

Begründung

TEIL C

Vorhaben- und Enrschließungsplan "Eigenheimsiedlung an der Baalsdorfer Straße" in Kleinpösna

Gemeinde:

Engelsdorf
Landkreis Leipzig

Vorhabenträger:

Interessengemeinschaft
zum Vorhaben "Eigenheimsiedlung
Kleinpösna an der
Baalsdorfer Straße"

Anschrift:

Dr. Schrammek
Augustenstraße 26, 04317 Leipzig

Planungsbüro:

Bauingenieurbüro

"Franke & Posanski"
Kröbelstraße 6, 04317 Leipzig

Leipzig, den 25.02.1994

E-179₂

I N H A L T S V E R Z E I C H N I S

1. Bearbeitungsgrundlage
2. Begründung zum Vorhaben
3. Baubeschreibung
4. Erschließung
5. Grünordnungsfestlegung
6. Territoriale Einordnung
7. Lageplan Nr.1 vom 25.05.1993 (Übersichtsplan)

1. Bearbeitungsgrundlage

Der planerische Inhalt der Dokumentation wird im wesentlichen durch folgende Faktoren bestimmt:

- Die Gemeinde hat Interesse das Gebiet für Wohnzwecke zu erschließen. Dies ist im Entwurf zum Flächennutzungsplan dokumentiert.
Die Gemeindevertretung hat am 01.12.1992 den Beschluß Nr.: 83-32/92 über die Beauftragung zur Aufstellung eines "Vorhabens- und Erschließungsplanes" gemäß § 246 a BauGB gefaßt.
- Der Vorhabenträger (Interessengesellschaft der zukünftigen Nutzer in Form einer "Gesellschaft bürgerlichen Rechts") hat die Zielstellung das Gebiet für Wohnzwecke zu bebauen.
- Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange

2. Begründung zum Vorhaben

2.1. Ziel und Zweck des Vorhabens

Das Vorhaben dient vorrangig zur Schaffung von Wohnraum.

Es sind geplant: 10 Eigenheime sowie
 1 Gebäude mit 1 Arztpraxis und
 1 WE

zu schaffen.

2.2. Wesentliche Auswirkungen des Vorhabens

- Das Grundstück wurde in Teilen durch die Mitglieder der Interessengemeinschaft (Vorhabenträger) käuflich erworben.
Ein 3m breiter Streifen des Grundstückes wurde an den Besitzer des Grundstückes 126 b zur Erweiterung seines Grundstückes verkauft.

- Die Bau- und Erschließungskosten werden durch den Vorhabenträger getragen.

- Entsprechend Abstimmung vom 06.05.1993 mit dem Landratsamt, Planungsamt bestehen lt. dem vorhandenem Raumnutzungskonzept gegen das Vorhaben keine Bedenken.

- Das Planungsgebiet befindet sich in einer Trinkwasserschutzzone III.
Die damit verbundenen Forderungen:
 - + Abwasserableitung in einem geschlossenen System
 - + keine Ölheizungwerden bei der Planung berücksichtigt und erfüllt.

- Das anfallende Regenwasser (Dachentwässerung) wird getrennt über Sickerbrunnen abgeleitet und dem Grundwasser zugeführt.

3. Baubeschreibung

Es werden 10 Einfamilienhäuser sowie ein Gebäude mit einer Arztpraxis und einer WE errichtet. Die Einfamilienhäuser werden zweigeschossig mit Erdgeschoß und ausgebautem Dachgeschoß als Vollgeschoß ausgeführt. Sie erhalten geneigte Dächer als Sattel- oder Walmdach mit Ziegeln eingedeckt. Die Giebelflächen der Gebäude werden der Straße zugewandt.

Der Gebietscharakter wird in reines Wohngebiet (WR) und im Bereich der Arztpraxis in allgemeines Wohngebiet (WA) mit dreigeschossiger Bauweise eingeordnet. Die Garagen werden vorwiegend als Doppelgaragen mit Grenzbebauung für je zwei Grundstücke angeordnet.

