

PLANZEICHNUNG (TEIL B)



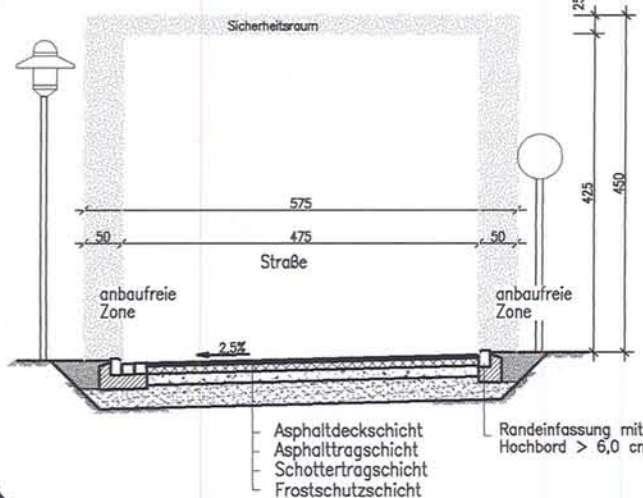
Planzeichenerklärung

- vorhandene Bebauung
- anbaufreie Zone
- geplante Bebauung
- Ga/St Garage/Stellplatz
- geplante Trafostation
- anzupflanzende Bäume

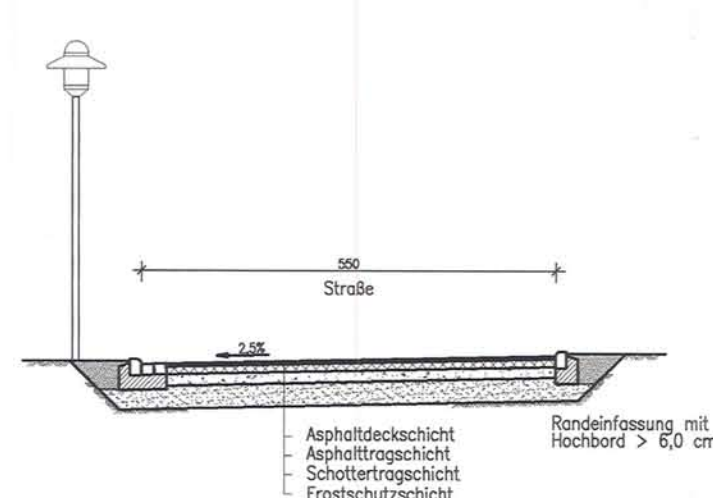
Die Standortdarstellungen der anzupflanzenden Bäume sind unverbindliche Eintragungen. Die exakte Festsetzung der Standorte erfolgt im Rahmen der Ausführungsplanung für die Grundstückserschließung.

- Telekommunikationsleitung vorhandene Leitung
- Gasleitung, vorh. 100 PE(2000)
- RHK Regenwasserrückhaltekanal B DN 600 - 900
- Regenwasserleitung B DN 300
- Schmutzwasserleitung KG DN 150
- Trinkwasserleitung TWL DN 150 GGG bzw. DN 100 GGG
- Trinkwasserleitung TWL DN 100

Querschnitt Planstraße B



Querschnitt Planstraße A



Hinweis für die Erschließungsplanung

Die Fahrbahnen werden durch Hochbord > 6,0 cm begrenzt. Die Mindestbreite des seitlichen Sicherheitsraumes wird auf 0,50 m festgesetzt.

Leuchten und Schaltkästen werden so aufgestellt, dass der Abstand zwischen dem gefällten Lot der Außenkante der Leuchte und der Außenkante des Straßenbordes mindestens 0,75 m beträgt.

Die Fortsetzung der Abbrucharbeiten ist durch orientierende, analytische Untersuchungen hinsichtlich Altlastenverdacht zu begleiten.

Hinweis für die Bauausführung auf den Grundstücken

Vor Beginn der Bauausführung auf den einzelnen Grundstücken ist der Plan der Grundstücksentwässerungsanlage beim

Zweckverband für Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Leipzig - Land Friedrich - Ebert - Straße 33, 04109 Leipzig zur Genehmigung einzureichen.

STADT MARKKRANSTÄDT

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN MIT VORHABEN UND ERSCHLIEßUNGSPLAN "AM HIRZELPLATZ" I. ÄNDERUNG

ORTSLAGE



PLANZEICHNUNG TEIL B VORHABEN UND ERSCHLIEßUNGSPLAN MIT BEBAUUNGSVORSCHLAG

Stand vom 02.05.2006

M 1 : 750

Vorhabenträger:

E + C Markt GmbH
An der Breitenau 2
96052 Bamberg

Entwerfsbearbeitung:

ARCHITEKTURBÜRO
DIPL.-ING. THOMAS NÄTHER

KRAKAUER STRASSE 8
04420 MARKKRANSTÄDT
TEL: 034205 / 58985
FAX: 034205 / 58986
EMAIL: th-naether@t-online.de

PLANUNGS- UND ENTWICKLUNGSGESELLSCHAFT
OSTERBURG MBH

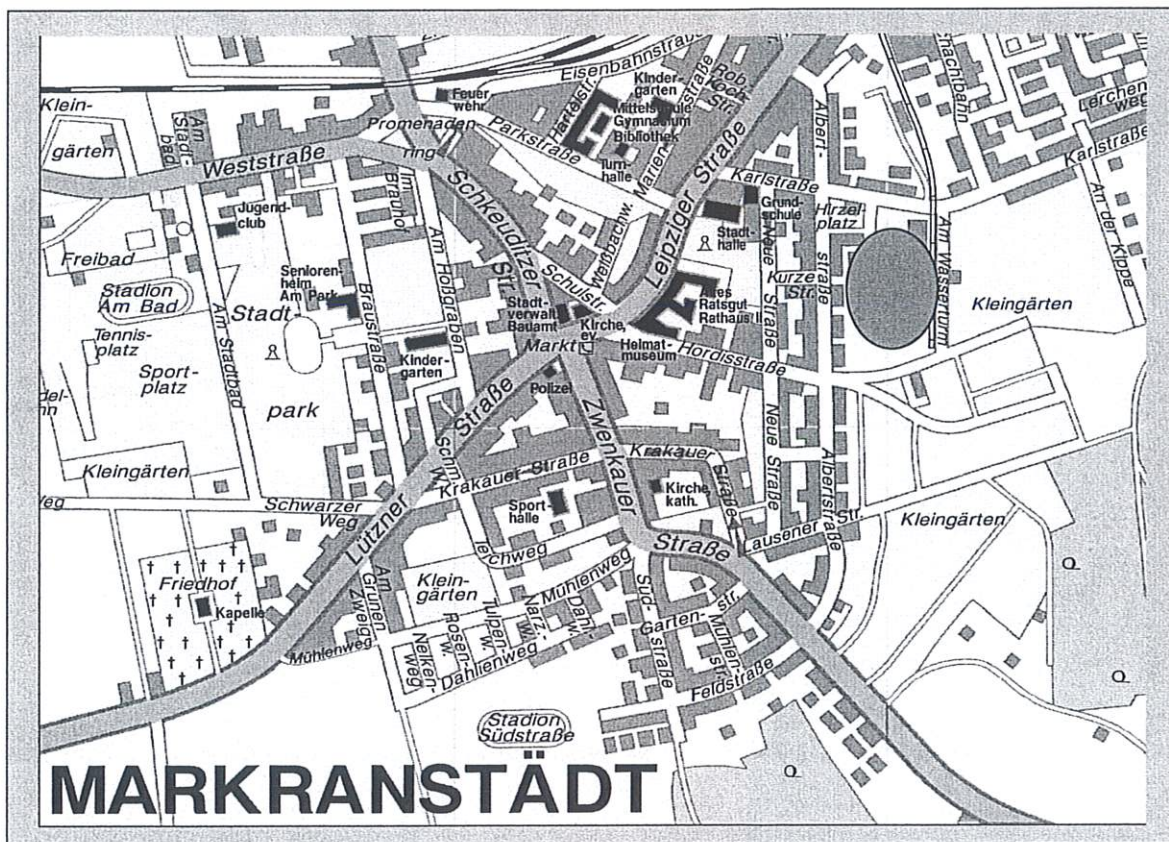
BISMARCK STRASSE 7
39606 OSTERBURG
TEL: 03937 / 250673
FAX: 03937 / 250676
EMAIL: peg-osterburg@gmx.de

