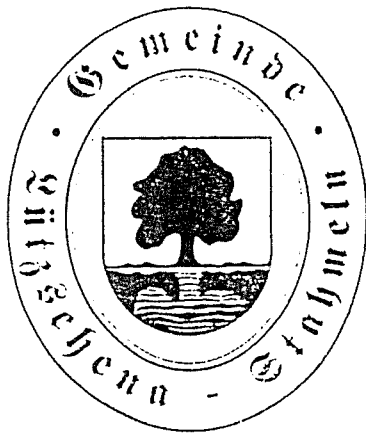




WOHNPARK „IM ZIPFEL“
IN LÜTZSCHENA

Bebauungsplan

E-80

Inhaltsverzeichnis

zum Bebauungsplan Wohnpark „Im Zipfel“

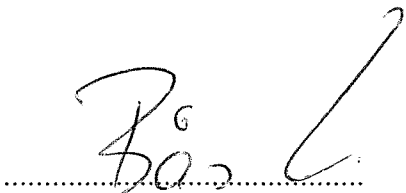
1. **Satzungsbeschluß (Mai 1997)**
 - Beschluß-Nr. 45-05 / 97 Satzungsbeschluß B-Plan

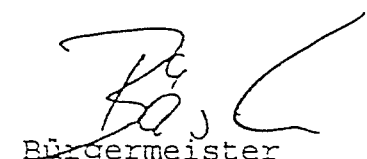
2. **Bebauungsplan entsprechend Satzungsbeschluß Stand Mai 1997**
 - Begründung Bebauungsplan Stand 15.05.1997
 - Planzeichnung Bebauungsplan Stand 15.05.1997
 - Städtebauliche Konzeption Stand 15.05.1997

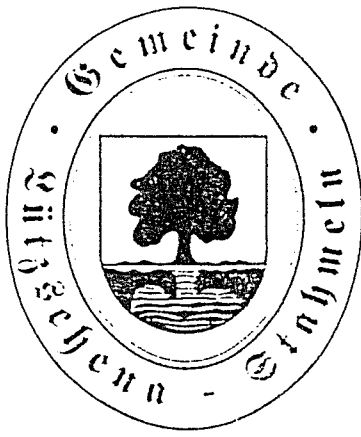
Gemeindeverwaltung Lützschena- Stahmlen

Alle Abschriften stimmen mit den Urschriften überein.

Lützschena-Stahmlen, den 21 07 97


.....
Bürgermeister

fd r.	A n. w.	Beschluss			Gegenstand und Inhalt des Beschlusses
		für	geg	ent	
					Beschluß-Nr. 45-05/97 Satzungsbeschuß zum vorzeitigen Bebauungsplan Wohnpark "Im Zipfel" Auf Grund des § 10 des BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl I. S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 2 Magnetschwebbahnplanungsgesetz vom 23. November 1994 (BGBl I. S. 3486) sowie nach § 83 Abs. 4 der SächsBauO vom 17.07.1992 in der Fassung der Neubekanntmachung vom 19.08.1994 (SächsGVBL S. 375) beschließt der Gemeinderat der Gemeinde Lützschena-Stahmeln den vorzeitigen Bebauungsplan Wohnpark "Im Zipfel" bestehend aus der Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen Stand Mai 1997 als Satzung. Die Begründung wird gebilligt. Der Bürgermeister wird beauftragt, für den Bebauungsplan gemäß § 11 Abs. 1 BauGB die Genehmigung zu beantragen. Die Erteilung der Genehmigung ist als dann ortsüblich bekanntzumachen. Dabei ist anzugeben, wo der Plan mit Begründung während der Dienststunden eingesehen oder über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann. <u>Abstimmungsergebnis:</u> Gesetzliche Anzahl der Gemeinderäte 17 davon anwesend 12 Ja-Stimmen 12 Nein-Stimmen 0 Enthaltungen 0 <u>Bemerkung:</u> Auf Grund des § 20 der Sächsischen Gemeinde- ordnung waren keine Mitglieder von Beratung und Beschlußfassung ausgeschlossen.  Bürgermeister



