

**BEGRÜNDUNG ZUM
VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN
"WOHNANLAGE AM KIRCHWEG" BAALSDORF**



**BEGRÜNDUNG ZUM
VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN
"WOHNANLAGE AM KIRCHWEG" BAALSDORF**

AUFTRAGGEBER:

BRANDISER KOMMUNALE ENTWICKLUNGSGESELLSCHAFT mbH
Grimmaische Straße 2-4
04821 Brandis

AUFTRAGNEHMER:

IGEBA - INGENIEURGESELLSCHAFT FÜR BAUWESEN mbH
Tharandter Straße 41
01129 Dresden

BEARBEITER:

Architektur & Stadtplanung Willi Latz
Leisniger Straße 27
01127 Dresden

ENTWURFSFASSUNG:

SEPT. 1994

GENEHMIGUNGSFASSUNG:

JAN. 1995

INHALT

1. **AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND GELTUNGSBEREICH**
2. **AUSGANGSSITUATION**
 - 2.1 Gemeinde Baalsdorf
 - 2.2 Lage, Größe und derzeitige Nutzung des Plangebietes
 - 2.3 Darstellungen des Flächennutzungsplanes
3. **GRUNDZÜGE DER PLANUNG**
 - 3.1 Planungszweck und Planungsgrundsätze
 - 3.2 Bebauungs- und Erschließungskonzeption
 - 3.3 Freiflächen
 - 3.4 Grünordnung
4. **KENNDATEN DER PLANUNG**
5. **AUSWIRKUNGEN DES VORHABEN- UND ERSCHIESSUNGSPLANS**
 - 5.1 Städtebauliche Struktur und Gestalt
 - 5.2 Freiraum- und Umweltbelange
 - 5.3 Soziale und wirtschaftliche Verhältnisse
 - 5.4 Verkehr
6. **ABWÄGUNG**
7. **PLANVERWIRKLICHUNG / VER- UND ENTSORGUNG**

ANLAGEN

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND GELTUNGSBEREICH

Der Beschluß zur Aufstellung eines Vorhaben- und Erschließungsplanes für die "Wohnanlage am Kirchweg" wurde von der Gemeindevertretung Baalsdorf am 06.06.1994 gefasst. Rechtliche Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist der §7 BauGB-MaßnahmenG. Geltungsbereich des Planes ist das Flurstück Nr. 57/14 in der Gemarkung Baalsdorf. Die genaue Abgrenzung ergibt sich nach Anlage 2.

2. AUSGANGSSITUATION

2.1 Gemeinde Baalsdorf

Die Gemeinde Baalsdorf mit über 1.000 Einwohnern ist etwa 7 km östlich der Innenstadt Leipzigs gelegen und damit unmittelbarer Teil des Einzugsgebietes Leipzig, einer Region mit großen Verdichtungsansätzen. Das Oberzentrum Leipzig gehört zu einem der 10 Entwicklungsregionen, von denen "der infrastrukturelle Aufbau und wirtschaftliche Strukturwandel in den neuen Bundesländern ausgehen soll" (Raumordnerisches Konzept für den Aufbau in den neuen Ländern, BMBau 1991). Für diesen Raum sind somit in Zukunft auch Impulse für den Wohnungsmarkt zu erwarten.

Baalsdorf liegt in räumlicher Nähe und guter Erreichbarkeit zur Autobahn 14 Halle/Leipzig - Dresden, jeweils etwa 3 km von den Anschlüssen Leipzig-Ost bzw. Kleinpösna entfernt (vgl. Anlage 1). Über einen Bahnhof bzw. Bahnanschluß verfügt die Gemeinde nicht.

Die Städtebauliche Situation ist gekennzeichnet durch eine historische gewachsene Dorfanger-Struktur, welche bis heute deutlich erlebbar ist (vgl. Anlage 2). Gemeinsam mit der ortstypischen Gebäudestruktur in Haus-Hof-Bauweise, die im gesamten Ortskern erhalten ist, ergibt sich ein unverwechselbar geprägtes Stadtbild.

2.2 Lage, Größe und derzeitige Nutzung des Plangebietes

Das Flurstück Nr. 57/14, auf welches sich der Vorhaben- und Erschließungsplan bezieht, weist eine Fläche von etwa 1 ha auf und wird umgrenzt von dem Kirchweg im Osten, dem Angerweg im Süden, dem Flurstück Nr. 58 im Westen sowie Eigenheim-Parzellen im Norden. Das Plangebiet grenzt an den historischen Ortskern Baalsdorf an und liegt in unmittelbarer Nähe des östlichen Ortseingangs.

Das Grundstück wird durch einen befestigten Weg, der ringförmig mit zwei Anschlüssen an den Kirchweg angebunden ist, faktisch in einen West- und einen Ostteil geteilt. Im östlichen Teil befinden sich eine etwa 70 m lange, 3geschossige Wohnbebauung sowie ein Trafohäuschen. Der westliche Bereich besteht größtenteils aus nicht bebauten, als Grünfläche genutzte Flächen sowie aus zwei Garagenzeilen für den Wohnbestand mit 12,5 bzw. 45 m Länge am nordwestlichen Rand. Diese sind über eine Stichstraße an den bestehenden Weg angebunden.

