

**Gemeindeverwaltung Engelsdorf
Landkreis Leipzig**



**Satzung
über den Bebauungsplan "Wohngebiet an der Parthe" im Ortsteil Althen**

Satzung der Gemeinde Engelsdorf über den Bebauungsplan "Wohngebiet an der Parthe"

Flurstücke Nummer 226 und 70 der Gemarkung Althen.

Aufgrund des § 10 des BauGB in der Fassung vom 8. Dez. 1986 (BGB 1.1 S.2253), zuletzt geändert durch Anlage I Kapitel XIV Abschn. II Nr. 1 des Einigungsvertrages vom 31. August 1990 in Verbindung mit Artikel 1 des Gesetzes vom 23. September 1990 (BGI. 1990 II S. 885, 1122), wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom 14.03.1994 und nach Durchführung des Anzeigeverfahrens *mit Genehmigung der Höheren Verwaltungsbehörde* folgende Satzung über den Bebauungsplan "Wohngebiet an der Parthe" der Gemarkung Althen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A); den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie der Begründung (Teil C) erlassen:

Teil A Planzeichnung

Maßstab:	1 : 500
Zeichenerklärung:	Festsetzungen des Bebauungsplan nach § 9 BauGB
Ergänzende Bestimmungen:	keine
Nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen:	Bestandsangaben

Teil B Textliche Festsetzungen

Teil C Begründung

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Althen "An der Parthe"

1. Rechtsgrundlagen

F-Plan	Der Bebauungsplan Althen "An der Parthe" wurde aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Althen, genehmigt am 13.08.1992, Regierungspräsidium Leipzig, Reg. Nr. 1308/8892 entwickelt.
Bau GB	In der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1996 (BGB Paragraph I IS 2253) geändert durch Gesetz vom 25.07.1988
Bau NVO	In der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990 (BGB I IS 132) sowie die Texte der Baunutzungsverordnung vom 26. Juni 1962 (BGB I IS 429) vom 26. November 1968 (BGB I IS 1237) und in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 15. September 1977 (BGB I IS 1763) unter Berücksichtigung der dritten Verordnung zur Änderung der Baunutzungsverordnung vom 19. Dezember 1986 (BGB I IS 2665)
Planz. V 90	Für die Darstellung des Planinhaltes werden die in der Anlage zur Planzeichenverordnung 1990 - Planz. V 90 - vom 19. Dezember 1990 (BGB I 199.1 IS 58) dargestellten Planzeichen verwendet
B-Planbereich	Das Bebauungsplangebiet wird begrenzt im Norden durch die Parthenaue, im Osten durch das Flurstück Nr. 227, im Süden durch die Hirschfelder Straße, im Westen durch die Wohnungsgrundstücke am Freundschaftsring

2. Planrechtliche Festsetzungen (gemäß Paragraph 9 Bau GB)

2.1. Art der baulichen Nutzung

Paragraphen 1 - 15 Bau NVO

Allgemeines Wohngebiet Paragraph 4 Bau NVO wird festgesetzt.
Nebenanlagen gemäß Paragraph 14, Abs. 2, sind ausnahmsweise zulässig.

2.2. Maß der baulichen Nutzung

Paragraphen 16 - 21 Bau NVO

Als Berechnungsgrundlage für die Ermittlung der GRZ und GFZ wird die im Bebauungsplan ausgewiesene Gesamtfläche abzüglich des 60 m Streifens der Parthenaue, der als öffentliche Grünfläche ausgewiesen wird, zugrunde gelegt.

Das entspricht einer Fläche von ca. 62.406 m^2 .

Die Grundfläche der möglichen Wohnbebauung einschließlich deren Zuwegung/Erschließung wird mit 22.448 m^2 ausgewiesen. Somit ergibt sich eine Grundflächenzahl von 0,36. Bei einer ein-/zweigeschossigen Bebauung mit ausgebautem Dachgeschoß ergibt sich eine durchschnittliche Geschoßflächenzahl von ~~0,69~~ 0,7.

2.3. Überbaubare Grundstücksflächen

Paragraph 23 Bau NVO

Die Zahl der Vollgeschosse wird mit II als Höchstgrenze festgesetzt.

2.4. Bauweise

Paragraph 22 Bau NVO

Die geschlossene, besondere Bauweise als Einzel-, Doppelhaus oder Hausgruppe wurde im zeichnerischen Teil festgesetzt.