WOHNPARK „IM ZIPFEL“ IN LÜTZSCHENA

Begründung zum

Bebauungsplan

Wohnpark „Im Zipfel“

Stand.	30. 07. 1996
geändert:	13. 08. 1996
2. Änderung:	03. 02. 1997
3. Änderung:	15. 05. 1997

INHALTSÜBERSICHT

Begründung

1. Vorbemerkungen
2. Örtliche Gegebenheiten innerhalb und außerhalb des Planungsgebietes
3. Rechtsverhältnisse
4. Darstellung des Vorhabens
5. Erschließung des Plangebietes
6. Grünordnerische Maßnahmen

Zeichnungsverzeichnis

- Stadtplan (Ausschnitt)
- Plankonzept Bebauungsplan
- Städtebauliche Konzeption

Planverfasser: LIC Ingenieurbau-Consult GmbH
Architektur - Bauplanung - Beratung
Kantstraße 14
04275 Leipzig
Tel. 0341 / 3904185
Fax 0341 / 3904189

Stand: 30. 07. 1996
geändert: 13. 08. 1996
2. Änderung: 03. 02. 1997
3. Änderung: 15. 05. 1997

1. Vorbemerkungen

Die LDL Planbau GmbH beabsichtigt die Errichtung eines kleinen Wohnparkes „Im Zipfel“ in Lützschena, da nach wie vor ein Bedarf nach Flächen für den Bau von Einfamilienhäusern vorhanden ist. Der Wohnpark „Im Zipfel“ stellt eine städtebauliche Weiterentwicklung des vorhandenen Wohngebietes am Quasnitzer Weg in östlicher Richtung dar. Daran anschließend sollen sich nach Festsetzungen des Flächennutzungsplanes ein Mischgebiet und danach Flächen für den Gemeinbedarf, evtl. für eine Sonderschule, entwickeln.

Im Rahmen der frühzeitigen Einbeziehung von Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen des Regierungspräsidiums, des Landratsamtes Leipzig, der Stadt Leipzig sowie von Versorgungsträgern eingeholt.

Zu den Planungsabsichten wurden in den Stellungnahmen keine grundsätzlichen Ablehnungen sondern nur bestimmte Bedenken hinsichtlich des Ausweises als Mischgebiet MI und des Bedarfes für Wohnungsbauplanungen geäußert. In den Bedenken hinsichtlich des Wohnungsbedarfes wurde darauf hingewiesen, daß der Standort als geordnete städtebauliche Entwicklung in Anbindung an vorhandene Siedlungsstrukturen zu werten ist und daß eine Reduzierung des Wohnungsbauumfanges in Lützschena an anderen, weniger geeigneten Standorten geprüft werden sollte.

Ausgehend von dieser Situation wurde bei der Gemeinde Lützschena-Stahmeln am 18.03.1996 die Aufstellung eines Bebauungsplanes für dieses Gebiet beschlossen.

Die Erarbeitung des Bebauungsplanes wurde im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages zwischen der LDL Planbau GmbH und der Gemeinde Lützschena-Stahmeln der LDL Planbau GmbH übertragen. Die Erschließung wird im Rahmen eines Erschließungsvertrages zwischen der LDL Planbau GmbH und der Gemeinde Lützschena-Stahmeln ebenfalls der LDL Planbau GmbH übertragen. Die Kosten für die Erarbeitung des Bebauungsplanes und für die Erschließung trägt die LDL Planbau.

Die erforderlichen Grundstücke sind von der LDL Planbau GmbH erworben worden.

Am 26.08.1996 wurde in der Gemeinde der Entwurf des Bebauungsplanes einschl. der Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegung und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange beschlossen.