Die Entsorgung der anfallenden Abwässer erfolgt derzeit über eine Klärgrube im nordöstlichen Teil des Grundstücks. Das anfallende Regenwasser wird von einem Schacht im selben Bereich nach Westen hin abgeleitet und jenseits der Ackerflächen in einem Kanal aufgefangen.

2.3 Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan weist für den Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplan eine Wohnnutzung nach der Kategorie "Allgemeines Wohngebiet" aus. Dieser Vorgabe entspricht der Vorhaben- und Erschließungsplan in seinen inhaltlichen Bestimmungen, womit er aus dem Flächennutzungsplan heraus entwickelt ist.

3. GRUNDZÜGE DER PLANUNG

3.1 Planungszweck und Planungsgrundsätze

Mit der Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes wird das Ziel verfolgt, im Zuge einer geordneten städtebaulichen Entwicklung die Nachfrage nach Wohnraum zu befriedigen, für eine Verstärkung der Eigentumsbildung an Wohnraum ausreichend Bauland zur Verfügung zu stellen und damit zeitgemäßen Wohnbedürfnissen der Bevölkerung gerecht zu werden. Damit soll dem tatsächlichen Bedarf (vgl. auch §1 Abs. 1 und 2 BauGB-MaßnahmenG) in ausreichendem Maße Rechnung getragen werden.

Die ausgewählte Fläche im östlichen Ortsteil Baalsdorfs stellt hinsichtlich ihrer Lage, Größe und der bereits bestehenden Erschließung ein geeignetes Flächenpotential dar und bietet zugleich die Möglichkeit, eine bauliche und gestalterische Einbindung der bestehenden Gebäudezeile in die umgebende Bebauung zu erreichen bzw. zu verbessern. Die Nähe des Gebietes unweit des östlichen Ortseingangs und die bereits vorhandene Erschließung ermöglichen eine gute Erreichbarkeit ohne größere Belastung für den benachbarten Wohnbestand.

Die Planungen zum Vorhaben- und Erschließungsplan gehen von folgenden Grundsätzen aus:

- Angestrebt wird die Schaffung attraktiver Wohn- und Eigentumsformen.
- Die zukünftige bauliche Struktur soll eine bessere Einbindung der bestehenden 3geschossigen Wohnzeile sicherstellen.
- Eine Harmonisierung der baulichen Erscheinungsform des Bestandsgebäudes wird durch bauliche Maßnahmen wie Anbau von Kopfgebäuden und Dachausbau angestrebt.
- Zur Erschließung der neu geplanten Wohnparzellen soll der bestehende Weg genutzt und ausgebaut werden, um das Erschließungspotential auszuschöpfen und eine kostensparende Lösung zu erreichen.
- Angestrebt wird außerdem eine durchgängige Südorientierung der entstehenden Gebäude.
- Schließlich soll eine fußläufige Durchlässigkeit des Geländes vor allem zur Erreichbarkeit des weiterhin zu nutzenden Garagenhofes im Westen gewährleistet werden.

3.2 Bebauungs- und Erschließungskonzeption

Die gewählte Bebauungskonzeption orientiert sich an den Planungsgrundsätzen. Kern des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist der Neubau von 7 Wohneinheiten als Einfamilien- und Doppelhäuser im Westteil des Geländes sowie der Anbau von zwei Geschößwohnungsbauten mit jeweils 9 Wohneinheiten an die bestehende Zeilenbebauung (plus der Möglichkeit eines Dachausbaus mit zusätzlichen 8 Wohneinheiten). Im gesamten Geltungsbereich des Planes wird ein "Allgemeines Wohngebiet" nach den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ausgewiesen. Somit dient der Bereich vorwiegend dem Wohnen.

Die neugeplanten Wohngebäude gruppieren sich als drei Zeilen in Kammstruktur etwa rechtwinklig zur bestehenden Ringschließung und werden an diese durch jeweils 4,0 Meter breite Wohnwege angeschlossen. Die erforderlichen Stellplätze sind unmittelbar den Wohngebäuden zugeordnet und über die Wohnwege erschlossen.

Durch die gewählte Struktur werden der weiterhin zu nutzende Garagenhof und die bestehende Wohnzeile baulich zu einem Ganzen eingebunden. Das Bestandsgebäude erhält als Anbau jeweils einen Kopfgebäude im Norden und Süden. Auch hier erfolgt die Erschließung von der Ringstraße aus. Die erforderlichen zusätzlichen Stellplätze werden entlang des Kirchweges und im südlichen Bereich der bestehenden Erschließungsstraße als Gemeinschaftsstellplätze (GSt) untergebracht.

