

GEMEINDE SEEHAUSEN

2.VEREINFACHTE ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 4-5

Wohnungsbaugebiet nördlich der Podelwitzer Straße im Ortsteil  
Seehausen der Gemeinde Seehausen

Seehausen, d.24.10.1995

**E-13.2** ~~2.2~~

## INHALTSVERZEICHNIS

1. Der Bebauungsplan Nr. 4-5 in seiner ursprünglichen Gestalt

1.1. Begründung

1.2. Satzung

1.3. Planzeichnung

2. Die 1. Vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4-5

2.1. Begründung

2.2. Textliche Festsetzungen

2.3. Planzeichnung

2.4. Stellungnahme des Landratsamtes Leipziger Land zur 1. Vereinfachten Änderung

3. Die 2. Vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4-5

3.1. Vorbemerkung

3.2. Ausschnitt aus der Flurkarte Blatt 8 der Gemarkung See-  
hausen

3.3. Begründung

3.4. Textliche Festsetzungen

3.5. Planzeichnung

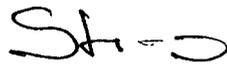
GEMEINDE SEEHAUSEN

WOHNUNGSBAUGEBIET NÖRDLICH DER PODELWITZER STRAÙE IM ORTSTEIL  
SEEHAUSEN DER GEMEINDE SEEHAUSEN-BEBAUUNGSPLAN NUMMER 4-5

AUFGESTELLT AM: 20.10.1992

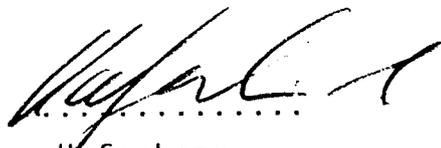
GEÄNDERT AM : 23.02.1993

ENTWURFSVERFASSER: DIPLOM-INGENIEUR MICHAEL STRAUS ARCHITEKT



.....  
Straus

DER BÜRGERMEISTER DER GEMEINDE SEEHAUSEN:



.....  
Haferkorn

SEEHAUSEN, DEN 15.7.1993



**BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 4/5**

**Nürnberg, den 20. März 1993**

**Architekturbüro  
Michael Straus  
Waltherstraße 1  
8500 Nürnberg 80  
Tel.: 0911-26 70 06**



Begründung zum Bebauungsplan Nr. 4/5 für das Gebiet der Flurstücke 115/1 (teilweise) 120 (teilweise), 106 (teilweise) und 112 (teilweise) nördlich der Podelwitzer Straße bis 20.00 m hinter die Rietzschke im Süden und Westen, und die Flurstücke westlich der Göbschelwitzer Straße bis ca. 50.00 m vor der Feldscheune im Osten und Norden, sowie des Flurstücks 112 (teilweise) begrenzt im Süden von der Südgrenze des Flurstücks Nr. 115/1, im Norden vom Gebiet des Vorhabens- und Erschließungsplanes "Wohnbebauung an der Alten Mühle", im Osten durch die Göbschelwitzer Straße und im Westen ca. 135 m hinter dem jetzigen Verlauf der Rietschke.

#### **PLANERISCHE VORGABEN**

Mit Beschluß vom 20. 10. 1992 hat der Gemeinderat der Gemeinde Seehausen beschlossen, das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes für den genannten Bereich durchzuführen. Gem. § 8 Abs. 3 S. 2 BauGB kann der vorliegende Bebauungsplan vor dem Flächennutzungsplan genehmigt und bekanntgemacht werden, wenn nach dem Stand der Planungsarbeit anzunehmen ist, daß der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt sein wird.

Das in Aufstellung befindliche Flächennutzungskonzept der Firma Weidleplan sieht für das Planungsgebiet die Darstellung Wohnbaufläche vor.

#### **ALLGEMEINES**

Der bestehende Grundriß des Dorfgebietes ist ein typisches Beispiel für ein Straßendorf in seiner ursprünglichen Form.

