



1. Bebauungsplan

E-43

Exemplar 1 - Gemeinde
Lindenthal

B 14

**Landkreis Leipziger Land
Gemeinde Lindenthal**

Landratsamt Leipziger Land
Eing.: 11. SEP. 1995

Bebauungsplan Lindenthal Nr. 14 " Äußere Raustraße "

Auftraggeber:

**Gemeinde Lindenthal
Ernst-Thälmann-Straße 2
04466 Lindenthal**

Architekt:

**Dipl.Ing. Johannes Schulze
Architektenkammer Sachsen
Hauptstraße 33
04466 Lindenthal**

Landkreis Leipziger Land Gemeinde Lindenthal

Bebauungsplan Lindenthal " Äußere Raustraße "

Begründung

1. Räumlicher Geltungsbereich

Das Planungsgebiet umfaßt sämtliche Flurstücke östlich und westlich der Äußeren Raustraße zwischen Triftweg und der Grenze zur Stadt Leipzig.

Folgende Flurstücke befinden sich innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches:
167, 167/1, 167/2, 167/3, 167/4, 167/5, 167/6, 167/a, 167/b, 167/c, 167/d,
167/e, 167/f, 167/g, 167/i, 167/k, 167/l, 167/n, 167/o, 167/p, 167/q, 167/r,
167/s, 167/t, 167/u, 167/v, 167/w, 167/x, 167/y, 537/1, 537/2, 538,
539, 540/4, 540/5, 541, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 536

2. Verfahrensrechtliche Voraussetzungen

Die Gemeindevertretung von Lindenthal hat mit Beschluß Nr. 200/300/93 am 14. 9. 1993 die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gebiet beiderseits der Äußeren Raustraße zwischen Triftweg und der Grenze zur Stadt Leipzig beschlossen.

Am 7. 11. 1994 wurde mit Beschluß Nr. GR 65/94 der Entwurf des Bebauungsplanes gebilligt und zur öffentlichen Auslegung und Einbeziehung der Träger öffentlicher Belange festgesetzt.

Mit Schreiben vom 19. 12. 1994 wurden die Träger öffentlicher Belange entsprechend § 4 BauGB aufgefordert, eine Stellungnahme zu den von Ihnen wahrzunehmenden Belangen abzugeben..

Gleichzeitig hatten die Bürger Gelegenheit im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB den Entwurf des Bebauungsplanes einzusehen.

Nach Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen wurde im Technischen Ausschuß des Gemeinderates am 21. 2. 1995 festgelegt, den B - Plan zu überarbeiten und dem Gemeinderat vorzuschlagen, den Billigungsbeschuß vom 7. 11. 1994 zurückzuziehen und den überarbeiteten Entwurf des Bebauungsplanes für eine erneute öffentliche Auslegung sowie Einbeziehung der Träger öffentlicher Belange festzusetzen.

Am 14. 3. 1995 wurde der Billigungs- und Auslegungsbeschuß zur Neufassung der Bebauungsplanung beschlossen.

Nach Prüfung der eingegangenen Stellungnahmen faßte der Gemeinderat am 15. 8. 1995 den Satzungsbeschuß.

3. Planungsrechtliche Bedingungen

Das Plangebiet ist Teil des ehemaligen Siedlungsgebietes "Lindenhöhe".

Nach dem gegenwärtigen Stand der Bearbeitung des Flächennutzungsplanes sind das ehem. Siedlungsgebiet "Lindenhöhe" als "reines Wohngebiet" gemäß § 3 BauNVO und die Grundstücke am Triftweg als "allgemeines Wohngebiet" gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen.

4. Größe, Lage und Beschaffenheit des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet hat eine Gesamtfläche von ca. 3 ha und umfaßt 40 Flurstücke, die vom Triftweg bis zur Stadtgrenze mittig durch eine nicht ausgebaute Straße in Nord - Südrichtung in einer Länge von ca. 600 m auf Lindenthaler und 100 m auf städtischem Gebiet durchquert werden.