Stadt Markranstädt
Markt 1 - 04420 Markranstädt
Tel. (03420) 051410
Fax (03420) 582 46
SATUNGSANFEHRUNG
MARKKRANSTÄDT, 11/2006

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan

„Am Hirzelplatz“ – 1. Änderung

Vorhabenträger: E + C Markt GmbH
An der Breitenau
96052 Bamberg



Entwurfsexemplar vom 02. Mai 2006

Stadt Markranstädt
Markt 1 · 04420 Markranstädt
Tel. (03 42 05) 8 10
Fax (03 42 05) 8 82 46

SATZUNGS-AUSFERTIGUNG
MARKRANSTÄDT, 10/2002

Entwurfsbearbeiter

PEG Planungs- und Entwicklungsgesellschaft
Osterburg mbH
Bismarker Straße 7
39606 Osterburg

ARCHITEKTURBÜRO
Dipl.-Ing. Thomas Näther
Krakauer Straße 8
04420 Markranstädt

B E G R Ü N D U N G

Gliederung

1. Planerische Rahmenbedingungen

- 1.1 Lage, Geltungsbereich und Größe des Plangebietes
- 1.2 Derzeitige Nutzung des Plangebietes
- 1.3 Vorbereitende Bauleitplanung
- 1.4 Umweltbericht, als Vorprüfung des Einzelfalls

2. Erfordernis der Planung

3. Ziele und Zwecke der Planung

4. Planungskonzept

5. Festsetzungen des Bebauungsplanes

- 5.1 Art der baulichen Nutzung
- 5.2 Maß der baulichen Nutzung
- 5.3 Bauweise
- 5.4 Ausnahmen von allgemeinen Festsetzungen des Bebauungsplanes
- 5.5 Nebenanlagen § 14 BauNVO
- 5.6 Stellplätze und Garagen § 12 BauNVO

6. Verkehrsplanung

7. Grünordnung

8. Bestehende Rechtsverhältnisse

9. Umweltverträglichkeit

10. Auswirkungen der Planung

- 10.1 Erschließung
- 10.2 Ver- und Entsorgung
- 10.3 Altlasten
- 10.4 Bodenordnung

11. Finanzierung

Der geltende Vorhaben- und Erschließungsplan „Am Hirzelplatz“ bildet die Rechtsgrundlage für die Durchführung aller Maßnahmen, die für die künftige Nutzung von Grund und Boden innerhalb des Plangebietes erforderlich sind.

Der bestehende Vorhaben- und Erschließungsplan sieht in einem Nutzungsbereich die Errichtung von drei- bzw. viergeschossigen Mehrfamilienhäusern vor.

Die Realisierung dieses Vorhabens war in diesem Planbereich jedoch nicht möglich, weil gegenwärtig und in absehbarer Zeit kein Bedarf für die Schaffung von Wohnungen dieser Wohnform besteht.

Die Erfahrungen bei der angestrebten Vermarktung und die Analyse des Wohnungsmarktes haben erkennen lassen, dass ein Bedarf an Ein- und Zweifamilienhäusern besteht. Die Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes sollen deshalb bedarfsgerecht angepasst bzw. geändert werden.

Um eine rechtsverbindliche Basis für die Verwirklichung dieser Bebauungsabsicht zu schaffen, hat der Stadtrat von Markranstädt in öffentlicher Sitzung am 01.07.2004 den Beschluss - Nr. 886/010704a gefasst, den geltenden Vorhaben- und Erschließungsplan „Am Hirzelplatz“, durch die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan, zu ändern.

1. Planerische Rahmenbedingungen

1.1 Lage, Geltungsbereich und Größe des Plangebietes

Der Geltungsbereich der 1. Änderung umfasst eine Teilfläche des bestehenden Vorhaben- und Erschließungsplanes, die sich auf folgenden Grundstücken befindet:

Baugrundstücke

Stadt: Markranstädt Gemarkung/Flur : Markranstädt Teilflächen der Flurstücke: 527/19 und 533

Das Plangebiet befindet sich im nordöstlichen Bereich von Markranstädt.

Der Planbereich, der den Geltungsbereich der 1. Änderung umfasst, wird in nördlicher Richtung durch ein allgemeines Wohngebiet (Festsetzung des bestehenden Vorhaben- und Erschließungsplanes) begrenzt. In westlicher und östlicher Richtung sind im Entwurf des Flächennutzungsplanes der Stadt Markranstädt Wohnbauflächen dargestellt.

In südlicher Richtung ergibt sich die Begrenzung des Plangebietes durch private Grünflächen als Dauerkleingärten.

Der Geltungsbereich umfasst Teilflächen aus den Flurstücken 527/19 und 533 der Gemarkung Markranstädt.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 1,51 ha.

1.2 Derzeitige Nutzung des Plangebietes

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine ursprünglich gewerblich genutzte Baufläche, deren bauliche Anlagen inklusive aller Nebenanlagen, wie befestigte Freiflächen und Verkehrswege, vollständig zurückgebaut bzw. abgebrochen werden sollen.

Der überwiegende Teil der baulichen Anlagen auf dem Baugrundstück (ehemaliges Gießereigebäude und das angrenzende Fertigteilager der ehemaligen Kerzenproduktion) sind zwischenzeitlich abgebrochen worden. Der Betonfußboden des Gießereigebäudes wurde in die Abrissmaßnahme nicht mit einbezogen.

Im südlichen Teil befinden sich noch Gebäude bzw. Gebäudeteile einer ehemaligen Kerzenfabrik, die in der 2. Abbruchphase ebenfalls vollständig abgebrochen werden sollen.
Die Abbruchgenehmigung Nr. W0200097 vom 24.09.2002 schließt den Abbruch dieser Gebäude ein.

1.3 Vorbereitende Bauleitplanung

Die Stadt Markranstädt hat einen Entwurf des Flächennutzungsplanes aufgestellt. In diesem Plan werden die angestrebten räumlichen Entwicklungsziele des Gemeindegebietes dargestellt.

Aufgrund des Antrages eines Vorhabenträgers zur Einleitung eines verbindlichen Bauleitplanverfahrens für das zuvor näher bezeichnete Gebiet, hat die Stadt Markranstädt den Vorhaben- und Erschließungsplan „Am Hirzelplatz“ beschlossen.

Der räumliche Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist im Entwurf des Flächennutzungsplanes als Wohnbaufläche dargestellt.

In dem verbindlichen Bauleitplan (V+E Plan) wird der Geltungsbereich als „Allgemeines Wohngebiet“, gemäß § 4 BauNVO, festgesetzt.

Das Plangebiet unterteilt sich in Baufenster mit unterschiedlichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung.

