

GEMEINDE LIEBERTWOLKWITZ



# BEBAUUNGSPLAN

VERLANGERTE KATHE- KOLLWITZ- STRASSE

Bearbeiter: Landratsamt Leipzig – Bauplanungsamt

Datum: 7.3.95

**E-189**<sub>2</sub>

## Inhalt

- 1 Planaufgabe
- 2 Planungsgebiet
- 3 Planverfasser
- 4 Planungsunterlagen
  - 4.1. Graphische Unterlagen
  - 4.2. Textliche Unterlagen
- 5 Allgemeines
- 6 Planung
  - 6.1. Erfordernis der Planaufstellung
  - 6.2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
  - 6.3. Städtebauliche Zielsetzungen
- 7 Primäre Erschließung
  - 7.1. Fließender Verkehr
  - 7.2. Ruhender Verkehr
  - 7.3. Abwasserbehandlung
  - 7.4. Trinkwasserversorgung
  - 7.5. Elektroenergie
  - 7.6. Fernmeldenetz
  - 7.7. Abfallbeseitigung
- 8 Umweltschutz
  - 8.1. Beschreibung des Zustandes
  - 8.2. Grünordnung
  - 8.3. Bodenschutz
- Anlage Auszug aus der Flurkarte
  - Merkblatt
  - Anforderung des Bodenschutzes zur Vermeidung baubetrieblicher Bodenbelastungen
  - Straßenquerschnitte

## Begründung zum Bebauungsplan

### "Verlängerte Käthe-Kollwitz-Straße"

#### 1. Planungsaufgabe

Bebauungsplan gemäß § 8 BauGB

#### 2. Planungsgebiet

Flurstücke 412/25; 412/26; 413/8; 413/9;  
Teilstück 411/1; 411/2; 412/12;  
Gemarkung Liebertwolkwitz, Landkreis Leipziger Land,  
Freistaat Sachsen

#### 3. Planverfasser

Landkreis Leipzig  
Bauplanungsamt

#### 4. Planungsunterlagen

##### 4.1. Graphische Unterlagen

##### 4.2. Textliche Unterlagen

Erläuternder Bericht

#### 5. Allgemeines

Am 27.5.93 wurde von der Gemeinde Liebertwolkwitz der Beschluß Nr. 36/93 gefaßt, für die Verlängerung der Käthe-Kollwitz-Straße einen Bebauungsplan aufzustellen. Innerhalb der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes kam es nach Antrag des Eigentümers des Flurstückes 411/1 zur Erweiterung des Aufstellungsbeschlusses für die Flurstücke 411/1 und 412/12 (Beschuß 15/94) sowie am 19.5.94 zur Erweiterung um die Flurstücke 413/9 und 413/8.

Im Entwurf des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Liebertwolkwitz ist die Verlängerung der Käthe-Kollwitz-Straße (Flurstück 412/25; 412/26) als Wohngebiet ausgewiesen. Die Änderung des Flächennutzungsplanes für die Flurstücke 411/1; 412/12; in Wohnbauflächen ist in der Gemeindevertretung am 24.02.94 beschlossen worden.

## 6. Planung

### 6.1. Erfordernis der Planaufstellung

Das Plangebiet umfaßt eine ca. 2,0 ha große Fläche. Der östliche Teil grenzt an den bebauten Teil der Käthe-Kollwitz-Straße an. Im Zusammenhang mit der sich auch nördlich befindlichen Bebauung bildet es eine große Baulücke. Der westliche Teil bildet eine Abrundung zwischen der Bebauung August-Scheibe-Straße sowie der südlichen Bebauung der Leipziger Straße.

Durch die Lagegunst und der geklärten und einfachen Eigentumsverhältnisse eignet es sich hervorragend für die Errichtung von Einfamilienhäusern.

Um für diese Grundstücke Baurecht zu schaffen und die Frage der Erschließung zu klären, war die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Durch den Bebauungsplan soll 23 Familien die Möglichkeit für eine Eigenheimbebauung gegeben werden.

