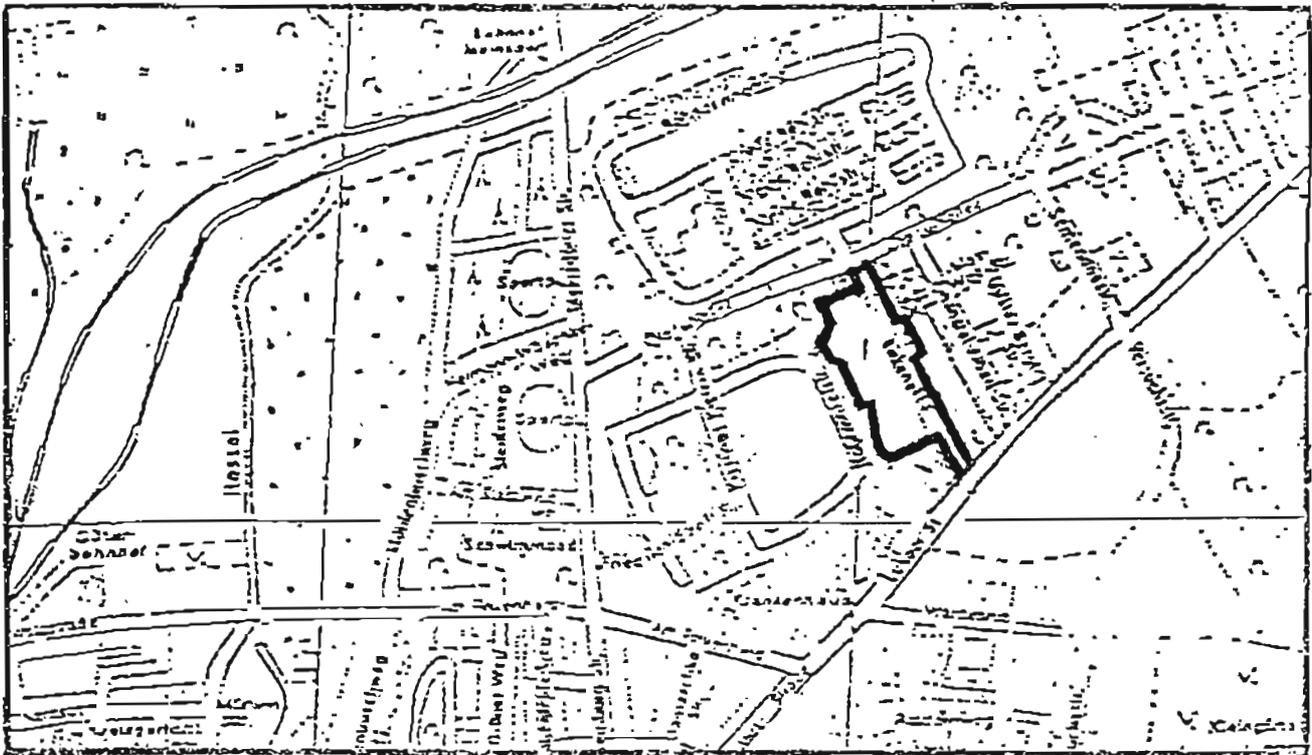


**BEGRÜNDUNG ZUM
VORHABENBEZOGENEN
BEBAUUNGSPLAN
NR. 3
DER STADT ROSSLAU**



für das Gebiet südlich der Flur-Nr. 100/15 und westlich der Birkenallee.