2.5. Stellung der Gebäude

Paragraph 9, Abs. 1, Nr. 2 Bau GB

Die mit Pfeil angegebene Firstrichtung wird festgesetzt.

2.6. Stellplätze und Garagen

Paragraph 9, Abs. 1, Nr. 4 Bau GB

Stellplätze und Garagen sind zulässig auf den dafür festgesetzten Flächen und auf den überbaubaren Grundstücksflächen.

2.7. Pflanzgebote, Pflanzeerhaltungsgebote

Paragraph 9, Abs. 1, Nr. 25 Bau GB

Der Grünordnungsplan ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

2.8. Versorgungsplan, -leitung

Paragraph 9, Abs. 1, Nr. 12 Bau GB

Zu der vorhandenen 110 KV Stromleitung ist ein Abstand von 25 m einzuhalten, der nicht überbaut werden darf.

Das Anpflanzen von kleinkronigen Bäumen bis zu einer Höhe von 4 m ist zulässig.

3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

3.1. Dachform

Als Dachform wird Sattel- und Walmdach festgesetzt.

Begründung zum Bebauungsplan Althen "An der Parthe"

1. Einleitung

Der Raum Leipzig/Halle gehört mit ca. 1,5 Mio. Menschen traditionell zu den qualitativ wie quantitativ dichtbesiedelsten Gebieten Deutschlands und ist eines der bedeutendsten Wirtschafts-, Wissenschafts- und Kulturzentren des Landes.

Mit der Entwicklung von Leipzig zur neuen Wirtschaftsmetropole wird auch das Umland, deren Gemeinden, an Bedeutung gewinnen, hinsichtlich der Ansiedlung von Gewerbetreibenden als auch vor allem als attraktive Wohnstandorte.

Mit der Ausweisung von Gewerbefläche und Wohnbauflächen im genehmigten Flächennutzungsplan stellt sich die Gemeinde Althen dieser Entwicklung.

Trotz der verkehrsgünstigen Lage der Gemeinde Althen an der B 6 und an der Bundesautobahn A 14 Dresden - Halle, ist die technische Infrastruktur wenig entwickelt. Mit der Realisierung des Gewerbeparkes, der Wohnbaustandorte und der damit verbundenen umfangreichen Erschließungsmaßnahmen durch die Investoren, erhält die Gemeinde Althen die Möglichkeit, sich zu einem bevorzugten Wohnstandort an der Großstadt-Randlage (.... km bis zum Leipziger Zentrum) zu entwickeln.

Die Attraktivität des Wohnstandortes wird durch die unmittelbare Nähe der Parthen-Aue mit den Ufersäumen, alten Gehölzbeständen und dem Gewässer selbst erhöht.

2. Städtebauliche Zielstellung

Ziel der Planung des ausgewiesenen Wohnbaustandortes ist es, das wertvolle Bauland effektiv zu bebauen, um den hohen Erschließungsaufwand zu rechtfertigen und sparsam mit dem Grund und Boden umzugehen. Dabei soll die Neubebauung in ihrer Art und Geschossigkeit den vorhandenen Ort mit seinem ursprünglichen Dorfkern als Angerdorf ergänzen und fortentwickeln sowie in unmittelbarer Nachbarschaft mit der zu entwickelnden Parthe-Auelandschaft als Naherholungsgebiet hohe Wohnqualität garantieren sowie den dringend benötigten Wohnbedarf decken. Dabei sollte eine Anzahl von 200 WE nicht überschritten werden.

Das Ortsbild von Althen wird von einer zweigeschossigen, größtenteils im Ortskern erhaltenen Dreiseitbebauung (Dreiseitgehöfte) mit Krüppelwalmdach geprägt. Entsprechend wurde bei dem Wohnbaustandort an der Parthe vorwiegend eine zweigeschossige Bauweise mit ausgebautem Krüppelwalmdach ausgewiesen. Obwohl die Bebauung am Freundschaftsring nicht ortsbildprägend ist, wurde die Geschossigkeit der Wohnhäuser zur angrenzenden Bebauung auf 1+D reduziert. Die Geschossigkeit im Norden des Plangebietes wird auf I+D begrenzt, um einen gefühlvollen Übergang zur Landschaft zu schaffen.

