

Gemeinde Holzhausen

Vorhaben- und Erschließungsplan
Wohngebiet Schreiberstraße
Begründung

Auftraggeber:
Normbau Eigenheime GmbH

Auftragnehmer:
Erzprojekt Leipzig Engineering GmbH

Projektleitung:
Dipl.-Ing. Schwarz

Leipzig, Juni 1994

Erzprojekt Leipzig Engineering GmbH
Brandvorwerkstraße 54
04275 Leipzig
Tel.: 0341/39 500

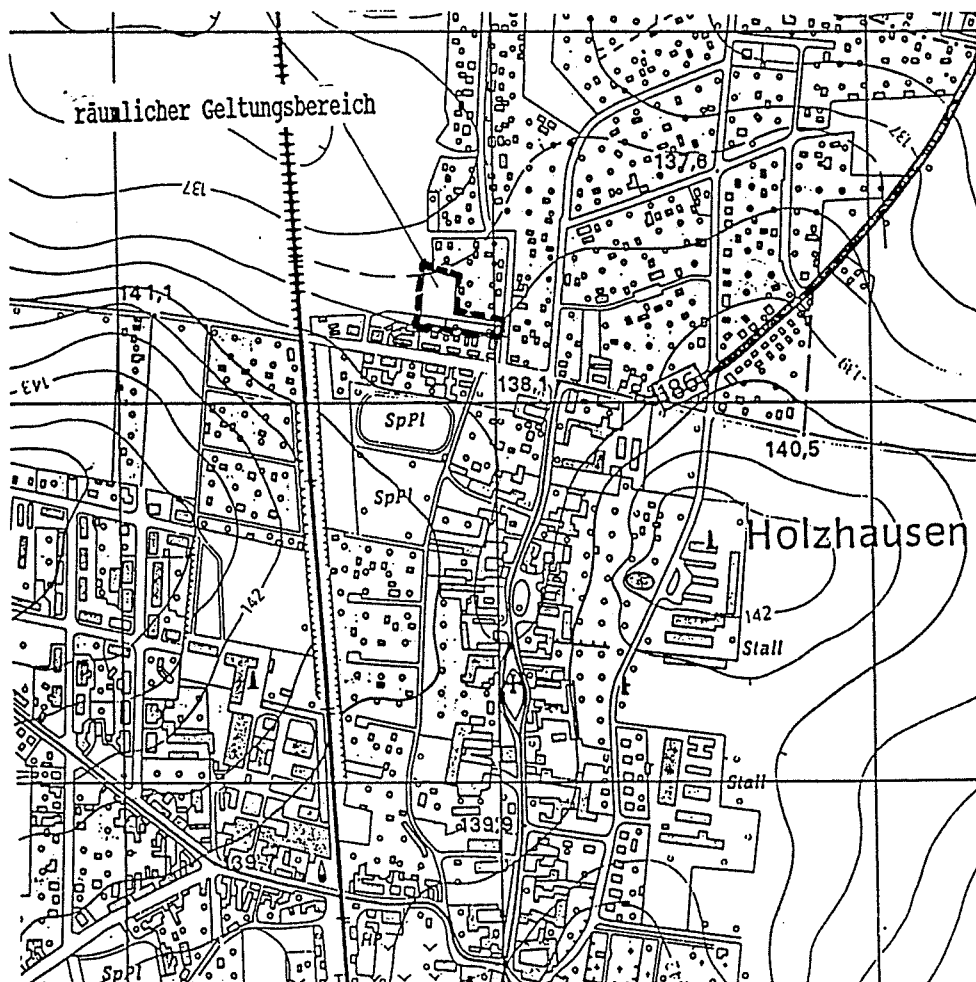
E - 145

Gemeinde Holzhausen

Vorhaben- und Erschließungsplan Wohngebiet Schreiberstraße

Begründung

Stand: 06/1994



Übersichtsplan M 1:10 000

Inhaltsübersicht

Deckblatt
Inhaltsverzeichnis

	Seite
I. Planungsanlaß, Planungsziele, Planungserfordernis	2
II. Grundlagen des Vorhaben- und Er- schließungsplanes	4
1. Rechtsgrundlagen	4
2. Verfahrensablauf, Abwägungsgrundlagen	4
3. Geltungsbereich, örtliche Verhältnisse	5
4. Übergeordnete Planungen	7
III. Inhalt der Planung	8
1. Art und Maß der baulichen Nutzung	8
2. Umweltverträglichkeit	10
3. Grünflächen	15
4. Bodenschutz	18
5. Erschließung	18
5.1 Verkehrserschließung	18
5.2 Abwasserentsorgung	19
5.3 Wasserversorgung	21
5.4 Energieversorgung	21
5.5 Wärmeversorgung	22
6. Kosten der Erschließung des Wohngebietes	23
7. Verfahrensvermerke	24

I. Planungsanlaß, Planungsziele, Planungserfordernis

In der Gemeinde Holzhausen ist eine rege Nachfrage für geeignetes Wohnbauland zu verzeichnen.