Das Planungsgebiet liegt in einem parzellierten Bereich zwischen Triftweg und Grenze zur Stadt Leipzig und wird vorwiegend zur Erholung und Wochenendfreizeitgestaltung genutzt. 9 Grundstücke sind mit Einfamilienhäusern bebaut, in denen insgesamt 17 Personen wohnen.

Es befinden sich ca. 40 Erholungsbauten und ca. 50 Garagen im Gebiet.

Eine starke Durchgrünung durch Hecken, Sträucher sowie Obst- und Laubbäumen ist bemerkenswert.

5. Zielstellung der Planung

Mit dem Bebauungsplan wird den zur Zeit starken Bestrebungen der Grundstücksbesitzer zur Bebauung der Einzelgrundstücke Planungsrecht gegeben.

Es ist geplant, die in den angrenzenden Bereichen vorhandene Einzel- und Doppelhausbebauung fortzuführen.

Eine in der Überarbeitung geplante Querverbindung durch einen Geh- und Radweg, der von der Bahnhofstraße über die Triftsiedlung bis zum östlich gelegenen späteren Wohngebiet führen sollte, wurde aufgrund der starken Proteste der Bürger aus der Planung herausgenommen.

6. Eigentumsverhältnisse

Die Straßentrassen sowie die mittig des Plangebietes zur Äußeren Raustraße gelegenen Quergrundstücke sind Eigentum der Gemeinde Lindenthal. Sämtliche parzellierten Grundstücke befinden sich in Privatbesitz.

7. Art der baulichen Nutzung

Die Planung enthält gemäß § 3 und § 4 BauNVO eine Nutzung als Reines und Allgemeines Wohngebiet.

1. Beiderseits der Äußeren Raustraße wird gemäß § 3 BauNVO die bauliche Nutzung als Reines Wohngebiet festgesetzt.
Zulässig sind nur Wohngebäude.
Auf Grund der geringen Fahrbahnbreite der Äußeren Raustraße können keine Ausnahmen zugelassen werden.

2. Die beidseitig erschlossenen Grundstücke am Triftweg werden gemäß §4 BauNVO als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Zulässig sind

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmen sind nicht zulässig.

8. Maß der baulichen Nutzung

8.1. Die Grundflächenzahl beträgt 0,4 als Höchstmaß gemäß §§16 und 17 BauNVO

8.2. Die Geschoßflächenzahl wird gemäß § 20 BauNVO mit 0,8 als Höchstmaß festgesetzt.

Bei der Ermittlung der Geschoßflächenzahl werden die Flächen notwendiger Stellplätze in Garagen in Vollgeschossen nicht berücksichtigt (vgl. §21a/4 BauNVO).

8.3. Anzahl der Geschosse

Zulässig sind Wohngebäude mit einem Vollgeschoß und einem Dachgeschoß als Vollgeschoß.

9. Bauweise (§ 22 BauNVO)

Zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser.

In Ausnahmefällen, um Härtefälle auszuschließen, ist auf Auftrag eine Erweiterung der bestehenden Wochenend- und Wohnhäuser möglich unter folgenden Bedingungen :

- Erweiterung nur innerhalb der Baugrenzen,
- einheitliche äußere Gestaltung des alten und neuen Gebäudeteiles entsprechend den Festlegungen des Bebauungsplanes.

10. Gestaltung

Zulässig sind Dächer als Sattel- oder Krüppelwalmdach mit harter Eindeckung mit roten bis rotbraunen Dachziegeln.

Flachdächer auf Hauptgebäuden sind nicht zulässig.

Die Dachneigung wird von 37 bis 48 Grad festgesetzt. In Ausnahmefällen kann auf Antrag eine Verringerung bis auf 30 Grad zugelassen werden.

Bei Doppelhäusern hat sich die Gestaltung beider Haushälften zu entsprechen, d.h. gleiche First-, Trauf- und Sockelhöhe sowie Dachneigung, analoge Fenster- und Türgestaltung, gleiche Außenwandgestaltung.

Eine Drempeausbildung ist bis 1 m über Oberkante Fußboden Dachgeschoß zulässig.

Die Firstrichtung kann parallel oder senkrecht zur Straße verlaufen.