Gebietsbezeichnung: Wohnanlage Birkenallee

**Bauherr: Stereo Wunderland GmbH
Wolgemutstr. 2
90439 Nürnberg**

August 2001

11.4.2002
25-21103-AZE 51053/3
10. APRIL 2002
Resche

Auftraggeber: Stereo Wunderland GmbH

Auftragnehmer: Architekturbüro
Klemm & Partner
Eisentrautstr. 2
91126 Schwabach

Tel. 09122/85061

Autoren: Dipl.-Ing. (FH) Architekt Georg Klemm
Dipl.-Ing. Detlef Freidewald

Dipl. Gartenbau Ing.
Ines Steindorf

;\n
Maria Riedl
Schreibarbeiten

Bearbeitungszeitraum: Dezember 1997 - August 2001

INHALTSVERZEICHNIS

- Deckblatt
- Inhaltsverzeichnis
- Begründung

- 1 Rechtgrundlage
- 2 Lage und Abgrenzung
- 3 Städtebauliche Maßnahmen
 - 3.1 Planerfordernis, Anlaß und Ziel der Planung
 - 3.2 Art, Maß und Umfang der geplanten Nutzung
 - 3.3 Auswirkungen der Planung
 - 3.4 Flächenbilanz
 - 3.5 Stellplätze
 - 3.6 Verkehrserschließung
 - 3.7 Grünplanung
 - 3.8 Hinweise zu gestalterischen Festsetzungen
- 4 Schutzmaßnahmen
 - 4.1 Altlasten
 - 4.2 Lärm/Luft
 - 4.3 Denkmalschutz
- 5 Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden
- 6 Ver- und Entsorgung
 - 6.1 Wasserversorgung
 - 6.1.1 Trinkwasser
 - 6.1.2 Löschwasser
 - 6.2 Entwässerung
 - 6.2.1 Schmutzwasser
 - 6.2.2 Regenwasser
 - 6.3 Elektroenergieversorgung
 - 6.4 Wärmeversorgung
 - 6.5 Müllentsorgung
 - 6.6 Fernmeldetechnische Erschließung
- 7 Eingriffe in Natur und Landschaft
- 8 Spielplatzflächen
- 9 Kosten und Finanzierung

Begründung nach § 12 BauGB

zur Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 3 "Wohnanlage Birkenallee.

Gebietsbezeichnung: Wohnanlage Birkenallee

1 Rechtsgrundlage

§ 12 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997, BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.90, BauOLSA in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.06.94 (GVBL/LSA Nr. 31, S. 723).

Die Voraussetzung nach § 12 BauGB sind erfüllt, das heißt

- ◆ Das Vorhaben könnte ohne die Aufstellung eines Bebauungsplanes nicht zugelassen werden.
- ◆ Der Vorhabensträger ist zur Durchführung der Vorhabens- und Erschließungsmaßnahmen bereit und in der Lage.
- ◆ Der Vorhabensträger ist zur Durchführung innerhalb einer best. Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten bereit und in der Lage.

Der Vorhabens- und Erschließungsplan ist aus dem Entwurf zum Flächennutzungsplan und der städtebaulichen Rahmenplanung zum Konversionsgebiet hergeleitet, die für diese Fläche "Wohnbaufläche" (FNP) und "Wohngebiet" (Rahmenplan) vorsehen.

2 Lage und Abgrenzung

Das Plangebiet liegt südlich der Ölpfuhallee, westlich der Birkenallee und nördlich der Lukoer Straße. Die genaue Lage und Abgrenzung des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind aus der Planzeichnung Teil A, M 1:1000 zu ersehen und umfaßt die in der Gemarkung Roßlau, Flur 16, Flurstück 100/16, 100/15 (teilweise), 102/75 (teilweise), 102/79 (teilweise), 102/80 (teilweise), 102/62 (teilweise), 100/10 (teilweise), 102/71, 102/73 und 102/70 gelegenen Grundstücke innerhalb des ehemaligen Kasernengeländes mit einem Geltungsbereich von ca. 5 ha.

Das Plangebiet wird im Norden durch Flurstück 100/15, im Westen durch die Flurstücksgrenze Fl.-Nr. 100/16, im Süden durch die vorhandene Flurstücksgrenze Fl.-Nr. 100/16 und im Osten durch die Birkenallee, sowie der Grenze des Geltungsbereiches zum V+E-Plan Nr. 2, begrenzt.

3 Städtebauliche Maßnahmen

3.1 Planerfordernis, Anlaß und Ziel der Planung

Für das Gelände der ehemaligen Kaserne wurde durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Roßlau am 09.12.1993 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 15 "Konversionsgelände/Garnison" beschlossen. Bisher liegen dazu Studien in Form von Diplomarbeiten und ein Strukturkonzept vor.