Der bestehende, ringförmige Weg wird als "verkehrsberuhigter Bereich" zu einer Erschließungsstraße ausgebaut, um der geringen verkehrlichen und hohen sozialen Bedeutung des Straßenraumes gerecht zu werden. Die Festsetzung eines "befahrbaren Wohnweges" dient der unmittelbaren Erschließung der einzelnen

Grundstücke. Als Verlängerung dieser Wohnwege werden Fußwege zum Garagenhof weitergeführt; somit ist eine fußläufige Durchlässigkeit des gesamten Geländes gegeben.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche durch Baugrenzen und Baulinie soll innerhalb eines angemessenen Gestaltungsrahmens für die einzelnen Grundstücke die Verwirklichung der baulichen Konzeption ermöglichen. Dabei dient die Darstellung einer Baulinie für den nördlichen Anbau der Wohnzeile der baulichen Betonung dieses Eingangsbereiches in die Wohnanlage. Die Festsetzungen hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung beschränken sich, um die Bodenversiegelung so weit wie möglich zu reduzieren, auf das notwendige Maß.

Insgesamt werden zusätzlich zu den bestehenden Garagen 39 Gemeinschaftsstellplätze für den Zeilenanbau (entspricht 1,5 Stellplätzen pro Wohneinheit) ausgewiesen. Von diesen werden 9 Stellplätze im südlichen Bereich der Ringstraße vorgesehen. Die restlichen 30 privaten Stellplätze befinden sich als Gemeinschaftsstellplätze entlang dem Kirchweg, um den zusätzlichen Verkehr aus dem Gebiet fernzuhalten. Zusätzlich sind innerhalb der Ringerschließung 4 öffentliche Parkplätze ausgewiesen; der Vorhaben- und Erschließungsplan läßt hinsichtlich der Stellplätze im öffentlichen Straßenraum in seinen textlichen Festsetzungen weiteren Gestaltungsspielraum.

Durch den geplanten Anbau eines nördlichen Kopfgebäude an die bestehende Wohnzeile wird die dort vorhandene Klärgrube kurzgeschlossen. Die Abwasserentsorgung erfolgt zukünftig durch einen Anschluß des gesamten Grundstücks an einen neuen Kanal (Trennsystem) in der südlich gelegenen Hauptstraße.

3.3 Freiflächen

Der Vorhaben- und Erschließungsplan enthält einige Aussagen zur Freiraumsituation. So sind zunächst die nicht überbaubaren Grundstücksflächen unversiegelt als Frei- und Gartenflächen zu gestalten. Daneben ist eine Straßenraumgliederung durch Baumpflanzungen vorgesehen und die Erhaltung bestehender Baum- und Strauchpflanzungen festgeschrieben. Als Grünflächen sind ein Spielplatz sowie zwei Flächen als Verkehrsgrün vorgesehen.

Alle Anpflanzungen sind standortgerecht mit heimischen Gehölzen auszuführen. Die bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften ermöglichen ausdrücklich die Verwirklichung weitergehender ökologischer Vorstellungen (z.B. solarenergetische Nutzung) auf den privaten Grundstücken.

Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes befindet sich nicht in einem Schutzgebiet; auch liegen keine geschützten Biotope im Plangebiet. Das Vorhaben befindet sich derzeit in keiner Trinkwasserschutzzone und liegt auch außer-

halb des vorläufig unter Schutz gestellten Trinkwasserschutzgebietes Baalsdorf. Sofern die Fassung Engelsdorf I nicht ersetzt werden kann, würde die geplante Wohnbebauung künftig in der Trinkwasserschutzzone III A liegen. Entsprechend wären die Richtlinien für Trinkwasserschutzgebiete der DVGW (Arbeitsblatt W 101) zu beachten.

Eine Versickerung des nicht verschmutzten Regenwassers ist - nach den Maßgaben des Grünordnungsplanes und den Richtlinien der Kommunalen Wasserwerke Leipzig (Grundsatzfestlegungen 1/92 und 9/93) - auf den privaten Grundstücken möglich. Für das nicht versickerbare Regenwasser ist eine geordnete Ableitung in den offenen Vorfluter bzw. in das Abwassernetz vorzusehen.

Sollte auf der Plangebietsfläche das Auftreten von Altlasten bekannt werden, richtet sich das weitere Vorgehen nach §10 Abs.3 'Erstes Gesetz zur Abfallwirtschaft und zum Bodenschutz im Freistaat Sachsen' (EGAB). Im Falle von Bodenfunden gilt eine vergleichbare Meldepflicht an die zuständige Fachbehörde.

3.4 Grünordnung

Die grünordnerische Gestaltung der Plangebietsfläche hat die Erfordernisse einer Ortsrandlage, wie sie die Lage des Areals darstellt, zu berücksichtigen. Entsprechende Maßnahmen und detaillierte Festsetzungen (etwa hinsichtlich der Begrünung der Carports oder der Gestaltung der Hausgärten) sind im Grünordnungsplan dargestellt, welcher verbindlicher Teil des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist. Aus diesem Grunde wird auf eine ausführliche Darstellung dieser Maßgaben an dieser Stelle verzichtet.

