

Inhalt:

1. Anlaß der Planaufstellung
2. Aufgaben des Bebauungsplanes
3. Städtebauliche Konzeption
 - 3.1 Lage
 - 3.2 Topographie
 - 3.3 Vorhandene Nutzung
 - 3.4 Eigentumsverhältnisse
 - 3.5 Verkehrserschließung
 - 3.6 Stadttechnische Erschließung
 - 3.7 Kontaminierung
 - 3.8 Baubeschränkungen
4. Planungsvorgaben Auftraggeber
 - 4.1 Einordnung nach Baunutzungsverordnung
 - 4.2 Baumassen
 - 4.3 Verkehrserschließung
 - 4.4 Bebauungsstruktur
5. Planungsziele
 - 5.1 Grundhaltung
 - 5.2 Straßenerschließung - Struktur
 - 5.3 Baukörper, Dachform
 - 5.4 Gestalterische Einheit äußeres Erscheinungsbild
 - 5.4.1 Hochbau
 - 5.4.2 Freiflächen
 - 5.5 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
 - 5.6 Baukörperanordnung
 - 5.6.1 Anordnung der Baukörper an einer Baulinie im öffentl. Straßenbereich
 - 5.6.2 Reihenhäuser
 - 5.7 Stadttechnische Versorgung
6. PKW Stellplätze
 - 6.1 Stellplätze für Wohnhäuser
 - 6.2 Stellplätze für Besucher
7. Öffentliche Freiflächen und Wege
8. Kennzahlen
9. Kosten

1. Anlaß der Planaufstellung:

Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 20.03.1991 zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gebiet, das

- im Norden durch Hochwasserwall und Kleingartensparte,
- im Osten durch vorh. Einfamilienhausbebauung Kirschberg,
- im Süden durch die Saarstraße und
- im Westen durch den Waldstreifen an der Kleingartenanlage Sonnenschein begrenzt wird.

2. Aufgaben des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan hat als verbindlicher Bauleitplan die Aufgabe solche planungsrechtliche Voraussetzungen zu schaffen, die gewährleisten, daß die bauliche oder sonstige Nutzung der Grundstücke in seinem Geltungsbereich im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung langfristig erfolgt. Dabei sollen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen werden. Der Bebauungsplan ist darüber hinaus auch Grundlage für weitere Maßnahmen zur Sicherung und Durchführung der Planung nach den Vorschriften des Bundesbaugesetzes. Ein Bebauungsplan ist aufzustellen, sobald und soweit er für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Der Bebauungsplan Nr. 105 entspricht den Zielsetzungen des in Arbeit befindlichen Flächennutzungsplanes; er ist aus ihm entwickelt worden.

Der Bebauungsplan ist entsprechend der Zielstellung der Stadt so aufgebaut, daß eine Realisierung der Bebauung durch einzelne Grundstückseigentümer und Bauherren / Architekten geordnet möglich wird und ein kostengünstiges Bauen ohne Bauträger erreicht wird.

3. Städtebauliche Konzeption

3.1 Lage:

Das Planungsgebiet liegt am Westrand des Stadtteils Dessau-Ziebigk unmittelbar an der Wohnhaussiedlung Kirschberg. Es grenzt an Waldstücke, deren Wege direkte Verbindungen zum Kühnauer Park und zur Elbaue haben. Die gesamte Umgebung des Gebietes ist Bestandteil der Zone III des

Biosphärenreservates "Mittlere Elbe"

und des

Denkmalschutzgebietes "Dessau-Wörlitzer- Kulturlandschaft".

3.2 Topographie:

Das Planungsgebiet liegt in zwei Ebenen. Der nördliche Teil mit ca 2/3 der Fläche liegt ca 2,0 m höher als der südliche Teil in Straßenhöhe Saarstraße. Die nördliche Fläche ist eben, die südliche leicht gewellt. Die geplante Bebauung geht von einem weitestgehenden Belassen dieser Höhenverhältnisse aus. Die Grundstücke an dem 2 m - Höhengsprung werden in der vorh. Höhe belassen, jediglich die Straße A wird im Höhenausgleich geführt und die Grundstücksgrenzen und Grenzbebauungen von Garagen werden durch Stützmauern angepaßt. Die leichten Bodenwellen werden ausgeglichen.

3.3 Vorhandene Nutzung:

Die gesamte Fläche wird heute als Acker genutzt. Nur der nördlichste Streifen und zwei Parzellen am Westrand bestehen aus Gartenland.

3.4 Eigentumsverhältnisse:

Die Grundstücke im Planungsgebiet sind z. T. in kommunalem und z. T. in Privatbesitz. Ein Umlegungsverfahren ist eingeleitet.

