

V o r h a b e n - u n d E r s c h l i e ß u n g s p l a n

mit integriertem Grünordnungsplan und örtlichen Bauvorschriften

"W o h n a n l a g e A u e n w e g M i l t i t z"

Bauherr:

Arnold & Laier GmbH
Mühlenplatz 1
04430 Böhlitz-Ehrenberg

Tel. 0341 4419258
Fax: 0341 4419259

Planbearbeitung:

Dr. Paatz und Partner
Ingenieurbüro für Stadtplanung und Stadterneuerung GmbH
Dieskaustraße 155
04249 Leipzig

Telefon: 0341/4989407
Telefax: 0341/4989408

E - 116

1. Vorbemerkungen

1.1. Zielstellung

Für ein rd. 1.440 qm großes Gebiet - nördlich des Auenweges gelegen - ist ein Vorhaben- und Erschließungsplan aufzustellen, um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von sieben Wohnungseinheiten in zwei Hausgruppen in Übereinstimmung mit den Zielen des Entwurfes des Flächennutzungsplanes zu schaffen.

Da bereits Mitte der dreißiger Jahre die südliche Straßenseite des Auenweges mit kleineren Mehrfamilienhäusern bebaut wurde, eignet sich das Plangebiet zur Ansiedlung von ergänzenden Wohnbauten in ortsverträglicher Struktur. Die jetzt als Rasenfläche genutzte Fläche soll dabei durch die Festsetzung städtebaulicher Prämissen in die genannte Wohnanlage aus maximal sieben Reihenhäusern gewandelt werden. Mit ihr wird der Anfang gemacht mit der Besiedlung von kleinteiligen Wohnbauten auf der Nordseite des Auenweges in östliche Richtung zum Siedlungskörper des Ortsteiles Kleinmiltitz.

1.2. Begründung des Planverfahrens

Die Gemeindevertretung von Miltitz hat am 17.10.1990 die Aufstellung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Nach der Beteiligung der Nachbargemeinden und der Träger öffentlicher Belange und seiner öffentlichen Auslage im Sommer 1993 ist ein solcher konzeptioneller Planungsstand erreicht worden, daß vorzeitige Bebauungspläne sowie Vorhaben- und Erschließungspläne aufgestellt werden können, die den Zielen und Zwecken der vorgesehenen städtebaulichen Entwicklung und den Arten der Bodennutzung in Miltitz nicht entgegenstehen.

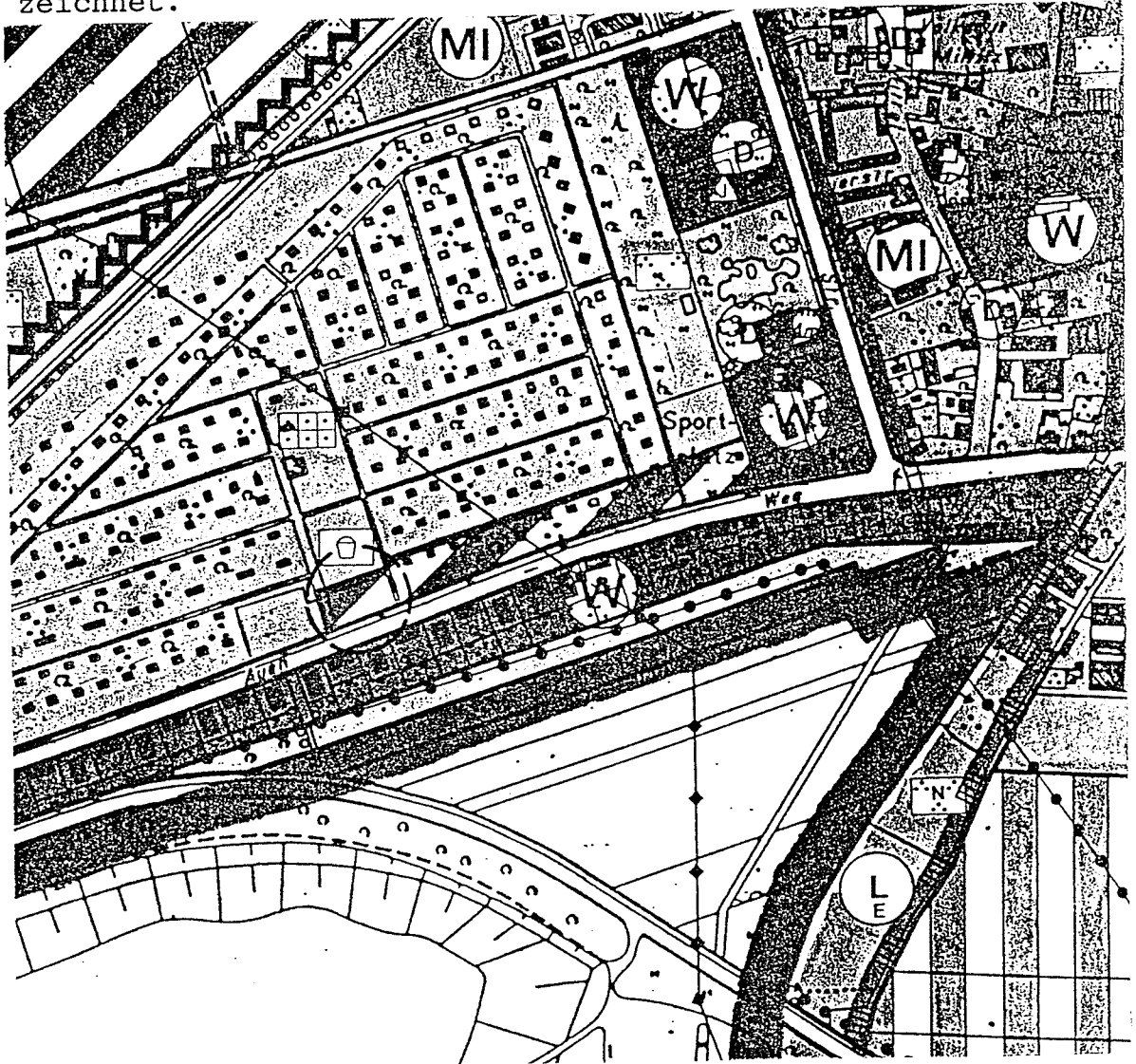
Die Nachfrage nach bezahlbarem Wohneigentum ist der Hauptgrund, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die kleine Wohnanlage herzustellen. Damit wird die Voraussetzung der Zulässigkeit von Bauvorhaben eines Vorhaben- und Erschließungsplanes gemäß den §§ 30 bis 33 BauGB in Verbindung mit dem seit 1. Mai 1993 rechtskräftigen Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz geschaffen. Hierbei sind aber auch die Erfordernisse des Umwelt- und Immissionsschutzes sowie die Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft zu berücksichtigen.

