VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN

Wiederau - Wohnsiedlung am Weiher

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

1. Zur Lage und Charakteristik des Plangebietes

Der Ort Wiederau liegt etwa 15 km südlich der Stadt Leipzig. Verwaltungsrechtlich zählt Wiederau zum Land Sachsen, Regierungsbezirk Leipzig, Landkreis "Leipziger Land" und zur Stadt Pegau.
Wiederau ist seit Jahrhunderten ein typisches Bauerndorf mit einem Schloß und einem ehemaligen Rittergut.
Seit der Jahrhundertwende entstanden außer den typischen Bauernhöfen auch umfangreiche Siedlungsbauten.
Fast alle Grundstücke werden direkt von der Dorfstraße aus erschlossen (S68). Ein Teil der an diese Straße angrenzenden Flurstücke wurden nicht bebaut sondern wurden landwirtschaftlich genutzt,so daß "Baulücken" entstanden. Das Plangebiet befindet sich auf so einer Baulücke zwischen einem Siedlungsgrundstück der Jahrhundertwende und einer größeren Siedlung deren Bauzeit zwischen 1920 und 1990 liegt. Es betrifft die Flurstücke Nr.132/1, Nr.132/2 und Nr. 137. Die überplanten Flächen wurden bisher zu 80% als Feld und ca. 20% als Wiese genutzt.
Der am Weiherufer und auf Grundstück Nr. 132/1 vorhandene Baumbestand bleibt voll erhalten, so daß keine Eingriffe in die Natur vorgenommen werden müssen. Als Ergebnis der Baugrunduntersuchung wurde festgestellt, daß unter einer ca. 1,5 m mächtigen Mutterboden- und Auelehmschicht und darunter Auekies ansteht.
Ziel der Planung ist es, Familien Wohnraum im Grünen anzubieten, der sich in die vorhandene Siedlungsstruktur und in die Landschaft organisch einfügt. Die Forderung, die sich aus der Lage des künftigen Baugebietes in der Trinkwasserschutzzone III B ergeben, sind bei der Erschließung und späteren Nutzung unbedingt zu beachten.

2. Größe des Plangebietes und der geplanten Grundstücke

Das Plangebiet umfaßt eine Größe von ca. 2,5 ha einschließlich aller Erschließungsflächen, Vorbehaltsflächen für das "einstweilig sichergestellte Landschaftsschutzgebiet Elster-Schauderaue" und Grünflächen.
Im Interesse der maximalen Bodennutzung und einer für alle Parzellen ausreichenden Durchsonnung richtet sich die Größe der geplanten Parzellen nach der Art und Größe des geplanten Eigenheimtypes. Sie beträgt minimal 200 m² (Reihenhäuser) und maximal ca. 700 m² (größtes freistehendes Einzelhaus).

3. Größe, Anzahl und Gestaltung der geplanten Gebäude

Auf dem zu erschließenden Gebiet sollen insgesamt 31 Eigenheime als Einzel,- Doppel- und Reihenhäuser entstehen. Als Bauart erhalten alle Häuser ein Erdgeschoß und ein ausgebautes Dachgeschoß und sind voll unterkellert.
Es werden Massivhäuser mit Satteldach errichtet.
Im Interesse einer möglichst harmonischen Gestaltung der Siedlung werden an allen Häusern, die im Grundriß und Größe sehr flexibel gehalten werden sollen, die gleichen Gestaltungselemente wie Dachneigung, Dachdeckung, Fenster, Türen, Balkone, Loggien, Carports usw. verwandt.
Zwischen Außenkante Straße und der Baugrenze sollen die Stellplätze oder Carports angeordnet werden. Für Garagen soll möglichst das Kellergeschoß genutzt werden. Als besonders wichtig ist der Hinweis zu nennen, daß möglichst das gesamte Regenwasser im Grundstück versickern kann oder zu Beregnungszwecken in Zysternen gesammelt wird. Das bedeutet, daß Befestigungen mit "Öko-Steinen", wassergebundenen Decken oder Ritter-Rasenschutzplatten ausgeführt werden, damit nur geringe Mengen Oberflächenwasser zur Vorflut geleitet bzw. versickert werden müssen.
Zur Bepflanzung siehe "Landschaftsplanerische Festlegungen" und Merkblatt zur Bepflanzung mit standortgerechten, einheimischen Gehölzen des Staatlichen Umweltfachamtes Leipzig.