3.5 Verkehrserschließung:

Für die verkehrliche Anbindung sind die Anbindung an die heute vorh. vorhandenen Sackgassen der Westseite Straße "Kirschberg" und im Norden die Anbindung an die Isarstraße herzustellen. Die Anbindung an die Saarstraße im Süden ist herzustellen.

3.6 Stadttechnische Erschließung:

Die vorh. Nachbarbebauung ist stadttechnisch versorgt durch

- Anschluß an das städtische Abwassernetz
- Anschluß an Stadtwasser
- Elektroversorgung über Freileitungen und Kabel
- Fernmeldeanlagen
- Straßenbeleuchtung über Freileitungen
- Anschluß an das städtische Gasnetz
- Telekom. über priv. Einzelanlagen

3.7 Kontaminierung:

Eine Kontaminierung des Bodens durch Düngungen der Landwirtschaft ist nicht auszuschließen.

Im Südteil des Planungsgebietes befindet sich eine ehemalige Kiesgrube, deren Verfüllung mit Schutt, Asche u.ä. angenommen werden muß (Altlasten).

Eine Gefährdung geht laut Gutachten zur Altlastgefährdungsabschätzung (Stand Febr. 95) von dieser Fläche nicht aus.

3.8 Baubeschränkungen:

Baumbestand:

- Einzelbaum Eiche Nordstreifen / Wall
- Einzelbaum Nuß neben Behelfsheim Flurstück 1269
- Baum- und Gesträuchergruppe Nordrand Flurstück 1244 am Höhengsprung Gelände
- Stäuchergruppen am Ostrand Flurstück 1244

Leitungsbestand:

- Freileitung Elektro das Gebiet mittig querend
- Wasserstoffhochdruckleitung (Bitterfeld - Hydrierwerk Rodleben), 30 bar, Stahl, Durchmesser 90 mm, 4,0 m Mindestfreihaltebereich, einseitig 2,0 m das Gebiet querend 6,5m südlich der Südgrenze Flurstück 1269, in Flurstück 1070 knick mit Verlauf nach Norden, Havariebereiche Wirkung bis 300 m. Diese Leitung wird aus dem Bebauungsgebiet genommen und außerhalb des Gebietes umverlegt.

Maßstäblichkeit vorh. Bebauung:

- östlich angrenzende Wohnhaussiedlung der 20- 30 Jahre eingeschossig, unterkellert, Steildach als Satteldach ausgebaut ohne Kniestock, Sockelhöhe ca 0,8 m.

Hoher Grundwasserstand, beeinflusst durch Hochwasser der Mulde und Elbe. Unterkellerungen sind nach Aussagen eines hydrologischen Gutachten zum höchstmöglichen Grundwasserstand höhenmäßig zu bearbeiten. Vorh. Nachbarbebauung hat wasserfreie Keller.

Baugrund:

kiesig, sandig, mit Lehm- und Toneinschlüssen, oberflächlich Lehm, Tragfähigkeit durch hohe und wechselnde Grundwasserstände gemindert.

Trinkwasserschutzgebiet:

Das Baugebiet liegt in der Schutzzone III der Wasserfassung Großkühnau.

4. Planungsvorgaben Auftraggeber:

4.1 Einordnung nach Baunutzungsverordnung:

- Reines Wohngebiet (WR)

4.2 Baumassen:

- Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser

4.3 Verkehrserschließung:

- Anbindung an vorhandene Straßen

4.4 Bebauungsstruktur:

- Bereich mit Reihenhäusern als kosten- und flächensparendes Bauen,
- die Reihenhäuser am Westrand des Baugebietes bilden einen markanten Bebauungsabschluß. Als auflockerndes Element werden Doppelhäuser zwischen die Reihenhaustrakte gesetzt,
- Eine Anpassung der Baustrukturen an die benachbarte vorhandene Bebauung ist angestrebt,

5. Planungsziele:

5.1 Grundhaltung:

Die zur Verfügung stehende Baufläche stellt in ihrem nördlichen Teil (2/3 der Baufläche) eine Ergänzungsfläche zur vorhandenen Wohnsiedlungsbebauung dar. Dies wird besonders durch die heute abrupt endenden Sackgassen Kirschberg betont. Entsprechend dieser Situation wird versucht sich mit der Neuplanung an die Struktur des vorhandenen Straßennetzes anzupassen und die Maßstäblichkeit der vorh. Bebauung aufzunehmen.

