Weide / *Salix caprea*

13.7 Schutzhecke

An den Grundstücken zur landwirtschaftlich genutzten Feldfläche wird als Schutzgürtel eine dichte Hecke entstehen. Dafür geeignete Pflanzen sind Wildsträucher.

Pflanzgebot 5

10 Stck. Bäume	Mindesthöhe	200 bis 300 cm
	Mindestumfang	15 cm

zulässig sind Bäume der zweiten Wuchsklasse

wie z.B.: Feldahorn /Acer compestre

Vogelbeere /Sorbus aucuparia

500 Stck. Sträucher	Mindesthöhe	60 bis 100 cm
	2-malig verpflanzt	

zulässig sind Sträucher - Naturpflanzen

wie z.B.: Strauchahorn /Acer campestre

Schlehe /Prunus spinosa

Haselnuß /Carylus ovella

Holunder /Sambucus

Kornelkirsche /Cornus mas

Hundsrose /Rosa canina

Ausgleichsmaßnahmen für den 2. Bauabschnitt

13.8 Begleitgrün an Fußweg

Zur ökologischen Aufwertung als Ersatz für den dauerhaften Entzug derzeit offener Flächen wurde am vorhandenen Fußweg zwischen Döhlen und Molbitz auf zwei Grundstücken ein Strauch- und Baumstreifen angeordnet (genaue Lage siehe Grünordnungsplan - Übersichtsplan und Anlage). Dieser dient zur Auflockerung der Landschaft, als neuer Lebensraum für Kleintiere sowie zum angrenzenden Betriebsgelände auch als Sichtschutz. Dafür geeignete Pflanzen sind Wildhecken und Kleinbäume.

Pflanzgebot 6

20 Stck. Bäume	Mindesthöhe	200 bis 300 cm
	Mindestumfang	15 cm

100 Stck. Sträucher	Mindesthöhe	60 bis 100 cm
	2-malig verpflanzt	

zulässig sind Sträucher - Naturpflanzen und heimische Bäume

wie z.B.: Strauchahorn /Acer campestre

Brombeere /Rubus fruticosus

Himbeere /Rubus odoratus

Bocksdorn /Lycinum halimifolium

Glanzblattstrauch /Photinia villosa

Hundsrose /Rosa canina

Hagebutte /Rosa spec.

Kirsche /Prunus in Sorten

Pflaume /Prunus domestica

Vogelbeerbaum /Sorbus aucuparia

Wacholder /Juniperus communis

Esche /Fraxinus excelsior Globosum

Linde /Tilia cordata in Sorten

Zierapfel /Malus in Sorten

Apfel-Dorn /Crataegus lavalleyi Carrierei

13.9 Versorgungsfläche ABA (2.BA)

Wie im 1. Bauabschnitt wird auch hier, obgleich die vollbiologische Kläranlage eingehaust ist und sehr geruchs- und geräuscharm arbeitet, der Standort mit einem Schutzgürtel aus geeigneten Bäumen und Sträuchern umgeben.

Dieser wird sich rund um das Gebäude an der Grundstücksgrenze erstrecken, nur die zur Einfahrt benötigte Fläche wird ausgespart.

Pflanzgebot 7

15 Stck. Bäume	Mindesthöhe	200 bis 300 cm
	Mindeststammumfang	15 cm
30 Stck. Sträucher	Mindesthöhe	200 bis 300 cm
		2-malig verpflanzt

zulässig sind einheimische Laubbäume und Sträucher wie z.B.:

Hainbuche /Carpinus betulus
 Esche /Fraxinus excelsior
 Pappel /Populus
 Erle /Alnus
 Espe /Populus tremula
 Haselnuß /Corylus ovella
 Wacholder /Juniperus communis
 Holunder /Sambucus
 Schlehdorn /Prunus spinosa
 Sal-Weide /Salix caprea

13.10 Sammelteich für Regenwasser

Zur Bereitstellung ökologisch aufgewerteter Flächen wird ein Regenwassersammelbecken umgeben mit einem Baum- und Strauchgürtel angelegt. Damit wird auch neuer Lebensraum für verschiedene Kleintiere geboten und gleichzeitig ein markanter Übergang zur umgebenden Landschaft geschaffen.

Pflanzgebot 8

8 Stck. Bäume	Mindesthöhe	200 bis 300 cm
	Mindeststammumfang	15 cm
15 Stck. Sträucher	Mindesthöhe	60 bis 100 cm
		2-malig verpflanzt

zulässig sind einheimische Laubbäume und Sträucher wie z.B.:

Hainbuche /Carpinus betulus
 Esche /Fraxinus excelsior
 Pappel /Populus
 Erle /Alnus
 Espe /Populus tremula
 Haselnuß /Corylus ovella
 Wacholder /Juniperus communis
 Holunder /Sambucus
 Schlehdorn /Prunus spinosa
 Sal-Weide /Salix caprea

