

ARCHITEKT DIPL. - ING. (FH) ANTON KNON 94034 PASSAU
WITZMANNBERG 5 - TEL. 0851/43847 - FAX 0851/46860
CAD - AUSARBEITUNG PLANUNGSBÜRO KLAUS LOHER
94154 NEUKIRCHEN v.W. - WALDSTRASSE 21 - TEL 08504 / 2442 - FAX 08504 / 5312

BEBAUUNGSPLAN GALLEN - SÜD

GEMEINDE LIEMEHNA
KREIS EILENBURG

**BEGRÜNDUNG UND
ERLÄUTERUNG**

PASSAU, DEN 03. JANUAR 1994 / 25. JULI 1995
DER ARCHITEKT

ANTON KNON
ARCHITEKT DIPL. ING. (FH)
WITZMANNBERG 5
94034 PASSAU
TELEFON 08 51 / 4 38 47

Inhaltsverzeichnis

Seite 2

1.	Allgemein	Seite 3
2.	Rechtsgrundlagen	Seite 3
3.	Lage	Seite 3
4.	Städtebauliche Situation und Planungsgedanken	Seite 4
5.	Flächenbilanz	Seite 4
6.	Erschließung: Kanal, Wasser, Elektro, Fernmeldeversorgung, Müllentsorgung	Seite 5

1. Allgemein

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll ein verbindlicher Bauleitplan geschaffen werden, der die städtebauliche Entwicklung des Ortes Gallen bezüglich Nutzung und Bebauung im von der Gemeinde gewünschten Maß steuert.

Mit den vorgesehenen, detaillierten Festsetzungen können Grundlagen geschaffen werden, welche künftig Gemeinde und Bauamt ermöglichen, Baugesuche bis ins Detail einfacher zu beurteilen und zu genehmigen. Dies bedeutet, die Ortserweiterung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes erhält absehbare, gewünschte Formen.

2. Rechtsgrundlagen

Grundlage des Bebauungsplanes ist das Baugesetzbuch in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl.I.S 2253) sowie die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1991 (BGBl.IS 132), zuletzt geändert durch Anlage I Kapitel XIV Abschnitt II Nr. 1 und 2 des Einigungsvertrages vom 31. August 1990 in Verbindung mit Artikel 1 des Gesetzes vom 23. September 1990 (BGBl. 1990 II S. 885, 1122 und 1124), sowie der § 83 der Bauordnung vom 20. Juli 1990 (GBL I Nr. 50 S. 929).

Von den Gesetzen des Freistaates Sachsen wurden zugrunde gelegt:

Sächsische Bauordnung (Sächs.BO) vom 20.07.1990, in der geänderten Fassung vom 17.07.1992. Sächs. Straßengesetz (Sächs.StrG) vom 21.01.1993.

Sächsisches Naturschutzgesetz (Sächs.Nat.SchG) vom 16.12.1992.

Das Planungsverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschuß vom 22.09.1992 eingeleitet.

Die Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) BauGB erfolgte am 10.11.1992. Nach Beschluß der Gemeindevertretersitzung vom 16.12.1993 fand die öffentliche Auslegung des Planentwurfs und der Begründung nach § 3 (2) BauGB vom 03.10.1994 bis zum 04.02.1994 statt. Gemäß § 4 (1) und (2) BauGB fand gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und die Abstimmung mit den Nachbargemeinden statt (Parallelverfahren).

3. Lage

Der Ort Gallen, Gemeinde Jesewitz, liegt im Nord-Osten von Leipzig, ca. 15 - 20 km entfernt, hat ca. 250 Einwohner und gehört zum Kreis Delitzsch.

In der weiteren Umgebung ist die Autobahn Halle-Dresden mit Anschluß an die Nord-Süd-Autobahn München-Berlin. Die Kreisstraße nach Jesewitz führt unmittelbar am Baugebiet vorbei. Die Hauptschließungsstraße des Baugebietes Planstraße "A" mündet in diese Kreisstraße.

Die gesamte Baugebietsfläche wurde bisher ausschließlich landwirtschaftlich genutzt.

Größe des Plangebietes ca. 1,3 ha, incl. aller Verkehrsflächen.

Das Plangebiet besteht aus den Flurstücks-Nummern: 12/25 und 12/29.

4.

