Bebauungsplangebiet Nr. 33

mit örtlichen Bauvorschriften

Wohngebiet "Unterm Eichberg" 38855 Wernigerode

Stand: 17.10. 2002

Architekturbüro Dr. Mühlemann



Architekturbüro Dr. Mühlemann · Jahnring 41 · 39104 Magdeburg

Telefon (0391) 5619084 Telefax (0391) 5619085 3. Begründung zum Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften für das Wohngebiet "Unterm Eichberg" Wernigerode

Stand: 17.10.2002

<u>Inhaltsverzeichnis:</u>

0.	Rechtsgrundlagen
1.	Allgemeine Erläuterungen zum Vorhaben
2.	Lage und Geltungsbereich
3.	Rahmenbedingungen
3.1	Plananlaß und Zielsetzung
3.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
3.3	Bestehender Rechtszustand
3.4	Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Bebauungs- planes
3.4.1	Art der baulichen Nutzung
3.4.2	Maß der baulichen Nutzung
3.4.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
3.4.4	Örtliche Bauvorschriften für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gemäß § 90 BauO / LSA
3.5	Erschließung des Plangebietes
3.5.1	Verkehrstechnische Erschließung

3.5.2 Niederschlagswasser 3.5.3 Schmutzwasserentsorgung 3.5.4 Wasserversorgung 3.5.5 Straßenbeleuchtung 3.5.6 Elektroversorgung 3.5.7 Gasversorgung 3.5.8 Fernmeldetechnische Versorgung 3.5.9 Müllentsorgung 3.5.10 Löschwasserversorgung 3.5.11 Kinderspielplatz 3.5.12 Eingriff / Ausgleich 3.6 Umweltbericht Wasserrecht und Naturschutz 3.7

Archäologie und Denkmalschutz

3.8

0. Rechtsgrundlagen

- Neufassung des Baugesetzbuches (BAUGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBL. I. S. 2141), berichtigt am 16.01.1998, geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 19. Juni 2001 (BGBL. I. S. 114), zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 27. Juli 2001 (BGBL. I. S. 1950)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBL. I. S. 132) in der derzeit gültigen Fassung
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1999 (BGBL. I. S. 58)
- Gesetz über die Bauordnung des Landes Sachsen Anhalt (BauO LSA) vom 09.02.2001

1. Allgemeine Erläuterungen zum Vorhaben

Bezeichnung:	Wohngebiet "Unterm Eichberg"
Standort:	Wernigerode
Land:	Sachsen – Anhalt
Gemarkung:	Wernigerode
Flur:	17

Flurstück:

1949/117, 149/17, 2156/ 104, 2157/104, 2158 / 104, 1936/10, 1937/104, 1938/104, 1949/117, 189 und 190

Fläche der privaten

Baugrundstücke:

9.089 m²

Planbereich gesamt:

11.562 m²

Anzahl der Baugrund-

stücke:

13 bei Parzellierung mit nur Einfamilienhäusern

18 bei Parzellierung mit Einfamilien- u. Doppelhäusern

Straßenanschluss:

Frankenfeldstraße

2. Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Westen der bebauten Ortslage in Wernigerode. Der räumliche Plangeltungsbereich wird begrenzt:

im Norden

durch Straße "Am Eichberg"

im Osten

durch die Flurstücke 189 und 2156 / 104

einschließlich Frankenfeldstraße

im Süden

durch die Holtemme

im Westen

durch den Verbindungsgraben zwischen

Mühlengraben und Holtemme

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes des Wohngebietes "Unterm Eichberg" umfaßt in der Flur 17 der Gemarkung Wernigerode die Flurstücke 1949 / 117 u. a..

3. Rahmenbedingungen

Der vorgelegte Bebauungsplanentwurf wurde aus dem gültigen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Wernigerode entwickelt, im dem das Baugebiet als allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt wird. Für den Bereich der alten Kläranlage findet eine FNP-Angleichung im Paralleleverfahren als WA statt, um deren Fläche für die Wohnbebauung nutzen zu können.

