

BEBAUUNGSPLAN

SIEDLUNG

''AM STEINBRUCH''

IN TAUCHA, GEMARKUNG TAUCHA UND DÖBITZ

AUFTRAGGEBER :

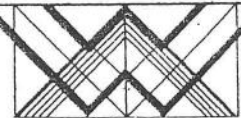
STADT TAUCHA
STADTBAUAMT
SCHLOSSSTRASSE 13
04425 TAUCHA

PLANUNG :

ARCHITEKTURBÜRO
DIPL.-ING. WERNER WOLF

SEHLISER STRASSE 3A
04425 TAUCHA

TEL : 034298-35996
FAX : 034298-35996



BEGRÜNDUNG - PLANTEIL ''B''

DATUM : 12.10.1992
GEÄND. : 11.4.1994
GEÄND. : 25.10.1995

SIGNUM

BLATT-
NR.

1

INHALTSVERZEICHNIS

1. Allgemeine Zielstellung des Bebauungsplanes
2. Die Voraussetzungen der Region und Stadt Taucha
3. Begründung des Planverfahrens und planungsrechtliche Grundlagen
4. Bestandscharakteristik des Plangebietes und der angrenzenden Flächen
 - 4.1 Allgemeine Angaben
 - 4.1.1 Lage und Grenzen
 - 4.1.2 Topografie
 - 4.2 Gebietsstruktur
 - 4.3 Soziale Struktur und Eigentumsverhältnisse
 - 4.4 Bestand und Planung von Kommune, Handels- und Dienstleistungseinrichtungen sowie ÖPNV
 - 4.5 Verkehrserschließung
 - 4.6 Versorgungstechnische Erschließung
 - 4.6.1 Elektrotechnische Versorgung
 - 4.6.2 Trinkwasserversorgung
 - 4.6.3 Abwassernetz
 - 4.6.4 Gasversorgung
 - 4.6.5 Fernmeldeversorgung
 - 4.7 Grünbestand im Plangebiet
 - 4.8 Umweltbedingungen
 - 4.8.1 Immissionen
 - 4.8.2 Bodenverhältnisse
 - 4.9 Zu beachtende andere Planungen
5. Erläuterungen zum Bebauungsplan
 - 5.1 Städtebauliche Begründung
 - 5.1.1 Städtebauliche Rahmenbedingungen
 - 5.1.2 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen
 - 5.2 Verkehrserschließung
 - 5.2.1 Straßen- und Wegenetz
 - 5.2.2 Ruhender Verkehr

5.3 Ver- und entsorgungstechnische Erschließung

5.3.1 Grundsätzliche Bemerkungen

5.3.2 Elektronetz

5.3.3 Gasversorgung

5.3.4 Trinkwassernetz

5.3.5 Abwasserbeseitigung

5.3.6 Telekomnetz

5.3.7 Abfallentsorgung

5.4 Grüngestaltung

5.5 Umweltverträglichkeit

5.5.1 Maßnahmen zum Schutz gegen Immissionen von außen

5.5.2 Umweltbeeinflussung durch die geplante Siedlungsverdichtung

5.7 Grund und Boden ordnende Maßnahmen

6. ANGABEN ZU KENNWERTEN UND KAPAZITÄTEN

6.1 Tabelle 1 - Angaben zu WR, WA und MI

6.2 Tabelle 2 - Zusammenstellung der Gesamtflächen

1. ALLGEMEINE ZIELSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Für das Gebiet "Siedlung am Steinbruch" ist ein Bebauungsplan aufzustellen, der die Voraussetzungen für eine maßvolle, von den vorhersehbaren Veränderungsprozessen abgeleitete städtebauliche Entwicklung ermöglicht.

Gelegen zwischen der zentrumsnahen Randbebauung von Taucha-Stadt und ländlich geprägten Vorstadtsiedlungen, die mit landwirtschaftlichen Restflächen gemischt sind, soll dieses Gebiet vorzugsweise als Wohnbauland entwickelt werden.