Mit der vorliegenden 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes, durch die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan, ist die Änderung des Maßes der baulichen Nutzung beabsichtigt.

Die Art der baulichen Nutzung wird von der Änderung nicht berührt. Die Änderung des Planes entspricht dem Entwicklungsgebot des Baugesetzbuches und gewährleistet somit, dass das geplante Vorhaben mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, insbesondere mit den Grundsätzen des § 1 BauGB, vereinbar ist.

1.4 Umweltbericht, als Vorprüfung des Einzelfalls

Gemäß § 2a BauGB wurde hinsichtlich der künftigen Nutzung eine Umwelterheblichkeitsvorprüfung, als allgemeine Einzelfallprüfung durchgeführt.

Allgemein bleibt festzustellen, dass die geplante Nutzung zu einer Entsiegelung und Aufwertung der in Anspruch genommenen Flächen führen wird. Der Eingriff in Natur und Landschaft wird, begründet durch Art und Umfang des geplanten Vorhabens, unerheblich sein.

Als Ergebnis der Vorprüfung lässt sich feststellen, dass es nicht erforderlich wird eine Umweltverträglichkeitsprüfung, im Sinne des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung, durchzuführen.

2. Erfordernis der Planung

Ein Schwerpunkt der geplanten städtebaulichen Entwicklung der Stadt Markranstädt liegt darin, durch die Bereitstellung von Wohnbauflächen, die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten, den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung, bei Vermeidung einseitiger Bevölkerungsstrukturen, zu entsprechen und die Eigentumsbildung weiterer Kreise der Bevölkerung zu fördern.

Die Realisierung der Bebauungsabsicht des Vorhabenträgers - Bebauung des Grundstückes mit Ein- und Zweifamilienhäusern - steht den derzeit geltenden Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes entgegen und erfordert somit die Änderung dieser Festsetzungen.

Entsprechend § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

3. Ziele und Zwecke der Planung

Mit der vorliegenden 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes soll die planungsrechtliche Grundlage für die Zulässigkeit der geplanten Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern geschaffen werden.

Der Bebauungsplan soll, als bauleitplanerisches Mittel, eine ortsbildgerechte und landschaftsverträgliche Nutzung des Plangebietes gewährleisten. Die Entwicklung und Ordnung im Plangebiet soll gesichert und der ökologische Erhalt des Gebietes bewahrt und mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden.

4. Planungskonzept

Durch die Änderung des bestehenden rechtsverbindlichen Bauleitplanes soll, in der als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzten Baufläche, entsprechend dem festgestellten Bedarf, eine Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern als Einzel- und/oder Doppelhäuser, zulässig sein.

Der Umfang der Festsetzungen zur Bebauung der einzelnen Grundstücke ist auf ein städtebaulich erforderliches Mindestmaß beschränkt. Die Wohnsiedlung soll einen, den Bedürfnissen der Bauherren entsprechenden, eigenen individuellen Charakter annehmen. Auf die Aufstellung örtlicher Bauvorschriften wird bewusst verzichtet.

Aufgrund der eingegrenzten Lage des Plangebietes ist es nicht zu befürchten, dass hier eine Auftaktsituation zu einer ungewollten städtebaulichen Entwicklung geschaffen wird.

Allgemein ist die Größe eines Baugrundstückes für ein Einzelhaus bzw. eine Doppelhaushälfte mit ca. 400 bis 500 m² geplant.

Die exakte Parzellierung des gesamten Grundstückes soll sich jedoch, bei Beachtung der Grundsätze einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, an den Bedürfnissen der künftigen Bauherren orientieren.

Die Verringerung der Anzahl der zulässigen Geschosse, bei gleichbleibender Grundflächenzahl und gleichzeitiger Reduzierung der Geschossflächenzahl, führt zwangsläufig zu einer Verringerung der zulässigen Baumassenzahl und somit zu einer Auflockerung der Bebauung des Grundstückes. Städtebaulich bedeutsam ist die Reduzierung der zulässigen Anzahl der Geschosse, im positiven Sinne, besonders für den Übergang der bebaubaren Flächen zu den angrenzenden Gartenanlagen.

5. Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Mit den getroffenen Festsetzungen zur baulichen Nutzung soll die geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet und das Einfügen der geplanten Bebauung in die Umgebung gesichert werden.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet, gemäß § 4 BauNVO

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen
Zulässig sind:

1. Wohngebäude
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nichtstörenden Handwerksbetriebe
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Die Anlagen gemäß § 4 Abs. 3 sind im Baugebiet nicht zugelassen, weil der Schwerpunkt der baulichen Nutzung bei dem reinen Wohnen liegen soll.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung untergliedert sich der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes „Am Hirzelplatz“ in 3 Plangebiete mit unterschiedlichen Festsetzungen – in der Planzeichnung WA 1 – 3 bezeichnet.

Die Festsetzungen des bestehenden, rechtskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplanes für das Plangebiet WA 1 werden von der 1. Änderung nicht berührt und sollen unverändert weiter gelten.

Im Geltungsbereich der 1. Änderung des V + E – Planes befinden sich WA 2 und WA 3. Für das Maß der baulichen Nutzung sind die Festsetzungen dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für das jeweilige Baufenster verbindlich.

Zahl der Geschosse

Die Zahl der Geschosse wird als Höchstgrenze festgesetzt. Ausgebaute oder ausbaufähige Dachgeschosse werden grundsätzlich als Geschosse angerechnet.

Ein Dachgeschoss ist ausbaufähig, wenn darin Aufenthaltsräume, nach landesrechtlichen Vorschriften, eingebaut werden können.

Um dem Bebauungsgebiet einem seiner Nutzungsart entsprechenden, ortsbildprägenden Charakter zu verleihen, wurde für das Plangebiet WA 2 die Zahl der zulässigen Geschosse auf zwei Geschosse begrenzt.

Das Plangebiet WA 3 bildet die städtebauliche Auftaktsituation für das Bebauungsgebiet aus südlicher Richtung kommend. Hier wurde die Zahl der zulässigen Geschosse auf drei Geschosse begrenzt. Diese Festsetzung soll die Vielfalt der Möglichkeiten der Grundstücksbebauung im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erhöhen, ohne das Ortsbild bzw. den Gebietscharakter prägend zu beeinflussen.

Höhe baulicher Anlagen

Für die Höhe der baulichen Anlagen wird bei 2 Geschossen, im Sinne des Bebauungsplanes, eine Traufhöhe von 6,50 m und bei 3 Geschossen, im Sinne des Bebauungsplanes, eine Traufhöhe von 9,60 m, als Höchstmaß festgesetzt.

Als Traufhöhe gilt der senkrechte Abstand gemessen von der Oberfläche der angrenzenden Erschließungsstraße bis zur Schnittlinie der Außenfläche der Außenwand mit der Dachhaut.

Das Ziel der Begrenzung der Höhe der baulichen Anlagen besteht darin, dass von den errichteten Gebäuden auch nur die Wirkung der jeweilig zulässigen Geschossigkeit ausgeht.

Grundflächenzahl

Grundflächenzahl (GRZ) wird als Höchstmaß festgesetzt.

Grundsätzlich trennt die Straßenbegrenzungslinie das Baugrundstück vom öffentlichen Straßenraum.

Entlang der inneren Erschließungsstraßen befindet sich die Straßenbegrenzungslinie jedoch teilweise auf den Baugrundstücken und beziehen einen 50 cm breiten Streifen der Baugrundstücke in den Straßenraum ein, um für den Begegnungsfall LKW/LKW eine ausreichende Breite für das Verkehrsraumprofil gewährleisten zu können.