### 6.2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Entwurf des Flächennutzungsplanes weist für dieses Gebiet Wohnbaufläche aus. Um eventuelle Auswirkungen der in ca. 1 km entfernten geplanten Autobahn auszuschließen, wird das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

### 6.3. Städtebauliche Zielsetzungen

Der östliche Teil der Käthe-Kollwitz-Straße ist vorwiegend mit 2-geschossigen Einfamilien- oder Doppelhäusern bebaut. Der Baustil der 30er Jahre ist prägend. Die Straßenbreite beträgt ca. 8 m und besitzt einen beidseitigen Fußweg.

Zur Erschließung des angrenzenden Grundstückes 412/25 wird diese leicht verschwenkt fortgeführt.

Im nördlichen Teil sollen sich an die vorhandene Bebauung zwei Doppelhäuser anschließen, die in ihrer Art und Weise der bereits vorhandenen angepaßt werden sollten. Das Wohnhaus auf dem Grundstück 412/25 wird zur Verwirklichung der Erschließung in den Geltungsbereich mit einbezogen und erhält Bestandsschutz.

Der südliche Teil der Planstraße soll mit 4 Einfamilienhäusern weiter geführt werden. Auch hier ist die vorhandene Bebauung zu beachten.

In dem ersten Entwurf des Bebauungsplanes, der bereits öffentlich auslag, wurde auf die Möglichkeit hingewiesen, die August-Scheibe-Straße mit der Käthe-Kollwitz-Straße durch einen Ringschluß zu verbinden. Der jetzt vorliegende Entwurf des Bebauungsplanes beruht auf dieser Vorstellung der Gemeinde.

Der geplante Ringschluß dient zur beidseitigen Erschließung

von geplanten Eigenheimgrundstücken.

Die auf den Grundstücken 413/6 und 413/7 vorhandenen Wohnhäuser werden derzeit von einer ca. 6 m breiten unbefestigten Straße erschlossen.

Zur Erschließung des nördlichen Teils des Plangebietes wird dieser ausgebaut und fortgeführt und endet mit einem Wendehammer.

Die Grundstücke im nordwestlichen Teil werden durch einen befahrbaren Wohnweg erschlossen. Die geplanten Einfamilien- und Doppelhäuser sind um einen Wendekreis angeordnet.

Im Plangebiet sind vorwiegend eingeschossige Einfamilienhäuser geplant, die durch eine aufgelockerte Bebauung und starke Eingrünung zum Außenbereich eine sinnvolle Abrundung der vorhandenen Bebauung darstellt.

Für jedes Grundstück ist eine Garage vorgesehen, die innerhalb der Abstandsflächen auf den vorgegebenen Flächen liegen soll.

## 7. Primäre Erschließung

### 7.1. Fließender Verkehr

Die schon vorhandene Käthe-Kollwitz-Straße wird leicht verschwenkt weitergeführt und bindet dann durch einen Ring-schluß in die August-Scheibe-Straße ein.

Die bereits vorhandene unbefestigte Straße im nördlichen Teil wird weitergeführt und endet mit einem Wendehammer.

Die im westlichen Teil gelegenen Grundstücke werden durch befahrbare Wohnwege erschlossen.

### 7.2. Ruhender Verkehr

Im gesamten Geltungsbereich werden Garagen und Stellplätze für private Fahrzeuge auf den Baugrundstücken gemäß BauNVO geschaffen.

Weiterhin werden am nördlichen Wendehammer 4 öffentliche Stellplätze vorgesehen

### 7.3. Abwasserbehandlung

Die Abwasserentsorgung des Baugebietes erfolgt im Trennsystem.

Die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers erfolgt über die vorhandenen Schmutzwasserleitungen DN 200 in der Käthe-Kollwitz-Str. sowie der vorh. Schmutzwasserleitung DN 200 in der Aug.-Scheibe-Str.

Genaue Abstimmung erfolgt innerhalb der Genehmigungsplanung für das Tiefbauprojekt.

#### 7.4. Trinkwasserversorgung

Voraussetzung für die ordnungsgemäße Wasserbereitstellung ist die Vergrößerung der vorhandenen Trinkwasserleitung DN 100 in DN 200 in der Strömthaler Str.

Nach Vorliegen dieser Voraussetzung ist ein Ringschluß zwischen der vorhandenen Trinkwasserleitung DN 150 in der Käthe-Kollwitz-Str. und der vorhandenen Trinkwasserleitung DN 80 in der Aug.-Scheibe-Str. vorgesehen.