Die Oberkante Fußboden im Erdgeschoß hat mindestens 45 cm über Oberkante Terrain zu liegen (Sockelausbildung).

11. Überbaubare Grundstücksfläche (§23 BauNVO)

Die festgesetzte Baugrenze ermöglicht eine "lebendige Bebauung" beiderseits der Äußeren Raustraße.

Beiderseits der Straße wird ein 5 m breiter Abstand zur Baugrenze festgesetzt.

Zur Ermöglichung der Bebauung der Flurstücke 167/5 und 167/6 wird eine Baulinie auf die Flurstücksgrenze zwischen den jeweiligen Flurstücken festgesetzt.

12. Verkehrsanlagen

Die Äußere Raustraße wird als Anliegerstraße ausgebaut.

Der ca. 6 m breite Straßenraum nimmt eine Fahrbahn und einen einseitig angeordneten Fußwegbereich mit abgesenktem Bord auf. Ein Straßenprojekt liegt vor.

Verkehrsberuhigende Maßnahmen zur Einhaltung "Tempo 30" in Form von Schwellen oder Aufpflasterungen werden vorgesehen.

Die Äußere Raustraße wird in der gesamten Breite von 6 m für eine Achslast von 16 t befestigt.

Stell- und Parkplätze sowie Garagen können außerhalb der Bauflächen ausgewiesen werden unter Beachtung, daß Garagen mindestens 5 m Abstand zur Äußeren Raustraße haben müssen. Sie sind im Zusammenhang mit der Bebauungsplanung der einzelnen Bauvorhaben entsprechend den Baugesetzlaichkeiten zu planen.

Sichtdreieckflächen an Straßeneinmündungen sind von sichtbehindernden Gebäuden, Bepflanzungen und sonstigen Gegenständen, die höher als 0,80 m über Straßenoberkante reichen, freizuhalten.

Zur Gewährleistung der Befahrung der Äußeren Raustraße mit einem dreiachsigen Fahrzeug (Feuerwehr, Müll-, Möbelfahrzeuge u.a.) sind entsprechende Einmündungsradien auszubilden.

13. Grünordnerische Festsetzung (§9 BauGB)

Das Plangebiet ist entsprechend der vorwiegenden Erholungsnutzung stark durchgrünt. Bei der zukünftigen Wohnbebauung ist diese Durchgrünung fortzuführen. Erhaltenswerte Bäume sind zu erhalten oder durch gleichwertige Starkbäume zu ersetzen.

Bei Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind nur heimische Gehölze aus der in der Anlage beigefügten Gehölzliste für den Raum Lindenthal zu verwenden.

In jedem Gartengrundstück ist mindestens ein Obstbaum sowie ein Hochstamm oder groß- oder mittelkroniger Laubbaum anzupflanzen.

Das Beseitigen von Gehölzen sowie Abriß von Gebäuden, die von geschützten Wildtieren besiedelt sind (Schwalben, Falken, Mauerbienen usw.), ist zwischen dem 1. 3. und 30. 9. entsprechend § 25 Sächs. Naturschutzgesetz nicht erlaubt.

Von der Straße einsehbare Garagenwände sind zu beranken.

Die erhaltenswerten Bäume wurden erfaßt und im Bebauungsplan dargestellt. Diese sind möglichst zu erhalten.

14. Versickerungsangebot

Das gesamte anfallende Niederschlagswasser ist oberflächennah zu versickern oder zu Gießzwecken aufzufangen.

Die dafür vorgesehene Versickerung sollte vorzugsweise in dafür vorgesehene Mulden (max. Wassertiefe 30 cm), und wo dies nicht möglich ist, in Sickergruben erfolgen.

Bei Parkplätzen ist möglichst eine Versickerung in die angrenzenden Pflanzflächen vorzunehmen. Das Einleiten in die geplante Kanalisation ist nur mit Genehmigung der Kommunalen Wasserwerke zulässig.

Werden die Dachflächen in Mulden entwässert, so sind pro qm Dachflächen 2 qm Muldenflächen vorzusehen. Die Wasserleitfähigkeit des Untergrundes darf den Durchlässigkeitswert von: 10 m/s nicht unterschreiten.