Der überwiegende Teil des Areals weist eine Siedlungsstruktur mit großzügiger Parzellierung und festgefügtem Wegenetz aus. Hier gilt es unter Berücksichtigung des Bestandes eine funktionsfähige Infrastruktur zu schaffen und durch bauliche Verdichtung den Grund und Boden intensiver zu nutzen. Dabei soll das individuelle Bauen grundsätzlich gewahrt bleiben.

Angrenzende Restflächen mit ehemaliger garten- und landwirtschaftlicher Nutzung sind als Wohnbauland neu zu erschließen. Diese Flächen sollen als Standorte für Einzel- und Doppelhäuser vorgesehen werden.

Im Rahmen dieser Umgestaltung werden umfangreiche Maßnahmen zur stadttechnischen Ver- und Entsorgung und zur verkehrstechnischen Erschließung erforderlich, für die z.T. zusätzliche Flächen reserviert werden müssen.

Die von dem übrigen Gebiet deutlich abgegrenzten Wochenendsiedlungen sind mit notwendigen Anpassungen in die Bebauungsplanung aufzunehmen.

2. DIE VORAUSSETZUNGEN DER REGION UND DER STADT TAUCHA

Wenn auch bei der Entwicklung des Plangebietes mit einem längerfristigen Prozeß bei der Umnutzung und Intensivierung zu rechnen ist, besteht doch die Notwendigkeit, die Voraussetzungen und die Auswirkungen der Planung schon jetzt in die Gesamtentwicklung der Stadt einzugliedern.

Durch die günstige Lage der Stadt Taucha zur Stadt und Region Leipzig erhält die Stadt bedeutende Impulse, die die Siedlungsentwicklung generell und nachhaltig beeinflussen wird. Mit den Festlegungen in den "vorläufigen Grundsätzen und Zielen zur

Siedlungsentwicklung und Landschaftsordnung im Freistaat Sachsen" vom 8. Mai 1991, in dem die Stadt Taucha die Funktion eines Unterzentrums zugewiesen erhält, werden ihr wichtige Planungsgrundsätze an die Hand gegeben, die nunmehr für die Stadtentwicklung umgesetzt werden müssen.

Die Nähe der Großstadt Leipzig, die gute verkehrliche Anbindung, der Stand und die mögliche Entwicklung der Wirtschaft sowie die bevorzugte landschaftliche Lage Tauchas lassen eine positive Vorausschau auf die zukünftige Stadt und Gemeinde Taucha zu.

Die Entscheidung, die vorgesehenen Flächen zwischen der Dewitzer und der Eilenburger Straße und dem Steinbruch als Standort für den Wohnungsbau vorzusehen, folgt letztlich dieser Einschätzung. Die Zielstellung der Gemeinde, hier in erster Linie individuelles Bauen zu ermöglichen im Zusammenhang mit privatem Landerwerb soll darüberhinaus eine sozial und städtebaulich angepaßte Entwicklung bewirken.

Das Plangebiet selbst ist in die Gesamtstruktur der Stadt Taucha gut eingebunden. Es kann davon ausgegangen werden, daß sowohl der Bedarf an Arbeitsplätzen, an Einkaufs-, Dienstleistungs- und Sozialeinrichtungen aber auch an technischer Infrastruktur gemeinsam mit der Entwicklung der Stadt wächst.

3. BEGRÜNDUNG DES PLANVERFAHRENS UND PLANUNGS-RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Das Plangebiet liegt weitgehend innerhalb der Grenze des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles. Einspringende garten- und ackerbaulich genutzte bzw. brache Flächen sind als Restflächen in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit hineingenommen worden.

Der heteroge Zustand des Plangebietes - Kleingarten, Wochenendgarten, Eigenheimgrundstück, Lagerplatz und Gewerbestätte sowie "vergessene" Flächen - erfordert dringend eine Leitplanung, die die Entwicklung des Areals auf städtebaulich und gesetzlich zulässiger Basis regelt.

Im Vordergrund stehen Aufgaben bzw. Regelungen für:

- Grundstücksverkehr/Eigentumserwerb/Neugliederung
- Regelung der Bebaubarkeit/Abstandsflächen
- Bauanträge für Wohnen und Gewerbe
- Neubau von Straßen und Versorgungsleitungen einschl. der Errichtung eines Entwässerungsnetzes
- Anbindung des Plangebietes an das übrige Verkehrsnetz

In Anerkennung dieser Probleme hat die Stadtverordnetenversammlung von Taucha am 30.05.1991 die Aufstellung eines Bebauungsplanes - Beschlüßvorlage Nr. 84/91 - beschlossen. Während des Planverfahrens wurde eine zweite Offenlegung erforderlich.

