

**Freistaat Sachsen
Landkreis Leipziger Land
Gemeinde Lindenthal**

B E B A U U N G S P L A N N R . 1 3

"Wiederitzscher / Leipziger Straße "

Auftraggeber: Gemeinde Lindenthal
Ernst-Thälmann-Straße 2
04466 Lindenthal

Verfasser: PEL Planungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH
Ernst-Thälmann-Straße 2
04466 Lindenthal

unter Mitwirkung von

Dipl.-Ing. Johannes Schulze, Architektenkammer Sachsen
Hauptstraße 33
04466 Lindenthal

Dipl.-Ing. Werner Hausleithner, Bayerische Architektenkammer
Erlenstraße 15
84048 Mainburg

**Freistaat Sachsen
Landkreis Leipziger Land
Gemeinde Lindenthal**

BEBAUUNGSPLAN NR. 13

"Wiederitzscher / Leipziger Straße "

Begründung

1. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet umfaßt die Flurstücke 144/2, 144 f, 144 g der Gemarkung Lindenthal und wird begrenzt

nördlich	durch die Wiederitzscher Straße bzw. deren Randbebauung
östlich	durch das unbebaute Grundstück Fl.St. Nr. 143 b bzw. durch die Gärtnerei Schwenker (Fl.St. Nr. 143/1, 143/3, 143/4),
südlich	durch die Leipziger Straße,
westlich	durch das Flurstück 144/1.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Gemeinde Lindenthal hat am 20. 4. 1993 die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gebiet Wiederitzscher / Leipziger Straße beschlossen.

In gleicher Sitzung wurde der vorliegende Bebauungsplan gebilligt und zur öffentlichen Auslegung sowie Einbeziehung der Träger öffentlicher Belange beschlossen.

Mit Beschluß Nr. GR 65/95 wurde am 9. 5. 1995 die Satzung durch den Gemeinderat festgesetzt.

Die Genehmigung wurde mit Schreiben des Regierungspräsidiums vom 26. 1. 1995 versagt, da der Bebauungsplan durch Änderungen erneut auszulegen ist.

Nach erneuter öffentlicher Auslegung und Einbeziehung der betroffenen Träger öffentlicher Belange wird am 9. 5. 1995 der Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

3. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

Das Plangebiet grenzt östlich direkt an das bebaute Dorfgebiet von Lindenthal und liegt zwischen der gegenwärtigen S 1 Leipziger Straße und der Wiederitzscher Straße.

Die Gesamtfläche beträgt 2,3 ha.

Das Gelände ist derzeit landwirtschaftlich genutzt und weist nur geringe Höhenunterschiede auf.

Es liegt bei ca. 129 m über NN.

Die Bodenbeschaffenheit weist durch wasserundurchlässige Böden teilweise Schichtenwasser auf.

Der Grundwasserstand ist durch die vom Braunkohlentagebau veranlaßte Grundwasserabsenkung gegenwärtig schwierig meßbar. Es wird auf ein Ansteigen des derzeitigen Grundwasserspiegels nach Abschluß der Grundwasserabsenkung hingewiesen.

Auf dem Areal des Planungsgebietes befand sich um die Jahrhundertwende eine Ziegelei, die nach dem ersten Weltkrieg abgebrochen wurde. Örtliche Baugrunduntersuchungen sind deshalb von wichtiger Bedeutung.

Durch das Gebiet führt quer von der Leipziger zur Wiederitzscher Straße eine in Betrieb befindliche Gasleitung HD G 300 der Gasversorgung Leipzig AG, die nicht überbaut werden darf. Einer Umverlegung auf Antrag und Kosten des Bauträgers wird zugestimmt.

Eine nicht in Betrieb befindliche Ferngasleitung ist in Zusammenarbeit mit der Verbundnetz Gas AG im Rahmen der Bauarbeiten zurückzubauen.

Im östlichen Randstreifen des Planungsgebietes liegt eine Wasserleitung der Grundwasserinfiltrationsanlage Leipzig Nord. Diese Leitung muß bis zur Beendigung der Grundwasserhaltung im Nordraum Leipzig, hervorgerufen durch den Baunkohlentagebau "Breitenfeld Nord" erhalten bleiben. Die Wasserleitung liegt außerhalb der bebaubaren Flächen.

4. **Bodenordnende Maßnahmen**

Einer Umlegung der Grundstücke ist vom Eigentümer zugestimmt worden.

5. **Bedarfsermittlung**

Entsprechend des derzeitigen Planungsstandes des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Lindenthal ist das Gebiet als Mischgebiet ausgewiesen und soll vorwiegend für ortsansässige Handwerker und Gewerbetreibende mit gleichzeitigem Wohnsitz genutzt werden (vgl. §6 BauNVO).