Für den Planbereich existiert noch kein genehmigter Bebauungsplan.

Auf Grund der attraktiven Lage der Stadt Wernigerode und durch die schöne Umgebung besteht ein Bedarf an Wohnbaustandorten, insbesondere Einfamilienhausstandorte.
Als Vorranggebiete für Natur- und Landschaft ist der Nationalpark Hochharz unmittelbar angrenzend sowie als Vorranggebiet Erholung der Harz ausgewiesen.

3.1 Plananlass und Zielsetzung

Es besteht in Wernigerode ein Bedarf an Wohnraum. Neben attraktiven Mietwohnungen fehlen insbesondere Bauplätze für Einfamilien- und Doppelhäuser. Daher ist die Ausweisung von Wohnbauflächen für die weitere Entwicklung der Stadt Wernigerode von besonderer Bedeutung.

Hierfür sprechen folgende Gründe:

- Attraktive, ruhige Lage zwischen Mühlengraben und Holtemme, nach Norden schließt sich eine begrünte Hanglage an, z. T. alter Baumbestand.
- Kein Durchgangsverkehr da Einhang mit Wendehammer
- Schnelle und fußläufige Verbindung zu den öffentlichen Verkehrsmitteln, sowie Läden für den täglichen Bedarf.

3.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Entwicklung erfolgte aus Flächennutzungsplan (FNP vom 04.05.1994)

3.3 Bestehender Rechtszustand

Für den Plangeltungsbereich existiert noch kein genehmigter Bebauungsplan.

3.4 Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes

3.4.1 Art der baulichen Nutzung

Der Planbereich des Bebauungsplanes Wohngebiet "Unterm Eichberg" wurden entsprechend der angrenzenden Bauweise in der Umgebung als allgemeines Wohngebiet (WA) nach 4 BauNVO festgesetzt.

Die möglichen Ausnahmen nach § 4.3 wurden aus den bereits genannten Grüinden ausgeschlossen, d. h. der Bedarf ist nicht vorhanden.

3.4.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl (GRZ) wurde für die Bebauung mit Einfamilien- bzw. Doppelhäusern mit 0,3 und für den Bereich des 2 – geschossigen Wohnungsbaues mit 0,4 festgesetzt. Die Geschossigkeit ist mit I (eingeschossig) für die Einzel- und Doppelhäuser sowie mit II (zweigeschossig) für den Geschoßwohnungsbau festgesetzt.

Um eine Höhenbegrenzung festzulegen, wurde die Firsthöhe (FH) für eingeschossige Gebäude auf 9,0 m und die Traufhöhe (TH) auf 4,50 m begrenzt; die Firsthöhe (FH) für zweigeschossige Gebäude auf 11,0 m und die Traufhöhe (TH) auf 9,00 m begrenzt.

Als Bezugspunkt für die First- und Traufhöhe wird die Oberkante in Mitte der überbauten natürlichen Geländeoberfläche festgelegt.

Die maximale Traufhöhe im abhängigen Bereich zwischen Eichberg und Mühlengraben beträgt 4,50 m. Dabei ist die Traufhöhe die Höhe zwischen der mittleren Geländeoberfläche des Gehweges vor dem Haus und dem Schnittpunkt der Außenwand des Hauses und der Dachhautoberseite.

Durch das im Bebauungsplan ausgewiesenes Maß der baulichen Nutzung wird dem Ziel der Planung entsprechend eine aufgelockerte, der Stadtrandlage angepaßte Bebauung geschaffen. Mit der Festsetzung nur eines zulässigen Vollgeschosses für fast den gesamten Planbereich wird der Zielsetzung einer aufgelockerten, zurückhaltenden Bebauung Rechnung getragen. Mit diesen Festsetzungen paßt sich das geplante Wohngebiet in die nähere Umgebung ein.

3.4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Es wurde die offene Bauweise festgesetzt.

