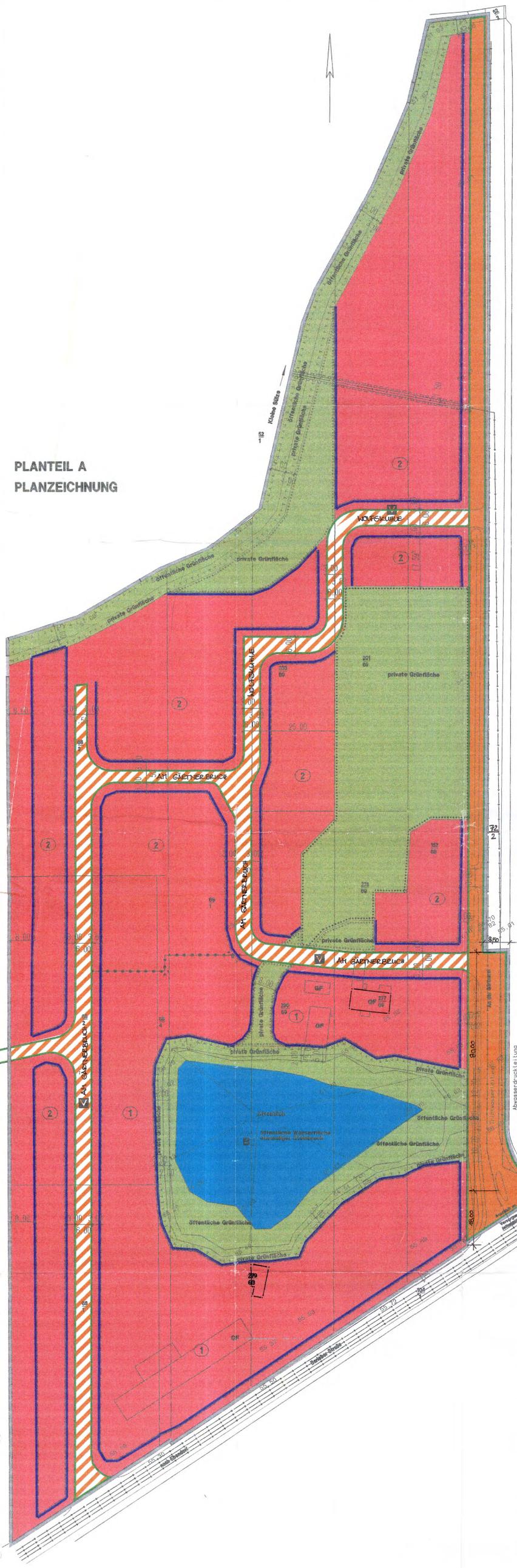


**PLANTEIL A
PLANZEICHNUNG**



ZEICHENERKLÄRUNG

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 ABS.1 NR. 1 BauGB)

- VP** REINE WOHNBEIETE
(§ 3 BauWO)
- 2Wo** MAXIMAL 2 WOHNUNGEN
IN WOHNBAUDEN

1. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 ABS.1 NR. 1 BauGB)

- 0,35** GRUNDFLÄCHENZAHL
(§ 16 Abs.2 Nr.1 BauWO)
- 0,7** GESCHOSSFLÄCHENZAHL
(§ 16 Abs.2 Nr.1 BauWO)
- II** ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
(§ 16 Abs.2 Nr.3 BauWO)

3. BAUWEISE, BAUGRENZE
(§ 9 ABS.1 NR.2 BauGB)

- B** BAUGRENZE
(§ 23 Abs.3 BauWO)
- a** ABWEICHENDE BAUWEISE
(§ 22 Abs.4 BauWO)
- E/D** NUR EINZELHAUSER UND
DOPPELHAUSER ZULASSIG
(§ 22 BauWO)

4. VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 ABS.1 NR.4;11 BauGB)

- STR** STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN
- STRB** STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
- STRV** STRABENVERKEHRSFLÄCHEN MIT
BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG
(ANLEGERSTRASSE)
- V** VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH

5. VERSORGUNGSLEITUNGEN
(§ 9 ABS.1 NR.13 BauGB)

- VL** VERSORGUNGSLEITUNGEN(UNTERIRD.)

6. GRÜNFLÄCHEN
(§ 9 ABS.1 NR.15 BauGB)

- GR** GRÜNFLÄCHEN

7. WASSERFLÄCHEN
(§ 9 ABS.1 NR.16 BauGB)

- W** Wasserflächen

8. MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN
ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICK-
LUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
(§ 9 ABS.1 NR.20,25 BAUGB)

- UMG** UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR
MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE
UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR
UND LANDSCHAFT
- UMG** UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM
ANPFLANZEN VON BÄUMEN,
STRAUCHERN UND SONSTIGEN
BEPFLANZUNGEN
- UMG** UMGRENZUNG VON FLÄCHEN MIT
BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND
FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN,
STRAUCHERN SOWIE VON GEWÄSSERN
- B** BIOTOP GEMÄß § 30 NatschG LSA

9. SONSTIGE PLANZEICHEN

- GEH** GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE
- G** GRENZE DES GELTUNGSBEREICHES
DES B-PLANES
- VORH** VORH. GRUNDSTÜCKSTEILUNG
- ABG** ABGRENZUNG DES MAßES DER NUTZUNG
INNERHALB EINES BAUGEBIETES

10. VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN

- GF** GEBAUDEFLÄCHEN

NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse	Bauweise	
Begrenzung der Wohnzahl	Traufhöhe	Dachneigung

**PLANTEIL B
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

Aufgrund des Paragraphen 10 BauGB vom 27.09.87(BBodP. 19. 2141) in der zur Zeit der Aufstellung gültigen Fassung hat die Gemeinde Ebendorf folgende Satzung erlassen:

I. ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG
gem. § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB

Entsprechend der naturräumlichen Gliederung wird das Plangebiet in 2 Bereiche geteilt:

I	WR I		a
	GRZ	GFZ	
1	0,35	0,7	
II	E/D		
3Wo	4,50m bis 55-60°		

II. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1. Reines Wohngebiet (WR), gem. § 3 BauWO nicht zulässig sind gem. § 3(3 Pkt.1 und 2) BauWO - aufgeführte Nutzungen (Läden und nicht störende Handelbetriebe, kleine Beherbergungsbetriebe und Anlagen für soziale, kulturelle, kirchliche, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Je Wohngebäude sind maximal 2 Wohnungen zulässig.

2. Reines Wohngebiet (WR), gem. § 3 BauWO nicht zulässig sind gem. § 3(3 Pkt.1 und 2) BauWO - aufgeführte Nutzungen (Läden und nicht störende Handelbetriebe, kleine Beherbergungsbetriebe und Anlagen für soziale, kulturelle, kirchliche, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Je Wohngebäude sind maximal 2 Wohnungen zulässig.

III. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG
gem. § 16 Abs.2 Nr.3 BauWO

1. In Plangebiet wird die max. Grundflächenzahl mit 0,40 festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse beträgt maximal II.

2. Die maximale Traufhöhe zur Geländeoberkante wird mit 4,50m festgesetzt, die maximale Firsthöhe 11,00 m.

IV. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
gem. § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB

1. Die Bauweise gem. § 22 Abs.4 BauWO ist eine abweichende Bauweise vorgesehen. Es sind Gebäude mit max. 15m Länge zulässig. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.

V. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
gem. § 23 BauWO sind in weiten Teilen des Plangebiets die überbaubaren Flächen durch Baugrenzen festgesetzt

III. Verkehrsflächen

1. Es sind Einstellflächen für den Besucherverkehr außerhalb von privaten Grundstücken im öffentlichen Verkehrsraum vorzusehen. Zur Gleiderung und Verkehrsberuhigung des Gebietes wird die Fahrbahn verschwenkt durch wechselseitiges Anordnen der Einstellflächen für den Besucherverkehr und angelegte Pflanzflächen für Bäume (einheimische großkronige Laubbäume) Gargenzufahrten, offene Stellplätze sowie Einstellflächen im Straßenbereich sind mit großflächigen Belag (Rasengittersteine o.ä.) zu belagen.