Bedarf besteht vor allem auch an Flächen, auf denen freistehende Einfamilienhäuser in offener Bauweise errichtet werden sollen. Er kann nicht durch ein dementsprechendes Angebot abgedeckt werden.

Die B & I Bauland & Immobilien Vermittlungs GmbH hat die Absicht, für bereits bekannte Einzelbauherren als Erschließungsträger auf einem Teil des Flurstückes Nr. 714/1 die Voraussetzungen für den Bau von 6 Einfamilienhäusern zu schaffen. Sie handelt damit im Einvernehmen mit der Gemeinde Holzhausen in der Zielstellung, Wohneigentum zu schaffen und dringenden Wohnbedarf auch für die ortsansässige Bevölkerung zu decken.

Damit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Bauvorhaben geschaffen werden, soll der Vorhaben- und Erschließungsplan Wohngebiet Schreiberstraße aufgestellt und die Vorgaben des Entwurfes FNP vom Oktober 1992 weiterentwickelt werden.

Die Voraussetzungen für die Aufstellung eines Vorhaben- und Erschließungsplanes sind wie folgt gegeben:

- Das Vorhaben dient der beschleunigten Realisierung von Wohnbauvorhaben.
- Für das Bebauungsgebiet besteht weder ein Bebauungsplan noch befindet er sich in der Aufstellung. Das Vorhaben befindet sich nicht innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und das Einbeziehen des Außenbereichsgrundstückes durch Satzung zur Abrundung des Gebietes wurde durch die Gemeinde nicht befürwortet. Das Vorhaben liegt damit im Außenbereich und gehört nicht zu den privilegierten Vorhaben.

Das Vorhaben ist damit nach den §§ 30, 31, 33, 34 und 35 des BauGB unzulässig.

- Es gibt einen Vorhabenträger, der privatrechtliche Befugnisse über das Grundstück besitzt.
- Der Vorhabenträger ist zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen in einer bestimmten Frist, festgeschrieben in einem Durchführungsvertrag, bereit und in der Lage.

II. Grundlagen des Vorhaben- und Erschließungsplanes

1. Rechtsgrundlagen

- a) Maßnahmegesetz zum BauGB (BauGB-MaßnG) in der Fassung vom 28.04.1993
- b) Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993
- c) Sächsische Bauordnung (SächsBO) vom 17.07.1992
- d) Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986, zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG vom 22.04.1993
- e) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990
- f) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes - Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990
- g) Gesetz über die vorläufigen Grundsätze und Ziele zur Siedlungsentwicklung und Landschaftsordnung im Freistaat Sachsen vom 12.03.1991

2. Verfahrensablauf, Abwägungsgrundlagen

Der Gemeinderat der Gemeinde Holzhausen hat in seiner Sitzung vom 26.08.1993 den Beschluß zur Aufstellung eines Vorhaben- und Erschließungsplanes für das Grundstück Nr. 714/1 gefaßt (Beschluß 102/10/93).

Mit der Ausarbeitung wurde die Firma Normbau Eigenheime GmbH beauftragt.

3. Geltungsbereich, örtliche Verhältnisse

Der Vorhaben- und Erschließungsplan Wohngebiet Schreiberstraße wird für einen Teil des Flurstückes 714/1 aufgestellt. Das Gebiet wird damit begrenzt durch die

Südgrenzen der Flurstücke 714e, 714d;

Westgrenzen der Flurstücke 714/2, 656;

Nordgrenzen der Flurstücke 156h, 156g, 156f, 156e, 156d,
156c, 156a, 156b;

Ostgrenzen des Flurstückes 155f.

Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches werden in der Planzeichnung parzellenscharf ausgewiesen.

Das Teilstück vom Grundstück 714/1 wird zur Zeit westlich in einem schmalen Randstreifen intensiv landwirtschaftlich von der Agrargenossenschaft genutzt.

Daran schließt aufgelassenes Grasland mit für den Intensivobstbau vorgesehenen Büschen an Sauerkirschen, sowie Spindeln, Viertel- und Halbstamm von anderen Kulturobstarten an.

Der Südteil des Flurstückes 714/1 wird überwiegend kleingärtnerisch von den Bewohnern der angrenzenden Flurstücke genutzt. Ein Streifen von 12,0 - 15,0 m Breite wurde zu diesem Zweck vom Grundstückseigentümer des Flurstückes 714/1 verpachtet. In diesen Flächen sind einzelne Obstbäume anzutreffen, die infolge Zustand und Alter nicht erhaltenswert anzusehen sind. Ein großer Teil der Gartenfläche liegt brach.

Bauliche Anlagen auf dem Flurstück 714/1 befinden sich ausschließlich auf dem benannten Südstreifen des Grundstückes. Im einzelnen handelt es sich um Einfriedungen (Holzzaun an Betonsäulen, Maschendrahtzäune mit Rohrpfosten bzw. Reste davon) sowie um Anbauten an der Grenzbauung als Schuppen in Holz- und Massivbauweise und eine gestaltete Freianlage.

Zur Schreiberstraße ist das Grundstück mit einem Holzzaun und einem Stahltor eingefriedet.