4. KENNDATEN DER PLANUNG

Nettowohnbau land (darin private Grünflächen)	8.110 m ² (mind. 5.800 m ²)	78% (56%)
Öffentliche Verkehrsfläche	2.100 m ²	20%
Grünflächen, sonstige Flächen (Trafostation)	190 m ²	2%
Bruttobau land	10.400 m²	100 %

Insgesamt 33 neue Wohneinheiten

5. AUSWIRKUNGEN DES VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLANS

5.1 Städtebauliche Struktur und Gestalt

Die Neuplanung ermöglicht eine verbesserte bauliche Einbindung des derzeit als Fremdkörper wirkenden 3geschossigen Bestandsgebäudes und stellt eine in Lage und Struktur sinnvolle Ergänzung und Neuordnung des in unmittelbarer Nähe des östlichen Ortseingangs gelegenen Grundstücks dar. Zugleich wird eine kammförmige Struktur ausgebildet, welche eine durchgängige Südorientierung ermöglicht. Durch eine ausreichende Entfernung und die lockere Neubebauung des Vorhabens wird eine Beeinträchtigung des denkmalwürdigen Gesamtensembles "Dorfkern Baalsdorf" vermieden. Auf eine ortstypische Gestaltung der Bebauung zielen die Gestaltungsvorschriften, die Teil der textlichen Bestimmungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind.

5.2 Freiraum- und Umweltbelange

Die Verwirklichung des Vorhabens führt zu einer Reihe von Auswirkungen auf die Belange des Freiraums, auf Natur und Landschaft. Als wesentliche umweltrelevante Faktoren sind dabei zu nennen:

- Bodenversiegelung
- Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes
- Schadstoffeinträge
- zusätzliche Emissionen
- Änderung in der Nutzungsstruktur und -intensität

Die geplanten baulichen Nutzungen bewirken generell eine Zunahme der Bodenversiegelung durch die Bebauung. Die derzeit unbebauten Flächen werden bislang als Grünfläche genutzt; erhaltenswerte Grünstrukturen sind lediglich als Einzelpflanzungen vorhanden, für die der Vorhaben- und Erschließungsplan entsprechend eine Erhaltung vorsieht. Darüber hinaus setzt der Plan die umfangreiche Neupflanzung heimischer Bäume vor, die auch kleinklimatisch wirksam werden und zu einem weitgehenden Ausgleich der Eingriffe führen. Durch die unterschiedlichen Bestimmungen des Grünordnungsplan (wie Extensivwiesen u.a.) werden diese Auswirkungen auf ein verträgliches Maß reduziert.

Schädliche Umwelteinwirkungen in Form unzulässiger Lärmbelästigungen treten durch das Vorhaben nicht auf. Einer Beeinträchtigung der Wohnnutzung durch die (geringe) Zunahme des Verkehrsaufkommens wird durch die Trennung von Bebauung und Stellplätzen, größere Grundstückszuschnitte entlang der Erschließungsstraße und die Lage der Stellplätze unmittelbar entlang bzw. nahe des Kirchweges entgegengewirkt. Die Mehrbelastung der benachbarten Wohngrundstücken wird durch die unmittelbare Nähe zur Hauptstraße minimiert.

Eine geordnete Abwasserentsorgung wird durch den Anschluß des Geländes an den in der Hauptstraße vorhandenen Abwasserkanal (Trennsystem) gewährleistet.

5.3 Soziale und wirtschaftliche Verhältnisse

Die Ausweisung von insgesamt 33 Wohneinheiten trägt dem Bedarf nach Wohnraum Rechnung, führt zu einem Anwachsen der Bevölkerung und zu einer Stärkung der Gemeindefunktionen in der Gemeinde Baalsdorf. Im Rahmen des Vorhabens wird gerade für attraktive Wohnformen Bauland zur Verfügung gestellt und zudem zusätzlicher Wohnraum im Geschößwohnungsbau geschaffen. Die Bebauungskonzeption mit unterschiedlichen Grundstücksgrößen ermöglicht es zudem, den unterschiedlichen Bedürfnissen und Möglichkeiten gerecht zu werden.

5.4 Verkehr

Die verkehrliche Anbindung der Wohnanlage ist durch ihre Nähe zur Hauptstraße außerordentlich günstig. Der Charakter des Kirchweges als Stichstraße verhindert zudem Umwege- oder Schleichwegeverkehr. Eine Belastung des benachbarten Wohnbestandes wird somit ausgeschlossen bzw. minimiert. Die Erhöhung des Verkehrsaufkommens durch die Neubebauung bewegt sich aufgrund der geringen Größe des Plangebietes ohnehin in vertretbarem Rahmen.

Der bestehende Kirchweg mit Bitumendecke und für die Größe des Vorhabens ausreichendem Querschnitt genügt den Anforderungen, die sich aus dem Vorhaben ergeben. Ein Ausbau erscheint daher nicht erforderlich.

6. ABWÄGUNG

Für das Plangebiet ist ein Vorhaben- und Erschließungsplan erforderlich, um Festsetzungen zur städtebaulichen Ordnung treffen zu können. Auch für den Vorhaben- und Erschließungsplan gilt indes das Gebot des BauGB, "die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und miteinander gerecht abzuwägen". Darüber hinaus wird die zulässige bauliche Nutzung des Grundstückes gemäß den Bestimmungen des BauGB und der BauNVO festgesetzt.

