

LAND SACHSEN - ANHALT

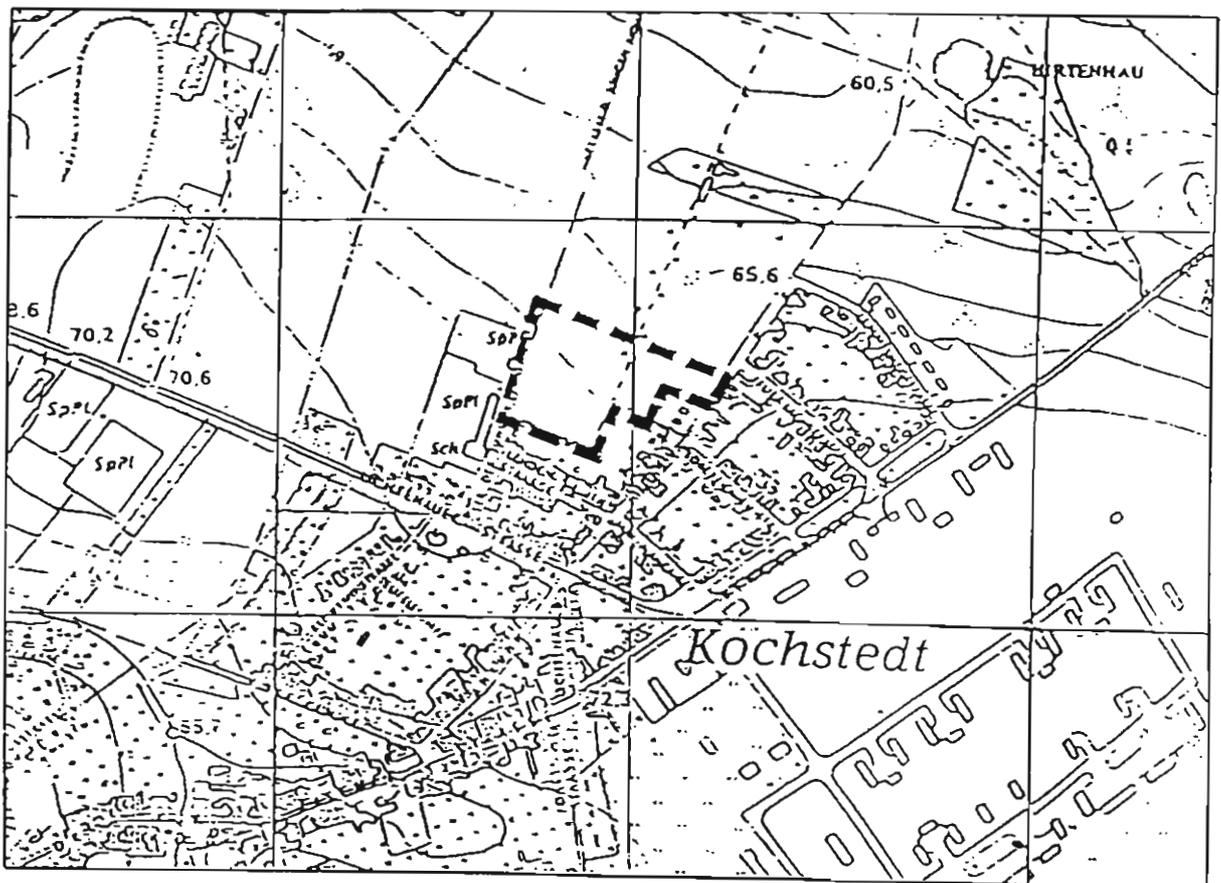


VORHABEN - UND ERSCHLIESSUNGSPLAN NR. 25

gemäß § 7 BauGB - Maßnahme G und örtliche Bauvorschrift gemäß § 87 BauOLSA

Wohnsiedlung Winklerstraße im Ortsteil Dessau - Kochstedt

ENTWURF



Vorhabenträger:

Z Consulting GmbH
Geschäftsführer:
Herr R. Winter
Sauerstraße 9
15234 Frankfurt (O.)
Fon/Fax (0335) 33 133

Planung:

Neuer + Jasinski
Architekten & Stadtplaner
Eldenaer Straße 38
10247 Berlin
Fon (030) 42 65 040
Fax (030) 42 62 277

Mowlem BauTec GmbH
Ingenieurbüro
Hönower Weg
15366 Dahlwitz-Hoppeg.
Fon (03342) 36 60

Aufgestellt am : 13.06.1994
geändert : 30.01.95



**BEGRÜNDUNG ZUM VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN NR. 25
WOHNSIEDLUNG WINKLERSTR., DESSAU - KOCHSTEDT**

ENTWURF

INHALT

TEIL I : PLANUNGSGEGENSTAND

- 1 VERANLASSUNG UND ERFORDERLICHKEIT
- 2 PLANGEBIET
 - 2.1 Strukturelle Einordnung
 - 2.2 Geltungsbereich
 - 2.3 Bestand / Städtebauliche Situation
 - 2.4 Baugrundverhältnisse
- 3 PLANUNGSVORGABEN (PLANERISCHE AUSGANGSSITUATION)

TEIL II : PLANINHALT

- 4 WOHNBAUFLÄCHEN
- 5 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE
- 6 GRÜNORDNERISCHE MASSNAHMEN IM PLANUNGSGBIET
- 7 VERKEHR
- 8 VER- UND ENTSORGUNG
- 9 UMWELTSCHUTZ, NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTPFLEGE

- REGIONALE EINORDNUNG
- STADTTEIL KOCHSTEDT
- FLURKARTE
- VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN

11 DATENSPIEGEL

TEIL III : AUSWIRKUNGEN DES VORHABEN - UND ERSCHLIESSUNGSPLANES

TEIL IV : VERFAHREN / RECHTSGRUNDLAGEN

TEIL I : PLANUNGSGEGENSTAND

1 VERANLASSUNG UND ERFORDERLICHKEIT

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Dessau hat in ihrer Sitzung am 25.05.1994 die Aufstellung des Vorhaben - und Erschließungsplanes Nr. 25 - Wohnsiedlung Winklerstraße in Dessau - Kochstedt beschlossen (Beschluß - Nr. 171/94).

Das gegenwärtig landwirtschaftliche genutzte Gelände soll einer Neubebauung durch Wohnungsbau zugeführt werden. Da das Grundstück für diesen Zweck veräußert wurde, stehen der Planung keine eigentumsrechtliche Hindernisse im Weg. Mit der Aufstellung des Vorhaben - und Erschließungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die städtebauliche Neuordnung geschaffen werden, um eine geordnete Erschließung und Bebauung zu gewährleisten und um eine sich an den bestehenden Siedlungsstrukturen orientierende menschenwürdige Umwelt zu sichern. Insbesondere soll umgehend ein Baurecht geschaffen werden, um die Deckung des derzeit bestehenden Wohnbedarfs der Bevölkerung zu unterstützen.

2 PLANGEBIET

2.1 STRUKTURELLE EINORDNUNG

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Kochstedt in ca. 6 km Entfernung südwestlich des Stadtkerns von Dessau und ist über die Kochstedter Kreisstraße verkehrlich erschlossen. Die örtliche Nahverkehrserschließung erfolgt durch die Bus - Linie ... sowie bedingt über den ca. 2,5 km entfernt liegenden Bahnhof Mosigkau.

Das vorstädtisch geprägte Kochstedt übernimmt mit seinem vorhandenen bzw. auch zu erwartenden Handels -, Dienstleistungs - und Gastronomieangebot die örtliche Nahversorgung des Ortsteils, während aperiodische Bedarfe durch Versorgungseinrichtungen im Stadtkern von Dessau abgedeckt werden.