5.2 Straßenerschließung:

- innere ringförmige Führung zwischen Saarstr. im Süden und Anbindung an die Isarstraße im Nordosten, die "kranzförmig" angeordneten Reihenhäuser sowie Einzel- und Doppelhäuser am Bebauungsrand erschließend, mit Schikaneneinbauten zur Begrenzung der Fahrgeschwindigkeiten,
- Querverbindungen als Weiterführung der vorh. Stichstraßen Straße Kirschberg zur Erschließung der Einzel- und Doppelhäuser.
- Stichstraße Straße E mit Wendeschleife für 3 achsige Müllfahrzeuge bis 10 m Länge/ 22 t, Außenwenderadius 10,2 m.
- Geh- und Radwege für die rückseitige Freiflächenerschließung der Reihenhäuser in Doppelnutzung Spazierwege.

5.3 Baukörper, Dachform:

Für die Neubebauung wird Eingeschossigkeit vorgegeben, die Dachform als geneigtes Dach, wahlweise Walm-, Krüppelwalm-, Zelt- oder Satteldach, ausgebaut, auch mit Kniestock (Drempel) ca 0,4 m Höhe möglich. Garagen wahlweise mit geneigten oder flachen Dächern in Anpassung an das jeweilige Wohnhaus. Giebel- und Traufstellung zur Straße.

5.4 Gestalterische Einheit äußeres Erscheinungsbild:

5.4.1 Hochbau:

1. Stufe:

- Gesamtbebauung: Eingeschossigkeit, Dachform geneigtes Dach, Harteindeckung,

Ziel: Durch diese Vorgaben für alle Gebäude des Planungsgebietes soll eine ruhige und geschlossen wirkende Gesamtbebauung erreicht werden. So werden damit z. B. aus dem Rahmen fallende Flachdachhäuser ausgeschlossen.

2. Stufe:

- Doppelhäuser, einschl. Garagen: Material, Farbgebung, Sockelhöhe, Geschoßhöhe, Firsthöhe, Maße,

Ziel: Hiermit soll erreicht werden, daß Doppelhäuser nicht wie zwei Einzelhäuser ohne gegenseitigen Bezug errichtet werden, sondern den Bauwilligen die gestalterische Einheit ihres Doppelhauses bewußt wird. Das bedeutet vorerst keine Einschränkung der eigentlichen Auswahl der Gestaltungsmittel für Bauteile des Gebäudes. Der Zwang liegt nur in der Gleichheit der Gestaltung der Bauteile.

3. Stufe:

- Haustrakte Reihenhäuser: Maße, Material und Farbgebung von Sockel, Außenwand, Außentüren, Dachgauben, Erker, Dachdeckung, Dachkasten, Ortgang, Schornsteinkopf, Sohlbänken, Sockelhöhe, Geschoßhöhe, Firsthöhe, Module Fenster- und Türformate, Eingangsbeleuchtung, Sichtblenden im Terrassenbereich, Terrassentiefe

Garagenbreiten (bei Garagen ohne Grenzbebauungszwang) und -längen in vorgegeb. Toleranzen

- Carports Reihenhäuser: Grundhaltung Form und konstruktives System, Raumhöhe, Bauwerkshöhe, Farbgebung, Breite und Länge in vorgegeb. Toleranzen,

Ziel: Hiermit soll erreicht werden, daß Reihenhäuser nicht wie beliebige Einzelhäuser ohne gegenseitigen Bezug errichtet werden, sondern den Bauwilligen die gestalterische Einheit ihres Reihenhaustraktes bewußt wird. Das bedeutet vorerst keine Einschränkung der eigentlichen Auswahl der Gestaltungsmittel für Bauteile des Gebäudes.

Der Zwang liegt nur in der Gleichheit der Gestaltung der Bauteile.

5.4.2 Freiflächen:

- Material, Farbhaltung und Höhe der Einfriedungen am öffentlichen Straßenraum,
- Müllkübelstellplätze hausweise,
- Verbot der Anordnung von zusätzlichen PKW Stellplätzen im Vorgartenbereich,
- wahlweise Einfriedung zwischen Wohngrundstücken,
- wenn Einfriedung zwischen Wohngrundstücken, dann bei Material, Farbhaltung und Höhe (Sichtblenden),

Die Festlegungen des Bebauungsplanes zu Freiflächenelementen sichern diese oben erwähnten Zielsetzungen zu deren geordneter Gestaltung.

