

Landratsamt Leipziger Land
Eing.: 27.FEB.1997

GEMEINDE SEEHAUSEN

3. VEREINFACHTE ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 4-5:

Wohnungsbaugebiet nördlich der Podelwitzer Straße im Ortsteil
Seehausen der Gemeinde Seehausen

Seehausen, d. 26.11.1996

E - 13 . 3

~~2.3~~

3. Vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4-5

Inhalt

1. Begründung zur 3. Vereinfachten Änderung
2. Textliche Festsetzungen zur 3. Vereinfachten Änderung
3. Protokoll der Beratung im LRA, Amt für Wasserwirtschaft,
vom 28.11.1996
3. Protokoll der Beratung im LRA, Umweltschutzamt, vom 21.1.1997
4. Beschluß über die 3. Vereinfachte Änderung vom 26.11.1996
5. Bekanntmachung über die 3. Vereinfachte Änderung vom 25.2.1997

3. Vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4-5: Wohnungs-
baugebiet nördlich der Podelwitzer Straße im Ortsteil Seehausen
der Gemeinde Seehausen gemäß § 13 Abs. 1 Baugesetzbuch, die
Flurstücke 112/2 und 115/4 der Gemarkung Seehausen betreffend

BEGRÜNDUNG

Begründung

1. Mit Beschluß vom 20.10.1992 hat der Gemeinderat der Gemeinde Seehausen beschlossen, das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4-5 durchzuführen.

Der genannte Bebauungsplan wurde in Verbindung mit dem Schreiben vom 25. März 1994 mit Az: 51-2511.2, Reg.-Nr.:08/192/93, vom Regierungspräsidium Leipzig genehmigt.

2. Eine 1. und 2. Vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4-5 diene des städtebaulich gelungeneren Überganges vom Vorhaben- und Erschließungsplan "Alte Mühle" zum Bebauungsplan Nr. 4-5 und verbesserter, weil beruhigter, Verkehrsführung.

3. Die dritte vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4-5 beinhaltet

-eine Änderung der Bauweise auf acht Baufeldern von "E" Einzelhausbebauung auf "ED" Einzel- und Doppelhausbebauung und

- "Wieder-Verrohrung" der "Nördlichen Rietzschke" auf einer Länge von 30m im Bereich der östlichen Endbebauung des "Storchenweges".

4. Die vorgesehen gewesene Einzelhausbebauung ist marktwirtschaftlich zur Zeit nicht zu vertreten. Deshalb soll die Einzelhausbebauung einer Doppelhausbebauung weichen. Die Gestaltung der Doppelhaushälften erfolgt in Form, Farbe und Architektur den ursprünglichen städtebaulichen Grundsätzen des Bebauungsplanes, so daß diese gewahrt bleiben.

Mit der Doppelhausbebauung geht eine kleinere Grundstücksgröße einher, so daß sich "zwangsläufig" eine Erhöhung der GRZ auf 0,4 ergibt. Diese Größe ist eine zulässige Größe und deshalb nicht besonders zu begründen.

5. Der Wasserzulauf der "Nördlichen Rietzschke" im Bereich der östlichen Endbebauung des "Storchenweges" war als offener Graben

mit einer Tiefe von ca. 2m geplant. Dieser Graben soll auf einer Länge von 30m gegenüber der ursprünglichen Planung verrohrt werden.

Neben den Überlegungen, daß aus Gründen der Standsicherheit der in unmittelbarer Nähe zu errichtenden Gebäude und aus Gründen der Unfallgefahr, die ein offener Graben in unmittelbarer Nähe von Bebauungen darstellt, der Graben in diesem Bereich verrohrt wird, stellt die durch den Bebauungsplan festgesetzte Renaturierung der "Nördlichen Rietzschke" an sich schon einen positiven Wert dar, zumal durch die Renaturierung die offene Wasserfläche und die Flußlänge erheblich größer werden und eine nun wieder für notwendig erachtete Verrohrung auf einer Länge von 30m vertretbar erscheint. Trotzdem stellt diese nun begründet dargestellte Wieder-Verrohrung einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, der ausgeglichen werden muß.

Um den Natur- und Landschaftsschutz gerecht zu werden, wird in die Planzeichnung und in den Textteil der 3. Vereinfachten Änderung im Hinblick auf eine - von wem auch immer durchgeführte oder durchzuführende - weitere Öffnung der "Nördlichen Rietzschke" in Richtung Hohenheida und außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 4-5, die Festsetzung aufgenommen, daß dann eine offene Anbindung, als Graben ausgebildet und innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 4-5 liegend, an diesen geöffneten Teil der "Nördlichen Rietzschke" zu erfolgen hat. Auf der Planzeichnung wird eine Trasse in einer Breite von 15m festgesetzt. Innerhalb dieser Trasse hat die Grabenausbildung zu liegen. Die bis nach Hohenheida durchgehende Öffnung der "Nördlichen Rietzschke" entspricht dem FNP-Entwurf der Gemeinde Seehausen.