#### 7.5. Regenwasserentsorgung

Die Regenwasserentsorgung des Baugebietes erfolgt über Anordnung von einem Zisternensystem auf den einzelnen Grundstücken. Die Zisternen dienen dazu, das Oberflächenwasser von Dach- und Hofflächen zurückzuhalten. Die Größe der Zisternen soll etwa 6 m<sup>3</sup> betragen.

Die abzuleitende Menge des Straßenwassers beträgt max. 30 l/s.

#### 7.6. Elektroenergie

Die Elektroenergieversorgung erfolgt durch Anschluß an das Versorgungsnetz der WESAG.

Nach Aussagen der WESAG liegt bis zum Rand des Planungsgebietes eine 1 kV-Leitung an. Der Anschluß und die Umverlegung sind bis 8 Wochen vor Baubeginn zu melden.

Das Plangebiet durchquert im nördlichen Teil eine 10 kV Leitung der WESAG. Diese endet in der Station 2146 Am Bad. Eine Umverlegung ist hier angedacht.

#### 7.7. Fernmeldenetz

Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes ist bei der Planung der Erschließungsanlagen Sorge zu tragen.

#### 7.8. Abfallbeseitigung

Die Entsorgung des Plangebietes ist durch die örtliche Entsorgungswirtschaft sicherzustellen.

## 8. Grünordnung und Umweltschutz

### 8.1. Beschreibung des Zustandes

Der erste Teil des Plangebietes (verlängerte Käthe-Kollwitz-Straße) wurde bislang gärtnerisch genutzt. Auf diesem Gebiet befindet sich ein Obstbaumbestand, der zum Teil schon gefällt wurde.

Der zweite Teil des Plangebietes stellt eine bislang landwirtschaftlich genutzte Fläche dar. Ein erhaltenswerter Baumbestand besteht nicht. Der unbefestigte Wohnweg im nordöstlichen Teil ist mit großgewachsenen Birken bepflanzt.

Im nördlichen Teil des Plangebietes befindet sich ein als Garten genutztes Grundstück.

### 8.2. Grünordnung

Der durch die Bebauung entstehende Eingriff in Natur und Landschaft soll durch grünordnerische Festsetzungen im Bebauungsplan ausgeglichen werden.

Der erhaltenswerte Obstbaumbestand (Bäume mit Durchmesser 20cm) auf dem Flurstück 412/25 ist nach Möglichkeit zu erhalten. Die Eingrünung der Grundstücke erfolgt nach den Festsetzungen im Bebauungsplan mit der Anpflanzung von einheimischen Sträuchern und durch geschlossene Bepflanzung. Dadurch soll eine Abgrenzung zur freien Landschaft erreicht werden und den Abrundungscharakter des Gebietes unterstreichen.

Eine übermäßige Versiegelung des Bodens ist durch minimale Versiegelung der Flächen auszuschließen.