Im Entwurf zum Flächennutzungsplan der Stadt Roßlau ist der Plangeltungsbereich als Wohnbaufläche ausgewiesen. Insofern entspricht der Plan den zukünftigen Festsetzungen des FNP.

Es handelt sich um einen vorzeitigen Bebauungsplan im Sinne des § 8(4) BauGB. Die Dringlichkeit der Planaufstellung ergab sich durch den zunehmenden Verfall der ungenutzten Bausubstanz, die Gefahr von Rowdytum und den negativen Einfluss, den dieser städtebauliche Missstand für die Gesamtentwicklung und Vermarktung des ehemaligen Garnisonsgeländes, hat.

Das Planverfahren ist erforderlich, da die beabsichtigten Sanierungsmaßnahmen im Außenbereich nicht zulässig wären.

Planungsziel ist die Wiedernutzung der leerstehenden Wohnungen, und die Absicherung des ruhenden Verkehrs. Weiterhin ist die Erschließung (Straßen, stadtechnische Erschließung) des Standortes zu sichern. Die ungenutzten Garnisonsgebäude stehen leer und sollen wieder Wohnzwecken dienen.

Negative Auswirkungen sind durch die Planung nicht zu erwarten. Durch die Lage an der Birkenallee, die am Südrand des Standortes in die Lukoer Straße als überörtlich bedeutsame Hauptstraße einmündet, gibt es keine Probleme bei der verkehrlich Anbindung des Gebietes.

3.2 Art, Maß und Umfang der geplanten Nutzung

Die Fläche ist für eine Nutzung nach § 4 BauNVO "Allgemeine Wohngebiete" vorgesehen.

Das Maß der baulichen Nutzung liegt für die Grundflächenzahl aufgrund der beschränkt zur Verfügung stehenden Flächen an der zulässigen Obergrenze nach § 17 (1) BauNVO, für die Geschößflächenzahl dagegen deutlich darunter.

Konkret werden folgende Ausnutzungskennzahlen als Obergrenze vorgesehen:

| | |
|------------------------|-----|
| Grundflächenzahl GRZ | 0,4 |
| Geschoßflächenzahl GFZ | 0,9 |

Mit diesen Obergrenzen ist die angedachte Nutzung für das Grundstück möglich. Als Grundstücksfläche wird dabei die Grundstücksgröße des Geltungsbereiches minus den zukünftigen öffentlichen Verkehrsflächen angesetzt.

| | | |
|---|-----|--------------|
| derzeitige Grundstücksfläche | | 49.856,00 qm |
| - spätere öffentliche u. private Verkehrsfläche | ca. | 6.156,00 qm |
| = zukünftige Grundstücksfläche | ca. | 43.700,00 qm |

| | | |
|---------------------|-----|-------------|
| Grundfläche Gebäude | ca. | 4.865,00 qm |
| GRZ (Gebäude) | | 0,11 |

| | | |
|--|-----|--------------|
| Grundfläche für Anlagen nach § 19 (4) BauNVO | ca. | 12.000,00 qm |
| GRZ (nach § 19 (4) BauNVO) | | 0,27 |
| Grundflächenzahl gesamt: | | 0,38 |

Damit werden zulässige Überschreitungen nach § 19 (4) Satz 2 nicht in Anspruch genommen.

| | | |
|-----------------------|-----|--------------|
| Geschoßfläche Gebäude | ca. | 21.860,00 qm |
| GFZ | | 0,50 |

Die erreichte Geschoßflächenzahl liegt damit deutlich unter der zulässigen Obergrenze nach § 17 (1) BauNVO.

Die Anzahl der Vollgeschosse ist entsprechend der vorhandenen Bebauung auf maximal 5 begrenzt.

Die vorhandenen 4- oder 5-geschossigen Gebäude werden saniert.

Mit den restlichen Festsetzungen zu den WA-Gebieten sollen solche Nutzungen ausgeschlossen werden, die einen starken Besucherverkehr hervorrufen und einen großen Stellplatzbedarf haben. Dieser ist auf der beschränkt zur Verfügung stehenden Grundstücksfläche nicht abdeckbar und würde die Birkenallee zu stark belasten. Die Möglichkeit der Ansiedlung der ausgeschlossenen Nutzungen bestehen in den angrenzenden Gebieten.