In den Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurden zu den Planungsabsichten keine grundsätzlichen Ablehnungen sondern weiterhin nur bestimmte Bedenken hinsichtlich des Ausweises als Mischgebiet und des Bedarfes für Wohnungsbauplanungen sowie des Entzuges bisher unbefestigter Flächen geäußert und empfohlen,

- das Baugebiet statt als Mischgebiet als Allgemeines Wohngebiet auszuweisen und
- zu prüfen, ob bereits ausgewiesene Wohnungsbauflächen zugunsten des städtebaulich sinnvollen Standortes „Im Zipfel“ reduziert werden können.

Eine solche Prüfung hat inzwischen stattgefunden.

Mit dem Flächennutzungsplan, Stand vom 30.05.96, von der Gemeinde beschlossen am 17.06.96, ist eine Änderung vorgenommen worden, so daß der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Im Zipfel“ jetzt als „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ (Planung) ausgewiesen wird.

Zu einer nachweislichen Reduzierung von Wohnungsbauflächen ist festzustellen, daß mit dem Flächennutzungsplan v. 30.05.96 Reduzierungen um mehrere mögliche Wohnungsstandorte vorge-

nommen wurden. Damit ist ein Nachweis auf Reduzierung ausgewiesener Wohnungsbauflächen gegeben.

Im Bereich schon genehmigter Vorhaben kann eine Reduzierung von Wohnungen nachträglich nicht mehr erfolgen, da dann mit Schadenersatzforderungen zu rechnen ist.

Im B-Plan wurde eine Änderung der bisherigen Festlegung „Mischgebiet“ MI vorgenommen und eine Festsetzung des Standortes „Im Zipfel“ als WA „Allgemeines Wohngebiet“ nachvollzogen. Damit wurde sowohl den Festsetzungen des Flächennutzungsplanes, als auch gleichlautenden Empfehlungen von Regierungspräsidium, Landratsamt und weiterer TÖB, Rechnung getragen. Mit dieser Änderung des Plangebietes auf „WA Allgemeines Wohngebiet“ wurden die Grundzüge der Planung berührt, so daß eine erneute Auslegung erforderlich wurde.

Der Gemeinderat Lützschena-Stahmeln hat am 17.02.1997 den Beschluß zu einer erneuten und damit 2. öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gefaßt, in der Bedenken und Anregungen nur zu geänderten Teilen zulässig waren. Diese 2. Auslegung ist inzwischen abgeschlossen.

Im Rahmen der Abwägung wurden die Bedenken und Anregungen aus der 1. und 2. Auslegung geprüft. Die Ergebnisse werden mitgeteilt. Sie sind in die vorliegende Fassung der Begründung und die Planzeichnung entsprechend eingearbeitet worden.

2. Örtliche Gegebenheiten innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches

2.1. Allgemeine Lagebeschreibung

Das Plangebiet des Bebauungsplanes befindet sich südlich der von Leipzig in Richtung Schkeuditz verlaufenden Bundesstraße B6. Es stellt eine städtebauliche Weiterentwicklung des vorhandenen Wohngebietes am Quasnitzer Weg in östlicher Richtung dar. Mit dem geplanten Ausbau der ehemaligen Brauerei wird sich in der Nähe ein Bereich mit zentraler Bedeutung für Lützschena entwickeln. Das Plangebiet selber ist gegenwärtig nur zum Teil mit Gärten bzw. noch nicht bebaut.

Östlich an das Bebauungsgebiet anschließend sollen sich nach Festsetzungen des Flächennutzungsplanes ein Mischgebiet und danach Flächen für den Gemeinbedarf, evtl. für eine Sonderschule, entwickeln.

Das Plangebiet beinhaltet die zusammenliegenden Flurstücke 49/4, 49/10, 49/11, 49/8, 49/9, 49/6, 49c, 49e, 49f. Es umfaßt damit 8.657 m². Erschließungstechnisch berührt es darüber hinaus die Flurstücke 48/5 (Wohngrundstück Quasnitzer Weg 1b) und 47 (Weggrundstück Straße „Im Zipfel“) der Gemarkung Quasnitz.

