

Stadt Markkleeberg



Begründung zum Bebauungsplan:

„Wohngebiet Dichterviertel“

1. Änderung

Beschluss:	03.03.1993 Satzungsbeschluss 378-32/93
Genehmigung:	02.06.1993 Anzeige im RP
Bekanntmachung:	26.05.1993

Erläuterung und Begründung des Bebauungsplanes

1. Grundsätzliche Feststellung

1.1. Grundlagen

- Beschluß der Stadt Markkleeberg zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gebiet

Aufstellungsbeschluß vom _____ Nr. _____

- Protokoll des Bauausschusses zur Vorlage des Vorentwurfes am 10. 6. 1992
- Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (werden nach Abschluß des Verfahrens ergänzt)
- Gesetzliche Bestimmungen BauGB, BauNVO, Bauordnung

1.2. Zum Verfahren der Bauleitplanung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt parallel zur Erarbeitung des Flächennutzungsplanes. Die nach § 8j (4) BauBG erforderlichen Voraussetzungen zur vorzeitigen Aufstellung eines Bebauungsplanes sind sowohl für die geordnete und ungehinderte städtebauliche Entwicklung als auch für die Schaffung von dringend benötigten Wohnraum gegeben.

Die Zielvorstellungen des informellen Charakter tragenden Flächennutzungsplanes von 1986 i. V. m. der beschlossenen Stadtentwicklungskonzeption sind mit denen des Bebauungsplanes identisch.

1.3. Lage des Planungsgebietes und Geltungsbereich

Das ca. 11,8 ha umfassende Planungsgebiet liegt im Norden von Markkleeberg ca. 12 km zur Stadtmitte am Südrand von Leipzig. Das Planungsgebiet unterteilt sich in die Gemarkung Oetzsch und die Gemarkung Gautzsch. Es wird begrenzt durch die Straßen:

- Breitscheidstraße im Norden,
- Friedrich-Ebert-Straße im Osten,
- Energiestraße im Süden,
- Koburger Straße im Westen.

Eingeschlossen im Planungsgebiet sind die Straßen:

- Peter-Rossegger-Weg,
- Am Obstgarten,
- Gustav-Freytag-Straße,
- Gottfried-Keller-Weg,
- Wilhelm-Raabe-Straße,
- Wilhelm-Busch-Straße,
- Franz-Reuter-Straße

1.4. Städtebauliche Vorgaben

Die Stadt Markkleeberg beabsichtigt die Ausweisung eines reinen Wohngebietes lt. Baunutzungsverordnung. Der vorhandenen Siedlungsstruktur und Lage innerhalb von Markkleeberg folgend, wird eine lockere Bebauung mit überwiegend Einzelhäusern gefordert, wobei entsprechend der Quartiere eine Differenzierung zur überbaubaren Grundstücksfläche und Geschossfläche vorgenommen werden soll. Die verkehrliche Anbindung über das vorhandene Straßennetz ist ausreichend.

Es wird ergänzendes Baurecht hergestellt.

2. Nutzungszustand

Die vorhandene Siedlungsstruktur weist eine lockere Bebauung aus, mit überwiegend Einzelhäusern als Ein- bzw. Mehrfamilienhäusern. Einige Flächen werden z. Z. gärtnerisch genutzt.

Das Planungsgebiet ist ein Wohngebiet. Es umfaßt z. Z. etwa 90 Wohnhäuser mit 2 - 8 Wohneinheiten.

3. Strukturelle Bauform

Die vorhandene Bebauung ist geprägt durch:

- geometrische Grundrisse
- quadratisch bis rechteckig mit Vorsprüngen und Ausweitungen in Form von Treppenhäusern und Erkern
- 2 - 3geschossig, z. T. als Sockelgeschoß
- überwiegend Steildächer als Sattel-, Wohn- oder Mansardendach zum Teil mit Turmaufsätzen

4. Erläuterung zum Bebauungsplan

Die zum großen Teil vorgesehene urbane Bauform soll in der wie vorgegebenen Gesamtlösung weiterhin beibehalten und gefördert werden. Wobei der Mehrgeschossigkeit und dem Geschosswohnungsbau der Vorzug eingeräumt wird. Bezügliche Festlegung von Baulinien und Baugrenzen geben dem Planungsgebiet, im besonderen dem Straßenraum das "geordnete Bild". Die Mischung unterschiedlicher Wohnungstypen und -größen ist erstrebenswert und entsprechend den GRZ- und GFZ-Eintragungen festgelegt.

Gebäudeformen des verdichteten Flachbaus sind gänzlich auszuschließen.

Garagen und Stellplätze sind möglichst als Tiefgaragen bzw. innerhalb der Baugrenzen unterzubringen. Die über das Gebäude ragende TG-Flächen sind grundsätzlich zu begrünen. (Mindestaufschüttung 55 cm)

Zur Abdeckung des ruhenden Verkehrs ist festgesetzt, daß pro Wohnungseinheit auf dem Grundstück 1 PKW-Stellplatz nachzuweisen ist.