ERLÄUTERUNG DER PLANUNGSINHALTE

- WA — ALLGEMEINES WOHNGEBIET
- MI — MISCHGEBIET
- ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN
- VERKEHRSGEBIETE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG
- AUFFANGBECKEN FÜR OBERFLÄCHENWASSER
- BAULINIE
- BAUGRENZE
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER BAUWEISE
- GRUNDSTÜCKSGRENZE (NICHT ENDGÜLTIG)
- WECHSEL BAULINIE/BAUGRENZE
- FIRSTRICHTUNG
- BÄUME, NEUZUPFLANZEN
- BÄUME, NEUZUPFLANZEN (POSITION NOCH VERÄNDERBAR)
- STRÄUCHER, NEUZUPFLANZEN
- ÖFFENTLICHER KINDERSPIELPLATZ
- E — NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG
- ED — NUR EINZEL- ODER DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
- RH — NUR REIHENHÄUSER ZULÄSSIG
- H — NUR HÄUSERGRUPPEN ZULÄSSIG
- GRENZE DES RÄUML. GELTUNGSBEREICHES DES B-PLANS
- RADWEG

DECKBLATT
09.03.1995 ZUM

24.05.95

BEBAUUNGSPLAN GÖHRENZ - ALBERSDORF 16.04.1993

M.: 1 : 500

MORENZ GmbH
HAUPTSTR. 130 - 134
04416 MARKKLEEBERG

MARKKLEEBERG, DEN 09.03.1995

DIPL.ING.ARCHITEKT RENEL

GEZ. BONKE

DECKBLATT
09.03.1995 ZUM

BEBAUUNGSPLAN GÖHRENZ - ALBERSDORF 16.04.1993

M.: 1 : 500

MORENZ GmbH
HAUPTSTR 130 - 134
04416 MARKKLEEBERG

MARKKLEEBERG, DEN 09.03.1995

DIPL.ING ARCHITEKT REINEL

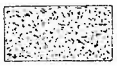
GEZ. BONKE

RECHTSKRÄFTIGE FASSUNG DER 2. ÄNDERUNG
KOPIE BESTEHT AUS 9 SEITEN

ERLÄUTERUNG DER PLANUNGSINHALTE

ALLGEMEINES WOHNGEBIET

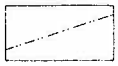
MISCHGEBIET



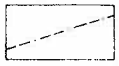
ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN

VERKEHRSGEBIETE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG

AUFFANGBECKEN FÜR OBERFLÄCHENWASSER

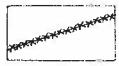


BAULINIE



BAUGRENZE

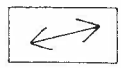
ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG



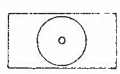
ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER BAUWEISE

GRUNDSTÜCKSGRENZE (NICHT ENDGÜLTIG)

WECHSEL BAULINIE/BAUGRENZE



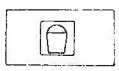
FIRSTRICHTUNG



BÄUME, NEUZUPFLANZEN

BÄUME, NEUZUPFLANZEN (POSITION NOCH VERÄNDERBAR)

STRÄUCHER, NEUZUPFLANZEN



ÖFFENTLICHER KINDERSPIELPLATZ

NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG

NUR EINZEL- ODER DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG

NUR REIHENHÄUSER ZULÄSSIG

NUR HÄUSERGRUPPEN ZULÄSSIG

GRENZE DES RÄUML. GELTUNGSBEREICHES DES B-PLANS

RADWEG

Allen Einsendern wurde die Entscheidung des Gemeinderates und die zugehörigen Beschlüsse und Begründungen zugesandt.

Anlage 1

Beschluß des Bebauungsplanes

Die Gemeinde Göhrenz beschließt hiermit den Bebauungsplan in vorliegender Fassung des Architekten Stasik FF7M. Die im Abwägungsverfahren aufgenommenen Hinweise und Anregungen sind in der Satzung enthalten.

Abstimmungsergebnis Beschluß 14.12.92

Anwesende Mitglieder des Gemeinderates 9

Mit Ja stimmten 9 Mitglieder des Gemeinderates
Mit Nein stimmten 0 Mitglieder des Gemeinderates
Stimmenthaltungen 0 Mitglieder des Gemeinderates

Siegel

Bürgermeister 10.2.93

Anlage: Satzung des Bebauungsplans

Satzung zum Bebauungsplan FS 32,33,34,34a
der Gemarkung Göhrenz-Albersdorf

1. Der Bebauungsplan, Urkundenplan vom 24.11.92 des Architekten Stasik, Frankfurt/M,
   - die Aufstellung des Bebauungsplanes angezeigt dem Landratsamt Leipzig Land am 31.3.92, angezeigt dem Regierungspräsidium am 30.8.91
   - mit der Billigung der Nachbargemeinden
   - öffentlich ausgelegt in allen 3 Entwicklungsschritten, für jeweils mehr als 4 Wochen
   - gebilligt mit Beschluß Nr 23/10/92, in öffentlicher Sitzung
   - öffentlich ausgelegt seit 30.11.92,
   - mit der Zustimmung des Regierungspräsidiums
   - mit der Zustimmung der Erschließungsträger
   - nach Anhörung der Träger öffentlicher Belange
   - nach Abwägung des Gemeinderates in öffentlicher Sitzung
   - nach Bekanntgabe der Abwägungsentscheidungen
   - wird hiermit beschlossen.

2. Die bekanntgemachten Einwände zum 1. Entwurf des Bebauungsplanes vom 31.3.92 wurden sämtlich berücksichtigt Die von der Gemeinde anerkannten Einwände und Ergänzungen zum Planfassungsstand vom 23.10.92 wurden eingearbeitet. Dabei wurde der Bebauungsplan unwesentlich geändert, die Bebauung blieb unverändert, auf der Hauptfahrweg wurde eine Parktaschenreihe zu Gunsten eines Radweges verändert, der Hauptfahrweg blieb bei 11.5 m Breite. Die zweite Änderung ist die geänderte Bezeichnung des Südostteiles der Schweinemastanlage. Statt WA jetzt Mischgebiet, die Bebauung bleibt unverändert wie beschlossen.
   .. Die dritte Änderung ist die Eintragung des heutigen Straßenverlaufss entsprechend des vermessenen Lageplanes.

3. Die Fristen der Einwände zum Bebauungsplan sind sämtlich verstrichen, Einwände liegen nicht vor.

4. Die Gemeindevertretung hat den Billigungsbeschluß in einer Bürgerversammlung gefaßt. Die Bürger der Gemeinde haben den Abriß der Schweinemastanlage und die Bebauung gemäß diesem Bebauungsplan uneingeschränkt begrüßt. Die Gemeindevertretung hat die Abwägung der Hinweise, Anregungen und Bedenken in öffentlicher Sitzung durchgeführt.

5. Satzung des Bebauungsplanes

5.1 Art und Umfang der Erschließungsleistungen gemäß § 129 BauGB

Die Deckung des Erschließungsaufwandes erfolgt durch die Eigentümer der Flurstücke 32-34. Dazu gilt die Vereinbarung zwischen der Gemeinde und der Projektgruppe Dussmann, Gütgemann, Morenz vom 30.6.92 als Bestandteil dieser Satzung. Die Projektgruppe darf namens der Gemeinde öffentliche Fördermittel beantragen.
Die Gemeinde wird unabhängig von einer öffentlichen Förderung von den 10 % Erschließungskosten gemäß § 129 BauGB durch die Eigentümer freigestellt.