Der vorliegende Vorhaben- und Erschließungsplan dient der Bereitstellung von Wohnbauland und Wohnraum im Geschößwohnungsbau; insgesamt wird die Errichtung von 33 Wohneinheiten ermöglicht. Aufgrund der Nachfrage und der derzeit unzureichenden Versorgung mit Wohnraum ist das Vorhaben somit grundsätzlich sinnvoll und wünschenswert. Durch die bauliche Einbindung des bestehenden Wohngebäudes und des Garagenhofes wird außerdem eine städtebauliche Neuordnung und Aufwertung dieses Bereiches erreicht. Der denkmalwerte Ortskern Baals-

dorf wird durch den Abstand des Plangebietes und die lockere Bebauung nicht beeinträchtigt.

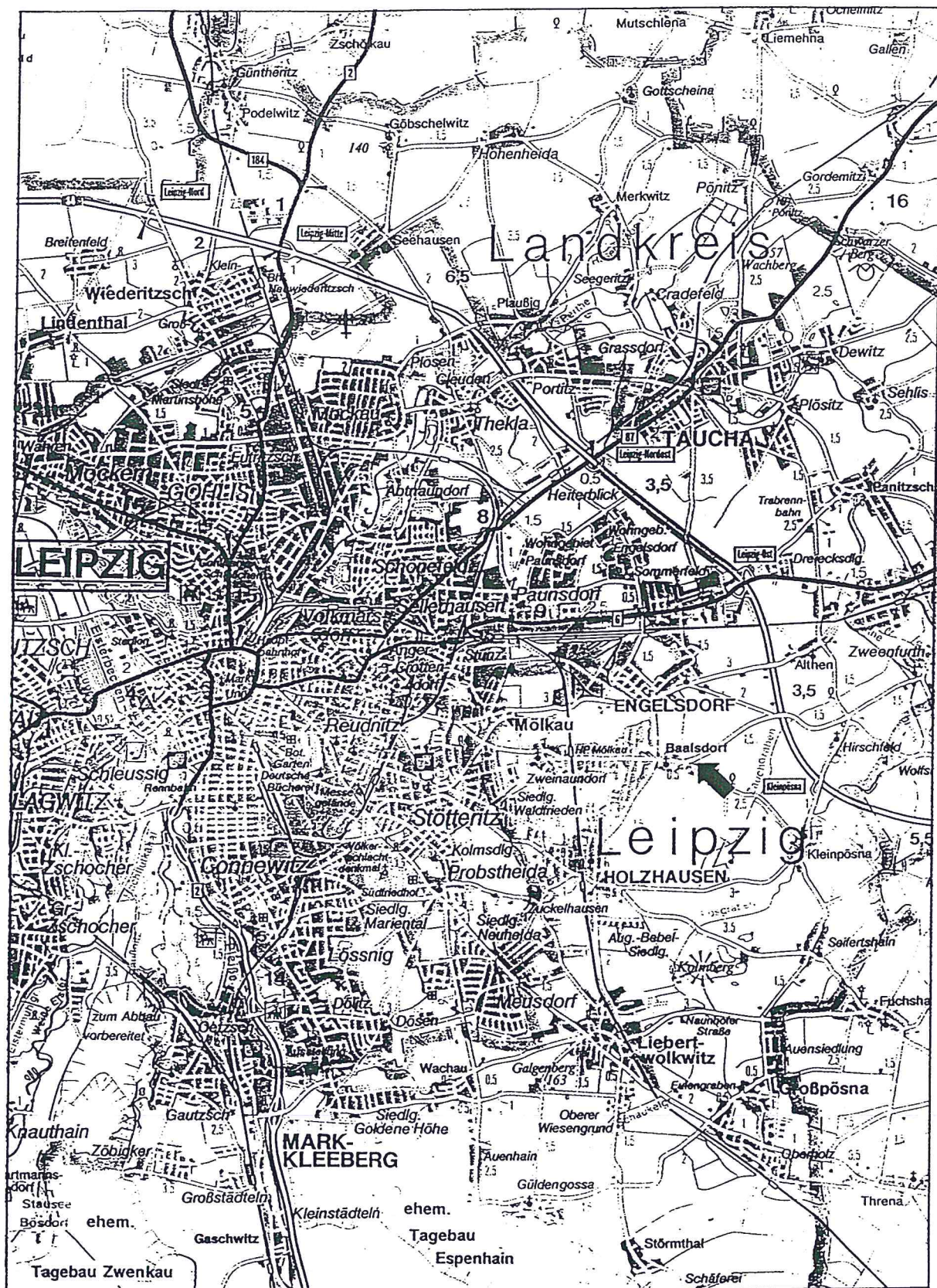
Die Erhöhung des Verkehrsaufkommens, welche durch das Vorhaben entsteht, ist relativ gering und, gemessen an dem dargestellten Zweck der Planung, vertretbar. Das Stellplatzangebot ist mit 39 zusätzlichen privaten und 4 öffentlichen Parkplätzen ausreichend, wobei der Vorhaben- und Erschließungsplan zusätzlichen Gestaltungsspielraum läßt.