## **MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**

### **Geschoßflächenzahl**

Auf den Flächen mit Einzelhausbebauung gilt die Geschoßflächenzahl für jedes Einzelgrundstück.

Auf den Flächen mit Hausgruppen bezieht sich die Geschoßflächenzahl auf die Fläche des Gebietes. Überschreitungen der GFZ auf den Einzelgrundstücken sind hier zulässig.

### **Abstandsflächen**

Die Abstandsflächen sind nach den Festsetzungen der betreffenden Landesbauordnung zu regeln.

### **Nebenanlagen**

Innerhalb des Planungsraumes sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14, Abs. 1 u. 2 der Baunutzungsverordnung zulässig.

### **Dachgeschosse**

Dachausbauten sind grundsätzlich zulässig.  
Die Dachgeschosse sind Vollgeschosse.

## **GESTALTUNGSMERKMALE**

### **Höhenlage**

Das Höhenniveau des Erdgeschoßfußbodens darf 0.30 m über Oberkante des Gehwegniveaus nicht überschreiten.

Die Bebauung soll maximal 3-geschossig plus Dach sein, muß jedoch zum westlichen und nordwestlichen Bauungsrand und im Bereich der Hochspannungsfreileitung abflachen. Die bedingt, durch die Lage der Freileitung entstehende, nicht bebaubare Freifläche dient als Zone der Erholung, wobei der Verlauf der renaturierten Rietzschke nach Süden, durch die Schaffung einer Wasserfläche, verlegt wird.

Die Rietzschke soll beidseitig mit einer 20 - 30.00 m breiten Schutzzone versehen werden. Für die weitere Ausgestaltung der Grünzone, wird ein Grünordnungsplan erstellt.

Das neue Wohngebiet setzt sich, bedingt durch die trennende Hochspannungsfreileitungstraße aus zwei Baugebieten zusammen.

Der süd-östliche Teil wird über die Göbschelwitzer Straße, der süd-westliche und nördliche Teil über die Podelwitzer Straße erschlossen.

Eine Umgehungsstraße am nördlichen Rand ist zu untersuchen.

#### **ÖRTLICHE SITUATION:**

Das Planungsgebiet BBPl. 4 - 5 ist unbebaut und zur Zeit landwirtschaftlich genutzt. Das Grundstück weist keine nennenswerten Höhenunterschiede zu den Nachbarflächen auf.

Als ökologisch wertvoller Bereich ist der Verlauf der Rietzschke zu sehen, welcher, parallel zur Erschließung des Baulandes, renaturiert werden muß.

### **BAULICHE GEGEBENHEITEN:**

Die im Dorfgebiet vorhandenen Baulichkeiten setzen sich aus einfachen und klar gegliederten, durch ehemalige landwirtschaftliche Nutzung geprägten Bauteilen zusammen. Sie bestehen in der Regel aus ein bis zwei Vollgeschossen mit Satteldach.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes nehmen dörfliche Gegebenheiten in Grundform und Höhenentwicklung auf, wobei an der Straße nach Göbschelwitz teilweise dreigeschossige sowie am nördlichen Anschluß an die Bebauung "An der Alten Mühle" zwei- und eingeschossige Bebauung vorgesehen sind.

### **ERSCHLIESSUNG:**

Das Gebiet des Bebauungsplanes ist, trotz eines vorhandenen Wasserwerkes in Seehausen, nicht erschlossen.

Ein Anschluß an die Fernwasserversorgung ist nach Errichtung der Verteilerstation auf dem Gelände der Neuen Messe Leipzig für 1994 vorgesehen.

Die Abwasserentsorgung stellt ein weiteres Problem dar, da z.Zt. die Abwässer Seehausens nur ungenügend in 3-Kammer-Klärgruben im Mischsystem geklärt werden und dann in die Rietzsche fließen. Geplant ist die Nutzung einer alten Druckabwasserleitung einer früheren Verrieselungsanlage als Abwasserkanal mit Anschluß an eine Großkläranlage der Stadt Leipzig. Diese Maßnahme ist von der WAB Leipzig GmbH fest eingeplant.