5.2 Art der Ermittlung und der Verteilung des Aufwandes sowie Höhe des Einheitssatzes
Die Eigentümer sind verpflichtet, den Verkauf von Parzellen oder Anteilen an Parzellen (Eigentumswohnungen) jeweils in aller Erschließungskosten vorzunehmen. Die Käufer sind darauf hinzuweisen, daß die Gemeinde keine Erschließungsbeiträge verlangt und die Eigentümer die Erschließungskosten tragen. Ein Einheitssatz besteht nicht, da die Erschließung durch den Eigentümer getragen wird.

5.3 Die Kostenspaltung gemäß § 127 BauGB

Ein Erschließungsbeitrag wird durch die Gemeinde nicht erhoben. Für die Kostensätze der öffentlichen Leistungen gelten die in der Gemeinde beschlossenen Gebühren gleichermaßen für den Altbestand der Gebäude und dieses Bebauungsgebiet.

5.4 Merkmale der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlagen

- Allgemein

Die Erschließung wird in zwei Phasen durchgeführt;

1. Phase ist die Erschließung des durch Nutzungsänderung der Schweinemastanlage entstehende bebaute Gebiet. Dieses Gebiet (ca 3 ha) wird begrenzt durch die heutigen Baugrenzen der Schweinemastanlage

2. Phase ist das gesamte restliche Gebiet ca. 8 ha

- zur 1.Phase

- Elektro
  Erschließung durch die vorhandene Trafostation
- Wasser
  Erschließung durch die vorhandene Einspeisung NW 80
  Auswechslung durch NW 100 Anschluß entspr WAB Stellungnahme.
- Jedes Grundstück hat eine geeignete Regenwasserspeicherung nachzuweisen. Lediglich Überläufe der Regenrückhaltung dürfen in das Regenwassernetz eingeleitet werden. Aus der eigenen Haus- Regenwasserspeicherung ist das Brauchwasser zu nutzen, bevor Trinkwasser für nicht sanitäre oder Haushaltzwecke verwendet wird.

- Abwasser im Trennsystem
  Erschließung durch die vorhandene Sammelgrube, Errichtung einer provisorischen biologischen Kleinkläranlage. Die Feststoffe werden in der vorhandenen Sammelgrube gespeichert und sind regelmäßig zu entsorgen. Die vorhandene Sammelgrube hat ein Speichervolumen von ca. 90 kbm (3 Monate)
  Die klaren, gereinigten Bestandteile werden in den entstehenden Westteich des Siedlungsgebietes und von dort in den Tschamper geleitet.
  In der zweiten Phase erfolgt die Demontage der Kleinkläranlage und die Einleitung der Abwasser ind die Druckrohrleitung Göhrenz/Albersdorf- Lausen- Leipzig (geplante Inbetriebnahme 1993 durch WAB Leipzig). Die Zwischenlösung kann entfallen, wenn die Abwasserpumpleitung in Betrieb genommen wird.

- Regenwasser
- Jedes Grundstück hat eine geeignete Regenwasserspeicherung nachzuweisen. Lediglich Überläufe der Regenrückhaltung dürfen in das Regenwassernetz eingeleitet werden.
  Errichtung von einem im öffentlichen raumliegenden Teich/ Sammelbecken, Tiefe (an der tiefsten Stelle) 1,5 m Wasserhöhe. Der Teich ist zu umzäunen und mittels Dränage an den Dorfteich Albersdorf anzubinden. Er dient gleichzeitig als Feuerlöschwasserreservoire.

- Heizung
  Die Beheizung erfolgt durch Erdgas/ Stadtgas aus der vorhandenen Gasleitung entlang der Lausener Straße.
  Eine zweite Feuerstätte in den zu errichtenden Gebäuden für feste Brennstoffe ist für jeweils einen Raum je Gebäude bei Einhaltung der Bedingungen der Sächsischen Bauordnung zulässig. Zulässig sind Kamin, Herd, Kachelofen.

- Kochstellen
  Kochstellen sind mit Elektroherd zulässig.

- Telekom
  Die Verkabelung ist auf der Grundlage der Bedingungen Telekom mit ABB abzustimmen. Jede Wohnungseinheit ist mit einem Telefon auszustatten. Die Vernetzung auf dem Gelände ist komplett fertigzustellen. auch wenn die Versorgung vom Netz Leipzig, seitens Telekom, nicht rechtzeitig gesichert werden kann. Für Fernsehen ist eine zentrale Versorgung über Kabel zu sichern

- zur 2.Phase

- Elektro
  Erschließung durch den Neubau einer Trafostation an der Nord-Westgrenze des Bebauunggebietes.

- Wasser
  Erschließung durch die vorhandene Versorgung aus der Albersdorfer Straße, Ringschluß mit der Albersdorfer Versorgungsleitung .
  Jedes Grundstück hat eine geeignete Regenwasserspeicherung nachzuweisen. Lediglich Überläufe der Regenrückhaltung dürfen in das Regenwassernetz eingeleitet werden.

- Abwasser im Trennsystem
  Erschließung durch Anschluß an die neugeschaffende Druck-Schmutzwasserleitung NW 100 Göhrenz/Albersdorf- Lausen-Leipzig (geplante Inbetriebnahme 1993 durch WAB Leipzig)

- Regenwasser
  Errichtung von 4 im öffentlichen raumliegenden Teichen/ Sammelbecken, Tiefe (an der tiefsten Stelle) 1,5 m Wasserhöhe. Die Teiche sind zu umzäunen und mittels Dränage an den Dorfteich Albersdorf und den Teich aius dem Gebiet der 1. Erschließungsphase(Nutzungsänderung) anzubinden. Die Teiche dienen gleichzeitig als Feuerlöschwasserreservoire.

- Heizung

Die Beheizung erfolgt durch Erdgas/ Stadtgas aus der vorhandenen Gasleitung entlang der Lausener Straße. Eine zweite Feuerstätte in den zu errichtenden Gebäuden für feste Brennstoffe ist für jeweils einen Raum je Gebäude bei Einhaltung der Bedingungen der sächsischen Bauordnung zulässig. Zulässig sind Kamin, Herd, Kachelofen.

- Kochstellen
  Kochstellen sind mit Elektroherd zulässig.

- Telekom
  Die Verkabelung ist auf der Grundlage der Bedingungen Telekom mit ABB abzustimmen. Jede Wohnungseinheit ist mit einem Telefon auszustatten. Die Vernetzung auf dem Gelände ist komplett fertigzustellen, auch wenn die Versorgung vom Netz Leipzig, seitens Telekom, nicht rechtzeitig gesichert werden kann. Für Fernsehen ist eine zentrale Versorgung über Kabel zu sichern.

Genereller Festlegungen
(zusätzlich zu den Bedingungen der Sächsischen Bauordnung)

1. Grünanlagen

- Die 1988 gepflanzte Baumreihe entlang der Lausener Straße (von Albersdorfer Straße bis Zaun Schweinemastanlage) ist zu erhalten. An der geplanten Einmündung des Verkehrsweges zur Versorgung des Mischgebietes können die erforderlichen 2 Jungbäume entfernt werden.
- Jede Parzelle ist mit Baumbepflanzung zu versehen. Je 100 qm Baufläche sind 5 Bäume bestandsfähig zu pflanzen und dauerhaft zu ernalten. Ausnahmen sind durch das Gemeindeamt zu erteilen und nur für Reihenhäuser zulässig.
- Die Parzellen sind mit einer Grünfläche im Umfang von mindestens 40 % der Parzellenfläche zu versehen. Die Begrünung ist im Bauantrag mit auszuweisen und vorzulegen.