Die angrenzenden Nutzungen können wie folgt gekennzeichnet werden:

- Im Westen

Intensiv landwirtschaftlich genutztes Ackerland, in Fortsetzung des im Geltungsbereich gleichartig genutzten Randstreifens.

- Im Norden

Wohnbebauung mit Hausgärten im Charakter einer offenen Bauweise mit Einfamilienhäusern, eingeschossig mit teilweisem Dachausbau.

- Im Osten

Das Flurstück 714/2, das als Nutz- und Ziergarten charakterisiert werden kann, mit erhaltenswertem Baumbestand an der Flurstücksgrenze und einer Gartenlaube aus Fertigteilen mit Anbauten als Schuppen. Weiter südlich bindet das Flurstück 714/1 an die Schreiberstraße als öffentlichen Weg, bituminös befestigt, an.

- Im Süden

Hinterhofgebäude und bauliche Anlagen der angrenzenden Flurstücke mit mehrgeschossigen Wohngebäuden. Teilweise ausgeprägt als Grenzbebauung mit Schuppen, Garagen, Mauer als Einfriedung sowie der Wohnnutzung zugeführtem Nebengebäude im Grundstück 156d.

Das Gelände erstreckt sich von Süden nach Norden mit einem Höhenunterschied von ca. 0,6 m.

Im Plangebiet liegen keine Oberflächenwässer und keine bekannten Altlastenflächen.

Das Plangebiet liegt nicht im Trinkwasserschutzgebiet.

Das vorgesehene Plangebiet ist bei den zuständigen Behörden als munitionsverseucht bekannt.

Damit wird das Absuchen des Plangebietes vor Beginn jeglicher Bauarbeiten unbedingt erforderlich. Dazu sind die Unterlagen zu den Baumaßnahmen im Plangebiet an die Polizeidirektion Zentrale Dienste Sachsen, Kampfmittelbeseitigungsdienst, über den Landkreis Leipzig zu senden.

Bei jeglichen Munitionsfunden ist der o. g. Kampfmittelbeseitigungsdienst sofort zu verständigen.

4. Übergeordnete Planungen

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Holzhausen befindet sich in der Aufstellung und liegt als Entwurf, Stand Oktober 1992, vor.

Das Plangebiet wird als Wohngebiet ausgewiesen, womit davon ausgegangen werden kann, daß die Art der Nutzung und der Geltungsbereich den Zielen des FNP nicht entgegensteht, sondern deckungsgleich ist.

III. Inhalt der Planung

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Plangebiet innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 BauNVO ausgewiesen.

Eine Ansiedlung der nach § 4 Abs. (3) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wird ausgeschlossen.

Die Regelung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung erfolgt über die Festsetzungskombination Grundflächenzahl, Geschoßflächenzahl und Zahl der Vollgeschosse, wobei die Orientierung an der angrenzenden, benachbarten Bebauung nördlich und östlich des Plangebietes erfolgt.

Damit die neuen baulichen Anlagen sich in Form und Proportion der bestehenden, prägenden Bebauung anpassen und keine Fremdkörper darstellen, werden gestalterische Festsetzungen zur Höhe und Bauweise getroffen. Durch Begrenzung der Oberkante Erdgeschoßfußboden von 1,0 m über die Mitte der fertigen nächstgelegenen Erschließungsstraße soll der Eindruck einer optischen Zweigeschossigkeit verhindert werden.

Die Gebäudehöhe an der Traufenseite bei eingeschossiger Bebauung soll 3,50 m, gemessen von der Oberkante Erdgeschoßfußboden bis zum Sparrenanschnittpunkt mit der Außenkante des aufgehenden Mauerwerkes, nicht überschreiten. Das entspricht dem Erscheinungsbild der vorhandenen Bebauung und ermöglicht dem Bauherren genügend Spielraum bei der Wahl der Raumhöhen einschließlich Drempel.

Für die Bebauung auf der südöstlichen Parzelle 6 in unmittelbarer Anbindung an die Schreiberstraße wird die Dachneigung in Abhängigkeit von der Vollgeschossigkeit festgesetzt.

Das Grundstück läßt in Nord-Süd-Richtung nur eine maximale Gebäudeabmessung von 8,0 m zu. Die nördlich be-

nachbarte Bebauung hat andererseits nur eine flache Dachneigung ohne Dachausbau.

Bei Bebauung in Bauflucht an der Schreiberstraße werden deshalb 2 Vollgeschosse mit einer Dachneigung von $15 - 20^\circ$ (ohne Dachausbau) ermöglicht. Die Trauffläche wird auf 5,0 m bei Zweigeschossigkeit beschränkt.

Bei zurückgesetzter Bebauung und möglicher Doppelhausbebauung der Parzellen 5 und 6 wird entsprechend der Gesamtbebauung die Satteldachausbildung mit einer Dachneigung von $30 - 45^\circ$, Dachbaubau bei einem Vollgeschoß, zugelassen, um eine ansprechende Wohnfläche zu gestalten.