5.5 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen:

- Krummhalsgraben: behutsame Pflegemaßnahmen am Gewässer mit der Zielstellung, ein Laichgewässer für den Moorfrosch zu erhalten,
- Auslichtung des Unterholzes um das Gewässer, sowie im nördlichen Bereich des Fußweges,
- Pflegemaßnahmen am Steinsitz im Norden des Gebietes,
- Fortführung der noch in Resten vorhandenen Alleepflanzungen entlang der Burgkühnauer Allee:
 - > nördlich der Straße als doppelreihige Lindenallee,
 - > südlich der Straße im Grünstreifen zwischen Fahrspur und Geh-/ Radweg eine Reihe Linden,
 - > am südlichen Rand des Geh-/ Radweges Obstbaumpflanzungen,

5.6 Baukörperanordnung:

5.6.1 Anordnung der Baukörper an einer Baulinie im öffentlichen Straßenbereich:

Mit der Festsetzung der Baulinie im Bereich der öffentlichen Straßen soll der dem Bebauungsplan zu grunde liegende Gestaltplan mit seinen straßenräumlichen Maßen baurechtlich gesichert werden.

5.6.2 Reihenhäuser:

- Blockbildung: Die Anzahl der Häuser eines Blockes wird bewußt nicht zu hoch gewählt, um eine maßstäbliche Gliederung der Bebauung zu erreichen und die Überschaubarkeit während der Bauausführung zu erleichtern.

5.7 Stadttechnische Versorgung/ Hausmüllentsorgung:

- Raumwärme : Erdgas (Städtisches Netz), Elektro
- Warmwasserbereitung: Erdgas (Städtisches Netz) und/ oder Elektro
- Elektroanschluß : Städtische Netze
- Wasser, Abwasser : Städtische Netze
- Regenentwässerung der Dachflächen:

Das anfallende Regenwasser hat auf den Grundstücken zu verbleiben.

Ausnahmsweise ist in wasserrechtlich begründeten Fällen ein Anschluß an die Kanalisation zulässig

- Telefon, Television: Verkabelung Netz Telekom
- Straßenbeleuchtung : Städtische Netze (Verkabelung)
- Müllentsorgung:
 Die Müllentsorgung erfolgt gegliedert:
 - Hausmüll unsortiert Abfallkübel je Haus auf eigenem Grundstück,
 - wahlweise: als Futtermittel verwertbare Abfälle je Haus auf eigenem Grundstück,
 Reihenhäuser: Standort und Baulichkeiten gleiche Ausführungsart je Trakt,
 - Ein zentraler Sammelplatz an Straße A in städtisch bereitgestellte Container, materialgetrennt (Werkstoffcontainer),

6. PKW Stellplätze:

6.1 Stellplätze für Wohnhäuser:

Stellplätze für PKW im Bereich der Wohnhäuser sind die Garagen und die Zufahrt vor den Garagen.

Das gilt für:

- Einzel-, Doppel- und Reiheneindhäuser. Reihemittelhäuser haben als PKW- Stellplätze Carports (Überdachungen). Die Anordnung der Carports erfolgt einheitlich im Vorgartenbereich, an der Grenze Straße/ Nachbar.

6.2 Stellplätze für Besucher:

- kleine Parkplätze im Bereich Erschließungsstraße Straße A.

7. Öffentliche Freiflächen und Wege:

- Planzgebot für Bäume:

- > im öffentlichen Bereich der PKW - und Containerstellplätze der Stichstraßen,
 - > öffentlicher Straßenraum, Straßen A u. B beidseitig in Pflanzstreifen,
 - > Straßen C, D und E Baumscheiben alternierend,
 - > Baumarten sind im Zuge der Straßenplanung mit dem Grünflächenamt abzustimmen,
 - > Erweiterung des vorhandenen öffentlichen Grünzuges am Westrand des Baugebietes durch die Anlage eines Buchen- und Ulmenhaines.
 - > Erhalt zweier Einzelbäume im Nordteil des Planungsgebietes (Eiche/Nuß),
 - > Einbindung des erforderlichen Anliegerweges hinter den Reihenhäusern in ein Gesamtwegesystem mit Anbindungen an die Fußwege der Straßen und an die Landschaft im Norden (Wall),
- ### - Gliederung des Wegesystems:
- > Weg 1 - 3 = Erschließung Reihenhäuser (Anliegerweg),
 - > Weg 4 = Fußweg für Spaziergänger,

- > Einbindung des erforderlichen Anliegerweges hinter den Reihenhäusern in ein Gesamtwegesystem mit Anbindung an die Fußwege der Straßen und an die Landschaft im Norden (Wall),
- Minimierung öffentliche Freiflächen und damit Reduzierung des Pflegeaufwandes für die Stadt.