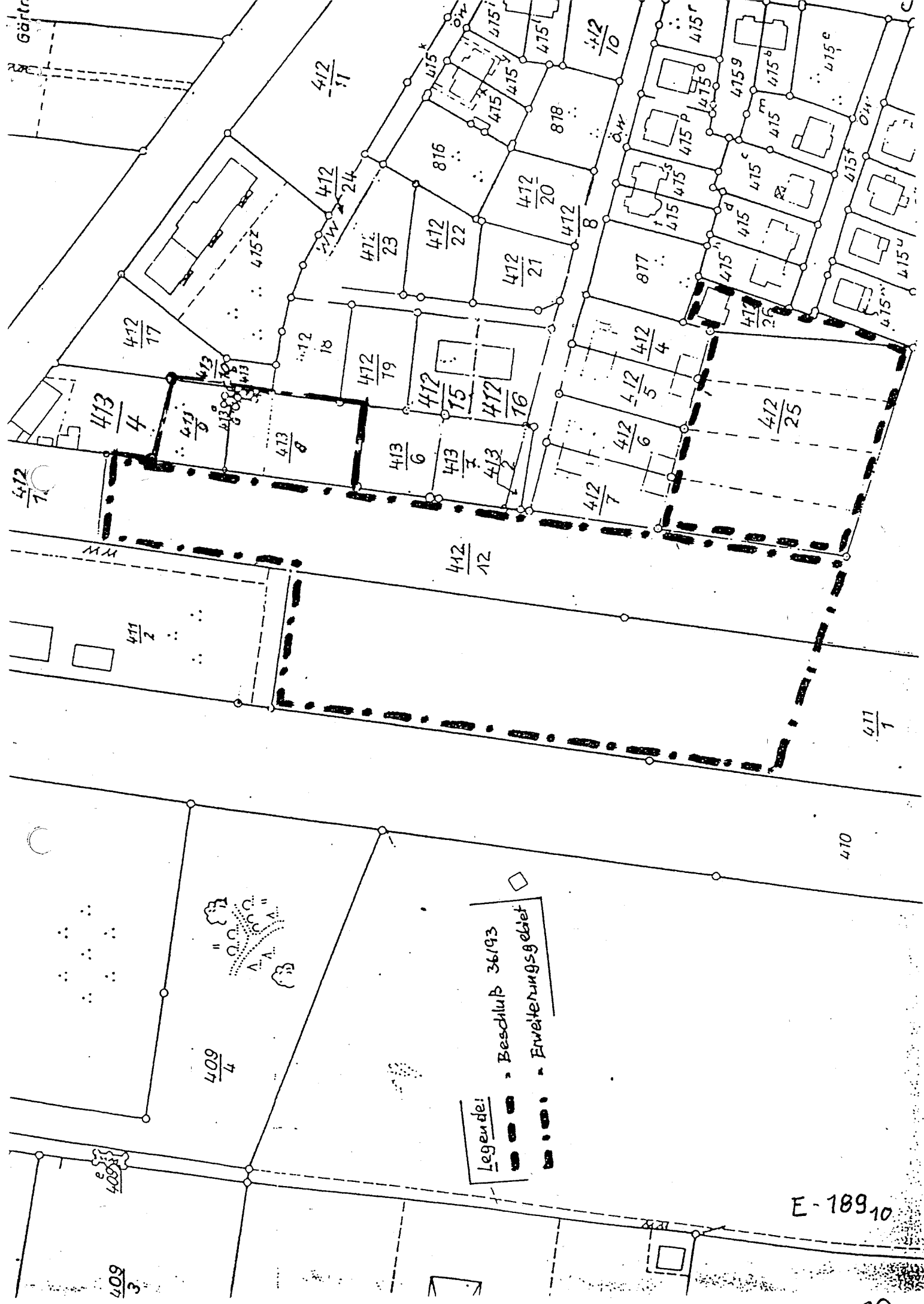
### 8.3. Bodenschutz

Aus der Sicht des Bodenschutzes sind folgende Hinweise bei der Bauausführung zu beachten:

- Der Verbleib des Bodens auf dem Baugrundstück bzw. gebiet ist einem Abtransport vorzuziehen. Falls abtransportiert werden muß, sollte eine Wiederverwertung des Bodens angestrebt werden.
- Humushaltiger Oberboden und kulturfähiger Unterboden sind beim Aushub zu trennen, ebenso zu lagern und separat wieder einzubauen. Aushub und Einbau des Bodens dürfen auf Grund der Gefahr der nachhaltigen Strukturzerstörung keinesfalls im nassen Zustand erfolgen.
- Der Aushub ist auf sichtbare Belastungen (Öl, Bitumenreste, Müll, Abbruchmaterial etc. ) und auf Fremdgeruch zu prüfen. Unbelastetes und belastetes Material muß getrennt und letzteres ordnungsgemäß entsorgt werden.
- Bei Bodenbelastungen, von denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen ausgehen bzw. bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht auszuschließen sind, muß die untere Bodenschutzbehörde verständigt werden.
- Die Lagerung des humushaltigen Oberbodens (Mutterboden) sollte nur bis zu einer maximalen Höhe von 2 m erfolgen. Dabei ist wegen Versauerungs- und Nährstoff- bzw. Tonverlagerungsgefahr auf den Schutz vor Vernässung zu achten.