Ein weiterer wichtiger Grund für die Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist die gegenüber der Gemeinde Miltitz abgegebene Verpflichtung des Vorhabenträgers, ein nördlich des Plangebiet befindliches ruinöses ehemaliges Wohngebäude kostenlos abzubrechen. Der Abbruch ist inzwischen erfolgt. Dieses seit Jahrzehnten verfallende Bauwerk einer ehemaligen Gärtnerei befand sich inmitten der Kleingartenanlage "Miltitz am See".

Diese Ruine stellte schon seit langer Zeit einen beträchtlichen Gefahrenherd für die Kleingärtner und ihre Kinder bzw. Enkel dar. Darüber hinaus ist mit dem Abbruch ein erheblicher städtebaulicher Mißstand beseitigt worden.

Mit der geplanten kleinen Wohnanlage wird der Grundstein für eine langfristige lockere Wohnbebauung in ortsverträglicher Struktur auf der Nordseite des Auenweges mit östlichem Verlauf gelegt. Das entspricht auch dem Entwurf des Flächennut-

zungsplanes in der Fassung vom Dezember 1996. Im nachfolgenden Kartenausschnitt dieser aktuellen Planfassung im Maßstab 1 : 5000 ist der Standort der Wohnanlage innerhalb der zur Wohnbebauung geplanten Fläche nördlich des Auenweges gekennzeichnet.



Da letztlich sowohl für die Gemeinde als für die Kleingartenanlage und dem Vorhabenträger aus dieser gefundenen Lösung Nutzen erwachsen, stimmte der Vorstand der Kleingartenanlage der Baumaßnahme zu. In Kenntnis dieser Sachlage billigte der Gemeinderat Miltitz am 08.11.1995 den ausgearbeiteten Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes in der Fassung vom 06.11.1995 und bestimmte ihn in der Zeit vom 24.11.1995 bis zum 29.12.1995 zur öffentlichen Auslegung. Die Nachbargemeinden und Träger öffentlicher Belange sind zeitgleich am Planverfahren beteiligt worden.

Diese erste Planfassung sah noch zwei Mehrfamilienhäuser mit je sechs Wohnungseinheiten vor. Die Gemeinde Miltitz machte aber im Abwägungsverfahren zu den eingegangenen Stellungnahmen geltend, daß die östliche Baugrenze nur ohne Verursachung einer Baulast für das angrenzende Gelände der Kleingartenanlage ausgenutzt werden kann.

Diese Forderung läßt infolge der verlangten Einhaltung der Abstandsflächen innerhalb des Geltungsbereiches ohne Baulast

für die gemeindeeigenen benachbarten Grundstücke die vorge-sehene Bebauung der ersten Planfassung nicht mehr zu. Deshalb wurde der Vorhaben- und Erschließungsplan nun so überarbei-tet, daß die oben beschriebene Forderung der Gemeinde einge-halten wird.

Die ursprünglich beabsichtigten zwölf Wohnungseinheiten lies-sen sich aber damit nicht mehr aufrechterhalten. Die zweite Fassung des Vorhaben- und Erschließungsplanes vom 10.01.1997 sieht deshalb nur noch höchstens sieben Wohnungen in zwei Hausgruppen in Form von Reihenhäusern vor. Um den Straßenraum des Auenweges städtebaulich verträglich zu fassen, wurden für die Neubauten auf der Nordseite zwei Vollgeschosse zwingend festgesetzt.

Damit werden die beiden Reihenhaushausgruppen den Mitte der dreißiger Jahre entstandenen zweigeschossigen kleinen Mehrfa-milienhäusern auf der Südseite des Auenweges höhenmäßig ange-paßt. Insgesamt gelingt damit ein brauchbarer Übergang von den Mehrfamilienhäusern über den kleinstrukturierten Wohnungsbau in Form der geplanten Reihenhäuser zu dem sich nördlich an-schließenden und ausdehnenden Gelände des Kleingartenvereins "Miltitz am See".

Der Gemeinderat Miltitz billigte in seiner öffentlichen Sit-zung am 29. Januar 1997 den überarbeiteten Vorhaben- und Er-schließungsplan einschließlich seiner Begründung und bestimm-te ihn zur erneuten öffentlichen Auslegung in der Zeit vom 17.02.1997 bis zum 17.03.1997. Die Nachbargemeinden und Trä-ger öffentlicher Belange wurden wiederum gleichzeitig am Planverfahren beteiligt.

Am 30.04.1997 wog der Gemeinderat die in den eingegangenen Stellungnahmen enthaltenen Anregungen, Bedenken und Hinweise ab, wobei die Planfassung vom 10.01.1997 im Wesentlichen bestätigt wurde. Deshalb faßte der Gemeinderat in der glei-chen Sitzung auch den Satzungsbeschluß für den Vorhaben- und Erschließungsplan.