Die Versorgung mit Grundschul - und Kitaplätzen ist im Rahmen der Gesamtentwicklung der Ortslage Kochstedt infrastrukturell abzuklären. Der Schul - und Sportstandort Winklerstraße liegt unmittelbar neben dem Plangebiet. An das Plangebiet selbst grenzen ausschließlich Siedlungsstrukturen mit Wohnbauflächen an. Bei dieser Betrachtung wird die nördlich geplante Wohnsiedlung Hirtenhaustraße (V + E-Plan Nr. 22) mit einbezogen.

2.2 GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich umfaßt ca. 2,49 ha in der Gemarkung Kochstedt, Flurstücke 236, 411/6, 412 und 420 wird wie folgt begrenzt:

Im Norden : durch das Flurstück 413 (geplante Straße Wohnsiedlung Hirtenhaustraße),

Im Osten : durch die Hirtenhaustraße bzw. die Flurstücke 411/4 und 411/5,

Im Süden : durch die Grundstücksflächen entlang der Lehdenstraße,

Im Westen : durch die Winklerstraße (als Verbindungsweg ohne Individualverkehr).

2.3 BESTAND / STÄDTEBAULICHE SITUATION

Die den Geltungsbereich betreffenden Flurstücke sind generell unbebaut und weisen keine befestigten Flächen aus. Die gesamte Fläche des Plangebiets besteht aus teilweise landwirtschaftlich genutzten bzw. unbearbeitetem Wiesenland. Baumbestand ist nicht vorhanden.

In Verlängerung der östlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks Nr. 236 durchschneidet ein Graben in der Tiefenlage von 0,80 m bis 1,00 m das Plangebiet in nord - südlicher Richtung. Die Grabenlage bildet den Tiefpunkt der gesamten Planungsfläche. Das Gelände liegt auf den Höhenordinaten von 68.33 m ü.N.N. und fällt im Grabenbereich bis auf 65.70 m ü.N.N., das entspricht einem Höhenunterschied von 2,63 m.

Nach Inaugenscheinnahme wird gegenwärtig das Abwasser verschiedener Grundstücke in den Graben eingeleitet.

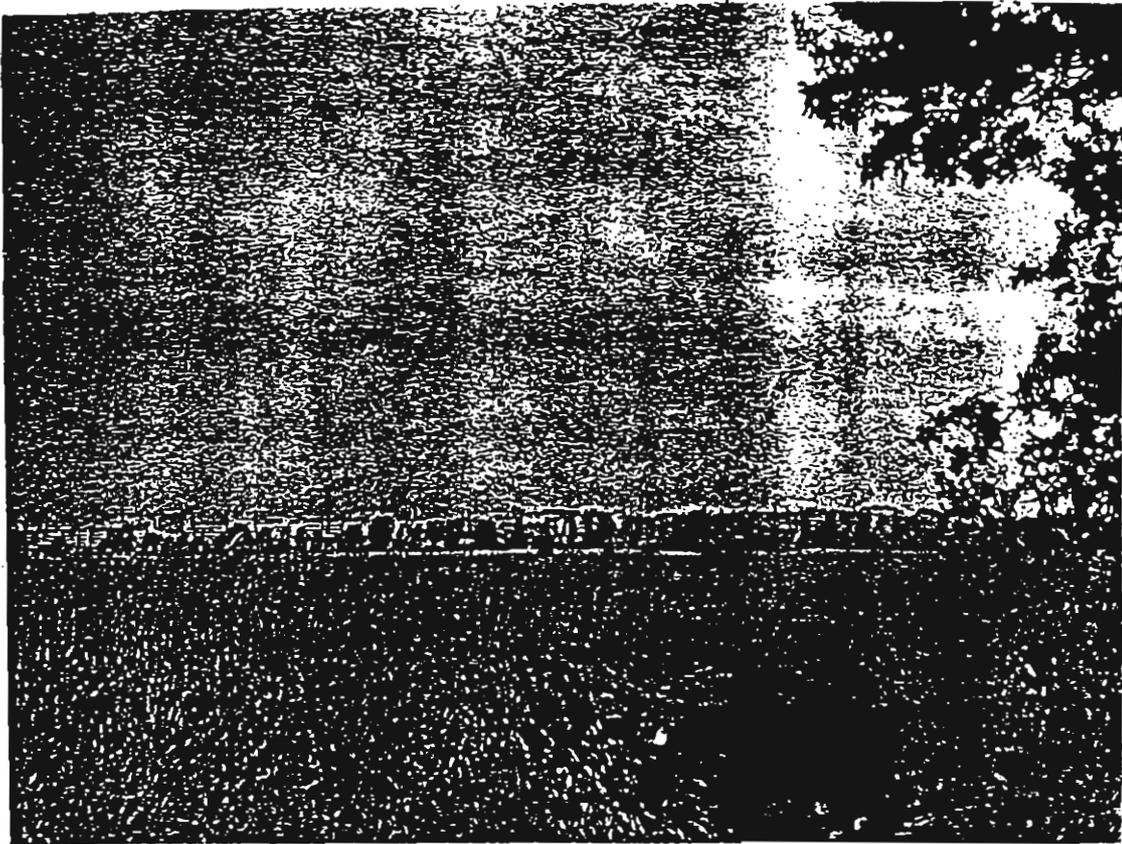
Der Verdacht auf Flächen mit Altlasten wurde nicht bestätigt.

Das städtebauliche Umfeld wird sowohl durch die angrenzende Siedlungsbebauung und deren Gartenlandflächen als auch durch die sich in nord - östlicher Richtung abzeichnende vielgeschossige Neubebauung der Stadtsilhouette von Dessau geprägt.

Charakteristisch für die Bebauung der anliegenden Straßenzüge sind die 1- und 2-geschossigen Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise und überwiegender Satteldachausbildung. Die das Gebiet umgrenzenden Straßen sind reine Anliegerstraßen mit sehr geringem Verkehrsaufkommen. Aufgrund der Neubebauung des Plangebiets sind grünordnerische Ausgleichsmaßnahmen erforderlich und innerhalb des Geltungsbereiches auch realisierbar.



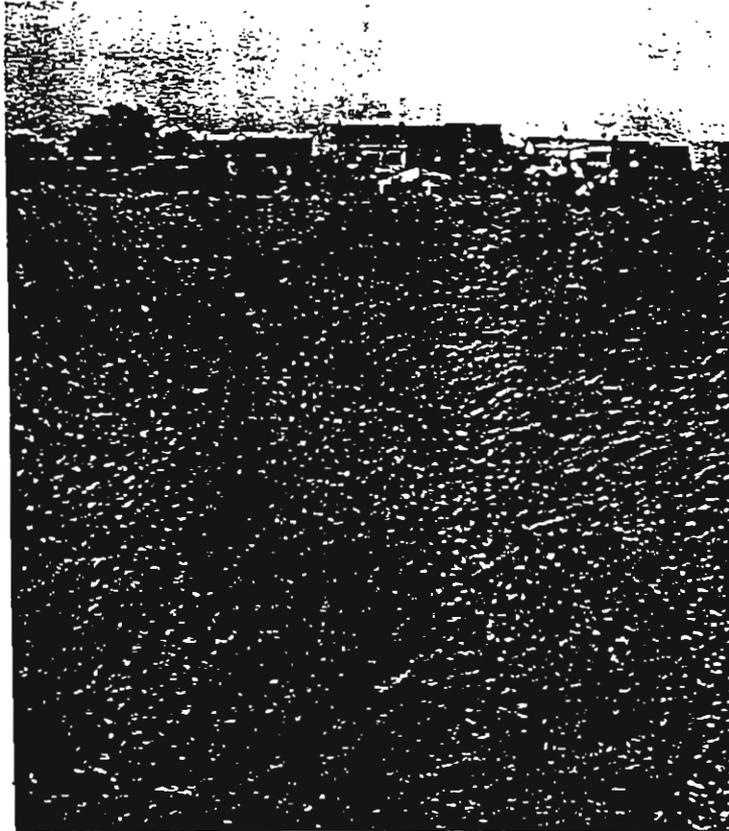
Blick in Richtung Winklerstr. (nach Westen)



Stadtsilhouette von Dessau-Altstadt (nach Norden)



Bebauung an der Hirtenhastr. (nach Osten)



Blick in Richtung Süden
(Grabenverlauf)

2.4 BAUGRUNDVERHÄLTNISSE

Ein Boden - und Gründungsgutachten liegt gegenwärtig nicht vor. Aufgrund des vorhandenen Wasserspiegels in dem Graben ist ein relativ hoher Grundwasserstand nicht auszuschließen. Damit würde zwingend der Schutz sämtlicher Kellergeschosse gegen drückendes Wasser (Wanne bzw. WU - Beton) sowie eine Grundwasserabsenkung während der Bauzeit erforderlich.