Auf den betreffenden Grundstücken entstehen dadurch sogenannte „anbaufreie Zonen“, deren Flächen zur Berechnung der zulässigen Grundfläche nicht herangezogen werden können.

Geschossflächenzahl

Die Grundflächenzahlen (GRZ) und Geschossflächenzahlen (GFZ) werden als Höchstmaß festgesetzt.

Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind mitzurechnen.

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Bauweise

Für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes, der dem Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes entspricht, wird die offene Bauweise (o) festgesetzt.

überbaubare Grundstücksfläche § 23 BauNVO

Für die Errichtung komplexer, massiver Gebäude sind ausgewählte Baufenster festgelegt worden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen, innerhalb dieser Baufenster, werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

5.4 Nebenanlagen § 14 BauNVO

Nebenanlagen sind auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig;

Die anbaufreien Zonen sind jedoch von jeglicher Bebauung frei zu halten.

5.5 Stellplätze und Garagen § 12 BauNVO

Garagen und Stellplätze für die Grundstücksnutzer sind, in erforderlicher Anzahl, auf den Baugrundstücken zu schaffen.

Garagen und bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, sind auf der überbaubaren Grundstücksfläche und in den seitlichen Abstandsflächen bei zulässiger Grenzbebauung zwischen der gedachten Verlängerung der vorderen und hinteren Baugrenze allgemein zulässig.

Stellplätze sind auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen, anbaufreie Zonen ausgenommen, zulässig.

6. Verkehrsplanung

Vorbemerkungen

In den Verkehrsflächen, das heißt innerhalb der Straßenbegrenzungslinien, befinden sich alle Flächen, die Bestandteil der Verkehrsflächen sind oder zu deren Herstellung erforderlich sind.

Dies sind die Straßen, Geh- und Radwege, Grünstreifen und Baumgräben, aber auch Böschungen, Brücken und Stützmauern usw.

Nach überwiegender Rechtsauffassung kann die Gemeinde diese Untergliederung der Verkehrsfläche in ihre Einzelnutzungen nicht im Bebauungsplan festsetzen, dies erfolgt bei der Tiefbauplanung. Die Darstellungen im Bebauungsplan gelten daher nachrichtlich im Sinne eines Ausbauvorschlages.

Verkehrsflächen

Die Verkehrsanbindung des Plangebiets erfolgt durch eine Erschließungsstraße mit direkter Anbindung an die Karlstraße.

Das gesamte Plangebiet soll als verkehrsberuhigte Zone entwickelt werden. Die Geschwindigkeit soll im Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf max. 30 km/h bzw. auf Schrittgeschwindigkeit begrenzt werden.

Die Haupteerschließungsstraße/-wege werden, in unterschiedlichen Breiten tragfähig ausgebaut und erhalten eine befestigte Oberfläche aus Bitumen.

Der lichte Raum des Straßenquerschnittes setzt sich aus den Verkehrs- und Sicherheitsräumen zusammen.

Der seitliche Sicherheitsraum für Kraftfahrzeugverkehr wird vom Rand des Verkehrsraumes aus zur Seite hin gemessen. Die notwendige Breite ist von der zulässigen Höchstgeschwindigkeit abhängig. Die Sicherheitsräume im Plangebiet sind gemäß RAS - Q für eine Höchstgeschwindigkeit von max. 50 km/h bemessen.

Die notwendige Breite des seitlichen Sicherheitsraumes beträgt danach mindestens 0,75 m. Dieses Maß kann neben Hochborden um 0,25 m unterschritten werden.

Im Rahmen der Erarbeitung des Vorhaben- und Erschließungsplanes geht die Planung davon aus, dass die Fahrbahn allgemein durch Hochbord > 6,0 cm begrenzt wird. Im Bereich der Grundstückszufahrten soll eine Bordabsenkung erfolgen.

Im Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird für den seitlichen Sicherheitsraum, basierend auf den Abstimmungen mit dem Straßenverkehrsamt des Landkreises Leipziger Land, eine Mindestbreite von 0,50 m festgesetzt.

Ruhender Verkehr

Für den ruhenden Verkehr im öffentlichen Bereich sind Flächen für insgesamt, mindestens 9 Parkplätze festgesetzt.

Ableitung des Regenwassers

Die Ableitung des Schmutz- und des Regenwassers in das öffentliche Mischwasser – Kanalnetz ist grundsätzlich durch die Einleitung in den Mischwassersammler Karlstraße DN 700/1050 gegeben.

Zur Ableitung des anfallenden Regenwassers wird in dem Plangebiet der 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes ein Regenwasserkanalssystem geschaffen.

Alle öffentlichen Verkehrsflächen werden, durch die Anordnung entsprechender Einläufe und notwendiger Anschlussleitungen, über das geplante Kanalnetz entwässert.

Straßenbeleuchtung

Grundsätzlich gilt, dass die Anordnung und die Art der Leuchten (Beleuchtungsstärke, Lichtfarbe) sich nach der verkehrlichen Bedeutung der Straße und nach gestalterischen Gesichtspunkten richten.

Für die technische Güte der Straßenbeleuchtung sind Leuchtdichte bzw. Beleuchtungsstärke auf den Verkehrsflächen, Gleichmäßigkeit der Ausleuchtung und Blendbegrenzung von wesentlicher Bedeutung.

Im Plangebiet werden die Leuchten so aufgestellt, dass der Abstand zwischen dem gefällten Lot der Außenkante der Leuchte, die am weitesten in Richtung Fahrbahn ragt, und der Außenkante des Bordes mindestens 0,75 m beträgt.

Für die Anordnung von Schaltkästen und Transformatoren gilt dieser Mindestabstand von 0,75 m ebenfalls.

Die Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs werden außerhalb der Verkehrsflächen und anbaufreien Zonen, in Anwendung des § 126 BauGB, überwiegend auf den privaten Baugrundstücken angebracht bzw. errichtet.

7. Grünordnung

Durch den Vorhabenträger werden bereits im Zuge der Herrichtung des Grundstückes, umfangreiche Entsiegelungsmaßnahmen durchgeführt.

Die Festsetzungen des bestehenden Grünordnungsplanes werden durch die nachfolgend aufgeführten grünordnerischen Festsetzungen, die Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind, aktualisiert.

Grünordnerische Festsetzungen

1. Freiflächen

Auf Stellplätzen und an Straßen sollen Bäume gepflanzt werden, die der folgenden Liste zu entnehmen sind. Auf den grün dargestellten Flächen ist außerdem eine Rasenfläche herzustellen.

Auswahlliste:

Bäume: Hochstamm, mind. 2x verpflanzt, StU 12-14cm, Baugrube mind. 1m x 1m x 1m

A / B	<i>Acer campestre</i> „Elsrijk“	Ahorn
	<i>Acer platanoides</i> „Columnare“	Ahorn
	<i>Carpinus betulus</i> „Fastigiata“	Buche
	<i>Crataegus</i> „Paul's Scarlet“	Rotdorn

C	<i>Acer platanoides</i> „Schwedleri“	Ahorn
	<i>Acer platanoides</i> „Emerald Queen“	Ahorn
	<i>Tilia cordata</i> „Greenspire“	Linde

Rasenansaat: Regelsaatgutmischung (RSM)

2. Nicht überbaute private Freiflächen

Weiterhin sind Nadelgehölze im Bereich der Straßenverkehrsflächen unzulässig. Ansonsten soll der Anteil an Nadelgehölzen auf den Einzelgrundstücken 30% nicht übersteigen.