Das eigentliche Plangebiet wird begrenzt:

- im Norden: durch die Flurstücke 49a und b, Wohnbebauung an der Halleschen Straße
- im Osten: durch die Flurstücke 50 und 50a, Grünland u. Wohnbebauung
- im Süden: durch das Flurstück 47, Weggrundstück öffentliche Straße „Im Zipfel“
- im Westen: durch die Flurstücke 48/3 bis 48/13 sowie 48/2, Wohnbebauung am Quasnitzer Weg.

2.2. Beschreibung des Plangebietes

Die Flächen sind zum Teil mit Gebäuden und Bungalows bebaut und unterliegen z.Z. einer mehr oder weniger gärtnerischen Nutzung.

Das Gelände ist relativ eben. Es fällt von Norden (Hallesche Straße) in südlicher Richtung (Straße „Im Zipfel“) leicht ab.

Nach einem ersten Baugrundgutachten handelt es sich bei der Schicht 1 (ca. 0 bis 0,8 m) um Mutterboden bzw. Fein- bis Mittelsande, teilweise mit merklichem Schluffanteil. Die Materialien der Schicht 2 (ca. 0,8 bis 5,2 m) sind Mittelsand, feinsandig bis kiesig, mitteldicht gelagert, lokal ab etwa 2,3 m unter OKG treten Schluff-Sandlagen in steifer Konsistenz auf. Die Materialien der Schicht 2 stellen einen guten Baugrund dar. Die Mittelsande können für bautechnische Zwecke wiederverwendet werden.

Die Schicht 2 eignet sich für eine Versickerung von Niederschlagswasser.

In den Bohrprotokollen wurde ein Grundwasserstand zwischen etwa 1,5 und 4,4 m unter Geländeoberkante festgestellt. Das entspricht einer Tiefe von 99 - 99,5 mNN und entspricht der in hydrologischen Karten ausgewiesenen Hydroisohypse von ca. 100 mNN.

Bei den Baumaßnahmen sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden weitestgehend zu minimieren durch Schutz des Mutterbodens, sinnvolle Verwendung des anfallenden Bodenaushubs im Plangebiet und anderweitig, Beschränkung der Bodenverdichtung auf das für das Bauvorhaben unumgängliche Maß, etc..

Der Standort ist im Altlastenkataster nicht erfaßt. Bei etwaigem Vorfinden von Altlasten sind baubegleitende Untersuchungen erforderlich.

Das Plangebiet ist der örtlich zuständigen Behörde als munitionsverseucht bekannt. Ein Absuchen des Baugeländes wird aus diesem Grund seitens der Behörde für erforderlich gehalten.

Der Standort des Vorhabens befindet sich in einem hochrangigen archäologischen Relevanzbereich. Es muß möglichst frühzeitig vor Baubeginn unter Anleitung eines Sachverständigen des Landesamtes für Archäologie eine rasterförmige Untersuchung bisher nicht gestörter Zonen erfolgen, die vom Bauträger zu übernehmen sind. Der zeitliche und finanzielle Rahmen der 1. Grabungsphase und sich ggf. anschließender Ausgrabungen ist zwischen Bauträger und Landesamt für Archäologie verbindlich festzuschreiben. Das Archäologische Landesamt ist mindestens vier Wochen vorher vom Baubeginn zu informieren, gemäß § 20 SächsDSchG besteht bei Bodenfunden Meldepflicht.

2.3. Erschließung des Geltungsbereiches

Der Zugang zum Wohnpark „Im Zipfel“ erfolgt von der Halleschen Str. (B6) über den Quasnitzer Weg und die künftig auszubauende Straße „Im Zipfel“.

Stadttechnische Ver- und Entsorgungsleitungen liegen in der Halleschen Straße und im Quasnitzer Weg. Die Erschließung wird von den Versorgungsträgern generell als möglich eingeschätzt. Vom Eigentümer des Flurstückes 48/5 (Fam. Blankenburg) liegt eine Erklärung zur Gewährung von Leitungsrechten zur Schaffung eines Ringschlusses für Trinkwasser vor.