- Die öffentlichen Begrünungen sind wie im Bebauungsplan aufgezeigt vorzunehmen.

2. Parkplätze/Stellflächen/Garagen

- Je WE bis 75 qm 1 Parkplatz
- Je größere WE 1,5 Parkplätze
- je 45 qm Verkaufsfläche 1 Parkplatz
- je Arbeitsplatz 0,5 Parkplätze
- Im Bereich des Altenwohnheimes sind Ausnahmen gestattet, wenn der Gemeinderat zustimmt.
- Garagen im Keller sind zulässig
- Carports sind zulässig
- Garagen dürfen auf die Grundstückgrenze zum Nachbarn der Parzellen gebaut werden, gleiches gilt für Carports.
- Der Abstand von Garagen zur Straße muß mindestens 3 m betragen. (gleiches gilt für Carports). Ausnahmen durch Gemeinderatsentscheid zulässig.

3. Zulässiges Gewerbe

- Zugelassen sind nur ruhige Gewerbe. Eine Lärmbelästigung ist nur im Rahmen der für allgemeine Wohngebiete gestatteten Werte zulässig.
- Zugelassen sind: Pension, Gaststätte, Kleingewerbetreibende, Praxen, Büros, Tankstelle, Betriebsverwaltungen, Ausstellungsräume, Ladengeschäfte, kulturelle Einrichtungen (ohne Lärm), Handverkstätten (ohne Lärm), Soziale Einrichtungen. Sonstige Nutzung erfordern eine vorherige Zustimmung des Gemeinderates.

4. Wohnungsbau
- zugelassen sind die im Bebauungplan erlaubten Nutzungen/ Bebauungsvorschläge.
- der Wohnungsbau ist gestattet für Mietwohnungen, Altenwohnungen, Altenheime, Sozialwohnungen, Eigentumswohnungen.
- Der Ausbau von Dachgeschossen ist zulässig. Gauben sind zulässig.
- Spielplätze sind einzurichten für Mietwohnungs- und Eigentumswohnungsbau. Die Eigenheime werden nicht zur Berechnung der Spielplatzfläche herangezogen.
- Fassadenelemente der optischen Gestaltung dürfen max 1,8 m über die Baulinien hinausragen, soweit es nicht gegen die Sächsische Bauordnung verstößt und den öffentlichen Verkehrsraum beeinträchtigt.
- Hausgruppen dürfen bis 50 m Länge errichtet werden. Geschoßhöhen bis 3,5 m sind im MI zulässig. Geschoßhöhen bis 3,0 m sind im WA zulässig. Maximale Bauhöhe im MI 9 m Traufkante - Maximale Bauhöhe im WA 7 m Traufkante

5. Haustierhaltung
   Haustiere dürfen in den Häusern gehalten werden, wenn dies nicht kommerziellen Zwecken dient. Die zulässige Anzahl ist 1 je Tierart. Für die Haltung mehrere Tiere einer Art ist die Zustimmung der Nachbarn erforderlich.

Gemeinde
Göhrenz

Bürgermeister

Gemeindeverw. Göhrenz Landkr. Leipzig

(4)

Grünordnungsplan zum

Bebauungsplan Flurstücke 32,33,34,34a
der Gemarkung Göhrenz Albersdorf

Beschluß Nr. 23 / 4 / 93 des Gemeinderates

Inhaltsverzeichnis:

0. Allgemeines

1. Lage und Größe des Planungsgebietes

2. Aufgabe und Notwendigkeit des Grünordnungsplans

3. Analyse

4. Planungskonzept

5. Bodenordnung

6. Nachbarrechtliche Aspekte

7. Verbotsbereiche

8. Bauantrag bzw. Ergänzung des Bauantrages

9. Artenlisten zur Gehölzpflanzung

Verfasser: Dipl.-Architekt Rensel
Planungs- und Ingenieurgesellschaft Marktleuberg
Hauptstraße 130-134, Mühlg. 0-7113
Tel. 3936192

0. Allgemeines

Der Grünordnungsplan ist Bestandteil des Bebauungsplanes Flurstück 32 bis 34 der Gemeinde Göhrenz und ergänzt den Bebauungsplan um die grünordnerischen Belange.

1. Lage und Größe des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet liegt zwischen den Ortsteilen Göhrenz und Albersdorf .Es umfasst eine Größe von 11 ha.

Es wird südöstlich von dörflicher Bebauung Alberdorf , westlich von der Bungalowsiedlung (Parzellen) und Gärten , nördlich von der kommunalen Albersdorfer Straße , im Süden von einem Feldweg und Ackerfläche und im Osten von der Lausener Straße (Kreisstraße) begrenzt.

Das Gebiet selbst ist derzeit zu 20.000 qm von Stallanlagen mit einer Baufläche von ca. 12.000 qm bebaut und der Rest wird noch als Ackerfläche genutzt.
Das angrenzende Bungalowland ist parzelliert und wird zum Teil für Erholungszwecke und zum Teil zum Wohnen genutzt.

2. Aufgabe und Notwendigkeit des Grünordnungsplanes

Der Grünordnungsplan ist lt. Abs. 2 des Gesetzentwurfes zum Sächsischen Naturschutzgesetz als ökologische Grundlage zum Bebauungsplan zu erstellen.
Ziel ist die Zustandsbewertung von Natur und Landschaft und die Festlegung von Maßnahmen zu Naturschutz und Landschaftspflege. Erforderliche Festsetzungen sind in den Bebauungsplan zu übernehmen.

3. Analyse

Da für das Bearbeitungsgebiet noch keine übergeordnete Planung (Landschaftsplan oder Landschaftsrahmenplan vorliegt, muß an dieser Stelle das Landschaftspotential zusätzlich analysiert werden.

Relief, Wasser (siehe Karte)

Das Planungsgebiet liegt in einer Höhe von 122 m über NN auf einer ebenen, Quartärbasis aus marinen Sedimenten ,der sogenannten Böhlener Schicht.
Über dieser Quartärbasis mit ungegliederten Grundwasserleiter-Grundwasserstauerkomplexen (starke sandige Tone) liegen saalekaltzeitliche Ablagerungen in Form von 5 - 10 m mächtigen grundwasserführenden fluviatilen Quarzsanden, über denen ... widerum eine 2-6m mächtige Hauptgrundmoräne (Geschiebelehm) bis zur GOK folgt.

aus.
Eine Trinkwasserfassung ist heute jedoch aus dem kontaminierten Boden nicht zulässig, so daß die WAB GmbH Leipzig auf eine Trinkwasserfassung (gemäß Stellungnahme zum Bebauungsplan) verzichtet. Eine spätere Gewinnung von Brauchwasser ist möglich, nachdem die Bebauung eine Auflockerung des Bodens erbrachte und die Altlast der Schweinemast-Großanlage beseitigt wurde. (Siehe auch biologisches Gutachten der Biolipsia GmbH, Bundeszulassung)
Im Gebiet befinden sich mit Ausnahme des Zschampert . keine Fließgewässer.
In der Ortslage Göhrenz befinden sich insgesamt drei künstliche Teiche, die untereinander in Verbindung stehen.
Die geplanten Teiche im Plangebiet werden untereinander und mit dem Dorfteich Albersdorf durch Dränage verbunden
Der Dorfteich Albersdorf hat, nach dem Abriß der heute noch direkt einleitenden Schweinemastanlage, die Möglichkeit der Erholung. Derzeit ist der Teich von Faulnis durchsetzt und besitzt eine 30-50 cm dicke Schlammschicht

Boden

Die Boden um Albersdorf sind ursprünglich standene lößhaltige Moränenböden.
Durch die intensive Schweinemasthaltung sind sie in den letzten Jahrzehnten maximal überdüngt worden und stark verfestigt.