Bis zur Realisierung dieser Maßnahme muß über eine Containerkläranlage, z.B. "Biowag", die Abwasserentsorgung sichergestellt werden.

Die Versickerung von unbelasteten Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück teilweise zu gewährleisten.

Belastetes Niederschlagswasser ist einer Klärung zuzuführen und kann dann teils in den renaturierten Mühlgraben aber auch in die Straßengräben der Göbschelwitzer und Podewitzer Straße geleitet werden.

Es ist also im Trennsystem geplant und muß auch so realisiert werden.

Alle abwassertechnischen Einrichtungen sollen so angelegt und bemessen werden, daß eine Nutzung über das Baugebiet Bebauungsplan Nr. 4 - 5 hinaus, für weitere Neubaugebiete möglich ist. Die Berücksichtigung weiterer abwassertechnischer Planungen im Territorium muß gesichert sein.

## **ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**

Die Flächenverteilung und bauliche Nutzung des Planungsgebietes setzt sich wie folgt zusammen

### **FLÄCHE DES PLANUNGSGEBIETS**

107.890 m<sup>2</sup>

### **VERKEHRSLÄCHEN ZUR ÖFFENTL. WIDMUNG**

8.500 m<sup>2</sup>

### **ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN**

55.074 m<sup>2</sup>

### **BAULAND**

44.316 m<sup>2</sup>

### **DURCHSCHNITTLICHES MASS DER BAULICHEN NUTZUNG DES NETTO-BAULANDES IM PLANUNGSGEBIET**

GFZ 0.8 - 1.2

GRZ 0.4

### **ZAHL DER GEPLANTEN WOHNEINHEITEN**

ca. 169 in Einzel- und Reihenhäusern  
und Mehrfamilienhäusern

## DURCHSCHNITTLICHE GRUNDSTÜCKSGRÖSSE

je

Einzelhaus: 570.0 m<sup>2</sup>

Reihenhaus: 227.5 m<sup>2</sup>

## FÜR DAS PLANUNGSGEBIET ZU ERWARTENDE EINWOHNERZAHL

410

## FÜR DEN RUHENDEN VERKEHR STEHEN ZUR VERFÜGUNG

Einzelgaragen: 16

Carports: 97

Stellplätze: 73

## KOSTEN

Die Kosten für den Straßengrunderwerb, die Herstellung der Straßen, die Beleuchtung der Straßen und Fußwege, sowie die Kosten für die Herstellung der Versorgungsleitungen für die einzelnen Baugrundstücke werden von einem privaten Maßnahmenträger finanziert.

Der Maßnahmenträger wird die erstellten Straßen und Fußwege unentgeltlich in den Besitz der Gemeinde überführen, so daß sich eine Abrechnung der Erschließungskosten erübrigt.

**GEMEINDE SEEHAUSEN  
KREIS LEIPZIG**

**BEBAUUNGSPLAN NR. 4 - 5**

**FLUR NR. 120 - 115/1 (TEILFLÄCHEN)  
112 - 106 (TEILFLÄCHEN)**

**SATZUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN 4 - 5  
VERFAHRENSVERMERKE**

Nürnberg, 20.03.1993

ARCHITEKTURBÜRO  
MICHAEL STRAUS  
WALTHERSTR. 1  
8500 NÜRNBERG  
TEL.: 0911 - 26 70 06



Satzung für den Bebauungsplan Nr. 4-5 für das Gebiet der Flurstücke Nr. 106;112;115/1 und 120(Teilflächen) der Gemarkung Seehausen, Landkreis Leipzig