Die Realisierung des Vorhaben- und Erschließungsplanes erfolgt auf dem Grundstück des Investors. Einen Eingriff in Natur und Landschaft stellt das Vorhaben nicht dar, da bis auf wenige Einzelpflanzungen, welche erhalten bleiben, keine schützenswerten Grünstrukturen im Plangebiet vorhanden sind. Zudem enthält der Grünordnungsplan als Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplanes weitreichende Festsetzungen und Nutzungsregelungen.

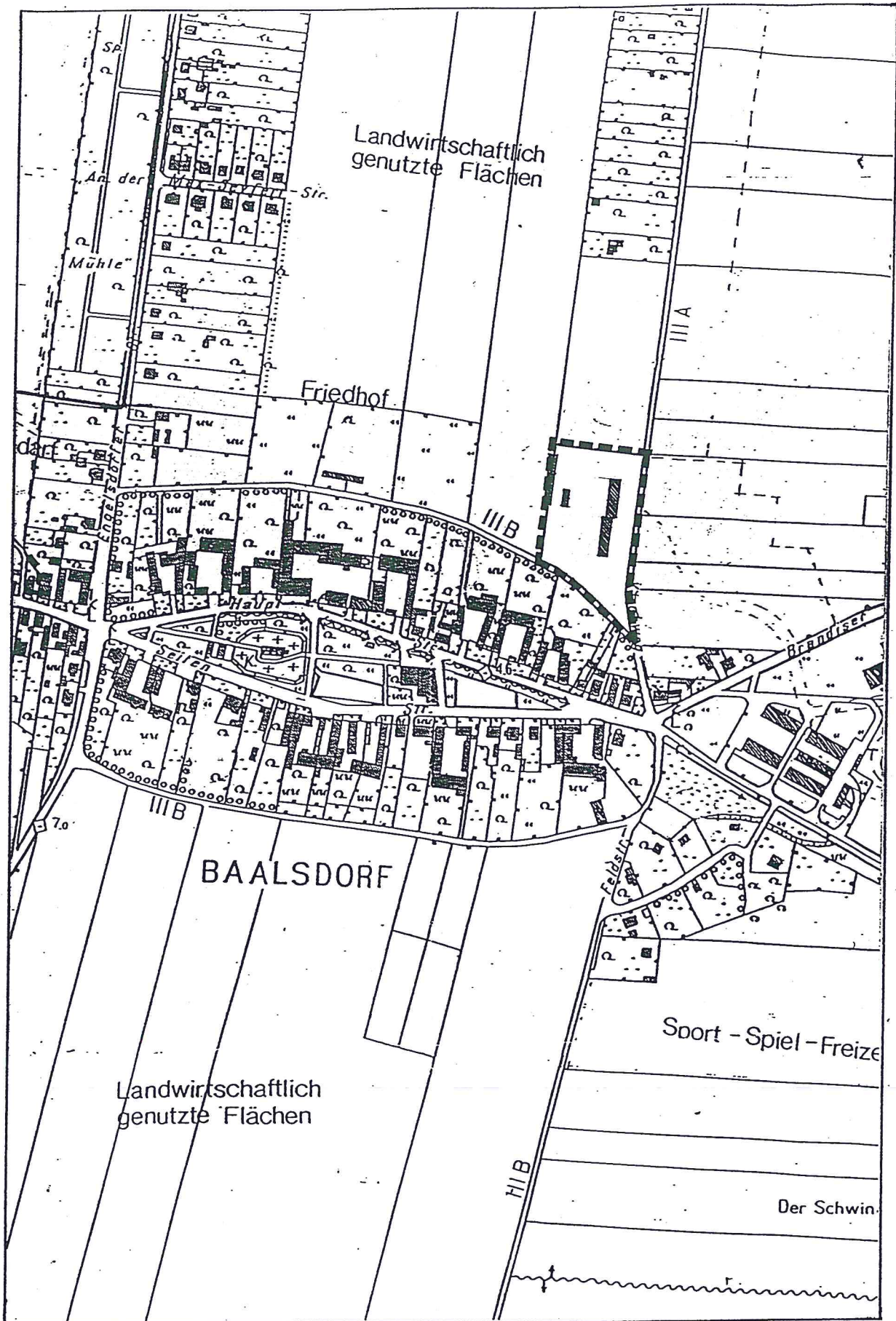
Alle in dieser Begründung angesprochenen Belange wurden in die Abwägung mit-eingestellt und gerecht unter- und gegeneinander abgewogen.

7. PLANVERWIRKLICHUNG / VER- UND ENTSORGUNG

Das Grundstück befindet sich im Besitz des Investors. Bodenordnende Maßnahmen sind also nicht erforderlich. Das Plangebiet ist an das Energieversorgungsnetz angeschlossen, dessen Leitungen als 'Leitungsrechte WESAG' im Planteil des Vorhaben- und Erschließungsplanes ausgewiesen sind. Die Wasserversorgung ist über die vorhandene Trinkwasserleitung im Kirchweg sichergestellt; als Löschwassermenge steht der Grundschutz (48cbm/h) zur Verfügung. Der Anschluß an die Gasversorgung ist grundsätzlich möglich. Die Entsorgung der anfallenden Abwässer erfolgt, wie bereits dargestellt, an den Kanal (Trennsystem) in der Hauptstraße. Die Ver- und Entsorgungsanschlüsse an die Grundstücke sind im Zuge der Detailplanung aufeinander abzustimmen. Die Abfallbeseitigung erfolgt durch das zuständige Entsorgungsunternehmen.



