

Gemeinde Neundorf

Landkreis Aschersleben - Staßfurt

Grünordnungsplan

für den

Bebauungsplan Nr. 14/02

Wohnbebauung „Feldstraße“

In der Gemeinde Neundorf

Grünordnungsplan für den Bebauungsplan Nr. 14/02 Wohnbebauung „Feldstraße“ Gemeinde Neundorf

1. Allgemeines

Gemäß des Naturschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt, ist für die Umnutzung von Grün- und Ackerland zu Baufläche ein Eingriff in Natur und Landschaft zu verzeichnen.

Durch gezielte landschaftsplanerische Maßnahmen ist der Eingriff in seinen negativen Auswirkungen auf Naturschutz und Landschaftspflege einzugrenzen und durch Ausgleichsmaßnahmen abzumildern, soweit es zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist.

Die vorliegende Unterlage stellt eine Untersuchung des Zustandes von Natur und Landschaft im Plangebiet des Bebauungsplanes dar, die die zutreffenden Festsetzungen vorbereitend klären und die Umsetzung kommentieren.

Für das Plangebiet sollen folgende Ziele erreicht werden:

- Die Auswirkungen der veränderten Nutzung soll verhältnismäßig sein und einen Kompromiß der zukünftigen Nutzung und der Maßgabe der Landespflege und des Naturschutzes gewährleisten.

- Es ist ein Maßnahmenkatalog in Form von Festsetzungen im Bebauungsplan zu erstellen, der die Einhaltung der Festlegungen garantiert und somit zu gesunden Arbeitsverhältnissen im Baugebiet beiträgt und den Belangen des Naturschutzes Rechnung trägt.

2. Vorhandene Situation im Baugebiet

Das geplante Baugebiet befindet sich im östlichen Randbereich von Neundorf.

1/3 der Fläche im angrenzenden Bereich der Feldstraße ist bereits mit Einfamilienhäusern und Nebengebäuden, wie Garagen und Gartenlauben, bebaut.

Die restlichen Flächen werden als Gartenland und Rasenflächen genutzt. In diesem Bereich, in erster Linie an den Grundstücksgrenzen, wurden Hecken bestehend aus verschiedenen Nadelgehölzen wie Kiefern, Fichten, Wacholder, Zypressen und Koniferen angepflanzt.

Eine landwirtschaftliche Nutzung erfolgte in den zurückliegenden Jahren nicht.

Auf dem Flurstück 890/364 wurde eine Birke (*Betula pendula*) und auf dem Flurstück 873/364 ein Nußbaum (*Juglans regia*) zur Erhaltung festgesetzt.

2.1. Wasser

Im Planungsgebiet befindet sich kein Oberflächenwasser. Es ist jedoch ein hoher Grundwasserstand vorhanden. (ca. 1,20 m)

Im Rahmen der Erdarbeiten und bei der Errichtung und Anordnung von Kellergeschossen, ist der Grundwasserstand zu beachten.

2.2. Schutzgebiete

Schutzgebiet nach dem Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt sind nicht vorhanden.

3. Zukünftige Situation im Baugebiet

Das Baugebiet ist eine Auffüllung der inneren Bebauung zwischen der Feldstraße und der Teichstraße. Es erfolgt somit keine externe Erweiterung von Wohngebieten.

Da hier dem Bestand nach, fast ausschließlich Wohnnutzung vorhanden ist und die Flächen im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen ausgewiesen sind, ist die Erweiterung der Nutzung, d.h., die Ausweisung einer weiteren Bebauung möglich.

Aufgrund der hier ausschließlich geplanten Einfamilienhäuser wird das vorliegende Baugebiet als „Reines Wohngebiet“ (WR) ausgewiesen. Andere Nutzungen sind hier planerisch unerwünscht und nicht sinnvoll. Die Festsetzung des Maßes der Nutzung orientiert sich an der vorh. umgebenden Bebauung. Daraus resultiert die Feststellung, einer offenen, eingeschossigen Bebauung.

Um ein städtebaulich günstig wirkendes einheitliches Gesamtbild der Gebäudeanordnung zu erreichen, müssen die einzelnen Einfamilienhäuser in einer einheitlichen Flucht errichtet werden. Dies wird über die Festsetzung einer Baulinie erreicht. Auf diese Weise kann eine Anpassung der Baukörperanordnung an die Anordnung der vorhandenen Wohnhäuser an der Feldstraße erfolgen, die ebenfalls in einer einheitlichen Bauflucht errichtet wurden.