IV Grünflächen

1. Die Grünflächen sind gleichzeitig mit Beendigung der Bauarbeiten, spätestens aber eine Pflanzperiode nach Fertigstellung der Wohngebäude anzulegen. Zu den Pflegemaßnahmen sind die Ausführungen im Erläuterungsbericht zu beachten.

V. Wasserrflächen

1. Bestehende Gewässer sind dauerhaft zu erhalten und vor Beeinträchtigungen zu schützen. Der Gewässerrandstreifen der "Kleinen Sülze" ist naturnah zu gestalten und mit Sträuchern und Bäumen gemäß der Liste im Erläuterungsbericht zu bepflanzen.

VI. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
(§ 9 Abs.1 Nr. 16, 20, 25 und Abs.6 BauGB)

1. Die vorhandene Vegetation auf den Flächen, die für die Erhaltung und das Anpflanzen festgesetzt wurden, ist zu erhalten, Abgänge sind nachzupflanzen.

2. Auf mindestens 1/4 der unbebauten privaten Grundstücksflächen sind Pflanzflächen mit geschlossener Bepflanzung (einheimische Sträucher, Stauden, Klein- und mittelkronige Laubbäume) gemäß beiliegender Pflanzliste anzulegen.

3. Je privates Grundstück sind je 1 hochstämmiger einheimischer Laubbau oder 2 Obstbäume (Hochstamm) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

4. Der Gewässerrandstreifen der "Kleinen Sülze" ist naturnah zu gestalten und mit Sträuchern und Bäumen gemäß der Liste im Erläuterungsbericht zu bepflanzen.

5. Der Steinbruch ist als Biotop gemäß § 30 NatschG LSA festgesetzt und ist nach den Anforderungen des NatschG LSA zu erhalten und zu schützen.

6. Oberboden ist zu erhalten, getrennt zu lagern, bei längerer Zwischenlagerung auf Hüten zu setzen und zwischen zu begrünen sowie ordnungsgemäß wieder einzubauen.

VII. Schallschutz

1. Im Plangebiet kommt es vor allem in den Bereichen an der Bortober Straße zu Überschreitungen der Orientierungswerte nach DIN 18005 für reine Wohngebiete durch Straßenverkehrslärmemissionen.

2. Die Bemessung des passiven Schallschutzes an der Fassade nach Abschnitt 5 der DIN 4109 zu erfolgen, wobei von der in der Abbildung A3 des ECO AKUSTIK-Gutachtens Nr. ECO 99033005 vom 25. Jan. 1999 dokumentierten Verteilung der Lärmpegelbereiche auszugehen ist.

3. Ausnahmen sind zulässig, wenn in konkreten Einzelfällen die Überschreitung der Orientierungswerte vor den Fassaden schutzwürdiger Nutzungen durch die besonderen baulichen Verhältnisse (Abschirmungen durch vorgelagerte Bauten oder das Gebäude selbst) nachgewiesen wird.

4. Entsprechend VDI 2719 sind in den Bereichen mit Außenlärmpegeln >50dB(A) nachts und Anordnung von Schlaf- und Kinderzimmern zur Lärmquelle diese Räume mit schallgedämmten Lüftungöffnungen auszustatten, die die Anforderungen der Lärmpegelbereiche erfüllen. Ausnahmen sind zulässig, wenn der Raum über mindestens ein Fenster verfügt, vor dem durch die besonderen baulichen Verhältnisse geringere Außenlärmpegel anliegen.

VIII. Hinweise - Archäologische Funde

1. Archäologische Funde (auffällige Bodenfärbungen, Gefäßscherben, Gräber, Knochen, Geräte aus Stein und Metall, bearbeitete Hülsen, Steinzeitungen aller Art u.a.) sind umgehend der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Der Bodenfund und die Fundstelle sind zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen und zu schützen. Eigentümer und Besitzer von Bodenfunden und oder Sammlungen sind auf Verlangen der Unteren Denkmalschutzbehörde verpflichtet, den Bodenfund oder die Sammlung der Behörde oder einer von ihr benannten Stelle zur wissenschaftlichen Auswertung und Konservierung oder Dokumentation befristet zu überlassen. Erd- und Bauarbeiten, bei denen zu vermuten ist, daß Kulturdenkmale entdeckt werden, bedürfen der Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde und sind rechtzeitig anzuzeigen.

1.1 Die Bestimmungen nach Nr.1 sind schriftlich im Wortlaut den bei Flächenerschließungen mit Erdarbeiten beauftragten Firmen zu übergeben und müssen auf der Baustelle vorliegen.

2. Archäologische Funde (auffällige Bodenfärbungen, Gefäßscherben, Gräber, Knochen, Geräte aus Stein und Metall, bearbeitete Hülsen, Steinzeitungen aller Art u.a.) sind umgehend der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Der Bodenfund und die Fundstelle sind zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen und zu schützen. Eigentümer und Besitzer von Bodenfunden und oder Sammlungen sind auf Verlangen der Unteren Denkmalschutzbehörde verpflichtet, den Bodenfund oder die Sammlung der Behörde oder einer von ihr benannten Stelle zur wissenschaftlichen Auswertung und Konservierung oder Dokumentation befristet zu überlassen. Erd- und Bauarbeiten, bei denen zu vermuten ist, daß Kulturdenkmale entdeckt werden, bedürfen der Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde und sind rechtzeitig anzuzeigen.

2.1 Die Bestimmungen nach Nr.1 sind schriftlich im Wortlaut den bei Flächenerschließungen mit Erdarbeiten beauftragten Firmen zu übergeben und müssen auf der Baustelle vorliegen.



ÜBERSICHTSKARTE OHNE MAßSTAB

VERFAHRENSVERMERKE

Der Gemeinderat Ebendorf hat die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs.1 BauGB beschlossen und ortsüblich bekannt gemacht.

Ebendorf, den 09.03.99
Bürgermeister

Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde vom Planungsbüro für Bauwesen H. Baumert BDB Hamburger Str. 10, 39124 Magdeburg ausgearbeitet. Entwurf vom 26.05.1998

Planungsbüro für Bauwesen H. Baumert BDB
Hamburger Str. 10, 39124 Magdeburg
Tel.: 0391/255810 Fax: 0391/2558116

Der Gemeinderat Ebendorf hat am 30.09.1998 den Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und des Erläuterungsberichtes zugestimmt und seine Auslage beschlossen.

Ebendorf, den 09.03.99
Bürgermeister

Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung, mindestens eine Woche vor der Auslegung, mit Angabe von Ort und Dauer und des Hinweises, daß Bedenken und Anregungen nur während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können erfolgt ortsüblich.

Ebendorf, den 09.03.99
Bürgermeister

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 13.10.1998 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Ebendorf, den 09.03.99
Bürgermeister

Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes hat mit Erläuterungsbericht vom 13.10.1998 bis 16.11.1998 öffentlich ausliegen.

Ebendorf, den 09.03.99
Bürgermeister

Die Gemeindevertreter haben am 16.12.1998 die in Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und auch während der Auslegung eingegangene Anregungen und Bedenken geprüft und darüber beschlossen. Das Ergebnis ist den Beteiligten mitgeteilt worden.

Ebendorf, den 09.03.99
Bürgermeister

Die Satzung über den Bebauungsplan und den Erläuterungsbericht wurde am 01.03.1999 von den Gemeinderatsmitgliedern beschlossen.

Ebendorf, den 09.03.99
Bürgermeister

Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit diesem Bescheid gebilligt.

Ebendorf, den 09.03.99
Bürgermeister

Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte am 04.03.1999 gemäß § 6 Abs. 6 BauGB ortsüblich.