4. Erschließung

4.1. Verkehrsmäßige Erschließung

Die Gebäude werden über einen Anliegerweg mit 4,75 m Breite und Wendeschleife erschlossen. Der Anliegerweg wird mit Asphalt bzw. mit Betonverbundsteinen befestigt und rechtwinklig in die Baalsdorfer Straße eingebunden. Er erhält eine Straßenentwässerung sowie eine Straßenbeleuchtung und entsprechende Beschilderung. Die notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen werden im Anliegerweg verlegt. Lt. Abstimmung mit dem Kreisstraßenamt am 11.05.1993 ist für den Ausbau der Baalsdorfer Straße, die als Kreisstraße gilt, ein 3 m breiter Streifen als Vorbehaltsfläche für Rad- und Fußweg zu planen.

4.2. Elektroversorgung

Durch die WESAG wurde mit Schreiben vom 09.09.1993 die Anschlußgenehmigung erteilt. Der Anschlußpunkt liegt nach derzeitigem Erkenntnisstand direkt in der Baalsdorfer Straße.

4.3. Wasserversorgung

Durch die Städtischen Wasserwerke Leipzig GmbH wurde mit Schreiben vom 27.01.1994 die Zustimmung zum Vorhaben erteilt.

Der Anschlußpunkt für die Trinkwasserzuführung liegt in Dorfmitte, Hauptstraße, ca 300 m vom Planungsgebiet entfernt.

4.4. Gasversorgung für Heizung

Durch die Gasversorgung Leipzig GmbH wurde mit Schreiben vom 04.10.1993 die Zustimmung erteilt und ab Heizperiode 1994/95 die Versorgung zugesichert.

Der Anschlußpunkt befindet sich in der Baalsdorfer Straße.

4.5. Abwasserentsorgung

Durch den Abwasserzweckverband wurde mit Schreiben vom 12.07.1993 die Zustimmung zum Anschluß an das Abwassernetz erteilt.

Im Rahmen der Abwasserkanalverlegung 1993 wurde bereits ein Anschlußschacht für die geplante Eigenheimsiedlung errichtet.

5. Grünordnungsfestlegung

- Das Grundstück 126 grenzt östlich an der vorhandenen Bebauung an. In diesem Bereich befindet sich ein Graben auf dessen Rand ein unregelmäßiger Baum- und Buschbestand vorhanden ist.
Diese vorhandene Begrünung soll erhalten bleiben.

- Im nördlichen und südlichen Randbereich des Geltungsbereiches werden Anpflanzungen von standortgerechten Einzelbäumen auf den einzelnen Grundstücken in unregelmäßigen Abständen vorgenommen.
- Auf dem geplanten Fuß- und Radweg wird eine Baumreihe als öffentliches Grün angepflanzt. Die Grünordnungsfestlegungen werden im Grünordnungsplan präzisiert, der mit dem Genehmigungsantrag vorgelegt wird.

6. Territoriale Einordnung

Bei dem Grundstück 126 handelt es sich um landwirtschaftliche Nutzfläche, die in Bauland umgewandelt und in 10 Baugrundstücke sowie gemeinnützige Flächen aufgeteilt werden soll.

Das Gelände liegt am Ortsrand, aber noch innerhalb der Ortschaft.

Es wird wie folgt begrenzt:

- nördlich: landwirtschaftliche Nutzfläche
- östlich: vorhandene alte Bebauung mit dörflichem Charakter (Bauernhöfe)
- südlich: vorhandene Bebauung (Eigenheim)
- südwestlich: Kreisstraße, sowie gegenüber vorhandene Bebauung (in letzten 10 Jahren entstandene Eigenheime)

Die Entfernung (Luftlinie) zum Dorfmittelpunkt beträgt rund 300 m.

Die bestehende Dorfgemeinde Kleinpösna wird vorwiegend durch alten Hausbestand mit ländlichem Charakter (Bauernhöfe) und kleineren Wohnhäusern (Ein- und Zweifamilienhäusern) geprägt.

Dabei handelt es sich hauptsächlich um ein- und zweigeschossige Bauweise.

Die geplante Eigenheimsiedlung paßt sich harmonisch in die vorhandene Bebauung ein und rundet die Gesamtfläche der Ortschaft positiv ab.