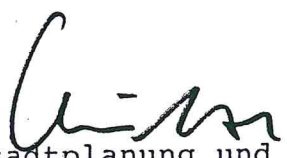


Landkreis Leipzig
Gemeinde Lützschena

Wohnungsbau Flurstück 29
Hohle Gasse / Im Zipfel / Am Bauernsteg

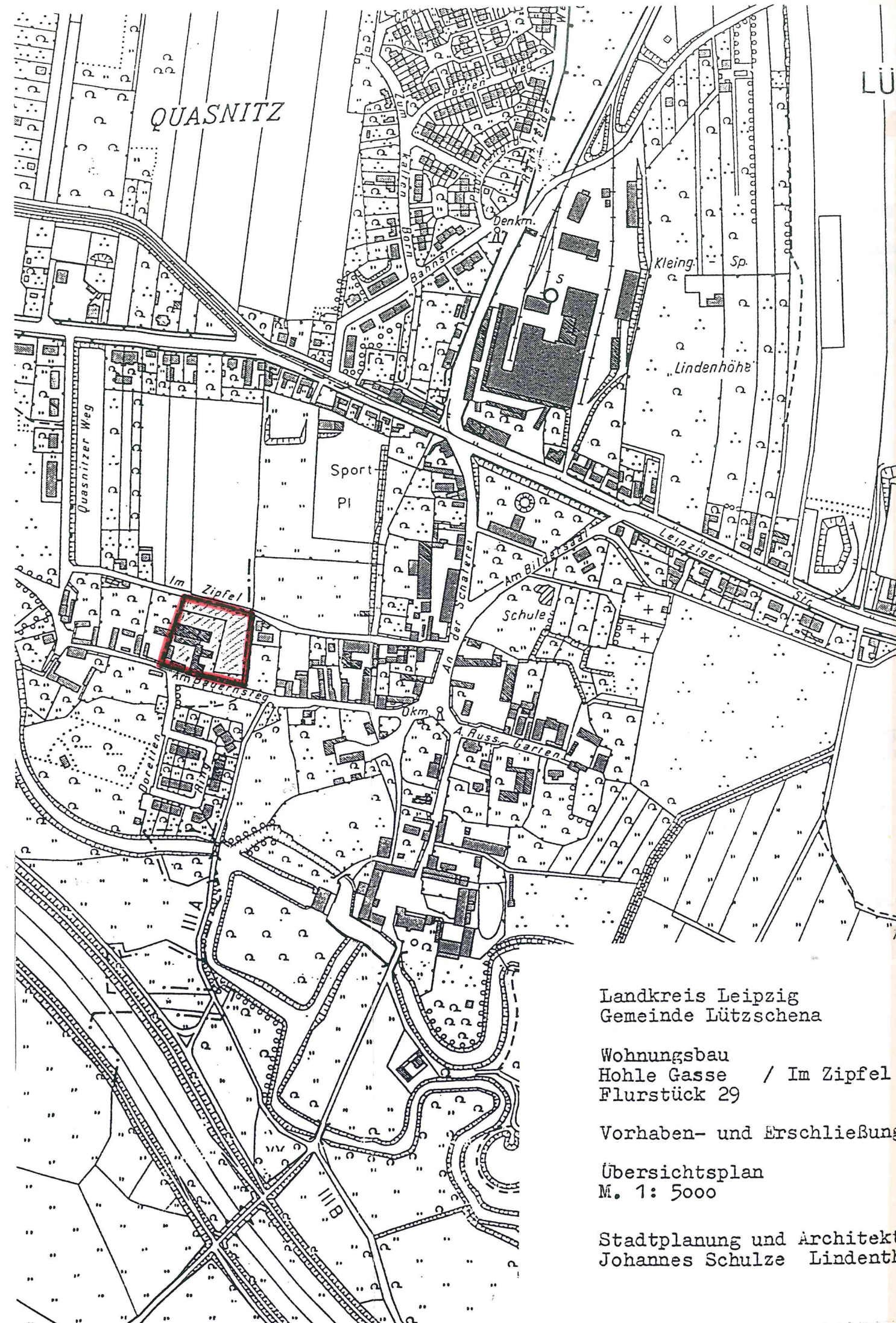
Vorhaben- und Erschließungsplan

Investor :
Grundbesitz- und Immobiliengesellschaft mbH
Pappelstraße 15
W- 6097 T r e b u r


