

# Wernigerode

BEBAUUNGSPLAN "WOHNPAK CHARLOTTENLUST"

TEILBEBAUUNGSPLAN I

UND

TEILBEBAUUNGSPLAN II

**Stadt Wernigerode/ Harz**

**Bebauungsplan „ Charlottenlust“**

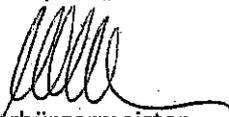
**Teilbereich II**

**Textliche Festsetzungen**

**1. Änderung / Fassung vom 22.07.1993**

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Wohnpark „ Charlottenlust“ wird hiermit ausgefertigt.

Wernigerode, den 06.08.1994

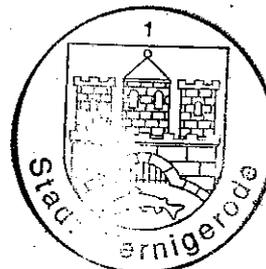
  
Oberbürgermeister



Mit der ortsüblichen Bekanntmachung der 1. Änderung in der Volksstimmte am 13.04.1996 ist diese in Kraft getreten.

Wernigerode, den 16.04.1996

  
Oberbürgermeister



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN  
"CHARLOTTENLUST" TEILBEREICH I

1. Im TEILBEREICH I SIND GARTENBAUBETRIEBE, TANKSTELLEN SOWIE SONSTIGE STÖRENDE GEWERBEBETRIEBE UNZULÄSSIG (§ 1 (6) BauNVO).
2. IM TEILBEREICH I SIND STELLPLÄTZE UND CARPORTS NUR INNERHALB DER DAFÜR AUSGEWIESENEN FLÄCHEN FÜR GEMEINSCHAFTSSTELLPLÄTZE (GST) ZULÄSSIG. DIE ERRICHTUNG VON GARAGEN IST AUSGESCHLOSSEN. DARÜBER HINAUS KÖNNEN AUSNAHMSWEISE NOTWENDIGE STELLPLÄTZE (KEINE GARAGEN) AUF DEN ÜBRIGEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN ZUGELASSEN WERDEN (§ 12 (6) BauNVO).
3. IM TEILBEREICH I DARF DIE ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHE DURCH DIE GRUNDFLÄCHEN DER IN § 19 (4) BauNVO BEZEICHNETEN ANLAGEN BIS ZU 80 VOM HUNDERT ÜBERSCHRITTEN WERDEN (§ 19 (4) SATZ 2 BauNVO).
4. ENTLANG DER PLANSTRAßE A IST DIE STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN ALS FIRSTRICHTUNG FESTGESETZT. AUSNAHMSWEISE KANN FÜR UNTERGEORDNETE BAUTEILE BZW. BAUKÖRPER EINE ANDERE FIRSTRICHTUNG ZUGELASSEN WERDEN (§ 9 (1) NR. 2 Bau GB).
5. DIE ALS VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG GEKENNZEICHNETEN PLANSTRAßEN C-N, SIND EBENENGLEICH NACH DEM MISCHUNGSPRINZIP AUSZUBILDEN (BEFAHRBARER WOHNWEG) MIT VORRANG FÜR DEN FUßGÄNGERVERKEHR UND DIE NICHT VERKEHRLICHE NUTZUNG.  
  
DIE PLANSTRAßEN A UND B, SIND ALS SAMMELSTRAßEN NACH DEM MISCHUNGSPRINZIP AUSZUBILDEN (§ 9 (1) NR. 11 BauGB). DIE ALS VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG "MARKTPLATZ" GEKENNZEICHNETE FLÄCHE DIENT DEM FUßGÄNGERVERKEHR UND MARKTBETRIEB (§ 9 (1) NR. 11 BauGB).
6. IM TEILBEREICH I WIRD DIE GRÖßE DER GRUNDSTÜCKE AUF MINDESTENS 800 QM FESTGESETZT (§ 9 (1) NR. 3 BauGB).

7. IM TEILBEREICH I IST IN ALLEN GESCHOSSEN MIT AUSNAHME DES ERDGESCHOSSES NUR WOHNNUTZUNG ZULÄSSIG (§ 1 (7) BauNVO).
8. IM TEILBEREICH I SIND LÄDEN ÜBER 100 QM VERKAUFSFLÄCHE NICHT ZULÄSSIG (§ 1 (9) BauNVO).
9. GEMÄß VDE-RICHTLINIE NR. 0210 IST BEIDSEITIG DER 110-KV-LEITUNG EINE FLÄCHE VON 25 M ABSTAND VON DER BEBAUUNG SOWIE EINE FLÄCHE VON 10 M ABSTAND VON DER BEPFLANZUNG MIT BÄUMEN UND STRÄUCHERN FREIZUHALTEN, DIE EINE ENDWUCHSHÖHE VON 3,00 M ÜBERSCHREITEN (§ 9 (6) BauGB).

#### GESTALTUNGSFESTSETZUNG

(§ 9 (4) BauGB, § 83 BauO)

1. IM TEILBEREICH I SIND AUSSCHLIEßLICH GENEIGTE DÄCHER MIT MINDESTENS 30° DACHNEIGUNG ZULÄSSIG: FÜR UNTERGEORDNETE BAUEILE UND NEBENANLAGEN KÖNNEN AUSNAHMSWEISE ANDERE DACHFORMEN UND DACHNEIGUNGEN SOWIE FLACHDÄCHER ZUGELASSEN WERDEN.
2. IM TEILBEREICH I SIND BEI GENEIGTEN DÄCHERN DACHZIEGEL UND BETONDACHSTEINE MIT ROTER BIS BRAUNER BZW. ROTBRAUNER FARBGEBUNG ZULÄSSIG (SCHARZ BZW. ANTRAZIT UNZULÄSSIG).
3. FÜR DIE AUßENHAUT DER HAUSFASSADEN WERDEN HELLE PUTZE ODER KLINKER (GANZFASSADEN IN HELL ODER ZIEGELROT) FESTGELEGT. HOCHGLANZ- BZW. -TEILVERKLINKERUNGEN SIND ZULÄSSIG.
4. GENERELL UNZULÄSSIG FÜR DÄCHER UND WÄNDE SIND KERAMISCHE FLIESEN UND PLATTENVERKLEIDUNGEN, FASERGEBUNDENE ZEMENTPRODUKTE, KÜNSTLICHE MATERIALNACHBILDUNGEN SOWIE GLÄNZENDE MATERIALIEN UND BESCHICHTUNGEN.

**Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan  
'Charlottenlust' Teilbereich II**

1. Art und Mass der baulichen Nutzung  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 4, 16, 17, 19, 20 BauNVO)
- a) Das Gebiet ist nach § 9 BauGB in Verbindung mit § 4 BauNVO als reines Wohngebiet (WR) ausgewiesen. Als Anlage für soziale Zwecke ist im Zentrum des Baugebietes ein Gemeinschaftshaus vorgesehen
  - b) Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt
    - 0,3 für Einfamilienhausgrundstücke
    - 0,4 für Reihen- oder Doppelhausgrundstücke
  - c) Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse beträgt
    - I für Einfamilien- und Doppelhäuser
    - II für Reihenhäuser bzw. Hausgruppen

Unterkellerung ist generell zulässig. Bei allen Haustypen kann das Dachgeschoss ausgebaut werden. Einfamilien- und Doppelhäuser sollen in der Regel 1 1/2-geschossig gebaut werden, Reihenhäuser 2 1/2-geschossig. Keller und ausgebauten Dachgeschosse werden nicht als Vollgeschosse angerechnet.
  - d) Die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt
    - 0,3 für Einfamilienhausgrundstücke
    - 0,4 Doppelhausgrundstücke
    - 0,8 für Reihenhaushausgrundstücke
  - e) Im Zusammenhang mit der Anzahl der Vollgeschosse ist auch Pkt. 9.2.b (Dachneigung) zu beachten.

2. Bauweise  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Gemäss den Eintragungen in der Planzeichnung sind folgende Bauweisen nach § 22 BauNVO zulässig:

- a) offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig  
Dies gilt für sämtliche Grundstücke von mehr als 10 m Breite an der zum zugeordneten Strassenabschnitt (Einfahrt) orientierten Grenze
- b) offene Bauweise, Einzel- und Doppelhäuser zulässig  
Die bei Doppelhausbebauung zwischen zwei Haushälften ver-

laufende Grundstücksgrenze ergibt sich aus den Baugrenzen und Garagenstandorten. Zur Einzelhausbebauung müssen zwei nebeneinanderliegende Grundstücke erworben werden, die auch mit einem Doppelhaus bebaubar wären.

- c) offene Bauweise, Reihenhausbauung  
An den zentralen Plätzen an der Ringstrasse ist nur Reihenhausbauung möglich.
- d) Die Möglichkeit der ausnahmsweisen Abweichung von der festgelegten Bauweise muss im Einzelfall im Baugenehmigungsverfahren entschieden werden.

### 3. Stellung der Bauten

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- a) Die Hauptrichtung zusammenhängender Hauskörper muss entweder first- oder giebelständig zu dem dem Grundstücksbereich zugeordneten Strassenabschnitt liegen.
- b) Die Richtungen der wesentlichen Gebäudelängsseiten sind parallel zu den Hauptfirstrichtungen der Gebäude zu erstellen.

### 4. Höhenentwicklung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 2 BauGB und § 18 BauNVO)

- a) Die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens (OK-EG-FFB) darf maximal 0,30 m über der mittleren Höhe des zugehörigen Strassenabschnitts liegen. Überschreitungen sind als Ausnahme zulässig, wenn sie als erforderlich nachgewiesen werden; in diesem Fall ist das Gelände entsprechend aufzuschütten.
- b) Auffüllungen und Abgrabungen sind nur bis maximal 0,7 m über bzw. unter den natürlichen Geländeverlauf möglich.
- c) Die Traufhöhe eingeschossiger Häuser darf nicht höher als 3,5 m über OK-EG-FFB liegen, die zweigeschossiger nicht höher als 6,5 m. Carports dürfen 2,5 m Traufhöhe nicht überschreiten.

### 5. Abstandsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- a) Soweit sich bei der Ausnutzung der überbaubaren Grundstücksflächen und der Baugrenzen Abstandsflächen ergeben, die geringer als die gesetzlichen Abstandsflächen sind, werden diese ausdrücklich für gültig erklärt.

- b) Der Abstand der Häuser zur Hochspannungstrasse im Westen muss mindestens 25 m betragen. Nebenanlagen (nach 6 b) dürfen diese Distanz unterschreiten.

#### 6. Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 und § 23 BauNVO)

- a) Untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- b) Pergolen sind aus Holz oder Metall zulässig.
- c) Freistehende Mülltonnenboxen sind nicht zulässig.

#### 7. Stellplätze, Garagen und Einfahrten

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 und 21 a BauNVO)

- a) Garagen dürfen nur auf der dafür ausgewiesenen Fläche oder der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden. Vor Garagen ist ein Stauraum zur Strasse von mindestens 5 m freizuhalten.

Carports bleiben von dieser Festsetzung unberührt.

- b) Es ist der überwiegende Bau von Carports erwünscht.
- c) Stellplätze und Garagen für Fahrzeuge mit mehr als 3,5 Tonnen Gewicht oder deren Anhänger sind unzulässig.
- d) Einfahrten können bei Einzelhäusern 3 m breit sein, die bei Doppelhäusern nebeneinanderliegenden zwei Einfahrten insgesamt 6 m.

#### 8. Nicht überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und 15, § 23 BauNVO)

- a) Nicht überbaubar (ausser 6 b) sind die Flächen ausserhalb der im Plan eingezeichneten Baugrenzen. Nicht überbaubare Grundstücksflächen sind zu befestigen oder zu begrünen und gärtnerisch zu unterhalten.
- b) Eine Befestigung dieser Flächen ist nur zur Herstellung von erforderlichen Stellplätzen, notwendigen Zufahrten und Zugängen sowie für Terrassen bis 25 m<sup>2</sup> zulässig.

- c) Als Beläge für die Befestigung der Grundetückseinfahrten, Stellplätze, Eingangswege und Terrassen sind alle nicht vollständig versiegelten Materialien zulässig: Naturstein, Klinker, Betonsteine und -platten, wassergebundene Decke, Schotterrasen, Rasengittersteine.

Nicht zulässig sind: Beton- und Asphaltdecken o. ä. sowie stark getönte (Gelb-, Rot-, Violettausprägungen etc.) Betonmaterialien und Kunststeine.

Die Gestaltung der Einfahrtsbereiche sollte möglichst mit der Ausbildung der öffentlichen Strassenräume abgestimmt werden.

## 9. Festsetzungen über die äussere Gestalt baulicher Anlagen (§ 83 BauO)

### 9.1 Hausfassaden

Für die Fassadengestaltung sind Ornamentputze, Verkleidungen aus Kunststoff, Leichtmetalle (mehrschalige Leichtbauplatten) sowie glänzende keramische Materialien nicht erlaubt. Putz oder Klinkerfassaden sind in hellen Pastellfarben sowie von rotem bis rotbraunem Farbton zulässig. Bei Reihenhausabschnitten sind einheitliche Fassadengestaltungen herzustellen.

### 9.2 Dachflächen

#### a) Dachform

Die Dächer sind als Formen des Sattel-, Mansard- oder Walmdaches auszuführen, wobei die Dachhälften gleich geneigt sein müssen.

Garagen sind mit Sattel- oder Pultdächern abzudecken.