4. Erschließung des Plangebietes

Eine Straßenanbindung des Gebietes ist über die vorhandene Gemeindestraße am nördlichen Rand des Baufeldes sowie über die nördlich vorhandene Kreisstraße S68 geplant.
Die Straße selbst wird als verkehrsberuhigte Straße mit ausgewiesenen Parkplätzen ohne Fußweg ausgebildet. Alle Versorgungsleitungen werden im öffentlichen Verkehrsraum verlegt. Das Angebot an Trinkwasser reicht nach Aussage des Versorgungsbetriebes voll zur Versorgung der geplanten Eigenheime aus. Die Standorte der Löschwasserhydranten werden vor Beginn der Erschließung festgelegt.
Die Stromversorgung wurde mit dem Versorgungsbetrieb abgestimmt. An der nördlichen Geländespitze der Hausgruppe (Reihenhäuser) erfolgt die Anordnung einer Trafostation. Im IV.Quartal 1994 geht das Verbandsklärwerk und damit der geplante Hauptsammler in der S68 in Betrieb. Ab diesem Zeitpunkt kann der Schmutzwasserkanal an den Verbandssammler angeschlossen werden. Standort des Übergabeschachtes und seine Höhenordinaten sind bekannt. Überschüssiges Regenwasser, daß nicht wie in Ziffer 3 genannt behandelt wurde, wird über einen Kanal den Weihern zugeführt bzw. im Grundstück versickert.
Für Häuser, die vor Ende 1995 bezugsfertig werden, wird eine vollbiologische Kläranlage (Containeranlage), die auf Parzelle Nr.28 stehen wird, die Reinigung des Schmutzwassers übernehmen. Das vollbiologisch gereinigte Wasser wird als Zwischenlösung in die Weiher eingeleitet.
Eine Erdgasversorgung kann für den geplanten Standort nicht errichtet werden.
Es werden Ölheizanlagen installiert.

5. Wesentliche Auswirkungen

Bei der Errichtung der Siedlung ist nicht mit wesentlichen Auswirkungen zu rechnen. So wurde die Anzahl der Parzellen im nördlichen Bereich während der Planungsphase wesentlich verringert um die Grenzen des Innenbereiches und des Landschaftsschutzgebietes nicht zu überschreiten.
Die Forderungen des Landschaftsschutzes, die Uferzonen von einer Bebauung freizuhalten, wurden akzeptiert.
Da auf allen Parzellen und am nördlichen Straßenrand ortstypische Bepflanzungen entstehen und die Gebäude ausreichend Abstände zu sensiblen Bereichen erhalten, ist mit einer deutlichen Aufwertung des Istzustandes des Planungsgebietes zu rechnen, ohne das Belange des Natur- und Landschaftsschutzes verletzt werden.
Die Ansiedlung von etwa 100 neuen Einwohnern in Wiederau kann auf die Entwicklung der vorhandenen Infrastruktur nach Meinung der Planer nur einen positiven Einfluß ausüben.

LANDSCHAFTSPLANERISCHE FESTSETZUNGEN

1. GRÜNFLÄCHEN- UND GEHÖLZANTEIL

   In allgemeinen Wohngebieten sind mindestens 80 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Garten- oder Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

2. PFLANZBINDUNG NACH § 9 (1) Nr. 25 a BauGB IN FLÄCHENHAFTER UMGRENZUNG

   Innerhalb der Umgrenzung ist eine für das Dorfgebiet typische, dichte Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern auszuführen.

3. ARTENLISTE

   Eine Bepflanzung mit Koniferen sollte möglichst unterbleiben.
   In den Hausgärten sollten Obstbäume und Beerenobststräucher den Vorzug erhalten.
   Als Heckenpflanzen sollten verwendet werden:

   1. Liguster: ligustrum ovalifolium atrovirens
   2. Hainbuche: Carpinus betulus

   Im Vorgartenbereich wird eine flachwachsende Bepflanzung empfohlen:

   Japanischer Zwergahorn, Pfaffenhütchen, Chinesische Strauchrose, Cornelkirsche, Japanische Kirsche, Forsythia, Stechpalme, Mahonie, Rhododendron, Azaleen

   Großflächige Mauerbegrünungen sollten mit Waldreben, Knöterich oder kleinblättrigem Wein erfolgen.

