

# BEBAUUNGSPLAN WOHNSIEDLUNG „HEIDEHOF“

(mit örtlicher Bauvorschrift)

GEMEINDE : POUCH  
LANDKREIS : BITTERFELD  
REGIERUNGSBEZIRK : DESSAU

**BEGRÜNDUNG**  
ZUR FASSUNG VOM 15.01.1996  
2. Überarbeitung vom 17.01.1997

Hat vorgelegen zur Genehmigung  
Az: 25-21102-Bi 54023  
Dessau, den 23.04.97  
*i. A. Reschke*  
Regierungspräsidium Dessau  
Im Auftrage



ORTSPLANUNG

**COPLAN Ingenieurgesellschaft mbH**  
Dipl. - Ing. Peter Kessler  
84307 Eggenfelden, Karl Rolle Str. 43  
Tel. (08721) 705 - 100

**Abteilung Ortsplanung**  
Tel. (08721) 705 - 320/328



# INHALTSVERZEICHNIS

	Seite	
<b>1</b>	<b>PLANUNGSINHALT</b>	<b>3</b>
1.1	Anlaß, Ziel und Zweck der Planung	3
1.2	Geographische und topographische Lage	4
1.3	Bestandserhebungen, Ermittlungen, Verfahren, Methoden	7
<b>2</b>	<b>RECHTLICHE VORGABEN</b>	<b>10</b>
2.1	Landesplanerische und regionalplanerische Anforderungen, Flächennutzungsplanung	10
2.2	Einbeziehung überörtlicher Fachplanungen	10
2.3	Vorgaben aus Denkmalschutzrecht und Naturschutzrecht	10
<b>3</b>	<b>VORHABENSKONZEPTION, AUSFÜHRUNGSPLANUNG</b>	<b>11</b>
3.1	Bebauungskonzept	11
3.2	Grünordnung, Biotopwertbilanz	19
3.3	Verkehrerschließung	23
3.4	Trinkwasserversorgung	28
3.5	<b>Abwasserbeseitigung</b>	<b>31</b>
3.5.1	Geologisches Gutachten - Ergebnisbericht	31
3.5.2	Beschreibung der Oberflächen- bzw. Schmutzwasserableitung	33
3.6	Altlasten	36
3.7	Lärmschutz	39
3.8	Abfallentsorgung	40
3.9	Energie- und Fernmeldeversorgung	40
3.10	Kosten und Finanzierung	44
3.11	Nutzungs- und Flächenübersicht	44
<b>4</b>	<b>ZUSAMMENFASSUNG</b>	<b>46</b>

## 1 PLANUNGSINHALT

### 1.1 Anlaß, Ziel und Zweck der Planung

Der Erschließungsträger beabsichtigt die Errichtung einer Wohnsiedlung im Südosten der Gemeinde Pouch. Im Norden grenzt das Planungsgebiet an die Bundesstraße B 100/183. Im Westen wird es von der Straße nach Löbnitz und dem Seedammweg, im Osten von der Böschung zum Mulde-Gewässer umgeben.

Es sollen in diesem Bereich vorwiegend freistehende Einfamilienhäuser sowie Doppelhäuser mit Grundstücksgrößen zwischen 350 und 900 m<sup>2</sup> errichtet werden.

Zur Versorgung der Wohnbevölkerung in der Umgebung sind neben der Wohnbebauung zwei Grundstücke für die Bebauung mit Wohn- und Geschäftshäusern vorgesehen. Der dringende Bedarf an Wohnbauflächen soll damit abgedeckt werden.

Die Gemeinde Pouch verfügt bisher über kein ausgewiesenes Bebauungsgebiet. Die Anfragen bauwilliger Bürger bei der Gemeinde nach geeigneten Bau-parzellen konnten so bisher nicht positiv beantwortet werden.

Etwa 25 Voranfragen sind bei der Gemeinde bereits eingegangen. Hier handelte es sich zum großen Teil um Interessenten aus dem Gemeindegebiet Pouch.

Mit der Ausweisung des Bebauungsgebietes „Wohnsiedlung Heidehof“ hofft die Gemeinde, der starken Nachfrage von Bauwilligen nachzukommen und zugleich den Bedarf an Wohnbauflächen auch für die kommenden Jahre abzudecken. Im Ortsbereich der Gemeinde sind zudem keine weiteren geeigneten Flächen verfügbar, die die Ausweisung von Wohnbauflächen zulassen.

In der Aufstellung eines Flächennutzungsplanes (Erster Entwurf derzeit in Bearbeitung) sind für Pouch keine weiteren Wohnbauflächen vorgesehen.

Die Gemeinde Pouch sieht in der Größenordnung des geplanten Baugebietes eine auch für die zukünftige Entwicklung des Ortes weitblickende Lösung der Wohnflächenproblematik. Es ist geplant, in 2 Bauabschnitten eine gestaffelte Umsetzung der Bebauung vorzunehmen.

Der Erschließungsträger wird weiter auf der Grundlage des Bebauungsplanes und des abzuschließenden Erschließungsvertrages die erforderliche Gebieterschließung vornehmen.

Die Gemeinde Pouch betreut das Bebauungsplanverfahren und faßt hierzu die nötigen Beschlüsse. Als Grundlage dient der Entwurf zum V+E-Plan "Wohnsiedlung Heidehof" vom 08.08.1995. Im Genehmigungsverfahren zum V+E-Plan stellte sich heraus, daß für die geplante Maßnahme die Aufstellung eines Bebauungsplanes das geeignetere Planungsinstrument darstellt.

Die Gemeinde Pouch hat deshalb am 12.12.1995 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Wohnsiedlung Heidehof" beschlossen. Die Vorbereitung und Durchführung der städtebaulichen Maßnahme überträgt die Gemeinde nach § 6 BauMaßnG an die Lentz/Kessler GdB, Schiffmühlenweg 9, D-06774 Pouch.

## 1.2 Geographische und topographische Lage

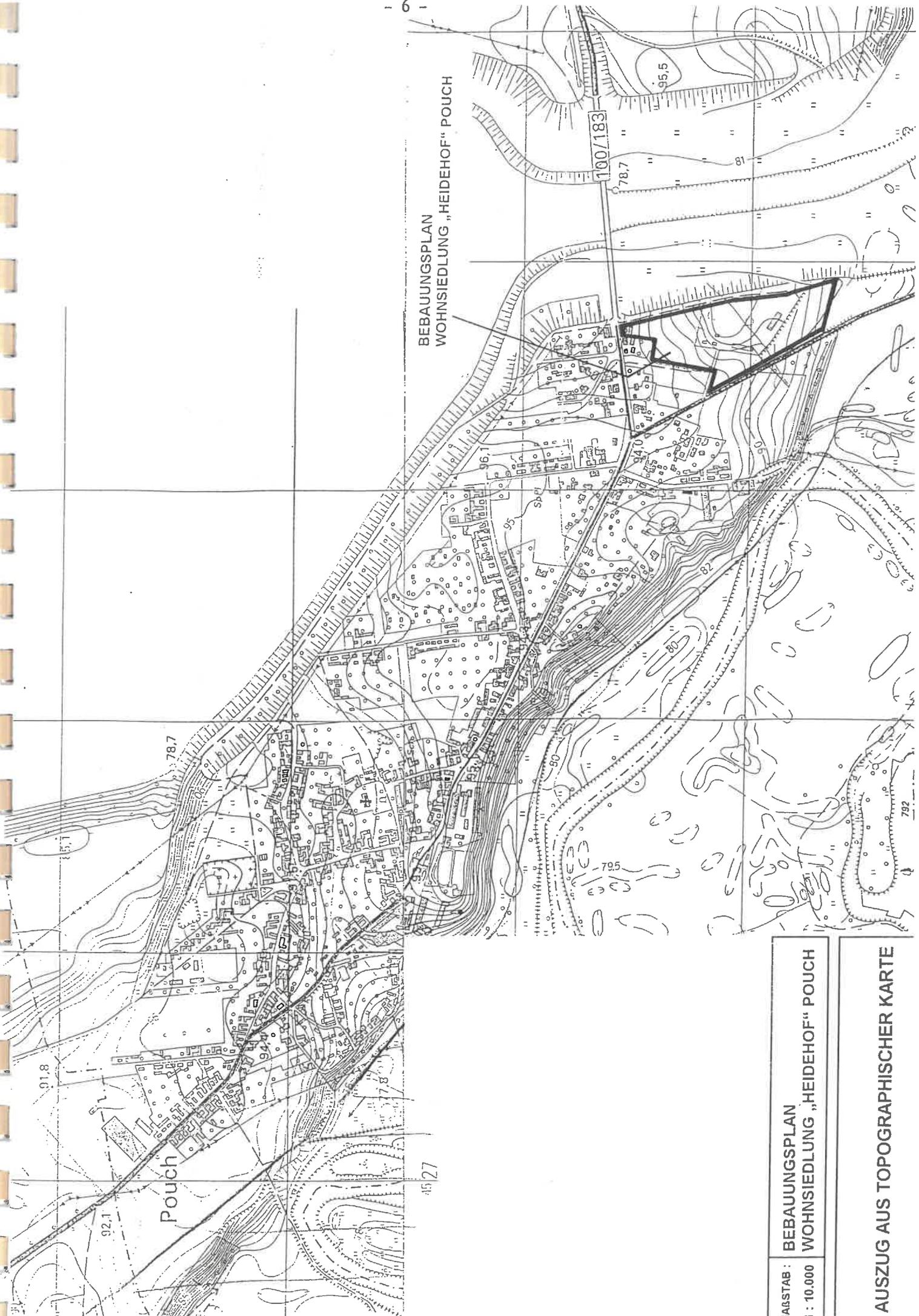
Siehe zunächst "Gebiets- und Übersichtskarte" und topographische Karte mit Höhenschichteintragungen sowie Lagedarstellung im Bebauungsplan.



MARSTAB : BEBAUUNGSPLAN  
 1 : 150.000 WOHSIEDLUNG „HEIDEHOF“ POUCH

GEBIETS- UND STRASSENÜBERSICHTSKARTE

BEBAUUNGSPLAN  
WOHNSIEDLUNG „HEIDEHOF“ POUCH



MASSTAB :  
1 : 10.000

BEBAUUNGSPLAN  
WOHNSIEDLUNG „HEIDEHOF“ POUCH

AUSZUG AUS TOPOGRAPHISCHER KARTE

### 1.3 Bestandserhebungen, Ermittlungen, Verfahren, Methoden

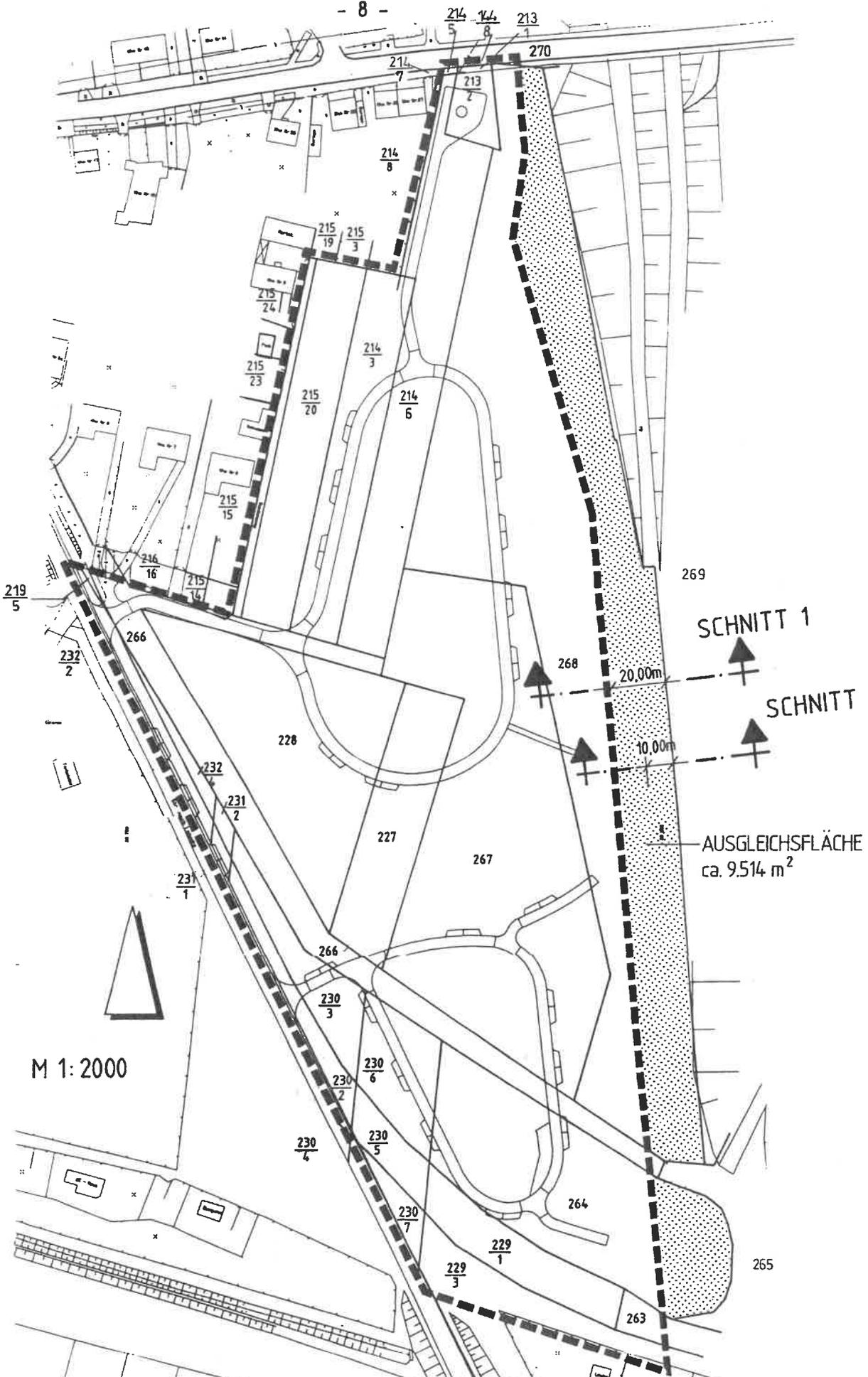
Für die Planung ist Einsicht in die vorhandenen Unterlagen an Kartenmaterial (topographische Karten, Katasterkarten, Abwasserplanung, Altlastenverdachtsflächen etc.) bei den zuständigen Behörden genommen.

Eine Herstellung der amtlichen Flurstücksgrenzen wurde in Auftrag gegeben und die amtlich bestätigte Katasterkarte den Planungen zugrunde gelegt.

Des weiteren wurden zur Feststellung der Untergrundverhältnisse ein geologisches Gutachten erstellt (siehe 3.5.1 Geologisches Gutachten).

Die Entwicklung des Bebauungsplanes ist in Abstimmung mit den jeweiligen Trägern öffentlicher Belange erarbeitet. Hierzu erfolgten während der gesamten Verfahrensabwicklung Abstimmungsbesprechungen mit den einschlägigen Fachbehörden und Verwaltungsträgern.

Im übrigen werden die Anregungen, Stellungnahmen und Einwendungen aus Bürgerbeteiligung und Trägeranhörung in die Planung entsprechend eingearbeitet.