#### b) Dachneigung

Die Minstdachneigung beträgt für alle Wohngebäude 30°.

#### c) Baustoffe

Die Haus- und Garagendächer sind mit Dachziegeln in rotem bis rotbraunem Farbton auszuführen; erwünscht ist die Verwendung einer regionaltypischen Ziegelform.

Über die Zulässigkeit anderer Deckmaterialien (natürliche oder Kunststoffe) wird im Baugenehmigungsverfahren entschieden.

Bei Garagen, Gartenhäusern und Carports sind Dachbegrünungen erwünscht. Gartenhäuschen und Carports können auch mit Metall-, Holzmaterial oder Dachpappe abgedeckt werden.

d) Solarelemente

Die Anbringung von Kollektoren und anderen Geräten zur Nutzung der Sonnenenergie auf den Dachflächen ist zulässig.

10. Einfriedungen

---

- a) Bei Reihenhausabschnitten sind einheitliche Einfriedungen herzustellen.

11. Verkehrsflächen

---

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind entsprechend der Planzeichnung zu gestalten. Hierbei sind je nach Flächenfunktion nur folgende Oberflächen zugelassen:

Fuss-/Radwege	wassergebundene Decke Platten-, Pflasterbeläge (Beton und Naturstein), Klinker, Rasenwege
Parkflächen	Steckkiesel, Rasengittersteine, Rasenpflaster, Schotterrasen
Mischflächen auf Wohnstrassen	Platten- und Pflasterbelag (Beton und Naturstein)
Fahrbahn Ringstrasse	Asphalt, Pflasterbelag
Platzaufweitungen der Ringstrasse	Platten- und Pflasterbelag (Beton und Naturstein)

12. Öffentliche Grünflächen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die öffentlichen Grünflächen sollen entsprechend ihrer Funktion gestaltet werden. Im Planungsgebiet sind dies: Kinderspielplätze, Plätze innerhalb der Wohngebietsgruppen, Pflanzstreifen entlang der Strassen, extensive Grünflächen, Gehölzpflanzungen am Baugebietsrand und Immissionsschutzpflanzungen. Detaillierte Aussagen zur Gestaltung dieser Flächen erfolgen durch die Festsetzungen zur Grünordnung.

13. Regelung des Wasserabflusses  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

- a) Zur Versickerung und Ableitung des Niederschlagswassers werden in der öffentlichen Grünfläche Gräben und Teiche angelegt, entlang der Strassen werden offene Rinnen oder Regenrohre geführt.
- b) Sämtliches Niederschlagswasser aus Privatgrundstücken, das dort nicht auf der Gartenfläche versickert oder innerhalb des Hauses (z.B. Toilettenspülung) genutzt wird, muss den Regenablaufgräben zugeführt werden.

Dies gilt ebenso für den Oberflächenabfluss von den Wohnstrassen. Die Gullis müssen hierfür mit Ölabscheidern ausgestattet werden.

14. Wärmeversorgung, Massnahmen zur Luftreinhaltung  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

Im Bebauungsplangebiet dürfen feste und flüssige Brennstoffe nicht zur Brauchwassererwärmung und Heizung verwendet werden.

Sämtliche Gebäude im B-Plan-Gebiet werden an das Erdgasnetz angeschlossen.

15. Bauökologie (nicht verpflichtende Empfehlung)  
(Hinweise in § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB und § 8 BNatG)

- a) Bei der Planung der einzelnen Häuser soll auf eine heizungsenergetisch günstige Raumanordnung und Fenster-/Glasflächenorientierung geachtet werden (Wintergärten als Sonnenfallen auf der Südseite, Dämmung der Nordseite z.B. auch durch Fassadenbegrünung).
- b) Es sollte auf eine energiesparende technische Ausstattung

geachtet werden.

- c) Es sollte auf eine wassersparende technische Ausstattung (z.B. dosierende Armaturen) mit nach Möglichkeit getrenntem Trink- und Brauchwasserleitungssystem, geachtet werden. Insbesondere sollte die Anlage von gemeinschaftlich nutzbaren Zisternen oder - bei Reihen- und Doppelhäusern evtl. gemeinsamen - Regenwassertanks für das Brauchwasser angestrebt werden.
- d) Die Wahl der Baumaterialien (auch Farben) sollte umsichtig erfolgen, wobei sowohl gesundheitliche Aspekte, als auch ökologische beachtet werden sollten. Wünschenswert ist v.a. die Verwendung von Recyclingmaterial (Ziegel, Isocroc) und recycelbarem Material. Dadurch sollte bereits in der Bauphase die Anhäufung grosser (Sonder-) Müllmengen vermieden werden.

#### Hinweise

1. Die Höhe der OK-EG-FFB (Oberkante des Erdgeschossfertigfussbodens) wird im Baugenehmigungsverfahren festgelegt.
2. Aus den Bauvorlagen für die einzelnen Hochbauten muss die Farbgestaltung ersichtlich sein.
3. Im Baugenehmigungsverfahren können zu den einzelnen Grundstücken Grüngestaltungspläne gefordert werden.
4. Sollten während der Bauarbeiten historische Funde angetroffen werden, so ist unverzüglich die Denkmalschutzbehörde zu verständigen.

## **Bebauungsplan „ Charlottenlust“**

### **BEGRÜNDUNG**

STADT WERNIGERODE  
BEBAUUNGSPLAN "WOHNPAK CHARLOTTENLUST"

TEILBEREICH I

BEGRÜNDUNG

INHALTSVERZEICHNIS

1. Rechtsgrundlage
2. Geltungsbereich
3. Vorgaben übergeordneter Planungen
4. Städtebauliche Situation
5. Veranlassung und Ziel der Planung
6. Festsetzungen
  - 6.1 Art und Maß der Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen
  - 6.2 Verkehrserschließung
  - 6.3 Grünordnung und Landschaftseinbindung
7. Ver- und Entsorgungseinrichtungen
8. Durchführung
9. Auswirkungen
10. Kosten und Finanzierung

Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B). Der Bebauungsvorschlag ist Bestandteil der Begründung. Er dient der Erläuterung der dem Bebauungsplan zugrunde liegenden funktionellen und städtebaulichen Gestaltungsabsichten.

## 1. Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan wird aufgrund der §§ 2 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I, S. 2253) geändert durch Artikel 21 § 5 Abs. 5 des Gesetzes vom 25. Juli 1988 (BGBl. I, S. 2093), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132) sowie des Gesetzes über die Bauordnung (BauO) vom 20. Juli 1990 (GBl. I, S. 929) aufgestellt.

## 2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Teilbereich I umfaßt ein etwa 8,0 ha großes Gebiet. Er wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die Planstraße A (Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Teilbereich II).
- Im Osten durch die Planstraße A.
- Im Süden vom Wohngebiet Harzblick I und der Ergänzung zum B-Plan Wohngebiet Harzblick I, letzterer befindet sich in Aufstellung.
- Im Westen von Kleingärten.