Gemäß § 10 Bundesbaugesetzbuch in der Fassung vom 8.12.1986 (BGBI. I, S. 2253), zuletzt geändert durch Anlage I, Kapitel XIV, Abschnitt II., Nr. 1 des Einigungsvertrages vom 31.8.1990 in Verbindung mit Art. I des Gesetzes vom 23.9.1990 (BGBI. 1990 II. S. 885, 1122), wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 4-5 für das Gebiet der Flurstücke 106;112;115/1 und 120(Teilflächen) der Gemarkung Seehausen, bestehend aus der Planzeichnung Teil A und dem Text Teil B erlassen:

#### TEIL A

Planzeichnung im Maßstab 1: 1000 vom 24.5.1993 mit Zeichenerklärung, Kennzeichnungen, Hinweisen und nachrichtlichen Übernahmen gemäß Bebauungsverordnung in der Fassung vom 23.1.1990 (BGBI. I, S. 132) und Planzeichenverordnung in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBI. 1991 I S.58)

#### TEIL B

##### ALLGEMEINES

Alle bisherigen Planungen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches werden durch diesen Bebauungsplan ersetzt.

Der in getrennte Bauabschnitte gegliederte Geltungsbereich ist in der Reihenfolge der Numerierung zu verwirklichen.

Da innerorts eine Ausweisung von Wohnflächen an bauliche Grenzen stoßen würde und vorhandene Flächen für Gemeinde-Bedarfsnutzung freigehalten werden sollten, wird von seiten der Gemeinde eine geordnete städtebauliche Entwicklung nach Norden, bzw. Nord-Osten, der einzigen wirklichen Erweiterungsmöglichkeit, gestattet.

Im Flächennutzungsplan ist dieser Bereich als Wohnbaufläche darzustellen.

Im Bebauungsplan ist der genannte Bereich als "Allgemeines Wohngebiet" gem. § 4 BauNVO. darzustellen.

#### **PLANUNGSZIEL:**

Aufgrund steigender Anfragen bezüglich der Schaffung neuer Wohnbauflächen, sieht sich die Gemeinde Seehausen veranlaßt, neue Baugebiete auszuweisen. Bedingt durch seine günstige Lage zum Stadtzentrum, der neu entstehenden Messe Leipzig und den entstehenden Baulichkeiten der Firma Quelle erfolgt eine günstige Entwicklung der Gemeinde Seehausen, welche einen Mehrbedarf nach sich zieht.

Geeignete Flächen für eine Ausweitung des Gemeinderiums befinden sich auf einem Areal, das nach Westen hin von der Straße nach Podelwitz, im Osten von der Straße nach Göbschelwitz eingerahmt wird.

Das Neubaugebiet "Wohnpark an der Rietzschke" dient der Schaffung von circa 169 Wohneinheiten in freistehenden Einzelhäusern, Einfamilienreihenhäusern und Mehrfamilienhäusern.

### **Dächer**

Für das Planungsgebiet sind nur symmetrische Satteldächer mit einer Neigung von 35 - 45° zulässig.

Dies gilt auch für Garagen auf den Grundstücken.

Bei Geschosßwohnungsbau besteht auch die Möglichkeit Mansardendächer zu benutzen.

Beide Hälften eines Daches und die Dächer der beiden Hälften eines Doppelhauses müssen mit gleicher Neigung ausgeführt werden.

Dachüberstände dürfen 30 cm nicht überschreiten.

Als Dacheindeckung werden jede Form von Schuppendeckung aus Ziegel oder Betonstein (rot) festgesetzt, bei zusammengesetzten Baukörpern sind einheitliche Dachdeckung bindend.

Gauben, Zwerchgiebel und liegende Dachfenster auf den Dachflächen sind zulässig, wobei die Breite der Gauben auf 1,50 m, die der Zwerchgiebel auf 4,50 m begrenzt sind. Bei Dachflächenfenstern darf die Glasfläche 0,80 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

Kniestöcke sind zulässig.

Dacheinschnitte sind unzulässig.

Kamine sind im Grundriß so anzuordnen, daß sie im oberen Drittel der Dachfläche, möglichst am First, austreten.