3. Rechtsverhältnisse

Für das Planungsgebiet gibt es derzeit noch keinen rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan bzw. Bebauungsplan. Im Entwurf des Flächennutzungsplanes, Stand vom 30.05.1996, von der Gemeinde beschlossen am 17.06.1996, ist das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet (WA), Planung ausgewiesen. Unmittelbar westlich schließt sich Wohnbaufläche (WA) eines vorhandenen Siedlungsgebietes und östlich geplantes Mischgebiet (MI) und daran ein geplantes Sondergebiet (SO) an.

Von der Gemeinde Lützschena-Stahmeln wurde am 18.03.1996 die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Plangebiet Wohnpark „Im Zipfel“ beschlossen.

Die Erarbeitung des Bebauungsplanes und die Durchführung der Erschließung wurden im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages und eines Erschließungsvertrages der LDL Planbau übertragen.

4. Darstellung des Vorhabens

4.1. Baubeschreibung

Das Plangebiet gliedert sich in mehrere Teilbereiche. Es wird angestrebt, möglichst mehrere Hausformen anzubieten. Die Hausformen verteilen sich wie folgt:

Baufeld 1	2 Einfamilienhäuser (oder 1 Kleinst Eigentumswohnanlage)
Baufeld 2, 3, 5 und 6.1	6 Einfamilienhäuser
Baufeld 4	4 Doppelhaushälften
<u>Baufeld 6.2</u>	<u>3 Reihenhäuser</u>
gesamt	15 Wohneinheiten

Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser mit Wohnnutzung dürfen je jeweils max. 1 Wohnung plus 1 Einliegerwohnung umfassen.

Das Plangebiet wird bis auf das mittlere Reihenhaushausgrundstück von 200 m² in Baugrundstücke von ca. 400 bis 500 m² Größe geteilt.

Die vorhandenen Gebäude werden abgebrochen. Dafür ist eine Abbruchkonzeption zu erstellen. Jedes neu zu errichtende Gebäude wird im Rahmen der planungsrechtlichen Festsetzungen nach den Vorstellungen der Bauherren individuell errichtet. Mit den festgesetzten Bebauungsgrenzen wird eine generelle Gliederung der Bebauung des Wohnparkes vorgegeben. Der grundsätzlichen Stellung der Gebäude innerhalb der Baugrenzen ist das städtebauliche Konzept zugrunde zu legen. Die dargestellten Gebäudestandorte sind in ihrer Größe und Lage in gewissen Grenzen noch variabel. Mit den planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen wird eine Anpassung an den Charakter der vorhandenen Nachbarbebauung gesichert. Durch entsprechende Gestaltungsmittel wie z.B. einheitliche Dachformen, Erker ausbildung und Materialeinsatz wird gewährleistet, daß das Wohngebiet als Ganzes wirkt, aber individuell gestaltbar bleibt.

Bei der konkreten Gebäudeplanung im Bereich Richtung B 6 sind mögliche Lärmimmissionen von der Straße zu beachten, zu prüfen und gegebenenfalls Maßnahmen zum passiven Lärmschutz vorzusehen. Ähnliches gilt für den vorhandenen Sportplatz.

Seitens des Luftverkehrsamtes Sachsen wird darauf hingewiesen, daß sich das Plangebiet im Bauschutzbereich des Flughafens Leipzig/Halle befindet, daß die geplanten baulichen Anlagen jedoch ohne weiteres zulässig sind. Es wird jedoch darauf verwiesen, daß mit Fluglärm-belästigung zu rechnen ist.