Vegetation

Entlang der Lausener Straße wurden ca.1986 auf 300 m Jungbäume verschiedener winterfester Arten gepflanzt, die erhalten blieben.
Die Ortschaft selbst hat vor allem in der Bungalowsiedlung schnellwachsende Großbäume aufzuweisen.
In den sonstigen Höfen und Wohnhäusern werden, wie auf dem Lande üblich, größtenteils Obstbäume kultiviert.
Der Ortsrand markiert sich nicht deutlich im Landschaftsbild, da die Bebauung durch die Schweinemastanlage eine unvollständige Verbindung zwischen Göhrenz und Albersdorf herstellte, die keine Rücksicht auf die Ortsteile nahm.

Klima

Die Lage des Bebauungsgebietes ist durch die, in Hauptwindrichtung sperrende Orts- und Bungalowsiedlungsbebauung des Ortsteiles Göhrenz, als windgeschützt zu betrachten.

4. Planungskonzept

4.1. Nutzungen

Die ruhige dörfliche Lage, die Nähe zur Großstadt, die Versorgung mit öffentlichen und privaten Dienstleistungen sowie großzügig zugeordneten Grün-,und Freiflächen sowie die unmittelbare Nähe zum Naherholungsgebiet " Kulkwitzer See" bieten ideale Voraussetzungen für das Wohnen von Familien mit Kindern und bieten gleichfalls Senioren eine geschützte Wohnlage im Grünen.
Bei der Konzeption der Grünordnung wurde davon ausgegangen, daß die Entstehung von geraden Linienführungen verhindert wird und die Bebauung zum umliegenden begrünten Ort Göhrenz passt.
Die Einschränkung der Bauhöhen und die Art der Begrünung führen zum Erhalt des Charakters von Göhrenz. Der Abriß der Schweinemastanlage führt zu einem Zusammenwachsen der beiden Ortsteile der Gemeinde Göhrenz, die Verbindung des Grün Bungalowsiedlung mit dem westlichen Grün Albersdorf wird erreicht.
Die Freiflächen im Bearbeitungsgebiet sollen ausschließlich Funktionen vorbehalten sein, die im Zusammenhang zur Wohnfunktion und deren Verbesserung stehen.
Zentralen Teil bildet dabei ein öffentlicher Platz, der kommunikative Funktion hat .
Über dem gesamten Bebauungsgebiet verteilt entstehen 5 begrünte Teiche, die neben der Oberflächenwasserfassung auch zur Entstehung von Biotopen führen.
Die Begrünung von Fassaden soll zusätzlich zur Erhöhung des Vegetationsanteils und Verbesserung des Kleinklimas im Gebiet beitragen.

4.2. Erschließung

4.2.1 ÖPNV

An den öffentlichen Personennahverkehr ist das Gebiet mit einer Omnibuslinie und durch die Bahnstation Göhrenz angeschlossen.

4.2.2 Fließender Verkehr

Fließender Verkehr in Form von Durchfahrten entsteht wegen der Art der Siedlungsplanung nicht.

4.2.3 Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr ist in den Straßen bzw. auf den Grundstücken vornehmlich durch Garagen abzudecken. Ausnahmen für ruhenden Verkehr werden in beschränktem Maße (Parkbuchten) ausgewiesen. Im Bereich der Eigentumswohnungen und im Mischgebiet sind Parkplätze vorgesehen.

4.2.4 Fuß- und Radwege, Verkehrsberuhigung

Die Anlage der Bebauung sorgt für eine beruhigte Verkehrslage, da außerhalb des entstehenden Wohngebietes beide Verkehrsverbindungen nach Leipzig und Zwenkau auf den ausgebauten Straßen vorbeiführen.

Ein Befahren der entstehenden Wohnsiedlung zum Zweck der Durchfahrt ist damit verhindert.
Der entstehende Hauptfahrweg hat eine Breite von 11,5 m und ist beidseitig mit einem Fußweg von 1,5 m Breite versehen. Ein Radweg führt in gleicher Länge durch das Bebauungsgebiet.
Der Radweg hat zwei Fahrspuren von je Richtung 1 m Breite und von Südost bis zum Zentrum der Siedlung die beiden Fahrspuren trennend eine Begrünung mit Bäumen und Grasern.
Vom Zentrum in nordwestliche Richtung erfolgt die Trennung durch farbige Pflasterung.

Die Anliegerwege sind nur zum Anfahren der Parzellen vorgesehen und werden beidseitig mit 0,5 m Rasen begrünt. In den Überquerungen des Hauptfahrweges sind Niveauangleichungen zur besseren Befahrbarkeit durch Rollstuhlfahrer anzulegen. Längsneigungen in Gehwegen entstehen nicht.

Zur besseren fußläufigen Erreichbarkeit einzelner Abschnitte des Gebietes werden interne Durchgänge vorgesehen.

Grundsätzlich ist Radfahren in allen Wegen erlaubt, in den Durchgängen nicht gestattet.

Verkehrsberuhigende Maßnahmen sind in Form von Fahrbahnverschwenkung und im Zusammenhang mit den Parkbuchten und den Baumpflanzungen geplant.
Künstliche Hindernisse werden quer zur Fahrtrichtung in den Fahrwegebelag eingebaut.

4.2.5 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet verfügt für ein Drittel des Bedarfs über die Ver- und Entsorgungsanlagen der ehemaligen Schweinemastanlage und muß zum restlichen Bedarf an dem an der Albersdorfer Straße Ver- und Entsorgungsnetz angebunden werden.

Das Abwasser wird an die Druckleitung Göhrenz-Lausen angeschlossen.

Energieträger (Gas und Elt) sowie Postkabel müssen in den Straßenräumen installiert werden.

Regen- und Schmutzwasser sollen getrennt gesammelt und abgeleitet werden. Das Regenwasser wird in den Teichen gespeichert, eine Drainage ist zum Albersdorfer Teich geplant. Dieser Teich ist wiederum mit dem Oberflächenwassersystem Göhrenz(3 Teiche und Kiesgrube) verbunden. Jeder Baukörper muß eine eigene Regenwasserrückhaltung besitzen.

Bei der Einordnung und Verlegung der Leitungen im Boden ist auf ausreichenden Abstand zu den Baumstandorten zu achten.

Die Ver-und Entsorgung wurde im Einzelnen in den Zustimmungen der Versorgungsunternehmen beurteilt.

4.3 Grünordnung

Erläuterungen zu den textlichen Festsetzungen

4.3.1. Flächenbefestigungen und Regenwasserversickerung

Sämtliche Verkehrsflächen sind so zu befestigen, daß die Versickerung von Regenwasser vor Ort ermöglicht wird Abflußbeiwert höchstens 0,50. Für die Fahrwege ist Ökopflaster zu verwenden.