3.3 Auswirkungen der Planung

Durch die Wiedernutzung der Wohnungen wird Verkehr erzeugt, der die Birkenallee und die Lucoer Straße (K2) belastet. Beide Straßen können die zu erwartende Verkehrsbelastung aufnehmen (siehe auch Pkt. 3.6).

Durch den Wiederbezug von Wohnungen kommt es zu einer Bevölkerungszunahme in diesem Teil der Stadt, der einen erhöhten Bedarf an Einrichtungen der sozialen Infrastruktur nach sich zieht. Dieser Bedarf kann und soll in den Nachbargebieten abgedeckt werden. In der Bearbeitung weiterer Teilbebauungspläne für das Garnisionsgebiet können eventuell fehlende Einrichtungen berücksichtigt werden.

3.4 Flächenbilanz

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 49.856,00 qm.

Davon sind

| | |
|--|------------------|
| * Baufläche: | ca. 43.700,00 qm |
| | ===== |
| davon sind 2.400 qm mit Pflanzgeboten belegt | |

| | | |
|--|-------------|-------------|
| * öffentliche Verkehrsflächen | | |
| - Birkenallee | ca. 2660 qm | |
| * private Verkehrsfl. | | |
| - Straße A | ca. 600 qm | |
| - Straße B | ca. 800 qm | |
| - Straße C | ca. 600 qm | |
| - kombinierter Rad-/Fußweg a | ca. 660 qm | |
| - kombinierter Rad-/Fußweg b incl. Straßenbegleitgrün | ca. 840 qm | |
| | ----- | |
| | | ca. 6160 qm |
| | | ===== |

3.5 Stellplätze

Die nach Bau O LSA § 52 erforderlichen Stellplätze sind auf dem eigenen Grundstück unterzubringen. Der Stellplatzbedarf beträgt für

| | | |
|---------------|---|--------------------------|
| 314 Wohnungen | 1,2 Stellplätze je Wohnung (entspr. Abstimmung mit der Stadtverwaltung Roßlau und dem Landkreis Anhalt Zerbst) | = 377 Stellplätze |
|---------------|---|--------------------------|

Ausgewiesen sind insgesamt 377 Stellplätze, davon 314 Stellplätze als Gemeinschaftsstellplätze in Freiaufstellung für die Wohnungen innerhalb des Wohngebietes. Damit wird eine Abdeckung von 120 % erreicht, und es stehen 63 Stellplätze für Besucher zur Verfügung. Die Anordnung der Stellplätze erfolgte so, daß diese zwischen der Birkenallee und der ersten Häuserzeile und am Südrand des Standortes konzentriert wurde. Damit entsteht ein stellplatzfreier und ruhiger Innenhofbereich zwischen den Häuserzeilen, und die Stellplätze sind auf kurzen Wegen an öffentliche Straßen angeschlossen. Bei der Einordnung der Stellplätze wurde davon ausgegangen, daß der vorhandene Baumbestand und vor allem besonders wertvolle Einzelexemplare geschont werden. Dadurch sind die Stellplätze nicht gleichmäßig über den Standort verteilt.

3.6 Verkehrserschließung

Als Haupteerschließungsstraße für den Standort dient die öffentliche Erschließungsstraße "Birkenallee", die im Süden auf die Lukoer Straße mündet. Für diese Straße wird eine zukünftige Fahrbahnbreite von 4,75 m ausgewiesen. Dadurch kann der vorhandene, zum Teil sehr wertvolle Baumbestand (Eichen) entlang der Straße erhalten werden. Nach EAE85 entspricht das einer Anliegerstraße vom Typ AS2 mit einer Leistungsfähigkeit von bis zu 250 Kfz/Spitzenstunde und einer Geschwindigkeit von 30 - 40 km/h.

Damit kann auch noch ein gewisser Teil des Fahrzeugverkehrs von der zukünftigen Haupteerschließungsstraße Ölpfuhllallee auf die Lukoer Straße aufgenommen werden.

Zur inneren Erschließung des Gebietes dienen private Verkehrsflächen mit einer Fahrbahnbreite von 3,50 m bzw. 6,00 m, sowie Fußwege mit einer Breite von 2,00 m. Die Privatstraßen enden als Stichstraßen in Gemeinschaftsstellplatzanlagen.