Ebendorf, den 09.03.99
Bürgermeister

Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte am 04.03.1999 gemäß § 6 Abs. 6 BauGB ortsüblich.

Ebendorf, den 09.03.99
Bürgermeister

Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte am 04.03.1999 gemäß § 6 Abs. 6 BauGB ortsüblich.

Ebendorf, den 09.03.99
Bürgermeister

LIBERALSCHAFTE:

DES KATASTERAMTES:

GEMEINDE	EBENDORF
GEMARKUNG	EBENDORF
FLUR	1, FL. ST. 68/1, 68/2, 68/3, 68/4, 68/1, 152/19, 201/19, 203/19, 277/19, 278/19, 279/19, 282/19
MAßSTAB	1:500

STAND DER PLANMATERIALIE: MRZ 1999
VERTEILUNGSBEREICH: EBENDORF
KATASTERAMT: Haldensleben
Nr. 2326/199 im Auftrag
AKTENZEITEN: 35-P-49199
Die Planungsentwerfer entnehmen dem Inhalt des Liberalschafte und weist die stoffliche Echtheit des baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach.
Sie ist hinsichtlich der planungsrechtlichen Bestandteile genehmigungsfähig.
Die Übereinstimmung der neu zu bildenden Grenzen in die Ortstafel ist einwandfrei möglich.

Ebendorf, den 09.03.1999
Verantwortlicher

PLANUNGSBÜRO FÜR BAUWESEN H. BAUMERT
39124 MAGDEBURG, HAMBURGER STR. 1A
0391/255810

**BEBAUUNGSPLAN
"AN DER GÄRTNEREI"
GEMEINDE EBENDORF**

MAßSTAB 1:500

BEBAUUNGSPLAN
“AN DER GÄRTNEREI”
IN EBENDORF

BEGRÜNDUNG

GEMEINDE EBENDORF

INHALT	SEITE
I. ALLGEMEINES	1
• Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit des Bebauungsplanes	1
• Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches	1
• Übersichtskarte, Flurkartenauszug	2;3
II. RAHMENBEDINGUNGEN	4
• Geländeverhältnisse	4
• Baulich genutzte Flächen und Freiflächen	4
• Zustand von Natur und Landschaft	4
III. STÄDTEBAULICHE ZIELE UND ZWECKE DES BEBAUUNGSPLANES	7
• Art der baulichen Nutzung	7
• Maß der baulichen Nutzung	7
• Verkehrsflächen	8
• Grünflächen	9
• Naturschutz und Landschaftspflege	9
• Ver- und Entsorgung	18
• städtebauliche Daten	18
IV. ORDNUNGSMAßNAHMEN	18

I. ALLGEMEINES

• **Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit des Bebauungsplanes**

Der Bebauungsplan beinhaltet die Ausweisung eines Reinen Wohngebietes am nordöstlichen Ortsrand der Gemeinde Ebendorf, im Ohrekreis, Land Sachsen-Anhalt. Das Gebiet liegt innerhalb des Ortes Ebendorf.

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ebendorf.

Der Bebauungsplan soll zur Absicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung beitragen und den Bedarf nach individuellen Wohnmöglichkeiten in landschaftlich reizvoller Umgebung decken.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich ein Steinbruch, eine Obstbaumwiese sowie weitere Grünflächen.

• **Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches**

Das Plangebiet wird umgrenzt:

nördlich: Kleine Sülze, Baugebiet "Das Mühlenfeld"

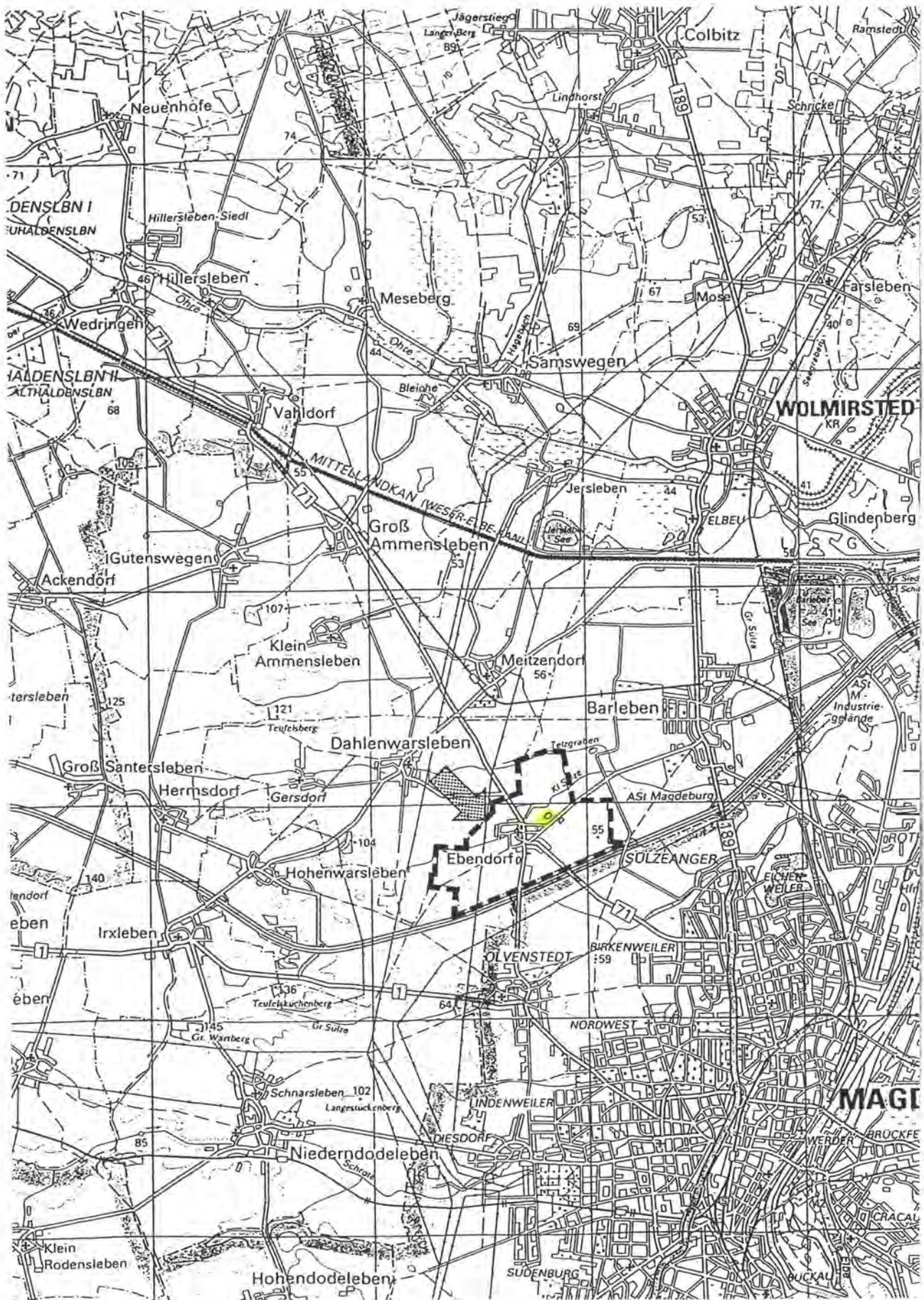
östlich: Straße "An der Gärtnerei"