Da für die bestimmende benachbarte Bebauung Sattel- und Walmdächer typisch sind und andere Formen bei den Wohngebäuden nicht auftreten, soll dieses Gestaltungsmerkmal auch bei den neuen baulichen Anlagen wieder aufgenommen werden. Auf Garagen und Nebengebäude wird diese Festsetzung nicht ausgedehnt, da diese in der Regel nicht in dieser Dachform, sondern als Flachdach ausgeführt werden. Damit wird auch ermöglicht, Fertiggaragen oder Carports zu errichten.

Die vorgesehenen Eigenheime werden in Massivbauweise mit geputzten Fassaden errichtet. Mauerwerkssichtflächen sind im Ausnahmefall zulässig.

Nach der SächsBO wird ein Stellplatz pro Einfamilienhaus festgesetzt. Die Ausbildung ist als Stellplatz, Carport und Garage möglich.

Die Flächenanteile ergeben sich wie folgt:

Räumlicher Geltungsbereich	ca. 4.060 m ²
Nettobauland	ca. 3.350 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche mit Randgrünstreifen	ca. 710 m ²

2. Umweltverträglichkeit

Die zu bebauende Fläche wird überwiegend landwirtschaftlich und kleingärtnerisch genutzt und ist durch Gras, Rasen- und Nutzgartenflächen geprägt.

Mit den Festsetzungen entsteht eine offene durchgrünte Bebauung.

Durch die Lage im Außenbereich und durch die Tatsache, daß es sich bei der Bebauung nicht um für den Außenbereich privilegierte Vorhaben handelt, wird gemäß Sächs-NatSchG § 8 der Eingriff in Natur und Landschaft als ausgleichspflichtiger Eingriff angesehen.

Auf die Erstellung eines qualifizierten Grünordnungsplanes bzw. Landschaftspflegerischen Begleitplanes wird verzichtet. Die grünordnerischen Maßnahmen werden im Vorhaben- und Erschließungsplan als Festsetzungen aufgenommen und geben in Umfang und Art die Gewähr, daß die Belange des Naturschutzes ausreichend beachtet und berücksichtigt werden.

Auf Grund der Festsetzungen im VE-Plan werden zukünftig teilweise bestehende Nutzungen aufgegeben und durch andere ersetzt.

Ein überbaubarer Bereich wird nur in einem für das geplante Vorhaben unbedingt notwendigen Maß zur Verfügung gestellt. Es wird jedoch Grünland verlorengelassen und eine teilweise Flächenversiegelung durch die vorgesehenen baulichen Anlagen erfolgen. Dies soll sich aber durch das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung und durch die

Art der Bauweise in vertretbaren Grenzen halten.

Hinzu kommt, daß der Bereich durch Anpflanzungen außerhalb der baulichen Anlagen auf den vorgesehenen Privatgrundstücken vegetationsmäßig eine Aufwertung erfährt, die eine Kompensation für den Eingriff in gewissem Umfang darstellt.

Einen Fremdkörper im Landschaftsbild wird die neue Bebauung nicht darstellen, da durch sie lediglich eine größere Baulücke in der Besiedelung an der Schreiberstraße gefüllt wird, und die beabsichtigte Bebauung sich in Form und Proportion den vorhandenen Baukörpern ringsum anpaßt.

Durch Zurücknahme der Baugrenze zur freien Landschaft soll der Übergang verträglicher gestaltet werden.

Es wird eingeschätzt, daß die beabsichtigten Veränderungen der Gestalt und Nutzung von Grundflächen die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild nicht erheblich beeinträchtigen.

Flächenbilanz

Eingriffsfläche (Versiegelung):

WA 1	840 x 0,35 (GRZ)	294 m ²
WA 2	2.510 x 0,3 (GRZ)	<u>753 m²</u>
gesamt		1.047 m ²

Verkehrsflächen	710 m ² - 60 m ²	<u>650 m²</u>
versiegelte Fläche insgesamt		<u><u>1.697 m²</u></u>

Ausgleichsflächen:

Flächen mit Pflanzgebot

Randstreifen	71,0 x 5	355 m ²
Verkehrsgrün	5 x 12	60 m ²

25 % der nicht überbaubaren Fläche als
Baum- und Strauchpflanzung

546 m ² x 0,25	136 m ²
1.757 x 0,25 - 355	<u>84 m²</u>
Ausgleichsfläche gesamt	<u><u>625 m²</u></u>

Das Verhältnis zwischen Eingriffs- und Ausgleichsfläche beträgt ca. 1 : 0,37 bzw. 2,7 : 1. Die auf den Grundstücken entstehenden privaten Hausgärten sind in der ökologischen Wertigkeit dem bis dahin z. T. vorhandenen Ackerland und aufgelassenen Grasland etwas überlegen (Biotopbewertungsrahmen Rheinhessen - Pfalz, 1989), weshalb noch eine gewisse Ausgleichswirkung eintritt.

Für das vorhandene Wohngebiet entstehen durch die neue Wohnbebauung keine Immissionskonflikte. Die Mehrbelastung vorhandener Straßenräume, insbesondere der Schreiberstraße, ist infolge der Lage der Anbindung und der nur geringen Erhöhung des Verkehrsaufkommens unbedeutend.