## 3. Vorgaben übergeordneter Planungen

Der Landtag Sachsen-Anhalt hat am 09. April 1992 das Vorschaltgesetz zur Raumordnung und Landesentwicklung des Landes Sachsen-Anhalt beschlossen (GVBl. LSA Nr. 22/92 v. 05.06.92).

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes liegen für den Kreis Wernigerode keine verbindlichen raumordnerischen Grundlagen vor.

In den Landes-, Regional- und Kreisentwicklungsprogrammen wird Wernigerode als Mittelzentrum, sowie als Vorranggebiet für Erholung eingestuft.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Wernigerode befindet sich derzeit im Aufstellungsverfahren. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist dort als Wohnbaufläche (W) ausgewiesen.

In der Stellungnahme des geologischen Landesamtes Sachsen-Anhalt zum Flächennutzungsplan vom 03.09.91 werden dem Gelände "Wohnpark Charlottenlust" sehr gute Gründungsbedingungen bescheinigt. Diese lassen nur geringe und gleichmäßige Setzungen erwarten. Der Boden besteht aus bindigem Lockergestein, das als frostunempfindlich und wasserdurchlässig gilt.

#### 4. Städtebauliche Situation

Die Flächen im Plangeltungsbereich werden landwirtschaftlich genutzt. Sie befinden sich in städtischem Eigentum. Gemäß des "Planes der Flächennutzung" vom Mai 1989, der z.Zt. noch Gültigkeit hat, ist die Fläche des Bebauungsplanes "Wohnpark Charlottenlust" als Wohn- und Mischgebiet anzusehen.

Über das gesamte Plangebiet führt von Nord nach Süd in einem Abstand von 25 Metern vom Veckenstädter Weg eine 110 KV Hochspannungsleitung der EMAG.

Im Süden schließt sich das B-Plan-Gebiet Harzblick I mit zwei viergeschossigen Appartementhäusern sowie großzügig angelegte Grünflächen mit Kinderspielflächen und Sportanlagen an das Plangebiet an. Im Anschluß daran befindet sich die fünf bis sechs-geschossige Siedlung Harzblick mit ca. 5000 Bewohnerinnen und Bewohnern. Es fehlen hier sowohl Einrichtungen für den täglichen Bedarf, als auch ausreichende Grünflächen zur Erholung.

Dieses Defizit an zusammenhängender Grünfläche wurde versucht im B-Plan 'Harzblick Ergänzung' auszugleichen.

Westlich des Plangebietes befinden sich Kleingärten und eine Gaststätte. Nördlich der Kleingärten wird ein Sondergebiet Bildung mit einem Berufsschulkomplex, einer Grundschule, Behindertenwerkstatt, ein Berufsschulbildungszentrum und beschützende Werkstätten entstehen.

Nördlich des Gebietes befinden sich landschaftlich genutzte Flächen, die im Bebauungsplan, Teilbereich II überplant werden.

Die östlich des Plangebietes gelegenen Flächen sind Feuchtwiesen, die im Flächennutzungsplan-Entwurf als "Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft" ausgewiesen sind.

Die den Plangeltungsbereich umgebenden Wege sind derzeit unbefestigt und dienen der Land- und Forstwirtschaft bzw. erschließen den "Lustberg".

#### 5. Veranlassung und Ziel der Planung

Nach § 9 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit dies für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Durch den Bebauungsplan kann sichergestellt werden, daß die Bebauung den Vorschriften des Baugesetzbuches und der Baunutzungsverordnung sowie der beabsichtigten städtebaulichen Ordnung der Stadt Wernigerode entspricht. Der Bebauungsplan wird im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Insgesamt soll eine geordnete, städtebauliche Weiterentwicklung der Stadt erreicht, eine menschenwürdige Umwelt gesichert und die natürlichen Lebensgrundlagen geschützt und weiterentwickelt werden. Wesentliche Leitgedanken sind dabei:

- sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden
- orts- und landschaftsgerechte Entwicklung der Stadt

- Berücksichtigung der sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung
- Unterstützung der Wohnbedürfnisse und Eigentumsbildung der Bevölkerung
- allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

Das Bebauungs- und Erschließungskonzept geht von einem Haupterschließungssystem (eine Querspange von Ost nach West) aus sowie von zusammenhängenden Bauflächen, die durch befahrbare Wohnwege erschlossen werden. Die gesamteverkehrliche Erschließung ist auf Verkehrsberuhigung ausgelegt.

Der Leitgedanke für das neue Wohngebiet ist das familien- und kinderfreundliche Wohnen. Wohnwege und Wohnhöfe als strukturbildendes Merkmal bieten für den überwiegenden Teil der Wohnhäuser ein überschaubares Wohnumfeld und für Kinder ideale Spielmöglichkeiten. Der Wohnpark Charlottenlust ist ein Angebot - besonders für Familien mit Kindern - stadtnah und trotzdem im Grünen zu wohnen.

Ein weiteres Planungsziel liegt in der Ausbildung verkehrsberuhigter Wohnwege, so daß eine besondere Aufenthaltsqualität entsteht. Diese können, bei benutzerfreundlicher Gestaltung, zur Förderung der nachbarschaftlichen Kontakte beitragen.

Einen weiteren kennzeichnenden und strukturbildenden Bestand der Planung ist das Grün- und Freiflächensystem. Die zentrale Grünfläche im Teilbereich I, ist durch die Platzfläche mit der Grünfläche im Teilbereich II verbunden. Weitere, kleinräumige Grünbereiche dienen der Aufnahme der vom Kfz-Verkehr weitgehend unabhängigen Fuß- und Radwege.

Wegen der baulichen Nachbarschaft zum bestehenden Geschößwohnungsbau im südlich angrenzenden Bereich des Plangebietes, soll im Teilbereich I eine kleinteilige Verdichtung mit bis zu max. dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern und viergeschossigen Stadthäusern entstehen.

Sie stellt einerseits einen Übergang von der Wohnbebauung Harzblick I zum Wohnpark Charlottenlust Teilbereich II dar, andererseits steht sie durch ihre bauliche Struktur in einem bewußten Gegensatz zur üblichen Plattenbauweise der 80er Jahre.

Die Neubebauung soll sich in das Orts- und Landschaftsbild einfügen. Die Gestaltungsfestsetzungen sollen diese Integration der Neubebauung fördern.

## 6. Festsetzungen

### 6.1 Art und Maß der Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche.

Im Plangeltungsbereich Teilbereich I, wird die Art der Nutzung als reines Wohngebiet (WR) festgesetzt.

Dadurch soll dem Bedürfnis nach einem möglichst ungestörten Wohnen Rechnung getragen werden, da reine Wohngebiete vorwiegend dem Wohnen dienen und ein ungestörtes Wohnen gewährleisten sollen.