M 1:2000

MASTAB : **Bebauungsplan**  
1 : 2000 **Wohnsiedlung „Heidehof“ Pouch**



**ÜBERSICHT FLURGRENZEN**



# Lageplan (§3 Bauvorlagenverordnung) zu einem Bauvorhaben

Maßstab 1:500

Bauvorhaben	Bauherr (wenn abweichend vom Eigentümer)
Wohnbebauungsgebiet	Lentz und Kessler Planen und Bauen Pouch

Angaben aus dem Liegenschaftskataster

Landkreis oder kreisfreie Stadt	Gemeinde	Gemarkung	
Bitterfeld	Pouch	Pouch	
Flur	Flurstücksnummer	Eigentümer, Nutzungsberechtigter, Erbbauberechtigter	Grundbuch
<b>Eigentümer des beantragten Grundstücks</b>			
3	213/2	Fritzsche, Franz	10345
3	214/3	Kloppe, Otto	11059
3	214/6	Kühnapfel, Erhard; Kühnapfel, Elke	10076
3	215/20	Götttert, Otto Heinz; Böttcher, Hildegard Annerose; Götttert, Hans Werner	10053
3	227	Heinrich, Gertrud	10115
3	228	Nöding, Karin	11080
3	229/1	MiBRAG mit Sitz in Bitterfeld	11102
3	230/3	Rat der Gemeinde EdV RT	10275
3	230/5	MiBRAG mit Sitz in Bitterfeld	11102
3	230/6	Elze, Gert	10658
3	231/2	Grosheim, Marianne	11172
3	232/4	Laurich, Erich	10022
3	264	LPG Roter Stern Typ III EdV RT	11078
3	266	Rat der Gemeinde EdV RT	10275
3	267	Rat der Gemeinde EdV RT	10275
3	268	LPG Roter Stern Typ III EdV RT	11078
<b>Eigentümer der angrenzenden Grundstücke</b>			
3	144/8	Ministerium für Verkehrswesen - Straßenwesen EdV RT	10699
3	213/1	Fritzsche, Franz	10345
3	214/5	Ministerium für Verkehrswesen - Straßenwesen EdV RT	10699
3	214/7	Ministerium für Verkehrswesen - Straßenwesen EdV RT	10699
3	214/8	Kloppe, Harry	10691
3	215/3	Vieweg, Bernhard	10757
3	215/14	Schmidt, Kurt; Schmidt, Anita	11227
3	215/15	Schmidt, Kurt; Schmidt, Anita	11227
3	215/19	Säckel, Ursula; Säckel, Robert	11243
3	215/23	Wittek, Günter; Wittek, Rosel	11228
3	215/24	Wittek, Günter; Wittek, Rosel	11228
3	219/5	Mitteldeutsche Bergbau-Verwaltungsgesellschaft mbH	11102
3	229/3	Rat der Gemeinde EdV RT	10275
3	230/2	MiBRAG mit Sitz in Bitterfeld	11102
3	230/4	Rat der Gemeinde EdV RT	10275
3	230/7	Elze, Gert	10658
3	231/1	MiBRAG mit Sitz in Bitterfeld	11102
3	232/2	Laurich, Erich	10022
3	263	LPG Roter Stern Typ III EdV RT	11078
3	265	LPG Roter Stern Typ III EdV RT	11078
3	269	Rat der Gemeinde EdV RT	10275
3	270	Ministerium für Verkehrswesen - Straßenwesen EdV RT	10699

Darstellung unseitig  Darstellung liegt an

**Erläuterungen**

Aussagen nach §3 Abs.3 Nr.1 Bauvorlagenverordnung

Nach den Angaben im Liegenschaftskataster sind

Die dargestellten Grenzen des Grundstücks sind zuletzt festgestellt

die Grenzpunkte ..... abgemarkt

am: ..... in den Punkten .....

die Grenzpunkte ..... nicht abgemarkt

am: ..... in den Punkten .....

Der nachgewiesene Gebäudebestand ist örtlich überprüft

Das Grundstück liegt im Bereich ungetrennter Hofräume und Hausgärten.

Wegen einzuhaltender Grenzabstände wird empfohlen, für den/die Grenzpunkt/e ..... eine Grenzfeststellung durchführen zu lassen.

Angefertigt durch: Hörsch - ÖbVt-

Hinweise:

Ort, Datum: Sandersdorf, 18.05.1995

- Eine Gewähr für die Angaben aus dem Liegenschaftskataster wird nur für die urschriftliche Ausfertigung übernommen.

- Vervielfältigung der Angaben aus dem Liegenschaftskataster nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§13 Abs.5, §19 Abs.1 Nr.5 Vermessungs- und Katastergesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 22.05.1992, GVBl. S.362)

-  zutreffendes ist angekreuzt

**Erläuterungen zur Darstellung**

(gelb) Begrenzung des Grundstücks

Gemeindegrenze



parallele Linien

Flurstücksgrenze

Gemarkungsgrenze

abgemarkter Grenzpunkt

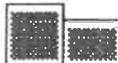
Flurgrenze

↔ Verlängerung

7,2 -- Grenzlänge (m)

38,5 Geländehöhe (m)

⊥ rechter Winkel



Gebäude

## **2 RECHTLICHE VORGABEN**

### **2.1 Landesplanerische und regionalplanerische Anforderungen, Flächennutzungsplanung**

Aus raumordnerischer und landesplanerischer Sicht ist hier vor allem herauszustellen:

Positive Wirkungen der geplanten Bebauung auf das Wohnen und das Wohnumfeld.

Signifikante Auswirkungen auf überregional bedeutsame Landschaftsbestandteile, Biotopstrukturen und den Naturhaushalt werden durch die Maßnahme nicht ausgelöst.

Die Gemeinde Pouch hat zur vorbereitenden Bauleitplanung die Aufstellung eines Flächennutzungsplanes beschlossen. Der erste Entwurf befindet sich derzeit in Bearbeitung. Es ist hier vorgesehen, das Bebauungsgebiet „Wohnsiedlung Heidehof“ als WA darzustellen. Weitere Wohnbauflächen sind im Flächennutzungsplanentwurf für Pouch nicht vorgesehen.

### **2.2 Einbeziehung überörtlicher Fachplanungen**

Auf die Fläche des Bebauungsgebietes sind keine überörtlichen Fachplanungen erfolgt. Die Untersuchung von bestehenden Altlastenverdachtsflächen wurde durchgeführt, die Entsorgung tatsächlicher Altlasten wird vor Maßnahmenbeginn sichergestellt (siehe 3.6 Altlasten).

### **2.3 Vorgaben aus Denkmalschutzrecht und Naturschutzrecht**

Im Planungsbereich sind keine geschützten Denkmäler bekannt. Auf die gesetzliche Melde- und Sicherungspflicht gemäß Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (§ 9 Abs. 3 DSchG LSA, GVBl.LSA Nr. 33/1991 vom 28.10.1991) im Falle freigelegter, archäologischer und bauarchäologischer Funde bei der Bauausführung wird hingewiesen.

Bei der Realisierung des Bebauungsplanes werden Eingriffe in Natur und Landschaft nach § 8 Abs. 1 NatSchG LSA verursacht. Durch grünordnerische Festlegungen werden Maßnahmen getroffen, die geeignet sind, die unvermeidbaren Eingriffe auf den Grundstücken auszugleichen (siehe 3.2 Grünordnung). Ansonsten sind keine besonderen, über den Rahmen der üblichen Eingriffswirkung von Bauleitplanungen hinausgehende Anforderungen zu erkennen.

### 3 VORHABENSKONZEPTION, AUSFÜHRUNGSPLANUNG

#### 3.1 Bebauungskonzept

Das geplante Bebauungsgebiet befindet sich am südöstlichen Ortsrand von Pouch. Im Norden grenzt es an die Ortsdurchfahrt der B 183. Westlich schließt es an die bestehende Bebauung und an die Landstraße nach Löbnitz. Südlich und östlich ist das Planungsgebiet von der Böschung zur Mulde begrenzt.

Die umliegende Bebauung entlang des Seedammweges und der Oststraße besteht aus ein- bis zweigeschossigen Wohnhäusern z.T. mit Nebengebäuden, die als Garage oder Schuppen genutzt werden. Der gemeindliche Kindergarten am Schiffmühlenweg ist schnell und sicher über die verkehrsberuhigte Oststraße erreichbar. Die geplante Bebauung paßt sich gut in die bestehende Struktur ein.

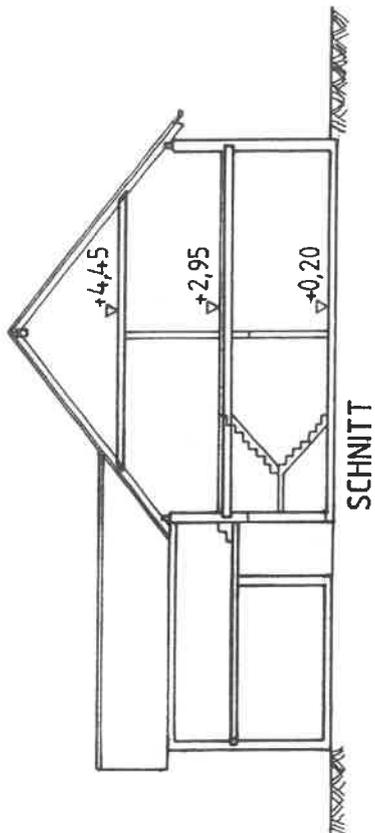
Es sind freistehende Einfamilienhäuser sowie Doppelhäuser mit Grundstücksgrößen zwischen 350 und 900 m<sup>2</sup> vorgesehen. Im Randbereich zur Mulde-Landschaft und im Süden sind Häuser mit Erdgeschoß und ausbaufähigem Dachgeschoß festgesetzt, ansonsten zweigeschossige Gebäude.

Mit der Staffelung der Gebäudehöhen wird eine städtebaulich durchdachte Siedlungsstruktur erreicht. Zur Muldeböschung hin ist die Gebäudehöhe reduziert, so daß am künftigen Ortsrand ein verträglicher Übergang zur freien Landschaft erzielt wird. Im Zentrumsbereich und zur bestehenden Bebauung hin sind geringfügig höhere Traufhöhen festgesetzt (maximal 2-geschoßig mit ausbaufähigem Dachraum). Zentral gelegen auf Parzelle 15 und 71 ist jeweils ein Gebäudekomplex vorgesehen, in dem im Erdgeschoß Läden und Geschäfte für den täglichen Bedarf untergebracht sind. Das Obergeschoß wird mit Wohnungen belegt werden.

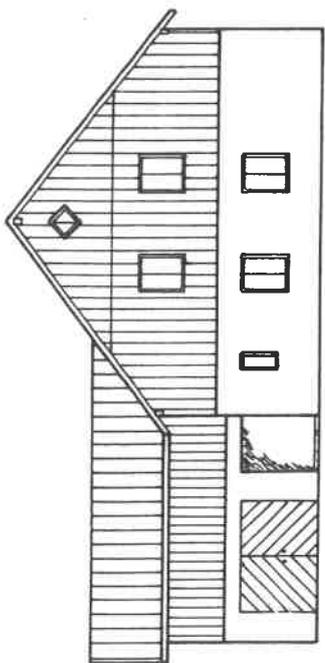
Im Anschluß sind beispielhaft Schemenschnitte zur geplanten Wohnbebauung dargestellt.

# HAUSTYP II

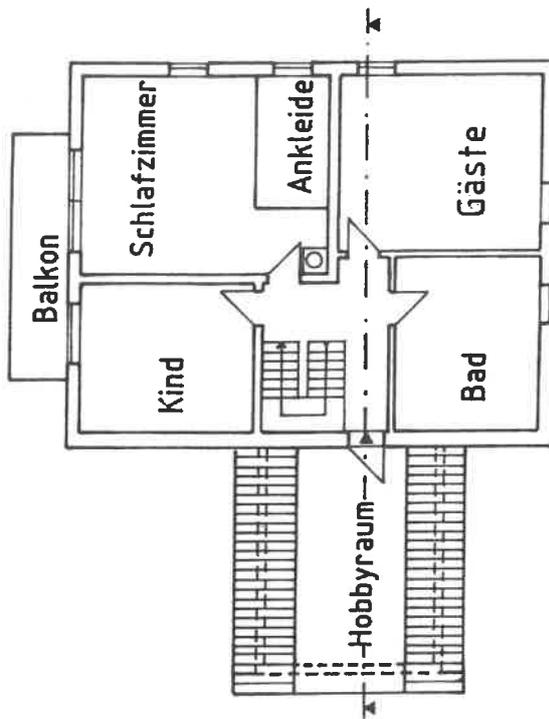
für Parzellen Nr. 7-9; 24-31; 52-60



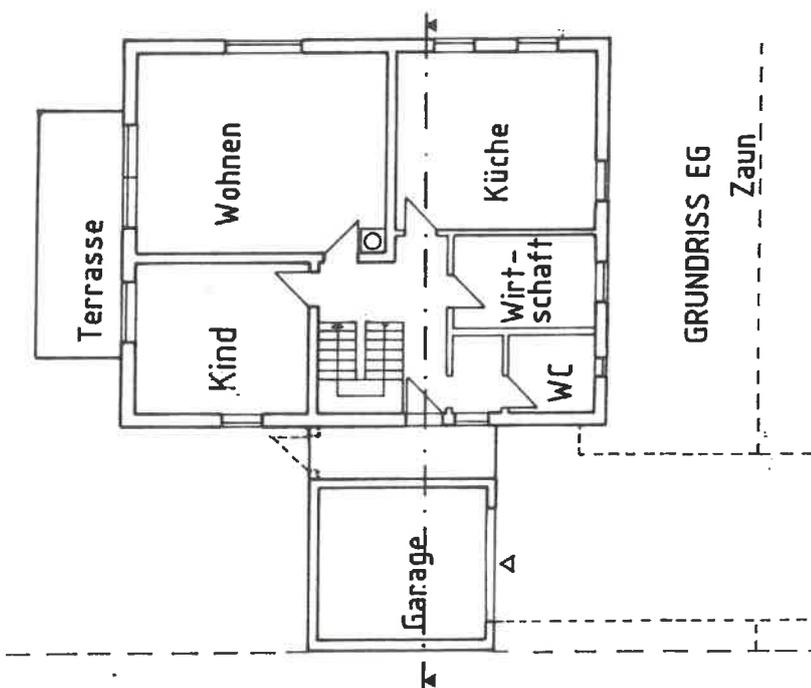
SCHNITT



ANSICHT WESTEN



GRUNDRISS 1.0G

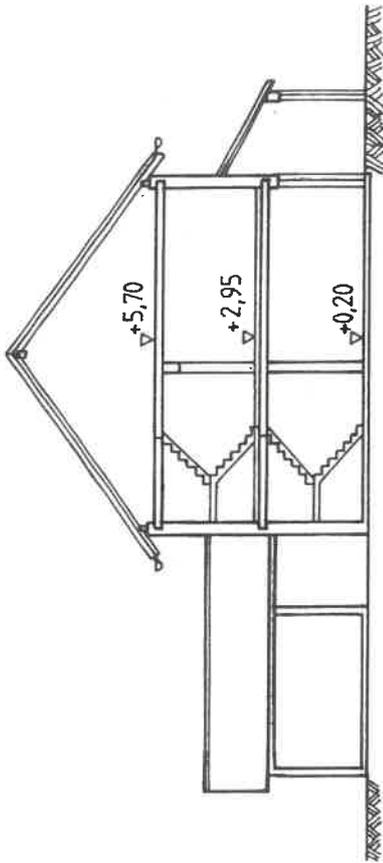


GRUNDRISS EG

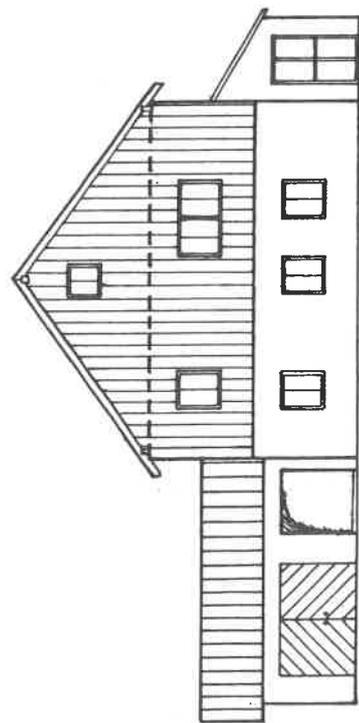
Zaun

# HAUSTYP II

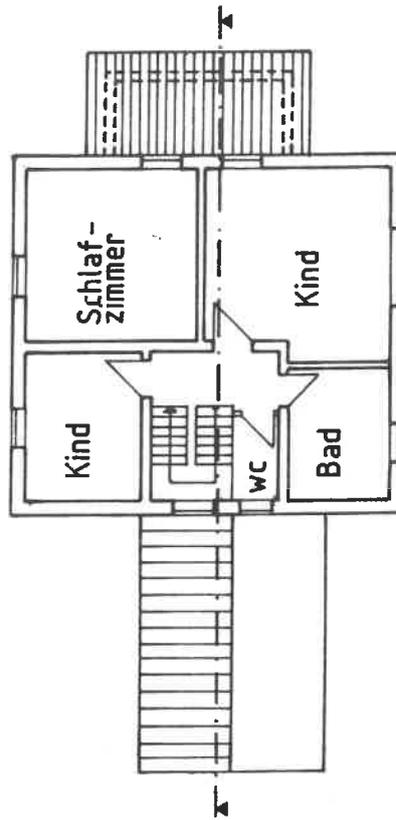
für Parzellen Nr. 1-6; 10-14; 16-23; 32-51; 61-64