Der Bebauungsplan steht auf der Grundlage des im Genehmigungsverfahren befindlichen Flächennutzungsplanes und wurde mit diesem abgestimmt.

Ein Raumordnungsplan, Ortsgestaltungsplan oder ein Landschafts-gestaltungsplan, der für das Plangebiet zutrifft, liegt nicht vor.

Als inhaltliche und rechtliche Grundlage des Bebauungsplanes fanden unter anderem folgende geltende Gesetze bzw. Verordnungen Berücksichtigung:

- BGB, BauGB, BauNVO, BauZVO und Einführungserlaß der neuen Bundesländer, SächsBauO
- Gesetz über die vorläufigen Grundsätze und Ziele zur Siedlungs-entwicklung und Landschaftsordnung im Freistaat Sachsen

4. BESTANDSCHARAKTERISTIK DES PLANGEBIETES UND DER ANGRENZENDEN FLÄCHEN

4.1 ALLGEMEINE ANGABEN

4.1.1 Lage und Grenzen

Das Plangebiet liegt im Osten von Taucha, ca. 1000 m vom Stadtkern entfernt. Es wird umgrenzt:

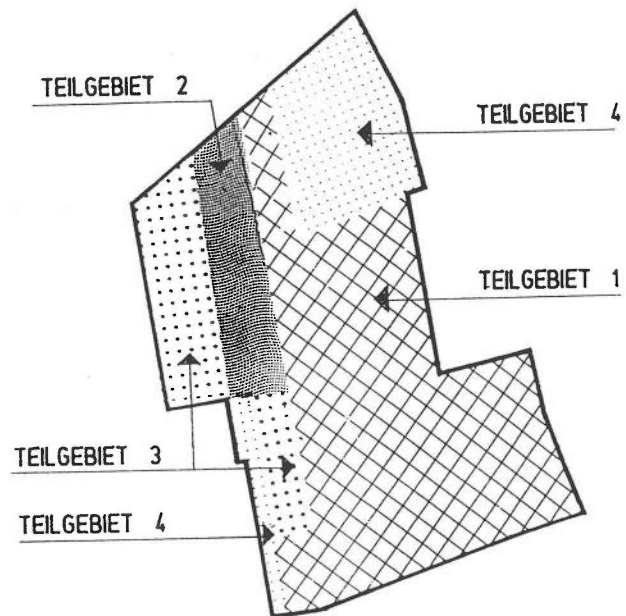
- im Osten vom Gelände des Betriebes UWE (Umweltentsorgung), einschl. dem Steinbruchgelände Flurst.-Nr 179/2,59 und 415 und von den Ackerflächen und Wohngrundstücken Flurst.-Nr. 158 -167 sowie 1040a-1 und der Straße an der Bergschule
- im Süden von der Dewitzer Straße
- im Westen vom Baugebiet für ein Wohn-,Einkaufs- und Büro-zentrums Flurst.-Nr. 410c und einem *büro gewerblich genutzten Grundstück* Flurst.-Nr. 410h
- im Norden von der Eilenburger Straße und der B 87

Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt nach Planermittlung ca. 22,5ha.

4.1.2 Topografie

Das Plangebiet ist durchgehend eben jedoch mit leichter Steigung von ca. 128 zu 136 m ü.NN (=ca.1 %) nach Norden ausgebildet. Am Haus Dewitzer Straße/Ecke Bergschule befindet sich ein geodätischer Festpunkt.

4.2 GEBIETSSTRUKTUR



Das Plangebiet liegt zwischen der Stadtrandlage von Taucha / Altstadt und der ehemaligen Döbitsch-Siedlung.