2. Erläuterungen zum vorzeitiger Bebauungsplan

2.1. Lage und Bestand

Das Plangebiet befindet sich ca. 0,6 km (Luftlinie) südwest-lich vom Zentrum der Gemeinde an der nördlichen Seite des Auenweges. Es liegt in der Gemarkung Kleinmiltitz und umfaßt je eine Teilfläche der Flurstücke 71/3 und 78b. Der Geltungs-bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes wird im Westen von der Zufahrt zur Dauerkleingartenanlage "Miltitz am See", im Norden sowie Osten von dem Gelände dieser Gartenanlage und im Süden vom Auenweg begrenzt. Die Fläche des Plangebietes beträgt rd. 1.440 qm.

Östlich von der westlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft im Plangebiet ein unterirdisches Niederspannungskabel (1 kV) der Westsächsischen Energie AG (WESAG). Für die notwendige Umver-legung dieser Leitung der WESAG infolge der vorgesehenen Baumaßnahme ist der Betriebsbereich Nord der WESAG, Quer-straße 15-17 in 04103 Leipzig, Telefon 0341 1207348, zu kon-sultieren.

Außerhalb des Plangebietes befindet sich mit einem Abstand von rd. 60 m von der nordöstlichen Geltungsbereichsecke bis zur Trassenachse in nordöstlicher Richtung die 220 kV-Frei-leitung Dieskau-Eula 201/202 der Vereinigten Energiewerke AG

(VEAG). Die Entfernung ist hinreichend groß, um gesundheitliche Gefährdungen ausschließen zu können. Als weitere Besonderheit ist zu verzeichnen, daß sich das Plangebiet in der archäologisch relevanten Besiedlungseinheit der östlichen Zschamperterrasse befindet.

Zur Sicherung eventuell freigelegter archäologischer und bauarchäologischer Funde ist sofort das Landesamt für Archäologie Sachsen, Telefon: 0351 8144-50, zu informieren. Fundstellen sind inzwischen vor weiteren Zerstörungen zu sichern (siehe hierzu auch § 20 des Sächsischen Denkmalschutzgesetzes).

Topographisch ist das Gelände im Wesentlichen ebenflächig und bewegt sich im Mittel bei etwa 118,00 m über NN. Das Plangebiet ist der örtlich zuständigen Behörde nicht als munitionsverseucht bekannt. Ein Absuchen des Baugeländes wird aus diesem Grund für nicht erforderlich gehalten. Das Auffinden einzelner Munitionskörper ist aber bei Erdarbeiten nicht ausgeschlossen.

Deshalb ist bei jeglichen Munitionsfunden die Polizeidirektion Zentrale Dienste - Kampfmittelbeseitigungsdienst - in Dresden, Telefon 0351 8501450 oder die nächste Polizeidienststelle sofort zu verständigen.

2.2. Bauliche Nutzung

Im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist eine überbaubare Fläche als allgemeines Wohngebiet gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 1 BauGB i.V.m. § 4 Absatz 1 bis 3 BauNVO mit folgenden Maßen der Bebauung festgesetzt:

- Grundflächenzahl	GRZ = 0,4
- Geschoßflächenzahl	GFZ = 0,8
- Zahl der Vollgeschosse	= II (zwingend)
- Traufhöhe (maximal)	= 7,0 m über Gelände
- Firsthöhe (maximal)	= 12,5 m über Gelände.

Zur Berücksichtigung des städtebaulichen Charakters im Auenweg wurden für die geplanten Baukörper eine Obergrenze für die Trauf- und Firsthöhe sowie für die Geschoßanzahl zwei Vollgeschosse zwingend festgesetzt. Wie bereits weiter vorn erwähnt werden damit die beiden Reihenhaushausgruppen den zweigeschossigen Mehrfamilienhäusern auf der Südseite des Auenweges höhenmäßig angepaßt.

Mit dieser Planungsabsicht entsteht ein verträglicher Übergang von den Mehrfamilienhäusern über die vorgesehenen Reihenhäuser zu dem sich nördlich anschließenden Gelände des Kleingartenvereins "Miltitz am See".

2.3. Verkehr

Das Plangebiet wird über den Auenweg an das regionale und überregionale Straßennetz angeschlossen. In östlicher Richtung ist über die Schulstraße nach einem Kilometer die Stadtgrenze von Leipzig (Grünau) zu erreichen. Nach Norden hin gelangt man über die Geschwister-Scholl-Straße nach etwa sechs Kilometern zur Bundesstraße B 181 im Ortsteil Dölzig der Gemeinde Bienitz.

Von dort beträgt die Entfernung bis zur Anschlußstelle Leipzig-West/ Merseburg der Bundesautobahn A 9 München - Berlin nur 2,5 km. Nach weiteren neun Kilometern in nördliche Richtung ist auch schnell die A 14 Halle - Dresden über das Schkeuditzer Kreuz erreicht. An der Kreuzung dieser beiden Autobahnen befindet sich auch der Flughafen Leipzig/Halle. Die Anbindung des Plangebietes an den Auenweg vollzieht sich über eine etwa mittig angeordnete und geradlinig in nördliche Richtung verlaufende Anliegerstraße. An ihrem nördlichen Ende befindet sich eine mit 14 Stellplätzen versehene Pkw-Abstellfläche.

Die Gestaltung der Einmündung in den Auenweg erfolgt nach den Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil: Knotenpunkte, Abschnitt 1: Plangleiche Knotenpunkte RAS-K-1. Weitere Einfahrten auf die Grundstücke direkt vom Auenweg oder Ausfahrten von den Grundstücken direkt auf diese Straße ist durch Festsetzung gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 4 und Nummer 11 BauGB nicht zulässig.

Ebenso ist die Einfahrt von der an der westlichen Geltungsbereichsgrenze vorhandenen Zufahrt zur Kleingartenanlage in das Plangebiet oder die Ausfahrt vom Plangebiet auf diese Zuwegung nicht erlaubt. Die Aufstandsflächen der Pkw-Stellplätze dürfen nicht versiegelt werden, soweit nicht nach anderen Rechtsvorschriften eine Versiegelung des Bodens erforderlich ist.