- Anfallender durch eine Qualitätsüberprüfung nachweislich unkontaminierter Bauschutt ist zu verwerten. Kontaminierte bzw. nicht verwertbare Abbruchmaterialien sind nach ihrer Prüfung und Genehmigung durch die zuständige Behörde ordnungsgemäß zu entsorgen. Nicht als Wertstoff klassifizierter, kontaminierter Bauschutt darf keinesfalls als An- bzw. Auffüllmaterial (für Mulden, Baugruben, Arbeitsgräben etc.) benutzt werden.
- Auf nicht zu überbauenden Flächen sind während der gesamten Bauzeit Bodenverdichtungen, die z. B. infolge häufigen Befahrens besonders bei Nässe entstehen, auf das unvermeidbare Maß zu beschränken. Gegebenenfalls sollten mechanische und/oder pflanzenbauliche Lockerungsmaßnahmen veranlaßt werden. Die DIN 18920 gibt dazu verbindliche Hinweise.
- Die Bodenversiegelung ist auf das unabdingbare Maß zu begrenzen. Dort, wo nicht die Gefahr des Eintrages von Schadstoffen aus abgestellten Materialien (Fahrzeugen etc.) in den Boden besteht, haben Oberflächenbefestigungen durchlässig gestaltet zu werden. Zum Anlegen von Gehwegen, Garageneinfahrten u. ä. werden Rasengittersteine oder grobfügig verlegte Pflaster empfohlen.





Legende!  
- - - - - Beschluss 36/93  
- - - - - Erweiterungsgebiet

E-189<sub>10</sub>

Anforderungen des Bodenschutzes zur Vermeidung baubetrieblicher Bodenbelastungen

Nach § 7 Abs. 3 EGAB vom 12.08.1991 und § 1 Abs. 5 BauGB werden im Hinblick auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden sowie zur Minimierung baubetrieblicher Bodenbelastungen folgende Hinweise gegeben:

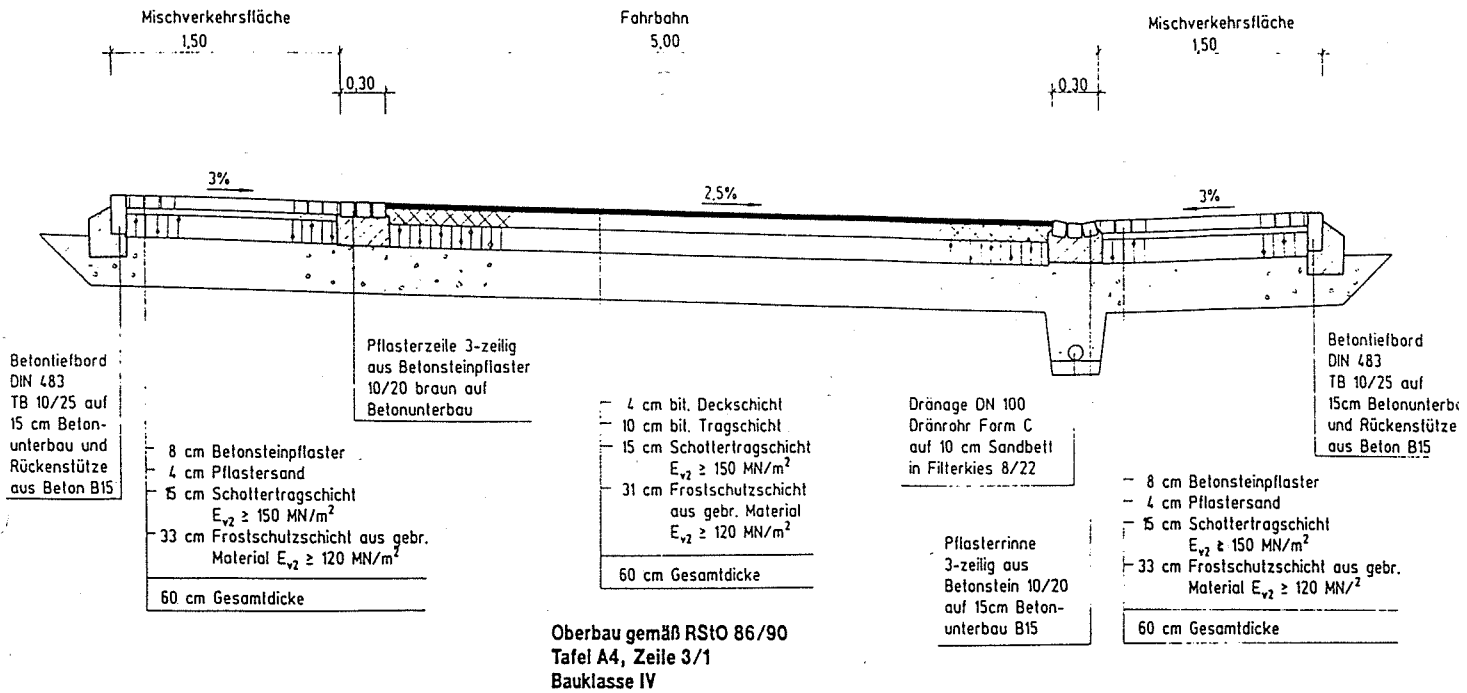
1. Flächenversiegelung

- 1.1 - Untergeordnete Verkehrs-, Park- und Hofflächen sind wasserdurchlässig (z. B. weitfugig verlegtes Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Wegdecken) zu gestalten.
- 1.2 - Nicht mehr benötigte versiegelte Flächen sind zurückzubauen und zu rekultivieren.

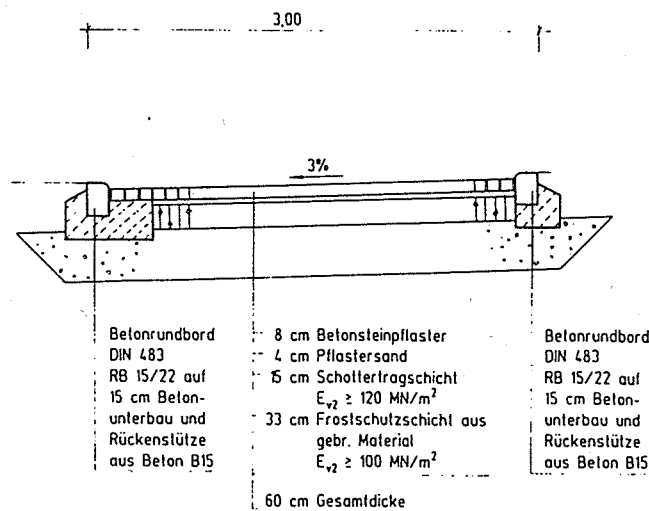
2. Erdaushub

- 2.1 - Das im Zuge des Erdaushubs anfallende Bodenmaterial ist einer Wiederverwendung zuzuführen. Eine Entsorgung und Deponierung ist nur in begründeten Ausnahmefällen möglich. Innerhalb des Bauvorhabens ist ein Massenausgleich anzustreben.
- 2.2 - Boden wird grundsätzlich nach Bodenarten getrennt. Eine Mischung verschiedener Bodenarten ist nicht zulässig.
- 2.3 - Nach § 202 BauGB ist der Oberboden (Mutterboden) im Bereich der Baustelle zu Beginn der Baumaßnahmen abzuschieben und zu sichern. Vorhandene, nicht zu bebauende Vegetationsflächen sind vom Baubetrieb freizuhalten.
- 2.4 - Der Unterboden ist entsprechend seiner Zusammensetzung nach Bodenarten (Substrattypen) getrennt zu lagern und auf seine Eignung hinsichtlich weiterer Verwendungsmöglichkeiten zu prüfen.
- 2.5 - Eine Überschüttung von Oberboden mit Erdaushub oder Fremdstoffen ist ebenso wenig zulässig wie die Abdeckung andersartiger Stoffe mit Boden. Im Zuge einer Wiederverwertung von Erdaushub an Ort und Stelle bzw. einer Rekultivierung der Baustellenfläche sind Anschüttungen auf die lokalen Bodenverhältnisse abzustimmen.
- 2.6 - Zwischenlager von Böden sind in Form von trapezförmigen Mieten, bei einer Höhe von max. 2 m so anzulegen, daß Verdichtung, Vernässung und Erosion vermieden werden.
- 2.7 - Aufschüttungen > 200 m³ und > 2 m Höhenunterschied zum Gelände sind genehmigungspflichtige Anlagen (§ 62 i. V. m. § 2 (1) SachsBO).