3 PLANUNGSVORGABEN (PLANERISCHE AUSGANGSSITUATION)

Zur Abrundung der vorhandenen Siedlungsstruktur zwischen Winkler - und Hirtenhaustraße ist die Fläche des Geltungsbereiches zu einer städtebaulich geordneten Wohnbaufläche zu entwickeln. Die Siedlungs - und Gebäudeform soll sich an der vorhandenen Siedlungsstruktur orientieren. Die verkehrliche Erschließung erfolgt auf der Grundlage des vorhandenen Straßennetzes und ist im erforderlichen Maße durch die Neuplanung von Anliegerstraßen bzw. -wegen zu ergänzen.

Die Winklerstraße ist zur Grundstückserschließung hinsichtlich des Individualverkehrs nicht heranzuziehen.

Die Anliegerstraße bzw. -wege dienen gleichzeitig zur stadttechnischen Ver - und Entsorgung der Grundstücke.

Es besteht noch kein wirksamer Flächennutzungsplan. Der Vorhaben - und Erschließungsplan Nr. 25 soll aufgrund des § 246 a, Abs. (1), Nr.6. des Bau GB und § 7 Bau GB - Maßnahmengesetz aufgestellt und als Satzung erlassen werden.

TEIL II : PLANINHALT

4 WOHNBAUFLÄCHEN

Die Wohnbauflächen werden als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt und gliedern sich in Teilbereiche beidseitig des öffentlichen Grünraumes (Grabenverlauf). Für den gesamten räumlichen Geltungsbereich wird entsprechend dem städtebaulichen Entwurf eine durchschnittliche Grundflächenzahl (GRZ) von 0,28 und eine durchschnittliche Geschosßflächenzahl (GFZ) von 0,52 ausgewiesen. (GRZ / GFZ Festsetzungen je Teilbereich siehe Planteil A). Die Zahl der Vollgeschosse wird für die Baukörper (Einzel - und Doppelhäuser) mit II + D in offener Bauweise festgesetzt.

Zwischen den in offener Bauweise zu errichtenden Gebäude sind beidseitig angebaute Garagen im Sinne des kostengünstigen Bauens zulässig.

Die Straßenführung wird durch die Trauf - bzw. Giebelstellung der Baukörper bzw. durch die Baulinien betont. Als Dachform ist das geneigte Satteldach bzw. Krüppelwalmdach mit der Ausbildung von Dachgauben zulässig.

In den Gebäuden ist nur eine Wohnnutzung zulässig.

Mit der "Wohnsiedlung Winklerstraße", die sich durch eine ruhige Wohnlage auszeichnet, wird das durch ein - und zweigeschossige Wohnhäuser geprägte Ortsbild in diesem Bereich des Siedlungskörpers von Dessau - Kochstedt in seinem Charakter fortgesetzt und abgerundet. Dabei betonen die Doppelhäuser die Siedlungskanten entlang der Erschließungsstraßen, während die freistehenden Einzelhäuser im Innern der Teilbereiche eingeordnet werden. Mit der geplanten Wohnbebauung entstehen klar gefaßte Straßenräume mit einer differenzierten baulichen Gliederung, wobei die Fassadengestaltung vorhandene Gestaltungselemente aufgreifen soll.

Die Proportion der Straßenräume entspricht der konzipierten Wohnsiedlung und sichert ausreichende Belichtungs - und Besonnungsverhältnisse.

Durch die Einordnung von Straßenbaumalleen bzw. durch die festgesetzte Baumpflanzungen im Vorgartenbereich wird das Siedlungsbild verbessert.

Insgesamt erlangt die Wohnsiedlung einen hohen Wohn - und Freizeitwert.

5 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN / SPIELPLÄTZE / FUSSWEGE

Im Verlauf des vorhandenen Grabens ist eine zentral liegende Grünfläche mit ca. 1300 m² Fläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzt. Die für eine öffentliche Nutzung erforderliche Durchwegung ist im Grünordnungsplan ausgewiesen.

Die Herstellung der Anlage zur Nutzung durch die Allgemeinheit erfolgt entschädigungslos von privater Seite.

Die Planung und Herstellung der Spielplatzanlage erfolgt in Abstimmung und mit Zustimmung des Naturschutz - und Grünflächenamtes (NGA). Das NGA übernimmt nach Fertigstellung und Abnahme die Unterhaltung und Verkehrssicherung.

Zur Verbesserung der Durchwegung der Wohnsiedlung, insbesondere hinsichtlich der Erreichbarkeit des Schulstandortes, sind die Flächen A, B und C mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten und werden mit einer kleinkronigen Baumreihe bepflanzt.

6 GRÜNORDNERISCHE MASSNAHMEN IM PLANUNGSGEBIET

(Entwicklungs-, Schutz-, Gestaltungs- und Pflegemaßnahmen, sowie Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen)

Die Grünordnerischen Maßnahmen haben das Ziel einen vollen Ausgleich und möglicherweise notwendigen Ersatz für den Eingriff in den Naturhaushalt zu erreichen und sollen darüber hinaus auch gestalterisch-raumordnende Funktionen erfüllen. Grundlage ist das Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 11. Februar 1992.

Die in den Festsetzungen des Grünordnungsplanes enthaltene Gehölzliste sieht grundsätzlich nur heimische Gehölzarten vor, die dem Boden- und Klimatyp entsprechen. Es ist beabsichtigt, den Charakter der Acker und Wiesenlandschaft auch in den Anpflanzungen anklingen zu lassen. Aus gartengestalterischen Gründen enthält die Gehölzliste der privaten Gärten jedoch auch wenige andere Arten.

6.1 BAUMPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

(Entwicklungs- und Gestaltungsmaßnahme)

Die Erschließungsstraße im Plangebiet erhalten eine indirekte Baumbepflanzung innerhalb der Vorgärten der Wohngrundstücke. Jeder Vorgarten soll einen heimischen Baum erhalten. Die Gehölzliste A gilt als Empfehlung. Für den Anliegerweg 1 wird die Bepflanzungsgruppe 1 empfohlen. Für den Anliegerweg 2 wird die Bepflanzungsgruppe 2 empfohlen. Der Standort des Baumes kann der jeweiligen Grundstückssituation, z. B. der Einfahrten angepaßt werden.

Die öffentliche Grünfläche soll mindestens einen heimischen Laubbaum je 250 m² Fläche erhalten. Es sind Arten der Liste B zu verwenden. Dabei sollen Erle und Weide die Nähe des Grabens reflektieren.

(Ersatzmaßnahme)

Es wird davon ausgegangen, daß der Eingriff in den Naturhaushalt nicht vollständig innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden kann. Es ist deshalb vorgesehen die Winklerstraße auf der gesamten Länge des Plangebietes mit einer Reihe Straßenbäume zu bepflanzen. Es ist eine schmal- oder kleinkronige Art nach Liste A festzusetzen.