Die Ansiedlungen entlang der Dewitzer Straße haben in unserem Jahrhundert die ehemaligen Ortszäsuren nach und nach verwischt. Durch Einzelhausbebauung an der Dewitzer Straße und durch sporadische Siedlerbauten im Innenbereich stellt sich das Gebiet in seiner Gesamtheit mit einer lückenhaften offenen Struktur dar, die den Umgang mit Grund und Boden in sehr großzügiger Form ermöglicht.

Das Plangebiet läßt sich nach der Intensität und Art der Nutzungen in vier verschiedenartige Teilflächen gliedern:

1. - Die eigentliche "Siedlung am Steinbruch" zwischen der Dewitzer und der Eilenburger Straße mit geordneter Wegeführung und Parzellierung (im Mittel 1000 qm) mit 17 % Wohnhäusern, in der Mehrzahl mit Bungalows, Gartenhäusern und Garagen bebaut, einige Grundstücke in reiner Gartennutzung
2. - Das Gebiet der Siedlersparte II als später gegründete Wochenendaussiedlung, geordnet parzelliert (im Mittel 450 qm)
3. - Feld- bzw. Gartengrundstücke im westlichen Teil des Plangebietes einschl. der Flurst-Nr. 1046 u. 413; nur teilweise bebaut mit individuellem Wohnhaus sowie einigen Bungalows und Nebengebäuden.

Der handtuchartige Zuschnitt der westlichen Grundstücke behindert eine ökonomische Erschließung und Bebauung.

4. - Acker- und Wiesenland (Flurst.-Nr. 180 u. 411)

Die Bebauung des Siedlungsgebietes (Teilfläche 1) erfolgte - abgesehen von der Dewitzer Straßenzeile - ohne städtebauliche Grundsätze und Prämissen.

So sind Gebäude in Größe, Zweckbestimmung oder Bauweise vom wie hinten im Grundstück oder auf der Grenze zum Nachbarn angeordnet worden.

Eine ähnliche Situation ist bei den Feld- bzw. Gartengrundstücken (Teilfläche 3) anzutreffen.

4.3 SOZIALE STRUKTUR UND EIGENTUMSVERHÄLTNISSE

Die heutige soziale Struktur hat sich über Jahrzehnte hinweg herausgebildet und wird überwiegend von einer mittleren Bevölkerungsschicht getragen, was unter anderem durch die günstigen Pachtverhältnisse begründbar ist. Für viele ältere Menschen bedeutet der Siedlergarten ein Altersdomizil.

Aber schon jetzt ist ein Wandel zur jüngeren Generation zu bemerken, der mit Sicherheit zu einer starken Bautätigkeit führen wird.

Die Grundstücke der "Siedlung am Steinbruch" sind während des Bearbeitungszeitraums des Bebauungsplans von der Gemeinde an die vorherigen Pächter oder Interessenten verkauft worden, soweit sie sich nicht schon im privaten Besitz befanden.

Die übrigen Grundstücke des Planungsgebietes sind ausnahmslos privates Eigentum.

In Vorbereitung des Bebauungsplanes wurde eine frühzeitige Bürgerbeteiligung in Form einer Befragung durchgeführt, die Ergebnisse, soweit sie verallgemeinerungsfähig waren, sind bei der Planung berücksichtigt worden.

4.4 BESTAND UND PLANUNG VON KOMMUNE-, HANDELS- UND DIENSTLEISTUNGSEINRICHTUNGEN SOWIE VON ÖPNV

Der Bedarf an Gemeinschaftseinrichtungen für das sich entwickelnde Siedlungsgebiet kann durch den Bestand und die Planung folgender Einrichtungen gedeckt werden:

Rathaus : im Stadtzentrum (1300 m)
Schulen : Gymnasium (800 m)
Realschule (2000 m)

Kindergarten : Dewitzer Straße

Kirchen : evang. Stadtzentrum (1100 m)

kath. Sommerfelder Straße (1700 m)

Handelseinrichtungen : Stadtzentrum und Wohn-,Einkaufs- und Bürozentrum (WYN-Passagen) im angrenzenden westlichen Gebiet

Postamt : Poststraße (1800 m)

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV) : Busverkehr mit Halt an der Dewitzer Straße,

Straßenbahnendhaltestelle (1600 m)

Bahnhof (2000m)

4.5 VERKEHRSERSCHLIESSUNG

Das Planungsgebiet wird von zwei radialen Straßen, im Norden die Eilenburger und im Süden die Dewitzer Straße, tangiert. Die Eilenburger kann als Sammel- und Anschlußstraße für die B 87 und dem Stadtkern von Taucha angesehen werden, die Dewitzer Straße hat ortsteilverbindenden Charakter und führt ebenfalls ins Stadtzentrum.