Auf den nicht überbauten Grundstücksanteilen ist maximal 10 % Flächenbefestigung aus ökologisch unbedenklichem, die Versickerung ermöglichendem Material zulässig (z. B. Ökopflaster, sandgeschlämmter Weg). Großflächige Versiegelung ist unzulässig. In der Gestaltung und Nutzung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist die natürliche Versickerung von Oberflächenwasser (Regenwasser) vorzusehen, das heißt maximal der unten angegebene Festsetzungswert von 0,05 % des Gesamtregenwassers (Wasserabflußbeiwert für Regenwasser in die Kanalisation) darf in die öffentliche Teichdränage entwässert werden.

Begründung:

Bemühungen zur Offenhaltung des Bodens sind im Hinblick auf die Grundwasserqualität und Gewässergüte, Entlastung der Kläranlagen, Erhöhung der Grundwasserqualität und Verbesserung der mikroklimatischen Situation sowie der Lebensbedingungen für Pflanzen wesentlich begründet.

Beispiele für Abflußbeiwerte verschiedener Bodenoberflächen

geneigte Dachflächen	0,90 - 0,95
Asphalt, Beton, Pflaster mit Fugenverguß	0,90
Pflaster ohne Fugenverguß	0,50 - 0,70
Flachdächer	0,50 - 0,70
Fußwege mit Plattenbelag in Sandbettung	0,60
wassergebundene Decken	0,50
Spiel- u. Sportplatzflächen Kunststoff)	0,25
Vorgärten und Hausgärten	0,10
Schrebergärten	0,05
Parks und öffentliche Grünanlagen	0,00

4.3.2 Gehölzanteil

Die Freiflächen der Grundstücke ausschließlich der Flächen eingeschossiger sind gemäß Pflanzgebot im Verhältnis von Baumkronenfläche zur Gesamtfreifl mindestens 1:3 mit Bäumen und/oder Großsträuchern zu bepflanzen.

Begründung:

Diese Forderung läßt dem Eigentümer des Grundstücks weitgehend offen welche Baumarten und wieviel er pflanzen möchte. Mit der prozentualen Prozentzahl wird lediglich der vorhandene Bereich des Grundstücks im Hinblick auf Grünvolumenanteil und Durchlüftung festgelegt.

4.3.3 Pflanzgebot

Neuzupflanzende Gehölze sind nur als Laubholzarten und sommergrüne Nadelh zulässig. Einheimischen Arten ist der Vorrang zu geben.

Begründung:

Andere Gehölzarten entsprechen nicht dem Charakter des Gebietes und sind zum großen Teil a dörfliche Freiräume geeignet.

4.3.3.1 Straßenbäume

Längs der Straßen sind unter Freihaltung der Grundstückszufahrten und PKW-Stellplätze durchschnittlich aller 8-10 m ein Baumhochstamm, kleinkronig, 10 cm Stammumfang gemessen an 1 m Höhe entsprechend Artenliste A zu pflanzen.

4.3.3.2 Parkplatzbepflanzung

Parkplätze sind mit Bäumen zu bepflanzen, damit die Aufheizung der abgestellten Fahrzeuge möglichst gering gehalten wird. Als Richtwert gilt ein Baum pro 4 Stellplätze. Parkplätze sind so anzulegen, daß die Wasserdurchlässigkeit des Bodens gewährleistet ist. Die Baumarten sind nach Liste A (Parkplätze) auszuwählen. grundwasserschädigende Aktivitäten auf Parkplätzen sind zu verbieten.

4.3.3.3 Ortsrandbepflanzung und Großbäume

Der Ortsrand ist durch eine freiwachsende lockere Hecke mit größeren Einzelgehölzen einzugrünen. Die Artenwahl erfolgt nach Liste C. Es sind nur einheimische Gehölzarten und alte Obstsorten zu verwenden. Für die im Plan angegebenen geschnittenen Hecken gelten die in Liste C aufgeführten Sträucher.
Im Siedlungsbereich sind an markanten Punkten Großbäume vorgesehen. Die Artenwahl erfolgt nach Liste B.

4.3.3.4 Vorgartengestaltung

Vorgärten sind als optisch zusammenhängende Grünflächen zu gestalten und zu unterhalten. Sie sind als Rasenflächen , bodenbedeckende Pflanzung oder Steingärten mit Einzelgehölzen anzulegen. In jeden Vorgarten ist ein den Grundstücksverhältnissen entsprechender Baum der Artenliste C zu pflanzen und zu unterhalten. Als straßenseitige und seitliche Einfriedungen der Vorgärten sind zur Erhaltung der Einheit des Straßen- und Platzbildes nur sockellose Lattenzäune mit senkrechten Stäben oder geschnittene ecken mit e Endhöhe von max. 100 cm zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).
Für die Grenzen zwischen den Grundstücken sind, sofern nötig, sockellose Maschendrahtzäune von mx. 1 m Höhe zu verwenden.

Begründung:

Vorgärten erfüllen wichtige gestalterische Funktionen. Eine genaue Angabe zu Höhe und Art der Bepflanzung ist daher unumgänglich.
Um eine gewisse Vielfalt zu erzielen, ist die Baumartenwahl dem Grundstückseigentümer freigestellt. Das Pflanzgebot ist jedoch bindend.

4.3.3.5 Fassadenbegrünung

Garagenfassaden sind entsprechend Artenliste D mit selbstklimmenden Kletterpflanzen zu bepflanzen und zu pflegen.

Begründung:

Die Begrünung von Fassaden ist eine hervorragende Möglichkeit, den Anteil an Vegetation zu mehren, ohne daß dadurch zusammenhängende natürliche Flächen beansprucht werden. Folgende Vorteile kommen zur Wirkung:

- verbesserte Wärmedämmung
- Schutz vor Schlagregen
- Anreicherung der Luft mit Feuchtigkeit
- Brut- und Nahrungsplätze für Vögel

Ausgewiesene mögliche Biotope (der Dorfteich) sind zu erhalten und während der Bautätigkeit absolut zu schützen. Das gleiche gilt für die bestehenden Gehölze im Bereich des Dorfteiches Albersdorf, der Jungbaumpflanzung Lausener Straße und der Baumbepflanzung der Bungalowsiedlung.

Begründung:

Wichtig ist die Erhaltung relativ gut funktionierender Biotope und deren Schutz während der Bautätigkeit, damit sie später als Ausgangspunkte für die ökologische Belebung der Grünanlagen fungieren können.

4.4.2 Erhaltung vorhandener Gehölzbestände und Obstbäume

Außer der Jungbaumpflanzung entlang der Lausener Straße bestehen keine weiteren Pflanzungen im Plangebiet.
In jeder Phase der Baudurchführung sind die zu erhaltenen Bäume gemäß DIN 18920 vor schädigenden Einflüssen zu bewahren (§9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB).

4.5 Hinweis auf umliegende Flächen (nicht Bestandteil des GOP)

Das Naherholungsgebiet Kulkwitzer See ist als öffentliche Grün- und Wasserfläche mit vielfältigem Funktionsangebot für Kinder, Jugendliche und Erwachsene (Bade-, Sport, Spielplatz , Sitzen, Erholen) zu nutzen. Es sind fußläufige Wegeverbindungen zum See vorhanden.