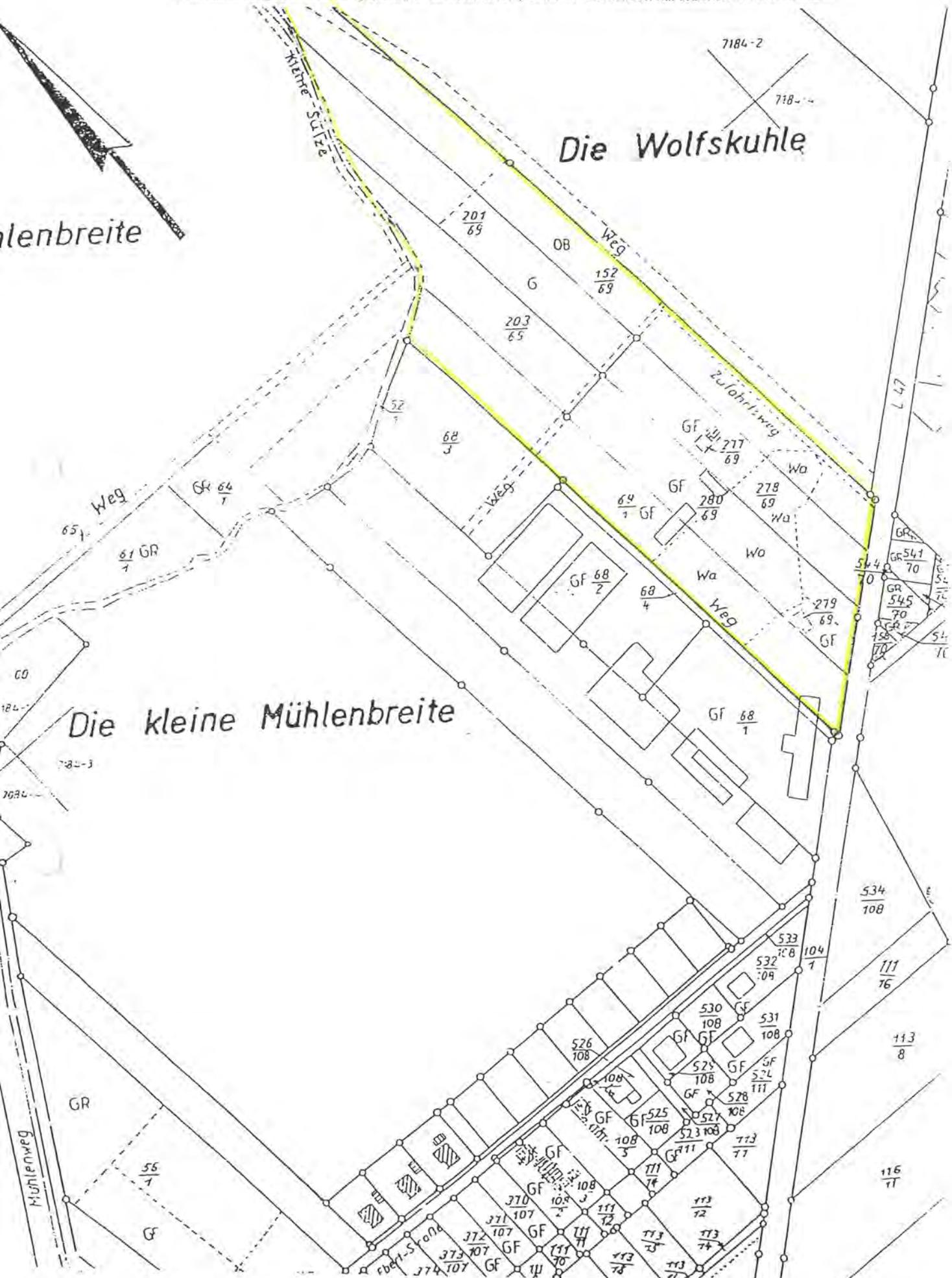
südlich: "Barleber Straße"

westlich: Baugebiet "Die kleine Mühlenbreite"

Die Flächenausweisung für den vorliegenden Bebauungsplan umfaßt die Flurstücke der Gemarkung Ebendorf:

Flur: 1	Flurstücke:	68/1
		68/2
		68/3
		68/4
		69/1
		152/69
		201/69
		203/69
		277/69
		278/69
		279/69
		280/69





II. RAHMENBEDINGUNGEN

Ebendorf wird 965 (Ivanthorp) erstmalig urkundlich erwähnt. Es ist ursprünglich ein Haufendorf, welches im Osten der Niederen Börde an der Kleinen Sülze liegt. Aufgrund der fruchtbaren Böden war die Landwirtschaft mit ihren Bauernhöfen im Ortsbild das prägende Element. Drei Steinbrüche umgeben den Ort, welche früher der Gewinnung von Bruchsteinen und heute der Erholung dienen. Mit der Entwicklung des Maschinenbaus verlagerte sich die berufliche Tätigkeit der meisten Einwohner nach Magdeburg. Durch die Besiedlung neuer Wohngebiete ist in den letzten Jahren ein erheblicher Einwohnerzuwachs zu verzeichnen. (1188 Einwohner 1996).

Das Plangebiet grenzt an Gebiete mit dem Charakter Allgemeiner und Reiner Wohngebiete.

• **Geländeverhältnisse**

Das Plangebiet ist östlich durch einen Graben von der Straße "An der Gärtnerei" getrennt. Südlich der Obstbaumwiese befindet sich ein Hügel, welcher dicht von Sträuchern überwachsen ist.

Konkrete Baugrunduntersuchungen werden im Zuge der Baumaßnahmen durchgeführt.

• **Baulich genutzte Flächen, Freiflächen**

Auf den Flurstücken 68/1, 68/4 und 69/1 befindet sich ein ehemals von der LPG genutzter Tabakschuppen, welcher im Zuge der geplanten Wohnbebauung in Abstimmung mit der Gemeinde abgerissen werden sollte, da er dem Charakter einer Wohnbebauung widerspricht.

Das Flurstück 68/4 wurde bisher als unbefestigter Feldweg genutzt.

Auf dem Flurstück 277/69 befindet sich ein leerstehendes Wohnhaus. Die Flurstücke 69/1 und 280/69 sind mit einem Stallgebäude sowie ehemaligen Gärtnerei-Gewächshäusern bebaut. Die verkehrliche Anbindung erfolgt über eine Zu- und Abfahrt von der Straße "An der Gärtnerei" aus.

Auf den Flurstücken 68/1, 68/2 und 68/3 befanden sich bis vor ca. 3 Jahren umfangreiche bauliche Anlagen der ehemaligen LPG "Bördegemüse".

Die Beeinträchtigung des geplanten Wohngebietes durch den Verkehrslärm der Barleber Straße entspricht der üblichen Belästigung bei Ortsdurchfahrten. Die Geschwindigkeitsbegrenzung liegt bei ortsüblichen 50km/h. Hinsichtlich der Geräuschemissionen und -imissionen durch den Straßenverkehr wurde im Rahmen der vorliegenden Planung ein schalltechnisches Gutachten erstellt, dessen Aussagen Bestandteil der textlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes sind.

• **Zustand von Natur und Landschaft**

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des Landschaftsplanes der Verwaltungsgemeinschaft Mittelland (1994). Die Gemeinde Ebendorf ist gemäß dem Landschaftsplan der naturräumlichen Einheit "Niedere Börde" zu

zuordnen, mit einem Höhenniveau von etwa 53 - 56 m über NN. "Die Talungen der Bäche sind nur flach eingesenkt".

Das Bearbeitungsgebiet wird dem Klimabezirk "Börde- und mitteldeutsches Binnenklima" zugeordnet:

Durchschnittlicher Jahresniederschlag:	556 mm
Durchschnittliche Jahrestemperatur:	8,5-9,0 °C
Hauptwindrichtung:	West

Die im Plangebiet vorhandenen Ackerflächen dienen in der Nacht als Entstehungsgebiete für Kalt- und Frischluft. Durch den im Südwesten befindlichen Tabakschuppen erfolgt eine Reduzierung der Windgeschwindigkeit (Bremsen). Die vorhandene Vegetation um den Steinbruch, des Hügels sowie der Obstbaumwiese dient als Frischluftentstehungsgebiet am Tage sowie der Filterwirkung und Abkühlung der Luft.