Lebensräume für seltene Tiere und Pflanzen werden durch die Bebauung nicht zerstört.

Der Schutzanspruch der in unmittelbarer Nachbarschaft liegenden schutzwürdigen kleingärtnerischen Nutzung auf dem Grundstück 714/2 mit der Nutzung der Laube zu Wohnzwecken wird erfüllt, da die Forderungen aus der Nutzungsart Allgemeines Wohngebiet die Einhaltung eines Beurteilungspegels von 55 dB (A) tagsüber und 45 dB (A) nachts (bei Wohnnutzung) gewährleisten.

Mit einer Annäherung bis auf ca. 170 m an die Westgrenze des Plangebietes verläuft eine Reichsbahnstrecke (Holzhausen-Leipzig) zum Allgemeinen Wohngebiet.

Auf Grund der geringen Verkehrsmengen, der aufgezeigten Entfernung, sowie den bereits vorhandenen nachbarschaft-

lichen Erfahrungen, werden die auf die geplanten Bauflächen einwirkenden Geräusche als mit der Nutzungsart verträglich bewertet.

Auch für einen Prognosezeitraum bis zum Jahr 2000, hat diese grundsätzliche Aussage infolge nur geringer Erhöhung der Zügezahl Gültigkeit.

Der Ausbau der Strecke als S-Bahnlinie ist nach Aussage vom Amt für Verkehrsplanung der Stadt Leipzig nicht vorgesehen.

**Schallimmissionsberechnung für städtebauliche Planung
- vereinfachtes Verfahren nach DIN 18005 T 1**

Ausgangsgrößen (projektbezogen):

mittlere Anzahl der Züge je Stunde:

6.00 - 22.00 Uhr	4 Züge
22.00 - 6.00 Uhr	2 Züge (Fahrruhe von 0 - 4.00 Uhr)

Prognosewerte für das Jahr 2000 (DR 4/93):

6.00 - 22.00 Uhr	79 Nahverkehrspersonenzüge
22.00 - 6.00 Uhr	3 Nahverkehrsgüterzüge

mittlere Anzahl der Züge je Stunde:

6.00 - 22.00 Uhr	6 Züge
22.00 - 6.00 Uhr	2 Züge

mittlere Geschwindigkeit: $v_i = 100 \text{ km/h}$

Streckencharakteristik: eingleisig

Bremsbauart: scheibengebremst 30 %

mittlere Zuglänge: 120 m tags
60 m nachts

Abstand Immissionsort bis zum
Gleis (Linien-schallquelle): 170 m



Ermittlung des Beurteilungspegels (Prognosejahr 2000):

* langer, gerader Schienenweg ohne Abschirmung

$$\text{Beurteilungspegel} \quad L_R = L_{m,E} - \Delta L_{S_{\perp}} + \Delta L_K$$

$$L_{m,E} = 51 \text{ dB} + \Delta L_{1,i} + \Delta L_{V,i} + \Delta L_{D,i} + \Delta L_{F,i}$$

$\Delta L_{1,i}$	= 9 dB	tags	Bild 5
$\Delta L_{1,i}$	= 2 dB	nachts	Bild 5
$\Delta L_{V,i}$	= 0		Bild 6
$\Delta L_{D,i}$	= 8 dB		Bild 7
$\Delta L_{F,i}$	= 0		Tab. 5

Emissionspegel:

$$\begin{aligned} \text{tags: } L_{m,E} &= 51 + 9 + 0 + 8 + 0 = 68 \text{ dB} \\ \text{nachts: } L_{m,E} &= 51 + 2 + 0 + 8 + 0 = 61 \text{ dB} \end{aligned}$$

Abstandskorrektur für $S_{\perp,0} = 170 \text{ m}$, $H = 0$ Bild 19

$$\begin{aligned} \Delta L_{S_{\perp}} &= 12 \text{ dB} \\ \Delta L_K &= -5 \text{ dB} \quad \text{außerhalb von Bahnhöfen} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{Beurteilungspegel: tags } L_R &= 68 - 12 - 5 = 47 \text{ dB} \\ \text{nachts } L_R &= 61 - 12 - 5 = 44 \text{ dB} \end{aligned}$$

Die Orientierungswerte nach dem Beiblatt 1 zu DIN 18005
Teil 1 für Allgemeine Wohngebiete WA

tags	55 dB
nachts	45 dB

werden eingehalten.

Zusätzliche Maßnahmen zum passiven oder aktiven Lärmschutz sind nicht erforderlich.



Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich.

3. Grünflächen

Im Plangebiet werden keine größeren öffentlichen Grünflächen ausgewiesen. Die verbleibenden Randflächen im Straßenbereich sind ebenfalls wie die Verkehrsfläche beim Einsatz von Rasensteinen u. ä. durch die Ansaat eines strapazierfähigen Landschaftsrasens einer schnellen Begrünung zuzuführen.