Anlage 1: Lage im Raum



Anlage 2: Abgrenzung des Plangebietes / Lage in der Gemeinde Baalsdorf

FÜR DEN VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN WIRD, WAS PLANINHALTE, TEXTLICHE BESTIMMUNGEN UND BEGRÜNDUNG ANBETRIFFT, AUF DIE BEWÄHRTEN MÖGLICHKEITEN DES BauGB, DER BauNVO UND DER PlanzV ZURÜCKGEGRiffEN.

TEXTLICHE BESTIMMUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

Im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes wird als Gebietsart ein "Wohngebiet" ausgewiesen. Entsprechend dient das Gebiet vorwiegend dem Wohnen.

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Grundflächenzahl, die Geschosflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse und richtet sich nach den Eintragungen im Plan.

3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB i.Verb.m. §23 BauNVO)

Entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen werden für die geplante Bebauung Einzel- und/oder Doppelhausbebauung ausgewiesen. Für den Anbau an die bestehende Wohnzeile wird eine geschlossene Bauweise ausgewiesen. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen und Baulinie festgesetzt.

4. VERKEHRSFLÄCHEN (§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung werden als "verkehrsberuhigter Bereich" ausgewiesen. Sie dienen der Erschließung mit Gleichberechtigung und Mischung von Fahr-, Fußgänger- und Radverkehr sowie öffentlicher Parkierung und sind entsprechend dieser Funktionsmischung auszubauen.

Die Darstellung "Befahrbarer Wohnweg" dient der unmittelbaren Erreichbarkeit der einzelnen Grundstücke und läßt eine Befahrbarkeit nur für die Anwohner zu.

Öffentliche Stellplätze sind im Straßenraum in Abstimmung mit den Wohnwegen und den übrigen Stellplatzzufahrten zulässig.

5. FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN; STELLPLÄTZE UND GARAGEN (§9 Abs.1 Nr.4 BauGB, §§12 und 14 BauNVO)

Garagen und Stellplätze auf den Grundstücken sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen, oder auf den eigens dafür gekennzeichneten Flächen zulässig. Zwischen den den Einzel- und Doppelhäusern zugeordneten Garagen bzw. Stellplätzen und der Straßenbegrenzungslinie ist ein Abstand von mindestens 5,5 m einzuhalten.

6. GRÜNFLÄCHEN (§9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

Der Spielplatz im östlichen Teil des Plangebietes wird als Grünfläche laut Eintragung im Plan ausgewiesen.

7. FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN (§9 Abs.1 Nr.12 BauGB)

Die vorhandene Trafoanlage im südlichen Teil des Plangebietes ist als Versorgungsanlage - Zweckbestimmung Elektrizität - ausgewiesen.

8. VER- UND ENSORGUNGSLEITUNGEN (§9 Abs.1 Nr.13 BauGB)

Die im Plangebiet und in dessen unmittelbarer Nähe gelegenen Bestandsleitungen sind als unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen mit Angabe der Zweckbestimmung im Plan gekennzeichnet.

9. GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN (§83 SächsBauO)

Baugestaltung: Doppelhäuser sind einheitlich zu gestalten. Dies gilt insbesondere hinsichtlich gleicher Dachform und -neigung, gleicher Materialien der Außenfassade und einheitlicher Gestaltung, gleicher Dacheindeckung, -überstände und -aufbauten.

Dachform/-neigung: Als Dachform sind Sattel- und Steildächer (35-45° Neigung) in ortsüblicher Bauweise mit Traufe und knappem Gesims zu wählen. Dachüberstände dürfen 0,50 m nicht überschreiten und sind an den Giebelseiten vollständig zu vermeiden.

Dacheindeckung: Es ist rotes keramisches Dachdeckungsmaterial (möglichst Biber im norddeutschen Format mit Segmentschnitt) zu verwenden, wobei auf Ortgangziegel zu verzichten ist. Bei Dachaufbauten ist Zinkblech zulässig. Glas zur solaren Energiegewinnung ist zulässig. Solche Anlagen sind dachflächeneben in das Dach zu integrieren und der Dachfarbe möglichst anzupassen.

Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Dachflächenfenster: Kniestöcke sind zulässig bis h=50 cm. Dachfenster sind bis zu einer Größe von 1,5 m² zulässig. Die Gesamtfläche der Dachfenster darf 20% der jeweiligen Dachfläche nicht überschreiten. Dachaufbauten sind zulässig bis zu 1/3 der Hauslänge. Dacheinschnitte sind zulässig. Ihre Länge darf 1/3 der Hauslänge nicht überschreiten.