Mit den genannten Baumpflanzungen soll der Charakter eines durchgrünten Wohngebietes hervorgehoben und wesentliche ökologische Funktionen erfüllt werden.

Das Pflanzgut soll bei großkronigen Bäumen einen Stammumfang von mindestens 20/22 cm und bei kleinkronigen Bäumen einen Stammumfang von mindestens 18/20 cm haben.

Die Größe der von Versiegelungen offen zu haltenden Pflanzstellen soll mindestens 2,25 m² betragen.

Gehölzliste A: (Empfehlung)

Bepflanzungsgruppe 1 :

Prunus avium 'Plena'	- Vogelkirsche
Prunus serrulata 'Kranzan'	- Zierkirsche
Crataegus prunifolia 'Splendens'	- Glanzdorn
oder	

Bepflanzungsgruppe 2 :

Acer campestre	- Feldahorn
Betula pendula	- Birke
oder	

Bepflanzungsgruppe 3 :

Sorbus aucuparia	- Eberesche
Crataegus laevigata 'Pauls Scarlet'	- Rotdorn
Crataegus prunifolia 'Splendens'	- Glanzdorn

Gehölzliste B: (Empfehlung)
Bäume der Öffentlichen Grünfläche
Alnus glutinosa
Betula pentula

(Roterle)
(Sandbirke)

Fraxinus excelsior 'Westhofs Glorie'
Quercus robur 'Fastigiata'
Salix alba
Tilia cordata

(Esche)
(Stieleiche)
(Silberweide)
(Winterlinde)

6.2 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

(Entwicklungs- und Gestaltungsmaßnahme)
Das Plangebiet wird von einem schmalen Meliorationsgraben durchquert, der erhalten und gepflegt werden soll. Er wird in eine dort zu schaffende Öffentliche Grünanlage von ca. 1300 m² Größe eingebunden. Die Grünanlage soll einen schmalen Verbindungsweg aufnehmen und einen öffentlichen Kinderspielplatz erhalten.

Der Anteil der Vegetationsflächen soll mindestens 70% der Freifläche betragen. Es sind heimische Bäume entsprechend Punkt 7.1 zu pflanzen. Etwa 20% der Vegetationsflächen sollen mit heimischen Sträuchern nach Liste C bepflanzt werden. Darüber hinaus sind bodenbedeckende Sträucher und Stauden zulässig. An etwa abgelegenen Stellen sind drei Reisigpyramiden zu bauen, die den ökologischen Wert der Grünanlage erhöhen sollen. Wege und Plätze sind wasserdurchlässig zu befestigen.

Gehölzliste C: (Empfehlung)
Sträucher der Öffentlichen Grünfläche

Straucharten
Acer campestre
Cornus sanguinea
Corylus avellana
Crataegus monogyna
Prunus spinosa
Rhamnus catharticus
Ribes sanguineum 'Atrorubens'
Rosa canina
Rubus fruticosus
Salix caprea
Sambucus nigra
Viburnum opulus

(Feldahorn)
(Roter-Hartnigel)
(Haselnus)
(Weißdom)
(Schlehe)
(Kreuzdom)
(Blut-Johannisbeere)
(Hunds-Rose)
(Gew.Brombeere)
(Salweide)
(Holunder)
(Schneeball)

6.3 ÖFFENTLICHER SPIELPLATZ (§ 9 Abs. 1 Nr.22 BauGB)

(Entwicklungs- und Gestaltungsmaßnahmen)
Innerhalb der Öffentlichen Grünfläche ist ein Spielplatz, vorrangig für Kinder der Altersgruppe von 6 bis zu 12 Jahren, ausgewiesen. Die aus der räumlichen Situation mögliche Netto-Spielfläche beträgt ca. 300 m². Das entspricht bei 45 Wohnungen ca. 6,7m² Spielfläche je Wohnung.
Es gilt die Gehölzliste B und C. Damit sind Pflanzen mit hoher Vergiftungsgefahr auf dem Spielplatz oder in seiner unmittelbaren Umgebung ausgeschlossen.

6.4 PRIVATGÄRTEN DER WOHNGRUNDSTÜCKE (§ 9 Abs. 1 Nr.4, 25 BauGB)

(Entwicklungs- und Gestaltungsmaßnahme)

Bei der Bepflanzung der Grundstücke sind abwechslungsreich gegliederte Gehölzstrukturen anzustreben. Je Grundstück ist in der Vorgartenzone ein schmal- oder kleinkroniger Laubbaum nach Gehölzliste A zu pflanzen. Gehölzpflanzungen im hinteren Gartenbereich sollen überwiegend aus Obstbäumen oder anderen heimischen Gehölzen bestehen. An gartengestalterisch interessanten Punkten können vereinzelt auch außereuropäische Arten gepflanzt werden.

Parallel zur Fußgänger Verbindung "Winklerstraße bis Erschließungsstich" ist am inneren Rande der jeweiligen Gartengrundstücke eine Reihe schmal- oder kleinkroniger Laubbäume nach Gehölzliste A zu pflanzen.

Mindestens 70% der Freifläche der Gartengrundstücke sind als Vegetationsfläche anzulegen.

Die Gartengrundstücke sollen bei Wohnungen mit mehr als 2 Wohnräumen mindestens 3 m² Spielflächen je Wohnung für Kleinkinder bis zu 6 Jahren aufweisen. Die Mindestgröße einer Spielfläche soll 10 m² betragen.

6.5 ABFALLENTSORGUNG DER GRUNDSTÜCKE (§ 9 Abs. 1 Nr.4 BauGB)

(Gestaltungsmaßnahme)

Für die Abfallentsorgung sind ausreichend bemessene Standplätze anzulegen. Der Abstand zu Öffnungen in Aufenthaltsräumen muß mindestens 5 m, zur Nachbargrenze mindestens 2 m betragen. Der Grenzabstand entfällt bei gemeinsamer Anlage von Müllstandplätzen. Der Abstand zum Fahrweg soll höchstens 10 m betragen. Die Standplätze sollen Einfassungen erhalten, deren Höhe mindestens 30 cm über Behälterhöhe liegt. Die Einfassungen sollen als Hecken oder begrünte Wände in leichter Bauart ausgebildet sein.

An geeigneten Punkten im Siedlungsgebiet Hirtenhaustraße, ist die Mitbenutzung der Recyclingbehältern vorzusehen.

6.6 EINFRIEDUNG DER GARTENGRUNDSTÜCKE (§ 9 Abs. 1 Nr.24 BauGB)

(Gestaltungsmaßnahme)

Für die Einfriedung der Grundstücke entlang öffentlicher Straßen und Wege sind geschnittene oder frei wachsende Laubholzhecken, sowie einfache gestaltete Holz- oder Metallzäune zulässig. Zäune mit Sockelmauem sind nicht zulässig, um eventuelle Amphibienwanderungen nicht zu behindern. Die Höhe der Hecken und Zäune soll 1,20 m nicht übersteigen. Gemauerte Pfeiler in gleicher Höhe können in Verbindung mit Eingangsgestaltungen zugelassen werden. Thuja-Hecken sind nicht zulässig.

6.7 FASSADENBEGRÜNUNG (§ 9 Abs. 1 Nr.25a BauGB)

(Entwicklung- und Gestaltungsmaßnahme)

Geeigneten Stellen der Außenwandflächen der Wohn- oder Nebengebäude sind mit Kletterpflanzen zu begrünen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Sie können wesentlich zu einem grünen Ortsbild beitragen.