Zulässig sind Schotterrasen, Rasengitterplatten mit Bewuchs in den Gitterzwischenräumen oder Öko-Pflaster mit Rasenfugen. Der zur biologischen Behandlung des Regenwassers erforderliche Bewuchs bei den festgesetzten Ausführungsarten für die Stellplätze ist dauerhaft zu erhalten. Der Anschluß des Plangebietes an den öffentlichen Personennahverkehr wird über mehrere Straßenbahnlinien der Leipziger Verkehrsbetriebe (LVB) hergestellt.

In ca. 1,5 km Entfernung befindet sich nordöstlich vom Plangebiet auf Miltitzer Gebiet deren Endstelle. Von dort ist das Plangebiet über den Schwarzen Weg und die Geschwister-Scholl-Straße zu erreichen. Außerdem liegt die Gemeinde Miltitz an der Eisenbahnlinie Leipzig - Weißenfels - Erfurt und besitzt einen eigenen Bahnhof, der sich nördlich der vorgesehen Wohnanlage befindet.

Durch die alle zwei Stunden verkehrenden Regionalzüge ist ein Erreichen des S-Bahnnetzes von Leipzig einschließlich des Hauptbahnhofes dieser Stadt möglich.

2.4. Umweltverträglichkeit

2.4.1. Naturraumausstattung

Vegetation

Das Plangebiet ist eine von sandgeschlammten Wegen umgebene Trittrasenfläche, an deren östliche Seite sich eine Hecke und an der südlichen Grenze die den Auenweg begleitenden Linden befinden.

Geologie

Nach Angaben des Bereiches Geologie im Staatlichen Umweltfachamt Leipzig ist folgendes geologisches Normalprofil zu erwarten:

<u>Mächtigkeit</u>	<u>Geol. Bezeichnung</u>	<u>Geol. Alter</u>
2 bis 3 m	Geschiebelehm mit Sandschichten	Quartär, Saalekaltzeit
6 bis 7 m	Sand und Kies (Flußschotter)	Quartär, Saalekaltzeit
6 bis 7 m	Geschiebelehm mit Sandschichten	Quartär, Elsterkaltzeit
6 bis 7 m	Sand und Kies	Quartär, Ellekaltzeit

Die Sandschichten sind in den Geschiebelehm sehr unregelmäßig eingelagert und führen in Abhängigkeit von den Niederschlägen mehr oder weniger viel oberes Grundwasser.

2.4.2. Grünordnung

Der erweiterte Planungsraum ist durch Siedlungs- und Gewerbeflächen sowie landwirtschaftlichen Nutzflächen geprägt. Das Plangebiet wird nur von wenigen ökologisch relevanten Biotopen umgeben. So sind keine Schutzgebiete und geschützten Biotop nach dem Sächsischen Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (SächsNatSchG) vorhanden. Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes liegt außerhalb bestehender Trinkwasserschutzzonen. Die zu erwartende Überbauung und Versiegelung des unversiegelten Plangebietes stellt aber einen Eingriff in den Naturhaushalt dar, der zu mindern ist.

Deshalb wurden grünordnerische Maßnahmen im Sinne eines Grünordnungsplanes erarbeitet, die festgesetzter Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind. Ihr Schwerpunkt konzentriert sich auf die Minimierung der Versiegelung. Weiterhin werden durch Heckenanpflanzungen an der Ost-, Süd- und Westseite des Plangebietes die vorhandenen ausgeprägten Heckenstrukturen der Kleingartenanlage aufgenommen und fortgesetzt. Damit wird eine Einbindung der kleinen Wohnanlage in den gewachsenen ökologischen Bestand angestrebt. Insgesamt sind folgende grünordnerischen Maßnahmen im Vorhaben- und Erschließungsplan durch zeichnerische und textliche Festsetzungen gemäß § 9 Absatz 4 BauGB i.V.m. § 7 Absatz 2 SächsNatSchG integriert worden:

1. Die Grüngestaltung hat gemäß den grünordnerischen Festsetzungen in Verbindung mit den zugehörigen Artenlisten zu erfolgen.
2. Gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 25 BauGB sind entsprechend dem Planeintrag Strauchhecken aus einheimischen und standortgerechten Arten anzupflanzen und auf Dauer zu erhalten. Die Auswahl der Gehölze hat nach der Artenliste zu erfolgen.
3. Mindestens 60 % der nicht überbauten Grundstücksflächen sind zur Verbesserung der ökologischen Verhältnisse als Vegetationsflächen anzulegen und zu erhalten. Ein Drittel dieser Flächen ist mit aus der Artenliste ausgewählten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Es können auch Obstgehölze angepflanzt werden.

4. Die Pkw-Stellplätze dürfen nicht versiegelt werden, soweit nicht nach anderen Rechtsvorschriften eine Versiegelung des Bodens erforderlich ist. Zulässig sind Schotterrassen, Rasengitterplatten mit Bewuchs in den Gitterzwischenräumen oder Öko-Pflaster mit Rasenfugen. Der zur biologischen Behandlung des Regenwassers erforderliche Bewuchs bei den im Satz 2 festgesetzten Ausführungsarten für die Stellplätze und Zufahrten ist dauerhaft zu erhalten.

Artenliste (Gehölzartenverwendung - Auswahl aus der Artenliste des Staatlichen Umweltfachamtes Leipzig für standortgerechte heimische Gehölze im Regierungsbezirk Leipzig):

a) Im Bereich von Grün- und Freiflächen, Straßen, Stellplätzen und auf den Grundstücksflächen sind zu pflanzen:

Bäume:	Sträucher :	Weitere Arten:
Rotbuche (Fagus sylvatica)	Salweide (Salix caprea)	Hasel (Corylus avellana)
Sandbirke (Betula pendula)	Schlehe (Prunus spinosa)	Himbeere (Rubus idaeus)
Vogelbeere (Sorbus aucuparia)	Roter Holunder (Sambucus racemosa)	Wildapfel (Malus silvestris)
Feldahorn (Acer campestre)	Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)	Wildbirne (Pyrus communis)
Hainbuche (Carpinus betulus)	Eingr. Weißdorn (Crataegus monogyna)	veredelte Obstbäume:
Feldulme (Ulmus minor)	Einh. Brombeere (Rubus fruticosus agg.)	Apfel
Zitterpappel (Populus tremula)	Zweiggr. Weißdorn (Crataegus oxyacantha)	Birne
Stieleiche (Quercus robur)	Steinbeere (Rubus saxatilis)	Pflaume
Winterlinde (Tilia cordata)	Einh. Wildrosen (Rosa spp.)	Süßkirsche
		Sauerkirsche

b) Als Hecken sind zu pflanzen:

Weißdorn (Crataegus monogyna)
(Crataegus oxyacantha)
Hainbuche (Carpinus betulus)

c) Zur Begrünung von Außenwänden, Mauern und Zäunen sind zu pflanzen:

Wilder Wein (Parthenocissus quinquefolia)
Gemeine Waldrebe (Clematis sinensis)
Waldrebe (Clematis vitalba)
Efeu (Hedera helix)
Klimmerarten

Pflanzqualität für die Gehölze: Bäume : Hochstamm, zweimal verpflanzt, 8 bis 10 cm Stammumfang.
Sträucher: zweimal verpflanzt, 40 bis 60 cm hoch.

Zur Bilanzierung der Eingriffsfolgen wurden die Richtlinien zur Bemessung der Abgabe bei Eingriffen in Natur und Landschaft des Landes Hessen herangezogen. Die nachfolgende Flächenbilanz auf Seite 9 zeigt in einer detaillierten Übersicht den Bestand nach der Planungsmaßnahme und den Ausgleich, der durch das Planvorhaben erfolgt. Sowohl die Nutzungs- bzw. Biotoptypen des Bestandes als auch die des angestrebten Ausgleiches werden mit Punkten entsprechend der verwendeten Richtlinie bewertet.

Aus der eventuellen negativen Biotopwertdifferenz wird in Hessen die mögliche finanzielle Abgabe bei Eingriffen in Natur und Landschaft bemessen. Dabei werden gemäß der Hessischen Richtlinie 0,62 DM je Wertpunkt zum Ansatz gebracht. Aus der nach dieser Richtlinie aufgestellten Bilanz ist erkennbar, daß der Eingriff in die Natur und Landschaft mit den geplanten grünordnerischen Maßnahmen nicht ganz innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden kann. Hierfür ist dessen Geltungsbereichsfläche zu klein. Da jedoch das Vorhaben unter die Bestimmungen des § 65 Absatz 4 und 5 SächsNatSchG fällt und somit von der Eingriffsregelung nach den §§ 8 bis 11 des gleichen Gesetzes befreit ist, werden keine weiteren Ausgleichsmaßnahmen notwendig.

Flächenbilanz zur Bemessung der Abgabe bei Eingriffen in Natur und Landschaft (nach Hessischem Naturschutzgesetz)
Bezeichnung der Maßnahme: Vorhaben- und Erschließungsplan Wohnanlage Auenweg in 04205 Miltitz Landkreis Leipziger Land,
Freistaat Sachsen

Nutzungs-/Biototyp nach Biotopwertliste	Wertpunkte je m ²	Flächenanteil (m ²) je Biotop-/Nutzungstyp		Biotopwert		
		vor Maßnahme	nach Maßnahme	vorher Sp.2 x Sp.3	nachher Sp.2 x Sp.4	
<u>Bestand:</u> 10.530 Sandweg 11.224 Trittrassen	6 10	120 1.320		720 13.200		
<u>Ausgleich:</u> 02.400 Hecken/Gebüsch- pflanzung, ein- heimisch, standortgerecht	27		110		2.970	
10.510 sehr stark ver- siegelte Fläche (Anliegerstr.)	3		425		1.275	
10.540 Befestigte und begrünte Flä- chen mit Rasen- gittersteinen (Stellplätze)	7		175		1.225	
10.710 Dachflächen, nicht begrünt	3		385		1.155	
11.221 arten- und strukturarme Hausgärten	14		345		4.830	
Summe/Übertrag		1.440	1.440	13.920	82,3 % 11.455	Bei 0,62 DM/ Wertpunkt ergibt sich eine Abgabe von rd. 1.528,30 DM
Biotopwertdifferenz: Summen der Sp.5 minus Sp.6 für Gesamtmaßnahme				Biotopwertdifferenz: - 2.465		

2.4.3. Immissionsschutz

Eine vorgenommene Untersuchung der Schallimmissionen¹⁾ ergab, daß durch den ohnehin vorgeschriebenen Einsatz von Wärmeschutzfenstern der Schallschutz beherrscht werden kann. Diese Fenster müssen ein bewertetes Schalldämmmaß zwischen 30 und 34 dB aufweisen.

Damit entsprechen sie Fenstern der Lärmschutzklasse 2, die für die ermittelten Schallpegel während der Nachtstunden erforderlich werden. Entsprechend einem Hinweis der unteren Immissionsschutzbehörde in der Stellungnahme des Landratsamtes Leipziger Land vom 28.04.1997 ist das oben erwähnte Schallschutzgutachten dahingehend ergänzt worden, indem der westlich vom Plangebiet befindliche Parkplatz der Kleingartenanlage "Miltitz am See" mit einbezogen wurde²⁾. Als Resultat ist festzustellen, daß die erforderlichen Wärmeschutzfenster auch diesen zusätzlichen Lärmimmissionen genügen. Begünstigt wird diese Situation dadurch, daß nach Aussagen des Vorstandes des Gartenvereins in den Nachtstunden keine Fahrzeugbewegungen stattfinden.

1) Schall-Immissionsprognose für das Wohnbaugebiet "Auenweg Nord" in Miltitz vom 18.06.1996, TÜV Umwelttechnik, Lärm- und Erschütterungsschutz, Drescherhäuser 5, 01159 Dresden, Telefon: 0351 4202-105, Telefax: 0351 4202-124.