In den WR-Gebieten ist zwei- bis dreigeschossiger, an städtebaulich markanten Punkten viergeschossiger Wohnungsbau in offener Bauweise vorgesehen.

Um eine einheitliche Struktur entlang der Haupterschließung zu sichern, wurde die Zahl der Vollgeschoße und die Firstrichtung festgesetzt. Die Festsetzung der Vollgeschoße im Bereich der Wohnstraße wird die Anbindung an den Straßenbereich verstärken und die Platzsituation aufwerten.

Im Plangeltungsbereich des Teilbereiches I ist aus städtebaulichen Gründen die Errichtung von geschlossenen Garagen ausgeschlossen. Garagen lassen sich aufgrund ihrer baulichen Geschlossenheit nicht mit der ohnehin großen Verdichtung im den Teilbereich I vereinbaren.

Carports, überdachte Stellplätze, oder nicht überdachte Stellplätze integrieren sich aufgrund ihrer Transparenz und Begrünungsmöglichkeit besser in den Freiraum.

## 6.2. Verkehrserschließung

Die äußere Verkehrserschließung des Plangebietes erfolgt zum einen durch die Planstraße A des Bebauungsplanes Teilbereich I, die über den Veckenstädter Weg das Plangebiet mit der Stadtmitte verbindet, zum anderen wird im Osten eine Verbindung zur B 244 entstehen, die in der Zukunft zur geplanten Umgehungsstraße B 6 im Norden von Wernigerode führt.

Die Wohngebiete Harzblick I und II werden direkt an das Plangebiet angeschlossen, damit Versorgungseinrichtungen, soziale und kulturelle Einrichtungen von den Bewohnerinnen und Bewohnern beider Wohngebiete mit genutzt werden können.

Die Anbindung der Wohngebiete erfolgt über Straßen, die zur Unterstützung des Charakters des reinen Wohngebietes als verkehrsberuhigte Wohnwege ausgebaut werden sollen.

Dies sind die Planstraßen I-K. Dabei soll dem Fußgängerverkehr und der nicht verkehrlichen Nutzung Vorrang vor dem Kraftfahrzeugverkehr gewährt werden.

Die Wohnwege weiten sich zu Plätzen auf, diese Wohnhöfe bieten den Bewohnern besondere Wohnumfeldqualitäten und Identifikationsmöglichkeiten.

Um den Flächenverbrauch für Stellplätze und Zufahrten sowie die Versiegelung der Flächen zu minimieren, sind Stellplätze und Carports im Teilbereich I nur auf den dafür ausgewiesenen Gemeinschaftsstellflächen (GST) zulässig.

Im Teilbereich I ist eine Grundstücksgröße von mindestens 800 qm vorgeschrieben. Diese Maßnahme soll eine Gliederung in wirtschaftlich und räumlich sinnvolle Einheiten sichern und die Bebauung mit Mehrfamilienhäusern als Miet- und Eigentumswohnungen fördern.

Die Planstraße A des Bebauungsplanes Teilbereich I ist durch ihre Funktion als Sammelstraße städtebaulich in besonderer Weise zu behandeln. Die Einhaltung der Straßenflucht wird durch die Vorgabe der Firstrichtung unterstützt. Durch unterschiedliche Höhenentwicklungen der Geschossbauten werden Torsituationen und Endpunkte der Bebauung markiert.

### 6.3 Grünordnung und Landschaftseinbindung

Zur Unterstützung der städtebaulichen Konzeption und der Einbindung in die Landschaft sind die Verkehrsflächen, sowie die Spielplätze durch landschaftstypische, standortgerechte Laubgehölze einzugrünen und zu gestalten. Dabei sollten Bäume von mindestens 4,0 m Höhe und 25 cm Umfang, sowie Sträucher von mindestens 80 cm Höhe gewählt werden. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und falls erforderlich zu erneuern.

Für die Begrünung, im öffentlichen als auch im privaten Bereich, werden die im Anhang aufgeführten Laubgehölze empfohlen.

Die Flächen entlang des Veckenstädter Weges, die von der Bebauung freizuhalten sind (110 kV-Leitung eignen sich für öffentliche Stellplätze und eine breite Begrünung entlang des Straßenraumes.

### 7. Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Die Neubauf Flächen sind an das Wasserversorgungsnetz, das Abwassernetz, das Stromversorgungs- und Fernmeldenetz anzuschließen. Die Gebäudeheizung erfolgt über Fernwärme.

Die Standorte für Müllgefäße sind durch sorgfältige Gestaltung, Begrünung und bauliche Ausführung in das Wohngebiet zu integrieren. Für organische Abfälle wird die individuelle Kompostierung empfohlen. Dabei sind Nachteile im Ortsbild und Geruchsbelästigungen zu vermeiden.

Die Maßnahmen zur Ver- und Entsorgung sind mit den jeweiligen Trägern abzustimmen.

Die genaue Lage der unterirdischen Gasleitung ist den detaillierten Unternehmen des Versorgungsträgers zu entnehmen.

#### 8. Durchführung

Die Umsetzung der Planung ist gesichert, da sich die unbebauten Flächen im Besitz der Stadt Wernigerode befinden. Eine Umlegung nach § 45 (1) BauGB ist nicht erforderlich.

Damit die zukünftigen Bewohner und Bewohnerinnen sich mit ihrem neuen Quartier identifizieren können, soll durch eine sorgfältige Gestaltung der Gebäude und der Freiräume ein eigenständiges Milieu geschaffen werden. Gestaltungsvorgaben und evtl. Bauträgerwettgewerbe zur architektonischen Gestaltung sollten dafür sorgen, daß Häuser und das Wohnumfeld auch im Detail Qualität erhalten.

#### 9. Auswirkungen

Aus vorgenannten Ausführungen kann davon ausgegangen werden, daß durch den Bebauungsplan "Wohnpark Charlottenlust" Teilbereich I eine Beeinträchtigung des Naturhaushaltes weitestgehend vermieden wird.

Das Gelände hat in seinem derzeitigen Zustand einen vergleichsweise geringen ökologischen Wert.

Mit Emissionen oder Störungen aus dem Plangebiet ist aufgrund der Festsetzung als reines Wohngebiet mit verkehrsberuhigter Erschließung nicht zu rechnen.



Stadt Wernigerode, Sachsen-Anhalt  
Bebauungsplan "Wohnpark Charlottenlust"  
Begründung

Anlage 1

DIESE PFLANZEN SIND GEEIGNET!