4.6 Durchgänge

Zur besseren Erschließung des Gebietes für Fußgänger und Radfahrer sind lt. Plan Durchgangswege mit einer Maximalbreite von 2 m eingeordnet. Die Wege sind so auszubilden, daß sie von Kraftfahrzeugen nicht befahren werden können (z. B. Absperrung durch Poller). Wegbegleitend sind kleinkronige Bäume oder Großsträucher zu pflanzen. Die Artenwahl erfolgt nach Liste C.

4.7 Schmutz - und Regenwasseranlagen

Regenwasser sollte auf dem Grundstück zur Versickerung gebracht oder gesondert erfaßt und gefiltert werden. Das geklärte Wasser ist für die Toilettenspülung und Waschmaschinennutzung einsetzbar und sollte etwa in einer Kapazität des 10fachen Tagesbedarfs gespeichert werden. Der Einbau entsprechender Anlagen sollte mit dem Neubau oder zu einem späteren Zeitpunkt angestrebt werden.

Begründung:

In der weiteren Entwicklung der Ortsplanung kann davon ausgegangen werden, daß der Wasserbedarf bei sinkendem Trinkwasserangebot steigen oder konstant bleiben wird. Die Lösung, das Wasser in immer größer werdenden Anlagen zur Wasseraufbereitung trinkwasserfertig zu machen, kann auf Dauer nicht ohne andere Trinkwasserzukommen und qualität garantierende Maßnahmen auskommen.
Damit der Verbrauch von Wasser künftig eingeschränkt werden kann, bedarf es technischer Voraussetzungen in den Gebäuden in Form von Anlagen, die zum einen den Bewohnern den individuellen Verbrauch anzeigen (Wasseruhren), um so eine Bedarfssenkung über den Preis zu bewirken und andererseits den Einsatz von kostengünstigem gereinigten Wasser im Nicht-Trinkwasserbereich zu fördern (Toilettenspülung, Waschmaschinen).
Bei einem durchschnittlichen Trinkwasserverbrauch von 145 l/Tag/EW (Deutschland) kann ca. 60 % des benötigten Wassers für "sekundäre" Nutzungen aus Regen- und Brauchwasser bezogen werden. Das sollten dezentrale Klärsysteme und eine zusätzliches Leitungssystem in den Häusern gewährleisten (Sekundärwassersystem).

4.8 Plätze

Zwei öffentliche Spielplätze für Kinder im Vorschulalter sind im Nordwesten und Südosten des Plangebietes vorgesehen. Im zentralen Raum ist ein kleiner Spielplatz für Kleinkinder vorzusehen, wenn ein zentralen Zwecken dienendes Gebäude errichtet wird.
Für größere Kinder und Jugendliche soll der jetzige Sport- und Erholungsplatz (am See) als Treffpunkt genutzt werden.
Die Seegrundstücke sind öffentlich.

Begründung:

In den Gärten ist das Spielen der 1-3 jährigen möglich. Ein Spielplatz für die Altersgruppen ab drei Jahre muß ohne Querung einer Hauptstraße erreichbar sein und ist als öffentlicher Spielplatz anzulegen. Spiel- und Tobeplätze für ältere Kinder und Jugendliche, ggf. in Verbindung mit geeigneten Freizeitgebäuden sollen im Planungsgebiet nicht eingeordnet werden, da die bereits vorhandenen Plätze ausreichend sind und keine vorragende Möglichkeiten bieten.

Die Verfahrensweise regelt das Umlegungsverfahren gemäß Beschluß Nr 1/1/93 des Gemeinderates.

6. Nachbarrechtliche Aspekte

Im Interesse der Allgemeinheit können nachbarrechtliche Befugnisse bzw. privatrechtliche Abwehransprüche des Eigentümers eines Grundstückes durch öffentlich-rechtliche Regelung eingeschränkt werden.
Bei der Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern werden daher folgende Mindestabstände von der Grundstücksgrenze zugelassen:

- Kleingehölze bis 1 m Höhe — direkt an der Grundstücksgrenze
- Hecken bis 2 m Höhe — 0,5 m
- Kernobstbäume auf mittelschwach wachsenden Unterlagen bis 4 m Höhe — 1,0 m
- andere Bäume — 2,0 m

7. Verbotsbereiche

Gemäß Ausweisung sind verboten:

- Mauern als Abgrenzung oder Einfriedung
- Versiegelung von Parkplätzen
- Errichtung von Zäunen in den Parzellen an der Grenze zur Waldsiedlung. Hecken sind zulässig und zur Straße sind Zäune zulässig.

8. Bauantrag bzw. Ergänzung des Bauantrages

Die vorgesehene Gestaltung und Bepflanzung der Freianlagen bedarf der behördlichen Genehmigung und ist in einem Freiflächengestaltungsplan (bzw. als Teil des Bauantrages, sofern es sich um Grundstücke mit Bebauung handelt) vorzulegen.

9. Artenlisten für die Gehölzpflanzung

Artenliste A

"Hauptstraße"	Bäume im öffentlichen Raum	
Abschnitt Süd	Apfel	Malus atrosanguinea Malus floribunde
Abschnitt Süd-Mitte	Traubenkirsche	Prunus maackii
Abschnitt Mitte	Ahorn	Acer platanoides "Globosum" Acer japonicum Acer rubrum
Abschnitt Mitte-Nord	Vogelkirsche	Prunum avium i.S.

Artenliste B

Zentrum	Kastanie	Aesculus hippocastanum
	Stil-Eiche	Quercus robur
	Rotbuche	Fagus sylvatica
Teiche	Winterlinde	Tilia cordata
	Trauerweide	Salix babylonica

Artenliste C

Bäume in Vorgärten
zu Straßen (falls keine Bäume im öffentlichen Raum vor dem Haus n. Artenliste A stehen

Birne	Pyrus spec.
Mehlbeere	Sorbus avia
Zwergkirsche	Prunus fruticosa
Apfel	Malus atrosanguinea, Malus floribunda
Traubenkirsche	Prunus maackii
Japanische Blütenkirsche	Prunus serrulata i.S. Hochstamm
Lilienmagnolie	Magnolia denudata
Mandelbaum	Prunus dulcis (Hochstamm)

Einzelne Bäume an Fahrwegen und Außengrenzen (in Hecken od. Strauchhecken)

Birke	Betula pendula
Speierling	Sorbaria domestica
Feldahorn	Acer campestre
Japanische Rotbuche	Fagus crenata
Rotbuche	Fagus sylvatica

falscher Jasmin	Philadelphus-Lemoinei-Hybriden"Erectus"
Fingerstrauch	Potentilla fruticosa
Niedriger Spierstrauch	Spiraea-Bumalda-Hybriden "Froebellii" und -thunbergii
Schneebeere	Symphoricarpos orbiculatus

Artenliste D Kletterpflanzen

Ohne Ansprüche an Lage:

Efeu	Hedera helix
Pfeifenwinde	Aristolochia macrophylla
Geißblatt	Lonicera i.A. u. S.
Winterjasmin	Jasminum nudiflorum
Wilder Wein (mit Haftscheiben)	Parthenocissus quinquefolia var. engelmannii u. var. muorum

Geschützte Ost- und Westwände:

Kletterhortensie	Hydrangea anomala

Südost- bis Südwestwände:

Glyzinie	Wisteria

Süd- bis Südwestwände:

plus Kletterrosen und Schlingknoterich - Bilderdykia

oder auch alte Obstbaumsorten im Wechsel:

Apfel	Malus spec.
Birne	Pyrus spec.
Speierling	Sorbus domestica
Quitte	Cydonia oblonga
Vogelkirsche	Prunus avium

Sträucher in Strauchhecken oder auf Grundstücken

Haselnuß	Corylus avellana
Kornelkirsche	Cornus mas.
Gold-Johannisbeere	Ribes aureum
Mispel	Mespilus germanicus
Hunds Rose	Rosa canina
Schlehdorn	Prunus spinosa
Schwarzer Hollunder	Sambucus nigra
Brombeere	Rubus fruticosus
Traubenkirsche	Prunus padus
Weißdorn	Crataegus sp.