Bei der Bepflanzung der Fassaden können Wurzelkletterer (z.B. Efeu, Kletterhortensie), Rankenpflanzen (z.B. Waldrebe, Wilder Wein, Weinrebe), Windepflanzen (z.B. Geißblatt, Schlingknöterich, Pfeifenwinde), Spreizklimmer (z.B. Kletterrosen, Bocksdom) oder Spaliiergehölze (z.B. Apfel-, Birnen-, Kirschbäume) verwendet werden.

6.8 WASSERHAUSHALTSSCHONENDE MASSNAHMEN, BODENSCHUTZ (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB)

(Schutz-, Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen)

Das Niederschlagswasser der Dachflächen ist auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen.

Die Wohnstraßen dürfen nur teilweise versiegelt werden. Gehwege, Grundstückszufahrten und PKW-Stellplätze müssen in den Fugen wasserdurchlässige Pflasterbeläge erhalten. Die Entwässerung der Fahrbahnen und Wege soll direkt in angrenzende Vegetationsflächen erfolgen oder über Drainagen innerhalb des Baugeländes zur Versickerung gelangen. Überschußwasser der Drainagen soll in den dortigen Meliorationsgraben geleitet werden.

Grundwasserabsenkende Maßnahmen jeder Art, die sich nachteilig auf angrenzende Naturräume auswirken können, sind nicht zulässig.

Der bei den Bauarbeiten anfallende Oberboden ist fachgerecht zu sichern und einer Verwendung als Vegetationsstandort wieder zuzuführen.

6.9 WEITERE MASSNAHMEN

Bei allen Schutz- und Grenzpflanzungen entlang öffentlicher Fuß-, Rad- und Fahrwege sind die Pflanzabstände mindestens 1 m von der Grundstücksgrenze abzurücken.

Die nach den Festsetzungen gepflanzten Bäume und Sträucher sind zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Pflanzen müssen nachgepflanzt werden.

Den Einzelbauanträgen sind Freiflächengestaltungspläne beizulegen, die aus den Festsetzungen des Grünordnungsplanes entwickelt sind.

6.10 ZEITLICHE VORGABEN

Die grünordnerischen Maßnahmen, einschließlich aller Schutz-, Minderungs-, Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen sind in einem zeitlich direktem Zusammenhang mit der Gesamtmaßnahme zu realisieren.

7. VERKEHR

7.1 ÄUSSERE VERKEHRSERSCHLIESSUNG

Die Wohnsiedlung Winklerstraße "25" wird durch den Anliegerweg 1 (Ring) und den Anliegerweg 2 verkehrstechnisch über die geplante Straße der Wohnsiedlung Hirtenhaustraße "22" im Westen an die vorhandene Winklerstraße und östlich an die vorhandene Hirtenhaustraße angebunden.

Der geplante Kreuzungspunkt an der Winklerstraße liegt ca. 150 m nördlich des vorhandenen Schulgebäudes.

Der in der Hirtenhaustraße geplante Kreuzungspunkt liegt ca. 110 m nördlich der vorhandenen Straßenkreuzung Hirtenhaustraße/Robert-Owen-Straße.

7.2 INNERE VERKEHRSERSCHLIESSUNG

Die Verkehrstechnische Erschließung der geplanten 45 Grundstücke erfolgt für

- 14 entlang der nördlichen Bebauungsgrenze angeordneten Baugrundstücken direkt über die geplante Straße der Wohnsiedlung "Hirtenhaustraße 22"
- zwei Baugrundstücke werden zufahrtstechnisch an die vorhandene Hirtenhaustraße angebunden
- 25 Baugrundstücke werden über den im westlichen Bereich des Bebauungsgebietes geplanten Anliegerweg 1 (Ring), 4 Baugrundstücke über den geplanten Anliegerweg 2 verkehrstechnisch erschlossen.

Durch die lagemäßige Gestaltung der Anliegerwege 1 und 2 und die geplanten Fußwege wird die Quantierung des Planungsgebietes abgeschlossen.

Die Wohnsiedlung ist nicht mit Durchgangsverkehr belastet.

Der geplante Straßenraum hat neben der verkehrstechnischen Erschließung des Gebietes auch Aufenthaltsfunktion für die Anwohner.

Für die gesamte Wohnsiedlung gilt als max. Entwurfsgeschwindigkeit $V_E = < 30$ km/h. Diese Maßgabe ist durch die Aufstellung des Verkehrszeichens 274. 2-40 (Beginn / Ende Zone 30) an den drei Zufahrten zum Planungsgebiet zu erzwingen.

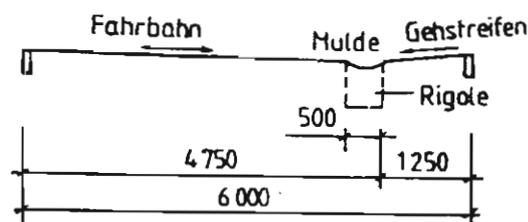
Durch das Verkehrszeichen 292. - 40 wird das Parken im Straßenraum der gesamten Wohnsiedlung verboten. Das Zeichen ist jeweils an den 3 Anbindepunkten der Wohnsiedlung an das öffentliche Verkehrsnetz aufzustellen. Das Parken wird nur in den 9 ausgewiesenen Parkständen und auf den Baugrundstücken erlaubt.

Der Straßen- und Wegebau im Planungsgebiet gliedert sich in folgende Bestandteile:

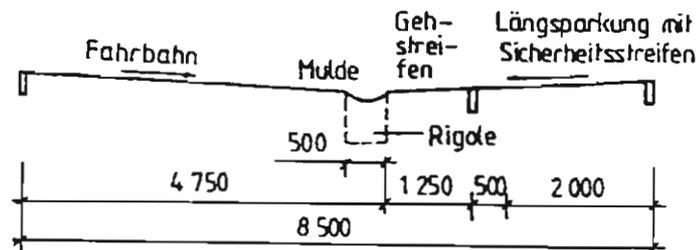
7.3 ANLIEGERWEG 1

Der Anliegerweg 1 wird als Ring gestaltet, Anfangs- sowie Entstationierung schließen an die nördliche Bebauungsgrenze des Planungsgebietes an. Die Querschnittsgestaltung des Anliegerweges 1 ermöglicht das Befahren im Zweirichtungsverkehr. Der Begegnungsfall LKW/LKW (bei 30km/h) wird unter Mitbenutzung des plangleich einseitig entlang der Fahrbahn angeordneten Gehstreifens gewährleistet. Das Parken im Bereich des Anliegerweges 1 ist nur in den dafür vorgesehenen 6 Parkständen in Längsaufstellung gestattet.

Anliegerweg 1



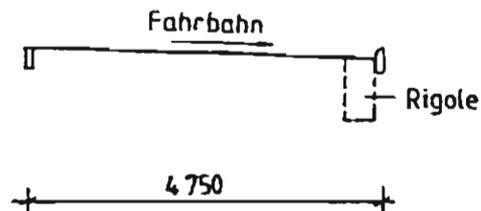
Anliegerweg 1 mit Längsparking



7.4 ANLIEGERWEG 2

Der Anliegerweg 2 ist eine kurze Stichstraße zwischen der nördlichen und südlichen Bebauungsgrenze im östlichen Bereich des Planungsgebietes. Er dient der Erschließung von max. 4 Baugrundstücken. Der Begegnungsfall PKW/PKW (bei 30 km/h) im Straßenraum wird gewährleistet. Im unteren Drittel des Anliegerweges 2 ist eine Wendemöglichkeit für LKW (mit Rangiermanöver) durch die Gestattung einer Wendeanlage mit einer Breite von 6,0 m und einer Tiefe von 10,0 m gegeben. Das Parken im Anliegerweg 2 ist nur in den geplanten 3 Parkständen (Senkrechtaufstellung) zulässig.