Die Gebäude, Einzel- und Doppelhäuser werden mit seitlichem Grenzabstand errichtet. Auch mit der Bauweise wird einer aufgelockerten und zurückhaltenden Bebauung Rechnung getragen.

Die durch Baugrenzen ausgewiesenen Bauflächen sind einerseits großzügig genug geschnitten, um den einzelnen Bauherrn einen gewissen Gestaltungsspielraum zu geben, andererseits engen Sie die Möglichkeiten doch so weit ein, daß eine geordnete städtebauliche Entwicklung mit einer erkennbaren Struktur und ausreichenden Freiräumen gewährleistet ist.

3.4.4 Örtliche Bauvorschriften für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gemäß § 90 BauO LSA

Gestalterische Festsetzungen wurden insbesondere getroffen zu den Dachformen, Dachneigungen, Dachmaterialien, zur Gestaltung der Fassaden und zur Einfriedung. Durch die denkmalgeschützte Altstadt von Wernigerode werden hohe Anforderungen an die Gestaltung von Bauwerken auch in den Ortsrandbereichen gestellt. Ausgehend von der Altstadt und natürlich der Umgebung von Wernigerode Rechnung tragend, soll sich der Tourismus entwickeln. Deshalb muß das Stadtbild auch im Übergangsbereich zur Landschaft höher gestaltet sein als gewöhnlich.

Die Dachneigung bewegt sich deshalb für Hauptgebäude mit einem Vollgeschoß nur zwischen 30° und 45°, bei Hauptgebäuden mit zwei Vollgeschossen mit Mansarddach ist die Dachneigung bis 70° zulässig. Die Dacheindeckung kann nur aus rotem Ton oder Betondachsteinen erfolgen.

Als Farbe für die Dacheindeckung ist zulässig rot RAL-Farb-Nr.: 2001, 2010, 3001, 3002, 3013, 3016, 3022, 3031.

Durch die gestalterischen Festsetzungen zur Dachform, Dachneigung und Dachmaterialien wird geregelt, daß

- mit Ausnahme der Nebenanlagen und Garagen nur geneigte Dachflächen mit einem Neigungswinkel von 30° bis 45° für Gebäude mit einem Vollgeschoß und 30-70° für Gebäude mit zwei Vollgeschossen zulässig sind,
- keine Hauptgebäude mit Flächdächern errichtet werden, da aus Gründen des Stadtbildes eine Bebauung mit landschaftstypischen geneigten Dächern zum Tragen kommen soll,
- nur rote Farbtöne der genannten RAL-Farb-Nr. zulässig sind, die eine Eingliederung des Neubaugebietes in das übrige Stadtbild ermöglicht.

Es sind nur Außenwände als Putzflächen und Sichtmauerwerk in hellen bis erdfarbenen sowie roten Farbtönen und Außenwände mit Holzverkleidungen mit offenporiger Lasur bzw. offenporigen Farbanstrichen zulässig.

Wandflächen können einen Behang aus den zulässigen Dacheindeckungsmaterialien erhalten.

Als Einfriedung sind nur Zäune und Hecken zulässig. Die Höhe der Zäune ist mit max. 1,20 m bezogen auf die Oberkante (OK) des anstehenden Geländes zulässig.

3.5 Erschließung des Plangebietes

3.5.1 Verkehrstechnische Erschließung

Die verkehrstechnische Erschließung des Wohngebietes erfolgt durch Anschluß an die Frankenfeldstraße im Osten des Wohngebietes.

Der Straßenausbau im Wohngebiet erfolgt durch eine durchgehende Anliegerstraße, die im westlichen Teil des Plangebietes als Wendehammer endet.

Die Anliegerstraße wird in einem Straßenraum von 5,50 m ausgebildet mit Ausweitungen in den Kurvenbereichen und soll eine öffentliche Straße werden.

Ein Erschließungsvertrag mit der Stadt Wernigerode und dem Investor ist daher abzuschließen.