Um sich dem Charakter des Umfeldes anzupassen, ist auch die Dachform (Sattel- und Walmdächer) mit einer maximalen Dachneigung von 32 ° bzw. minimaler Dachneigung von 22 ° festgelegt.

Es sind nur Einzelhäuser zulässig. Mit der Festsetzung der zulässigen Grundfläche (GR) von max. 250 m², bezogen auf die vorhandenen und neu zu bildenden Grundstücke, wird einer all zu starken Versiegelung des Bodens bzw. der Baumasse entgegengewirkt.

Es wird empfohlen, die Bodenversiegelung durch die Verwendung von wasserdurchlässigen Materialien wie Rasengittersteine, Rasenmoor, Schotterrassen oder Mineralgemisch möglichst gering zu halten.

4. Grünsystem

Der vorliegende Bebauungsplan bereitet gem. § 8 des Naturschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) einen Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild vor. Nach den Vorgaben des § 21 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sowie des § 11 NatSchG LSA ist der Eingriff auszugleichen. Grundlage für diesen Ausgleich bildet neben der zu erwartenden Versiegelung der Grundfläche die derzeitige Nutzung und damit die ökologische Bedeutung des Plangebietes.

Mit der, im Bebauungsplan vorgesehenen maximal zulässigen Grundfläche und der festgelegten Grünfläche ist von einem geringen Versiegelungsgrad auszugehen.

Aus den vorgenannten Bedingungen ist zu ersehen, daß durch die Festlegung zur Bepflanzung auf den privaten Grundstücken, positive Auswirkung auf den ökologischen Nutzen im Vergleich zum derzeitigen Zustand resultieren werden. Hierbei ist zu berücksichtigen, daß auch durch die Entstehung privater Hausgärten und die Anpflanzung von heimischen Laubbäumen eine Zunahme an Vegetation und Artenvielfalt den positiven Effekt auf Fauna und Kleinklima verstärkt, so daß die negativen Auswirkungen durch die Bodenversiegelung größtenteils kompensiert werden. Eine Vorschlagsliste für heimische Solitäräume und Landschaftsgehölze, ist im Punkt 4.1.2. ausgewiesen. Die Gemeinde Neundorf beabsichtigt, die Einhaltung der Pflanzvorschriften über Pflanzgebote nach § 178 BauGB zu überprüfen und durchzusetzen.

4.1 Grünordnerische Maßnahmen

Je 100 m² versiegelter Fläche sind 2 heimische Laubbäume (Stammumfang mind. 8 - 10 cm) und 10 heimische Laubsträucher zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Die Möglichkeiten der Dach- und Fassadenbegrünung sind zu prüfen:

Sollten Baum- und andere Gehölzfällungen im Zusammenhang mit der Baumaßnahme notwendig werden, sind diese gesondert zu beantragen.

Im privaten Bereich sind die Bepflanzungen eine Pflanzperiode nach dem Bezug des jeweiligen Wohnhauses durchzuführen.

4.1.2. Bepflanzung

Die Bepflanzung im Geltungsbereich ist mit folgenden Pflanzenarten (Solitäräume, Landschaftsgehölze) in den ausgewiesenen Grünbereichen durchzuführen.

1. Apfel

Kaiser Wilhelm
Halberstädter Jungfernapfel
Rote Sternrenette
Jakob Lebel
Reinischer Bohnapfel
Schöner aus Nordhausen
Boskoop
Rosenapfel
Winterrambur
Jakob Fischer

2. Birne

Köstliche von Charneux
Gute Luise
Williams Christ
Solaner
Gellert Butterbirne
Nordhäuser Winterforelle
Clapps Liebling
Gute Graue
Alexander Lucas

3. Kirsche

Querfurter Königskirsche
Schneiders späte Knorpelkirsche
Badeborner Braune
Büttners rote Knorpelkirsche
Heidelfinger
Teickners Schwarze Herzkirsche

4. Pflaume

Frühzwetschke
Hauszwetschke
The czar
Wangenheimer Frühzwetschke
Nancy Mirabelle
Große grüne Reneklode
Ontariopflaume
Althans Reneklode

Für alle Strauch- und Heckenpflanzungen sind nach nachfolgender Liste folgende Arten zulässig:

- | | | |
|-----|----------------------|--------------------------|
| 1. | Carpinus betulus | -Hainbuche) für Schnitt |
| 2. | Lingustrum vulgare | - Liguster) geeignet |
| 3. | Prunus spinosa | Schlehe - Schwarzdorn |
| 4. | Rosa canina | -Hundsrose |
| 5. | Rosa arvensis | - Feld-Kriech-Rose |
| 6. | Rosa rugosa | - Kartoffel-Apfel-Rose |
| 7. | Cornus sanguinea | -Hartriegel rot |
| 8. | Crataegus prunifolia | -Weißdorn |
| 9. | Virburnum lantana | - Schneeball |
| 10. | Quercus coccinea | -Eiche |
| 11. | Diverse Obstgehölze | |

4.1.3. Fassadenbegrünung

Zur Aufwertung der Gesamtwirkung des Gebietes wird eine Fassadenbegrünung an den einzelnen Gebäuden empfohlen.

Dabei sind die Pflanzen entsprechend nachfolgender Pflanzliste zu verwenden. Kletter- bzw. Rankhilfen müssen je nach Pflanzart verwendet werden.

Die Pflanzenauswahl hat nach Kriterien der Fassadenbesonnung bzw. -belichtung zu erfolgen.

- | | | | |
|-----|--|---|-----------------------|
| 1. | Hedera helix | - | Efeu |
| 2. | Hydrangea anomala-petiolaris | - | Kletterhortensie |
| 3. | Clematis vitalba | - | Einheimische Waldrebe |
| 4. | Clematis montana | - | Anemonenwaldrebe |
| 5. | Jasminum nudiflorum | - | Winterjasmin |
| 6. | Lonicera heckrottii | - | Geißblatt |
| 7. | Bilderdyhia aubertii | - | Schlingenknoeterich |
| 8. | Vitis vinifera u.a. | | Weinrebe in Arten |
| 9. | Wisteria sinensis | - | Chinesische Glyzinie |
| 10. | Parthenocissus tricuspidata | - | Wilder Wein |
| 11. | Parthenocissus quinquefolia Engelmanni | | Wilder Wein |
| 12. | Kletterrosen in Sorten | | |

4.2. Grünflächen

4.2.1 Private Grünflächen

Um den Anforderungen des Naturschutzgesetzes des Landes Sachsen - Anhalt bezogen auf Ausgleichsmaßnahmen nachzukommen, wurden Bepflanzungsflächen innerhalb des B- Planes festgesetzt. Auf den festgesetzten privaten Grünflächen sind gemäß § 9, Abs. 1, Nr. 25 a BauGB die in der Anlage „Vorschlag Anpflanzen von Bäumen u. Sträucher“ aufgeführten Bäume und Sträucher anzupflanzen. Je 100 m² versiegelter Fläche sind 2 heimische Laubbäume (Stammumfang mind. 8 - 10 cm) und 10 heimische Laubsträucher zu pflanzen und zu pflegen. Die Gehölze sind zu unterhalten und im Falle ihres Abganges durch neue zu ersetzen.

4.2.2. Nicht überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 (1) 15 u. 25 BauGB

Ca. 60 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Grün- bzw. Gartenfläche und ca. 20 % mit Pflanzbindung anzulegen. Hierbei gilt: Je 100 m² versiegelter Fläche sind zwei heimische Laubbäume, Stammumfang mind. 8 - 10 cm und 10 heimische Laubsträucher zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Dabei sind Rasenflächen in parkartiger Weise mit Bäumen und Sträuchern entsprechend der Pflanzliste zu bepflanzen und zu unterhalten.

Maximal ist ein 20 %-tiger Anteil an immergrünen Gehölzen zulässig. Für fachgerechte Anlage, Unterhaltung und Pflege der gesamten Anlage hat der Grundstückseigentümer zu sorgen. Notwendige Nachpflanzungen sind unaufgefordert außerhalb der Vegetationsperiode durchzuführen.

Maximal 20 % der nicht überbaubaren Grundstücksfläche dürfen als teilversiegelte Fläche (z.B. Wege) mit einer wasserdurchlässigen Decke ausgeführt werden.

5. Oberflächenversiegelung

Eine Oberflächenversiegelung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist auf ein vertretbares Maß zu reduzieren.

Auf den Grundstücken ist, entsprechend dem zu erstellenden Baugrundgutachten, die maximal mögliche Regenwassermenge zur Versickerung zu bringen, um die Grundwasserneubildung zu gewährleisten.