8. Kennzahlen:

Bebauung (Grundlage unverbindlicher Gestaltplan):

- Anzahl Häuser gesamt ca.	:	102 Stck
davon Einzelhäuser	:	22 Stck
Doppelhäuser	:	50 Stck
Reihenhäuser	:	30 Stck
- Anzahl Einwohner: Belegungsfaktor ca 2,4 EW/Haus		
x 102 Häuser	:	ca 245 EW

Flächen:

- Gesamtfläche:	ca 6,5 ha
- Einwohnerdichte:	37,7 EW/ha

Ruhender Verkehr:

Jede Wohneinheit verfügt über eine Garage oder einen Carport,

Summe Garagen	:	76 Stck
Summe Carport	:	ca 30 Stck
Summe Stellplätze im öffentlichen Straßenraum	:	20 Stck
Summe Stellplätze auf privaten Grundstücken	:	76 Stck

Gesamt	:	202 Stck
Anzahl Stellplätze je Wohneinheit	:	2,0 Stck

Erschließungskosten Kirschberg

KOSTEN:

ca. Werte

Ifd. Nr.	Bau- maßnahme	Länge [m] / Stück	Breite [m]	Fläche [m ²]	DM/m DM/Stück.	Zwischen- summe
1	Straße A,B	657,00	5,50	3613,50	250,00	903.375,00 DM
2	Straße C, D, E	255,00	5,50	1402,50	220,00	308.550,00 DM
		24,00	24,00	576,00	220,00	126.720,00 DM
3	Stich	40,00	5,50	220,00	250,00	55.000,00 DM
4	Parken, CO	110,00	2,50	275,00	160,00	44.000,00 DM
5	Wirtsch. wege	554,00	3,50	1939,00	120,00	232.680,00 DM
6	Wege	62,00	3,50	217,00	120,00	26.040,00 DM
		100,00	1,50	150,00	100,00	15.000,00 DM
7	Fußwege					
	Straße A,B	657,00	3,00	1971,00	140,00	275.940,00 DM
	sonstige	400,00	3,00	1200,00	140,00	168.000,00 DM
8	Straßenbeleuch- tung	35,00	1,00	35,00	3000,00	105.000,00 DM
9	öff. Grünfläch.	0,00	0,00	3125,00	50,00	156.250,00 DM
10	Bäume	50,00	1,00	60,00	250,00	15.000,00 DM
11	Wasserleitung Durchmess. 150 mm Verstärkung alte Leitung Saarstr.					780.000,00 DM 100.000,00 DM
12	Abwasser * Mischsystem					1.120.000,00 DM
13	Elektro * Erschließung * Hausanschlüsse * Umverleg. MS * Umverleg. vorh. Freileitg.					125.000,00 DM 155.000,00 DM 47.000,00 DM 17.000,00 DM
14	Gas * Erschließung * Hausanschlüsse					230.000,00 DM 189.000,00 DM
15	Fernmelde					0,00 DM
16	Baufeldfreimachung * H ₂ -Umverlegung					100.000,00 DM
Erschließung Netto-Baukosten						5.294.555,00 DM
Nebenkosten 15 %						794.183,00 DM
Gesamt Netto						6.088.738,00 DM
MWst 15 %						913.311,00 DM
Gesamt Brutto						7.002.049,00 DM

2.1.1. Erschließungskosten Netto nach BauGB ohne Planungskosten	2.991.555,00 DM
2.1.2. Erschließungskosten Brutto nach BauGB mit Planungskosten	3.956.331,00 DM
2.1.3. Erschließungskosten Ver- und Entsorgung Netto ohne Planungskosten	2.303.331,00 DM
2.1.4. Erschließungskosten Ver- und Entsorgung Brutto mit Planungskosten	3.045.718,00 DM
2.1.5. Erschließung Netto Baukosten 2.1.1. und 2.1.3.	5.294.555,00 DM
2.1.6. Erschließung Brutto Baukosten 2.1.2. und 2.1.4.	7.002.049,00 DM
Gesamtfläche B-Plan	71.000,00 m ²
davon öffentliche Erschließungsfläche (= 20,4 %)	14.500,00 m ²
Baulandfläche	56.500,00 m ²
2.1.7. Erschließungskosten / m ²	
2.1.7.1 Erschließungskosten Brutto Gesamtfläche / m ²	90,27 DM
2.1.7.2 Gesamterschließungskosten / m ² Bauland	113,44 DM
2.1.7.3 Erschließungskosten / m ² Bauland bei 90 % Umlage der Erschließung nach BauGB (90 % von 2.1.2.) + 2.1.4. / 56.500 m ²	106,64 DM / m ²