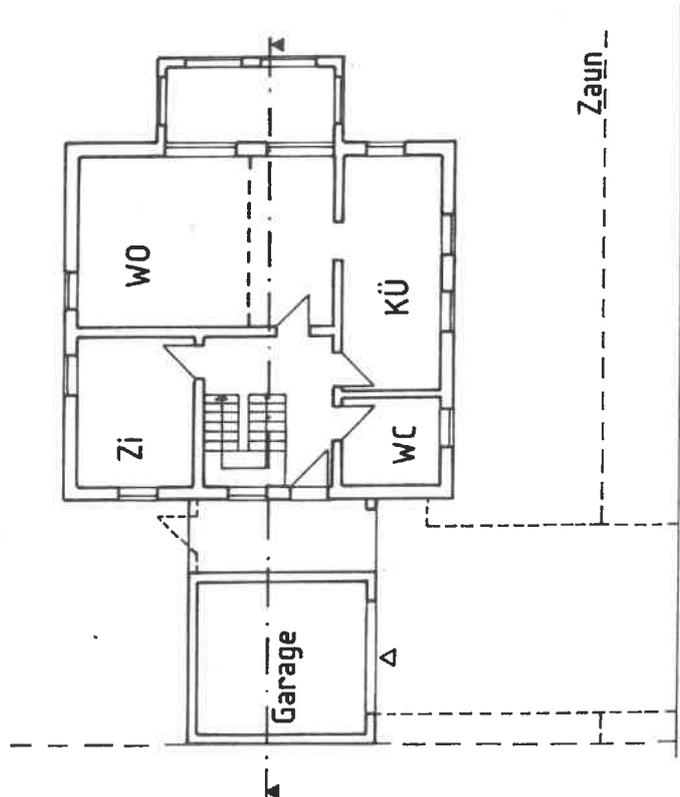
SCHNITT



ANSICHT WESTEN

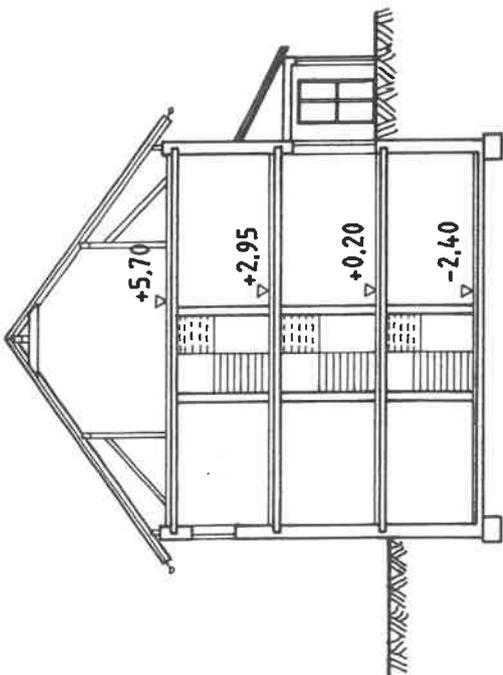
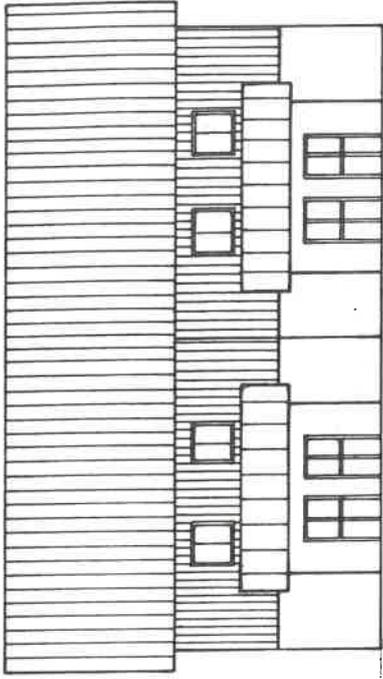


GRUNDRISS 1.0G



GRUNDRISS EG

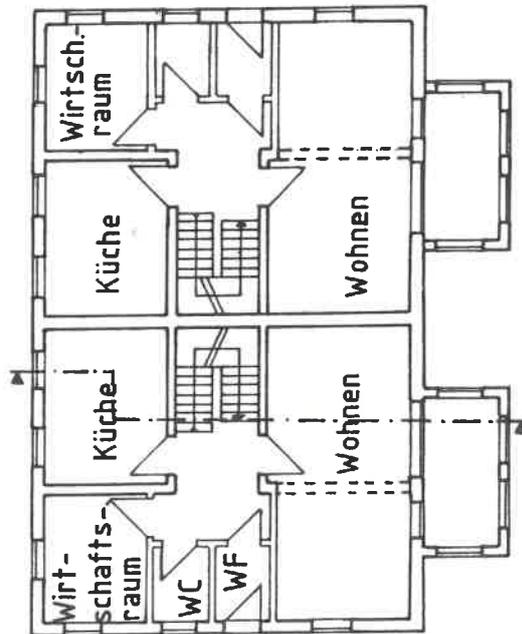
HAUSTYP II (DOPPELHAUS) - VARIANTE 1  
für Parzellen Nr. 1-6; 10-14; 16-23; 32-51; 61-64



SCHNITT



GRUNDRISS 1.OG



GRUNDRISS EG

HAUSTYP II (DOPPELHAUS) - VARIANTE 1.  
für Parzellen Nr. 1-6; 10-14; 16-23; 32-51; 61-64



GRUNDRISS 1.0G



GRUNDRISS EG

M 1:200

# HAUSTYP II (MEHRFAMILIENHAUS) für Parzelle Nr. 71



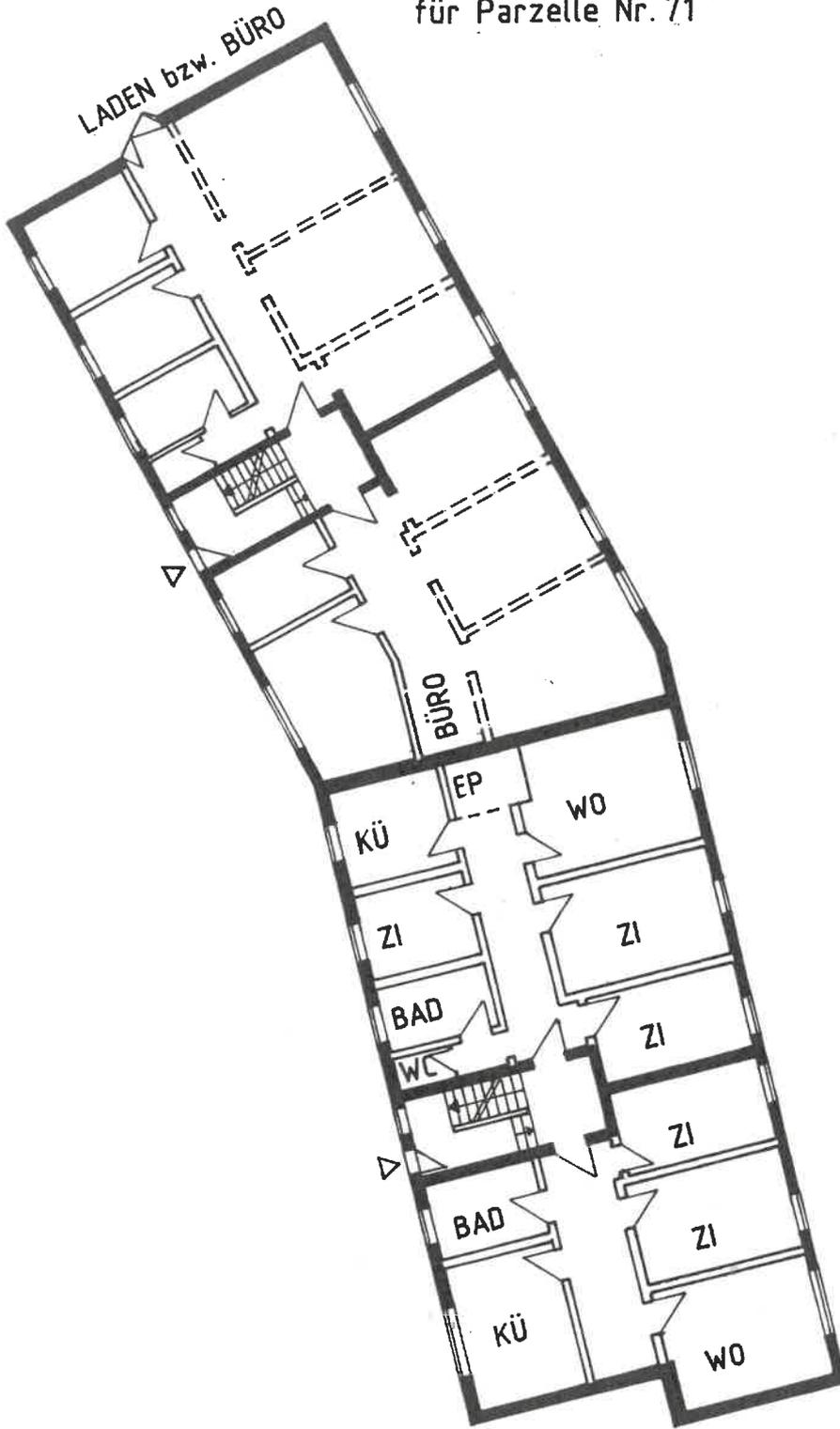
Gebäudehöhe siehe  
Schnitt A-A Parzelle 71

GRUNDRISS 1.OG  
+ DG



M 1:200

HAUSTYP II (MEHRFAMILIENHAUS)  
für Parzelle Nr. 71

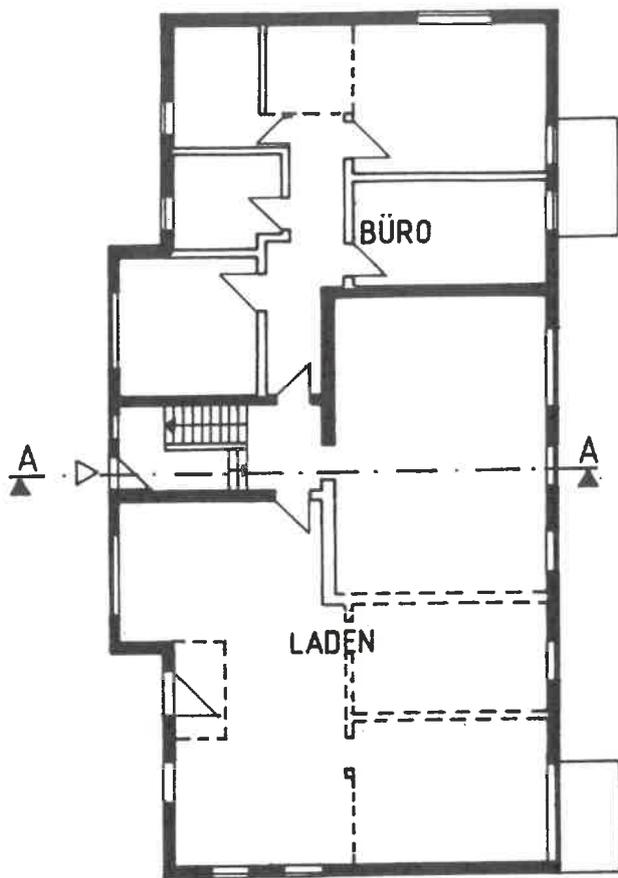


GRUNDRISS EG

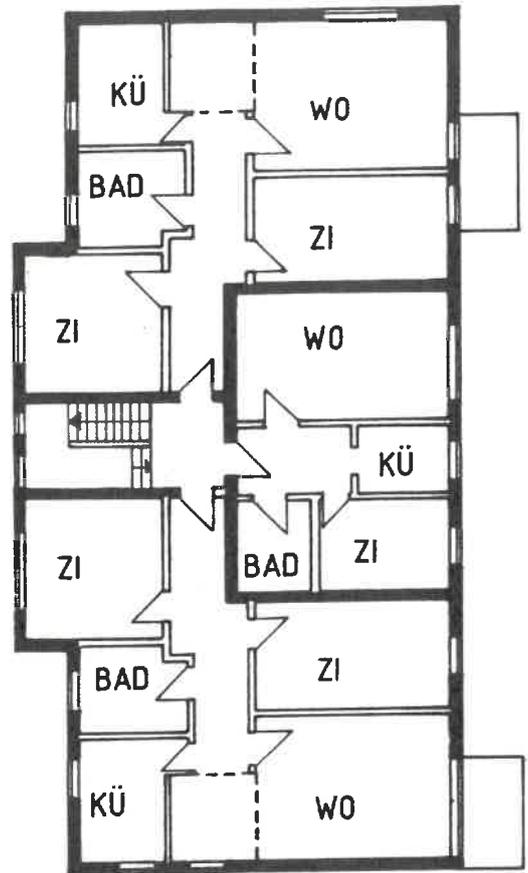
Gebäudehöhe siehe  
Schnitt A-A Parzelle 71



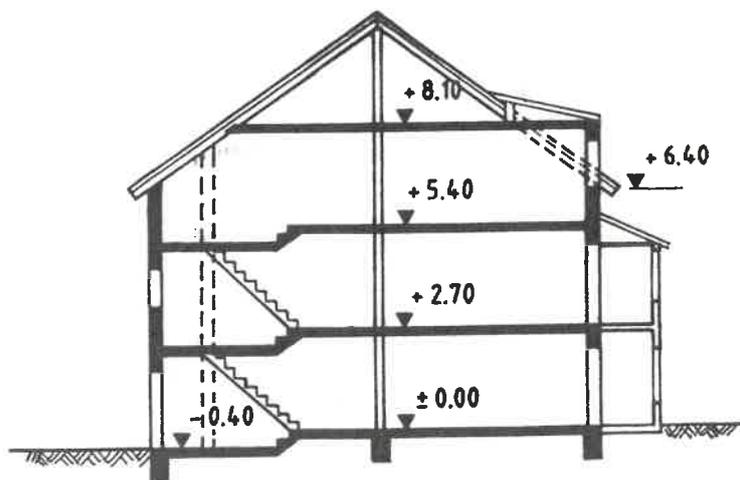
# HAUSTYP II (MEHRFAMILIENHAUS) für Parzelle Nr. 15



GRUNDRISS EG



GRUNDRISS 1. OG  
+DG



SCHNITT A-A

### 3.2 Grünordnung, Biotopwertbilanz

Die sich aus dem Bauplanungs- und dem Naturschutzrecht ableitende Pflicht zur Vermeidung vermeidbarer Beeinträchtigungen ist für die Fläche des Bebauungsplanes geprüft.