Die Geh- und Fahrfläche der Anliegerstraße wird in einer Ebene und einheitlich in Schwarzdecke bzw. Betonpflaster ausgeführt. Auf Grund des vorliegenden Baugrundgutachtens wird eine Dränierung der Straßenkonstruktion mit Anschluß an den Mühlengraben erforderlich.

3.5.2 Niederschlagswasser

Die Oberflächenentwässerung der Erschließungsstraße erfolgt breitflächig über eine straßenbegleitende Mulde im Bereich des 3 m- Grünstreifens zwischen Straße und Mühlengraben bzw. breitflächig im Bereich der Holtemme.

Die Grundstücke erhalten keinen Regenwasseranschluss an den Straßenkanal, auf dem Grundstück erfolgt eine Versickerung, wenn sie aufgrund der Bodenverhältnisse möglich ist.

Bei Nichteignung zur Versickerung kann eine Versickerung durch angepasste Versickerungsanlagen (z.B. mit Rigolensträngen) bzw. eine gemeinsame Regenwasserrückhaltung mit dem Oberflächenwasser der Erschließungsstrasse alternativ erfolgen.

3.5.3 Schmutzwasserentsorgung

Das Wohngebiet "Unterm Eichberg" wird an das öffentliche Schmutzwassernetz der Stadt Wernigerode angeschlossen. Die Einleitung des Schmutzwassers erfolgt über einen im öffentlichen Straßenraum zu verlegenden Kanal mit Anschluß an den vorhandenen Schmutzwasserkanal in der Frankenfeldstraße.

Jedes Grundstück erhält einen Hausanschluß.

3.5.4 Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung erfolgt aus dem öffentlichen Stadtnetz Wernigerode.

Jedes Grundstück erhält einen Hausanschlu8 aus HDPE 32×3 . Die erforderlichen Abstimmungen werden mit dem Versorgungsunternehmen Stadtwerke Wernigerode im Rahmen der Fachplanung geführt.

3.5.5 Straßenbeleuchtung

Der Trassenverlauf erfolgt im unterirdischen Bereich der Erschließungsstraße. Die Verlegetiefe des Kabels beträgt mindestens 0,7 m.

Für die Verteilung wird ein Straßenbeleuchtungsschrank vorgesehen.

Die Mastenaufstellung erfolgt einseitig.

3.5.6 Elektroversorgung

Zur elektroseitigen Erschließung des geplanten Wohngebietes "Unterm Eichberg" wird ein Antrag auf Standortbestimmung zur Versorgung mit Elektroenergie bei den Stadtwerken Wernigerode gestellt.

3.5.7 Gasversorgung

Die erdgasseitige Erschließung des Wohngebietes "Unterm Eichberg" wird von Seiten der Stadtwerke Wernigerode abgesichert.

3.5.8 Fernmeldetechnische Versorgung

Zur fernmeldetechnischen Versorgung des Plangebietes ist die Verlegung neuer Fernmeldeanlagen erforderlich. Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen anderer Versorgungsbetriebe, sind die notwendigen Abstimmungen vor dem Beginn der Erschließungsmaßnahmen mit der

> Deutschen Telekom AG NL Technik, BBN 23 Gruppe 25 Carl – Miller – Stra8e 6 39112 Magdeburg

zu führen.

3.5.9 Müllentsorgung

Abfallentsorgung erfolgt überregional durch den Abfallzweckverband Nordharz gemäß des Abfallgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt. Die Abfallentsorgung für das Gebiet des Abfallzweckverbandes Nordharz wird in der Satzung über Vermeidung, Verwertung und Beseitigung von Abfällen im Gebiet des Abfallzweckverbandes Nordharz (Abfallentsorgungssatzung - AES - vom 30. November 2000) veröffentlicht im Amtsblatt des Landkreises Wernigerode, in der z. Z. geltenden Fassung geregelt. Nach § 4 der AES besteht der Anschluß- und Benutzerzwang an die öffentliche Abfallentsorgung. Die Abfallentsorgung erfolgt für das Plangebiet an der öffentlichen, durchgehenden Anliegerstraße. Abfallbehälter und Abfälle (Sperrmüll) sind am jeweiligen Entsorgungstag am Straßenrand bereitzustellen. Der vorgesehene Wendehammer der Anliegerstraße ist zur Sicherstellung einer regelmäßigen Abfallentsorgung von parkenden Fahrzeugen freizuhalten.