15. Stadttechnische Erschließung

Das Gebiet gilt als nicht erschlossen.

Eine 10 KV- Freileitung der WESAG verläuft entlang der Äußeren Raustraße.

Von den Kommunalen Wasserwerken gemeinsam mit dem Zweckverband für Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Leipzig Land ist geplant, 1996 die erforderlichen Leitungen zu verlegen und das Plangebiet zu erschließen.

Die Erschließungsarbeiten für Wasser, Abwasser, Elt, Telekom und evtl. Erdgas werden im Zuge der Straßenbauarbeiten durchgeführt.

16. Baugrundverhältnisse

Die Baugrundverhältnisse sind als "allgemein regelmäßig" zu bezeichnen.

Bei der Gemeinde Lindenthal liegt ein Gutachten über Baugrund- und Gründungsverhältnisse vom 8. 7. 1993 vor.

Es ist folgendes geologisches Normalprofil zu erwarten (ohne Berücksichtigung von Aufschüttungen und Abtragungen) :

Mächtigkeit	Geol.Bezeichnung	Geol. Alter
24 bis 25 m	Geschiebelehm bzw. -mergel mit Sandschichten	Quartär Saalekaltzeit
10 bis 12 m	Sand und Kies (Flußschotter)	Quartär Saalekaltzeit

Die Sandschichten sind in dem Geschiebelehm bzw. -mergel sehr unregelmäßig eingelagert und führen in Abhängigkeit von den Niederschlägen mehr oder weniger stark oberes Grundwasser.

17. Immissionsschutz

Für die Anordnung der einzelnen Flächen zueinander sind die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005, Teil 1, zugrunde zu legen :

- reine Wohngebiete tags 50 db nachts 40/35 db
- allgemeine Wohngebiete tags 55 db nachts 40 db

Heizanlagen, bei denen Verunreinigungen der Luft im Sinne § 3 (4) BImSchG entstehen, dürfen für dauerhafte Nutzung nicht betrieben werden.

Mit Fluglärmbeeinträchtigungen nach §§ 2 und 3 des Fluglärmsgesetzes ist nicht zu rechnen.

Die Gemeinde Lindenthal befindet sich außerhalb des vorläufig ermittelten Lärmschutzbereiches.

18. Bauhöhen

Nach § 12 Luft VG (Bauschutzbereich) liegt die Gemeinde Lindenthal im Bereich des An- und Abflugsektors des Flughafens Leipzig/Halle.

Daraus ergeben sich Höhenrestriktionen für Bauwerke, Anlagen, Masten u. a., die im westlichen Bereich der Gemeinde Lindenthal bei 195 m über NN und bei 220 m über NN im östlichen Bereich der Gemeinde liegen.

Generell gibt es keine luftrechtlichen Bedenken, wenn die Bebauungshöhen ca. 20 m über Grund betragen.

Das Aufstellen von Baukränen während der Bauzeit bedarf nach § 15 LuftVG der Genehmigung der Luftfahrtbehörde, sofern die vorbenannten Höhen von 220 m über NN überschritten werden.

19. Hinweise zur Baudurchführung

Da das Gebiet straßenseitig nicht als erschlossen gilt, können geplante Wohnbauvorhaben erst nach Fertigstellung der Straße einschließlich der Erschließungsmaßnahmen erfolgen.

Während der Bauzeit der Straße und Erschließung ist mit Schwierigkeiten bei der Erreichbarkeit der einzelnen Grundstücke zu rechnen.

Lindenthal, 15. 8. 1995

Stadtplanung und Architektur

Dipl.-Ing. Johannes Schütze

Architektenkammer Sachsen

Nr. 1812-92-1-d / 1819-92-1-a

Hauptstraße 33 • 04466 Lindenthal

Anlage

Bebauungsplan Lindenthal " Äußere Raustraße "

Merkblatt

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) SächsBO).