Auf dem Baugelände selbst befindet sich außer einigen Obstbäumen kein erhaltenswerter Baum- oder Buschbestand. Es wird davon ausgegangen, daß der vorhandene Gehölz- und Strauchbestand östlich des Geltungsbereiches an der Böschung zur Mulde erhalten bleibt.

Die Bebauung der Grundstücke bedeutet jedoch in jedem Fall einen Eingriff in die bestehende Natursituation.

Die festgesetzte Grünordnung reagiert jedoch ausgleichend auf die betroffenen Grundstücke. Entlang der östlichen Grenze des Geltungsbereiches erfüllt ein breiter Grünstreifen seine Pufferfunktion zum angrenzenden einstweilig sicher-gestellten Landschaftsschutzgebiet "Muldeau Mittlere Mulde Pouch Rösa". Fußwegverbindungen vom Siedlungsgebiet ins Landschaftsschutzgebiet ermöglichen eine unmittelbare Naherholung für die Anwohner.

Entlang der Grundstücksgrenzen ist die Pflanzung einheimischer Gehölze oder Stauden auf den gekennzeichneten Pflanzzonen festgesetzt. Die öffentlichen, gemeinschaftlichen Grünflächen entlang der Erschließungsstraßen sind ebenso entsprechend der Pflanzliste im Textteil zur Grünordnung anzulegen. Wie in der planlichen Darstellung ersichtlich, wird durch die linienhafte Vernetzung eine flächige Durchgrünung erreicht.

#### Biotopwertbilanz

Zum Nachweis des Ausgleichs von naturschutzrechtlichen Eingriffen wurde eine Biotopwertbilanz durchgeführt.

Die Biotopwertbilanz wurde auf Basis der Richtlinien zur Bemessung der Abgabe bei Eingriffen in Natur und Landschaft (§ 6 Abs. 3 des Hessischen Naturschutzgesetzes) des Landes Hessen erstellt.

Als Ergebnis der Bilanzierung zeigt sich ein Plus von 74,426 Punkten. Diese positive Bilanz wird durch Einbeziehung des Flurstückes außerhalb des westlichen Randes des Geltungsbereiches (siehe Anlage) erzielt.

Das Grundstück befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers.

Bei der Bilanzierung wurde von einer Gestaltung des 20 m breiten Grundstücksstreifen als extensives Gartenland mit angrenzenden Gehölzpflanzungen ausgegangen.

Schnitt 1 und 2 veranschaulichen die künftige Gestaltung der Ausgleichsfläche.

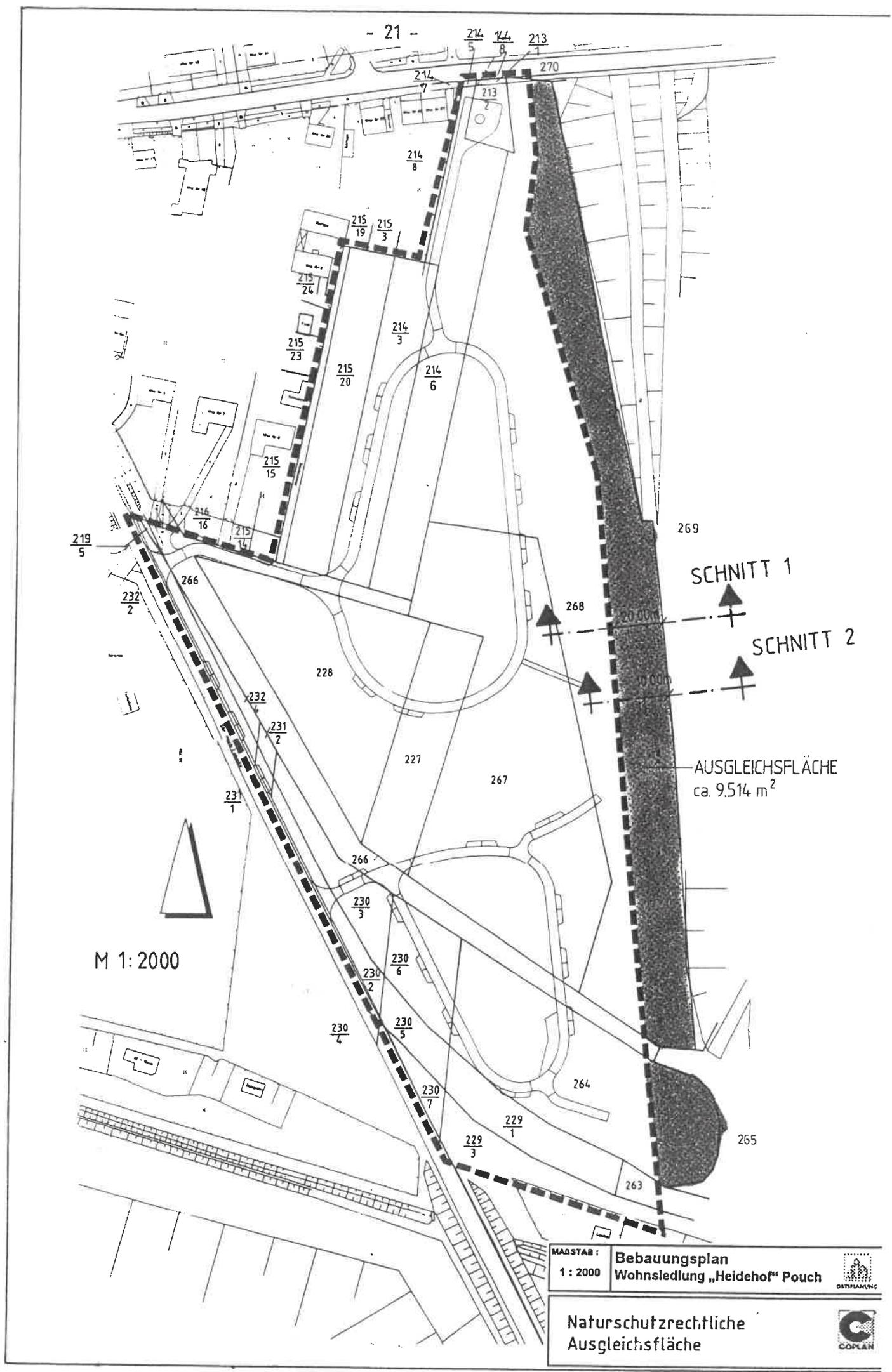


# Flächenbilanz für Bbauungsplan

"Wohnsiedlung Heidehof" - Gemeinde Pouch

Blatt: 1      Kreis-Nr.:      Maßnahmen-Nr.:

Nutzungs-/Biototyp nach Biotopwertliste		Wertpunkte je m <sup>2</sup>	Flächenanteil (m <sup>2</sup> ) je Biotop-/ Nutzungstyp		Biotopwert	
			vor Maßnahme	nach Maßnahme	vorher Sp.2 x Sp.3	nachher Sp.2 x. Sp. 4
Sp. 1	Sp. 2	Sp. 3	Sp. 4	Sp. 5	Sp. 6	
<b>Übertrag</b>						
02.100	Gebüsch (Weiden)	36	180		6.480	
04.200	Baumgruppen	33	205		6.765	
04.110	Einzelbäume (2 Birken, 1 Eiche)	31	45		1.395	
09.130	Ackerflächen (brachliegend)	13	52.514		682.682	
10.610	Feldweg bewachsen u. Betriebsgelände	21	430 10.350		9.030 217.350	
10.700	Überbaute Fläche (nicht begrünt)	3	1.150	10.460	3.450	31.380
10.510	Vollversiegelte Flächen	3		3.820		11.460
10.520	Pflaster	4		790		3.160
10.530	Kieswerk	6		154		924
10.540	Rasenfugenpflaster	6		528		3.168
11.221	Öffentliche Grünflächen	14		6.211		86.954
11.212	Gärten	19		27.323		519.137
11.223	Neuanlage von Hausgärten mit Pflanzverpflichtung	20		5.563		111.260
11.224	Neuanlage 10 m Streifen am westlichen Rand des Gebiets als Extensivwiese	21		4.257		89.397
09.150	Ausgleichsfläche 10 m Streifen am westlichen Rand als extensiver Wiesen-Gehölzstreifen	34		4.257		144.738
<b>Summe/Übertrag</b>			63.363	63.363	927.152	1.001.578
<b>Biotopwertdifferenz: Summen der Sp. 5 minus Sp. 6</b>					<b>Biotopwertdifferenz: + 74.426</b>	



M 1:2000

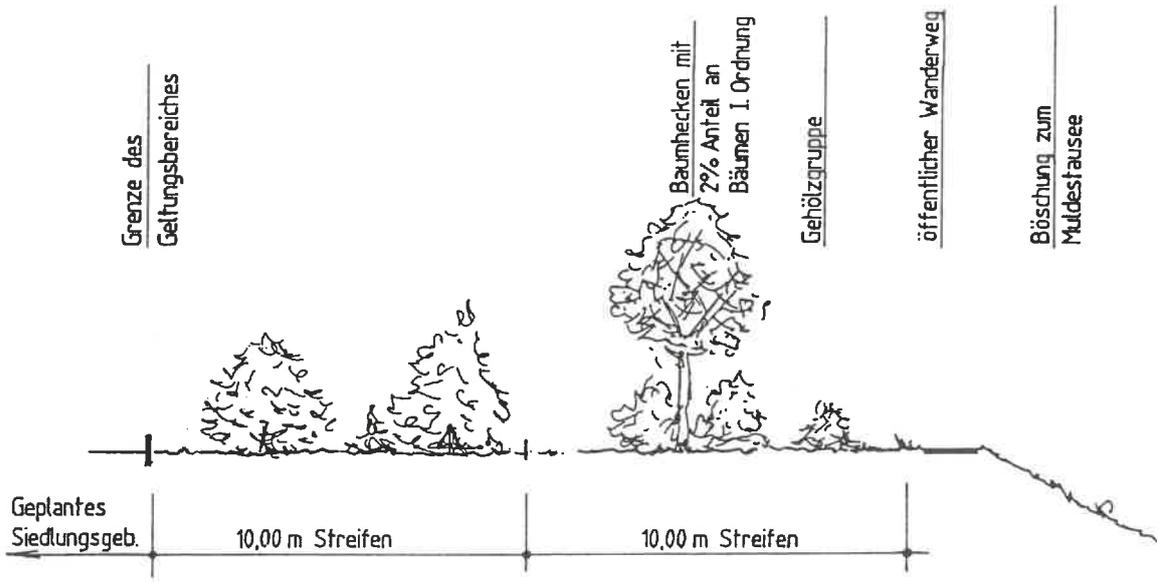
MAßSTAB : **Bebauungsplan**  
 1 : 2000 **Wohnsiedlung „Heidehof“ Pouch**



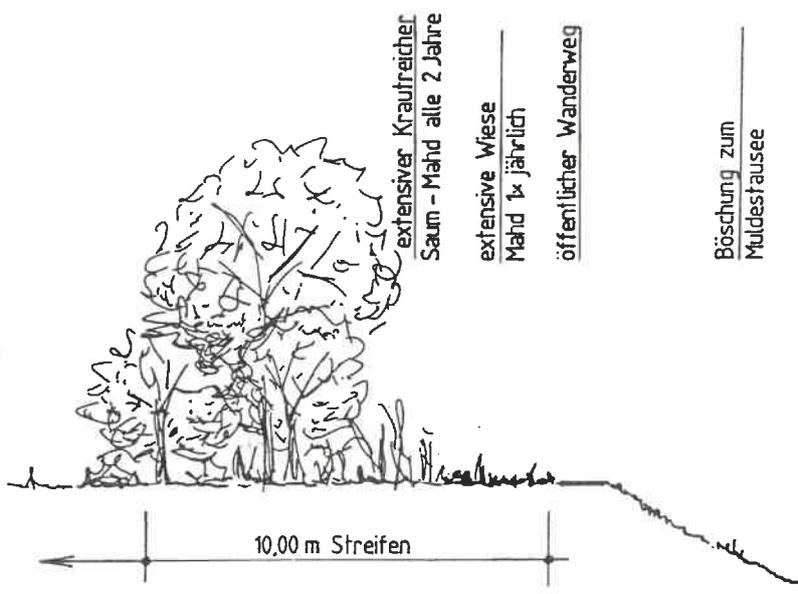
**Naturschutzrechtliche  
 Ausgleichsfläche**



# SCHNITT 1 - M 1:200



# SCHNITT 2 - M 1:200



MAßSTAB : 1 : 200

Bebauungsplan  
Wohnsiedlung „Heldehof“ Pouch



SCHNITT 1, SCHNITT 2  
DER AUSGLEICHSFLÄCHE



### 3.3 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über die Straße nach Löbnitz. An das Bebauungsgebiet führen die aus den Lageplänen ersichtlichen öffentlichen Straßen heran. Diese Straßen gewährleisten bei sachentsprechender Anschlußnahme und -teilweise- erforderlichen ergänzenden Ausbau eine leistungsfähige und verkehrsgerechte Anbindung der Bebauungsflächen an das überörtliche Straßennetz und in den innergemeindlichen Raum.

Der zu erwartende Zu- und Abfahrtsverkehr aus dem Bebauungsgebiet wird zu keinen unzumutbaren, verkehrstechnisch problematischen Belastungen des Straßengefüges führen.

Das vorgesehene Fußwegenetz soll eine Anbindung an die umliegende Bebauung ermöglichen. Den Einfamilien- und Doppelhäusern werden Garagen und Stellplätze zugeordnet.

Entlang der Fahrbahnen mit 4,00 bis 5,00 m Breite schließt einseitig ein öffentlicher Grünstreifen mit Baumpflanzungen und Stellplatzflächen in Rasenfugenpflaster an. Auf der gegenüberliegenden Seite der Erschließungsstraßen ist die Einfriedung der Grundstücke um ca. 1,00 m zurückzusetzen, an den Einmündungsbereichen sind öffentliche Begleitflächen festgesetzt.