Die Untergrundverhältnisse können gemäß Angabe des Geologischen Landesamtes wie folgt angegeben werden:

Profil:	0,5...1,0 m Mutterboden
	1,5...2,5 m Lößlehm/Löß
	1,0...3,0 m Sand, Kies
	darunter Felsgestein
	Der Löß verliert bei Durchfeuchtung seine sonst guten Tragfähigkeitseigenschaften und ist als Baugrund deshalb nur bedingt geeignet.

Grundwasserverhältnisse:	
Oberfläche des Grundwassers:	zwischen 2,0 (Norden) und 4,0 m unter Gelände
Generelle Abflußrichtung:	von Südwest nach Nordost
Kontaminationsgefährdung:	stark
Regenwasserversickerung:	möglich

Eine Teilfläche des Plangebietes wurde und wird teilweise noch intensiv landwirtschaftlich genutzt. Durch die damit verbundene Versorgung der Böden mit Mineraldünger und Gülle, Herbizideinsatz, Anbau von Monokulturen sowie die intensive mechanische Bearbeitung ist dieser Boden aus ökologischer Sicht als untergeordnet einzustufen.

Den nördlichen Rand des Plangebietes tangiert ein kleiner Bachlauf, die "Kleine Sülze". Sie hat nur noch einen grabenartigen Charakter, da sie teilweise ausgetrocknet ist. Der mittlere jährliche Gebietsabfluß ist aufgrund der allgemeinen Niederschlagsarmut der Region und einer relativ hohen Verdunstung gering. Der Bachlauf ist sehr verschmutzt. Die Ursachen hierfür liegen in der Einleitung ungeklärter Abwässer sowie im Eintragen von Düngemitteln durch die unmittelbar an den Gewässerrand reichende Intensiväcker. Begleitende Gehölze fehlen teilweise fast vollständig. Die "Kleine Sülze" ist als renaturierungsbedürftig einzustufen. Nähere Erläuterungen sowie entsprechende Maßnahmen sind dem Grünordnungsplan des Wohngebietes "Mühlenfeld" zu entnehmen, da die „Kleine Sülze“ außerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden Planes liegt.

Weiterhin befindet sich im Plangebiet ein ehemaliger Steinbruch. Die Uferböschung ist teilweise sehr steil und allgemein von Gebüsch überwuchert. Im Steinbruch befinden sich abgestorbene Gehölze.

An der Straße "An der Gärtnerei" befindet sich noch eine für die Landschaft typische Obstbaumwiese, welche als Birnbaumplantage angelegt wurde, dessen südlicher Teil in den 70er Jahren jedoch dem Feuerbrand zum Opfer fiel. Im unmittelbaren Straßenrandbereich ist die Obstbaumwiese von Laubbäumen (Mehlbeere) gesäumt.

Südöstlich der Obstbaumwiese befinden sich nicht standortgerechte Nadelgehölze (Blaufichten). Zwischen diesen und dem Steinbruch erhebt sich ein Hügel, welcher mit Sträuchern (Flieder, Holunder, Rotdorn, Weißdorn) überwuchert ist. Im Bereich der ehemaligen Gärtnerei befinden sich zwei Linden, die der natürlichen Vegetation der Börde zuzuordnen sind und somit auch erhalten werden sollten.

Im Bereich zwischen Steinbruch und Barleber Straße befinden sich einige große, jedoch teilweise nicht standortgerechte Laubbäume, wie z.B. Robinien. Die zwei sich dort befindlichen Weiden sollten erhalten bleiben.

Der Steinbruch mit seinem unmittelbaren Ufer- und Böschungsbereich ist als Biotop gemäß §30 NatSchG LSA festgesetzt und als solches zu erhalten. Die Vegetation ist vorwiegend auf den Böschungsbereich beschränkt- südlich Pappeln, Weiden, Eichen, Birken, Holunder von Schlingknöterich überwuchert und nördlich Fichten, Lebensbäume, Birken. Westlich der Obstbaumwiese befinden sich noch Überreste von Lebensraum bietenden, gliedernden Hecken und Feldgehölzen (Mischhecke aus Rotdorn, Flieder, Holunder), welche weitestgehend erhalten bleiben sollten.

Am westlichen Rand des Plangebietes befindet sich eine Pappelreihe, die jedoch nicht als standortgerecht einzustufen ist.

Die Tierwelt ist, lt. Landschaftsplan, verarmt. Dies zeigt sich im Bereich der Kleinen Sülze aufgrund des hohen Verschmutzungsgrades sowie im Bereich der intensiv genutzten Ackerflächen und der Flächen der ehemaligen LPG "Bördegemüse".

Der Steinbruch hingegen bildet einen wichtigen Lebensraum für Vögel, Insekten, Lurche und Kleinsäuger.

Das Landschaftsbild wird durch den Steinbruch mit seiner dichten Ufervegetation (Böschungsbereich), den Hügel mit Sträucherbewuchs, die Obstbaumwiese (Birnbaumplantage) mit straßenbegleitenden Laubbäumen, einer Säumung der Straße "An der Gärtnerei" mit Fichten (südöstlich der Obstbaumwiese) sowie einzelne Robinien und Weiden südlich des Steinbruches entscheidend geprägt. Im weiteren ist es gekennzeichnet von offenen Landwirtschaftsflächen, Brachflächen, einem Tabakschuppen der ehemaligen LPG "Bördegemüse" sowie den Gebäuden der ehemaligen Gärtnerei.

Das Gebiet ist bis auf die Erhebungen der Obstbaumwiese und des Hügels mit Sträucherbewuchs relativ ebenflächig.

Im Norden und Westen prägen die neu entstandenen Wohngebiete Mühlenfeld und Kleine Mühlenbreite das Landschaftsbild.

Im Süden befindet sich ein weiterer ehemaliger Steinbruch sowie einzelne Wohnhäuser südlich der Barleber Straße.

Im Nordosten ist der Technologiepark Ostfalen angesiedelt, welcher sich momentan noch im Ausbau befindet, jedoch das Landschaftsbild immer stärker prägt. Durch die genannten baulichen Entwicklungen wandelten sich die teilweise offenen sowie teilweise vor kurzer Zeit noch bebauten Agrarflächen zu einer Siedlungslandschaft.

Die Empfindlichkeit der einzelnen Landschaftsbestandteile wird aus den obigen Erläuterungen wie folgt eingestuft:

Ehemaliger Steinbruch:	hoch
Obstbaumwiese, Hügel:	mittel
Ackerflächen, Feldweg, Gebäude:	gering

III. STÄDTEBAULICHE ZIELE UND ZWECKE DES BEBAUUNGSPLANES

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes dienen dazu, die in Pkt.I dargelegten allgemeinen Ziele des Bebauungsplanes zu erreichen. Welche städtebaulichen Ziele und Zwecke mit den Festsetzungen erreicht werden sollen und welche privaten und öffentlichen Belange bei der Verwirklichung der Festsetzungen zu berücksichtigen sind, wird für die wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes im folgenden dargelegt.

• Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird in Anlehnung an die angrenzenden Gebiete als **Reines Wohngebiet** festgesetzt. Somit bleibt der überwiegende Wohncharakter der Gemeinde erhalten, wird durch seine Lage am Ortseingang sogar noch betont.

Die in §3 (1) der BauNVO festgelegte zulässige Bebauung ist für das Gebiet ausschlaggebend. Die in Absatz (3) Pkt. 1 und 2 aufgeführten Nutzungen wie der Versorgung des Gebietes dienende Läden und nicht störende Handelsbetriebe, kleine Beherbergungsbetriebe und Anlagen für soziale, kulturelle, kirchliche, gesundheitliche und sportliche Zwecke sollen hier ausdrücklich ausgeschlossen werden, um den reinen Wohncharakter zu betonen.

• Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich ebenfalls an der Nachbarbebauung (ausgenommen die Punkthäuser und der Geschößwohnungsbau im Mühlenfeld und der Kleinen Mühlenbreite) und wird mit der **Grundflächenzahl von 0,35** als Höchstgrenze festgesetzt. Die umliegende Bebauung ist größtenteils 1-geschossig mit ausgebautem Dachgeschoß.

Entsprechend der naturräumlichen Gliederung wird das Plangebiet in zwei Bereiche geteilt:

- WR I:** an Steinbruch angrenzende geplante Grundstücke
GRZ 0,35
GFZ 0,7
abweichende Bauweise mit einer maximalen Gebäudelänge je Seite von 25 m
Einzelhäuser/ Doppelhäuser
maximale Traufhöhe: 6,50 m
maximale Firsthöhe: 11,00 m
maximal 2 Vollgeschoße
maximal 3 Wohnungen

- WR II:** nördlich und westlich an das WR I angrenzende geplante Grundstücke
GRZ 0,35
GFZ 0,6
abweichende Bauweise mit einer maximalen Gebäudelänge je Seite von 15 m
Einzelhäuser/ Doppelhäuser
maximale Traufhöhe: 4,50 m
maximal 2 Vollgeschoße, wobei jedoch das 2. Vollgeschoß im ausgebauten Dachgeschoß (Dachneigung 35 bis 55 Grad) liegen muß
maximal 2 Wohnungen
harte Dacheindeckung, aus nichtbrennbaren Materialien

Um ein ungestörtes Bild am Ortseingang im Zusammenhang mit der vorhandenen Bebauung zu erreichen, wird die Geschossigkeit mit maximal **zwei Vollgeschossen** festgesetzt. Somit soll die Möglichkeit nach unverhältnismäßig hoher Bebauung am Ortsrand ausgeschlossen werden.

Wegen der positiven naturräumlichen Gliederung des Plangebiets wird eine **abweichende Bauweise mit Einzelhäusern bzw. Doppelhäusern**, die ebenfalls typisch für die Umgebung sind, vorgeschrieben. Die abweichende Bauweise mit vorgeschriebener maximalen Gebäudelänge von 15 bzw. 25 m wurde gewählt, um die Hausgruppierungen so frei und naturraumnah wie möglich zu gestalten. Die offene Bauweise würde im Gegensatz dazu eine Bebauung von maximal 50m zulassen, was hiermit ausdrücklich unterbunden werden soll.

Der Bebauungsplan sieht in weiten Teilen eine Baugrenze vor. Ein Mindestabstand der Bebauung zu Straßen sowie teilweise zu Grundstücksgrenzen von 3m ist somit einzuhalten.

Zur Freihaltung des Uferbereiches des Steinbruches ist eine Baugrenze zur Böschungskante von 5 m festgesetzt. Der Steinbruch, als nach §30 NatSchG LSA besonders geschütztes Biotop, wird als öffentliche Wasserfläche und öffentliche Grünfläche festgesetzt, inklusive 2m von der Böschungsoberkante entfernt. Ein 3m breiter Streifen wird als private Grünfläche festgesetzt (siehe Plan).

Der Uferbereich der Kleinen Sülze ist mit einer Baugrenze von 8m freigehalten- 5m von Oberkante Böschung öffentliche Grünfläche und 3m private Grünfläche. Diese Bereiche werden mit einer Pflanzbindung gemäß der Ausgleichsbilanz belegt.

• Verkehrsflächen

Das Plangebiet grenzt südlich an die Barleber Straße. Der bereits vorhandene Feldweg wird verlagert, befestigt und dient somit vorrangig für die Flurstücke 68/1-4 zur Erschließung, welche ebenfalls über die bereits ausgebaute Straße der "Kleinen Mühlenbreite" angebunden sind. Da sich das Plangebiet im Bereich des Ortes befindet, können die an der Straße (Barleber Straße sowie "An der Gärtnerei") gelegenen Grundstücke direkt an die Straßen angeschlossen werden.

Zwei weitere Erschließungsstraßen befinden sich ausgehend von der Straße "An der Gärtnerei", um eine unabhängige Erschließung der Flurstücke unterschiedlicher Eigentümer zu gewährleisten.

Flächen für den ruhenden Verkehr sind nicht gesondert ausgewiesen. Die Stellflächen sollen hauptsächlich auf den Grundstücken nachgewiesen werden.

• **Grünflächen**

Die vorhandenen Grünflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes dargestellt.

Der Steinbruch mit seiner naturnahen Böschungsbepflanzung soll erhalten werden, ebenso wie die Obstbaumwiese sowie der Hügel mit seinem Bewuchs nördlich des Steinbruches. Weiterhin wird angestrebt, die Heckenstrukturen westlich der Obstbaumwiese zu erhalten.

Die "Kleine Sülze" erhält als Gewässer 2. Ordnung gem. § 94 Wassergesetz einen Gewässerschonstreifen von 5 m (öffentlich) und zusätzlich einen privaten Grünstreifen von 3m Breite. Ebenfalls erhält der Uferbereich des Steinbruches einen 5m breiten Gewässerschonstreifen.

Die Freiflächen der Baugrundstücke sind individuell zu begrünen. Siehe hierzu Abschnitt Maß der baulichen Nutzung sowie Festsetzungen in Planteilen A und B.

• **Naturschutz und Landschaftspflege**

Gemäß Naturschutzgesetz §§ 11 und 13 sind bei Eingriffen in die Natur und Landschaft Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen durchzuführen. Ausgeglichen ist ein Eingriff, wenn nach seiner Beendigung keine erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigung des Naturhaushalts zurückbleibt oder das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt ist. Als Eingriffe sind hier die Flächenversiegelung, die Nutzungsänderung sowie die Veränderung des Landschafts- und Ortsbildes zu benennen.

Zu erwartende Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Während der Bauphase	Versiegelung (Baustraßen) Veränderung des Landschaftsbildes Verdichtung des Untergrundes (Arbeitsraum) Veränderung des Wasserhaushaltes (Grundwasserabsenkungen u.a.) Staub- sowie Schadstoffentwicklung durch Baufahrzeuge sowie Abrißarbeiten Baulärm, Erschütterungen
Bauliche Anlagen	Flächenversiegelung Veränderung des Landschaftsbildes Zerschneiden von Frischluftentstehungsgebieten
Betrieb der baulichen Anlagen	Staub- und Schadstoffentwicklung Schadstoffbelastung des abfließenden Oberflächenwassers bei Straßen Lärm, Erschütterungen

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung

Zu erwartende Auswirkungen auf Natur Maßnahmen und Landschaft

Versiegelung von Flächen (bei voller Ausnutzung der GRZ kann bis zu 35% der Grundstücksfläche versiegelt werden)	Zur Reduzierung der versiegelten Flächen wird hier gemäß BauNVO maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,4 auf 0,35 abgemindert. Garagenzufahrten, offene Stellplätze sowie Parkstreifen im Straßenbereich sind mit großfugigem Belag (Rasengittersteine o.ä.) zu belegen Festlegung von Baugrenzen
Teilweise Einschränkung des Lebensraumes für Kleinlebewesen	da der Großteil des Baum- und Sträucherbestandes sowie der Steinbruch mit seinem Böschungsbereich erhalten werden soll, ist damit zu rechnen, daß die Kleinlebewesen ansässig bleiben
teilweise Fällung von Bäumen für die Bebauung	Begrenzung der zu fällenden Bäume auf ein Minimum, Pflanzinseln im Straßenraum
anfallendes Regenwasser auf befestigten Flächen	Regenwasser muß auf den Grundstücken verbleiben und durch geeignete Maßnahmen versickert bzw. genutzt werden, Entwässerung der Straßen teilweise in den Gräben entlang der Straße "An der Gärtnerei" sowie Einleitung des Wassers in das nördlich der "Kleinen Sülze" befindliche Regenwasserrückhaltebecken (bei noch überschüssigem Wasser Anordnung eines Regenwasserrückhaltebeckens im Bereich der Grünfläche südlich der "Kleinen Sülze"
Ehemaliger Steinbruch	Gewässer ist in seinem Bestand zu erhalten und vor Beeinträchtigungen zu schützen (Gemäß §30 NatschG LSA)
Oberbodenabtrag	Oberboden ist zu erhalten, getrennt zu lagern, bei längerer Zwischenlagerung auf Mieten zu setzen und mit Lupinen zwischen zu begrünen und ordnungsgemäß wieder einzubauen

Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz

Die o.g. Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung können die Eingriffe in den Naturhaushalt infolge der Baumaßnahmen nicht ausgleichen. Demzufolge ergibt sich die Notwendigkeit von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, die im folgenden benannt und nachgewiesen werden.