Der aus wasserrechtlicher Sicht notwendige naturnahe Ausbau des "Mühlgrabens" im Zuge des Ausbaues des Golfplatzes Seehausen bleibt davon unberührt.

3. Vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4-5: Wohnungs-
baugebiet nördlich der Podelwitzer Straße im Ortsteil Seehausen
der Gemeinde Seehausen gemäß § 13 Abs. 1 Baugesetzbuch, die
Flurstücke 112/2 und 115/4 der Gemarkung Seehausen betreffend

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN - TEIL B

Die Gemeinde Seehausen, Landkreis Leipziger Land, erläßt auf Grund der §§ 9,10 und 13 des Baugesetzbuches(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986(BGBI. I S. 2235), zuletzt geändert durch Art. 1 BauGBÄndG vom 30.7.1996 (BGBI. I S. 1189), sowie § 83 der Neufassung der Sächsischen Bauordnung (SächsBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Juli 1994(Sächs. GVBl. S. 1401), zuletzt geändert durch Gesetz zur Änderung der Sächsischen Bauordnung vom 29.März 1996 (Sächs. GVBl. S. 122), folgende 3. Vereinfachte Bebauungsplan-änderung für das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 4-5: Wohnbebauung nördlich der Podelwitzer Straße im Ortsteil Seehausen der Gemeinde Seehausen als

SATZUNG

1. Für das Gebiet innerhalb des in der Planzeichnung - Teil A - dargestellten Geltungsbereiches gilt die von der Architekten-Arbeitsgemeinschaft Langer, Wegner, Brockmann, Droste - Hüls-hoff- Straße 5-7, 46236 Bottrop, ausgearbeitete Bebauungsplan-zeichnung vom 25.11.1996, die zusammen mit nachstehenden Vor-schriften den Bebauungsplan bildet.
2. In den schraffiert dargestellten Baufeldern auf den Flur-stücken 112/2 und 115/4 der Gemarkung Seehausen wird die Bau-weise von "E", Einzelhausbebauung, zu "ED", Einzel- und Doppel-hausbebauung, geändert. Diese Änderung nimmt Bezug auf § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 22 Absätze 1 und 2 BauNVO.
3. Die GRZ erhöht sich, bedingt durch die veränderte Grundstücks-größe, die wiederum durch die veränderte Bauweise bedingt ist, auf 0,4. Eine Erhöhung der Zahl der Wohneinheiten ist damit nicht verbunden. Diese Änderung nimmt Bezug auf § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 17 Abs. 1 BauNVO.
4. Der Wasserzulauf der "Nördlichen Rietzschke" wird im Bereich der östlichen Endbebauung des "Storchenweges" in einer Länge von 30m verrohrt. Die Verrohrung nimmt Bezug auf den geringen Abstand zur flankierenden Bebauung und den damit verbundenen Problemen der Standsicherheit und auf die Unfallgefahr, die von einem offenen

Graben in unmittelbarer Häusernähe ausgeht.

Der Hauptbezug ist aber darin begründet, daß der Bebauungsplan in seiner ursprünglichen Form die "Nördliche Rietzschke" erst einmal überhaupt renaturiert und die Flußlänge, den natürlichen Verlauf und die Wasserfläche erheblich vergrößert hat. So ist eine Wieder-Verrohrung auf einer Länge von 30m vertretbar. Ohne Zweifel stellt aber diese Wieder-Verrohrung einen Eingriff in Natur und Landschaft gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 6 SächsNatSchG dar, der ausgeglichen werden muß.

5. Der Ausgleich erfolgt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4-5:

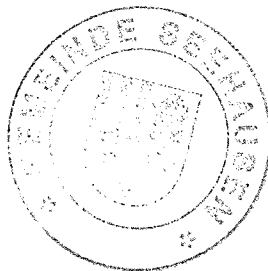
Wenn - wann und von wem auch immer - eine weitere Offenlegung der "Nördlichen Rietzschke" im Anschluß an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4-5 in Richtung Hohenheida erfolgt, so ist innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 4-5 eine offene Verbindung - als Graben ausgebildet - zu diesem Gewässer herzustellen. In der Planzeichnung ist die Trasse für diesen offenen Graben festgesetzt.

6. Für die von der 3. Vereinfachten Änderung nicht erfaßten Gebiete gelten die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 4-5 in der am 5.5.1994 in Kraft getretenen Fassung unverändert fort.

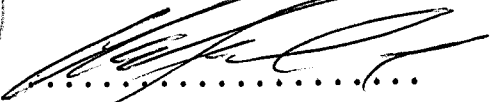
7. Gleichzeitig treten die zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 4-5 für die Gebiete der 3. Vereinfachten Änderung außer Kraft.

8. Gleichzeitig treten die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 4-5 für die Gebiete der 3. Vereinfachten Änderung insoweit außer Kraft, als sie in den Ziffern 2. bis 5. neu gefaßt sind.

Seehausen, d. 26.11.1996



Der Bürgermeister der
Gemeinde Seehausen


.....
-Haferkorn-