Stadtplanung und Architektur
Dipl. Ing. Johannes S c h u l z e
Lindenthal

Architektenkammer Sachsen
Nr. 1812 - 92 - 1 - d

März 1993



Landkreis Leipzig
Gemeinde Lützschena

Wohnungsbau
Hohle Gasse / Im Zipfel
Flurstück 29

Vorhaben- und Erschließungsplan

Übersichtsplan
M. 1: 5000

Stadtplanung und Architektur
Johannes Schulze Lindenthal

Erläuterungen zum Vorhaben- und Erschließungsplan
Lützschena - Wohnungsbau Flurstück 29

Vorbemerkungen

Zwischen der Gemeinde Lützschena und dem Investor wurde vereinbart, für die Bebauung des Flurstückes 29 die planungsrechtlichen Voraussetzungen durch einen Vorhaben- und Erschließungsplan zu schaffen.

Die Gründe dafür resultieren aus der derzeitigen Wohnungssituation in Lützschena.

Der Investor sichert eine schnellstmögliche Bebauung nach Erlangung des Planungsrechtes.

1. Lage und Bestand

Der Vorhaben- und Erschließungsplan umfaßt das gesamte Flurstück 29 der Gemarkung Lützschena.

Der räumliche Geltungsbereich wird begrenzt

nach Norden durch den Verbindungsweg "Im Zipfel"

nach Osten durch das Flurstück 96

nach Süden durch die Straßen "Hohle Gasse" und "Am Bauernsteg"

nach Westen durch das Flurstück 27a

Die Grundstücksgröße beträgt 0,75 ha.

Das Grundstück ist zu einem Viertel bebaut mit einem Bauerngut, das keine landwirtschaftliche Produktion mehr beinhaltet.

Teile der Nebengebäude sind ruinös und nicht mehr nutzbar. Die nördliche Umfassungsmauer in Lehmbauweise der Scheune ist stellenweise eingestürzt.

Noch brauchbare Teile der Scheune und Nebengebäude werden als Garage genutzt.

Das Hauptgebäude ist der Wohnsitz des Altbauern. Es ist jedoch dringlich rekonstruktions- bzw. sanierungsbedürftig. Ein Abriß der gesamten Anlage ist beabsichtigt.

Der Garten dient dem Gemüse- und Obstanbau, der nördliche Teil liegt brach.

Das Grundstück ist Bestandteil der alten Ortslage und stellt ein städtebaulich wichtiges Verbindungsglied zwischen dem beabsichtigten neuen Dorfzentrum nördlich davon und der südlich befindlichen Elsteraue dar.

2. Städtebauliche Zielstellung

Der gestalterische Grundgedanke verfolgt eine Weiterführung der dörflichen Bebauung durch 2-geschossige Wohnbauten in offener Bauweise mit einer den vorhandenen Bauten angeglichenen Dachausbildung als Satteldach. Die Traufhöhe der alten Scheunen rechtfertigt eine zweigeschossige Bebauung.

Als Grundflächenzahl wird 0,4 und als Geschoßflächenzahl 0,8 festgelegt.

Besonderes Augenmerk wird auf eine durchgrünte Verbindung von Norden nach Süden gelegt. Ein durchgehender Grünzug mit Fuß- und Radwegverbindung sollte im östlichen Baufeld Berücksichtigung finden.

Der vorhandenen Sozialstruktur entsprechend sind vorwiegend 2- und 3- Raum-Wohnungen zu bauen, die um 65 m² Wohnfläche enthalten.