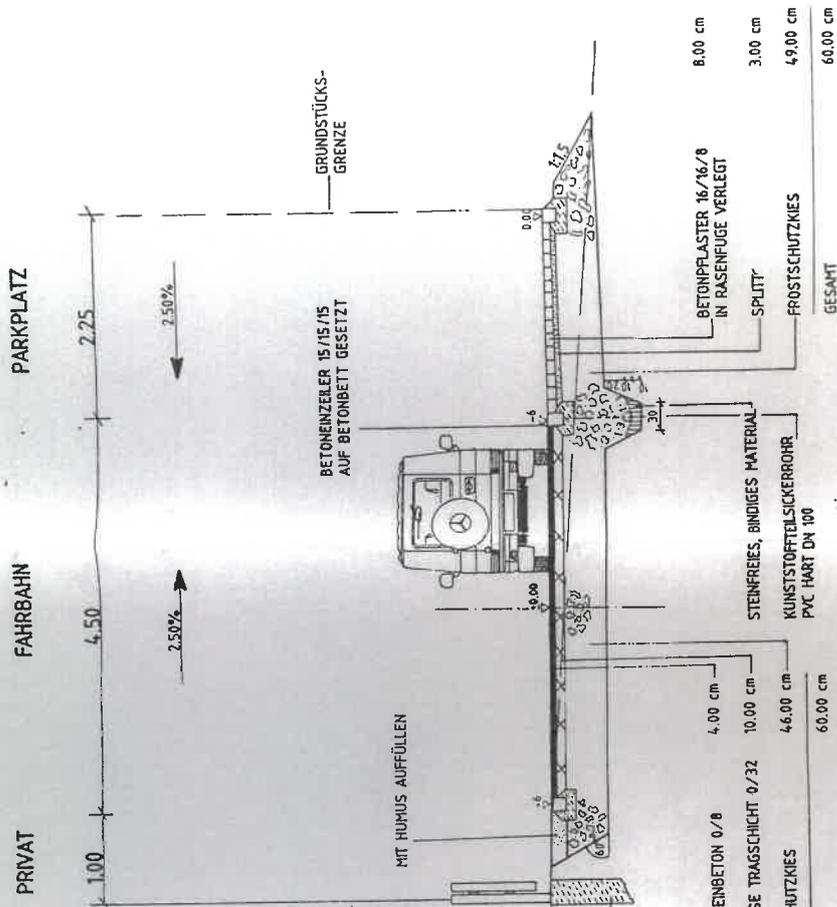
Die Ausgestaltung der Erschließungsstraßen und der Wendemöglichkeiten wurden für den Bebauungsplan in einer abwägenden Wertung zwischen dem Gebot sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und den Anforderungen aus der Bewirtschaftung und der Sicherung von Wohnbauflächen entschieden.

Es ist zu sehen, daß gerade die Inanspruchnahme der zu errichtenden Straßen und der daran gefügten Wendemöglichkeiten durch größere Fahrzeuge derart unbedeutend ist, daß im übrigen diese Flächen ungenutzt, bedauerlicherweise dann aber versiegelt und ausgestaltet, sind. Aus den Erfahrungen verschiedenster Gemeinden und Städte wurde für die geplante Maßnahme letztlich ein Kompromiß entwickelt, der auch nach dem EAE 85 schlüssig ist.

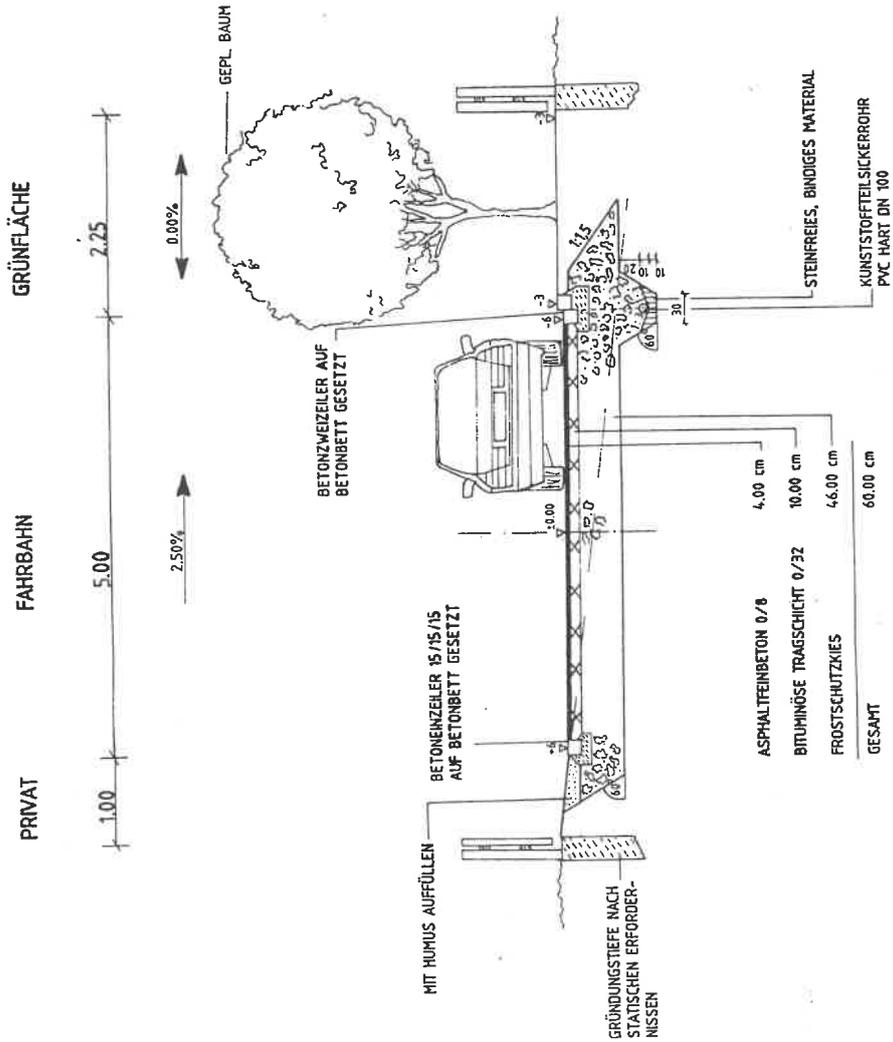
Aus den beigefügten Schnitten und Lageplänen ist im Detail die Erschließungskonzeption ersichtlich.



# REGELQUERSCHNITT STRASSE A



A - STRASSE

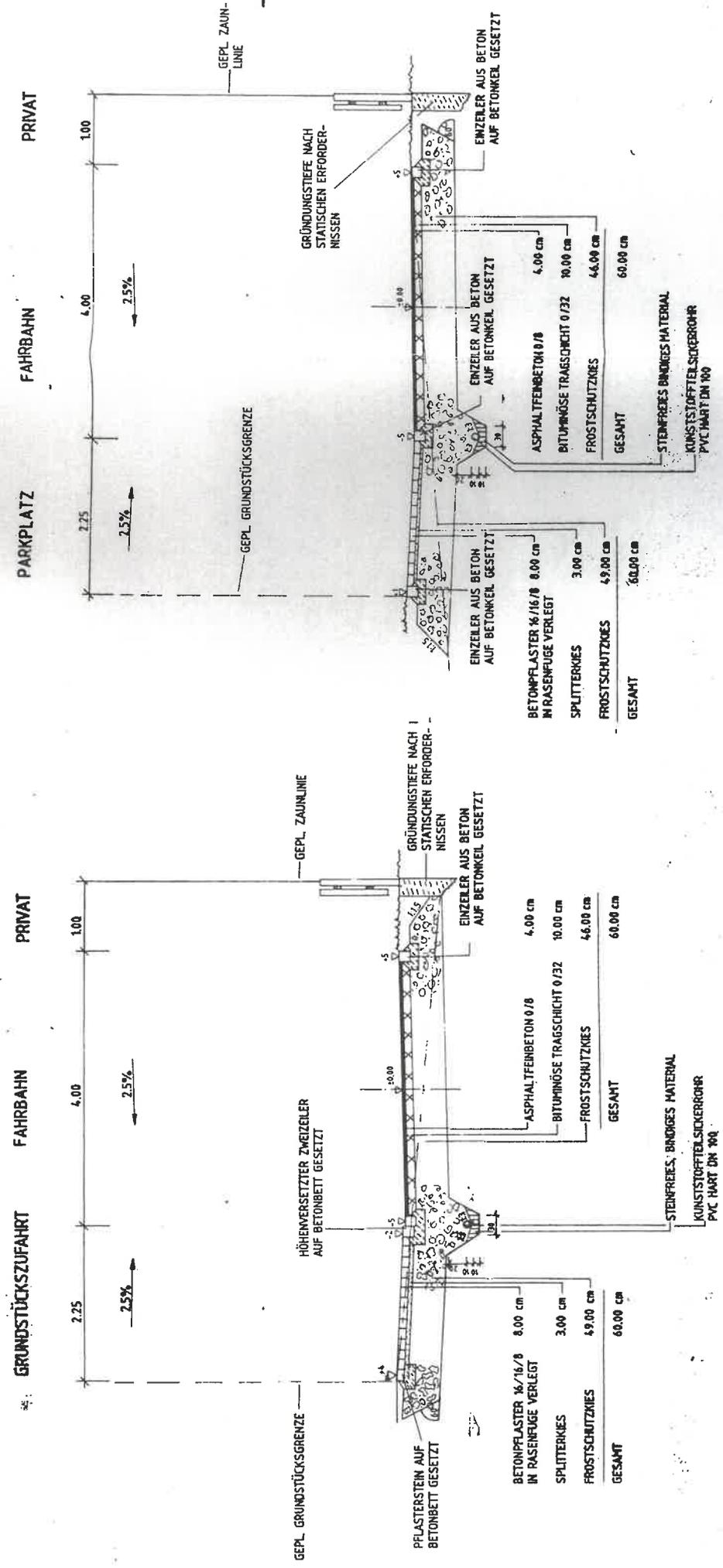


A - STRASSE

# REGELQUERSCHNITT STRASSE B U. C

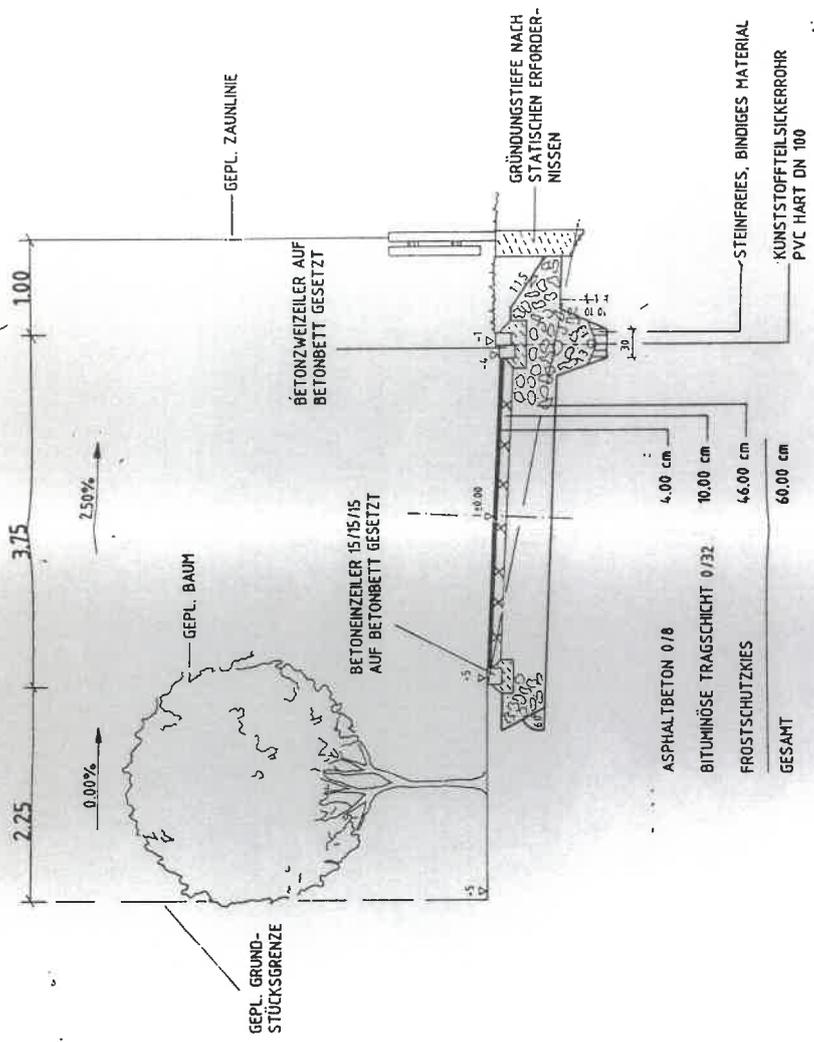
## B-STRASSE

## C-STRASSE



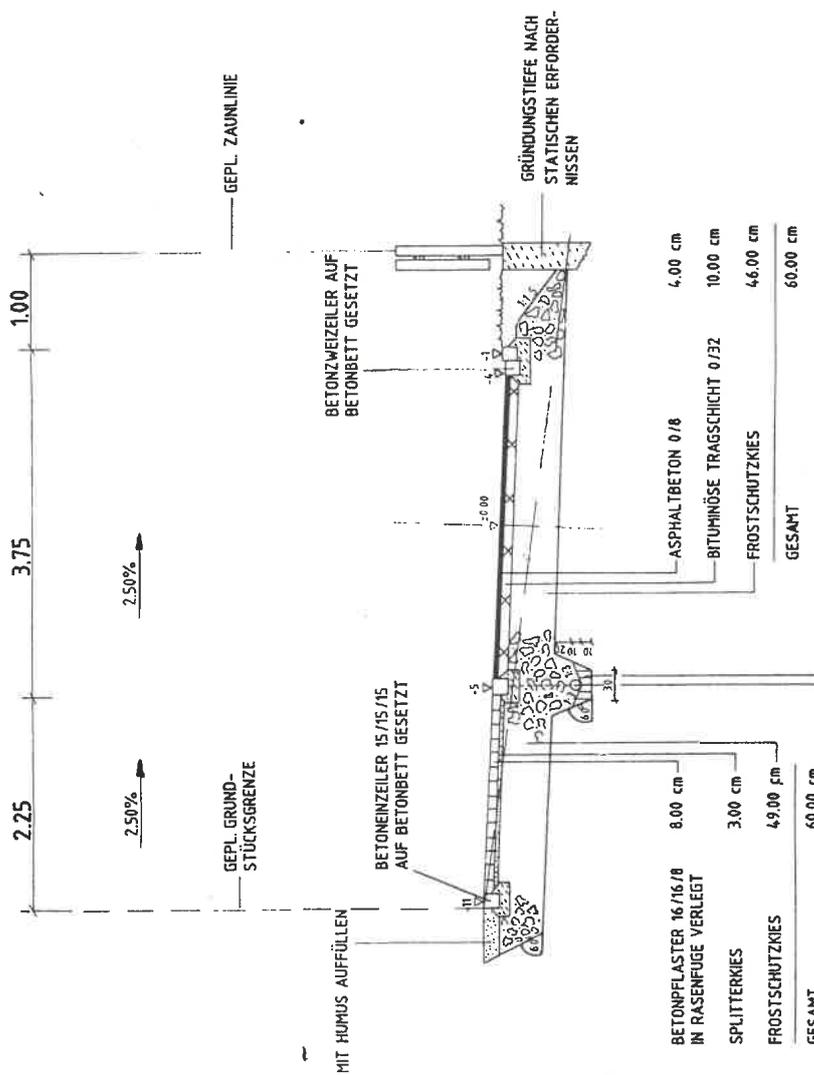
# REGELQUERSCHNITT STRASSE D U. E

PARKPLATZ FAHRBAHN PRIVAT GRÜNFLÄCHE FAHRBAHN PRIVAT



E - STRASSE

PARKPLATZ FAHRBAHN PRIVAT



D - STRASSE

### 3.4 Trinkwasserversorgung

#### Wasserbedarfsberechnung

Mit Erfahrungswerten errechneter, derzeitiger und künftiger Wasserbedarf

Gebäudetyp:	Wohneinheiten:
35 x 2 Vollgeschosse ( á 4 WE/Geb. )	140
19 x 1 Vollgeschoß + Dachgeschoß	57
3 x 2 Vollgeschosse + Dachgeschoß	18
1 Wohnblock mit 2 Vollgeschossen + Dachgeschoß	12
<b>Σ</b>	<b>227 WE</b>

Bei durchschnittlich 2,5 Einwohner pro Wohneinheit.

$$\Rightarrow 227 \text{ WE} \times 2,5 \frac{\text{E}}{\text{WE}} = \text{ca. } \underline{570 \text{ E}}$$

mit einem mittl. Wasserverbrauch in neuen mehrgeschossigen Wohngebäuden ( Mutschmann s. 26, Tab. 2 - 16 ) von  $150 \frac{\text{l}}{\text{E} \times \text{d}}$  ergibt sich ein Tagesbedarf:

$$\Rightarrow 570 \text{ E} \times 150 \frac{\text{l}}{\text{E} \times \text{d}} = 85.500 \frac{\text{l}}{\text{d}}$$

bei maximaler Entnahme innerhalb 8 Std./Tag

$$\Rightarrow 85.500 \frac{\text{l}}{\text{d}} \div 8 \frac{\text{Std.}}{\text{d}} = 10.687,5 \frac{\text{l}}{\text{h}} = \underline{2,97 \frac{\text{l}}{\text{s}}}$$

Auf Grund der aktuellen Bemühungen zur Wassereinsparung im häuslichen Bereich ist die Annahme, daß sich der Trend des zunehmenden Wasserverbrauchs fortsetzt, zu verwerfen.