1. Einheimische Baumarten

Großkronige Bäume: *Acer platanoides* (Spitzahorn), *Acer pseudoplatanus* (Bergahorn), *Alnus glutinosa* (Schwarzerle), *Fraxinus excelsior* (Esche), *Populus alba* (Silberpappel), *Populus tremula* (Espe), *Quercus petraea* (Traubeneiche), *Quercus robur* (Steileiche), *Tilia cordata* (Winterlinde), *Tilia platyphyllos* (Sommerlinde), *Ulmus carpinifolia*, (Feldulme).  
Sämtliche vorgenannten Bäume sind auch für Parkplatzbepflanzungen geeignet.

Kleinkronige Bäume: *Betula pendula* (Sandbirke), *Acer campestre* (Feldahorn), *Prunus avium*, (Vogelkirsche), *Prunus padus* (frühe Traubenkirsche), *Prunus serotina* (späte Traubenkirsche), *Sorbus aucuparia* (Eberesche), *Sorbus atra* (Mehlbeere), *Sorbus torminalis* (Eisbeere).

2. Wildgehölze, ca. 1-5 m Höhe, besonders geeignete Nahrungspflanzen für Bienen, Käfer, Vögel, Schmetterlinge, Fliegen, Kleinsäuger.

*Cornus mas* (Kornelkirsche), *Cornus sanguinea* (Roter Hartriegel), *Corylus avellana* (Waldhasel), *Cytisus scoparius* (Besenginster), *Euonymus europaeus* (Pfaffenhütchen), *Genista sagittalis* (Flügelginster), *Genista tinctoria* (Färbenginster), *Hippophae rhamnoides* (Sanddorn), *Lonicera caerulea* (Blaue Heckenkirsche), *Lonicera xylosteum* (Rote Heckenkirsche), *Malus silvestris* (Wildapfel), *Prunus spinosa* (Schlehe), *Pyrus communis* (Wildbirne), *Rhamnus catharticus* (Kreuzdorn), *Rhamnus frangula* (Faulbaum), *Ribes alpinum* (Alpenjohannesbeere), *Rosa canina* (Hundsrose), *Rosa rubiginosa* (Weinrose), *Rosa spinosissima* (Bibernellrose), *Rubus fruticosus* (Wilde Brombeere), *Salix caprea* (Salweide), *Salix aurita* (Ohrweide), *Salix elaeagnos* (Lavendelweide), *Sambucus nigra* (Schwarzer Holunder), *Sambucus racemosa* (Roter Holunder), *Viburnum lantana* (Wolliger Schnellball), *Viburnum opulus* (Gemeiner Schnellball), *Crataegus monogyna* (Weißdorn), *Spiraea arguta* (Schneespiere).

### 3. Heckenpflanzen

*Beberis vulgaris* (Berberitze), *Carpinus betulus* (Hainbuche), *Crataegus monogyna* (Weißdorn), *Fagus sylvatica* (Rotbuche), *Ligustrum vulgare* (Gemeiner Liguster), *Ilex aquifolium* (Stechpalme), *Prunus spinosa* (Schlehe), *Syringa vulgaris* (Gemeiner Flie-der).

### 4. Wandbegrünung

Kletterpflanzen- ohne Rankhilfe: *Hedera helix* (Efeu), *Hedera helix* "Hibernica" (Irländischer Efeu), *Parthenocissus tricuspidata* "Veitchii" (Wilder Wein), *Parthenocissus quinquefolia* (Jungfernbrebe), *Hydrangea peticiaris* (Kletter-Hortensie)

mit Rankhilfe: *Actinidia arguta* (Strahlengriffel), *Aristolochia macrophylla* (Pfeifenwinde), *Celastrus orbicuiatus* (Baumwürger), *Clematis alpina* (Alpenwaldrebe), *Clematis montana rubens* (Anemonenwaldrebe), *Clematis vitalba* (Gemeine Waldrebe), *Polygonum auberti* (Knöterich), *Humulus lupulus* (Hopfen), *Lonicera caprifolium* (Jelängerjelieber), *Lonicera heckrottii* (Feuergeißblatt), *Lonicera henryi* (Immergrünes Geißblatt), *Lonicera teilmanniana* (Goldgeißblatt), *Wisteria sinensis* (Blauregen).

### 5. Dachbegrünung

Intensive Dachbegrünung: Stauden, Sträucher, Bäume

Extensive Dachbegrünung: Gräser, Stauden, Sukkulente (Sedum-Arten, Saxifraga-Arten)

## Begründung

nach § 9 Abs. 8 BauGB zum Bebauungsplan  
'Charlottenlust' Teilbereich II

### 1. Lage, Flächengrösse

Der Teilbereich II des Bebauungsplans 'Charlottenlust' schliesst sich nördlich an Teilbereich I an. Die Teilbereichsgrenze bildet der nördliche Strassenrand der in Ost-West-Richtung verlaufenden neuen Haupterschliessungsstrasse.

Im Osten grenzt das Gelände an Feuchtwiesen, im Norden an die landwirtschaftlichen Flächen unterhalb des Lustberges. Der Grünzug nach FNP am nördlichen Ortsrand gehört zum Geltungsbereich.

Im Westen verläuft entlang des Plangebietes eine Hochspannungstrasse und der Feldweg Richtung Lustberg. In den nächsten Jahren soll hier im Anschluss an das Wohngebiet das Fachhochschulgelände und andere Bildungseinrichtungen entstehen.

Der Teilbereich II (Euro Bau 1994) umfasst einschliesslich der Hochspannungstrasse und des Grünzuges am Nordrand des Wohngebietes rund 19 ha.

### 2. Baugebietsausweisung, bisherige Planungen

Der Bebauungsplan 'Charlottenlust' wird auf Basis des Flächennutzungsplans Wernigerode aufgestellt, der das Gebiet als allgemeines Wohngebiet (WA) ausweist.

Der B-Plan wurde für den gesamten Geltungsbereich in der Analyse- und Vorentwurfsphase durch die Ingenieurfirma Haas Consult bearbeitet. Dabei wurde die generelle Konzeption der Bebauung (z.B. Flächengliederung, Mass der Nutzung) festgelegt.

Die Splittung des Geltungsbereichs in die Teilbereiche I und II für die Bearbeitung des endgültigen Entwurfs wurde vorgenommen, da im November 1992 die Euro Bau GmbH die Organisation der Bebauung von Teilbereich II übernahm.

Die Stadt beauftragte Gruppen for by- og landskabsplanlægning (Gruppe für Stadt- und Landschaftsplanung) mit der weiteren Bearbeitung des Teilbereichs II, da das Planungsbüro bereits an mehreren Euro Bau-Gebieten als Planer beteiligt war.

### 3. Zweck und Ziele der Planung

Durch den Bebauungsplan 'Charlottenlust' Teilbereich II soll die geordnete städtebauliche Erweiterung der Wohngebietsflächen im Norden Wernigerodes gewährleistet und neues Baurecht auf Grundlage des BauGB und der BauNVO geschaffen werden.