3.5.10 Löschwasserversorgung

Nach Vororttermin am 26.09.02 mit den Stadtwerken Wernigerode, Feuerwehr Wernigerode, und Bauherrn ist die Versorgung mit Löschwasser gewährleistet.

Die Löschwasserversorgung des B-Plangebietes wird über einen Vorlagebehälter, gespeist vom Mühlengraben sowie in geringfügigen Anteilen aus dem öffentlichen TW-Netz, sichergestellt. Die Fachplanung erfolgt im Rahmen des Plangenehmigungsverfahrens nach § 31 WHG.

3.5.11 Kinderspielplatz

Es gab keine Anforderung des Landkreises Wernigerode, daß ein Spielplatz bereitgestellt werden muß, jedoch ist bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als 5 Wohneinheiten ein Kinderspiel- bzw. eine Freizeitfläche bereitzustellen. Dies trifft für das Mehrfamilienhaus zu, auf dessen Grundstück ein Kinderspielbzw. eine Freizeitfläche herzustellen ist.

3.5.12 Eingriff- / Ausgleich- Maßnahmen

Eingriff- / Ausgleich- Maßnahmen werden nach der Vorgabe der planungsrechtlichen Festsetzungen innerhalb der Ausgleichsfläche vorgenommen.

Die am 24.05.2002 vor Ort getroffene Festlegung des Rückbaus des Sohlabsturzes und der Mauern am Mühlengraben und die damit verbundene Herstellung des natürlichen Gefälles wird als zusätzliche sinnvolle und ausreichende Ausgleichsmaßnahme für den mit der Bebauung des Gebietes vorgenommenen Eingriff gewertet.

Für die vorgenommenen Baumfällungen der Pyramiden-Pappeln, Holz- Pappeln und einer Europäischen Lärche, laut Fällgenehmigung vom 16.11.2001, sind durch den Erschließungsträger Ersatzpflanzungen von Großgrün (Bäume wie in Pflanzliste aufgeführt) vorzunehmen.

Ausgehend von 11 Einzelhausgrundstücken sind 11 Bäume mit der vorgenannten Mindestqualität durch den Erschließungsträger zu pflanzen. Der Pflanzstandort für die zu pflanzenden Bäume ist entlang des Straßenverlaufes auf dem Mehrfamilienhausgrundstück und durch den Grundstückseigentümer zu pflegen.

Die Fläche zwischen Mühlengraben und der Erschließungsstraße wird zum Ausgleich mit Bodendeckern durch den Erschließungsträger bepflanzt. Im Erschließungsvertrag zwischen Erschließungsträger und der Stadt Wernigerode wird die Zuständigkeit zur Pflege dieser Fläche geregelt.

Die das Bebauungsgebiet eingrenzenden Gewässer, Holtemme und Mühlengraben, gehören mit ihren Uferzonen zu den besonders geschützten Biotopen. Alle Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer erheblichen Beeinträchtigung des besonders geschützten Biotops führen können, sind verboten (§ 30 Abs. 1 und 2 NatSchG LSA).

In Allgemeinen Wohngebieten sind je angefangene 100 m² versiegelte Fläche ein Laub- bzw. Obstbaum zu pflanzen oder 5 Sträucher zu pflanzen, zu pflegen und zu erhalten. Als Mindestqualität gilt für die anzupflanzenden Bäume Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14 -16 cm und für die anzupflanzenden Sträucher 3 x verpflanzt, mit Ballen, Höhe 100 - 125 cm.