Zur Anbindung der geplanten Siedlungerschließung steht in der Äußeren-Dübener-Straße, bzw. in der Oststraße eine Rohrleitung NW 100 der kommunalen Wasserversorgung zu Verfügung.

So läßt sich eine zweiseitige Einspeisung ( Anfang „A-Straße“; Ende „B-Straße“) verwirklichen.

Für das gesamte Vorhaben sind PE-HD-Rohre geplant. Die Ringleitungen der „A“- und der „C“-Straße, sowie die Leitungen in der „B“-Straße und im Seedammweg ( zwischen P1 und P2 ) werden auf DN 80, die Stichleitungen in der „D“- und „E“-Straße auf DN 65 ausgelegt. Am Ende dieser Stichstraßen, bei P 2.3 und P 2.5, sind Endhydranten vorgesehen. Die Entlüftung der Rohrleitungen erfolgt über die Hausanschlußleitungen.

Wird das notwendige Löschwasser, gem. Arbeitsblatt DVGW W 405 (Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung) in die Dimensionierung der Trinkwasserleitungen einbezogen, kommt es, besonders bei relativ geringer Bebauungsdichte (Einwohner pro m<sup>2</sup>), zu unverträglich langen Verweilzeiten. Aus diesem Grund wird auf eine Löschwasserbereitstellung durch die kommunale Trinkwasserversorgung verzichtet.

Der Muldestausee kommt trotz seiner Nähe nicht in Betracht, da der Muldeeinlauf nicht ganzjährig als Löschwasserentnahmestelle nutzbar ist. Alternativ soll die Löschwasserversorgung anlehnd an das Arbeitsblatt DVGW W 405, Abschnitt 7 (Bereitstellung des Löschwassers durch andere Maßnahmen) mittels Löschwasserteich (DIN 14210), oder -behälter (DIN 14220) sichergestellt werden. Die Bemessung erfolgt für eine Entnahme von 48 m<sup>3</sup>/h für einen Zeitraum von 2 Stunden.



### 3.5 Abwasserbeseitigung

#### 3.5.1 Geologisches Gutachten - Ergebnisbericht

Im Rahmen der Maßnahmen ist vorgesehen, das anfallende Niederschlagswasser über Versickerungsanlagen dem Untergrund zuzuführen. Die Fachabteilung Grundbau und Bodenmechanik der COPLAN Ingenieurgesellschaft mbH, Eggenfelden, wurde mit einer Erkundung der Untergrundverhältnisse und der Abschätzung des Durchlässigkeitsbeiwertes  $k_u$  beauftragt.

Zur Feststellung der Untergrundverhältnisse wurden insgesamt vier Bagger-schürfe bis in Tiefen von max. 3,80 m erstellt. In einer Schürfgrube wurde zur Feststellung des Durchlässigkeitsbeiwertes  $k_u$  ein Sicker-versuch durchgeführt.

In den Schürfgruben wurden unter einer etwa 20 cm mächtigen Mutterbodenauf-lage (in Schurf 4 bis etwa 40 cm mächtig. bis zur Endtiefe hellbraune bis weißli-che Feinsande mit geringem Feinkornanteil angetroffen. Die Sande sind in der Regel schwach erdfeucht. In den unteren Bereichen der Schürfgruben nimmt der Feuchtegehalt geringfügig zu.

Zur Feststellung der Durchlässigkeit des für die Versickerung maßgeblichen wasserungesättigten Bereiches des Untergrundes wurde in Schurf 1 ein Sicker-versuch durchgeführt.

Dazu wurde die Schürfgrube bis 1,30 m unter GOK ausgehoben und mit einer weitgehend ebenen Grundfläche versehen. Im unteren, zur Versickerung vorge-sehenen Bereich (max. 20 cm hoch) waren die Böschungen flach ausgebildet. nach oben hin waren die Grubenwände nahezu senkrecht ausgebildet. Die Grundfläche der fast quadratischen Grube wies eine Kantenlänge von 1,60 m auf.

Zur Versuchsdurchführung wurde die Sickergrube 10 cm hoch mit Wasser auf-gefüllt und über einen Zeitraum von 45 Minuten das Absinken des Wasserspie-gels beobachtet.

Die Versuchsauswertung ist in übersichtlicher Form in Anlage 1 dargestellt. Die für den ungesättigten Bereich ermittelten Durchlässigkeitsbeiwerte  $k_u$  liegen in einem Bereich von  $2,74 \times 10^{-6}$  m/s bis  $3,61 \times 10^{-6}$  m/s. Für die Bemessung der vorgesehenen Versickerungsanlagen wird auf das ATV-Arbeitsblatt A 138 Januar 1990 "Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentra-len Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser" verwiesen.



### 3.5.2 Beschreibung der Oberflächen- bzw. Schmutzwasserableitung

Nachfolgend wird die Bemessung der Oberflächenwasserableitung bzw. Schmutzwasserableitung dargestellt.

Die Baugrundverhältnisse und die Bewertung der Versickerungsfähigkeit ist in beiliegenden **Ergebnisberichten** (geologisches Gutachten) dargestellt.

Das Schmutzwasser aus dem Siedlungsgebiet wird über den geplanten Schmutzwasserkanal an die bestehende Kanalisation der Ortschaft Pouch angeschlossen bzw. einer geplanten Kläranlage zugeführt.

Die Vorflut der Oberflächenentwässerung ist über den Anschluß an den Graben im Süden des Siedlungsgebiet zur Mulde gegeben.

Als Entwässerungssystem wird für das geplante Siedlungsgebiet „Heidehof“ das Trennsystem gewählt.

#### Schmutzwasser

Das beschriebene Schmutzwassernetz ist ausgelegt zur Aufnahme von anfallendem Schmutzwasser aus dem gepl. Siedlungsgebiet.

Die Abwässer der Parzellen 1 bis 14 werden nach Vorklärung in die best. Schmutzwasserkanalisation eingeleitet.

Der überwiegende Siedlungsteil wird abwassertechnisch der neu gepl. Kläranlage zugeführt, die als Übergangslösung das Schmutzwasser reinigt.

Die im Süden entsprechend dem natürlichen Gefälle positionierte Klärstation stellt die ordnungsgemäße Abwasserbehandlung der Wohnanlage sicher, solange bis Pouch an das Kanalsystem des Abwasserzweckverbandes angeschlossen wird.

Es ist dann vorgesehen, die als Übergangslösung installierte Klärstation der Wohnanlage rückzubauen und das anfallende Abwasser per Druckleitung dem Kanalsystem des Abwasserzweckverbandes zuzuführen.

Die Sicherstellung der Abwasserbehandlung ist im Zuge der Anhörung Träger öffentlicher Belange mit dem Abwasserzweckverband „Untere Mulde“ abgestimmt worden.

Die gewählte Trassenführung ist dem Lageplan zu entnehmen.

#### Regenwasser

Das Oberflächenwasser der Parzellen 1 bis 14 und der entsprechenden Erschliessungsstraße wird in die best. Regenwasserkanalisation eingeleitet.

Das restliche nicht schädlich verunreinigte Regenwasser wird über eine Regenwasserkanalisation in ein geplantes naturnah gestaltetes Regenrückhaltebecken eingeleitet und gedrosselt dem Graben zugeführt.

Als Kanalisationssystem wird wie bereits erwähnt das Trennsystem gewählt.

Maßgebend für die Bauausführung sind die einschlägigen DIN-Vorschriften und ATV-Richtlinien. Eine ordnungsgemäße Bauausführung ist Voraussetzung für eine richtige Funktion der Anlage. Es werden nur genormte bzw. zugelassene Baustoffe und Materialien zur Verwendung kommen.

Um Verstopfungen zu vermeiden und die Reinigung zu erleichtern, werden im allgemeinen für Schmutzwasserkanäle DN 250 vorgesehen. Als Rohrmaterial werden bei Schmutzwasserkanälen Steinzeugrohre verwendet.

Um der Zweckbestimmung des Kanalnetzes gerecht zu werden, das anfallende Abwasser zu sammeln und schadlos zum Klärwerk abzuleiten, sind wasserdichte Leitungen Voraussetzung. Die Rohrverbindungen müssen gegen inneren und äußeren Überdruck bis 0,5 bar wasserdicht sein. Bei hohen Beanspruchungen, beispielsweise größeren Tiefenlagen, bei denen sowohl der Innen- als auch Außendruck über eine 5 m Wassersäule entsprechenden Wert ansteigen kann, werden hochwertigere Materialien verwendet.

Einstiegsschächte werden bei Richtungsänderung der Kanäle, beim Wechsel der Rohrlichtweiten und des Rohrmaterials, beim Gefällewechsel und beim Einmünden anderer Kanalstrecken vorgesehen. Es wird spätestens nach 70 m ein Einstiegsschacht vorgesehen.

Der Einstiegsschacht besteht aus dem Schachtunterteil und dem Schachtoberteil. Zum Schachtunterteil gehören die Sohlplatte, das Gerinne, der Austritt, die Seitenwände, der Anschlußstutzen, gegebenenfalls der Auflagering. Das Schachtoberteil besteht aus den Schachtringen, dem Übergangsstück, dem Schachthals (Konus), den Auflagerungen und Schachtabdeckung einschließlich Schmutzfänger.

Der Schacht kann in kombinierter Bauweise, Ortbeton und Betonfertigteiltringen oder als kompletter Fertigteilschacht erstellt werden. Das 20 cm dicke Fundament wird in Stampfbeton B 5 ausgeführt. Die Leibungen des Durchlaufgerinnes werden bis zum Rohrscheitel hochgezogen um ein Optimum hinsichtlich Verlustminderung für den Abfluß zu erreichen.

Die seitlichen Auftrittsflächen erhalten eine Neigung von 1 : 5. Das Schachtunterteil wird in Ortbeton erstellt und über die Grundwasserhöhe hochgezogen. Die lichten Maße des Schachtunterteils richten sich nach der Anzahl, den Nennweiten und Wanddicken der ankommenden und abgehenden Kanäle. Bei viereckigen Schachtunterteilen beträgt im Regelfall die lichte Mindestfläche 1 m<sup>2</sup>, bei runden Schachtunterteilen ist der lichte Durchmesser nicht kleiner als 1,00 m. Bei Schächten mit mehr als 5 m Tiefe ist der lichte Durchmesser 1,20 m. Bei tiefen Schächten sind für Wartungsarbeiten Vorrichtungen zum Anseilen eingebaut.



### 3.6 Altlasten

Nach Unterlagen des Landkreises Bitterfeld ist ein Teilbereich des Geländes im Altlastenkataster des Landkreises registriert. Insbesondere handelt es sich dabei um die auf dem aufgelassenen Betriebsgelände der WTS Bau GmbH liegende Tankstelle (Kataster-Nr. 5341) und die ehemalige Werkstätte/Waschplatz (Kataster-Nr. 3897).

Zur Abschätzung des Gefährdungspotentials wurde die Durchführung orientierender Untersuchungen veranlaßt.

#### Durchgeführte Untersuchungen zu Kataster-Nr. 5341

In Abstimmung mit der Gemeinde und Vertretern des Landratsamtes wurde der Flächenumfang des zu untersuchenden Gebietes sowie die Anzahl der durchzuführenden Untergrundaufschlüsse festgelegt (vgl. Lageplan).

Im Bereich der ehemaligen Tankstelle wurden insgesamt 10 Rammkernsondierungen bis in Tiefen von max. 4,50 m unter Ansatzpunkt ausgeführt.

Aus den angetroffenen Schichten wurden repräsentative Bodenproben entnommen und in das mit den chemischen Analysen beauftragte Private Institut für biologisch-chemische Analytik GmbH IBA, Pocking verbracht. Auftragsgemäß wurde hier der Kohlenwasserstoffgehalt (berechnet als Mineralöl) des Bodens ermittelt.

#### *Untergrundverhältnisse*

Nach den Ergebnissen der Rammkernsondierungen sind im Bereich der Untersuchungsstellen v.a. schluffige Sande anstehend, die mitunter durch schluffige und/oder organische Einlagerungen gegliedert sind. Unter der teilweise vorhandenen Oberflächenbefestigung aus Betonelementen war eine bis etwa 30 cm starke aufgefüllte Zone vorhanden.

Je nach Geländehöhe des Ansatzpunktes der Rammkernsondierungen wurden Schichtwasserhorizonten zwischen 1,45 m bis 1,75 m unter Gelände angetroffen.

#### *Untersuchungsergebnisse*

Aus den entnommenen Proben wurden insgesamt 20 Proben auf ihren Gehalt an Kohlenwasserstoffe untersucht. In der folgenden Tabelle sind die untersuchten Proben mit der dazugehörigen Entnahmetiefe sowie den Untersuchungsergebnissen aufgelistet.

Tabelle 1: untersuchte Bodenproben und Ergebnisse

Labor-Nummer	RKS-Nummer	Probe-Nummer	Entnahmetiefe	mg/kg TS <sup>1</sup>
1	1	2	0,60	19
2	1	4	2,00	60
3	2	2	1,00	10
4	2	4	2,20	24
5	3	2	1,10	22
6	3	3	1,90	<10
7	4	2	1,20	46
8	4	3	2,00	<10
9	5	2	0,90	<10
10	5	3	1,60	47
11	6	3	1,70	<10
12	6	5	3,00	<10
13	7	1	0,60	4967
14	7	3	1,30	1513
15	8	2	1,20	<10
16	8	3	2,50	<10
17	9	2	1,20	13
18	9	3	2,50	<10
19	10	1	0,90	1093
20	10	2	1,90	6027

### **Bewertung der Untersuchungsergebnisse**

Wie aus der Tabelle 1 hervorgeht, sind bis in Tiefen von 2,20 m unter Ansatzpunkt Kontaminationen durch Kohlenwasserstoffe nachweisbar. Der größte Gehalt an Kohlenwasserstoffen (berechnet als Mineralöl) im Boden mit 6027 mg/kg TS wurde dabei bei RKS 10 in einer Tiefe von 1,90 m unter Ansatzpunkt ermittelt. Auch in RKS 7 wurden hohe Kontaminationen festgestellt. Aufgrund der Lage der Untersuchungsstellen muß davon ausgegangen werden, daß ähnlich hohe Gehalte auch in den Untersuchungsstellen RKS 1 und 6 vorliegen.

Bei den Proben 13 und 20 wurde dabei der Stufe-2-Wert der Holland-Liste erreicht bzw. überschritten. Daher ist aus wasserwirtschaftlicher Sicht ein Sanierungsbedarf gegeben.