Die innere Erschließung der Siedlung erfolgt über ein unbefestigtes Wegenetz und verbindet die beiden vorgenannten Straßen miteinander. Die Breite der Wege von allgemein 7,00 m, die Trassierung und die Kreuzungsausbildungen eignen sich grundsätzlich zum Ausbau des neuen Straßennetzes.

Die übrigen Gebietsteile werden ebenfalls durch nichtbefestigte Wege, z.T. Stichwege erschlossen, die entweder von der Dewitzer oder der Eilenburger Straße abgehen.

Da der Erschließungsweg der an das Planungsgebiet angrenzenden Garten- und Wochenendsiedlung am Steinbruch auch zukünftig gesichert werden muß, ist dieser im B-Plan zu berücksichtigen.

Das Plangebiet ist durch drei Wegabgänge an die Dewitzer und durch einen Weg und zwei Einfahrten an die Eilenburger Straße angeschlossen.

Mangels anderer kurzer Straßenverbindungen werden die Anliegerwege vielfach von durchfahrendem Fremdverkehr frequentiert, was bei der zukünftigen Planung verhindert werden muß.

4.6 VERSORGUNGSTECHNISCHE ERSCHLIESSUNG

4.6.1 Elektrotechnische Versorgung

Das Plangebiet grenzt an ein leistungsfähiges mittelspannungsseitiges Stadtnetz in der Dewitzer Straße, was in der ersten Ausbaustufe genutzt werden kann. Die weiter auszubauenden Versorgungsstufen sind technisch absicherbar.

Das innere Versorgungsnetz (Freileitungen) ist technisch und kapazitätsmäßig nur für den bisherigen Nutzungszweck ausgelegt gewesen und ist deshalb völlig neu aufzubauen.

4.6.2 Trinkwasserversorgung

In der Dewitzer Straße ist ein ausreichend dimensioniertes Leitungsnetz neu verlegt worden, sodaß von hieraus die Versorgung des Plangebietes erfolgen kann. In wie weit Anschlüsse oder Ringschlüsse an ein in der Eilenburger Straße liegendes Leitungsnetz sinnvoll und möglich sind, muß von dem Versorgungsträger entschieden werden.

Das vorhandene innere Trinkwassernetz ist in technisch nicht für eine zukünftige gesicherte Nutzung verwendbar und muß ausgetauscht werden.

4.6.3 Abwassernetz

Im Zuge des grundhaften Ausbaus der Dewitzer Straße ist auch ein Abwassernetz verlegt worden. Dieses wurde an das vorhandene städtische Abwassernetz angeschlossen, welches z.Z. noch im alten Zustand betrieben wird.

Das neue Abwassernetz ist als Trennsystem konzipiert worden.

Kapazitäten und Anschlußmöglichkeiten für das Plangebiet "Siedlung am Steinbruch" sind über eine Bedarfsstudie in die Ausführungsplanung und Realisierung bereits eingeflossen, sodaß die Anschlüsse vorbehaltlich der zentralen Abwasserentsorgung gesichert werden können.

Im Plangebiet besteht kein reguläres Abwassernetz. Die anfallenden Schmutzwässer werden individuell vor Ort beseitigt. Eine Ausnahme bilden die Grundstücke an der Dewitzer Straße, deren vorgeklärte Abwässer über ein bestehendes örtliches Entwässerungsnetz abgeführt werden.

Mit der allgemeinen Erschließung des Planungsgebietes muß die Verlegung eines Schmutzwasser- und eines Regenwassernetzes erfolgen.

Zur Abführung von Schichtenwasser wurden verzweigte Drainagenetze und offen Entwässerungsgräben angelegt. Bei der tiefbautechnischen Planung sind diese einzubinden oder neu anzulegen.

