Landkreis Leipzig
Gemeinde Lindenthal
Ortsteil " Drei Kugeln "

B E B A U U N G S P L A N

Nr. 5

Textliche Fassung

Verfasser: Stadtplanung und Architektur
Dipl.-Ing. Architekt Johannes Schulze
Bahnhofstraße 1 a
0 - 7142 Lindenthal
Architektenkammer Sachsen
Nr. 1812 - 92 - 1 - d

März 1993

Vorbemerkungen

Aufgrund der im Planungsgebiet hohen Zahl von unbebauten Grundstücken und den zahlreichen Anträgen zum Bau von Eigenheimen sah sich der Rat der Gemeinde Lindenthal veranlaßt, für den Ortsteil "Drei Kugeln" die Aufstellung eines Bebauungsplans zu beschließen.

Zielstellung ist eine geordnete städtebauliche Entwicklung.

1. Gesetzliche Grundlagen

- 1.1. Beschluß der Gemeinde Lindenthal vom 23.06.1992 Nr. 123/20/92 zur Aufstellung eines vereinfachten Bebauungsplans für den Ortsteil "Drei Kugeln" (siehe Anlage)
- 1.2. Bekanntmachung der Gemeinde Lindenthal vom 11.08.1992 über den Aufstellungsbeschluß nach §1 Abs.2 BauGB (siehe Anlage)
- 1.3. Beteiligung der Raumordnungsbehörde beim Regierungspräsidium durch Anzeige der Gemeinde Lindenthal vom 07.09.1992 (siehe Anlage)
- 1.4. Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:
 - das Baugesetzbuch vom 08.12.1986
 - die Neufassung der Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990
 - die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990
 - die Sächsische Bauordnung vom 19.08.1992.

2. Territoriale Abgrenzungen

Das Planungsgebiet "Drei Kugeln" befindet sich auf dem Territorium der Gemeinde Lindenthal unmittelbar angrenzend an die Gemeinde Wiederitzsch im nördlichen Entwicklungsraum der Großstadt Leipzig.

Der Ortsteil "Drei Kugeln" liegt ca. 1000 m vom Dorf Lindenthal entfernt, verbunden durch die Leipziger Straße.

Zu Wiederitzsch bestehen gegenwärtig territorial günstigere Verbindungen als zur Gemeinde Lindenthal.

Das Planungsgebiet wird begrenzt

- östlich und
- südlich durch die Grenzen zur Gemeinde Wiederitzsch
- westlich durch die Leipziger Straße
- nördlich durch die nördliche Grenzlinie der nördlichen Parzellen der Friesenstraße.

3. Festsetzungen des Bebauungsplanes

S a t z u n g

§ 1

Aufgrund der vorhandenen und geplanten durchgehenden Wohnnutzung wird für das Planungsgebiet entspr. § 3 Bau NVO "Reines Wohngebiet" mit einer Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt.

§ 2

Wohnneubauten sind als Einzel- oder Doppelhäuser entspr. den Festsetzungen im Bebauungsplan zu errichten. Grundsätzlich ist ein Vollgeschoß zulässig. Für die Flurstücke 139, 139 a, 480 und 481 werden zwei Vollgeschosse festgesetzt. Das Dachgeschoß kann ausgebaut werden.

§ 3

Vorhandene Erholungsbauten unterliegen dem Bestandsschutz. Bauliche Erweiterungen sowie Neubauten von Erholungsbauten sind nicht statthaft. Ausnahmsweise können bestehende Erholungs- und Wohnbauten für Wohnzwecke umgebaut bzw. erweitert werden, wenn die Anbauten in Richtung der bebaubaren Flächen erfolgen und die Festsetzungen zur Gestaltung beachtet werden.

§ 4

Für die Dachform wird entspr. der vorhandenen Bebauung ein Satteldach mit einer Dachneigung von ca. 45 Grad festgesetzt. Eine Abwalmung ist möglich. Die Dacheindeckung erfolgt in roten, rotbraunen oder dunkelbraunen Dachziegeln. Die Außengestaltung wird in Putzbauweise oder putzähnlicher Gestaltung festgesetzt.

§ 5

Die Oberkante Erdgeschoß liegt mindestens bei 0,75 m über Terrain.

§ 6

Die im Bebauungsplan dargestellten Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches werden festgesetzt.

§ 7

Wege, Stellflächen, befestigte Flächen usw. sind in umweltfreundlicher Bauweise mit entsprechenden Materialien zu bauen. Es sind umweltfreundliche Heizmedien zu verwenden.