Der kontaminierte Bereich ist vor dem Beginn der Erschließungsmaßnahmen durch geeignetes Material auszutauschen. Das Aushubmaterial muß auf einer geeigneten Deponie nachweislich entsorgt werden.

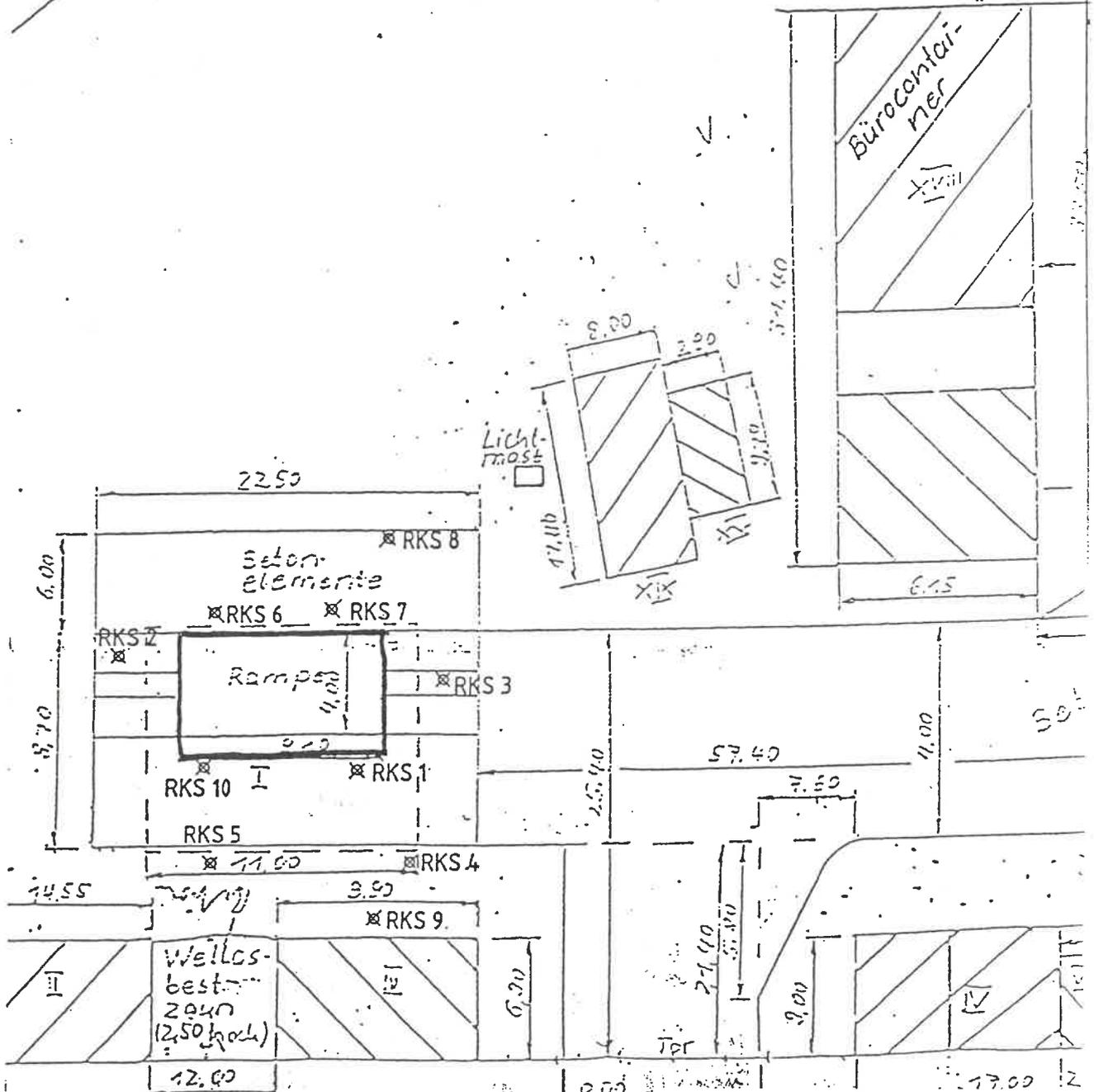
<sup>1</sup> TS = Trockensubstanz Boden

Bauhof Pouch  
Seedammweg

- 38 -

Lageplan M 1:250

Fläche 15080 m<sup>2</sup>



MAßSTAB: 1:250  
Bebauungsplan  
Wohnsiedlung „Heidehof“ Pouch

Lage der Untergrundaufschlüsse  
RKS 1 - RKS 10



Die Fläche des Austauschbereiches sollte dabei großzügig bemessen werden und mindestens den durch die Untersuchungsstellen abgegrenzten Umfang aufweisen. Dadurch ergibt sich eine rechteckige Fläche mit den Mindestabmessungen von ca. 15 x 23 m. Die Mächtigkeit des auszutauschenden Bereiches beträgt mindestens 2 m, wobei nicht ausgeschlossen werden kann, daß sich während den Bauarbeiten größere Kubaturen ergeben können.

Bei der Sanierung kann u.U. eine Wasserhaltung zur Vermeidung von Schichtwasserzutritten in die Baugrube erforderlich werden. Das dabei anfallende evtl. kontaminierte Wasser muß mittels geeigneter Reinigungsverfahren (z.B. Ölabscheider) behandelt werden, bevor es dem Vorfluter oder dem Grundwasser zugeleitet wird.

Die Lage der zu sanierenden Altlastenfläche ist im B-Plan dargestellt.

### Durchführung der Untersuchungen zu Kataster-Nr. 3897

Die Altlastenverdachtsfläche mit der Kataster-Nr. 3897 wurde vom Büro für Geotechnik Aalen-Coswig/Anhalt untersucht.

Der Untersuchungsbericht vom 06.08.1996 wurde dem Landratsamt vorgelegt. Es ergaben sich im Bereich ehemalige Werkstätte und Waschplatz keine Belastungen mit Mineralölkohlenwasserstoffen, die den empfohlenen Prüfwert übersteigen.

Die Entsorgung des Erdaushubs hat entsprechend der Richtlinien für die Entsorgung von Bauabfällen im Land Sachsen-Anhalt zu erfolgen. Die einzelnen Untersuchungsschritte können dem Untersuchungsbericht entnommen werden.

## 3.7 Lärmschutz

Das Baugebiet liegt mit seiner westlichen Abgrenzung an der Straße nach Löbnitz.

Eine überschlägige Berechnung nach der 16. BImSchV durch das STAU sieht die Lärmimmissionswerte für das Wohngebiet dann überschritten, wenn mehr als 650 Kfz/d die Straße frequentieren (siehe Stellungnahme STAU zum V+E-Plan vom 16.12.1994).

Eine Verkehrszählung durch die Gemeinde am 23.01.1997 ergab erhöhte Verkehrswerte. Es wurden in der Zeit von 6.00 bis 18.00 Uhr 1.736 PKW/Transporter, 218 LKW/Busse sowie 14 Motorräder gezählt. Die Verkehrsbelastung ist zwar als relativ gering einzuschätzen, doch übersteigt sie die vom STAU vorgegebenen Richtwerte.

Eine lärmmäßige Beeinflussung geht auch noch von der B 100 im Norden des Baugebietes aus. Hier liegen dem STAU nun aktuelle DTV-Zahlen vor. Aus der Berechnung nach der 16. BImSchV durch das STAU ergaben sich für die im Plan gekennzeichneten Parzellen Richtwertüberschreitungen.

Zur Minderung der Verkehrslärmbelastung auf das Wohngebiet werden deshalb geeignete Maßnahmen ergriffen. In den textlichen Festsetzungen werden für die gekennzeichneten Gebäude Schallschutzfenster der Schallschutzklasse 3 an Straßen- und Seitenfronten festgesetzt. Desweiteren wird festgesetzt, daß die Schlaf- und Kinderzimmer der bezeichneten Wohngebäude an der lärmabgewandten Seite anzuordnen sind.

### **3.8 Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung ist nach den gegebenen rechtlichen und technischen Standards und nach den Regeln der entsorgungspflichtigen Körperschaft durchzuführen.

### **3.9 Energie- und Fernmeldeversorgung**

Der Bedarf an Elektroenergie wird in Abstimmung mit der Energieversorgung sichergestellt.

Bei Vorliegen des genauen Leistungsbedarfs kann umgehend bei der Mitteldeutschen Energieversorgungs AG Außenstelle Bitterfeld die Anmeldung für Stromversorgung erfolgen.

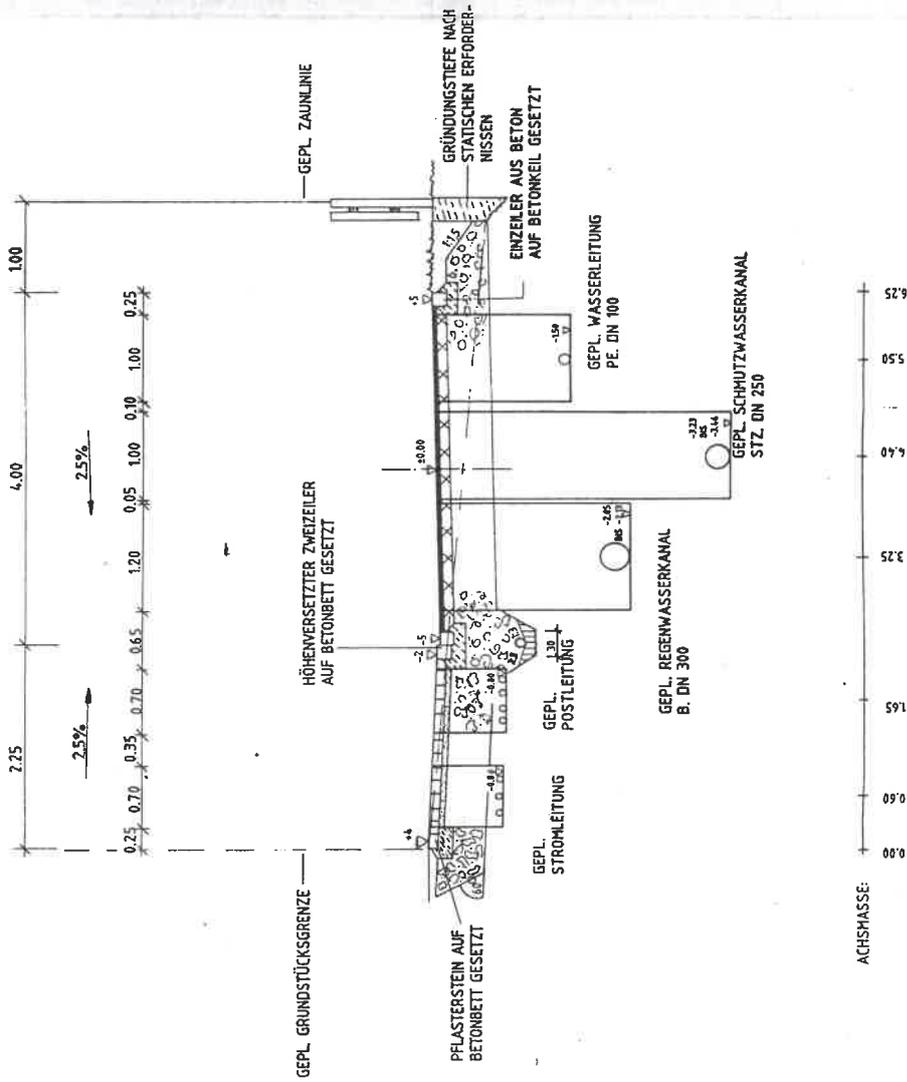
Die fernmeldetechnische Versorgung liegt für das Vorhaben im Rahmen des üblichen und ist zu gewährleisten. Der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen wird bei dem zuständigen Leitungsträger (Telekom Direktion Magdeburg) schriftlich angezeigt.

Beigefügte Spartenschnitte geben die geplante Lage der Ver- und Entsorgungsleitungen wieder.

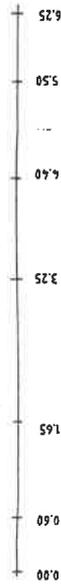
# SPARTENSCHNITT STRASSE B U. C

B-STRASSE

GRUNDSTÜCKZUFAHRT FAHRBAHN PRIVAT

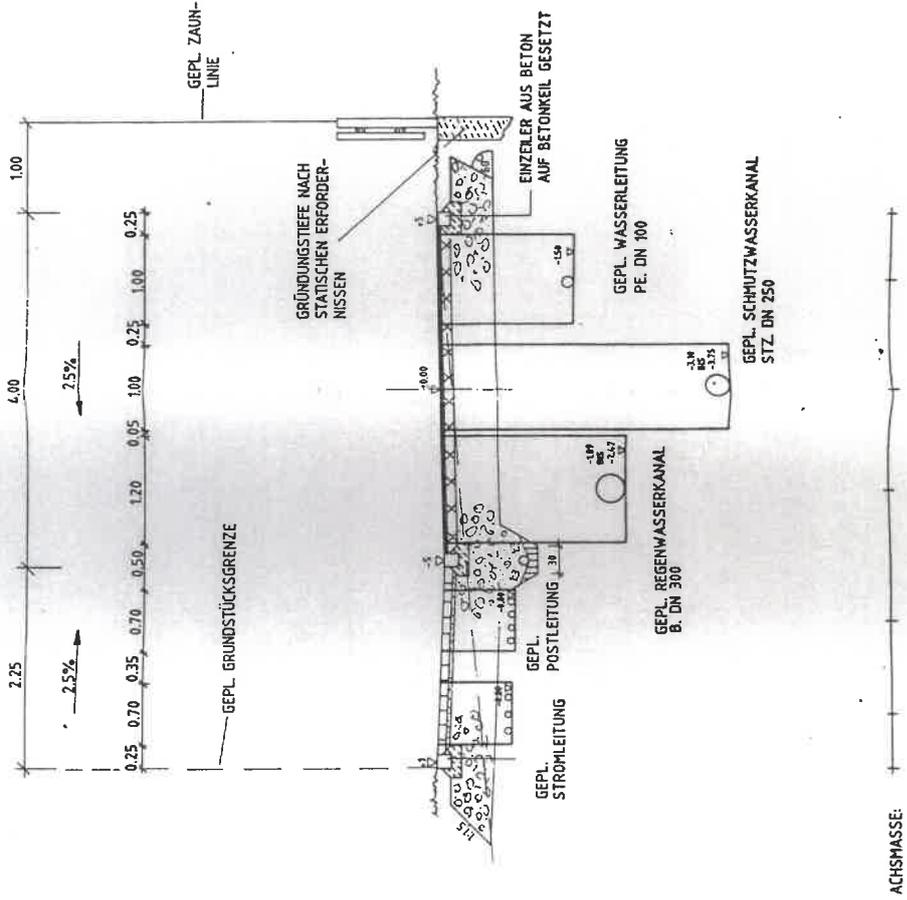


ACHSMASSE:

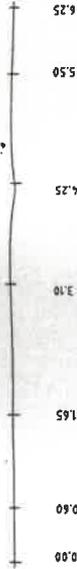


C-STRASSE

PARKPLATZ FAHRBAHN PRIVAT



ACHSMASSE:

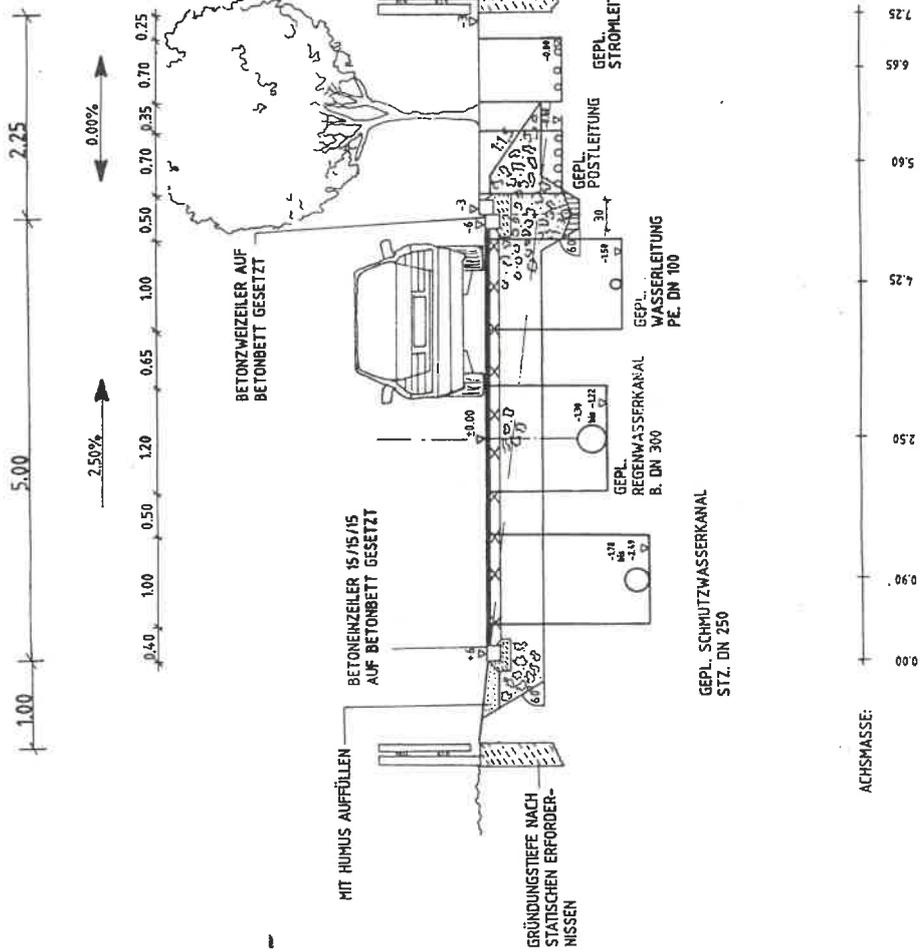


# SPARTENSCHNITT STRASSE A

GRÜNFLÄCHE

FAHRBAHN

PRIVAT

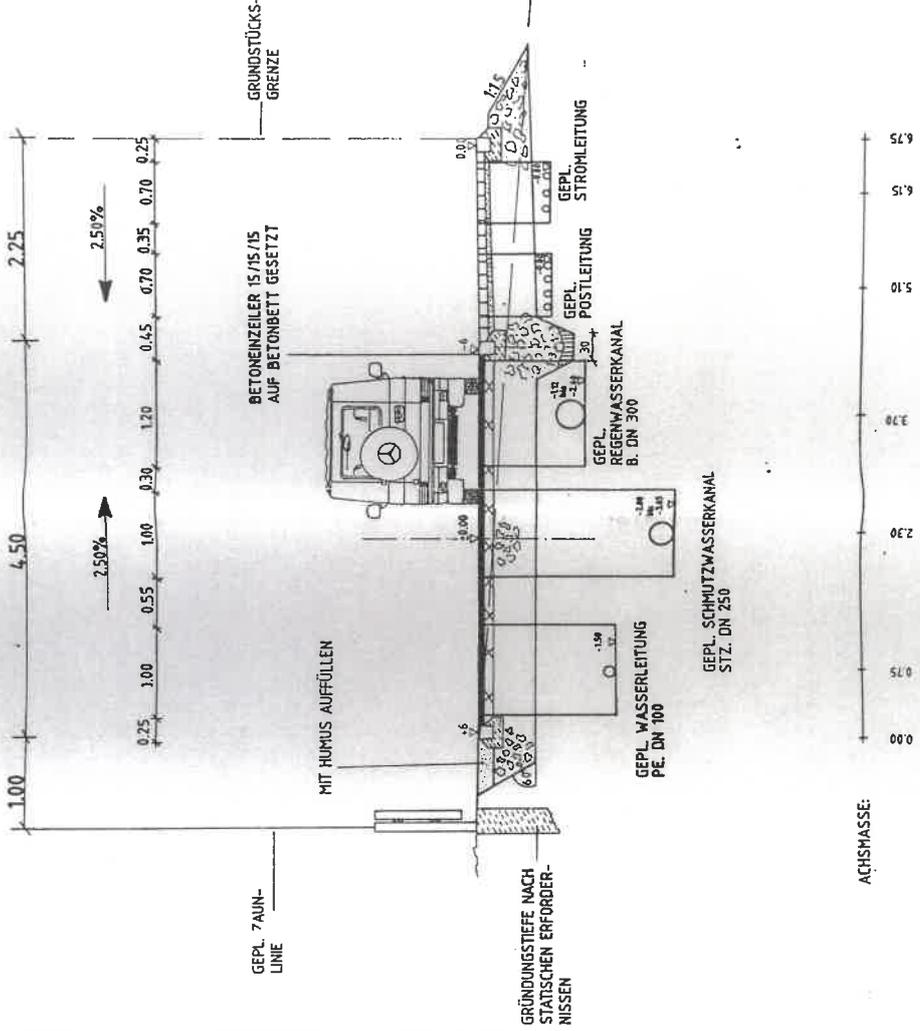


A - STRASSE

PRIVAT

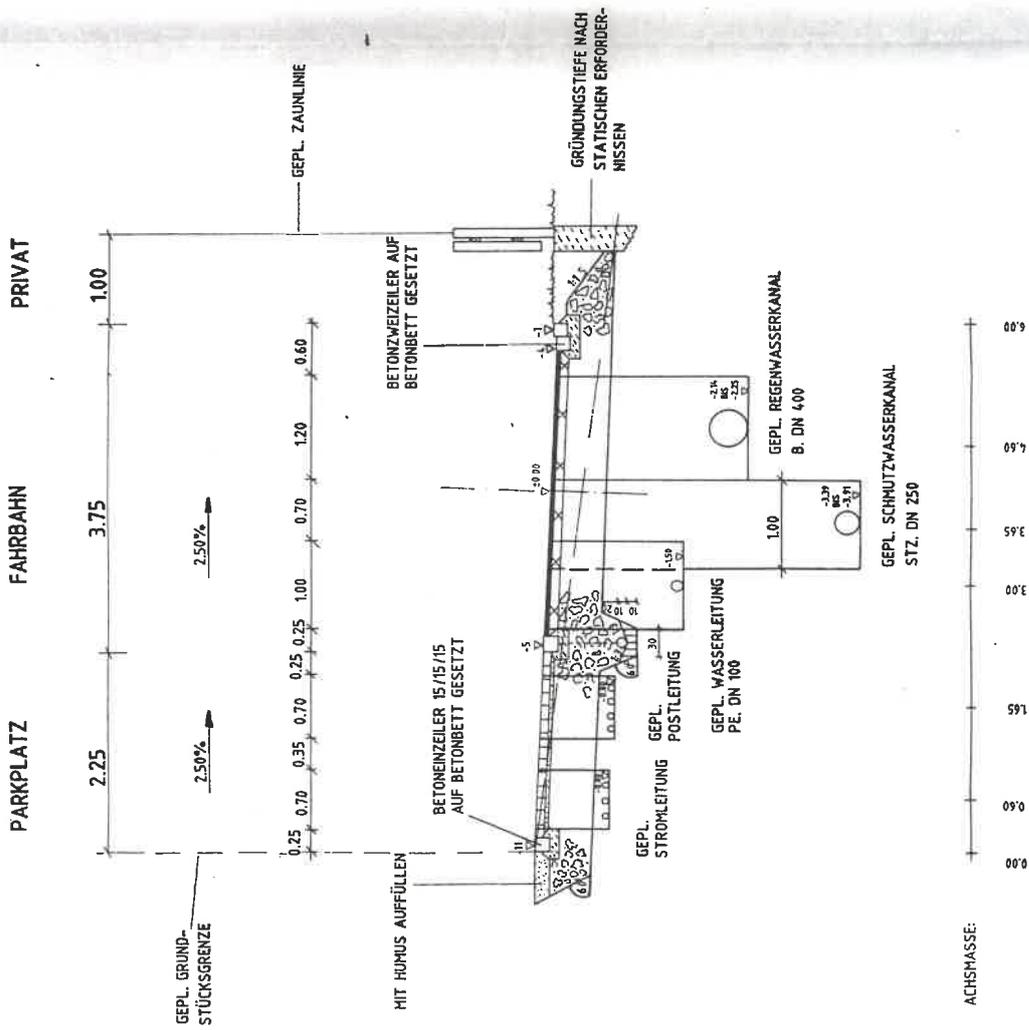
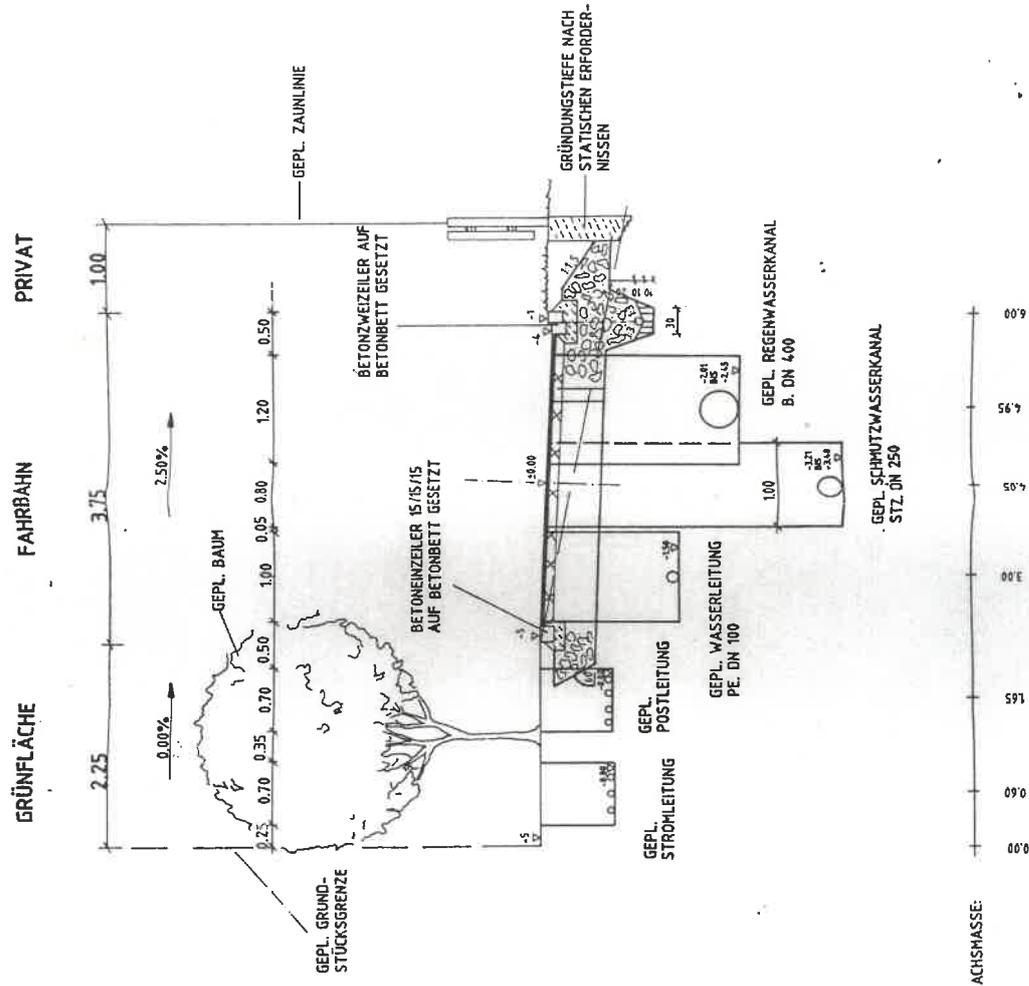
FAHRBAHN

PARKPLATZ



A - STRASSE

# SPARTENSCHNITT STRASSE D U. E



E - STRASSE

D - STRASSE

### 3.10 Kosten und Finanzierung

Die Vorbereitung und Durchführung der geplanten Wohnbebauung wurde per städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde Pouch und dem Vorhabensträger (Lentz/Kessler GdbR) auf den Vorhabensträger übertragen. Die Kosten und Finanzierung trägt der Vorhabensträger. Die Gemeinde Pouch treffen keine Kosten.

### 3.11 Nutzungs- und Flächenübersicht

Für die geplante Wohnbebauung und den dazugehörigen Erschließungsanlagen wird insgesamt eine Fläche von  $\approx 5,3$  ha in Anspruch genommen. Im Einzelnen stellt sich der Flächenbedarf wie folgt dar:

Art der Nutzung § 1 ff BauNVO	Geschoßzahl	GRZ	GFZ	Nettofläche der Bereiche	Anzahl Gebäude
WA	II	0,35	0,50	12.194	20
		0,40	0,60	28.711	51
<b>Nettowohnbaufläche</b>				<b>40.905 m<sup>2</sup></b>	<b>77,44%</b>
Erschließungsstraße (Asphalt)				3.720	7,05%
Pflasterflächen (Straße)				785	1,48%
Öffentl. Stellplätze				620	1,17%
Fußwege (Kies)				160	0,30%
Öffentl. Grünfläche (einschl. Begleitgrün)				6.200	11,74%
Bestand (Seedammweg)				435	0,82%
<b>Bruttowohnbaufläche</b>				<b>52.825 m<sup>2</sup></b>	<b>100,00%</b>

Hinweis:

Alle Flächenangaben sind auf- und abgerundete Werte, somit keine Absteckungsmaße, sie dienen nur zur Übersicht!

### Parzellengrößen

Parzellen- nummer	Parz.größe ca. in m <sup>2</sup>	Parzellen- nummer	Parz.größe ca. in m <sup>2</sup>
1	611	40	697
2	790	41	597
3	576	42	666
4	612	43	651
5	553	44	604
6	486	45	798
7	646	46	352
8	627	47	319
9	740	48	368
10	443	49	486
11	565	50	385
12	429	51	310
13	516	52	468
14	751	53	630
15	1.329	54	522
16	588	55	512
17	439	56	645
18	403	57	672
19	462	58	844
20	431	59	763
21	579	60	715
22	561	61	636
23	646	62	565
24	425	63	571
25	340	64	571
26	532	65	493
27	611	66	437
28	626	67	424
29	574	68	371
30	632	69	445
31	670	70	506
32	411	71	1.585
33	389		
34	578		
35	874		
36	726		
37	437		
38	332		
39	357		

---

**Gesamt Nettowohnbaufläche: 40.905 m<sup>2</sup>**

Hinweis:

Die Parzellengrößen sind auf- und abgerundete Werte und deshalb keine Absteckungs-bzw. Verkaufsgrößen!

#### 4 ZUSAMMENFASSUNG

Der Bebauungsplan "Wohnsiedlung Heidehof" Pouch stellt nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange in seiner Konzeption einen gerechten Kompromiß dar.

Die Schaffung von dringend benötigten Wohnraum nach städtebaulichen und rechtlichen Vorgaben wird unter ökologisch verantwortlicher Einbindung in die vorhandene Landschaft erreicht.

Eggenfelden, 17.01.1997/nc-mö

COPLAN  
Ingenieurgesellschaft mbH  
Dipl.-Ing. Peter Kessler  
Eggenfelden

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Niedernhuber'.

Christoph Niedernhuber