Dazu sind entsprechend Mulden und Gräben bzw. Zisternen auf den Grundstücken vorzusehen.

6. Verkehrsflächen

Die Anliegerzufahrten werden in einer Kombination Fuß- und Fahrweg ausgebildet.

Der Fußweg in Verbundsteinpflaster, 1,20 m breit, der Fahrstreifen in Rasengittersteine 1,10 m breit – siehe Planteil A im B- Plan - . Somit wird einer allzu starken Versiegelung des Bodens entgegengewirkt.

Grundsätzlich sind private Stellplätze auf den Grundstücken anzuordnen.
Die Stellplätze sind in Kombination Pflaster und Rasengittersteine auszuführen.

7. Oberbodenabtrag

Die im Bereich des Baugebietes anfallenden Bodenmassen, wie Unterboden (Aushub) und Oberboden (Mutterboden) sind, soweit sie nicht auf den Baugrundstücken Verwendung finden, entsprechend geltenden Vorschriften zu entsorgen. Dabei ist der anfallende Oberboden zu sichern und in Mieten gemäß DIN 18320 und § 202 Bau GB auf dem Baugrundstück oder im Bereich der öffentlichen Grünfläche zu deponieren und möglichst wieder zu verwenden.

8. Auswirkung der geplanten Bebauung

Im Rahmen des Grünordnungsplanes soll geprüft werden, welche Auswirkungen die geplante Baumaßnahme auf Natur und Landschaft hat.

Entsprechend dem IST- Zustand gelten folgende Flächen als Bestand (ohne Feldstraße)
Fläche gesamt:

Flurstück:	Flurstück		neuzubildendes
	ges. m ²	verbl. Flurstück m ²	Flurstück m ²
890/364	2844	1021	1823
889/364	3422	1232	2190
873/364	4046	1428	2618
365	2682	951	1731
ges.	12994,00	4632,00	8362,00

Summe Fläche Bestand : = ca. 12994 m² = 100 %

davon bereits versiegelte Flächen :

Flurstück	Flurstück ges. m ²	verbl. Flurstück m ²	neuzubildendes Flurstück m ²	Straßenfläche best. m ²
890/364	220,80	166	54,8	25,55
889/364	256,82	235,36	21,46	107,03
873/364	248,99	183,99	65	106,42
365	208,00	195	13	95,94
ges.	934,61	780,35	154,26	334,94

Dachfläche = 934,61 m²
 Straße und Gehwege = 334,94 m²
Summe Fläche bebaut: = 1269,55 m² = 9,77 %

Summe Fläche un bebaut: = 11724,45 m² = 90,23 %

Baumbestand (festgesetzt) Flurstück: 890/364 = 1 Baum (Birke)
 Flurstück 873/364 = 1 Baum (Nußbaum)

Der Bebauungsplan gliedert das Baugebiet in

Verkehrsfläche	395,94 m ²	=	3,0 %
Fläche Bauland	12032,00 m ²	=	92,6 %
Grünflächen	566,00 m ²	=	4,4%
<hr/>			
	12994 m ²	=	100%

Im Bebauungsplan werden folgende Flächen ausgewiesen (siehe Festsetzung zum B- Plan)

1. Verkehrsflächen in Pflaster

(Straßen u. Wege)
 Straße und Gehwege best. = 334,94m²
 Pflasterflächen neu = 61 m²
Summe: = 395,94 m²

2. Bauland

Flurstück	Bebauung verbl. Flurstück m ² (Bestand)	noch überbaubar e Fläche m ² (Neu)	neuzubildendes Flurstück m ² (Bestand)	noch überbaubar e Fläche m ² (Neu)	Zufahrt und Gehwege Best. m ²	maxzu überbaubare Fläche m ² pro Grundstück
890/364	166	84	54,8	195,2	25,55	250
889/364	235,36	14,64	21,46	228,54	107,03	250
873/364	183,99	66,01	65	185	106,42	250
365	195	55	13	237	95,94	250
ges.	780,35	219,65	154,26	845,74	334,94	

+780,35

+219,65

+154,26

+845,74

2000,00

Summe überbaubarer Grundstücksflächen

=2000 m²

nicht überbaubare Grundstücksfläche:

12032,06² abzüglich 2000 m²

=

10032,06 m²

davon 20 % mit Pflanzbindung 2.006,4 m²
 davon 60 % Grün/Garten 6.019,2 m²
 davon 20 % teilversiegelte Fläche 2.006,4 m²