   Die Bepflanzung am Straßenrand (nördliches Baufeld) als Abgrenzung zum Landschaftsschutzgebiet soll mit Weiden erfolgen.

4. GESTALTUNG VON STELLPLÄTZEN UND ZUWEGUNGEN

Grundsätzlich dürfen Flächen für Wege und Zufahrten nur so ausgebildet werden, daß keine Oberflächenversieglung erfolgt.

Möglichkeiten:
- Ritter Rasenschutzplatten
- Wassergebundene Schotterdecke
- Schotterrasen
- Rasengitterplatten
- Öko-Pflaster

5. DACHENTWÄSSERUNG

Das über die Dachrinnen gesammelte Wasser sollte in geeigneten Tiefbehältern gesammelt und für die Gartenpflege genutzt werden. Eine weitere Möglichkeit der Abführung bestünde in der Versickerung im Grundstück. Eine Zuführung von Oberflächenwasser in das Kanalnetz sollte unbedingt vermieden werden.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTLEGUNGEN

1. Außer den im Füllschema genannten Festlegungen zur Dachneigung und -deckung wird festgelegt, daß Dachgaupen max. 0.5 x Firstlänge betragen dürfen. Der seitliche Abstand der Gaupe zum Ortgang muß ≧ 1,50 m betragen.
Die Firstlinien werden parallel zu den Grundstücksgrenzen angeordnet.
Die Dächer erhalten eine Pfannendeckung aus Dachziegeln oder -steinen.

2. EINFRIEDUNGEN

Einfriedungen sollen nicht an der Straßenaußenkante, sondern zwischen den Gebäuden, also von der Straßenfront zurückgesetzt, erfolgen. Diese Einfriedungen sollen aus lotrechten Holzzäunen und Toren mit einer Höhe von max. 80 cm bestehen. Höhendifferenzen im Grundstück sind zur Straßenaußenkante zu verziehen. Stützmauern sind nicht zulässig.

Zwischen den Parzellen sollen grüne Maschendrahtzäune angeordnet, die mit Hecken bepflanzt werden, die im Laufe der Jahre den Zaun beiderseitig begrünen. Die Höhe sollte 0,80 m nicht überschreiten.

3. STELLPLÄTZE UND GARAGEN
Die Straße wird als verkehrsberuhigter Bereich (VZ 325/326) ausgewiesen, d.h. es können darauf noch einige Baumpflanzinseln und Parkplätze ausgewiesen werden, ohne die Möglichkeit einzuschränken, daß sich ein Lkw und ein Pkw an einigen Stellen aneinander vorbeibewegen können.

Pro Eigenheim sind zwei Stellplätze auszubilden. Diese sollten zwischen Straßenaußenkante und Bebauungsgrenze, also vor der Bauflucht, angeordnet werden.
Garagen sollten im Sinne der sparsamen Verwendung des Grund und Bodens in beidseitiger Grenzbebauung oder im Kellergeschoß errichtet werden. Die Zufahrten zu den Garagen, Carports und Stellplätzen sind als Grundstückszufahrten gestaltet.

4. FARBGEBUNG DER GEBÄUDE

Die bevorzugten Farbtöne sollten hellbraun, hellgrau und weiß sein.
Kräftige Farbtöne, großflächige Verkleidungen aus Kunststoff sowie Fliesen und Riemchenverkleidungen sind nicht statthaft.

5. BAUGRENZE

Aus Gründen der architektonischen Gestaltung der gesamten Siedlung wird festgelegt, daß die Giebelseiten der Gebäude möglichst an der dargestellten Baugrenze errichtet werden. Abweichungen von dieser Forderung bis max.3 m sind in Ausnahmefällen (z.B.für Errichtung von Garagenrampen) zulässig.