Die bisherige Nutzung als Grünland wird ökologisch vertretbar aufgegeben und ersetzt durch eine Nachfolgenutzung mit freistehenden Einfamilienhäusern inmitten größerer Haus- und Ziergärten. Als private Grünfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB ist der rückwärtige Bereich der Baugrundstücke in der Randzone zur freien Landschaft ausgewiesen. Hier ist ein flächenhaftes Pflanzgebot für kleinere Bäume und Strauchgruppen zur Schaffung eines gefälligen Überganges zur freien Landschaft festgesetzt.

Durch zusätzliche Festsetzungen im Vorhaben- und Erschließungsplan soll die Mindesteingrünung der Grundstücksflächen abgesichert werden.

So sind die nicht überbaubaren und die überbaubaren, durch bauliche Anlagen aber nicht genutzten Grundstücksflächen zu begrünen oder gärtnerisch zu gestalten, wobei auf ca. 100 m² Grünfläche mindestens ein Baum zu pflanzen ist.

Die Bepflanzung der genannten Grundstücksflächen und Flächen des Verkehrsgrüns am Wendehammer hat mit geeigneten einheimischen, standortgerechten Laubbäumen und Sträuchern aus den nachfolgend aufgeführten Artenlisten zu erfolgen:

Pflanzenliste

Artenliste 1

* Kleinbleibende Bäume

Acer campestre	Feldahorn
Betula pendula	Gemeine Birke
Cerasus avium	Vogelkirsche
Crataegus oxyacantha	Zweiggriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Weißdorn
Malus sylvestris	Wildapfel
Malus spec.	Zierapfel
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus spec.	Zierkirsche
Pyrus pyraster	Wildbirne
Salix caprea	Salweide
Salix alba	Silberweide
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche

sowie alle Obstbäume als Hochstamm

Artenliste 2

* Sträucher und Hecken

Cytisus scoparius	Besenginster
Daphne mezereum	Seidelbast
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Genista germanica	Deutscher Ginster
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere
Ribes rubrum	Rote Johannisbeere

Rosa spp.	einh. Wildrosenarten
Rubus spec.	Brombeerarten
Rubus idaeus	Himbeere
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Artenliste 3

* Pflanzen zur Begrünung von Mauern, Pergolen und Zäunen

- Außenwände, Mauern und Zäune

Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein
Clematis vitalba	Waldrebe
Hedera Helix	Efeu
Lonicera spec.	Geißschlinge
Polygonum aubertii	Knöterich
Rosa	Kletterrose

Im angrenzenden Flurstück 714/2 stehen an der Flurstücksgrenze stattliche Bäume. Es handelt sich hierbei um zwei Birken an der südwestlichen Ecke mit ca. 25 cm Stammdurchmesser und 6,0 m Höhe, Lärchen und eine weitere Birke an der Einfriedung, die einen besonderen Schutz erfordern und zu erhalten sind.

Dies muß durch Einhaltung der erforderlichen Abstände und zusätzlichen Schutz bei der Baumaßnahme gewährleistet werden.

4. Bodenschutz, Bodenfunde

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. Hierbei ist zu berücksichtigen, daß die Lagerung auf zukünftig zu versiegelnden Flächen erfolgen soll, um Sekundärfolgen zu vermeiden. Bodenbelastungen infolge Baudurchführung sind auf das unabdingbare Maß zu beschränken und nach Abschluß der Arbeiten zu beseitigen. Beim Aushub vorgefundene Bodenbelastungen sind den zuständigen Behörden zu melden. Sollten bei den Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, daß diese Funde unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde anzuzeigen sind.

Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des 4. Tages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und zu sichern, wenn nicht die Landesbehörde für Denkmalschutz mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist.

5. Erschließung

5.1 Verkehrserschließung

Das Wohngebiet wird über die Schreberstraße zur Kärrnerstraße als Gemeindestraßen erschlossen. Der Ausbau ist bituminös und wird beibehalten. Eine Anbindung an Bundes- oder auch Staatsstraße erfolgt über das innerörtliche Straßennetz in der Gemeinde Holzhausen.

Im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes werden die erforderlichen Verkehrsflächen neu angelegt. Die Straße ist nach dem Mischsystem als befahrbarer Wohnweg für den Begegnungsfall LKW/PKW ausgelegt.

Eine Nutzung durch den Schwerlastverkehr ist nicht vorgesehen. Für die erforderlichen Dienstleistungen (Möbeltransporte, Müllfahrzeuge und Feuerwehr) wird die Einmündung in die Schreiberstraße mit dem Radius 5,0 m, R 5, ausgerundet. Die Wendemöglichkeit ist am südlichen Rand mit dem eingeschriebenen Wendekreisdurchmesser 12 m für PKW vorhanden. Für die Müllfahrzeuge und Feuerwehr wird durch die Nutzung als Wendehammer die Wendemöglichkeit geschaffen. Der Ausbau hat für eine Achslast von 16 t zu erfolgen.

Die Zufahrt der Feuerwehr ist bis zu diesem Bereich gegeben. Durch die Festsetzungen ein Vollgeschoß, Traufhöhe 3,5 m und einer Entfernung < 50 m, ist nur eine Zugangsmöglichkeit für die Parzellen 1 und 2 notwendig.