3. Bodenbelastungen

- 3.1 - Bei erkennbaren Bodenbelastungen im Baugebiet hat nach § 10 Abs. 3 EGAB eine Meldung an die zuständigen Behörden zu erfolgen.
- 3.2 - Belastetes Bodenmaterial sowie bodenfremde Stoffe sind von unbelastetem Boden zu separieren und einer Sanierung zuzuführen. Nur in begründeten Ausnahmefällen sollte eine Entsorgung vorgesehen werden.
- 3.3 - Bodenbelastungen durch Lagerung von Bauabfällen und Betriebsstoffen sind durch geeignete Vorkehrungen zu vermeiden.
- 3.4 - Baubetriebsbedingte Bodenbelastungen (z. B. Verdichtungen, Erosion, Durchmischung mit Fremdstoffen) müssen auf das den Umständen entsprechende notwendige Maß beschränkt bleiben (§ 7 Abs. 2 EGAB) und sind nach Bauabschluß zu beseitigen. In diesem Zusammenhang ist insbesondere auf die DIN 18920 zu verweisen.

Anlage zum

Bebauungsplan Lindenthal Nr. 14 " Äußere Raustraße "

**Landkreis Leipziger Land
Gemeinde Lindenthal**

Gehölzliste für eine Bepflanzung mit einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern für den Planungsraum Lindenthal

(Erarbeitet von Dipl.-Ing. agr. Olaf Richter, Leipzig, in Abstimmung mit
Dipl.-Ing. Architekt Johannes Schulze, März 1995)

Die Bepflanzung standortgerechter, einheimischer Gehölze stellt eine wichtige Maßnahme dar, um im Bereich von baulichen Vorhaben Grünflächen von hoher ökologischer Wertigkeit anzulegen. Wichtig ist eine sorgfältige Auswahl des Gehölzpflanzgutes für eine optimale Einbindung in die Landschaft.

Die heutige potentielle natürliche Vegetation gibt an, welche Pflanzengesellschaften sich ohne Einfluß des Menschen auf Grund der Standortvoraussetzungen durch natürliche Auslese einstellen würden. Wesentliche Faktoren sind hierbei Klima und Boden. Unter natürlichen Bedingungen wären alle Freiflächen des Gebietes bewaldet.

Der Naturraum Lindenthal gehört zum Verbreitungsgebiet subkontinentaler Eichen - Mischwälder, in denen infolge klimatischer und edaphischer Faktoren neben Stiel- und Traubeneiche stellenweise Hainbuche und Winterlinde dominieren.

Nach SCAMONI (1964) wäre entsprechend der Standortbedingungen die heutige natürliche Vegetation ein subkontinentaler Stieleichen - Hainbuchen - Wald (Querco-Carpinetum) in verschiedenen Subassoziationen.

Für den Planungsraum Lindenthal wäre die Gesellschaft des Stieleichen - Hainbuchen - Birkenwaldes mit hohem Anteil an Winterlinde angezeigt.

Folgende Bäume und Sträucher zählen zu dieser Pflanzengesellschaft :

<u>Bäume:</u>	Acer campestre	-	Feldahorn
	Acer platanoides	-	Spitzahorn
	Acer pseudoplatanus	-	Bergahorn
	Betula pendula	-	Sandbirke
	Carpinus betulus	-	Hainbuche
	Fagus sylvatica	-	Gemeine Buche
	Fraxinus excelsior	-	Gemeine Esche
	Malus sylvestris	-	Wildapfel
	Populus tremula	-	Zitterpappel
	Prunus avium	-	Vogelkirsche

Prunus padus	-	Gewöhnliche Traubenkirsche
Pyrus pyraeaster	-	Wildbirne
Quercus Petraea	-	Traubeneiche
Quercus robur	-	Stieleiche
Sorbus aucuparia	-	Eberesche
Tilia cordata	-	Winterlinde
Ulmus minor	-	Feldulme

Sträucher:

Cornus sanguinea	-	Blutroter Hartriegel
Corylus avellana	-	Gemeine Hasel
Crataegus monogyna	-	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	-	Europäisches Pfaffenhütchen
Prunus spinosa	-	Schlehe
Rosa canina	-	Hundsrose
Rubus fruticosus	-	Echte Brombeere
Rubus idaeus	-	Himbeere
Viburnum opulus	-	Gemeiner Schneeball