Durch seine günstige territoriale Lage am Kreuzungspunkt der Verbindungsstraße zwischen der Autobahn A 14 und der Stadt Leipzig, der Staatsstraße S1 mit Kreisstraße K198, sowie die direkte Anbindung an Lindenthal besteht eine starke Nachfrage. Das hier entstehende Flächenangebot deckt allerdings nur einen Teil des Bedarfes.

6. **Städtebauliche Leitgedanken**

Mit der vorgesehenen Bebauung wird eine beabsichtigte östliche Abrundung des Dorfgebietes bis zur geplanten Umgehungsstraße L I 0 1 geschaffen.

Gleichzeitig wird das bisher freistehende Grundstücke der Gärtnerei Schwenker an das bebaute Gebiet der Gemeinde Lindenthal angebunden.

Bei der Planung ist darauf zu achten, daß eine straßenbegleitende Bebauung, zweigeschossig, mit der Möglichkeit von Dachausbauten, den östlichen Ortseingang städtebaulich überzeugend prägt.

Zulässig sind Sattel- oder Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 30 bis 48 Grad sowie Flachdächer im ausgewiesenen Baufeld.

Die Dacheindeckung bei Sattel- und Krüppelwalmdächern hat in harter Eindeckung in roten bis rotbraunen Farbtönen zu erfolgen.

7. Geplante bauliche Nutzung

Das Plangebiet ist als Mischgebiet ausgewiesen, vgl. §6 bauNVO.

Zulässig sind

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe bis 200 qm Verkaufsraumfläche, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Tankstellen
- Gartenbaubetriebe
- Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfanges nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind (§ 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)

Nicht zulässig sind

- Hotels
- Einzelhandelseinrichtungen über 200 qm Verkaufsraumfläche

Es bestehen die Absichten, vorwiegend einheimische Handwerker und Gewerbetreibende zusammen mit den dazugehörigen Wohnungen anzusiedeln.

An der Einmündung der Planstraße A in die K 198 ist der Bau einer Tankstelle geplant.

8. Überbaubare Grundstücksflächen (§23 BauNVO)

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind auch untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen zulässig, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebiets selbst dienen und die seiner Eigenart als Mischgebiet nicht widersprechen, wie Garagen, Stellplätze, unterirdische Regenrückhaltebecken u. a.

9. Verkehrsanlagen

Die Erschließung für den Fahrverkehr erfolgt durch eine Verbindungsstraße zwischen der Wiederitzscher und der Leipziger Straße.

Bis zum Bau der Ortsumgehung der Staatsstraße S 1 darf die Anbindung an die Leipziger Straße nicht erfolgen.

Die einzelnen Grundstücke sind direkt oder durch befahrbare Stichwege von der Verbindungsstraße (Planstraße A) aus erreichbar.

Zufahrten sind nur von der Planstraße A oder innergebietlichen Erschließungsstraßen aus zulässig.

Nach Ausbau der beabsichtigten Umgehungsstraße der Staatsstraße S 1 erhält die Verkehrsanbindung über die Wiederitzscher Straße eine höhere Bedeutung.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind neben Garagen und Stellplätzen auch unterirdische Garagen zulässig.

Die befahrbaren Flächen sind für eine Achslast von 16 to zu befestigen.

Sichtdreiecksflächen an den Einfahrten sind von sichtbehindernden Baulichkeiten, Bepflanzungen und sonstigen Gegenständen, die höher als 0,80 m über Straßenoberkante reichen, freizuhalten.

Ein Radweg, der im Zusammenhang mit der Planung der Ortsumgehungsstraße im Verlauf der Wiederitzscher Straße vorgesehen ist, wurde im Bebauungsplan aufgenommen und festgesetzt.

10. Grünordnerische Festsetzungen (§9 BauGB)

Der Bebauungsplan ist nur gültig in Verbindung mit dem Grünordnungsplan mit den entsprechenden Festsetzungen für Ausgleichsmaßnahmen.

Anteilig zur jeweiligen Grundstücksgröße sind insgesamt 15% der Fläche als Privargrünfläche auszuweisen, zu unterhalten und zu pflegen.

Freiflächengestaltungspläne sind bei Vorlage eines Bauantrages im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit einzureichen.

Bei Parkplatzanlagen sind pro 8 Stellplätze ein Großbaum anzupflanzen.

Auf die Anwendung von ortstypischen Bäumen und Sträuchern ist zu achten (vgl. beiliegende Gehölzliste für den Planungsraum Lindenthal).

11. Umweltschutz und Wasserwirtschaft

Mit dem Bauantrag sind vertragliche Regelungen zur Wasserzuführung und Entwässerung mit den Kommunalen Wasserwerken Leipzig GmbH zu treffen.

Nach Abstimmungen mit dem Zweckverband für Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Leipzig - Land mit den Kommunalen Wasserwerken Leipzig GmbH und der Gemeinde Lindenthal erfolgt die wassertechnische Erschließung in Verbindung mit dem in Realisierung befindlichen Wohngebiet Gartenstraße / Triftweg.