Niedrige Sträucher (Gehölze 0,5 bis 1 m hoch) für Vorgärten

Apfel- od. Zwergvogelbeere	Aronia melanocarpa
Berberitze in Arten und Sorten	
Zierquitte	Chaenomelis-Hybriden
Zwergmispel	Cotoneaster microphyllus und C. praecox
Seidelbast	Daphne alpina
Hortensis	Hydrangea aspera Sargentiana
Kerria	Kerria japonica
Lavendel	Lavandula
Falscher Jasmin -	Philadelphus-Lemoinei-Hybriden
Fingerstrauch	Potentilla fruticosa "Beerlii"
Nadelrose	Rosa acicularis in Sorten
Rosmarin	Rosmarinus officinalis
Salbei	Salvia officinalis

Gehölze für 1 m hohe Hecken:

Berberitze	Berberis buxifolia
	B. stenophylla
	B. thunbergii.
	B.verruculosa
	B. wilsoniase
Zierquitte	Chaenomeles japonica
Zwergmispel	Cotoneaster simonsii
Deutzie	Deutzia gracilis
Fuchsie	Fuchsia magellanica "Gracilis"
Liguster	Ligustrum vulgare und Sorten
Geißblatt	Lonicera nitida

Gemeinde Göhrenz
Gemeinderat

Beschluß Nr. 23/ 4 / 93 des Gemeinde

Betreff:

Grünordnungsplan zum

Bebauungsplan Flurstücke 32,33,34,34a der Gemarkung Göhrenz Albersdorf

Der Grünordnungsplan des Architekten R.Reisel , in der Fassung vom 26.4.199 wird hiermit beschlossen.
Alle Festlegungen des Grünordnungsplanes sind somit verbindlicher Bestandteil des Bebauungsplanes der Flurstücke 32,33,34,34a .

Anwesende Gemeinderatsmitglieder 7

Mit Ja stimmten: 7 Mitglieder des Gemeinderates

Mit Nein stimmten: 0 Mitglieder des Gemeinderates

Stimmenthaltungen: 0 Mitglieder des Gemeinderates

Siegel

Bürgermeister

(8)

BEBAUUNGSPLAN GEMEINDE GÖHRENZ-ALBERSDORF

BEGRÜNDUNG

1.0 - Lage und Bestand

Das Planungsgebiet besteht aus den Flurstücken mit der Bezeichnung 32, 33, 34 und 34a und gehört zur Gemeinde Göhrenz. Es liegt südlich von Lausen und des Kulkwitzer Sees. Es grenzt östlich an die bestehende Dorfstruktur von Albersdorf an. Die südliche Begrenzung erfolgt durch einen Flurweg in west-östlicher Richtung und durch die Waldsiedlung von Göhrenz westlich. Das Planungsgebiet hat eine Größe von ca. 11 ha.

1.1 - Landschaftliche Situation

Das Planungsgebiet wird maßgeblich durch seine Ebenheit und Randlage zum Bungalowsiedlungsgebiet bestimmt. Es wird zum großen Teil als Ackerland genutzt. Auf dem Planungsgebiet befinden sich Gebäude der ehemaligen Schweinemastanlage, an der Kreuzung des Flurweges und der Lausener Straße, angrenzend an den Teich. Bis auf die junge Baumreihe entlang der Lausener Straße weist das Planungsgebiet keine weiteren Gehölzstrukturen auf.

1.2 - Städtebauliche Situation

Das Planungsgebiet wird durch die Lage zwischen Waldrand mit der Waldsiedlung Göhrenz und der Kreisstraße sowie der Albersdorfer Straße, die die Verbindung zwischen Göhrenz und der Kreisstraße herstellt, an drei Seiten begrenzt. Die Kreisstraße wird wahrscheinlich eine erhebliche Steigerung des Verkehrsaufkommens durch die direkte Anbindung an die Bundesstraße 186 erfahren. Der in nächster Zukunft geplante südliche Autobahnring um Leipzig herum wird zusätzlich das Verkehrsaufkommen steigern. Die scharfe Kurve um den Dorfteich bildet eine der Gefahrenquellen im Verlauf der Kreisstraße. Die Gemeinde Göhrenz zeichnet sich vor allem durch eine dörflich/ländliche Struktur aus, wobei Göhrenz einen Waldsiedlungs- und der Ortsteil Albersdorf einen Straßendorfcharakter hat.

1.3 - Altlasten

Die, in der südöstlichen Ecke des Planungsgebietes vorhandene ehemalige Schweinezuchtanlage stellt eine Altlast dar. Eine quantitative und qualitative Untersuchung durch einen vereidigten Bodengutachter ist zwingend erforderlich. Am Waldrand können möglicherweise Setzungen auftreten, die mit dem Bergwerksamt in ihren Ausmaßen abgeklärt sind. Eine weitere Beschränkung entsteht durch den Waldrand selbst, der einen Bauabstand von 35 m erforderlich macht, der aber nach Absprache und Klärung mit dem Forstamt wesentlich, d.h. auf ca. 10 bis 15 m reduziert werden kann.

2.0 - Vorgaben zur Planung und bisheriges Verfahren

Es besteht kein verbindlicher Flächennutzungsplan für das Planungsgebiet. Es wurde ein Strukturkonzept Leipzig Süd-West-Lausen-Göhrenz entwickelt, welches in der jetzigen Form überarbeitet wird. Das Strukturkonzept sieht in diesem Gebiet ein allgemeines Wohngebiet vor. Die Nutzung der umliegenden Flächen ist unklar und wird somit nur am Rande betrachtet.

3.0 - Zielsetzung des Bebauungsplanes

Zielsetzung des Bebauungsplanes ist die Bereitstellung von Wohnbauflächen unter Berücksichtigung landschaftsgestalterischer und ökologischer Belange. Die Bebauung orientiert sich um einen "Dorfkern", der einen Teil der für eine Siedlung notwendigen Infrastruktur beherbergt. Um den Dorfkern gruppieren sich in zwei Schichten die Wohnstraßen mit unterschiedlichen Bebauungsformen und -dichten. Die markanten Stellen in der Siedlung werden durch öffentliche Bauten gekennzeichnet. Eine der Zielsetzungen des Entwurfsverfassers ist es, dem neuen Ortsteil einen unverwechselbaren Charakter durch die markante Straßenführung und deren Gestaltung zu verleihen. Der aus dem Bebauungsplan hervorgehende Freiflächenplan sieht eine intensive Begrünung von Anfang an mit heimischen Bäumen und Sträuchern vor. Die Bebauung orientiert sich dabei an der Ortsrandlage zum Wald und ermöglicht eine starke Verzahnung mit der Landschaft.