Für die Verkehrsflächen im Wohngebiet ist eine umweltgerechte, naturnahe Flächenbefestigung vorgesehen, möglicherweise als Spurbefestigung bei der 4,0 m breiten Fahrbahn mittels Rasensteinen, Rasengittersteinen u. ä. Damit soll das Regenwasser über die gesamte Wegbreite versickern können. Parkstreifen oder Stellplätze werden grundsätzlich nicht an den Verkehrsflächen vorgesehen. Die erforderlichen Stellflächen von mindestens 1,0 Stellplatz pro Wohneinheit lt. SächsBauO sind auf den Grundstücken innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen anzulegen.

5.2 Abwasserentsorgung

Nach den bisherigen Festlegungen des AZV Parthe muß der Sammler in der Kärrnerstraße spätestens im Juni 1995 fertiggestellt sein, um den Anschluß eines weiteren Wohngebietes an die Kläranlage zu ermöglichen. Das ist auch der früheste Zeitpunkt, an dem mit Sicherheit ungeklärte Abwasser aus dem Wohngebiet Schreiberstraße abge-

leitet werden können. Eine Ableitung über die in der Schreiberstraße zum Teil vorhandene Abwasserleitung in nördliche Richtung wird vom AZV Parthe unter Berücksichtigung des Bestandes als nicht vertretbar angesehen.

Der im Gesamtkonzept vorgesehene Bau des neuen Schmutzwassersammlers in der Schreiberstraße mit Anbindung an die Kärrnerstraße ist nicht terminisierbar.

Aus diesem Grund ist vom Vorhabenträger vorgesehen, zur Ableitung des Schmutzwassers den Bau des Sammlers in der Schreiberstraße von der Kärrnerstraße bis zum Anbinde-schacht des Wohngebietes vorzuziehen (ca. 70 m). Der Übergabeschacht an der Kärrnerstraße hat dabei die spätere, tiefere Lage des endgültigen Sammlers zu berücksichtigen.

Da zunächst die Einleitung in den bestehenden Sammler zu erfolgen hat, darf auch nur vorgeklärtes Schmutzwasser angeboten werden. Damit macht sich eine Zwischenlösung im Wohngebiet Schreiberstraße erforderlich. Hierzu wird eine 3-Kammer-Kleinkläranlage im Bereich der Anschluß-leitung angeordnet, die die Schmutzwasser aus 4 Parzellen des WA 2 aufnimmt, klärt und dann weiterleitet. Eine Nutzung der 2 Parzellen WA 1 ist damit frühestens im III. Quartal 1995 möglich, da keine weitere Zwischenlösung mit Einzelstandort Kläranlage zugelassen wird und der Neubau Schmutzwassersammler Kärrnerstraße Voraussetzung wird.

Die Ausbildung der Anschlußleitung erfolgt für den Endzustand.

Das von dem Pflaster aufgenommene Niederschlagswasser muß das Pflasterbett und die Tragschicht durchsickern, was mit einem zweckentsprechenden Aufbau abgesichert werden kann. Inwieweit die ausreichende Sickerfähigkeit des anstehenden Bodens gegeben ist, kann nicht abgeschätzt werden, da eine Baugrunduntersuchung noch nicht vorliegt.

Sofern dies nicht verzögerungsfrei möglich sein sollte, muß durch die Anordnung einer zusätzlichen Sickerschicht eine vorübergehende Wasseraufnahme (Speicherung) ermöglicht werden.

5.3 Wasserversorgung

Die Bereitstellung von Trinkwasser ist aus dem örtlich vorhandenen Netz mit der Leitung DN 150 in der Kärrnerstraße und DN 100 in der Schreiberstraße möglich. Eine Erhöhung der Versorgungssicherheit ist durch die Schaffung des Ringschlusses durch das Wohngebiet möglich. Diese Maßnahme würde auch die Möglichkeit zur Löschwasserbereitstellung durch einen Hydranten, Standort im Wendebereich, ermöglichen (Löschwasserbedarf $48 \text{ m}^3/\text{h}$). Die Hydranten für Löschwasser befinden sich derzeit in der Schreiberstraße (verlängerte Stichstraße), Entfernung ca. 130 m, und in der Kärrnerstraße, Entfernung ca. 80 m.

5.4 Energieversorgung

Die erforderliche Versorgung mit Elektroenergie erfolgt durch die Westsächsische Energiegesellschaft (WESAG). Die Versorgung der vorhandenen Bebauung Schreiberstraße erfolgt von der Trafostation in der Baalsdorfer Straße. Sie kann auch den zusätzlichen Leistungsbedarf des Wohngebietes absichern, so daß der Anschluß über eine Teilverkabelung, ausgehend von der Freileitung in der Schreiberstraße, möglich ist.

5.5 Wärmeversorgung

Fernwärme liegt am Wohngebiet ebenso wie Erdgas nicht an. Die Absicherung des Wärmebedarfes hat also individuell durch Heizöl, Flüssiggas, Elektroenergie oder alternative Energieträger zu erfolgen.