Anliegerweg 2



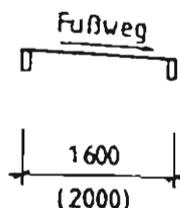
7.5 FUSSWEGE

Als fußläufige Verbindung zur vorhandenen Bebauung sowie innerhalb des Planungsgebietes werden 2 Fußwege ausgewiesen.

- Fußweg A - vom Anliegerweg 1 in westliche Richtung an die vorhandene Winklerstraße
- Fußweg B/C - vom Anliegerweg 1 über die östlich dazu geplante Grünfläche zum Anliegerweg 2

Das Befahren der Fußwege ist durch Aufstellen von Pollem zu verhindern.

Fußweg



7.6 OBERFLÄCHENBEFESTIGUNG

Die Befestigung der Verkehrsflächen soll in Verbundsteinpflaster bzw. zur Erhöhung der Versickerungsfähigkeit durch Einbau von Sickerpflaster erfolgen. Die Ausbildung der Fußwege erfolgt als sandgeschlämmte Schotterdecke.

7.7 STRASSENENTWÄSSERUNG

Das Regenwasser der Verkehrsflächen wird in eine Mulde geführt und über Straßeneinläufe den Rigolen zugeführt.

8. VER- UND ENTSORGUNG

Die Ver- und Entsorgung der Wohnsiedlung "Winklerstraße" erfolgt über die in den Mischverkehrsflächen angeordneten Ver- und Entsorgungsleitungen.

Die äußere Erschließung des Planungsgebietes erfolgt durch Anschluß der inneren Erschließungsleitungen an die für die Erschließung der Wohnsiedlung "Hirtenhaustraße-Kochstedt" erforderlichen und zu planenden Versorgungsleitungen, welche wiederum als Verbindungsleitungen zum bereits vorhandenen bzw. geplanten Ortsnetz der Versorgungsleitungen fungieren.

Die nördliche Bebauungsgrenze des Planungsgebietes tangiert die geplante Erschließungsstraße der Wohnsiedlung "Hirtenhaustraße". Der im Planungsgebiet vorhandene Graben mit Vegetationsfläche teilt die Wohnsiedlung, so daß sich für die Ver- und Entsorgung im wesentlichen drei Anbindepunkte ergeben.

Es wird davon ausgegangen, daß die Erschließung der Wohnsiedlung "Hirtenhaustraße-Kochstedt" (Entwurf V+E-Plan Nr.22) und die Wohnsiedlung "Winklerstraße" (Vorentwurf V+E-Plan Nr.25) in etwa zeitgleich erfolgen werden.

8.1 REGENWASSERABLEITUNG

Entsprechend dem Anliegen der Naturschutzbehörden ist das anfallende Regenwasser dem Untergrund wieder zuzuführen.

Regenwasser der Baugrundstücke

Das auf den Dachflächen der Wohnhäuser und den Wohnplätzen anfallende Regenwasser ist in dezentralen Kleinspeichern (Regentonnen) oder durch Anlage von Gartenteichen zu speichern und zu versickern bzw. verdunsten zu lassen.

Regenwasser der öffentlichen Straßenflächen

Das von den Straßenflächen abzuleitende Regenwasser wird durch eine Befestigung mit hohem Fugenanteil bereits verringert.

Das darüber hinaus anfallende Regenwasser wird über Straßeneinläufe erfaßt und über vorzugsweise "Sicku - pipe 300" oder ähnlichem Sickersystem dem Grundwasser auf kürzestem Weg zugeführt.

Über das Versickerungsrohr ≥ 300 wird das Niederschlagswasser in die Rigole geleitet, die das Wasser teilweise speichert und langsam dem anstehenden Erdstoff zuführt. Diese Lösung setzt voraus, daß der vorhandene Erdstoff in einer Tiefe von ca. 1,00m für die Versickerung geeignet ist; d.h., daß dort rolliger Erdstoff von mindestens Feinsand bis schluffiger Sand evtl. sandiger Schluff vorhanden ist bzw. ein weitaus besserer wasser-aufnehmender Erdstoff angetroffen wird.

8.2 TRINKWASSERVERSORGUNG

Die innere Erschließung der Wohnsiedlung erfolgt über einen Ringschluß im Anliegerweg 1 und einer Stichleitung im Anliegerweg 2.

Die sich damit ergebenen drei Anbindepunkte (für 29 Grundstücke) sind außerhalb des Planungsgebietes an die für die geplante Wohnsiedlung "Hirtenhaustraße-Kochstedt" zu planende Versorgungsleitung anzuschließen. 14 Grundstücke werden direkt an die Versorgungsleitung in der Erschließungsstraße angeschlossen. 2 Grundstücke werden über die Trinkwasserleitung der Hirtenhaustraße versorgt. Die zu planende Versorgungsleitung der Wohnsiedlung "Hirtenhaustraße-Kochstedt" wird an die in der Hirtenhaustraße vorhandene Trinkwasserleitung (DN 200/Az) des Ortsnetzes Kochstedt angeschlossen.

Erwarteter Trinkwasserbedarf der Wohnsiedlung "Winklerstraße":

Wohnsiedlung mit Einfachausstattung

Anzahl der Einwohner :	45 WE x 3 = 135 E
Tagesbedarf :	150 l/E x d
Reserve :	10%

$$QT = (135 E \times 150 l / E \times d) \times 1,1$$

$$QT \sim 23 \text{ m}^3/\text{d}$$

8.3. LÖSCHWASSERVERSORGUNG

Es ist vorgesehen, den Löschwasserbedarf über das vorhandene Trinkwasserversorgungsnetz abzusichern.

Als Richtwert für den Löschwasserbedarf wird unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung entsprechend W 405 $\Rightarrow Q_L = 48 \text{ m}^3/\text{h}$ (Löschzeit 2h) angenommen.

8.4 GASVERSORGUNG

Es ist die gasteknische Versorgung für die Belange Kochen und Heizen vorgesehen. Innerhalb der Wohnsiedlung wird die Gasleitung im Anliegerweg 2 als Ringleitung und für den Anliegerweg 1 als Stichleitung an die in der Anliegerstraße der geplanten Wohnsiedlung Hirtenhaustraße-Kochstedt zu bauende Gasleitung angeschlossen.

Die weitere Anbindung erfolgt an die in der Hirtenhaustraße geplante Gasleitung DN 150/PE (Ortsnetz der Gemeinde Kochstedt) deren Ausbau für die Heizperiode 1995 vorgesehen ist.

8.5 ELEKTROTECHNISCHE- UND FERNMELDEVERSORGUNG

Die Wohnsiedlung ist elektro- und fernmeldetechnisch zu versorgen. Das Niederspannungskabel wird als Ringschluß (Anliegerweg 1) und als Stichkabel (Anliegerweg 2) an die in der geplanten Erschließungsstraße der Wohnsiedlung Hirtenhaustraße-Kochstedt zu verlegenden Eit. - Versorgung angeschlossen.

Der zeitgleiche maximale Leistungsbedarf (Kochen und Heizen mit Gas) wird mit $45 \times 8 \text{ kW} = 360 \text{ kW}$ eingeschätzt.

8.6 STRASSENBELEUCHTUNG

Die Wohnsiedlung erhält eine Straßenbeleuchtung.

Die Anordnung der Straßenleuchten ist auf den Baugrundstücken vorgesehen, direkt an der Außenkante des Straßenringes.

Die Lichtpunkthöhe der Leuchten soll $\leq 4,5 \text{ m}$ in den Anliegerwegen und in den Fußwegen $\leq 3,5 \text{ m}$ betragen. Der Anschluß der Straßenbeleuchtungskabel erfolgt an das zu planende Beleuchtungsnetz der geplanten Wohnsiedlung Hirtenhaustraße-Kochstedt.