2) Schall-Immissionsprognose für das Wohnbaugebiet "Auenweg Nord" in Miltitz vom 28.04.1997 (Ergänzung), TÜV Umwelttechnik, Lärm- und Erschütterungsschutz, Drescherhäuser 5, 01159 Dresden, Telefon: 0351 4202-105, Telefax: 0351 4202-124.

Aber auch wenn der mit 52,7 dB(A) größte ermittelte Beurteilungspegel an der Westfassade des Reihenhauskomplexes als Nachtwert angenommen wird, reduzieren die erforderlichen Wärmeschutzfenster den Schallpegel unter den nach VDI 2719 empfohlenen Anhaltswert für den nächtlichen mittleren Innenschallpegel L_{Im} in Schlafräumen = 25 bis 30 dB(A). Damit wird dieser sensibelste Aufenthaltsraum in der Wohnung hinreichend vor den Lärmimmissionen geschützt. Um den aktiven Schallschutz weiter zu verbessern, sind im Vorhaben- und Erschließungsplan entsprechende textliche Hinweise aufgeführt. So wird empfohlen, die Wohnungsgrundrisse so zu gestalten, daß an den lärmbelasteten Fassaden nach Möglichkeit keine schutzbedürftigen Räume angeordnet werden. Sollte das nicht möglich sein, ist eine zweite Lüftungsmöglichkeit an einer weniger lärmbelasteten Fassade in Erwägung zu ziehen. Außerdem ist im Vorhaben- und Erschließungsplan der Hinweis vermerkt, daß zur Verminderung von Lärmimmissionen während der Bauarbeiten Baumaschinen einzusetzen sind, die der 15. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Baumaschinenlärm-VO - 15. BImSchV) entsprechen. Die Arbeitszeiten sind so festzulegen, daß der Ruheanspruch der Anwohner gewährleistet ist.

Nachtarbeit sollte deshalb in der Zeit von 20.00 Uhr bis 07.00 Uhr ausgeschlossen werden. Weiterhin ist zur Verminderung der Luftschadstoffbelastung gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 23 BauGB festgesetzt, daß im Geltungsbereich des Bebauungsplanes die Verwendung von Steinkohlen, Braunkohlen oder Koks bzw. Briketts für Feuerungsanlagen nicht zulässig ist. Überdies wird empfohlen

- bei den geplanten Gebäuden eine verbesserte Wärmedämmung und effiziente Heizsysteme nach dem neuesten Stand der Technik einzusetzen.
- bei nicht genehmigungsbedürftigen Feuerungsanlagen auf Heizöl EL (schwefelarm, 0,2 % Schwefel) oder Gas zu orientieren.

2.4.4. Bodenschutz

Im Stoffhaushalt der Ökosphäre bilden die Böden ein natürliches Reinigungssystem, das emittierte Schadstoffe aufnehmen, zu binden und - je nach Art der Schadstoffe und Bodeneigenschaften - in mehr oder weniger hohem Maße aus den Stoffhaushalt zu entfernen vermag.

Geländeregulierungen sind nicht erforderlich. Die Grundstücksflächen dürfen maximal mit 40 % versiegelt werden. Zur weiteren Verminderung der Versiegelung dürfen die Aufstandsflächen der Pkw-Stellplätze nicht versiegelt werden, soweit nicht nach anderen Rechtsvorschriften eine Versiegelung des Bodens erforderlich ist.

Zulässig sind Schotterrasen, Rasengitterplatten mit Bewuchs in den Gitterzwischenräumen oder Öko-Pflaster mit Rasenfugen. Im Altlastenkataster des Landratsamtes Leipziger Land, Sachgebiet Altlasten, wird das Plangebiet nicht als Verdachtsfläche geführt.

Somit ist nach dem derzeitigen Kenntnisstand davon auszugehen, daß keine Bodenbelastungen im Sinne des § 8 Absatz 2 des Ersten Gesetzes zur Abfallwirtschaft und zum Bodenschutz im

Freistaat Sachsen vom 12.08.1991 (nachfolgend EGAB genannt) vorhanden sind. Eine Besorgnis gemäß § 8 Absatz 3 EGAB besteht nicht. Zum Schutz des Bodens wird auf folgende Vorschriften und Erfordernisse hingewiesen (siehe hierzu auch die §§ 8, 9 und 10 EGAB):

Mit der Einreichung der Baugenehmigungsunterlagen ist die Massenbilanz über den anfallenden Erdaushub vorzulegen und durch Aussagen über die Verwendung des gewonnenen Mutter- und Mineralbodens zu ergänzen. Humushaltiger Oberboden und kulturfähiger Unterboden sind beim Aushub zu trennen, ebenso zu lagern und separat wieder einzubauen. Aushub und Einbau des Bodens dürfen wegen der Gefahr der nachhaltigen Strukturzerstörung nicht im nassen Zustand erfolgen. Der Aushub ist auf sichtbare Belastungen (Öl, Bitumenreste, Müll, Abbruchmaterial u.a.) und auf Fremdgeruch zu prüfen. Eventuelle Bodenbelastungen im Plangebiet sind dem Landratsamt Leipziger Land, Referat Altlasten, auf der Grundlage des § 10 Absatz 3 EGAB unverzüglich zu melden, damit die erforderlichen Maßnahmen gemäß § 9 EGAB eingeleitet werden können. Unbelastetes und belastetes Material muß getrennt und letzteres entsprechend der Verordnung der Sächsischen Staatsregierung über den Landesentwicklungsplan (nachfolgend LEP genannt) vom 16.08.1994, Punkt III 1 sowie Punkt III 18.1.4.5 einer Sanierung zugeführt werden. Nur in begründeten Ausnahmefällen ist eine ordnungsgemäße Entsorgung vorzusehen.

Die Lagerung des humushaltigen Oberbodens (Mutterboden) darf wegen der Versauerungs- und Nährstoff- bzw. Tonverlagerungsgefahr nur bis zu einer Höhe von maximal 2 m erfolgen. Baubetriebliche Bodenbelastungen (z.B. Verdichtungen, Erosion, Durchmischung mit Fremdstoffen) müssen auf das den Umständen entsprechende notwendige Maß beschränkt bleiben und sind nach Bauabschluß zu beseitigen.