4.2. Planungsstatistische Angaben - Flächenzusammenstellung

Art der Nutzung		Fläche	Anteil
Gesamtfläche des Plangebietes		8.657 m ²	100 %
davon	Fläche der Baugrundstücke	6.984 m ²	81 %
	innere Verkehrsfläche (Straße, Wendeplatz)	1.167 m ²	13 %
	Ausbau Straße „Im Zipfel“	186 m ²	2 %
	öffentliches Grün, offene Mulde, Stellplätze	320 m ²	4 %

4.3. Bestimmung der Maße der baulichen Nutzung

Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 , Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)	WA - Allgemeines Wohngebiet
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 , Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)	siehe Planeinschriebe
Zahl der Vollgeschosse (§ 17 BauNVO)	II
Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)	GRZ 0,4 (Baufeld 1 - 6.2) (Baufeld 6.2) + 50 % Überschreitung
Geschoßflächenzahl (§ 20 BauNVO)	GFZ 0,6 (Baufeld 2 - 6.1) GFZ 1,0 (Baufeld 1 + 6.2)
Bauweise (§ 22 BauNVO)	offen Hausformen siehe Planeinschriebe

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 83, Abs. 1 Nr. 1 SächsBO)	Gebäudeoberflächen sind als Putzflächen, sichtbares Mauerwerk, Holzverschalungen oder Glasflächen zulässig. Als Dachdeckung sind Ziegel zulässig.
Dachform, Dachneigung (§ 83, Abs. 1 Nr. 1 SächsBO)	Die Dächer der Hauptgebäude sind als Sattel- oder Krüppelwalmdächer mit einer Neigung zwischen 30 und 55 Grad auszubilden. Für Garagen und Carports sind Flachdächer zulässig.
Dachgestaltung (§ 83, Abs. 1 Nr. 1 SächsBO)	Dachflächenfenster und Dachgauben sind zulässig.
Einfriedungen (§ 83, Abs. 1 Nr. 4 SächsBO)	Einfriedungen bis 1,10 m sind aus Holz und in Form von Heckenpflanzungen zulässig.

5. Erschließung des Plangebietes

5.1. Verkehrstechnische Erschließung

Die verkehrsmäßige Erschließung wird über die Straße „Am Zipfel“ gewährleistet. Der Ausbau der Straße „Am Zipfel“ erfolgt, ausgehend vom Quasnitzer Weg, als verkehrsberuhigte Zone in Form einer Mischfläche. Der Planung wird der von der Gemeinde vorgegebene Ausbau zugrunde gelegt.

Es ist zu sichern, daß während der Ausbauphase der Straße „Am Zipfel“ und der inneren Erschließungsstraße des Wohnparkes die anliegenden schon bebauten Grundstücke erreichbar bleiben und Beschädigungen an den dort befindlichen Gebäuden und baulichen Anlagen vermieden werden. Dazu sind entsprechende Abstimmungen zwischen Baubetrieb und Grundstückseigentümer zur Grundstückszufahrt, zur Gebäudesicherheit und zur Minimierung von Belästigungen durchzuführen.

Die Mischfläche der Straße „Im Zipfel“ besitzt südlich des Flurstücks 48/2 insgesamt eine Breite von 5,0 m. Im Bereich der Zufahrt zum Wohnpark wird das Flurstück 49 genutzt, um die Straße „Im Zipfel“ in Richtung des Wohnparkes zur Schaffung einer Ausweichfläche auf 6,0 m zu verbreitern. Somit wird eine entscheidende Verbesserung der gegenwärtigen Situation erreicht. Diese Verbreiterung wird mit der Beschilderung „Vorrang dem Gegenverkehr“ in Richtung Quasnitzer Weg gekennzeichnet.

Die Anbindung der Erschließungsstraße des Wohnparkes soll mit auf 3 cm abgesenktem Bord erfolgen. Sie soll als „Verkehrsberuhigter Bereich“ ausgewiesen werden.

Die innere Erschließungsstraße des Wohnparkes weist einen Straßenraum von 5,75 m Breite auf, der von der Straße mit 4,75 m Breite und je einem Sicherheitsabstand von je 0,5 m gebildet wird. Außerdem wird eine „Schikane“ in Form einer Baum- u. Strauchpflanzung vorgesehen, um einer weiteren Verkehrsberuhigung entgegen zu kommen. Am Ende der inneren Erschließungsstraße ist eine Wendemöglichkeit geplant.