Um vielfältige Wohnformen anzubieten, wurden Einzel-, Doppel-, Reihen- sowie Mehrfamilienhäuser um einen Erschließungsring gruppiert. Den Auftakt des Erschließungsringes bildet das Zentrum des Wohngebietes mit Restauration, Läden sowie Büroräumen als abgewinkelter, zweigeschossiger Baukörper mit ausgebautem Dachgeschoß.

Der Erschließungsring wurde verkehrsberuhigt ausgebildet und schafft in seiner Fortführung als Fuß- und Radweg die Verbindung zwischen Althen und Borsdorf durch die Parthe-Aue und dient als Wirtschaftsweg zur Bewirtschaftung der Parthewiesen.

Im gesamten Bebauungsgebiet wird durch ein Verkehrszeichen an der Einfahrt eine Tempo-30-Zone ausgewiesen.

3. Erschließung

Das Vorhaben befindet sich in einer bestätigten Trinkwasserschutzzone III B.

Zum Schutz des Grundwassers und der Gewässer ist der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen gemäß Sächsischem Wassergesetz und Wasserhaushaltsgesetz bei der Unteren Wasserbehörde schriftlich anzuzeigen.

Der nördliche Bereich des Baugebietes grenzt unmittelbar an das Überschwemmungsgebiet der Parthe ($HW_{(50)} = 123 \text{ m} \ddot{u} \text{ NN}$).

3.1. Wasser

Die Trinkwasserversorgung erfolgt aus dem Wasserwerk Panitzsch über eine noch zu erstellende Trinkwasserleitung, die durch die Investoren vorzufinanzieren ist.

Die erste Realisierungsetappe sieht die Fertigstellung der Trinkwasserleitung von Panitzsch bis zum Bahnübergang der Deutschen Reichsbahn 1993 vor.

Die zweite Etappe umfaßt die Durchörterung der Trassenführung der Deutschen Reichsbahn, den Bau der Trinkwasserleitung südlich der Deutschen Reichsbahn und damit die Erschließung und Versorgung der Wohngebiete "An der Bahn" und "An der Parthe". Dabei ist von einer Grund-/Löschwasserbereitstellung von $96 \text{ m}^3/\text{h}$ für eine Versorgungsdauer von mind. 2 Stunden auszugehen.

3.2. Abwasser

Die Abwasserentsorgung erfolgt über eine Trennkanalisation und die vorhandene Transportleitung des AZV Parthenaue zur Zentralkläranlage.

Das Regenwasser soll von den befestigten Flächen über rückhaltende Maßnahmen in die Parthe abfließen. Auf Grund des hochanstehenden Grundwassers und den vorliegenden Bodenverhältnissen kann eine Versickerung auf den Grundstücken nicht realisiert werden.

3.3. Elektroenergie / Wärme

Die Bereitstellung von Elektroenergie erfolgt aus dem vorhandenen Mittelspannungsnetz in der Hirschfelder Straße. Die Errichtung einer Transformatorenstation zur Versorgung des Wohngebietes sowie zur Einspeisung nach Borsdorf ist erforderlich und erfolgt auf dem dafür ausgewiesenen Standort.

Da die Ortslage Althen in Kürze mit Erdgas versorgt wird, ist Gas als Heizmedium für die Wohnungen vorgesehen.

Die Wärmeversorgung der Gebäude erfolgt durch eine zentrale Wärmeversorgungseinheit mit Fernwärmenetz und Unterstation in den jeweiligen Hauseinheiten mit kombinierter Brauchwarmwasserbereitung.

Damit wird den Forderungen des Immissionsschutzes entsprochen und eine optimale Ausnutzung der Primärenergie ermöglicht.

4. Naturschutz und Landschaftspflege

Das Baugebiet ist gegenwärtig noch Bestandteil des einstweilig gesicherten Landschaftsschutzgebietes Partheaue.

Im Verfahren zum Erlaß der Rechtsverordnung des Landschaftsschutzgebietes Partheaue ist jedoch eine Ausgliederung des Plangebietes vorgesehen.

Als Pufferzone zwischen den Auewiesen und der Wohnbebauung wird ein öffentlicher Grünbereich ausgewiesen, der als Spielplatz naturnah gestaltet wird und dazu beitragen soll, die Partheaue attraktiver zu gestalten und als Naherholungsgebiet zu entwickeln.

Weitere Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind im Grünordnungsplan, der Bestandteil des Bebauungsplanes ist, festgesetzt.