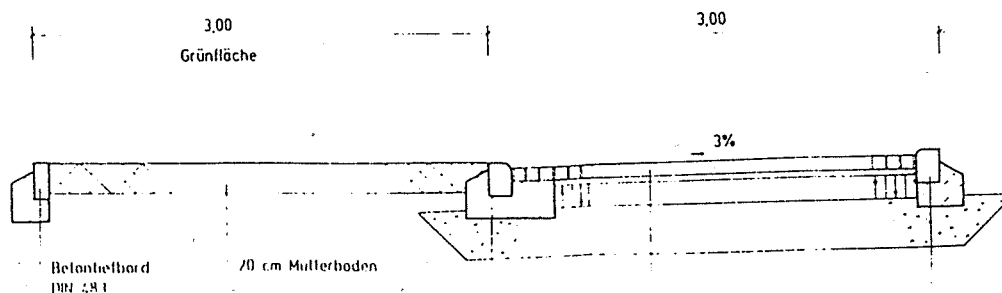
## Planstraße A

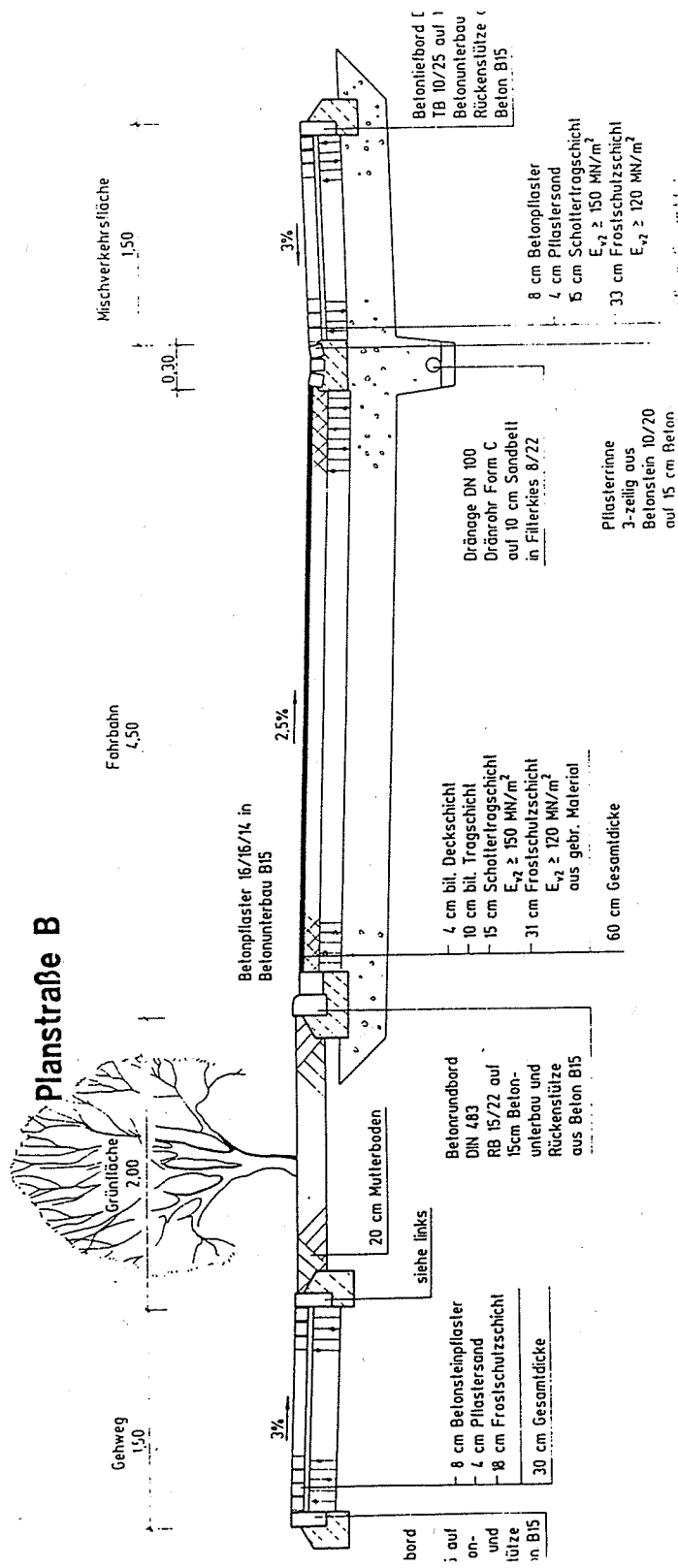


### Weg D



### Weg E





**Weg F**