Städtebauliche Situation und Planungsgedanken

Die Gemeinde Jesewitz hat 1991 in einem vorläufigen Flächennutzungsplan bestimmt, daß der Ortsteil Gallen von Gewerbe- und Industrieansiedlung freizuhalten ist. Für den Bereich Gallen-Süd wurde eine Ortserweiterung durch ein WA - Gebiet ausgewiesen.

Der alte Ortskern liegt südlich des Dorfteiches und besteht wesentlich aus großen Vorseitenhöfen. Lückenschließungen und Neubebauung werden in diesem Bereich aus Gründen des Bestandsschutzes unzulässig.

Die vorhandene Bebauungsstruktur hat sich vom Dorfzentrum in 3 Richtungen entwickelt:

- entlang der Straße nach Jesewitz/Bahnhof
- entlang der Straße nach Kospa
- entlang der Straße nach Gordemitz

Mit der Baugenehmigung für 12 Eigenheime am Burghausener Weg (bis 1989) und der Errichtung von 4 Einfamilienhäusern (von 1989 - 1995) am gleichen Standort wurde der räumliche Akzent der Dorfentwicklung auf den südlichen Bereich gelegt. Angestrebt wird eine Abrundung des Dorfbildes durch Neubebauung.

Das geplante Neubaugebiet verändert das Ortsbild, wertet aber auch die bestehenden 16 Eigenheime durch eine durchgängige Bebauung im Südraum der Gemeinde auf. Eine durchgängige fußläufige Verbindung ist anzustreben, ebenso die Schaffung gemeinsamer Grün- und Spielflächen. Unter diesen Prämissen ist die Ortserweiterung nach Süden sinnvoll zu erachten.

Stadtarchitektonisch könnte in der Perspektive die Wohnbebauung ringförmig parallel zum Burghausener Weg fortgeführt werden, was derzeit von der Gemeinde in der Größenordnung als nicht notwendig erachtet wird.

Die Bebauung von 1 Hektar Land mit 28 WE stellt eine Neuansiedlung dar, die für die Lebensfähigkeit und Attraktivität des Ortsteiles unverzichtbar erscheint. Gallen verfügt mit dem aus Bundesfördermitteln entstandenen "Nachbarschaftsladen 2000" über ein leistungsfähiges dörfliches Servicezentrum, ist damit aber für die vorhandenen 200 Einwohner infrastrukturell überrepräsentiert. Mit dem Zuwachs von ca. 100 Einwohnern wird eine ausgewogene Sozialstruktur im ländlichen Raum geschaffen.

Der Spielplatz mit kleiner Wasserfläche soll nicht nur dem Neubaugebiet, sondern auch den vorhandenen Wohngebieten zur Verfügung stehen. Deshalb liegt dieser Spielplatz am Verbindungsweg zum Ortskern und nicht im Zentrum des WA-Gebietes. Die Planstraße "A" dient auch als Zufahrtsstraße für die künftige Baugebietserweiterung in westlicher Richtung. Deshalb wurde die Wendeplatte, geeignet für LKW und Busse, an die Geltungsbereichsgrenze verlegt.

Das Gebiet gliedert sich in drei Bereiche:

Nordöstlich der Planstraße "A": E/D, Nr. 20 - 31

Südlich der Planstraße "A": H (Reihenhäuser) Nr. 8 - 19

Südlich am Übergang zu

landwirtschaftlichen Flächen: E (Nr. 1 - 7)

Die GRZ/GFZ beträgt in allen Bereichen 0,4/0,8, mit o/offener Bebauung und zwei Vollgeschossen.

Planstraße "A": Fahrbahn 5,50 m breit, einseitiger Gehweg 1,50 m breit.

Planstraße "B" und "C": 4,00 m breit, mit Schrammborden 0,50 m breit.

Fahrbahnbereiche asphaltiert, Gehweg und Fuß- und Radweg mit wasserdurchlässigem Betonpflaster, Recht-Eck-Form.

Ruhender Verkehr (Parkplätze) ist entlang der Planstraße vorgesehen und soll durch Verkehrsbehinderung zur Verkehrsberuhigung beitragen. Davon abgesehen verfügt jedes Gebäude mindestens über eine Garage und einen Stellplatz.

5.

Flächenbilanz

Der gesamte Geltungsbereich des B-Planes Gallen-Süd umfaßt eine Baugebietsgröße von ca. 1,3 ha, incl. aller Verkehrsflächen.