Pflanzliste:

Bäume:

Feldahorn, Bergahorn, Sandbirke, Hainbuche, Rot-Buche, Vogelkirsche, Traubeneiche, Stieleiche, Eberesche

Sträucher:

Schlehe, Heimische Wildrosen, Gemeiner Schneeball, Hartriegel, Liguster, Grauweide

3.6 Umweltbericht

Es werden Ersatzpflanzungen nach Vorgaben (siehe Punkt 3.5.12) für notwendig gefällte Bäume vorgenommen.

Die begrünte Fläche der Hanglage mit dem alten Baumbestand zwischen Mühlengraben und der oben angrenzenden Straße "Am Eichberg" bleibt im Besitz des Investors und wird durch diesen gepflegt bzw. mit dem neuen Grundstückseigentümer wird im Kaufvertrag der Erhalt und die Pflege vereinbart.

In den Gewässerschutzstreifen darf keine Bebauung erfolgen.

Bodenversiegelungen sollen auf das notwendige Maß begrenzt werden.

Flächenbilanz versiegelter Flächen:

Baugebiet: ca. 11.550 m²

Straße ca. 1.750 m² Bebauung ca. 1.151 m²

versiegelt ca. 2.901 m²

d.h. ca. 25.11%

Die Festlegungen der zuständigen Bodenschutzbehörde des Landkreises Wernigerode wurden bei der Baufeldfreimachung gemäß der Abbruchgenehmigung 200 100 1002 befolgt.

Auffälligkeiten traten bisher nicht auf. Zum Abriß der Kläranlage erfolgten im Vorfeld weitere Absprachen mit der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Wernigerode.

Da keine Eingriffe in Schutzgüter erfolgen, ist für dieses Vorhaben keine Umweltverträglichkeitsprüfung notwendig.

3.7 Wasserrecht und Naturschutz

Wasserrecht:

Mühlengraben ist Gewässer 2. Ordnung: Es wird ausdrücklich auf die Genehmigungspflicht gem. §§ 93/94 WG LSA (Brücke bzw. Pflanzungen und bauliche Anlagen im Gewässerschonstreifen) hingewiesen. Die Einleitung von Regenwasser in den Mühlengraben ist vorgesehen: Der Genehmigungsvorbehalt gem. WG LSA ist zu beachten. Die bauliche Ausführung ist im Rahmen der Ausführungsplanung dem Verband vorzulegen. Lassen Baugrundverhältnisse geplante Versickerung von Regenwasser nicht zu, ist der Verband im Rahmen der Erschließungsplanung davon in Kenntnis zu setzen. Es wird vom Verband empfohlen, zumindestens Notüberläufe für die Versickerungsanlagen mit Kanalanschluß vorzusehen.

Gewässerunterhaltung des Mühlengraben muß ausgehend von der Erschließungsstraße sichergestellt sein. Die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern in diesem Bereich, die die Gewässerpflegemaßnahmen massiv behindern, lehnt der Verband grundsätzlich ab. In die Planungen der Neugestaltung dieses Bereiches ist der Verband zwingend einzubeziehen.

Dem Verband ist ein Exemplar der Abwägung bzw. des bestätigten B-Planes zur Verfügung zu stellen.

Bepflanzungen in diesem Bereich wurden im Vorfeld bereits mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Es sollen nur Bodendecker in diesem Bereich vorgesehen werden, so daß Gewässerpflegemaßnahmen ohne Behinderungen möglich sind.

Ausuferungs- und Retentionsflächen der Holtemme (Gewässer 1. Ordnung) sind Vorranggebiet für Hochwasserschutz im Landesentwicklungsplan. Die Planung wird den Anforderungen zum Hochwasserschutz gerecht, da durch das Staatliche Amt für Umweltschutz Magdeburg, Dezernat 3.2, Große Ringstr. 28 in 38820 Halberstadt folgendes schriftlich mitgeteilt wurde:

"...von der Holtemme (Wasserlauf 1. Ordnung) liegen keine amtlich festgestellten (flurstücksbezogenen) Überflutungsflächen vor.

Es ist uns nicht bekannt, ob das von Ihnen gekennzeichnete Areal "Wohnen unter dem Eichberg" in Wernigerode von der Holtemme her überschwemmt worden ist.