Sämtliche Straßen im Gebiet werden so ausgebaut, dass sie mit Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast von 10 t befahrbar sind.

Die vor den Wohnblocks verlaufenden 3,50 m breiten Fahrbahnen werden einseitig mit einem zusätzlich befestigten 1,50 m breiten Randstreifen versehen, um die Befahrbarkeit und die notwendigen Aufstellflächen für die Feuerwehr abzusichern. Die Flächen werden durch entsprechende Beschilderung als Aufstellflächen für die Feuerwehr gekennzeichnet.

Ausserdem wird zusätzlich hinter Block 6 eine Fläche für die Feuerwehr mit Schotterrasen befestigt und mit einer Randmarkierung in Form von Pfosten versehen.

Parallel zur Birkenallee, die keinen öffentlichen Fußweg besitzt, wird auf den privaten Verkehrsflächen ein Nutzungsrecht als öffentlicher Fußweg festgeschrieben. Diese Flächen sind in der Planzeichnung gesondert gekennzeichnet.

3.7 Grünplanung

Bestimmendes Element der Grünplanung ist der vorhandene Baumbestand (Eichen, Kiefern, Birken). Bei der Einordnung der Stellplätze wurde vom weitestgehenden Erhalt des Baumbestandes ausgegangen. Der wertvollste Baumbestand sind die Eichen östlich Block Nr. 6 und die Kiefern westlich Block Nr. 7. Trotzdem müssen ca. 159 Bäume aus baulichen Gründen gefällt werden.

In Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde sind die zu fällenden und zu erhaltenden Bäume festgelegt und im V+E - Plan dargestellt worden.

Als Ersatz für die zu fällenden Bäume ist die Neupflanzung von 244 Bäumen mit Stammumfang zwischen 14 und 16 cm vorgesehen.

An der westlichen Grundstücksgrenze sind 2-3 m breite Hecken vorgesehen. Die Stellplatzreihen werden in der Regel durch einen Pflanzstreifen von 1,5 m Breite lt. Planzeichnung getrennt.

In Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde beim Landkreis Anhalt-Zerbst werden als Ausgleichsfläche für die Waldumwandlung 6.100 qm auf einer Teilfläche auf Flur 16, Fl.Nr. 101/2 in Form einer Waldneubegrünung aufgeforstet.

Der Bauherr hat hierzu mit Notarvertrag, Urkunden-Rollen-Nr. 2251, des Notars Ludwig Schlereth in Halle eine Teilfläche von ca. 20.000 qm erworben.

3.8 Hinweise zu gestalterischen Festsetzungen

Die gestalterischen Festsetzungen zur Befestigung der Straßen, Mischverkehrsflächen und Wege verfolgen das Ziel, möglichst viel Niederschlagswasser versickern zu lassen. Deshalb wurde die Anwendung von wasserdurchlässigen Materialien festgesetzt.

Die vier 5-geschossigen Blöcke (Haus 1, 2, 3 und 7) sollen durch entsprechende Farbgebung vor den Außenwänden des 5. OG optisch an Höhe verlieren um sich besser in die sonst nur 4-geschossige Bebauung der umliegenden Blöcke einzufügen.

4. Schutzmaßnahmen

4.1 Altlasten

Altlastverdachtsflächen sind nach dem Bericht "Ermittlung von Altlasten-Verdachtsflächen auf den Liegenschaften der Westgruppe der sowjetischen Streitkraft, Garnison Roßlau" auf dem Standort nicht vorhanden.

In dem westlich angrenzenden Bereich befinden sich dagegen Altlastverdachtsflächen. Es handelt sich dabei um die Kfz- Hallen und die Werkstattvorplätze. Bei den Schadstoffen handelt es sich vorwiegend um Mineralöle, Batteriesäure und Bleischlämme. Von einer direkten Gefährdung des Plangebietes ist nicht auszugehen.

4.2 Lärm/Luft

Aufgrund der benachbarten Funktionen (sowohl im Bestand als auch in der Planung) sind keine Schutzmaßnahmen erforderlich.