4.6.4 Gasversorgung

Eine Anschlußmöglichkeit an die Gasversorgung wurde mit der Neuverlegung einer Gasleitung in der Dewitzer Straße geschaffen. Im Plangebiet selbst sind keine Gasanschlüsse vorhanden.

4.6.5 Fernmeldeversorgung

Der Anschluß an die Fernmeldeversorgung wird durch die ebenfalls neuverlegten digitalen Leitungsnetze in der Dewitzer Straße gesichert.

Eine Vernetzung innerhalb des Plangebietes besteht nicht.

4.7 GRÜNBESTAND IM PLANGEBIET

Der vorherrschende Anteil des Großgrüns wird durch die Gehölzanpflanzungen auf den Grundstücken gebildet. Neben Obstgehölzen sind auch gestaltungswirksame andere Laub- und Nadelgehölze vertreten. Durch den relativ dichten Gehölzbestand speziell in den Siedlungsbereichen wird dem Plangebiet eine sehr geschlossene grüne Atmosphäre verliehen.

Im Bereich der öffentlichen Wege sind keine Grünbestände vorhanden. An der Eilenburger Strasse befindet sich noch eine Obstbaumallee. Neupflanzungen von Laubbäumen an der Dewitzer Straße sind in Folge Vernachlässigung eingegangen.

4.8 UMWELTBEDINGUNGEN

4.8.1 Außerhalb und innerhalb des Plangebietes bestehende schädliche Umweltbelastungen

Lärmbelästigungen gehen von der im Norden liegenden Bundesstraße B 87 aus. Es ergibt sich im ungünstigsten Fall ein Abstand zur geplanten Wohnnutzung von 40m. Insgesamt wird mindestens ein ca. 200m breiter Streifen der Wohnflächen, die in der 100m-Abstandszone liegen, von störenden Lärmemissionen betroffen. Im Bebauungsplan sind deshalb Maßnahmen zur Lärmmin- derung vorzusehen.

Abgasbelästigungen können bei nordwestlichen Winden durch die Asphaltanlage am Pönitzer Weg entstehen. Nach dem Abstanderlaß NW von 1982 wäre ein Abstand der Anlage von Wohngebieten von 800 m erforderlich, vorhanden sind aber nur 600 m. Dieser potentielle Konfliktpunkt, der auch für weitere umliegende Stadtflächen wirksam ist, sollte im Zuge der weiteren Raumordnungsplanung für die Asphaltanlage neu gelöst werden.

Bei der Planung des Gewerbegebietes UWE-Gelände (Abfallentsorgung, Zwischendeponie und chem./physik. Aufbereitung zur industriellen Entsorgung) handelt es sich nach dem gültigen Vorhaben- und Erschließungsplan um eine Nutzung im eingeschränkten Gewerbegebiet. Emissionäre Beeinträchtigungen sind bereits im Planverfahren weitgehend ausgeräumt worden. Im übrigen sind zulässige Emissionen in Abhängigkeit vom angrenzenden Wohngebiet nachzuweisen.

Aus der gegenwärtigen Nutzung des ehem. KIM-Geländes, speziell Flurstück 410h, sind z.Z. keine unzulässigen Beeinträchtigungen oder Belästigungen erkennbar. Bei Änderung der Nutzungsbedingungen, gegebenenfalls Aufstellung einer Planung, muß auf den nachbarlichen Bestand und auf deren festgesetzte Wohnbebauung Rücksicht genommen werden.

Nördlich an das B-Plangebiet angrenzend ist ein Gewerbegebiet - Pönitzer Weg - in Planung (rechtskräftiger *Bebauungsplan*)

Es ist ebenfalls als eingeschränktes Gewerbegebiet festgelegt. Dieses Gewerbegebiet unterliegt Einschränkungen bei möglichen Emissionen. Gleichzeitig wurden in die Planung der Anbau eines Grünschutzstreifens und die Weiterführung des Lärmschutzwalls der B 87 aufgenommen.

Westlich schließt sich an das Plangebiet der Pkw-Parkplatz des Einkaufszentrums. Die davon ausgehenden Emissionen können noch zu Belästigungen bei angrenzenden Grundstücken führen und sind bei der Planung zu berücksichtigen.