Die Befestigung der Straße erfolgt mit Asphaltbeton. Querpflasterungen sollen die Straße optisch gestalten. Die Querpflasterungen werden eben und ohne Aufwölbungen ausgebildet.

Im Bereich unmittelbar östlich der Zufahrt zum Wohnpark werden 2 Stellplätze in Längsaufstellung vorgesehen. Im Bereich der „Schikane“ sind 2 Stellplätze und bei der Wendemöglichkeit sind 3 öffentliche Stellplätze angeordnet.

Stellplätze für Anwohner sind Bestandteil der Grundstücke. Je Grundstücksparzelle sind 2 Stellplätze in Form von Carports, Garagen oder offenen Stellplätzen nachzuweisen. Vor allen Garagen ist ein Stauraum von 5,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche auszuweisen, der auch als Stellplatz genutzt werden kann.

Zufahrten zu den Grundstücken sind durch eine entsprechende Grundstücksgliederung gesichert. Jedes Grundstück hat eine eigene Zufahrt. Lediglich im Baufeld 5 ist eine gemeinsame Zufahrt der beiden Grundstücke zu den Garagen vorgesehen. Konkrete Zufahrten und Zugänge sind im Rahmen der Genehmigungsplanung festzulegen.

5.2. Stadttechnische Ver- und Entsorgung

5.2.1. Wasserversorgung

Die Trinkwasserleitung kann vom Quasnitzer Weg über die Straße „Im Zipfel“ in das Plangebiet eingeführt werden. Ein Ringschluß erfolgt über das Flurstück 48/5 zurück zum Quasnitzer Weg. Vom Eigentümer des Grundstückes, Fam. Blankenburg, liegt eine Erklärung zur Gewährung von Leitungsrechten zur Schaffung eines Ringschlusses für Trinkwasser vor. Seitens der Wasserwerke wird eine Aufweitung der Leitung vom Flurstück 48/5 bis zur Halle-schen Straße (ca. 70 m) gefordert.

5.2.2. Entwässerung

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem.

Das Schmutzwasser wird über die Straße „Im Zipfel“ dem Sammler im Quasnitzer Weg zugeleitet.

Die Einleitung muß im Zusammenhang mit der geplanten Umstellung der Kläranlage „Am Brunnen“ in eine Abwasserpumpstation mit weiterer Ableitung über die Hauptdruckleitung Schkeuditz-Rosental gesehen werden. Aussagen zur zeitlichen Einordnung dieser Maßnahme und zur Kostenbeteiligung liegen gegenwärtig noch nicht vor.

Das Niederschlagswasser der privaten Baugrundstücke ist innerhalb der Grundstücke zu belassen und zu versickern.

Das Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsflächen wird beidseitig entlang der Straße oberflächlich versickert. Eine Versickerungskonzentration über eine Mulde im Bereich unmittelbar östlich der Zufahrt zum Wohnpark, benachbart zum Wohnhaus Flurstück 50a, ist nicht erforderlich, da der Baugrund die genannte Versickerung entlang der Straße zuläßt.

Durch bauliche Maßnahmen ist ein erhöhter Grundwasseranfall für die Grundstücke Im Zipfel zu verhindern.

5.2.3. Elektroenergieversorgung

Die Elektroenergieversorgung des Plangebietes kann von einer vorhandenen Trafostation „Am Brunnen“ aus gesichert werden. Eine Trafostation im Plangebiet wird voraussichtlich nicht erforderlich.

5.2.4. Gasversorgung

Die Gasversorgung des Plangebietes kann von einer vorhandenen Gasleitung in der Straße „Im Zipfel“ aus erfolgen.

5.2.5. Fernmeldeversorgung

Die Fernmeldekabel werden in den öffentlichen Straßenraum verlegt. Die Absicherung mit den notwendigen Telefon- u. Fernsehkabelanschlüssen erfolgt durch TELEKOM.

5.3. Kostenschätzung der Erschließungsmaßnahmen

Da detaillierte und von den Versorgungsträgern bestätigte Planungen zur Zeit noch nicht vorliegen, kann die Ermittlung der Kosten nur überschläglicher Art sein. Im Ergebnis zwischenzeitlich eingeholter Grobkostenangebote konnten nachstehende Aufwendungen festgestellt werden.