### **Untergeordnete Bauteile**

Jegliche Art von umlaufenden Balkons sind unzulässig. Die Breite von Erkern, Balkonen und Vordächern sind auf 1/3 der Wandbreite begrenzt.

### **Material und Farbe**

Als Material für die Außenwände der Haupt- und Nebengebäude sind hell verputztes Mauerwerk, Sichtmauerwerk und hell gestrichener Sichtbeton zulässig, ebenso Holz und Holzverkleidungen, soweit keine brandschutztechnischen Bedenken bestehen. Plattenverkleidungen aus Kunststoff, Faserzement und Metall sind unzulässig, ebenso die Verwendung von Glasbausteinen.

Die Verkleidung der Zwerchgiebel kann in Zinkblech ausgeführt sein. Grobe Putzarten und grelle Farben sind unzulässig.

Gebäude in zusammenhängenden Gruppen sind einheitlich in Bezug auf Material und Farbe zu gestalten.

Fensteröffnungen von mehr als 1,00 m<sup>2</sup> Fläche sind durch Sprossen zu gliedern.

### **Antennen**

Mit Ausnahme von Gemeinschaftsantennen sind Antennen nur unter Dach zulässig.

### **Gartenhäuschen**

Die Errichtung von Gartenhäuschen und Geräteschuppen bis zu 6,00 m<sup>2</sup> Grundfläche je Parzelle ist auch außerhalb des Bauraumes, jedoch nur an der seitlichen oder hinteren Grundstücksgrenze erlaubt.

### **Einfriedungen**

In den Gebieten für Hausgruppen ist die Einfriedung der Vorgärten im Eingangsbereich unzulässig.

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind nur sockellose Einfriedungen aus Lattenzäunen mit senkrechten Stäben und einer Höhe von höchstens 1,50 m zulässig. Die Grundstückszwischengrenzen sind identisch auszuführen und abzupflanzen.

Entlang der verkehrsberuhigten Wohnstraßen sind die Einfriedungen auf einer Seite (s. Planeintrag) im Abstand von mind. 1,20 m von der Straßenbegrenzung zu errichten. Die Fläche zwischen Straßenbegrenzung und Einfriedung darf nur mit Rasen und Einzelgehölzen bepflanzt werden und dient im Winter der Ablagerung des geräumten Schnees.

## **GARAGEN**

Wenn Garagen an einer seitlichen Grundstücksgrenze im Zusammenhang errichtet werden, sind sie in Höhe, Dachform und Material einheitlich zu gestalten.

Garagen müssen mit ihrer Einfahrtsseite mind. 5,00 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt sein.

Die Überdachung der Garagenvorplätze, auch in offener Form (Pergola), ist außerhalb des Bauraumes unzulässig.

## **VERKEHR**

Die Anbindung des Wohngebietes an den äußeren Verkehrsraum erfolgt zum einen, im ausreichenden Abstand zum Wohngebiet "An der Alten Mühle", an die Göbschelwitzer Straße und zum anderen an die Podewitzer Straße. Eine Verbindung zum Wohngebiet "An der Alten Mühle" erfolgt nur über einen Fuß-/Radweg, um Durchgangsverkehr und Abkürzungsverkehr zu vermeiden. Die Wege werden grundsätzlich als kombinierter Fuß-/Radweg ausgelegt.

Alle Straßen erhalten einen ein- bzw. zweiseitigen Fußweg. Der Fußweg wird in Pflasterung ausgeführt.

Die Straßen werden asphaltiert.

Die Versiegelung der privaten Grundstücksflächen mit wasserundurchlässigen Belägen ist auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken. Zuwegungen, Zufahrten und Gartenterrassen sind mit fugenoffenen Belegen auszuführen.

Außer der inneren Sammelstraße unterliegen alle Verkehrsflächen einer besonderen Zweckbestimmung (s. Planeintrag).