§ 8

- Archäologische Funde (das sind auffällige Bodenverfärbungen, Gefäßscherben, Gräber, Knochen, Geräte aus Stein und Metallen, Münzen, bearbeitete Hölzer, Steinsetzungen aller Art - auch Fundamente, Keller, Brunnen u a.) sind sofort dem Archäologischen Landesamt Sachsen, Tel. Dresden 52591, meldepflichtig.
- Fundstellen sind inzwischen vor weiteren Zerstörungen zu sichern.
- Vor Beginn jedweder Erdarbeiten ist das Archäologische Landesamt Sachsen, Japanisches Palais, O-8060 Dresden, durch schriftliche Bauanzeige ausreichend vorher zu unterrichten.
- Die vorgenannten Passagen sind schriftlich im Wortlaut allen bei Erschließungen mit Erdarbeiten beauftragten Firmen bzw. Einzelbauherren zu übermitteln und müssen an deren Baustellen vorliegen.

§ 9

Garagen können außerhalb der bebaubaren Fläche angeordnet werden und sind der derzeitigen Bebauung anzupassen.

4. Begründung

4.1. Historische Entwicklung - Bestandserfassung

Der Ortsteil "Drei Kugeln" wurde um 1938 als sogenanntes Siedlungsgebiet erschlossen und teilweise mit einheitlich gestalteten Wohnhäusern bebaut.

Es wurde das jetzt noch vorhandene Straßensystem geschaffen und eine Parzellierung von 110 Grundstücken vorgenommen. Davon wurden 63 Grundstücke mit eingeschossigen Einfamilienhäusern bebaut. Diese haben gleiche Gestaltungsmerkmale und prägen das Gesicht des Wohngebietes.

Ausnahmen bilden die drei dreigeschossigen Mietshäuser an der Leipziger Straße, die im typischen "Gründerzeitstil" erbaut wurden.

Die in der DDR - Zeit entstandenen wenigen Wohngebäude zwischen Schwedenstraße und Leipziger Straße sind dieser Zeitanzurechnen. Sie entsprechen nicht den Gestaltungsprinzipien des Wohngebietes. Eine längerfristige Veränderung wäre wünschenswert.

47 vorhandene Grundstücke werden vorwiegend für Erholungszwecke mit einer entsprechenden Bebauung genutzt.

4.2. Bebauungsstruktur

Die Bebauungsplanung geht von der vorhandenen Baustruktur aus.

Die vorhandenen Erholungs- sowie neu zu parzellierenden Grundstücke sind für eine Wohnbebauung mit Einzel- bzw. Doppelhäusern vorgesehen.

Die vorhandenen Erholungsbauten haben Bestandsschutz. Es dürfen jedoch daran keine baulichen Erweiterungen oder Neubauten vorgenommen werden.

In einem längerem Zeitraum wird sich eine durchgehende Umwandlung in ein reines Wohngebiet mit hohem Wohnwert vollziehen.

4.3. Sozialstruktur

Im Planungsgebiet wohnen entspr. der Einwohnerregistrierung vom November 1991 203 Einwohner, davon 127 weibliche und 76 männliche sowie 36 Einwohner unter 14 Jahren.

Durch eine fortschreitende Bebauung der ausgewiesenen 54 Wohnhausstandorte wird sich eine längerfristige Erhöhung der Einwohnerzahl um ca. 175 Einwohner auf ca. 375 bis 400 Einwohner ergeben.

4.4. Gemeinschaftseinrichtungen

Im Planungsgebiet befinden sich keine Gemeinschaftseinrichtungen sowie auch keine Gewerbeeinrichtungen. Eine Verkaufseinrichtung für Waren des täglichen Bedarfs befindet sich ebenso wie eine Gaststätte in unmittelbarer Nähe in der Bahnhofstraße Wiederitzsch. Es ist vorgesehen, daß mit dem geplanten Wohnungsbaugebiet Gartenstraße / Triftweg / Leipziger Straße an der Einmündung des zu verlängernden Triftweges in die Friesenstraße eine entsprechende Kaufeinrichtung gebaut wird, die auch den Bedarf im Planungsgebiet "Drei Kugeln" mit decken wird.

4.5. Verkehrstechnische Erschließung.

Die Hapterschließung von Leipzig und Lindenthal erfolgt über die Leipziger Straße / Bahnhofstraße Wiederitzsch. Die Friesenstraße und die Hermann-Liebmann-Straße sind die jeweiligen Anbindungsstraßen.

Die Friesenstraße wird bei einer beabsichtigten Wohnbebauung auf dem Territorium von Wiederitzsch weiter fortgeführt.

Die Straßen innerhalb des Planungsgebietes sind als Anliegerstraßen ausgewiesen und für eine Fahrgeschwindigkeit von max. 30 km/h bestimmt.

Aufgrund der geringen Straßenbreiten wurden mit Ausnahme der Friesenstraße nur einseitig Fußgängerwege ausgewiesen. Eine Radwegeverbindung ist im Entwurf des Landschaftsplans ausgewiesen.