Teilbereich II wird in Hinblick auf Einfamilien-, Doppel- und Reihenhausbauung geplant. Ebenso soll auf den Zusammenhang mit Teilbereich I (überwiegende Blockbauung) geachtet werden. Teilbereich II bildet den nördlichen Abschnitt der Wohnbauung, die sich vom Harzblick bis zum Ortsrand in Dichte und Höhe abstuft.

Durch den B-Plan sollen neben der Schaffung von Baugrund auch öffentliche Interessen wie die Sicherung von Erholungs-Freiflächen und ökologische Belange (Wasserschutz, Lebensräume für Pflanze und Tier etc.) ausreichend berücksichtigt werden.

Mit dem Bebauungsplan ist im Einzelnen beabsichtigt:

- die Schaffung von neuem Baurecht für ca. 250 Wohneinheiten in Einfamilien- und Doppelhäusern, sowie Reihenhäusern
- die Bereitstellung flexibler Grundstücksgrößen und -zuschnitte, die wahlweise mit Einzel- oder Doppelhäusern bebaut werden können
- die Erschliessung der Wohnbauung vornehmlich über verkehrsberuhigte Bereiche
- die Festsetzung der Flächen für Sport- und Kinderspielplätze
- die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche für ein Gemeinschaftshaus
- die Festlegung von gliedernden Grünzügen und einer zentralen Grünfläche
- die Festsetzung einer naturnahen Grünfläche entlang des nördlichen Ortsrandes
- die ökologisch sinnvolle Regelung des Regenwasserabflusses

Besonderer Wert wird bei der Planung auf eine dem Landschaftsbild verträgliche Ortsrandgestaltung gelegt sowie auf die Verbindung des Neubaugebietes mit der landschaftlichen Umgebung.

#### 4. Städtebauliches Konzept, Art und Mass der baulichen Nutzung

Die Grundstruktur des Baugebietes Teilbereich II wird aus der genannten Zielsetzung abgeleitet.

Die Auflockerung der Baudichte und Abnahme der Gebäudehöhen zum Ortsrand hin wird durch die Beschränkung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse auf I-II erreicht, wobei direkt am Ortsrand nur 1 1/2-geschossige Einfamilienhäuser vorgesehen sind. Überwiegende Doppel- und Reihenhausbauung mit 1 1/2 bis 2 1/2 Geschossen ist in der südlichen Hälfte im Übergang zu Teilbereich I mit mehrgeschossiger Blockbauung geplant.

Durch diese Anordnung der kompakteren Bauweise (Doppel-, Reihenhäuser) tendentiell eher im Südteil nehmen auch Grund- und Geschossflächenzahl zum Ortsrand hin ab. Die Geschossflächenzahl beträgt für Reihenhäuser 0,8, für Doppelhäuser 0,4, für Einfamilienhäuser 0,3.

Das die Gesamtstruktur primär prägende Element sind die Grünzüge, die das Wohngebiet durchziehen und in vier Baugruppen untergliedern. Die vier Gruppen sind regelmässig um die zentrale Freifläche angeordnet, von der aus die Grünzüge die Verbindung zur freien Landschaft herstellen. Die regelmässige Gliederung und die Symmetrie des Wohngebietes sollen für die spätere sehr vielseitige und individuelle Bauung ein ruhiges und ordnendes Grundgerüst schaffen; diese Leitlinie soll durch das Verkehrssystem weiterentwickelt werden.

Daneben kann die Untergliederung in kleinere Baugruppen von 50-70 WE zur Identifikation der künftigen Bewohner mit ihrem Wohnumfeld beitragen; unter anderem wirkt sich dies auch günstig auf organisatorische Dinge wie Aufstellung und Einzugsbereiche von Sammelcontainern etc. aus.

Weiterhin beabsichtigt die Gliederung die Benachbarung einer grossen Zahl von Grundstücken zu den Grünzügen, wo extensive Grünflächen Platz für Spiel und Aufenthalt bieten sollen.

#### 5. Verkehrserschliessung

Das Verkehrsnetz ist hierarchisch aufgebaut: Die Haupterschliessungsstrasse A (auch Buslinie) verläuft zwischen den Teilbereichen I und II. Von ihr zweigt die Ringstrasse (Strasse B) mit 5 m Fahrbahnbreite ab, die die vier Baugruppen des Teilbereichs II als Sammler erschliesst.

Zwischen den Baugruppen - Passagen ist die Ringstrasse mit Fuss-Radwegen ausgestattet, die an den Platzaufweitungen innerhalb der Baugruppen in Mischflächen übergehen. Durch die un-

terschiedlichen gestalteten Plätze werden Unterbrechungen und dadurch Verkehrsberuhigung der Ringstrasse bewirkt.

Jeweils an den beiden Platzeingängen zweigen die Anlieger-Wohnstrassen (Strassen C-F) ab, die mit max. 4 m breiter, versetzter Fahrbahn bzw Mischfläche stark verkehrsberuhigt werden. Dazu trägt u.a. eine differenzierte Oberflächen- und Grünstaltung bei. Wesentlichstes Merkmal der Wohnstrassen ist die erwähnte Zusammenlegung von Fuss-, Rad- und Autospur als Mischfläche, die zu langsamem Fahren zwingt. Da die Strassen nur von einer begrenzten Zahl von Anliegern befahren werden, in deren eigenem Interesse eine rücksichtsvolle Fahrweise liegt, überwiegen die Vorteile dieser Lösung. Die Wohnstrassen können nicht nur Verkehrs-, sondern auch Aufenthalts- und Spielflächen sein.

Die niedrigste Stufe des Erschliessungssystems bilden schmale Fuss- und Radwege, die entlang der Rückseite der Reihenhausgrundstücke und von den Anliegerstrassen in die Grünflächen führen. Hierfür werden - da kostengünstig und umweltfreundlich - Schotterrassen- oder Kieswege empfohlen.

Das Strassen- und Wegenetz ist konsequent und in allen Baugruppen nach o.g. Prinzip ausgeführt. Durch verschiedene Belagstypen und spezifische Bepflanzungen soll jedoch jede Gruppe einen eigenen Charakter erhalten.

Das durchgängige Erschliessungsprinzip und die geradlinige Strassenführung sollen zum einen eine ruhige, geordnete Grundstruktur schaffen. Andererseits bedingt sie eine grosse Zahl günstiger Grundstückszuschnitte und relativ gleichmässige Grundstücksqualitäten.

## 6. Grundstückseinteilung, Bauweise

Im Teilbereich II des B-Plans 'Charlottenlust' sind Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser zulässig.

Der B-Plan setzt im Randbereich Grundstücke ausschliesslich zur Einfamilienhausbebauung fest, um der Zielsetzung der lockeren Bebauung am Ortsrand gerecht zu werden. Beiderseits der zentralen Baugruppenplätze sollen aus städtebaulichen Gründen nur Reihenhäuser gebaut werden, die Plätze werden durch die stark raumbildenden Reihenhäuser gefasst und betont.