Zu jeder Wohneinheit ist mindestens ein Stellplatz zu erstellen. Die innere Sammelstraße und die verkehrsberuhigten Wohnwege sind mit einer ausreichenden Straßenbeleuchtung auszustatten.

Anmerkung:

Die Ausführungen zu der verkehrsseitigen Erschließung werden ausdrücklich als Hinweis bezeichnet.

### **Müllbeseitigung**

In den Gebieten mit Hausgruppen sind im Zusammenhang mit den Sammelgaragen Räume zur Aufstellung der notwendigen Müllbehälter zu errichten. In den Einzel- und Doppelhausgebieten sind für jedes Grundstück die erforderlichen Müllbehälter in geeigneten Boxen bereitzustellen. Diese Boxen sind für das Gesamtgebiet einheitlich auszuführen und jeweils in die straßenseitige Einfriedung zu integrieren.

### **Umweltschutz**

Die zentrale Beheizung der Gebäude mit festen Brennstoffen ist unzulässig. Es ist Erdgas vorzusehen.

Neben der zentralen Feuerstätte ist je Wohneinheit eine Einzelfeuerstätte bis 10 KW Nennwärmeleistung zur Verbrennung von raucharmen festen Brennstoffen zulässig.

### **Trinkwasserschutz**

Das zu bebauende Gebiet liegt teilweise in der Trinkwasserschutzzone des Wasserwerkes Seehausen. Die Trinkwasserschutzzone soll 1994/95 aufgehoben werden. Bis dahin ist bei der Durchführung aller Maßnahmen-Baumaßnahmen als auch Maßnahmen der künftigen Bewohner-verstärkt auf Grundwasserschutz/Trinkwasserschutz zu achten. So sind alle Handlungen zu unterlassen, die das Grundwasser/Trinkwasser gefährden könnten. Das reicht von besonderen Vorkehrungen bei der Baustelleneinrichtung, über die Baudurchführung, bis zu Handlungen der Bewohner.

Näheres regelt die Projektierung der konkreten Baumaßnahme.

Die künftigen Bewohner sind vorher-schon bei Abschluß des Kauf- bzw. Mietvertrages-auf das Unterlassen grundwasser-/trinkwasser-gefährdender Handlungen zu verpflichten.

Anmerkung:

Die Ausführungen zum Trinkwasserschutz werden ausdrücklich als Hinweis bezeichnet.

### Archäologische Funde

1. Archäologische Funde (das sind auffällige Bodenverfärbungen, Gefäßscherben, Gräber, Knochen, Geräte aus Stein und Metallen, Münzen, bearbeitete Hölzer, Steinsetzungen aller Art - auch Fundamente, Keller, Brunnen u.a.) sind sofort dem Archäologischen Landesamt Sachsen, Tel. Dresden 5 25 91, meldepflichtig. Fundstellen sind in-  
zwischen vor weiteren Zerstörungen zu sichern.
2. Vor Beginn jedweder Erdarbeiten ist das Archäologische Landesamt Sachsen, Japanisches Palais, 0-8060 Dresden, durch schriftliche Bau-  
anzeige bereits vorher zu unterrichten.
3. Die Passagen 1 und 2 sind schriftlich im Wortlaut allen bei der Er-  
schließung mit Erdarbeiten beauftragten Firmen zu übermitteln und  
müssen an deren Baustellen vorliegen.
4. Die Passagen 1 und 2 sind schriftlich im Wortlaut stets Einzelbau-  
herren zu übermitteln und müssen an deren Baustellen vorliegen.
5. Die Passagen 1 bis 4 haben in allen Bebauungsunterlagen und Bau-  
plänen zu erscheinen.

### Vermerk:

Die gesetzlichen Grundlagen für die textlichen Festsetzungen er-  
geben sich aus § 9, Abs. 1 Punkte 1-26, Abs. 7 und Abs. 8 BauGB  
und die gesetzlichen Grundlagen für die gestalterischen Festset-  
zungen entsprechen dem § 83, Abs. 1 Nr. 1-4 Sächs BauO.