Auch vom Hochwasser April 1994 nicht, das einen Wiederkehrsintervall > 100 Jahren zuzuordnen ist.

Wenn Vernässungen des Erschließungsgebietes zu befürchten sind, dann können sie lediglich vom Mühlengraben ausgehen.

Der Mühlengraben hat kein ausgeprägtes Profil - bei unkontrollierter Ableitung aus der Holtemme (Hochwasser) könnte es hier zu Ausuferungen kommen.

Mit dem Rechtsträger des Mühlengrabens bzw. des Regelorganes (Wehr) sollte Verbindung aufgenommen werden.

(Unterhaltungsverband lise / Holtemme)"

Naturschutz:

Die das Bebauungsgebiet eingrenzenden Gewässer, Holtemme und Mühlengraben, gehören mit ihren Uferzonen zu den besonders geschützten Biotopen. Alle Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer erheblichen Beeinträchtigung des besonders geschützten Biotops führen können, sind verboten (§ 30 Abs. 1 und 2 NatSchG LSA).

Die Grundstückserwerber werden im Grundstückskaufvertrag durch den Erschließungsträger ausdrücklich auf den Schutzstatus des Biotops (§ 30 Abs. 1 und 2 NatSchG LSA) hingewiesen.

Anpflanzungen von nicht einheimischen oder nicht standortgerecheten Gehölzen sind verboten. Behälter für wassergefährdende Stoffe (z. B. Heizöl) dürfen im Gewässerschonstreifen nicht aufgestellt werden.

3.8 Archäologie und Denkmalschutz

Archaologie:

Belange der Archäologie Belange werden berührt.

Das Bauvorhaben befindet sich vermutlich im Bereich eines archäologischen Denkmals:

Befestigungsanlage / Burgstelle

Es ist davon auszugehen, daß im Zuge von Tiefbauarbeiten archäologische Funde und Befunde in Mitleidenschaft gezogen werden. Den eigentlichen Tiefbaumaßnahmen haben daher archäologische Untersuchungen voranzugehen, deren Kosten gem. § 14 (9) DSchG LSA vom Veranlasser zu tragen sind.

Zum Vorgenannten fand am 17.09.02 ein Vororttermin mit dem Erschließungsträger und dem Landesamt für Archäologie (Hr. Dr. Büttner) statt.

Folgende Forderungen des Landesamtes für Archäologie sind durch den Erschließungsträger einzuhalten:

- Das Landesamt für Archäologie verzichtet nicht auf archäologische Untersuchungen. Sollten bei der Erstellung der Gräben archäologische Befunde angetroffen werden, so ist eine entsprechende Untersuchung möglich.
- 2. Drei Wochen vor Baubeginn hat eine schriftliche Benachrichtigung an das Landesamt für Archäologie (Halle/ Saale) zu erfolgen.

3. Die Erstellung des Grabens für den SW-Kanal erfolgt unter der Aufsicht Mitarbeiters des Landesamtes. Hierzu ist die Grabenstraße zuerst mit einem glatten Böschungshobel sauber abzuziehen und begutachten zu lassen. Nach Freigabe erfolgt der Grabenaushub entsprechend der Planungstiefen unter weiterer Aufsicht des Landesamtes. Der Graben ist dabei zur abschließenden Begutachtung als Ganzes herzustellen.

Denkmalschutz:

Alle Maßnahmen an Kulturdenkmalen sind gem. § 14 Abs. 1 DenkmSchG LSA genehmigungspflichtig. Zuständig ist in der Regel die Untere Denkmalschutzbehörde die im Einvernehmen mit dem Landesamt für Archäologie entscheidet. Muß ein Kulturdenkmal aus zwingenden Gründen zerstört oder weggenommen werden, so bedarf es der Genehmigung durch die zuständige Obere Denkmalschutzbehörde. Diese entscheidet nach Anhörung des zuständigen Denkmalfachamtes.

Oberbürgermeister