Der Vorrang ist dabei der Wärmeversorgung mittels Heizöl einzuräumen. Die Nutzung von Flüssiggas durch oberirdisch aufzustellende einzelne Flüssiggasbehälter ist abzulehnen, da damit das angestrebte attraktive Wohnumfeld beeinträchtigt wird.

Bei Nutzung von Flüssiggas ist in jedem Fall eine eingerdete Zentralversorgungsanlage für Flüssiggas für die Häusergruppe zu nutzen.

Die Gasversorgung Leipzig GmbH plant eine Gasleitungsverlegung in der Schreiberstraße. Eine Gasversorgung des Wohngebietes "Schreiberstraße" ist somit grundsätzlich möglich.

6. Kosten der Erschließung des Wohngebietes

Die maßgebenden Kosten für die Erschließung des Wohngebietes werden wie folgt überschlägig ermittelt:

- Verkehrsanlagen

Wohnweg mit Wendehammer bis zur Anbindung Schreiberstraße	
710 m ² x 120,- DM/m ²	85.200,- DM

Oberbodenabtrag für Verkehrs- flächen + Lagerflächen	
360 m ³ x 30,- DM/m ³	10.800,- DM

- Straßenbeleuchtung

4 Leuchten und Straßenbeleuchtungs- schrank	13.000,- DM
--	-------------

- Schmutzwasserleitung

Schreiberstraße/Anbindung Kärrnerstraße DN 250	
70 m x 700,- DM/m	49.000,- DM
innerhalb des Wohngebietes DN 200	
120 m x 300,- DM/m	36.000,- DM
Zwischenlösung	15.000,- DM

- Wasserversorgung

innerhalb WG DN 80, 140 m, 6 Hausanschlüsse	34.000,- DM
--	-------------

Schreiberstraße/Anbindung Kärrnerstraße DN 80	
70 m x 200,- DM/m	14.000,- DM

<u>- Stromversorgung</u>	17.000,- DM
--------------------------	-------------

Erschließung netto	<u><u>274.000,- DM</u></u>
--------------------	----------------------------

Die Erschließungskosten sind von dem Vorhabenträger zu tragen.

7. Verfahrensvermerke

Diese Begründung Stand 06/94 ist Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplanes Holzhausen, Wohngebiet Schreiberstraße. Sie ist der Planzeichnung Stand 06.1994 beigelegt, in der die Festsetzungen zeichnerisch und textlich dargestellt sind.

Die Änderungen und Ergänzungen gemäß Abwägung in der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates am 16.06.1994, Beschluß Nr. 46/07/94 wurden eingearbeitet.

Holzhausen, *11.07.94*

[Handwritten Signature]
.....
Bürgermeister



Bearbeitungsvermerk:

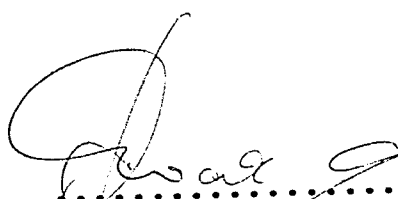
Der Vorhaben- und Erschließungsplan mit Begründung für das Wohngebiet Holzhausen, Schreiberstraße wurde im Auftrag des Vorhabenträgers von der Erzprojekt Leipzig Engineering GmbH erstellt.

Leipzig, Februar 1994


.....
Planverfasser

Zur Einarbeitung der Ergebnisse der Abwägung des Gemeinderates am 16.06.1994 erfolgte die 1. Änderung im Entwurf Planzeichnung und Begründung.

Leipzig, Juni 1994


.....
Planverfasser

VERFAHRENSVERMERKE

zum VEP Holzhausen Wohngebiet Schreiberstraße

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 26.08.1993 die Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes gem. § 7 BauGB-MaßnahmenG beschlossen.

Datum:

Bürgermeister:

Der katastermäßige Bestand am 06.06.94 wird als richtig bescheinigt.

Datum: 07.06.94

Katasteramt: lone



Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 03.03.1994 dem Vorhaben- und Erschließungsplan und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 7 (3) Nr. 3 BauGB-MaßnahmenG beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht. Der Vorhaben- und Erschließungsplan und die Begründung haben vom 14.03. bis 29.03. gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 2 (3) - (5) BauGB-MaßnahmenG öffentlich ausgelegen.

Datum:

Bürgermeister:

Die Gemeindevertretung hat den Vorhaben- und Erschließungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in ihrer Sitzung am als Satzung (§ 10 BauGB) beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Datum:

.....
Stadtverordnetenvorsteher/
Gemeindevertretervorsteher

.....
Bürgermeister

Die Genehmigung dieses Vorhaben- und Erschließungsplanes wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom Az: erteilt.

Datum:

Bürgermeister: (Siegel)

Die Genehmigung dieses Vorhaben- und Erschließungsplanes ist am ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Datum:

Bürgermeister:

Der Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes wurde ausgearbeitet von :
Erzprojekt Leipzig Engineering GmbH

Datum: 28.02.1994

Projektleitung: Dipl.-Ing. Schwarz

geändert:
09.05.1994

Dipl.-Ing. Schwarz