4.3 Denkmalschutz

Die gesetzliche Melde- und Sicherungspflicht gemäß Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (§ 9 Abs. 3 Denkm SchG LSA GVBl.LSA Nr. 33/1991 vom 28. Oktober 1991), ist durch die bauausführenden Betriebe im Falle freigelegter archäologischer oder bauarchäologischer Funde einzuhalten, um wissenschaftliche Untersuchungen durch das zuständige Landesamt zu ermöglichen.

5 Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden

Das gesamte Grundstück - außer Flur-Nr. 102/73 und Flur-Nr. 102/75 - findet sich im Besitz des Bauherrn. Die Flur-Nr. 102/73 und Flur-Nr. 102/75 befinden sich im Besitz der Fa. Echterhoff. Nach Erschließung des Standortes werden die öffentlichen Verkehrsflächen an die Stadt Roßlau übertragen. Zur Sicherung der öffentlichen Zugänglichkeit, sowie der Ver- und Entsorgung werden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Allgemeinheit innerhalb des Gebietes vorgehen.

6 Ver- und Entsorgung

6.1 Wasserversorgung

6.1.1 Trinkwasserversorgung

Das vorhandene Trinkwassernetz innerhalb des Standortes ist nicht mehr nutzbar, deshalb ist ein neues Trinkwassernetz vorgesehen. Anbindepunkt an das öffentliche Trinkwassernetz ist ein neu zu setzender Schacht in der Lukoer Straße/Ecke Birkenallee. Von dort wird eine neue Leitung zum Standort verlegt. Grundlage der Dimensionierung ist die im Pkt. 6.1.2 benannte Löschwassermenge. Von dieser Leitung geht eine Ringleitung in den Standort ab, an die die Gebäude angeschlossen werden.

6.1.2 Löschwasserversorgung

Nach Arbeitsblatt W 405 sind 96 m³/h (26,6 l/s) Löschwasser für allgemeine Wohngebiete > 3 Geschosse bereitzustellen. Entsprechend dem Leitungsnetz in diesem Stadtgebiet steht an der Anschlußstelle die geforderte Löschwassermenge zur Verfügung.

6.2 Entwässerung

Die Entwässerung des Garnisonsgeländes erfolgt zur Zeit im Mischsystem. Eine Veränderung in ein Trennsystem ist nicht angedacht.

Das vorhandene Entwässerungsnetz innerhalb des Standortes entspricht nicht mehr den Anforderungen, eine Neuverlegung ist beabsichtigt. Innerhalb des Standortes ist ein Trennsystem vorgesehen.

6.2.1 Schmutzwasser

Der vorhandene Hauptsammler in der Birkenallee ist Anbindepunkt für die aus dem Standort kommenden Schmutzwassersammler. Dieser Hauptsammler in der Birkenallee dient der Entwässerung von großen Teilen des Garnisonsgeländes.

Der Anbindepunkt an den Hauptsammler befindet sich im Südteil der Birkenallee östlich Block Nr. 1. Nach Reinigung des Kanals können die Schmutzwassermengen ein- und abgeleitet werden.

Überschlägige Ermittlung des Schmutzwasseranfalls nach Arbeitsblatt A 118

| | |
|----------------|------------------------|
| Ausgangswerte: | 1300 EW |
| | 20 % Fremdwasseranteil |
| | 5,0 l/s (s. 1000 EW) |

Schmutzwasseranfall: 7,8 l/s

6.2.2 Regenwasser

Das Regenwasser soll in möglichst großem Umfang versickert werden. Dazu ist eine wasserdurchlässige Befestigung der Straßen, Mischverkehrsflächen, Stellplätze und Wege vorgesehen. Die Flächenentwässerung der Mischverkehrsflächen soll zur Freifläche hin erfolgen.

Regenwasserabfluß:

| | |
|--------------------|----------------|
| Einzugsgebiet: | 6,0 ha |
| Regenspende | 100,0 l/s x ha |
| Abflußbeiwert i.M | 0,3 |
| Regenwasseranfall: | 180,0 l/s |

Das Regenwasser wird dem Hauptsammler in der Birkenallee zugeführt. Anschlußpunkt ist der gleiche wie beim Schmutzwasser (siehe Pkt. 6.2.1).