Die abzuleitenden Regenwassermengen sind auf ein Minimum zu reduzieren. Dazu werden folgende Maßnahmen festgesetzt :

- Die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge zur Befestigung von Verkehrsflächen und PKW-Parkplätzen,
- die Anordnung von offenen Gräben oder Mulden zur Aufnahme und Versickerung des Regenwassers von Dächern und befestigten Flächen,
- der Bau von Regenrückhaltebecken in Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde und, wenn sich die Lage des Beckens in unmittelbarer S 1 befindet, mit dem Straßenbauamt.

Werden die Dachflächen in Mulden entwässert, so sind pro qm Dachfläche 2 qm Muldenfläche vorzusehen. Die Wasserleitfähigkeit des Untergrundes darf den Durchlässigkeitsbeiwert von $K_f = 10^{-6}$ m/s nicht unterschreiten.

Nach §1 Abs. 5 BauGB und §7 Abs. 3 EGAB vom 12. 8. 1991 wird im Hinblick auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden sowie zur Minimierung baubetrieblicher Bodenbelastungen auf die Berücksichtigung des entsprechenden Merkblattes (s. Anlage) hingewiesen.

Sollten sich bei den Bauarbeiten Hinweise auf Bodenverunreinigungen (organeleptische Auffälligkeiten) ergeben, sind baubegleitende Untersuchungen durchzuführen. Das Landratsamt Leipzig ist unverzüglich davon zu unterrichten.

Zu beachten ist der Grundwasseranstieg nach Beendigung der Grundwasserabsenkung im Zusammenhang mit dem Braunkohlentagebau "Breitenfeld-Nord", der etwa im Jahre 2040 einen Endstand von 103,1 m über NN erreichen wird.

12. Immissionsschutz

Die anzusiedelnden Gewerbebetriebe haben den für Mischgebiete maximal zulässigen Immissionswerten Rechnung zu tragen. Besonders zu beachten sind bauliche Anlagen in unmittelbarer Nachbarschaft bestehender Wohnbebauung.

Die folgenden schalltechnischen Richtwerte laut DIN 18005, Teil 1, sind bei der weiteren Planung zugrunde zu legen:

	tags Db(A)	nachts Db(A)
- Allgemeines Wohngebiet	55	40
- Mischgebiet	60	45

Nach §12 LuftVG liegt die Gemeinde Lindenthal im Bereich des An- und Abflugsektors des Flughafen Leipzig - Halle.

Die Gemeinde Lindenthal liegt außerhalb des vorläufig ermittelten Lärmschutzbereiches nach §§ 2 und 3 des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm.

Heizanlagen, bei denen Luftverunreinigungen im Sinne von §3 (4) BImSchG entstehen, dürfen für dauerhafte Nutzung nicht betrieben werden. Es sind umweltfreundliche Energieträger zur Wärmeerzeugung zu verwenden.

Die mit der Umgehungsstraße der S 1 entstehenden Lärmbelästigungen sind im Rahmen der Planung zu berechnen und evtl. entsprechende Maßnahmen des Lärmschutzes festzulegen. Bei Wohnungsbauten sollten Schlaf- und Wohnräume zur lärmabgewandten Seite orientiert werden.

13. **Denkmalschutz**

Das Plangebiet befindet sich in einem archäologischen Relevanzbereich. Vor Baubeginn sind archäologische Voruntersuchungen in Abstimmung mit dem Landesamt für Archäologie Dresden durchzuführen.

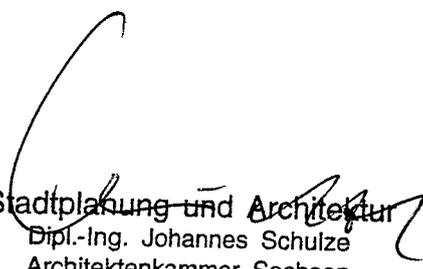
14. **Öffentlicher Personennahverkehr**

Das Gebiet ist durch eine Buslinie der Leipziger Verkehrsbetriebe, die zwischen Gohlis und Wahren verkehrt erschlossen (Haltestelle Leipziger Straße). Mit Realisierung der Ortsumgehungsstraße ist eine neue Linienführung über die Leipziger Straße durch die Planstraße A festzulegen. Entsprechende technische Bedingungen, wie Radien der Straßen u. a., sind im Rahmen der Straßenprojektion vorzusehen.

15. **Flächenverteilung**

Gesamtfläche	23.394 qm
davon Straßen und Wege	2.016 qm
Bauland	21.378 qm
davon 15 % Grün	3.206 qm

Lindenthal, den 8. 5. 1995


Stadtplanung und Architektur
Dipl.-Ing. Johannes Schulze
Architektenkammer Sachsen
Nr. 1812-92-1-d / 1819-92-1-a
Hauptstraße 33 • 04466 Lindenthal