Auswahlliste:

Bäume: Hochstamm, mind. 2x verpflanzt, StU 12-14cm, Baugrube mind. 1m x 1m x 1m

<i>Acer campestre</i> „Elsrijk“	Ahorn
<i>Acer platanoides</i> „Columnare“	Ahorn
<i>Acer platanoides</i> „Schwedleri“	Ahorn
<i>Acer platanoides</i> „Emerald Queen“	Ahorn
<i>Carpinus betulus</i> „Fastigiata“	Buche
<i>Crataegus</i> „Paul's Scarlet“	Rotdorn
<i>Crataegus</i> „Carrierei“	Weißdorn
<i>Sorbus aria</i>	Eberesche

Sträucher: mind. 2x verpflanzt, Höhe 60/100cm

<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Sambucus nigra</i>	Holunder
<i>Cornus sanguinea</i>	Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose

Zusätzlich Blütenesselze wie:

<i>Kolkwitzia amabilis</i>	Perlmutterstrauch
<i>Syringa vulgaris</i>	Flieder
<i>Amelanchier lamarckii</i>	Felsenbirne
<i>Ribes sanguineum</i>	Johannisbeere
<i>Forsythia</i>	Goldglöckchen
Rosa in Sorten	

3. Wegeflächen, Stellplätze, Garagen

Hauszugänge, Verbindungswege sowie Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszubauen (z.B. Rasenpflaster). Die Wände von Garagen, Stützkonstruktionen der Carports und fensterlose Wandflächen mit mehr als 10m Länge sind mit Rankgewächsen, wie *Parthenocissus* (Wildem Wein), *Hedera helix* (Efeu), *Lonicera* (Geißblatt), Kletterrosen usw. zu begrünen.

8. Bestehende Rechtsverhältnisse

Die Baugrundstücke des Planbereiches liegen innerhalb des Geltungsbereiches eines rechts-wirksamen Vorhaben- und Erschließungsplanes und sind Eigentum des Vorhabenträgers. Das Grundstück, auf dem die Verbindungsstraße zwischen dem Baugebiet und der Karlstraße liegt, befindet sich im Eigentum der Stadt Markranstädt.

9. Umweltverträglichkeit

Die Beschlüsse nach § 10 des Baugesetzbuchs über die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans begründen nicht die Zulässigkeit von Vorhaben im Sinne der Anlage zu § 3 des UVPG, so dass sich, wie bereits an anderer Stelle erwähnt, keine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich macht.

9.1 Bodenschutz

Bei der Durchführung von Baumaßnahmen sind folgend aufgeführte DIN - Vorschriften besonders zu beachten:

- DIN 18300 „Erdarbeiten“
- DIN 18915 „Bodenarbeiten“
- DIN 18920 „Schutz von Bäumen“

Die Bodenarbeiten werden aufgrund der bei Nässe zunehmenden Verdichtungsgefahr nach Möglichkeit bei trockener Witterung und mit Fahrzeugen geringsten Bodendrucks durchgeführt. Nicht zu bebauende Vegetationsflächen werden vom Baubetrieb freigehalten.

Nach § 202 BauGB wird Mutterboden in nutzbarem Zustand erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung geschützt. Humushaltiger Oberboden (Mutterboden) wird, soweit vorhanden, im Bereich der Baustellen zu Beginn der Baumaßnahmen getrennt vom Unterbodenabgeschoben und funktionserhaltend gesichert bzw. gelagert. Zwischenlager von Böden werden in Form von Trapezmieten angelegt. Zur Vermeidung von Verdichtungen, Vernässungen und Erosionen werden diese Mieten mit einer Höhe von 1,30 Metern möglichst im Schatten und abseits vom Baubetrieb angelegt.

Entsprechend § 5 Abs. 2 KrW-/AbfG wird Bodenaushub (stofflich) verwertet. Der Bodenaushub wird vorrangig am Entstehungsort wieder eingebaut bzw. einer sinnvollen Wiederverwertung zugeführt. Der Wiedereinbau des Bodenmaterials erfolgt entsprechend dem natürlichen Bodenprofil. Im Plangebiet nicht verwertbarer Bodenaushub wird anderweitig gemäß § 5 KrW-/AbfG einer stofflichen Verwertung zugeführt. Eine Ablagerung zur Beseitigung ist gemäß § 2 Abs. 5 Sächs ABG nicht vorgesehen. Die gilt auch für Abbruchabfälle, welche vor einer Verwertung einer Recyclingablage zugeführt werden. Bauabfälle und Bauschutt werden nicht als An- und Auffüllmaterial für Mulden, Baugruben und andere Hohlformen genutzt (§12 Bod Sch V).

10. Auswirkungen der Planung

Erschließung

Der Planbereich der 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist ungenügend erschlossen.

Die erstmalige Herstellung der öffentlichen zum Anbau bestimmten Straßen, Wege und Plätze mit Anschluss an das vorhandene Straßennetz, einschließlich der Einrichtungen für ihre Entwässerung und ihre Beleuchtung ist erforderlich.

Die Anbindung der einzelnen Baugrundstücke an die vorhandenen, zentralen Ver- und Entsorgungssysteme von Wasser, Abwasser und Energie muss ebenfalls erstmalig erfolgen.

10.1 Verkehrstechnische Erschließung

Die innere verkehrstechnische Gebietserschließung erfolgt über die Planstraße B, die jeweils an ihrem Beginn und Ende in die Planstraße A mündet.

Die Fahrbahn der Planstraße B, deren Oberfläche aus einer Bitumendeckschicht besteht, ist 4,75 m breit. An die Fahrbahn, die allgemein durch Hochborde begrenzt wird, schließt sich beiderseitig eine 0,50 m breite anbaufreie Zone an. Diese anbaufreie Zone ist von Hindernissen und jeglicher Bebauung frei zu halten.

Die Verkehrsanbindung des Plangebiets an das vorhandene Straßennetz erfolgt durch die neue Planstraße A. Die Planstraße A schließt unmittelbar an die Erschließungsstraße des 1. Bauabschnitts des V + E – Planes an, die direkt in die Karlstraße einmündet.

Die Fahrbahn der Planstraße A, deren Oberfläche ebenfalls aus einer Bitumendeckschicht besteht, ist 5,50 m breit und wird ebenfalls allgemein durch Hochborde begrenzt.

Das gesamte Plangebiet soll als verkehrsberuhigte Zone entwickelt werden. Die Geschwindigkeit soll im Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf max. 30 km/h bzw. auf Schrittgeschwindigkeit begrenzt werden.

10.2 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser, Gas und Strom, sowie die Entsorgung von Schmutz- und Regenwasser erfolgt durch die Erweiterung und den Ausbau der vorhandenen Ver- und Entsorgungsnetze.

Die Anschlusspunkte für die einzelnen Medien wurden bereits bei der Realisierung der Bebauung des Mischgebietes benannt und abgestimmt.

10.2.1 Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung des Plangebietes erfolgt ausgehend von der Trinkwasserleitung DN 150 GGG, die entlang der Planstraße A bis in Höhe Einkaufsmarkt verlegt worden ist. Es ist vorgesehen diese vorhandene Trinkwasserleitung bis zur 1. Einmündung der Planstraße B zu verlängern und von dort aus bis zur 2. Einmündung der Planstraße B als Trinkwasserleitung DN 100 GGG weitergeführt.

Für die innere Erschließung ist eine Trinkwasserleitung DN 100 als Ringschluss entlang der Planstraße B vorgesehen.