Alle übrigen Grundstücke können mit Doppel- oder Einfamilienhäusern bebaut werden. Das endgültig nachgefragte Mengenverhältnis von Einzel- zu Doppelhäusern lässt sich noch nicht absehen und soll daher durch eine flexibel nutzbare Grundstückseinteilung offengehalten werden.

Der Grundstückseinteilung liegt hierfür ein Modul von meist 18 m x 30 m Grösse zugrunde. Die Hälfte (ca. 9 m x 30 m) ist die Grösse der meisten Grundstücke im Planungsgebiet. Zwei solcher nebeneinanderliegender Parzellen können an verschiedene Käufer veräussert und mit einem Doppelhaus bebaut werden; wer ein Einfamilienhaus errichten will, muss beide Grundstücke (eines Moduls) erwerben.

## 7. Ver- und Entsorgung

### 7.1 Regenwasserableitung

Ein Aspekt der angestrebten ressourcenschonenden Funktionsweise des Baugebietes ist der sparsame Umgang mit Wasser.

Wassereinsparung oder die Möglichkeit der Regenwassernutzung hängen u.a. von der technischen Ausstattung der einzelnen Häuser ab. Die Nutzung von Regenwasser nicht nur zur Gartenbewässerung sondern auch für Toilettenspülung oder Waschmaschine ist wünschenswert aber nicht verbindlich zu fordern. Die Bebauungsplanung soll jedoch eine ökologisch vertretbare Abführung des Niederschlagswassers getrennt von Schmutzwasser gewährleisten, die keinen grossen technischen Aufwand verlangt.

Das Ziel des Wasserkonzepts ist die möglichst hohe Versickerung des Regenwassers und dadurch Grundwasseranreicherung im Baugebiet. Wassermengen, die hier nicht versickern können, sollen über ein Grabennetz in Sammelteiche geleitet werden.

Für extreme Niederschlagsspitzen erhält das Abflussnetz Anschluss an die bestehenden Wassergräben im Nord- und Südosten als Vorfluter. Die Zuleitung von den einzelnen Häusern zum Grabennetz erfolgt, wo möglich, durch offene Rinnen, ansonsten verrohrt (im Strassenbereich).

### 7.2 Kanalisation, Erdgas, Strom, Wasser, Telekom

Die Lage der Ver- und Versorgungsnetze wird im Laufe der Erschliessungsplanung festgelegt.

## 8. Freiflächen

Die Grünflächen sollen nach ihrer Funktion naturnah bis intensiv gestaltet sein und Gelegenheiten für Spiel und Aufenthalt bieten. Die Vegetationsauswahl soll standortgerecht sein, weiterhin sollen die Voraussetzungen für die Entwicklung unter-

schiedlicher Klein-Lebensräume geschaffen werden.

Konkrete Massnahmenkataloge werden durch den Grünordnungsplan festgesetzt.

Eine besondere Qualität soll im Planungsgebiet die differenzierte Gestaltung der 'Wohnstrassen' (Strassen C-F) erreichen. Die enge und versetzte Fahrbahnführung soll nur eine Fahrtgeschwindigkeit von ca. 20 km/h ermöglichen. Dadurch und durch den hohen Grünflächenanteil sollen die Wohnstrassen auch als angenehme Aufenthalts- und Spielräume fungieren können.

Die langgestreckten Plätze, zu denen sich die Haupterschliessungsstrasse in der Passage jeder Baugruppe aufweitet, werden durch Baumpflanzung begrünt und sollen in der Art der Gestaltung charakteristisch für die Baugruppe sein.

Die grosse zentrale Grünfläche soll parkartig gestaltet werden.

#### 9. Gemeinschaftshaus

Im Bereich der zentralen Freifläche in der Mitte der Siedlung wird eine Baufläche für allgemeine Zwecke vorgesehen. Dabei ist an ein Gemeinschaftshaus gedacht, d.h. ein Gebäude mit einem grösseren Raum/Saal für öffentliche und private Veranstaltungen verschiedener Art (Diavorträge, Versammlungen, Hochzeiten etc.).

Die Nutzung soll jedoch vorläufig noch nicht definitiv festgelegt werden, sie wird u.a. von der Sozialstruktur (z.B. Anzahl der Kinder) der künftigen Einwohner abhängig sein.

#### 10. Flächenbilanz

Die folgende Bilanz stellt die Flächennutzung im Teilbereich II bei Umsetzung der Planung dar. Die Grünfläche im Norden des Gebietes wird dabei gesondert aufgeführt, um die Flächenrelationen für das eigentliche Wohngebiet darstellen zu können. Diese Grünfläche legt bereits der FNP als nicht bebaubar fest.

Grundstücksfläche	83.250 m <sup>2</sup>	51,3%
Verkehrsfläche	29.000 m <sup>2</sup>	17,9%
davon besteh. Strasse/Feldweg		
im Westen	2.500 m <sup>2</sup>	( 1,5%)
neue Ring- und Wohnstrassen, Plätze, Parkplätze, Wege	20.000 m <sup>2</sup>	(12,4%)
Grünstreifen, Pflanzflächen	6.500 m <sup>2</sup>	( 4,0%)

Grünflächen		48.150 m2	29,6%
davon Spiel- und Sportplätze	5.500 m2 ( 3,4%)		
Gehölzstreifen, Rand- bepflanzung	11.200 m2 ( 6,9%)		
Zentraler Platz incl. Baufläche Gemein- schaftshaus	2.000 m2 ( 1,2%)		
Grünanlagen und exten- sive Grünflächen, Hochspannungsstrasse	30.400 m2 (18,1%)		
Wassergräben und Teiche		2.000 m2	1,2%
Wohngebietsfläche excl. der Grün- fläche am nördlichen Ortsrand		162.400 m2	100,0%
Nördliche Grünfläche		25.600 m2	
davon Wasserflächen	3.500 m2		
Wiesen und Pflanzungen	22.100 m2		
gesamter Teilbereich II		188.000 m2	

#### 11. Kostenüberschlag

Strassen-, Wege-, Parkplatzbau	2.100.000,00
Strassenbeleuchtung (ohne Leitungen)	400.000,00
extensive Grünflächen, Strassenbegleitgrün	250.000,00
Gräben und Teiche	250.000,00
Baum- und Strauchpflanzungen	300.000,00
Platzgestaltung um Gemeinschaftshaus	150.000,00
Mobiliar, Spielgeräte	350.000,00
	-----
	3.800.000,00

Dazu kommen Erschliessungskosten für

- Erdgasnetz
- Abwasser- und Regenwasserleitungen
- Strom, Telefon, TV-Kabel
- Wasserversorgung
- Projektplanung