Die Bauarbeiten sind so zu organisieren, daß für Baustellen-einrichtungen bereits versiegelte Flächen genutzt werden.

2.6. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom, Wasser, Gas und Fernmeldeeinrichtungen bzw. die Entsorgung des Abwasser wird durch die zuständigen Ver- und Entsorgungsbetriebe sichergestellt, bzw. durch den Vorhabenträger vorgenommen. Für die Erschließungskonzeption können folgende Aussagen gemacht werden:

Trinkwasser

Zwischen den Kommunalen Wasserwerken Leipzig GmbH (KWWL) und dem Vorhabenträger wurde am 15.04.1997/22.04.1997 der Anschlußvertrag für den Anschluß des Plangebietes an die öffentliche Trinkwasserleitung DN 100 im Auenweg abgeschlossen. Damit ist die Trinkwasserversorgung gesichert.

Abwasser

Der Schmutzwasseranfall beträgt 1,5 l/s und der des Regenwassers 5,2 l/s. Der Vorhabenträger erhielt am 14.04.1997 die mit den erforderlichen Vorgangsnummern (9701224 bis 9701226 und 9701231 bis 9701234) versehenen Anschlußanträge von den KWWL zurück.

Die Abwassermengen werden dem öffentlichen Mischwasserkanal

DN 300 im Auenweg zugeführt. Damit ist die Abwasserentsorgung ebenfalls gesichert.

Elektroversorgung

Gemäß Stellungnahme vom 12.01.1996 der Westsächsischen Energie AG (WESAG) als örtlicher Energieversorger erfolgt der Aufbau des inneren Versorgungsnetzes auf der Grundlage der Bedarfsanmeldung des Vorhabenträgers. Dazu ist von ihm ein offizieller Antrag auf Versorgung bei der WESAG zustellen, der bewirkt, daß es zu einem Angebot der vom Antragsteller zu übernehmenden Kosten kommt.

Gasversorgung

Gemäß Stellungnahme vom 18.01.1996 der Erdgas Westsachsen GmbH ist grundsätzlich die Erdgasversorgung möglich. Sobald die Verbraucherkennzahlen bekannt sind, werden sie im Rahmen der Erschließungsplanung nach Rechtskraft des Bebauungsplanes dem zuständigen diesem örtlichen Versorgungsunternehmen zur Einleitung der erforderlichen Maßnahmen vorgelegt.

Fernmeldetechnische Versorgung

Im Plangebiet befinden sich Fernmeldeanlagen der Deutschen Telekom AG. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, daß Beschädigungen an den Fernmeldeanlagen vermieden werden. Es ist deshalb erforderlich, daß sich die Bauausführenden vorher vom zuständigen Bezirksbüro Zugangsnetze 73, Thomas-Müntzer-Straße 1 in 04420 Leipzig-Lausen, Telefon: 0341 4265010, in die genaue Lage dieser Anlagen einweisen lassen. 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 der anderen Erschließungsträger ist es notwendig, daß Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Plangebiet der Niederlassung Leipzig der Deutschen Telekom AG, 04095 Leipzig, so früh wie möglich, mindestens sechs Monate vor Baubeginn schriftlich angezeigt werden.

Müllberäumung

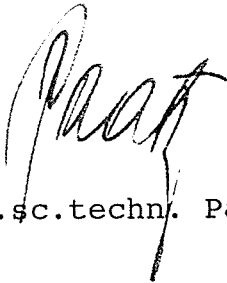
Die Beseitigung des Haus- und Sperrmülls von den im Plangebiet liegenden Grundstücken betreibt eine von der Gemeinde Miltitz beauftragte Firma entsprechend der seit dem 01.01.1995 rechtskräftigen Satzung des Kreises Leipziger Land.

3. Rechtliche Grundlagen für den Vorhaben- und Erschließungsplan

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert am 30.07.1996 (BGBl. I S. 1189).
2. Das Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 06. Mai 1993 (BGBl. S. 622).
3. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Bekanntmachung der seit 27.01.1990 geltenden Neufassung (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
4. Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), verkündet am 22.01.1991.

5. Sächsische Bauordnung (SächsBO) vom 04.07.1994 (SächsGVBl. S. 1261) in der seit 26.07.1994 geltenden Fassung (SächsGVBl. S. 1401).
6. Sächsisches Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG) vom 03.03.1993 (SächsGVBl. S. 229), verkündet am 16.03.1993, geändert am 04.07.1994 (SächsGVBl. S. 1261).
7. Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG) vom 16.12.1992 (SächsGVBl. S. 571) in der seit 26.07.1994 geltenden Fassung der Bekanntmachung vom 11.10.1994 (SächsGVBl. S. 1601), berichtigt am 20.02.1995 (SächsGVBl. S. 106).
8. Erstes Gesetz zur Abfallwirtschaft und zum Bodenschutz im Freistaat Sachsen (EGAB) vom 12.08.1991 (SächsGVBl. S. 306), verkündet am 20.08.1991, geändert am 04.07.1994 (SächsGVBl. S. 1261).

Leipzig, den 10. Januar 1997/30. April 1997



Dr. sc. techn. Paatz

Vorhaben- und Erschließungsplan "Auenweg Nord"

- Schriftliche Festsetzungen -

A. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)	In der Fassung vom 8.12.1986 zuletzt geändert am 8.04.1994
Baunutzungsverordnung (BauNVO)	in der Fassung vom 23.01.1990 zuletzt geändert am 22.04.1993
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)	In der Fassung vom 18.12.1990
Sächsische Bauordnung (SächsBO)	in der Fassung vom 26.07.1994

B. Planungsrechtliche Festsetzungen (§9 BauGB)

- 1 Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §1-§15 BauNVO)
 - 1.1 Das Baugebiet ist als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt (§4 BauNVO).
 - 1.1.1 Die Ausnahmen nach §4 Abs.3 Nr.4 und Nr.5 BauNVO sind nicht Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplans (§1 Abs.6 BauNVO).
 - 1.1.2 Räume für freie Berufe sind zulässig (§13 BauNVO).
 - 1.1.3 Nebenanlagen sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern sie gemäß §63 SächsBO keiner Baugenehmigung bedürfen. Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung sind unzulässig (§14 BauNVO).