8.7 SCHMUTZWASSERABLEITUNG

Die Schmutzwasserableitung des Planungsgebiets soll über eine Freigefälleleitung erfolgen, die außerhalb des Planungsgebietes an die zu planende Entwässerungsleitung der Wohnsiedlung "Hirtenhaustraße - Kochstedt" anzuschließen ist. Die Anbindung erfolgt für 29 Grundstücke über drei Anbindepunkte. 16 Grundstücke werden direkt an den S - Kanal der Erschließungsstraße angebunden.

Der Anschluß an das geplante öffentliche Kanalnetz der Ortsentwässerung der Gemeinde Kochstedt erfolgt in der Hirtenhaustraße.

Um den höhenmäßigen Anschluß der Sammelleitung der Wohnsiedlung an das öffentliche Netz realisieren zu können, ist die geplante Schmutzwasserleitung im Anbindebereich um ca. 1,80m tiefer zu legen.

Zur weiteren Anbindung an das vorhandene Kanalnetz der Ortsentwässerung ist eine ca. 460 m lange Schmutzwasserleitung DN 250 als Voraussetzung der Schmutzwasserentsorgung zu realisieren.



11 DATENSPIEGEL

A FLÄCHENNUTZUNG

Geltungsbereich	24.906 m2	(100%)
Allgemeines Wohngebiet (WA)	21.062 m2	(84,6%)
Öffentliche Grünfläche (einschließlich Spielplätze)	1.312 m2	(5,2%)
Wegefläche (A,B und C einschließlich Baumstreifen)	278 m2	(1,1%)
Öffentliche Verkehrsfläche	2.254 m2	(9,1%)

B BAULICHE NÜTZUNG im WA - BEREICH

Grundstücksfläche	21.062 m2	
Überbaute Grundstücksfläche	5.897 m2	
	G-R Z	0,28
Bruttogeschoßfläche	10.952 m2	
	G F Z	0,52

Geplante Bebauung :

Einzelhäuser	29 (29 Whg.)
Doppelhäuser	8 (16 Whg.)

Summe Häuser	37
Summe Wohnungen	45

Anzahl der Einwohner (Whg. x 2,7) 122 EW

Einwohnerdichte (EW / ha) 48,9 EW / ha

TEIL III : AUSWIRKUNGEN DES VORHABEN - UND ERSCHLIESSUNGSPLANES

Die Realisierung der gesamten Bau - und Erschließungsmaßnahmen erfolgt auf der Grundlage eines städtebaulichen Vertrages zwischen dem Vorhabenträger und dem Magistrat der Stadt Dessau.

Die öffentliche Grünfläche sowie der Kinderspielplatz werden auf der Grundlage o.g. städtebaulichen Vertrages durch den Investor hergestellt und kostenfrei der Allgemeinheit zur Verfügung gestellt. Gleiches gilt für den Fußweg innerhalb der Wohnsiedlung, der mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit belegt wird. Die Herstellung der Anlagen erfolgt in Abstimmung mit dem NGA, das nach Fertigstellung die Unterhaltung und Verkehrsicherung übernimmt.

Die Bepflanzung der Grundstücke sowie der öffentlichen Verkehrsfläche (Winklerstrasse) mit Straßenbäumen ist Bestandteil der zwingenden Ausgleichsmaßnahmen. Die Kosten hierfür gehen gemäß § 8a Abs. 3 BNatSchG zu Lasten des Vorhabenträgers. Sofern die festgesetzten Anpflanzungen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen des Ortsteils Kochstedt vorgenommen werden, sind die Kosten gemäß § 8a Abs. 4 BNatSchG auf die zugeordneten Grundstücke zu verteilen.

Die Herstellung bzw. Wiederherstellung der an den räumlichen Geltungsbereich grenzenden öffentlichen Gehwege (Bordsteine, Kantensteine, Pflasterung) geht ebenfalls zu Lasten des Vorhabenträgers, da die Gehwege baudurchführungsbedingt in Anspruch genommen werden und dabei voraussichtlich beschädigt bzw. zerstört werden.

Die Kosten für sonstige Erschließungsmaßnahmen (Ver- und Entsorgungsleitungen, Kanäle) werden durch den Vorhabenträger finanziert bzw. durch die Erhebung von Gebühren abgedeckt und mit den einzelnen Trägern und Ämtern separat geregelt.

TEIL IV : VERFAHREN / RECHTSGRUNDLAGEN

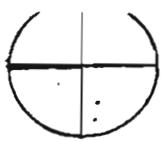
VERFAHREN

Der Aufstellungsbeschuß für den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 25. - Wohnsiedlung Winklerstraße, Dessau - Kochstedt - wurde gemäß Beschußvorlage Nr. 44 von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Dessau am 25.05.1994 mit der Beschuß - Nr. 171/94 gefaßt und amim Amtsblatt Nr. bekanntgemacht.

Die öffentliche Darlegung der Ziele und Zwecke der Planung und die Anhörung der Bürger erfolgt im Rahmen des Auslegungsverfahrens nach § 3 Abs. 2 des BauGB bzw. § 2 Abs. 2 des BauGB - Maßnahmen G. Das Ergebnis der Bürgerbeteiligung ist bei der Aufstellung des VE - Plan Nr. 25 nach Abwägung zu berücksichtigen.

Der VE - Plan Nr. 25 bedarf der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde (§ 6 Abs. 2 und 4 des BauGB ist entsprechend anzuwenden).

Der VE - Plan Nr. 25 ist gemäß § 4 des BauGB den Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, vorzulegen. Bedenken und Anregungen, die die Grundzüge der Planung berühren, sind zu berücksichtigen.