Endgültige Aussagen der Versorgungsträger zu Details der Erschließung, zur Kostenbeteiligung der Versorgungsträger wie auch zur Umlegung von Kosten auf Anlieger werden seitens der Versorgungsträger erst im Rahmen von Erschließungsverträgen verbindlich geregelt und bekanntgegeben. Die Grundstückerschließung durch die Telekom erfolgt kostenfrei.

Erschließungsmaßnahme	Kostenschätzung
Straßenbaumaßnahmen	125.000 DM
Wasserversorgung	65.000 DM
Schmutzwasserentsorgung	60.000 DM
Regenwasserbeseitigung	30.000 DM
Elt-Versorgung	30.000 DM
Gasversorgung	15.000 DM
Telekom	kostenfrei
Gesamt	325.000 DM

6. Grünordnerische Maßnahmen

6.1. Bestandsaufnahme und Wertung

Das Plangebiet ist zur Zeit in Gärten parzelliert. Die Parzellen werden zum Teil nicht, zum Teil gärtnerisch und zum Teil als Erholungsgrundstücke genutzt. Ca. 50 % des Plangebietes sind gegenwärtig Brachland. Insgesamt ist ein Baum- und Pflanzenbestand unterschiedlicher Qualität und Wertung entstanden. Baumstand mit größeren Stammdurchmessern ist vermessungstechnisch erfaßt worden, um erhaltenswerte Pflanzungen in die Neubebauung integrieren zu können.

6.2. Grünordnerische Festsetzungen

Mit der Festlegung des Plangebietes als WA Allgemeines Wohngebiet und der Nutzung der Flächen nur für Eigenheime ist die Einhaltung und Unterschreitung der maximal zulässigen Versiegelung und die Schaffung einer intensiven Begrünung der Flächen gewährleistet. Ausgewählte Bäume auf den Grundstücken und den Flächen für öffentliches Grün sind zu erhalten. Je Grundstücksparzelle ist ein einheimischer Laubbaum zu pflanzen, zu unterhalten und bei Verlust zu ersetzen. Auf den öffentlichen Flächen sind für die festgelegten anzupflanzenden Bäume einheimische Laubbäume zu pflanzen.

Die Bepflanzung der Grundstücke und öffentlichen Grünflächen mit Bäumen, Sträuchern und sonstigen Grünpflanzen ist entsprechend eines mit dem Bauantrag einzureichenden Gestaltungsplanes für Freiflächen vorzunehmen.

Stellflächen sind zur Verringerung der Oberflächenversiegelung mit Rasengitterplatten oder Rasensteinen zu befestigen.

6.3. Ausgleichsmaßnahmen

Im Zusammenhang mit der Gartengestaltung der Eigenheimgrundstücke erfolgt eine hochwertige Begrünung mit Einzelbäumen, Baum- und Buschgruppen ergänzt durch Rasenflächen und sonstige Begrünung. Die Bepflanzung ist entsprechend eines mit dem Bauantrag einzureichenden Gestaltungsplanes für Freiflächen vorzunehmen.

Als Wohngebiet unterliegt das Plangebiet nach § 65 (4) SächsNatSchG nicht der Eingriffsregelung. Grünordnerische Festsetzungen resultieren lediglich aus den Anforderungen des BauGB § 9. Die vorgesehenen grünordnerischen Maßnahmen erfüllen diesen Anspruch. Weitere Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.



29

P
30

31

32

SCHKEUDITZ
OST

PAPITZ
(zu Schkeuditz)

SIEDL.
MODELWITZ
(zu Schkeuditz)

Lützenstadt
04469

Stah

Schlobachs Hof
(zu Böhlig-Ehrenberg)

Böhlig-Ehrenberg West
Gündorf
(zu Böhlig-Ehrenberg)

Böhlig-Ehrenberg

Burghausen