Der Vorhaben-und Erschließungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 22.09.84 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen.
Die Begründung zum Vorhabens- und Erschließungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom __.__.____ gebilligt.
BESCHL.Nr.20/02/94

Regau, den 2.12.94

Siegelabdruck Der Bürgermeister

Die Genehmigung des Vorhaben-und Erschließungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom __.__.____
Az: _____ - mit Nebenbestimmungen und - Hinweisen erteilt.

_____, den _____

Siegelabdruck Der Bürgermeister

Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Gemeindevertretung vom __.__.____ erfüllt, die Hinweise sind beachtet.
Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom __.__.____
Az: _____ bestätigt.

_____, den _____

Siegelabdruck Der Bürgermeister

Der Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung, haben in der Zeit vom 30.05.94 bis zum 28.07.94 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 10.06.94 in
-bei Bekanntmachung durch Aushang:
in der Zeit vom __.__.____
bis zum __.__.____ durch Aushang - ortsüblich bekanntgemacht worden.

Regau, den 2.12.94

Siegelabdruck Der Bürgermeister

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange am 22.11.94 geprüft.
Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Regau, den 2.12.94

Siegelabdruck Der Bürgermeister

Die Flurstücksbezeichnungen (Flurstücksnummern) und die Darstellung der Flurstücksgrenzen stimmen mit dem Liegenschaftskataster überein.

Borna, den 08.11.94

Siegelabdruck Amtsleiter des Staatl. Verm.-Amtes Borna

Der Vorhaben-und Erschließungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
14.04.94
BESCHL.Nr. 436/45/94

Regau, den 2.12.94

Siegelabdruck Der Bürgermeister

Die Erteilung der Genehmigung Des Vorhaben-und Erschließungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am __.__.____ in _____ (Zeitung oder amtliches Verkündungsblatt) - bei Bekanntmachung durch Aushang:
in der Zeit vom: __.__.____ bis zum __.__.____ - ortsüblich bekanntgemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens-und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie Rechtsfolgen (215, Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (44, 246 a, Abs. 1, Satz 1, Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist am __.__.____ in Kraft getreten.

_____, den _____

Siegelabdruck Der Bürgermeister

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 246 a, Abs. 1, Nr. 1 BauGB i.V.m. §4, Abs. 3 BauZVO beteiligt worden

Regau, den 2.12.94

Siegelabdruck Der Bürgermeister

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind im Schreiben vom 16.05.94 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Regau, den 2.12.94

Siegelabdruck Der Bürgermeister

Die Gemeindevertretung hat am 07.05.94 den Entwurf des Vorhaben-und Erschließungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Regau, den 2.12.94

Siegelabdruck Der Bürgermeister

Acker
Acker
191
135
136
129
131
132
2
138
5
138
7
138
3
138 e
138 d
138 c
138 b
138 a
137
132
1
398
Teich
Park
Hauptstraße
Beet
WA
I+I DQ
0,4
1,2
SD u.
VERS. SD 35°
LEGENDE
Grenzpunkt
Laubbaum
Nadelbaum
Schacht rund, eckig / KD - Kanaldeckel
Verkehrsschild
Holzmast
Holzmast m. Betonfuß
Holzmast m. Anker
Holzmast m. Lampe
Holzmast m. Stütze
Lampe einzeln
Betonmast
Stahlgittermast
Rohrein-/Auslauf
Straßeneinlauf
Wasserschieber
Wiese
Einzelgebüsch, Gebüschfläche
Zaun
Hecke
Nutzungsartengrenze
PB Plattenbeton
PF Pflaster
BB Asphalt
Wohn - u. öff. Gebäude
Neben - u. Wirtschaftsgebäude
Erläuterungen zum Baumbestand siehe Anlage 1
Die Flurstücksgrenzen wurden digitalisiert und dienen nur zur Übersicht.
Grundlage dafür war eine Kopie der Flurkarte (M 1:2000)

ZEICHENERKLÄRUNG

(gem. Planzeichenverordnung vom 18. 12. 90)

1. Schema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Geschoßzahl
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Dachformen	zulässige Bauweise