STADTTEIL KOCHSTEDT



LAND SACHSEN - ANHALT

VORHABEN - UND ERSCHEINUNGSPLAN NR. 25

Wohnbau/Wohngebiete im District Dornau - Kochstedt

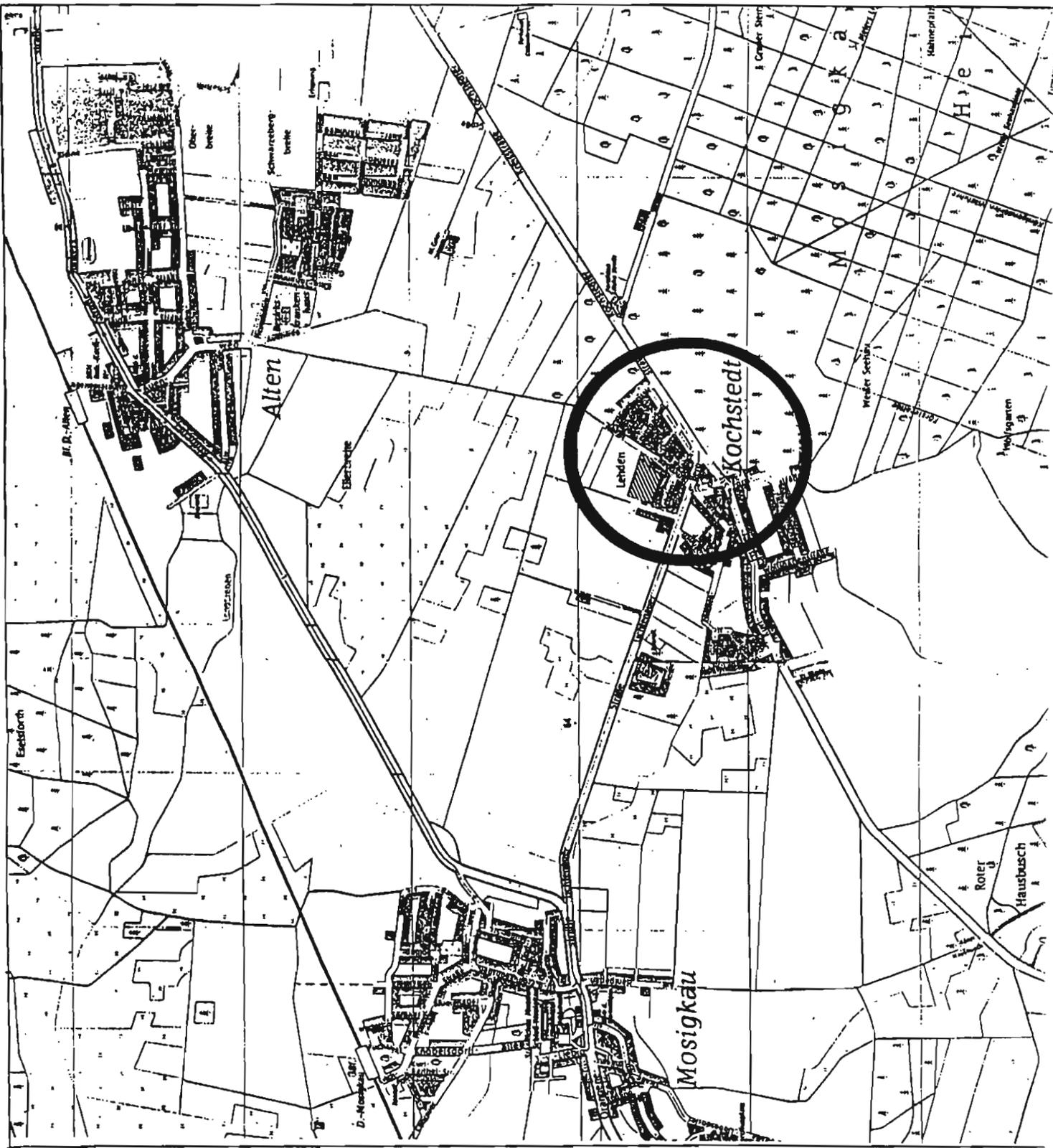
ENTWURF

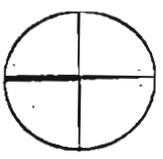


Vorbereitend:
 - Bauamt
 - Bauamt
 - Bauamt
 - Bauamt
 - Bauamt
 - Bauamt

Planung:
 - Bauamt
 - Bauamt
 - Bauamt
 - Bauamt
 - Bauamt
 - Bauamt

Vorbereitend:
 - Bauamt
 - Bauamt
 - Bauamt
 - Bauamt
 - Bauamt
 - Bauamt





FLURKARTE M. 1 : 1000



LAND ESCHSEN - AMHALT.

VORHABEN - UND ERSCHLIESSUNGSPLAN NR. 21

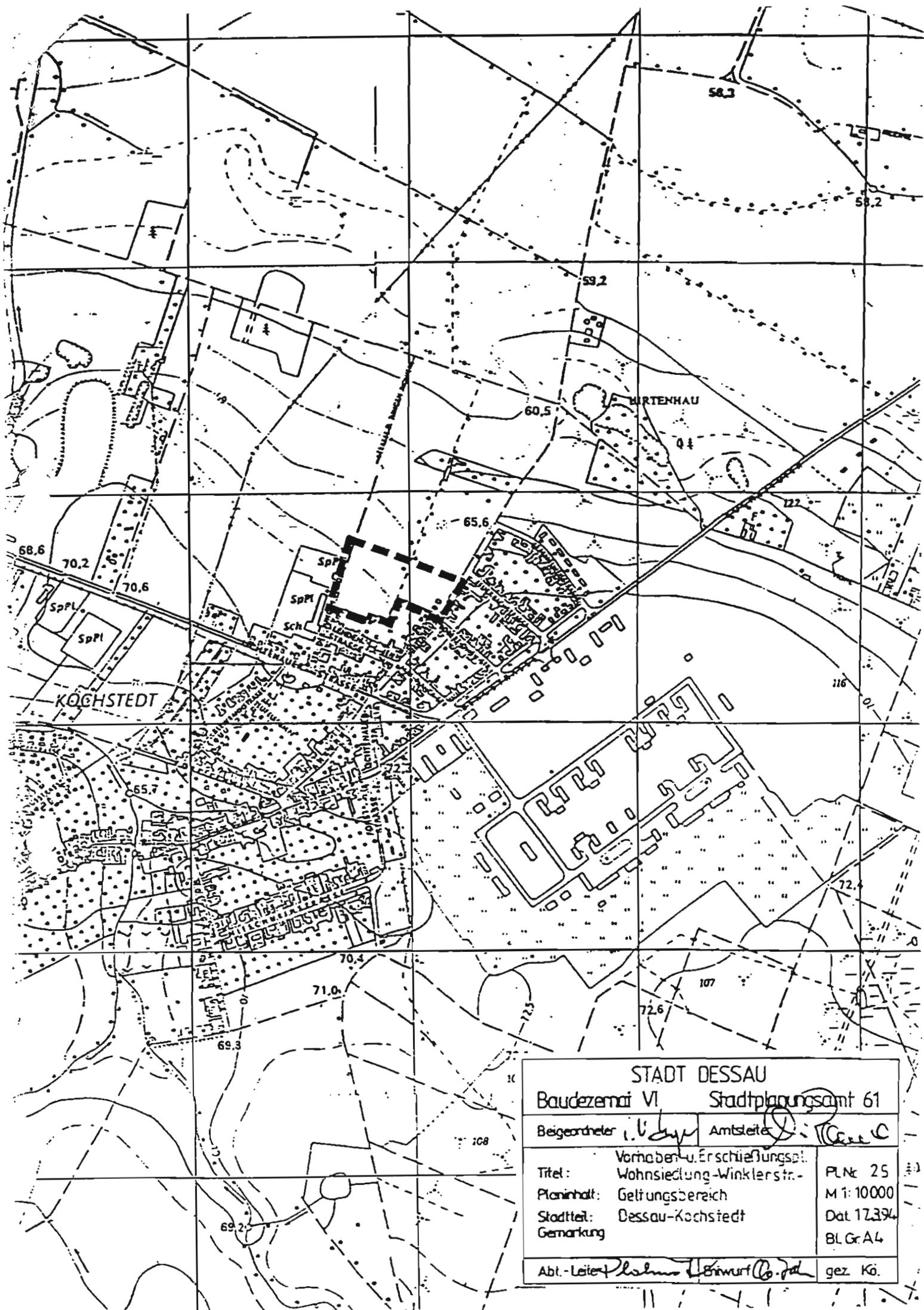
Veränderung VerkehrsstraÙe im Ortsteil Drennen - Kirchstedt

ENTWURF



Veränderung:
Z. Änderung VerkehrsstraÙe
M. Mauerwerk
L. Landschaft
P. Park
S. Siedlung
T. Topographie
V. VerkehrsstraÙe
W. Wasser
Z. Zonen
Ä. ÄuÙere Umgestaltung
F. Flur
L. Ländliche Umgestaltung
M. Mauerwerk
P. Park
S. Siedlung
T. Topographie
V. VerkehrsstraÙe
W. Wasser
Z. Zonen
Ä. ÄuÙere Umgestaltung
F. Flur





STADT DESSAU		
Baudezernat VI		Stadtplanungsamt 61
Beigeordneter	<i>[Signature]</i>	Amtsleiter <i>[Signature]</i>
Titel:	Vorhaben- u. Erschließungspl. Wohnsiedlung-Winklerstr.-	PL Nr. 25
Planinhalt:	Geltungsbereich	M 1: 10000
Stadtteil:	Dessau-Kochstedt	Dat. 17.3.94
Gemarkung		BL Gr. A4
Abl.-Leiter <i>[Signature]</i>		gez. Kö.