6.3 Elektroenergieversorgung

Der Standort wird aus dem bestehenden Mittelspannungsnetz in der Lukoer Straße versorgt. Am Standort ist der Neubau einer Trafostation notwendig, die in die Mittelspannungskabeltrasse in der Lukoer Straße einzuschleifen ist. Die Trafostation wurde, nach Rücksprache mit der MEAG Dessau, zwischen die Blöcke 3 und 5 eingeplant.

6.4. Wärmeversorgung

Der Standort wird mit Fernwärme von den Stadtwerken versorgt. Übergabepunkt ist die neue Hausanschlußstation am Block 1. Von dort verläuft parallel zur Birkenallee eine unterirdische Fernwärmeleitung zur Lukoer Straße. Innerhalb des Standortes wird ein neues Fernwärmenetz aufgebaut. Die vorhandenen außenliegenden HA-Stationen entfallen.

6.5 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt durch die zugelassene Müllentsorgungsfirma. Für Hausmüll sind die entsprechenden Müllcontainer zu nutzen. Als Bemessungsgrundlage für die Mischverkehrsflächen und Wendeeinrichtungen wurde das 3-achsige Müllfahrzeug gewählt.

6.6 Fernmeldetechnische Erschließung

Zur fernmeldetechnischen Versorgung des Planbereiches ist die Verlegung neuer Fernmeldeanlagen erforderlich. Diese werden in Abstimmung mit der Dt. Telekom, NL 1 Magdeburg, durchgeführt.

7 Eingriffe in Natur und Landschaft

Bei der beplanten Fläche handelt es sich um bebauten Gelände. Die unversiegelten Flächen sind im wesentlichen von zivilisationsbegleitenden Wildkräutern von niedriger ökologischer Wertigkeit und von Bäumen (Eichen, Kiefern, Birken) bestanden. Der Eingriff besteht in der weiteren Versiegelung bisher unversiegelter Flächen. Dabei handelt es sich um ca. 2000 m². Weiterhin müssen 159 Bäume aus baulichen Gründen und 20 Bäume aus gesundheitlichen Gründen gefällt werden.

Dem stehen geplante Baum- und Strauchpflanzungen als Ersatzpflanzungen auf dem Grundstück gegenüber. Hier ist besonders der Pflanzstreifen am westlichen Grundstücksrand hervorzuheben. 244 Bäume sind zur Neupflanzung festgesetzt.

Weiterhin sind Pflegemaßnahmen an dem vorhandenen Baumbestand als Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen. Eine überschlägige Eingriffsbilanzierung nach dem "Hessischen Modell" ergibt ein Kompositionsdefizit von ca. 67.000 Punkten. Dieses Defizit wird durch eine Ersatzmaßnahme in Form einer Waldneubegrünung von ca. 2.500 qm kompensiert (siehe Stellungnahme des Landkreises Anhalt-Zerbst vom 05.08.98). Diese Maßnahme wird ebenfalls auf der vom Bauherrn erworbenen Teilfläche der Flur-Nr. 101/2 durchgeführt.

Die Fläche zwischen den beiden Blockzeilen soll ebenfalls mit ökologisch hochwertigen Anpflanzungen (Baumgruppen, Hecken usw.) gestaltet werden.

Der Grad der Versiegelung wird durch die wasserdurchlässige Befestigung der Stellplätze und Wege gemindert.

8 Spielplatzflächen

Die im Plangebiet vorgesehenen 3 Kleinkinderspielplätze erhalten jeweils einen Sandkasten, eine Rutsche und eine Wippschaukel.

Der Spielplatz wird mit einem kleinen Fußballtor, einer Drehschaukel und einer Kletterpyramide ausgestattet.

9 Kosten und Finanzierung

Die Kosten für die Erschließung, den Ankauf der Ausgleichsflächen, die Kosten für die Aufforstung der Ersatzpflanzungen und die Ausstattung der Spielplätze trägt der Vorhabensträger.

KLEIN
 Eisenstraße 2 - 01126 Schwagoch
 Telefon (031) 221 65061 - Telefax 5462