2 Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §16-§21a BauNVO)

- 2.1 Grundfläche (§16 Abs.2 Nr.1, §17 und §19 BauNVO)
 - 2.1.1 Die Grundflächenzahl beträgt 0,4 (§17 Abs.1 und §19 BauNVO)
 - 2.1.2 Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen (§19 Abs.4 Satz 1 BauNVO).
 - 2.1.3 Die zulässige Grundfläche darf durch die in 2.1.2 bezeichneten Anlagen bis zu 50 % überschritten werden (§19 Abs.4 Satz 2 BauNVO).

- 2.1.3.1 Eine weitere Überschreitung der zulässigen Grundfläche darf stattfinden durch befestigte Flächen (wie z.B. offene Stellplätze oder Feuerwehrezufahrten), die nur geringfügige Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens haben (Herstellung aus Rasenlochsteinen, Feinsplitt o.ä.).
(§19 Abs.4 Satz 3 und Satz 4 Nr.1 BauNVO)

2.1.4 Private Grünflächen:

Entlang der Zufahrt zur Kleingartenanlage ist ein Geländestreifen von 2,00 m von jeglicher Bebauung freizuhalten und gärtnerisch zu gestalten. Einfahrten und Stellplätze sind in diesem Streifen unzulässig.

2.2 Geschossfläche (§16 Abs.2 Nr.2, §17 und §20 BauNVO)

- 2.2.1 Die Geschossflächenzahl bei zwingender II-geschossiger Bauweise beträgt 0,8 (§17 Abs.2 BauNVO).
- 2.2.2 Bei der Ermittlung der Geschossfläche werden die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen nicht mitgerechnet (§20 Abs.3 BauNVO).
- 2.2.3 Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben die Flächen von Stellplätzen und Garagen, deren Grundflächen die zulässige Grundfläche unter den Voraussetzungen des §21a Abs.3 BauNVO überschreiten, unberücksichtigt. (§21a Abs.4 Nr.2 BauNVO).

2.3 Zahl der Vollgeschosse (§16 Abs.2 Nr.3 und §20 BauNVO, §2 Abs.4 SächsBO)

- 2.3.1 Die Zahl der Vollgeschosse richtet sich nach dem Planeinschrieb im zeichnerischen Teil (Baugrenzenplan) des Vorhaben- und Erschließungsplans.

2.4 Höhenlage (§18 BauNVO)

- 2.4.1 Der straßenseitige sichtbare Sockel beträgt höchstens 0.80 m über geplantem Gelände.
- 2.4.2 Die Trauf- und Firsthöhe ist dem jeweiligen Planeinschrieb zu entnehmen. Höhenbezugspunkt ist die Bordstein-Oberkante der angrenzenden Straße.
- 2.4.2.1 Die Traufhöhe ist definiert als Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

**3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
(§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §22 und §23 BauNVO)**

3.1 Bauweise (§22 BauNVO)

3.1.1 Es gilt die offene Bauweise (§22 Abs.2 BauNVO).

3.2 Überbaubare Grundstücksfläche (§23 BauNVO)

3.2.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen festgelegt (§23 Abs.3 BauNVO).

3.2.2 Auf den besonders dafür gekennzeichneten Flächen (Planeinschrieb "Ga") sind Garagen oder überdachte Stellplätze zu erstellen (§9 Abs.1 Nr.4 u. Nr.22 BauGB).

3.2.3 Zulässig sind auf den Flächen nach 3.2.2 außerdem Einfahrten, Durchfahrten und Durchgänge sowie deren Überdachungen.

3.2.4 Garagen und überdachte Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder der besonders dafür gekennzeichneten Flächen unzulässig (§23 Abs.5 BauNVO).

4. Begrünung (§9 Abs.25 BauGB)

4.1 Die im zeichnerischen Teil dargestellten Bäume sind als Bestand zu erhalten.

4.1.2 Im privaten Bereich sind bei Neuanpflanzungen standortgerechte, heimische Laubbäume zu verwenden.

**C. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen, Örtliche Bauvorschriften
(§63 SächsBO)**

5 Gestaltung der baulichen Anlagen (§63 Abs.1 SächsBO)

5.1 Dächer

5.1.1 Die Hauptfirstrichtungen ergeben sich aus dem Planeintrag.

5.1.2 Dächer können je nach Planeinschrieb als Sattel- oder Walmdächer ausgeführt werden, Mischformen sind zulässig.

5.1.3 Für Sattel- und Walmdächer beträgt die Dachneigung 35 - 45 Grad.

5.1.4 Dachaufbauten und Dacheinschnitte (wie z.B. Dachterrassen) bis insgesamt max. 2/3 der dazugehörigen Trauflänge sind zulässig.

5.1.5 Dachflächenfenster sind zulässig.

5.2 Garagen und überdachte Stellplätze

- 5.2.1 Garagendächer können als Sattel-, Walm-, oder Zeltdächer ausgeführt werden, Mischformen sind zulässig.
- 5.2.2 Flachdächer sind unzulässig.
- 5.2.3 Gemeinschaftsgaragen sowie ihre Zufahrten können als Ganzes überdacht werden.

5.3 Antennen

- 5.3.1 Auf oder an Gebäuden ist nur eine Außenantenne je Gebäude zulässig.
- 5.3.2 Der Anschluß an das Breitbandnetz der Telekom (Kabelanschluß) ist zulässig.

5.4 Elektrische Anlagen

Sämtliche der Versorgung des Baugebietes dienenden Elektro- und Fernmeldeleitungen sind unterirdisch zu verlegen.