3. Geplante Bebauung und Nutzung

Nach Auswertung einiger Bebauungsvarianten gemeinsam mit den Gemeindevertretern des Ortsgestaltungsausschusses wurden folgende Bebauungsrichtlinien festgelegt :

- Aufnahme einer Art Hofumbauung durch Anordnung der Wohnbauten um einen größeren grünen Innenraum.
- Gestaltung der Wohnbauten zweigeschossig, mit geringer Sockelhöhe (50 cm) und einem ausbaufähigem Dachgeschoß mit Satteldach.

Erker, Balkone und Freisitze sind zur Betonung des dörflichen Charakters anzuwenden.

Dacheindeckung in roten oder rotbraunen Dachziegeln.

- Vorgeschlagen werden Mietwohnungen in zweigeschossigen Reihenhäusern mit ausgebautem Dachgeschoß.

Nach Süden wird auf eine Einfamilienhausbebauung gekoppelt als Doppel- bzw. Reihnhaus orientiert.

Entsprechend der Zielstellung werden ungefähr 30 Wohnungen entstehen.

4. Grünordnung und Umweltverträglichkeit

Entsprechend der Zielstellung wird auf eine intensive Durchgrünung besonderen Wert gelegt.

Die Grünbereiche sind bis auf die Einfamilienhausbebauung im Süden an der "Hohlen Gasse" nicht abgegrenzt.

Die geforderte Nord - Südliche Grünverbindung wird durch einen 20 bis 30 m breiten nicht bebauten Grünzug geschaffen. Eine Fußgänger- und Radwegeverbindung ist ausgewiesen und ist juristisch für eine öffentliche Nutzung zu sichern.

Nach einer gutachterlichen Begehung sind ein Teil der Obstbäume zu erhalten und in den Grünordnungsplan aufzunehmen.

Unbedingt zu erhalten ist die Baum- und Strauchpflanzung an der westlichen Begrenzung zwischen "Im Zipfel" und der Scheune.

Neupflanzungen sind dem Charakter der Elsteraue angepaßt durchzuführen, das heißt Orientierung auf ortstypische heimische Sträucher und Bäume.

Spielmöglichkeiten für Kinder sind in dem begrüneten Innenbereich anzulegen. Dabei ist auf eine lärmbeachtende Anordnung zu orientieren.

5. Stadttechnische Erschließung

5.1. Verkehr

Die verkehrliche Anbindung erfolgt von Süden, von der vorhandenen Straße "Hohle Gasse" / "Am Bauernsteg" aus.

Es sind befahrbare Wohnwege ausgewiesen mit Fahrgenehmigung nur zu den ausgewiesenen Parkplätzen, Anlieferung und für Krankenfahrzeuge.

Eine unterirdische Parkgarage für ca. 2/3 des Parkbedarfes gewährleistet ein umweltfreundliches Wohnumfeld.

5.2. Trinkwasserversorgung

Eine Anbindung an das vorhandene Trinkwassernetz ist gewährleistet.

5.3. Abwasserentsorgung

Die Abwässer werden über die in der "Hohlen Gasse" liegenden 400er Leitung zur Kläranlage am "Auenweg" geleitet.

Zu einem späteren Zeitpunkt erfolgt eine generelle Ableitung aller Abwässer in das Leitungsnetz zur Kläranlage "Rosenthal" im Trennsystem.

Eine Versickerung des Regenwassers erfolgt in Gräben oder Mulden auf dem Grundstück.

Es ist darauf zu achten, daß für Wege und Stellplätze versickerungsfähige Materialien eingesetzt werden.

5.4. Elt

Anschluß an das vorhandene Leitungsnetz.

5.5. Gas

Für Lützschena ist der Erdgasanschluß in Realisierung. Die Wohnanlage wird demzufolge für einen Anschluß an das Erdgasnetz geplant.

5.6. Telefon

Durch Telecom sind Voraussetzungen für den Telefonanschluß aller Wohnungen zu schaffen.

6. Realisierung

Es ist geplant, die Baumaßnahmen in zwei Abschnitten zu realisieren.

Der erste Abschnitt geht davon aus, daß die Gutsanlage weitgehend noch erhalten bleibt.

Nach Fertigstellung der Wohnungen im ersten Bauabschnitt sind die Voraussetzungen für den Abriß der Altsubstanz geschaffen.