Summe nicht überbaubare Grundstücksfläche

10.032,06 m²

Flurstück	m ²	befestigte Flächen m ²	noch zu bebauen Flächen m ²	bereits bebaute Fläche m ²	Fläche mit Pflanz- bindung festgelegt m ²	nicht überbaubar Fläche m ²	20%Pflan- zbindung m ²	60% Grün/ Garten m ²	20% teiversiegelte Fläche m ²
890/364 verb	1021	25,55	84	166		745,45	149,09	447,27	149,09
890/364 neu.	1823		195,2	54,8	120,7	1452,3	290,46	871,38	290,46
889/364 verb	1232	107,03	14,64	235,36		874,97	174,994	524,98	174,994
889/365 neu	2190	27	228,54	21,46	146,7	1766,3	353,26	1059,8	353,26
873/364verb	1428	106,42	66,01	183,99		1071,58	214,316	642,95	214,316
873/365neu	2618	23,8	185	65	179,8	2164,4	432,88	1298,6	432,88
365 verb	951	95,94	55	195		605,06	121,012	363,04	121,012
365 neu	1731	10,2	237	13	118,8	1352	270,4	811,2	270,4
	12994	395,94	1065,39	934,61	566	10032,06	2006,412	6019,2	2006,412

Mit dem Grünordnungsplan gelten folgende Flächen als SOLL- Zustand

überbaubare Fläche (versiegelte Dachflächen)	2000,00 m ²
Verkehrsflächen	395,94 m ²
Grün- und Gartenfläche	10032,06 m ²
Fläche mit Pflanzbindung	566,00 m ²
Gesamtbaufäche	12994,00 m²

Versiegelte Fläche

1. Straßen und Wege	=	395,94 m ²
2. Überbaubares Gebiet	=	<u>2000,00 m²</u>
Summe versiegelte Flächen		<u>2395,94 m²</u>

Vorh. zu begrünende u. zu bepflanzende Flächen

1. Grün- u. Gartenfläche	=	10032,06 m ²
2. Fläche mit Pflanzbindung	=	<u>566 m²</u>
		<u>10598,06 m²</u>

Summe gesamt: 2395,94 + 10598,06 = 12994 m²

Um den Anforderungen des Naturschutzgesetzes des Landes Sachsen- Anhalt, bezogen auf Ausgleichsmaßnahmen nachzukommen, sind nachfolgende Ausgleichpflanzungen durchzuführen. Entsprechend pro 100 m² versiegelte Fläche sind 2 heimische Laubbäume (Stammumfang mind. 8 - 10 cm) und 10 heimische Laubsträucher zu pflanzen(siehe Pflanzliste).

Für die Versiegelung der überbaubaren Grundstücksflächen entfallen

Flurstück	m ²	noch zu bebauende Fläche m ²	erforderlicher Ausgleich		Fläche mit Pflanzbindung festgelegt m ²	20 m ² pro Baum	1 m ² pro Strauch	benötigte Fläche m ²
			pro 100 m ² 2 Bäume	pro 100 m ² 10 Sträucher				
890/364 verb.	1021	84	2	10		40	10	50
890/364 neu..	1823	195,2	4	20	120,7	80	20	100
889/364 verb.	1232	14,64	2	10		40	10	50
889/365 neu	2190	228,54	4	20	146,7	80	20	100
873/364 verb	1428	66,01	2	10		40	10	50
873/365 neu	2618	185	4	20	179,8	80	20	100
365 verb	951	55	2	10		40	10	50
365 neu	1731	237	4	20	118,8	80	20	100
ges.	12994	1065,39	24	120	566	480	120	600

Ergebnisse: - Die festgelegten Flächen zur Pflanzbindung für die neu zu bildenden Grundstücke sind ausreichend für die Ausgleichspflanzungen.

benötigte Fläche = 400 m²
vorhandene Fläche = 566 m²

- Für die verbleibenden bereits bebauten Grundstücke sind bei einer noch geplanten Bebauung für jedes Grundstück noch ausreichende Flächen für die Ausgleichsmaßnahmen vorhanden

benötigte Fläche = 200 m²
vorhandene Fläche = 3297 m²

Aufgestellt:



Tomischka
 Dipl.- Bauing. (FH)

Löderburg, Januar 2003