Fassadengestaltung: Fassaden sind als Lochfassade mit hochrechteckigen Fensterformaten zu gestalten und nur mit ortsüblichem (Glatt-)Putz zu versehen. Um die Fensteröffnungen sind ca. 15 cm breite umlaufende Faschen etwa 1 cm stark aufzuputzen. Holz ist als Teil der Fassadengestaltung zulässig, solange es nicht als dominierendes Element verwendet wird. Fassadenbegrünungen sind generell zulässig.

Garagen und Stellplätze: Die als Gemeinschaftsstellplätze ausgewiesenen privaten Stellplätze sind als überdachte Stellplätze (Carports) auszuführen und zu begrünen.

Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen: Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Die Bereiche zwischen Straßenbegrenzungslinie und der Bebauung sind als Haus- oder Vorgärten zu gestalten. Befestigte Flächen wie Zufahrten, Stellplätze und Wege sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszustatten. Sie sind in ihrem Umfang auf das notwendige Maß zu beschränken.

An Straßeneinmündungen wird aus Verkehrssicherheitsgründen die Höhe der Bepflanzung auf max. 0,70 m begrenzt.

RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27. Dezember 1993 (BGBl. I S. 2378)
2. Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. April 1993 (BGBl. I S. 622)
3. Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
4. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
5. Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I. 1991 S. 58)
6. Sächsische Bauordnung (SächsBO) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 26. Juli 1994 (Sächs. GVBl. S. 1401) aufgrund Art. 13 Abs. 1 SächsAufbauG vom 4. Juli 1994 (SächsGVBl. S. 1261)
7. Sächsisches Wassergesetz (SächsWG) vom 23. Februar 1993 (Sächs. GVBl. Nr. 13/93)
8. Erstes Gesetz zur Abfallwirtschaft und zum Bodenschutz (EGAB) vom 12. August 1991 (Sächs. GVBl. S. 306)

HINWEISE

Die Begründung zum Vorhaben- und Erschließungsplan ist direkter Bestandteil des Planes und wird, ebenso wie der Grünordnungsplan, verbindlich festgesetzt.

Bodenschutz / Altlasten

Während der Baumaßnahmen auftretende, nicht unerhebliche altlastenrelevante Sachverhalte (z.B. Abfall, organoleptische Auffälligkeiten) sind gemäß §10 Abs.3 EGAB zu dokumentieren und der zuständigen Verwaltungsbehörde unverzüglich mitzuteilen.

Aufgrund wechselhafter Baugrundverhältnisse wird empfohlen, Baugrunduntersuchungen durchführen zu lassen. Desweiteren sind die Maßgaben im "Merkblatt zu Anforderungen des Bodenschutzes zur Vermeidung baubetrieblicher Bodenbelastungen" des staatlichen Umweltfachamtes Leipzig zu berücksichtigen.

Das geplante Baugebiet gehört zu einer archäologischen Verdachtsfläche. Daher sind vor Baubeginn entsprechende Bodenuntersuchungen unter fachlicher Anleitung durchzuführen.

Gemäß §202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen enthält die DIN 18 915 Blatt 3 bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung.

Ver- und Entsorgung

Die im Plan als "Leitungsrechte WESAG" ausgewiesenen Kabeltrassen erfordern einen 2,50 m breiten Schutzstreifen. Eine entsprechende Abstimmung mit unterirdischen Bauwerken und Baumpflanzungen hat im Zuge der Ausführungsplanung zu erfolgen. Für die Abwicklung der Bauarbeiten gilt die DIN 18 920 'Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen'.

Das anfallende Regenwasser ist entsprechend dem Grünordnungsplan und der Richtlinien der Kommunalen Wasserwerke Leipzig weitestgehend im Bebauungsgebiet zu belassen. Für nicht versickerbares Regenwasser ist ein Notüberlauf in den offenen Vorfluter oder das Abwassernetz vorzusehen. Es ist zu beachten, daß für alle zur Umsetzung der Planung zu errichtenden wasserwirtschaftlichen Anlagen gemäß §67 SächsWG die Genehmigung der zuständigen Wasserbehörde erforderlich ist.

Zur ausreichenden Versorgung des Gebietes mit Löschwasser sind Überflurhydranten nach DIN 3222 im Abstand von 100 bis 120 m vorzusehen. Der Fließdruck der Hydranten sollte ca. 3,0 bar betragen und bei max. Löschwasserentnahme 1,5 bar nicht unterschreiten.

Sonstiges

Bei jeglichen Munitionsfunden ist der Kampfmittelbeseitigungsdienst unverzüglich zu benachrichtigen. Für die Anlage und Gestaltung der privaten Grünflächen ist die DIN 18 034 'Spielplätze und Freiflächen zum Spielen' zu beachten.

In den Vorhaben- und Erschließungsplan (v.a. die Planzeichnung, Hinweise, planungsrechtliche Festsetzungen und Begründung) sind alle wesentlichen Belange, Anregungen und Auflagen eingeflossen, insbesondere die Hinweise des Landratsamtes Leipziger Land und des Regierungspräsidiums Leipzig sowie aller sonstigen Träger öffentlicher Belange.