Das an der Kreisstraße und teilweise an der Albersdorfer Straße gelegene Mischgebiet soll gleichzeitig die Versorgung des nahen Umfeldes gewährleisten, aber auch städtebaulich als Puffer zur Kreisstraße dienen.

4.0 - Planung

4.1-Erschließung

Das Planungsgebiet wird für den Verkehr von der Albersdorfer Straße erschlossen. Die parallel zur Albersdorfer und Lausener Straße verlaufende Erschließungsstraße dient nur das Mischgebiet an; desweiteren ist hier eine Haltestelle für den öffentlichen Personen-Nahverkehr vorzusehen. So bleibt das Wohngebiet von Durchgangsverkehr frei. Die fußläufige Verbindung bildet ein von den Straßen unabhängiges Netz von Wegen und Durchgängen. Die Straßen sollen entsprechend den Bedürfnissen an Wohnqualität und Wohnruhe als Mischprofil mit einem Querschnitt von 6,50 m bzw. 5,50 m ausgebaut werden. Alle Straßen werden durch bauliche Maßnahmen verkehrsberuhigt. Der verkehrsdämpfende Charakter wird noch durch verschwenken und alternierende Bepflanzung verstärkt. Dadurch soll eine überdurchschnittliche Wohnqualität erreicht werden.

4.2-Bebauung

4.2.1 - Allgemeines Wohngebiet

Für das Planungsgebiet werden vorrangig Einfamilienhäuser und Reihenhäuser, vereinzelt auch Mehrfamilienhäuser, vorgeschlagen. Die Struktur und die Geschossigkeit richten sich nach der vorhandenen Bebauung in den Ortsteilen Göhrenz und Albersdorf und dürfen nicht im Widerspruch zum "grünen Charakter" des neuen Wohngebietes stehen. Die eingeschossigen bzw. zweigeschossigen Gebäude sind in lockerer Form in den ca. 500 qm großen Grundstücken angeordnet. Die zweigeschossigen Reihenhäuser stehen auf Grundstücken von ca. 300 qm Größe. Die Bebauung wird entlang den Wohnstraßen angeordnet, die überwiegend mit heimischen Laubgehölzen zur Verbesserung des Mikroklimas begrünt werden.

Zur Differenzierung der einzelnen Bereiche sollten im Straßenraum unterschiedliche Laubbäume gepflanzt werden, die zur Namensgebung der einzelnen Straßen beitragen können (Kastanien im Kastanienweg). Als gemeinsames Gestaltungsmerkmal wird das Sattel- bzw. Walmdach (< 42 °) vorgeschlagen. Für die Fassadengestaltung schlagen wir eine Mischung aus Putz und Sichtmauerwerk vor (keine reinen Putzfassaden).
Darüber hinaus können durch Versickerung der Niederschlagswässer von Dachflächen in zu schaffende Bodenmulden und Tümpel ökologisch und gestalterisch wertvolle Bereiche entstehen, die das neue Wohngebiet bereichern und gliedern. Der ruhende Verkehr wird in den Garagen und in den vorgelagerten Stellplätzen untergebracht. Von einer großflächigen Bebauung mit Garagen oder oberflächigen Stellplätzen wird abgesehen.

4.2.2 - Mischgebiet

Im Bereich des Mischgebietes entlang der Albersdorferstraße und der Kreisstraße ist für die gewerblichen Bauten eine zweigeschossige Bebauung mit Flachdach bzw. Pult- oder Satteldach bis 30° Dachneigung vorgesehen. Die Fassadenoberflächen sollen sowohl durch eine Mischung von Putz- und Sichtmauerwerk, als auch durch begrünte Fassaden ein möglichst differenziertes Erscheinungsbild erhalten.

Die zulässige Grundfläche ist gemäß § 19 (4) BauNVO durch die Grundflächen von:

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
- baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

mitzurechnen.

Weitere Überschreitungen sind nicht zulässig.

Die Gebäude können einseitig oder beidseitig an die seitlichen Grundstücksgrenze angebaut werden, soweit die Baugrenzen keine Abweichung notwendig machen. Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB) und Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) sind nur innerhalb der als überbaubar ausgewiesenen Grundstücksflächen zulässig.

Die nicht überbauten Flächen auf den Grundstücken sind intensiv zu begrünen (siehe Absatz 4.3.)

Stellplatzüberdachungen sind zulässig.

4.3 -Begrünung

Ziele der landschaftspflegerischen Maßnahmen sind die Gliederung, Ortsgestaltung und ökologische Anreicherung des Wohngebietes. Zu diesem Zweck werden im wesentlichen folgende Maßnahmen durchgeführt:

Entlang der Lausener und Albersdorfer Straße entsteht eine Pufferzone aus hochstämmigen Laubbäumen wie z.B. Linden, Ahorn, Ulmen, Kastanien etc.. Die innere Durchgrünung zur Gliederung des Baugebietes durch die o.g. ökologischen Maßnahmen schaffen zusammen mit den gemeinschaftlichen Grünflächen einen Ausgleich gegenüber der Versiegelung durch die Bebauung.

Die Wohnstraßen und Spielstraßen werden mit wasserdurchlässigem Pflaster befestigt, das auch ein Durchwachsen der Vegetation zuläßt, wodurch ein ausgeglichener Wasserhaushalt gewährleistet wird.

Die Grundstücke der Nachbarschaften erhalten jeweils unterschiedliche Charakterbäume. Seitlich der Wohnwege sind 2 Spielplätze für Kleinkinder angeordnet.

5.0 - Einwohneraufnahmefähigkeit

Es wird davon ausgegangen, daß bei freistehenden Einfamilienhäusern in einer Hauseinheit ca. 1,2 Wohneinheiten (z.B. durch Einliegerwohnung) integriert sind. Bei der Berechnung der Einwohneraufnahmefähigkeit wird weiterhin davon ausgegangen, das im Mittelwert pro Haus- bzw. Wohneinheit 2,5 Einwohner angesetzt werden können.

127 Hauseinheiten x 1,2	=	152 WE
In Mehrfamilienhäusern	=	20 WE
In Wohn- u. Geschäftshäusern	=	20 WE

192 WE x 2,5 Einwohner = 480 Einwohner

Abstimmung mit den Nachbargemeinden

Die Nachbargemeinden Lausen, Markranstädt, Kulkwitz und Rehbach wurden am Verfahren beteiligt. Die Unterrichtung erfolgte in den gemeinsamen Planungsberatungen laufend vom 21.7.91 an und am 27.11.92 wurden die Nachbargemeinden und die Stadt Leipzig als Großraum schriftlich mit Terminstellung zum 5.1.93 um ihre Stellungnahme zur Planfassung gebeten. Im Anschreiben der Gemeinde wurde darauf hingewiesen, daß eine Nichtbeantwortung als Duldung des Vorhabens gewertet wird.
Einschreiben - Einlieferungsschein liegt bei.

Zugestimmt hat die Gemeinde Lausen und die Stadt Markranstädt.
Die Gemeinde Rehbach und Kulkwitz ließ die Fristsetzung verstreichen und duldet somit die Bebauung.
Die Stadt Leipzig beteiligte sich über das Landesplanerische Verfahren und gab keine weitere Stellungnahme ab. Die Stadt Leipzig stimmte dem Vorhaben zu.

16 (9)