Die Leitungsführung wird in Abhängigkeit von der Parzellierung der Baugrundstücke derartig geplant, dass jedes Grundstück eine eigene Anschlussleitung mit nachfolgender Zählstelle erhält. Die Anschlussleitungen werden geradlinig, rechtwinklig und auf kürzestem Weg von den Grundstücksgrenzen zu den Gebäuden herangeführt.

10.2.2 Löschwasserversorgung

Zur Sicherstellung einer ausreichenden Löschwasserversorgung ist eine Wassermenge von mindestens 48 m³/h für eine Versorgungsdauer von mindestens 2 Stunden erforderlich. Der Fließdruck bei Hydranten sollte ca. 3,0 bar betragen und darf bei maximaler Löschwasserentnahme 1,5 bar nicht unterschreiten.

Gemäß Stellungnahme der Kommunalen Wasserwerk Leipzig GmbH, sind nach erfolgter Erschließung 48 m³/h Wasser aus dem öffentlichen Versorgungsnetz für die Löschwasserversorgung lieferbar.

10.2.3 Schmutzwasserentsorgung

Die Ableitung des Schmutz- und des Regenwassers in das öffentliche Mischwasser – Kanalnetz ist grundsätzlich durch die Einleitung in den Mischwassersammler Karlstraße DN 700/1050 gegeben.

Innerhalb des Bebauungsgebietes wird ein Schmutzwasserkanalsystem aus KG – Rohrleitungen und zugehörigen Schächten errichtet. Das Schmutzwasserkanalsystem soll über die vorhandene Mischwasserleitung (s. h. Erschließungsplan) an den Mischwassersammler Karlstraße DN 700/1050 angebunden werden.

10.2.4 Regenwasserableitung

Aufgrund der vorliegenden Bodenkennwerte und der langläufigen Erfahrungen des Versorgungsunternehmens werden die örtlichen Verhältnisse bezüglich der Möglichkeit der Versickerung von Regenwasser auf den Grundstücken als kritisch angesehen.

Die Regenentwässerung der Grundstücke, Wege und Plätze soll deshalb so erfolgen, dass das anfallende Niederschlagswasser über einen Mischwasserkanal in das vorhandene Kanalsystem eingeleitet wird.

Die Regenwasserableitung ist, auf Grund der hydraulischen Auslastung des vorhandenen Abwassernetzes, nur in gedrosselter Form möglich. Gemäß der Stellungnahme der Kommunalen Wasserwerke Leipzig GmbH ist die Ableitmenge nach Rückhaltung auf 50 l/s zu begrenzen.

Zur Ableitung des anfallenden Regenwassers wird in dem Plangebiet der 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes ein Regenwasserkanalsystem geschaffen. Dieses Kanalsystem besteht aus den zur ordnungsgemäßen Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers erforderlichen Leitungen und Schächten und dem, für die Regenwasserrückhaltung erforderlichen, Rückhaltekanal.

Die Bemessung des Rückhalterauges erfolgt gemäß dem ATV - DVWK – Regelwerk (Arbeitsblatt ATV-DVWK-A 117). Bei der im Plangebiet anfallenden Regenwassermenge macht sich, bei Berücksichtigung aller Einflussfaktoren, ein zu schaffendes Rückhaltevolumen von ca. 52,35 m³ erforderlich.

Wird für den Regenwasserkanal DN 300 ein planmäßiger Einstau mit angerechnet, verbleibt für den Rückhaltekanal ein Volumen von 37,5 m³. Bei Einbau eines Betonrohres DN 800 in einer Länge von 75 m wird dieses Rückstauvolumen erreicht.

Die exakte bedarfsgerechte Dimensionierung der Hauptstränge der Entwässerungsleitungen und die Schaffung der kontrollierten, begrenzten Regenwassereinleitung in den Anschlusskanal wird, in Abstimmung mit den Vorgaben, Bedingungen und Auflagen der Kommunalen Wasserwerke Leipzig GmbH, im Rahmen der Ausführung der Erschließungsplanung vorgenommen.

10.2.5 Gasversorgung

Die MITGAS Mitteldeutsche Gasversorgung GmbH unterhält im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Umgebung Gasmittel- und Gasniederdruckleitungen.

Die Versorgung des Plangebietes mit Erdgas ist vom Versorgungssystem Karlstraße/Planstraße A aus möglich.

10.2.6 Versorgung mit Elektroenergie

Die **envia** Mitteldeutsche Energie AG betreibt im Bebauungsgebiet Verteilungsanlagen des Mittel- und Niederspannungsnetzes.

Für die Einleitung von Maßnahmen hinsichtlich Planung und Errichtung des Versorgungsnetzes und ggf. notwendiger Umverlegungen werden durch den Vorhabenträger die erforderlichen Anträge gestellt.

Der Aufbau des inneren Versorgungsnetzes der **envia** Mitteldeutsche Energie AG erfolgt auf der Grundlage der Bedarfsanmeldung.

Für die geplanten Trassen der **envia** Mitteldeutsche Energie AG werden im öffentlichen Verkehrsraum Trassenbreiten von 0,80 m bereit gehalten.

Zur Versorgung des Baugebietes ist die Errichtung einer Transformatorenstation erforderlich. Im Bebauungsplan ist deshalb, unter Verwendung des Planzeichens – Nr. 7 der Planzeichenverordnung (Planz V 90), eine Fläche von ca. 4,5 m x 4,5 m für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Elektrizität“ festgesetzt worden.

10.2.7 Telekommunikationsanlagen

Im Planbereich befinden sich unterirdische Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG. In allen Straßen bzw. Gehwegen werden geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,50 m für die Unterbringung der TK – Linien gemäß DIN 1998 vorgesehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe hier u. a. Abschnitt 3 zu beachten.

10.3 Altlasten

Die ehemalige Eisengießerei Hirzel befindet sich im Geltungsbereich der 1. Änderung des Vorhaben und Erschließungsplanes „Am Hirzelplatz“. Gemäß Sächsischem Altlastenkataster „SALKA“ ist die Gießereifläche unter dem Aktenzeichen AKZ: 79 200 956, als altlastverdächtige Fläche registriert.

Für den Abbruch des ehemaligen Gießereigebäudes und mehrerer Nebengebäude wurde am 24.09.2002 die Abbruchgenehmigung AKZ: W0200097 erteilt.

Im Jahr 2003 erfolgte der Abbruch, wobei die Zwickauer Umweltlabor und Analytik GmbH die baubegleitenden, analytischen Untersuchungen vorgenommen hat. Für diese Untersuchungen liegt ein Abschlußbericht vor.

Während der Abbrucharbeiten wurde die Entscheidung getroffen, den Betonfußboden einschließlich Gussasphaltbelag am Standort zu belassen - hierzu erforderliche Untersuchungen und Abstimmungen mit Behörden wurden durchgeführt.

Als vorbereitende Maßnahme zur Realisierung der Erschließungs- und Bebauungsabsichten ist die Fortsetzung der Abbrucharbeiten erforderlich.

Die Abbrucharbeiten werden durch orientierende, analytische Untersuchungen, hinsichtlich dem Vorhandensein möglicher vorhandener bodenbelastender Schadstoffe in Verbindung mit der geplanten Wohnnutzung, begleitet.

10.4 Bodenordnung

Die Grundstücksfläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist Eigentum des Vorhabenträgers. Für die Realisierung des Vorhabens ist kein zusätzlicher Grunderwerb erforderlich. Die Einleitung eines förmlichen Umlegungsverfahrens nicht notwendig.

11. Finanzierung

Es fallen keine durch den kommunalen Haushalt zu tragenden Erschließungskosten an, da die Erschließung, gemäß § 124 Baugesetzbuch an einen Erschließungsträger übertragen wird.