Das gesamte Straßennetz ist im Zeitraum von 1989 bis 1992 grundlegend erneuert worden.

Das Planungsgebiet ist durch vorhandene Buslinien mit dem Stadtgebiet Leipzig-Nord, mit Lindenthal sowie mit Wiederitzsch verbunden.

Im Abstand von ca. 750 m befindet sich an der Stadtgrenze von Leipzig in der Landsberger Straße die Endstelle der Straßenbahnlinie " 6 ", die in den kommenden Jahren über die Leipziger Straße bis in die Ortslage Lindenthal fortgeführt werden soll. Damit wäre eine direkte Anbindung an das ÖPNV-Netz der Stadt Leipzig gegeben.

4.6. Stadttechnische Erschließung

Für alle Medien wurden mit dem Straßenbau in der Zeit von 1989 bis 1992 komplexe Erschließungsarbeiten durchgeführt.

Trinkwasser

Ausreichend dimensionierte Trinkwasserleitungen sind vorhanden oder werden im 3. Bauabschnitt der Erschließungsarbeiten 1992 verlegt (Rest Friesenstraße, Rest Weidenweg und Schwedenstraße).

Abwasser

Die bisherige Abwasserbehandlung durch Dreikammerklärgruben auf dem jeweiligen Grundstück wurde mit dem von 1989 bis 1992 verlegten Abwasserleitungsnetz geregelt. Das Abwasser führt jetzt über das Leitungsnetz der WAR zur Kläranlage Leipzig - Rosental.

Bei der abwasserseitigen Erschließung der nordöstlichen Parzellen an der Friesenstraße gibt es durch die vorhandene Höhenlage Probleme, die durch mechanische Einleitung der Abwässer in den Abwasserschacht der Grundstücke Friesenstraße 30 / Schwedenstraße 34 zu lösen sind.

Eltversorgung ist gewährleistet.

Gasversorgung

Die Versorgung mit Stadtgas ist nur teilweise gegeben und wird nicht weiter ausgebaut.

Telefon

Voraussetzungen für ausreichend Telefonanschlüsse sind von Telecom durch Verlegen von Leerkabeln in den Straßenverläufen geschaffen worden.

Straßenbeleuchtung

Straßenbeleuchtung ist vorhanden bzw. wird noch durchgeführt (Weidenweg).

4.7. Denkmalschutz

Der Name des Wohngebietes "Drei Kugeln" weist auf die in diesem Gebiet stattgefundenen Gefechte während der Völkerschlacht 1813 hin. Beziehungen kann man auch zu den Schlachten bei Breitenfeld 1631 herstellen.

In der benachbarten Gaststätte "Drei Kugeln" sind drei eiserne Kanonenkugeln im Giebel des Gebäudes eingemauert.

In einer Erfassung aller denkmalgeschützter und erhaltenswerter Objekte der Gemeinde Lindenthal vom 30.04.1991 wird als einziges Gebäude des Planungsgebietes das Wohnhaus von H. E. Wolter, Schwedenstraße 9 genannt.

- "Prof. Horst Erich Wolter, 1906 - 1984,
Typograph und Buchgestalter, erster
Gutenbergpreisträger der Stadt Leipzig,
Mitbegründer der IBA."

4.8. Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung der Landschaft

Entsprechend des Entwurfs zum Landschaftsplan grenzt das Plangebiet nördlich an das Landschaftsschutzgebiet des Lindenthaler Wassers an. Eine Verbindung dazu ist über die Friesenstraße vorgesehen.

Fuß- und Radwegeverbindungen sind mit den zukünftigen angrenzenden Wohnungsbaumaßnahmen zu realisieren.

Durch die aufgelockerte Bebauung mit einer Grundflächenzahl von 0,4 ist ein relativ hoher Anteil von Grün im Wohngebiet vorhanden bzw. zu entwickeln.

Es sollte darauf geachtet werden, daß vorrangig Gehölze, die in der Leipziger Auenlandschaft beheimatet sind, angepflanzt werden.

Landkreis Leipzig
Gemeinde Lindenthal
Ortsteil "Drei Kugeln"

Bebauungsplan Nr. 5

Dokumentation des Bestätigungsverfahrens

Aufstellungsbeschluß

Bekanntmachung über den Aufstellungsbeschluß

Beteiligung der Raumordnungsbehörde

Beschluß zum Entwurf des Bebauungsplanes und zur Auslegung

Bekanntmachung über die öffentliche Auslegung

Anschreiben der Träger öffentlicher Belange

Mahnschreiben

Anzeige eines vermutlichen Altlastenstandortes

Abwägungs- und Satzungsbeschluß

Benachrichtigung der Bürger und Institutionen zum
Abwägungsbeschluß

Protokoll der Abwägung

Stellungnahmen der Träger öffentlicher
Belange und Bürger