Uferbereich Kleine Sülze	Naturnahe Böschungsbepflanzung gemäß beiliegender Pflanzliste (aus Landschaftsplan entwickelt) Siehe textliche Festsetzungen Pflanzbindung für 5m breiten öffentlichen sowie 3m privaten Grünstreifen
Grünfläche südlich der Sülze	Festsetzung einer privaten Grünfläche gemäß Plan.
Private Pflanzflächen	Anlage von Pflanzflächen auf mindestens $\frac{1}{4}$ der unbebauten Grundstücksfläche mit geschlossener Bepflanzung (einheimische Sträucher, Stauden, klein- und mittelkronige Laubbäume gemäß beiliegender Pflanzliste) Pflanzgebot von je einem hochstämmigen Laubbaum oder 2 Obstbäumen (Hochstamm) je Grundstück Empfehlungen zur Flachdach- und Fassadenbegrünung, um Regenwasser zurückzuhalten und das Kleinklima zu verbessern

Pflanzliste:

Großsträucher / Sträucher

<i>Deutsche Bezeichnung</i>	<i>Botanische Bezeichnung</i>
Perlmutterstrauch	Kolkwitzia amabilis
Kornelkirsche	Cornus mas
Haselnuß	Coryllus avellano
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Hartriegel	Cornus sanguinea
Stechpalme	Ilex aquitolium
Schlehe	Prunus spinosa
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus
Liguster	Ligustrum vulgare
Hundsrose	Rosa canina
Brombeere	Rubus fruticosus
Wildrose	Rosa rugosa
Berberitze	Berberis Superba
Heckenkirsche	Lonicera caerulea
(1) Sommerlieder	Buddleia
(1) Forsythie	Fortythia
(1) Magnolie	Magnolia
(1) Mandelbäumchen	Prunus triloba
(1) Edelflieder	Syringa vulgaris
(1) Schnee-Spiere	Spirea arguta

(1) Bedingt empfohlen für Privatbereiche

Bodendecker

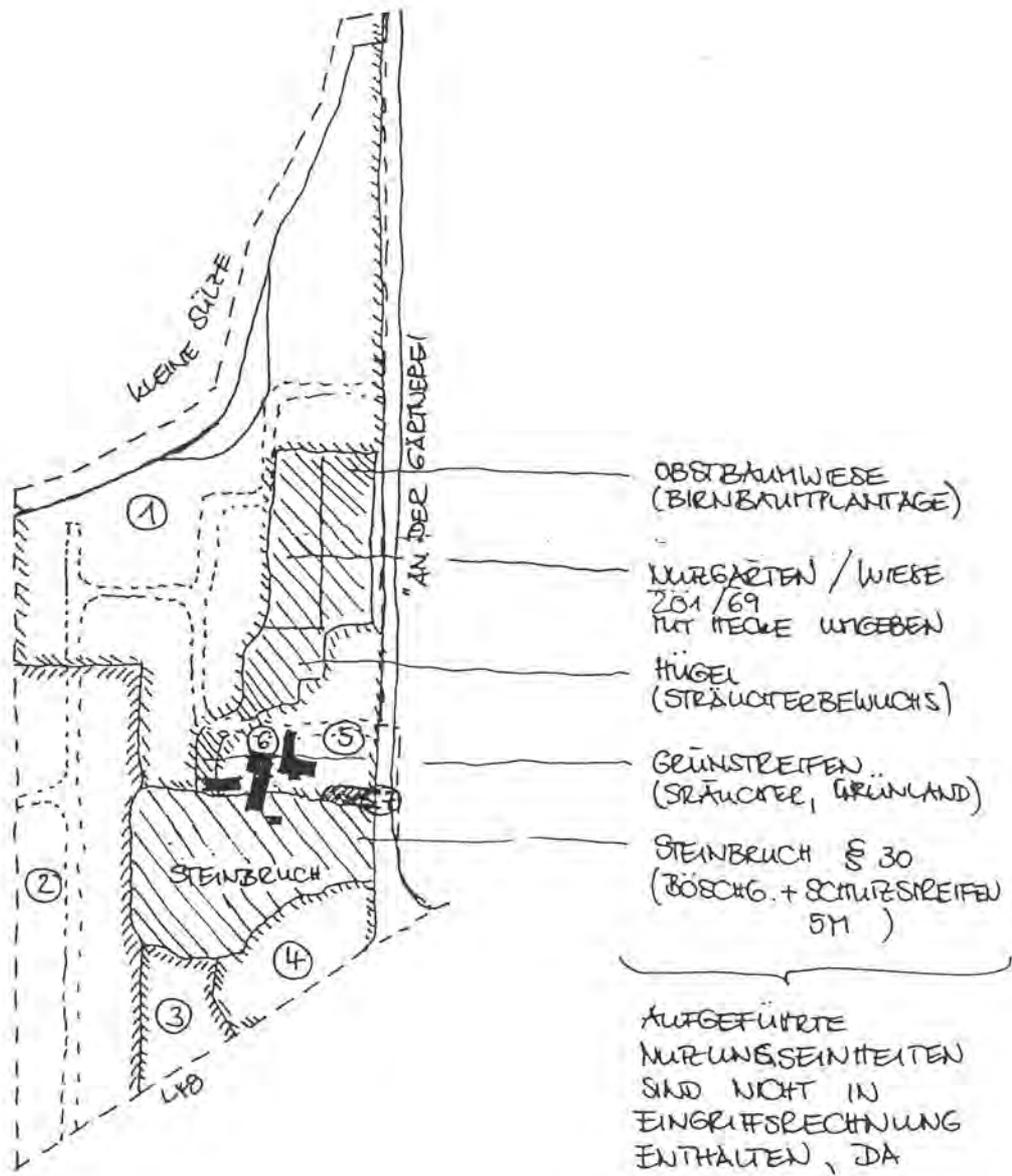
<i>Deutsche Bezeichnung</i>	<i>Botanische Bezeichnung</i>
Berberitze	Berberis candidula
Besenheide	Calluna vulgaris
Hartriegel	Cornus stolonitera
Kriechmispel	Cotoneaster dammeri
Johanniskraut	Hypericum calycinum
Winterheide	Erica in Sorten

Gehölzpflanzungen

<i>Deutsche Bezeichnung</i>	<i>Botanische Bezeichnung</i>
Trauben-Eiche	Quercus petraea
Hainbuche	Carpinus betulus
Winter-Linde	Tilia cordata
Feld-Ahorn	Acer campestre
Sal-Weide	Salix caprea
Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna
Europäisches Pfefferhütchen	Euonymus europaeus
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Hunds-Rose	Rosa camina
Haselnuß	Coryllus avellana
Schlehe	Prunus spinosa
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus
Gewöhnliche Heckenkirsche	Lonicera xylosteum

Gruppenpflanzungen entlang der Fließgewässer

<i>Deutsche Bezeichnung</i>	<i>Botanische Bezeichnung</i>	
Schwarz-Erle	Alnus glutinosa	4/5 20/42
Sal-Weide	Salix caprea	3/6
Silber-Weide	Salix alba	7/8 25
Reif-Weide	Salix daphnoides	4/9
Korb-Wiede	Salix viminalis	2/2
Asch-Wide	Salix cinerea	5/5
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra	7/5
Feld-Ahorn	Acer campestre	25/40



BESTAND

SKIZZE ZUR
EINGRIFFSRECHNUNG

Flächenbilanz

Eingriffswert = 3,007 < Kompensationswert = 3,1951

Damit kann der Eingriff als ausgeglichen bewertet werden.