Osterburg, den 02.05.2006


.....
Entwurfsbearbeiter

1 Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften

1.1 Biotoptypenbeschreibung und Bewertung

Als Anlage zum Grünordnungsplan des Vorhaben- und Erschließungsplanes Markranstädt „Am Hirzelplatz“ (zuletzt geändert am 10.08.1995) wird eine aktuelle Biotoptypenbeschreibung und Bewertung sowie eine kartographische Darstellung beigelegt.

Code	Biotoptypenbeschreibung	Bewertung
4 2 100	<u>Ruderalflur trocken-frisch</u> - gräserdominierte grünlandähnliche Fläche mit Ruderalisierungszeigern, ungenutzt	4
4 2 1004/ga	<u>Ruderalflur trocken-frisch mit Gehölzaufwuchs</u> - verdichtete, aber unversiegelte Fläche mit Ruderalpflanzen bestanden, teilweise Gehölzaufwuchs (<i>Sambucus nigra</i> , <i>Acer platanoides</i> etc.)	4
6 1 300	<u>Baumgruppe, Laubreinbestand</u> - durch Sukzession entstandene Baumgruppe (<i>Betula pendula</i> , <i>Acer</i> , <i>pseudoplatanus</i> , <i>Fraxinus excelsior</i> etc.)	3
6 5 300	<u>Sonstige Hecke</u> - ca. 8m breiter Baumbestand mit Strauchbewuchs (<i>Betula pendula</i> , <i>Acer platanoides</i> , <i>Acer pseudoplatanus</i> , <i>Fraxinus excelsior</i> , <i>Tilia cordata</i> , <i>Acer campestre</i> , <i>Malus domestica</i> , <i>Sambucus nigra</i> , <i>Rubus spec.</i> etc.)	3
6 6 100	<u>Trockengebüsch</u> - ggf. ehemaliger Kleingarten; mit Gehölzen bestanden, die von <i>Calystegia sepium</i> überwuchert sind	3
9 3 100	<u>Industriegebiet (Stromhäuschen)</u> - nicht mehr genutzt	5
9 1 1003/ru	<u>Industriegebiet mit ruderalem Saum</u> - nicht mehr genutzte Eisengießerei; am Rand Ruderalisierungszeiger	5
9 4 800	<u>Gartenbrache</u> - ehemaliger Kleingarten mit Obstgehölzen, <i>Betula pendula</i> , <i>Sambucus nigra</i> , <i>Acer platanoides</i> etc.	3
9 5 130/s	<u>Sonstige Straße</u> - vollversiegelte Straße vom Hirzelplatz kommend	5
9 5 220	<u>Sonstige versiegelte Plätze</u> - Betonplatten des Vorplatzes eines ehemaligen Industriegebietes	5
9 5 140/w	<u>Wirtschaftsweg</u> - unversiegelter Zufahrtsweg zu einer Kleingartenanlage	5
9 5 240	<u>Garagenanlagen</u> - ehemalige Garagen	5
9 6 340	<u>Sonstige Aufschüttungen</u> - auf gesamten Gelände mehrere Aufschüttungen (Aushub, Schutt etc.), die mittlerweile mit Ruderalfluren und Gehölzen bestanden sind (<i>Acer pseudoplatanus</i> , <i>Fraxinus excelsior</i> , <i>Betula pendula</i> , <i>Robinia pseudoacacia</i> , <i>Rosa canina</i> , <i>Sambucus nigra</i> etc.)	4

Die Biotoptypen wurden im Mai 2005 nach dem sächsischen Biotoptypenschlüssel erfasst. In der Anlage ist außerdem eine Karte mit der Darstellung der Biotoptypen zu finden.

Alle Biotoptypen werden nach ihrer Funktion bei der Bewahrung heimischer Arten und Lebensgemeinschaften in solche sehr hoher (1), hoher (2), mittlerer (3), geringer (4) und sehr geringer (5) ökologischer Wertstufe eingeteilt. In diese Bewertung fließen außerdem Seltenheit/Schutz, Naturnähe und Regenerierbarkeit/Entwicklungsdauer mit ein.

(1) Biotope sehr hoher Wertstufe sind solche mit einer herausragenden Funktion bei der Bewahrung einheimischer Arten und Lebensgemeinschaften. Sie enthalten eine Reihe von

Pflanzen- und Tierarten der Roten Listen des jeweiligen Bundeslandes bzw. der Bundesrepublik Deutschland sowie andere regional und überregional seltene Arten und sind außerdem i. d. R. nur in längeren Zeiträumen wieder herstellbar.

(2) Biotope hoher Wertstufe sind solche mit einer wichtigen Funktion bei der Bewahrung einheimischer Arten und Lebensgemeinschaften. Sie können Pflanzen- und Tierarten der Roten Listen des jeweiligen Bundeslandes bzw. der Bundesrepublik Deutschland sowie weitere regional seltene Arten enthalten.

(3) Biotope mittlerer Wertstufe sind allgemein zu erhaltende und zu fördernde Lebensräume, die u.a. eine wichtige Funktion im Biotopverbund haben können. Sie sind i.d.R. in mittleren Zeiträumen wieder herstellbar.

(4) Biotope geringer Wertstufe sind stark anthropogen überformte oder durch den Menschen geschaffene (auch technische) Lebensräume mit einem nur geringen Potential für seltene und / oder gefährdete Arten.

(5) Biotope sehr geringer Wertstufe sind ausschließlich durch den Menschen geschaffene (auch technische) Lebensräume mit einem sehr geringen Potential für seltene und / oder gefährdete Arten.

1.2 Vorkommen schützenswerter Tiere und Pflanzen

Das Untersuchungsgebiet ist stark anthropogen überprägt. Biotoptypen hoher und sehr hoher Wertigkeit sind nicht vorhanden. Demzufolge ist die Habitateignung für besonders schützenswerte Arten nicht gegeben.

Die noch vorhandenen Fabrikrui­nen wurden hinsichtlich potenzieller Habitateignung für Gebäude bewohnende Tiere geprüft. Die Nutzung der Gebäude als Winterquartiere für Fledermäuse ist auszuschließen, da aufgrund der großen offenen Tore die Frostsicherheit nicht garantiert ist. Generell sind die Ruinen auch sehr zugig. Außerdem lässt die Lage des Gebietes innerhalb einer Stadtsiedlung (Wohnbebauung und Kleingartenanlagen) darauf schließen, dass Lärmbelästigungen auftreten. Hinweise darauf geben auch hinterlassene Müllab­lagerungen in den Gebäuden.

2 Grünordnung

2.1 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Das Ausmaß der Eingriffe in die Biotopstruktur kann annähernd durch den Vergleich der vorgesehenen Nutzungsänderungen und der dort ausgeprägten Lebensräume ermittelt werden. Zum Ausgleich der Eingriffe sind die in Anspruch genommenen Flächen und deren Bedeutung als Lebensraum heranzuziehen. Diese Betrachtungsweise schließt biotische und abiotische Schutzgüter ein.

Durch die ehemalige Nutzung des Untersuchungsgebietes ist ein Großteil der Flächen bereits versiegelt. Im Zuge der geplanten Wohnbebauung werden diese Flächen entsiegelt und anschließend lediglich ein Teil der ehemaligen Versiegelungsfläche wieder bebaut.