Allgemeines Wohngebiet	1.1202 ha
Versorgungsfläche (Trafo und Abwassercontainer)	0,0065 ha
Öffentliche Grünfläche: Spielplatz	0,0404 ha
Verkehrsfläche und öffentl. Fußweg	0,2167 ha
Geplante Einfamilienhäuser:	4 mind. 4 WE = ca. 12 EW
Reihenhäuser:	15 mind. 15 WE = ca. 45 EW
Doppelhäuser:	12 mind. 12 WE = ca. 36 EW
	93 EW

6. Erschließung: Kanal, Elektro, Fernmeldeversorgung, Müllentsorgung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem.

Da der Untergrund wasserdurchlässig ist, wird das Regenwasser in Sickerschächten jeweils auf den Baugrundstücken versickern.

Im Südteil des B-Plan-Gebietes wird ein Entwässerungscontainer mit biologischer Kläranlage aufgestellt, welche die Abwässer aufnehmen und klären sollen. Das gereinigte Abwasser wird dann in den Vorfluter geleitet.

Straßenregenwasser soll auf dem Grundstück versickern, mit Überlauf in den Vorfluter.

Straßenregenwasser wird ebenfalls im Rückhaltebecken (Teich) fachgerecht gesammelt. Ein Überlauf führt in den Vorfluter.

Die Wasserversorgung erfolgt aus dem Trinkwassernetz des Ortes.

Damit ist die Wasserversorgung und die Löschwasserversorgung durch die Anschlußleitungen der Neubauten gesichert.

Die Planung der Löschwasserversorgung hat gemäß den Hydrantenrichtlinien zu erfolgen.

Für die Elektroversorgung wird eine Trafoanlage aufgestellt. Entsprechende Zuleitungen sind vorhanden.

Die Müllentsorgung wird dem örtlichen Zweckverband übertragen.

Fernmeldetechnische Versorgung erfolgt durch die TELEKOM und wird in den Erschließungsstraßen verlegt.

Gemeinde Jesewitz

Beschluß-Nr.:96/96

Beitrittsbeschluß zum vorzeitigen Bebauungsplan "Gallen-Süd" der Gemeinde Jesewitz

Der vom Gemeinderat der Gemeinde Jesewitz in der öffentlichen Sitzung am 07.05.1995 als Satzung beschlossene vorzeitige Bebauungsplan "Gallen-Süd" /Beschluß-Nr. 139/95) wurde vom Regierungspräsidium Leipzig mit Bescheid vom 14.05.1996 unter Auflagen genehmigt.

Der Gemeinderat der Gemeinde Jesewitz faßt dazu in seiner öffentlichen Sitzungen am 06.06.1996 folgenden

Beitrittsbeschluß

Auflagen:

Die Gemeinde Jesewitz tritt den Auflagen des Regierungspräsidiums bei:

1. Die textlichen Festsetzungen sind um die Festsetzung zu ergänzen, daß die nicht überbaubaren Grundstücksflächen für die Anlage von Zufahrten durchbrochen werden können.

Begründung:

zu 1. Nach den Textlichen und zeichnerischen Festsetzungen dürfen die außerhalb der Baugrenzen liegenden Grundstücke nicht überbaut werden. Um den Zugang zu den bebaubaren Grundstücksflächen zu sichern, muß geregelt werden, daß die nicht überbaubaren Grundstücksflächen für die Anlage von Zufahrten durchbrochen werden können. Das kann nur durch eine ergänzende textliche Festsetzung geschehen. Dies ist im vorliegenden Falle nachzuholen.

Der Gemeinderat der Gemeinde Jesewitz tritt den Auflagen des Regierungspräsidiums bei.

Die Planzeichnung zum vorzeitigen Bebauungsplan wurde entsprechend den Auflagen des Regierungspräsidiums geändert und liegt der Gemeinde in der endgültigen Fassung vom 07.05.1996 vor. Die Gemeinde Jesewitz beschließt diese Fassung mit der eingearbeiteten Ergänzung gem. Bescheid des Regierungspräsidiums.

Abstimmungsergebnis:

Gesetzl. Anz. d. Mitgl. d. Gemeinderates: 12+1

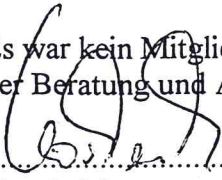
davon anwesend : 10

Ja-Stimmen : 10

Nein-Stimmen : 0

Enthaltungen : 0

Es war kein Mitglied des Gemeinderates, entsprechend § 20 der Sächsischen Gemeindeordnung von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen.


.....
Koschnick
Bürgermeisterin