Nach Durchführung der geplanten Baumaßnahmen ist mit einer geringfügigen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu rechnen.

Der Baum- und Sträucherbestand des Hügels, die Obsbaumwiese sowie der Steinbruch bleiben erhalten. Somit bleiben diese Flächen als Frischluftentstehungsgebiet und als standortprägende Elemente bestehen.

Im Bereich der Acker- bzw. Ackerbrachflächen sowie südlich des Steinbruches kommt es zu einer teilweise Versiegelung. Durch die Pflanzbindung auf den Privatgrundstücken und das Anordnen von Pflanzinseln im Straßenbereich, Rasenpflaster sowie Fassaden- und Dachbegrünung werden die negativen Begleiterscheinungen der Versiegelung (wie z.B. Aufwärmung, Wegfall von Verdunstungsflächen) reduziert.

Der geplante Abriß des vorhandenen Tabakschuppens bewirkt hier eine Entsiegelung. Er widerspricht auch dem für dieses Gebiet im Flächennutzungsplan angestrebten Nutzung als Wohngebiet. Die baulichen Anlagen der ehemaligen Gärtnerei nördlich des Steinbruches werden ebenfalls abgerissen. Der Ortsrand wird durch eine kleinteilige Wohnbebauung abgerundet.

Die Ausgleichsmaßnahmen sind in der obigen Tabelle erläutert. Dies betrifft besonders auch die Renaturierungsmaßnahmen der „Kleinen Sülze“ (Böschungsbereich). Nach erfolgter Anpflanzung können sich an dem neuen bzw. hinsichtlich der Pflanzenverdichtung verbessertem Standort Kleinstlebewesen ansiedeln.

Durchsetzung und Pflegeplan

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind zu beachten und einzuhalten. Mit den landschaftsgärtnerischen Arbeiten sollte so früh wie möglich begonnen werden.

Folgende Maßnahmen sollten bei den Pflanz- und Pflegearbeiten beachtet werden:

- Verwendung von Pflanzenmaterial anerkannter Baumschulen.
- Ordnungsgemäße Kennzeichnung aller Pflanzen sowie Pflanzstellen.
- Kontrolle des Pflanzmaterials auf Beschädigungen vor dem Pflanzen.
- Umgehendes Einpflanzen des Pflanzmaterials bzw. setzen in vorbereitete Einschlagplätze.
- Verwendung bzw. Pflanzung von Solitärbäumen nur mit Ballen.
- Pflanzung auf gut vorbereiteten Flächen in der Wachstumsruhe der Pflanzen.
- Entfernung verletzter Wurzeln, anschneiden von gesunden Wurzeln zur Wurzelneubildung.
- Zurückschneiden oberirdischer Pflanzenteile, so daß eine Übereinstimmung mit dem Wurzelvolumen erreicht ist.
- Verankerung größerer Gehölze und Sicherung gegen Wildbiß.
- Herstellung eines Verdunstungsschutzes bzw. eines Verdunstungsausgleiches in den ersten Vegetationsmonaten.

Eingriffsregelung gemäß Osnabrücker Modell (detailliert)

Die Nutzungseinheiten Steinbruch mit Böschung und Schutzstreifen, Obstbaumwiese, Nutzgarten/Grünland und Hecke östlich der Obstbaumwiese, Hügel mit Sträucherbewuchs sowie ein Grünstreifen mit Sträucherbewuchs werden in der Eingriffsrechnung nicht aufgeführt, da sie erhalten bleiben. Siehe hierzu beiliegende Skizze.

Bestand

Lfd.Nr.	Nutzungsart	Fläche qm	Ökol. Wertfaktor WE /ha	Ökol. Wertzahl WE
1	Ackerland, intensiv gedüngt, Weizenanbau ebene Fläche kein Ackerrandstreifen	21.275	0,6	1,2765
2	Ackerbrache ehemalige Bauflächen, Feldwege (momentaner Bewuchs mit Melde), vor 2-3 Jahren Gebäude abgerissen	10.333	0,6	0,6200
3	Ackerbrache Ehemalige Feldwege	1.929	0,8	0,1543
4	Mesophiles Grünland	2.626	2,0	0,5252
5	Ehemaliger Kartoffelacker, Flächen um Wohnhaus, Wege ...	3.597	1,2	0,4316
6	Gebäude (Tabakschuppen, bauliche Anlagen, Wohnhaus der ehemaligen Gärtnerei)	791	0,0	0,0
7	Straßen	120	0,0	0,0
Summe		40.671		3,007

Planung

Lfd.Nr.	Nutzungsart, Biotoptyp	Fläche	Ökol. Wertfaktor WE/ha	Ökol. Wertzahl WE
1	Uferbereich Sülze Naturnahe Böschungbepflanzung gemäß dem Erläuterungsbericht beiliegender Pflanzliste (aus Landschaftsplan entwickelt)	3.650	1,8	0,6570
2	Grünfläche südlich der Sülze	934	1,0	0,0934
3	Bebauung mit GRZ 0,35 (32.612 x 0,35)	11.414	0	0
4	Anlage von Pflanzflächen auf mindestens ¼ der unbebauten Grundstücksfläche mit geschlossener Bepflanzung (einheimische Sträucher, Stauden, klein- und mittelkronige Laubbäume gemäß beiliegender Pflanzliste) (32.612 x 0,65 x ¼)	5.299	1,5	0,7949
5	Gartenfläche der unbebauten Grundstücksfläche (32.612 x 0,65 x ¾)	15.898	1,0	1,5898
6	Pflanzgebot von je einem hochstämmigen Laubbaum oder 2 Obstbäumen (Hochstamm) je Grundstück (43) mit einer Fläche von ca. 170qm.	170	1,5	0,0255
7	Straßen, Parkplätze	2.616	0	0
8	Parken	690	0,5	0,0345
Summe		40.671		3,1951

• Ver- und Entsorgung

In der Barleber Straße sind die Versorgungsleitungen für **Strom** vorhanden. (1kV Freileitung sowie 2kV Kabel in Barleber Straße, 1kv Freileitung zum vorhandenen Wohnhaus). Hier befinden sich ebenfalls die **Trinkwasser- und Gasleitung**. Für die Anbindung, der an der Planstraße liegenden Grundstücke, werden die entsprechenden Leitungen verlegt.

Die **zentrale Abwasser-Druckleitung** liegt in der Straße "An der Gärtnerei". Für die Anbindung, der an der Planstraße liegenden Grundstücke, werden die entsprechenden Leitungen verlegt.

Die **Müllentsorgung** erfolgt entsprechend der Ortssatzung.

• Städtebauliche Daten

Gesamtfläche des Geltungsbereiches:

Flurstücke	Flächen qm
68/1	5.267,00
68/2	5.362,00
68/3	5.125,00
68/4	789,00
69/1	7.560,00
152/69	9.110,00
201/69	5.290,00
203/69	4.100,00
277/69	95,00
278/69	4.085,00
279/69	67,00
280/69	5.793,00
Gesamt	52.643,00

IV. ORDNUNGSMABNAHMEN

Das Flurstück 68/4 befindet sich im Eigentum der Gemeinde. Das Flurstück 68/3 ist Eigentum der BVVG. Die restlichen Grundstücke zum Plangebiet gehörenden Flurstücke befinden sich in Privateigentum bzw. mit noch offenen Eigentumsfragen.