- Vorhandene Versiegelung, die wieder versiegelt werden soll: ca. 4.400 m²
- Vorhandene Versiegelung, die entsiegelt werden soll: ca. 7.300 m²
- z.Z. nicht versiegelte Fläche, die versiegelt werden soll: ca. 1.300 m²
- z.Z. nicht versiegelte Fläche, die nicht versiegelt werden soll: ca. 2.900 m²

Bewertung und Schlussfolgerungen:

Nach Umsetzung des Bebauungsvorschlages entstehen ca. 5.700 m² versiegelte Fläche, wogegen zur Zeit ca. 11.700 m² der Fläche versiegelt sind.

Zur Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft, durch Versiegelung, werden demzufolge keine weiteren Flächen benötigt. Alle in den grünordnerischen Festsetzungen aufgeführten Maßnahmen (Pflanzung von 8 Bäumen, die Festlegung bestimmter Pflanzlisten für Anpflanzungen auf den nicht Überbauten privaten Freiflächen innerhalb der Einzelgrundstücke und im Bereich der Straßenverkehrsflächen, sowie Begrünung der Wände von Garagen, Stützkonstruktionen der Carports und fensterlosen Wandflächen mit mehr als 10 m Länge mit Rankgewächsen) dienen der Aufwertung des Stadtbildes.

Die Schaffung von Planstraßen und Stellplätzen ist auf den erforderlichen Mindestumfang begrenzt. Die Versiegelung der Wohnbebauung wird durch die Grundflächenzahl von 0,4 ebenfalls auf ein funktionsbedingtes Mindestmaß reduziert. Die verbleibenden Flächen werden Grünflächen bzw. gärtnerisch genutzte unversiegelte Flächen sein. Im Rahmen der Errichtung des Wohngebietes „Am Hirzelplatz“ wird außerdem eine das Stadtbild störende alte Fabrikruipe entfernt, was positive Wirkungen auf die Wahrnehmung des Menschen hat.

2.2 Grünordnerische Festsetzungen

Zur Aufwertung des Stadtbildes und Erhöhung der Wertigkeit innerhalb des bestehenden Biotopverbundes sind Maßnahmen vorgesehen, welche in den Plan zum Vorhaben und Erschließungsplan „Am Hirzelplatz“ - 1. Änderung, als **grünordnerische Festsetzungen**, aufgenommen worden sind.

Zum einen sind die Anlage von Grünflächen und Baumpflanzungen im Straßenraum und auf Stellplätzen vorgesehen. Auf Fläche A sollen drei, Fläche B zwei und Fläche C drei Bäume aus der angegebenen Liste gepflanzt werden. Andererseits sollen auf den nicht überbauten privaten Freiflächen innerhalb der Einzelgrundstücke nur Bäume und Sträucher gepflanzt werden, deren Arten und Qualitäten mit der Liste in den grünordnerischen Festsetzungen übereinstimmen. Weiterhin sind Nadelgehölze im Bereich der Straßenverkehrsflächen unzulässig. Ansonsten soll der Anteil an Nadelgehölzen 30% nicht übersteigen. Hauszugänge, Verbindungswege sowie Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszubauen (z.B. Rasenpflaster). Die Wände von Garagen, Stützkonstruktionen der Carports und fensterlose Wandflächen mit mehr als 10m Länge sind mit Rankgewächsen zu begrünen.

Durch die vorgeschlagenen Maßnahmen wird ein Beitrag zur Durchlüftung und Verbesserung des Kleinklimas geleistet, Habitate für verschiedene Arten werden geschaffen und die ästhetische Wirkung der neuen Bebauung wird verbessert.

Der Eingriff in Natur und Landschaft kann damit als ausgeglichen betrachtet werden.

EINGRIFFS- + AUSGLEICHS – BEWERTUNGSRAHMEN

BIOTOPTYPEN	WERTFAKTOR
1. Versiegelte Flächen	0,0
2. wassergebundene Decke	0,1
3. Begrünte Dachflächen, Rasengitterflächen übererdete Tiefgarage	0,2
4. Intensiv bewirtschaftete Ackerflächen / Rebflächen	0,3
5. Intensive Ackerfläche / Rebfläche mit Wildkräutern	0,8
6. Gartenflächen, private Grünflächen in Industrie- und Gewerbegebieten	0,3
7. Gartenflächen, private Grünflächen in Misch- und Wohngebieten (Hausgärten)	0,4
8. Kleingartenanlagen	0,4
9. Öffentliche Grünfläche	0,5
10. Öffentliche Grünfläche, Parkanlagen mit altem Baumbestand extensiver Pflege und Nutzung, Erholungswald	0,8
11. Flächen mit Festsetzungen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (gem. § 9/1, Ziff. 20 + 25 Baugesetzbuch)	0,6
12. Intensive Grünlandnutzung	0,4
13. Extensive Grünlandnutzung	0,7
14. Baumschulen, Obstplantagen	0,4
15. Streuobstwiesen	0,9
16. Brachflächen / Sukzessionflächen soweit nicht Ziffer 24	0,7
17. Naturnaher Wald mit Unterwuchs	0,9
18. Laubmischwald, Laub-Nadel-Mischwald	0,8
19. Nadelwald	0,5
20. Feldgehölze / Hecken / stufige Waldränder	0,7
21. Einzelbäume, Baumgruppen, Alleen, Flächenwert: Bäume I. Ordnung – Krone 10m je 80 m ² Bäume II. Ordnung – Krone 5m je 20 m ²	0,8
22. Unbelastete Gewässer mit Ufersaum	0,8
23. Fischereilich genutzte Teiche, Freizeitgewässer	0,4
24. Biotoptypen nach § 24 LPflG (z.B. Röhricht, hochstaudenreiche Feuchtwiesen, Bruchwälder, Dünen, Trockenrasen, Ufersäume,...)	1,0



Lagesystem: G.K. RD 83 (Gauß-Krüger)
Höhensystem: NN

LEGENDE		
----- Grenze des Untersuchungsraumes		
Biototypen		
Grünland, Ruderalflur		
	4 2 100	Ruderalflur, trocken/ frisch
	4 2 100 4/ga	Ruderalflur, trocken/ frisch mit Gehölzaufwuchs
Baumgruppen, Hecken, Gebüsche		
	6 1 300	Baumgruppe, Laubreinbestand
	6 5 300	Sonstige Hecken
	6 6 100	Trockengebüsch
Siedlung, Infrastruktur, Grünflächen		
	9 3 100	Industriegebiet
	9 3 100 3/ru	Industriegebiet, mit ruderalem Saum
	9 4 800	Gartenbrache
	9 5 140/w	Sonstige Straße
	9 5 220	Sonstige versiegelte Plätze
	9 5 240	Garagenanlage
	9 6 340	Sonstige Aufschüttungen

Stadt Markranstädt

Projekt - Nr.
Planungsphase:
CAD-Datei: Biototypen.dwg

Gezeichnet: Gründel

Bearbeitet: Simon

Geprüft:

Ersatz für:

Ersetzt durch:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
mit
Vorhaben und Erschließungsplan
"AM HIRZELPLATZ" 1. ÄNDERUNG

Anlage zum
Grünordnungsplan Markranstädt

Biotoptypenkartierung		Maßstab 1: 1 000	Blattgröße 62cm x 42cm	Anlage - Nr. 1
Aufgestellt : Hohenberg-Krusemark, Juni 2005		geprüft und freigegeben: Osterburg, Juli 2005		
Stadt und Land Planungsgesellschaft mbH Hauptstraße 36 39596 Hohenberg-Krusemark Telefon (039394) 91 200		 PEG PLANUNGS- UND ENTWICKLUNGSGESELLSCHAFT OSTERBURG MBH BISMARKER STRASSE 7 39606 OSTERBURG TEL: 03937 / 250673		