Dachneigung

2. Inhalt des Vorhabens- und Erschließungsplanes gemäß Bau GB § 9

2.1 Art der baulichen Nutzung
Nach Bau NVO § 4 "Allgemeines Wohngebiet"

2.2 Maß der baulichen Nutzung
Nach Bau NVO § 16 und 17

3. Bauweise/Baugrenzen
Entsprechend Bau GB § 9 Ziff. 2 und nach § 22 Bau NV wird eine offene Bauweise festgelegt.

- E — Standort von Einzelhäusern
- D — Standort von Doppelhäusern
- H — Standort von Hausgruppen
- Baugrenze gem. § 23 Bau NVO
- Überbaubare Flächen
- nicht überbaubare Flächen

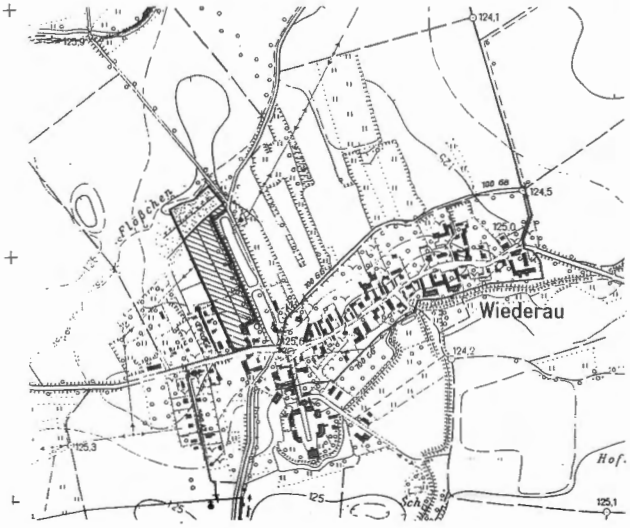
4. Verkehrsflächen
Entsprechend Bau GB § 9 Ziff. 11
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, verkehrsberuhigte Straße
- Allgemeiner Gehweg
- Straßenbegrenzungslinie

5. Flächen zur Führung der Versorgungsanlagen und Leitungen
Entsprechend Bau GB § 9 Ziff. 13
- Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (Elt, Trinkwasser, Abwasser, Telekom)
- Transformatorenstation

6. Grünflächen
- Grünflächen
- L — Landschaftsschutzgebiet Bau GB § 9 Ziff. 20
- Anpflanzung von Bäumen Bau GB § 9 Ziff. 25

7. Sonstige Festsetzungen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches gem. § 9 Abs. 7 BBau G

8. Planzeichen ohne Festsetzungscharakter
- Grundstücksgrenze, nicht rechtsverbindlich
- z. B. geplante Parzellennummer
- z. B. Maßlinie
- vorhandene Bebauung
- Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft



Vervielfältigung, Verbreitung und Ausfuhr nur mit Genehmigung des Herausgebers

	Datum	Name
gem.	09/94	Ja/Bü
bear.	09/94	Pä
gepr.	11.10.94	[illegible]
Maßstab		1:500

BHB Vermessungs- und Ingenieurgesellschaft mbH
Radeberger Str. 30 01099 Dresden Tel.: 0351/2811496

Lage - und Höhenplan
Wiederau, Borna
Gemarkung: Wiederau
Lagesystem: RD 83 Hoehensystem: NN

94131

Blatt 1

Genehmigung in Verbindung mit Schreiben vom: 26.7.95
Aktenzeichen: 51-25
Registrier-Nr.: 021/16/95
Leipzig, den 26.7.95
geändert am 25.10.95

Bemerkungen mit Schreiben

Projektentwicklung
concept design
Gestaltungs- und Architekturbüro Leipzig
Dölitzer Straße 8 · 04416 Markkleeberg
Tel.: (03 49) 3 01 85 55-5 · Fax: (03 49) 31 09 56

Bauleitung

Bauherr

Projekt
WOHNSIEDLUNG AM WEINER - WIEDERAU

Phase

Planmaß
VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN

Zeichnung	Maßstab	CAD-Name
HOLSTEIN/HENSE	1:500	
Bearbeiter	Datum	Blatt-Nr.
HENSE	26.04.1994	