Innerhalb des Plangebietes sind keine umweltbelastenden oder die gesunde Wohnumwelt beeinträchtigenden Emissionen erkennbar, sieht man von dem Problem der Schmutzwasserentsorgung ab. Dieses wird spätestens mit der Gesamterschließung des Siedlungsgebietes behoben.

4.8.2 Bodenverhältnisse

Die Bodenverhältnisse werden angelehnt an eine Stellungnahme zu den Baugrundverhältnissen (Standort Südostrand des Plangebietes) wie folgt charakterisiert - Zitat:

"Nach den geologischen Informationen sind am Standort pleisto-

zäne (eiszeitliche) Ablagerungen in Form von Geschiebelehm/-mergel mit regellos eingelagerten Schmelzwassersanden zu erwarten. In Abhängigkeit von meteorologischen Bedingungen führen die Sande sogenanntes Schichtenwasser." Zu beachten ist jedoch der mögliche hohe Grund- bzw. Schichtenwasserstand und die damit verbundenen Probleme von Bauwerksgründungen, Versickerungsfähigkeit und Schichtenwasserbeseitigung.

4.9 ZU BEACHTENDE ANDERE PLANUNGEN

Zum Teil sind die berührenden Planungen in vorangegangenen Abschnitten bereits behandelt worden. Der Übersicht halber werden sie in Kurzform nochmal genannt:

- *Bebauungspläne 22a + 22b "Ökologischer Wohn- und Gewerbepark Taucha - Teil A GE und M1. - Teil B Wohngebiet und See"*
- *Bebauungsplan Nr. 3 + GE am Pönitzsee Dreieck*
- Vorhaben- und Erschließungsplan Büro-, Wohn- und Einkaufszentrum an der Dewitzer Straße, Teilabschnitt Wohnbebauung
- Bebauungsplan "An der Bergschule"

5. ERLÄUTERUNGEN UND BEGRÜNDUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

5.1 STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG

5.1.1 Städtebauliche Rahmenbedingungen

Der Entwurf zum Bebauungsplan beruht auf den Prämissen: Planen mit dem Bestand und Weiterentwickeln einer städtebaulichen Grundstruktur.

Da die eigentliche "Siedlung am Steinbruch" als Garten-Wohnsiedlung vorgeprägt ist und von der Einzelhausbebauung nur geringfügige städtebauliche Wirkungen erwartet werden können, gewinnt hier die Grüngestaltung im öffentlichen und im privaten Bereich an Bedeutung.

Für die Einordnung des Gesamtgebietes in die Stadtstruktur ist die räumliche Vernetzung notwendig.

Diese erfolgt vorwiegend auf vorhandenen Wegeverbindungen, die entsprechend angebunden und ausgebaut werden. So wird besonderer Wert auf ein parallel zur Dewitzer Straße bestehender Weg (Planstraße H) gelegt, der eine verbindende Funktion zwischen dem im Westen angrenzenden Wohn-, Einkaufs- und Bürozentrum, dem Siedlungskern und dem neu geplanten östlich angrenzende Wohngebieten "an der Bergschule" und "am Wiesenteich" übernimmt.

Um das Plangebiet verkehrstechnisch funktionsfähig an die beiden ortsteilverbindenden Straßen Dewitzer und Eilenburger anschließen zu können, ist eine neue Trasse entlang der Westseite vorgesehen.

5.1.2 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die Erläuterung erfolgt nach der Gliederung in Teilgebieten, wie sie in Pkt.4.2 definiert ist.:

Teilgebiet 1

Die Planung des Teilgebietes - ursprüngliche Siedlung am Steinbruch - erfolgt unter Beachtung von vorgeprägten Siedlungsstrukturen.

Die Nutzung der Wohnbauflächen wurde als reines Wohngebiet WR im Innern und als allgemeines Wohngebiet WA in Randlage ausgewiesen. Als Kriterien für die Festlegung WA gelten eine von außen erreichbare Lage und weitgehende Vermeidung von Störungen für WR-Gebiete.

Die Einschränkungen bei der ausnahmsweise zugelassenen Nutzung nach BauNVO Paragr 3(3) und 4(3) beabsichtigt ebenfalls eine dem vorhandenen Charakter angepaßte Entwicklung, die von spontanen untypischen Tendenzen verschont werden soll.

Die Regelung, auf allen geeigneten Grundstücken Bauflächen im vorderen und hinteren Bereich festzulegen, gibt den Eigentümern das Recht, den Grund und Boden besser zu nutzen.

Dabei wurde auf eine Reglementierung zur Erstbebauung der vorderen Fläche verzichtet.

Gleichzeitig verlangt die Zweitbebauung Zugangsrechte, die entsprechend der Grundstückslagen durch privates Wegerecht gesichert werden müssen.

Teilgebiet 2

Die sog. Siedlersparte II wird als Sondergebiete, das der Erholung dient, ausgewiesen. Sie ist als Bestand übernommen worden.

Durch dieses Gebiet wird zukünftig eine Wegeverbindung vorgesehen, die den Zusammenhang der zukünftigen Wohngebiete sichert und das Sondergebiet angemessen öffentlich erschließt.

Das Maß der baulichen Nutzung ist den Hinweisen des BMBau folgend mit 50m² Grundfläche je Parzelle bei einer Grundflächenzahl von 0,1 festgesetzt worden. Diese Regelung hält bei Anerkennung des Ist-Zustands und der Vereinssatzung die Möglichkeit eines Entwicklungsspielraumes offen.

Baugrenzen wurden nicht vorgegeben.

Bauabstände zu den nachbarlichen Wohngrundstücken regeln sich nach der SächsBauO Paragr.6, innerhalb des Sondergebietes nach der Vereinssatzung und gegebenenfalls nach der Bestandsituation.

Teilgebiet 3

Die in diesem Teilgebiet liegenden Grundstücke 410 ff sollen nach Neuordnung für den Eigenheimbau als allgemeines Wohngebiet WA ausgewiesen werden.

Die neu eingetragenen Grundstücksgliederungen haben nur hinweisenden Charakter.

Die Grundstücke westlich der Planstraße A sind in der Bebaubarkeit durch die verlegte Erdgasleitung etc. stark eingeschränkt.

- Bauabstand von Gasleitung mind. 50m
- keine Durchbrüche, Öffnungen oder Leitungsdurchführungen in den zur Gasleitung verwendeten Keller Außenwänden
- keine Baupflanzungen im Bereich der Gasleitung von ca. 50m

Teilgebiet 4

Die Flächen der Grundstücke 179/1 und 180 sind als allgemeines Wohngebiet WA zur Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern ausgewiesen.

Die im WA1 eingetragenen Grundstücksgliederungen haben nur hinweisenden Charakter im Zusammenhang mit den Baugrenzen. In den Flächen WA 2 und WA2/1 sind die bebaubaren Flächen nur gegen den Straßenraum begrenzt.

Voraussetzung für die Realisierung von WA2, WA2/1 und Nordteil WA4 sind Lärmschutzmaßnahmen gegen die B 87 (s. Pkt. 5.5.1).

Das Grundstück 411 ist ein schmaler Streifen zwischen dem angrenzenden Pkw-Parkplatz des Einkaufszentrums und der Planstraße A.

Es ist als Mischgebiet MI ausgewiesen und erfordert ebenfalls Schutzmaßnahmen gegen die Lärmbelastigungen des Parkplatzes.

5.2 VERKEHRSERSCHLIESSUNG

5.2.1 Straßen- und Wegenetz

Die Verkehrserschließung des Plangebietes wird mit einem gleichrangigen orthogonalen Wegenetz, welches sich aus dem Bestand heraus entwickelt hat, und einer neu konzipierten Wohnerschließungsstraße mit Sammelfunktion - Planstraße A - gesichert

Die nach Ost-West verlaufenden Wohnerschließungsstraßen, Planstraßen G, H (über Fußweg) und J, binden an die Planstraße A an, die als Spange den Verkehr auf die Dewitzer oder auf die Eilenburger Straße führt. Planstraße H und J schließen an die Straße an der Bergschule und an das östlich gelegene Wohngebiet "An der Bergschule" an.

Die nach Nord-Süd verlaufenden Wohnerschließungsstraßen, Planstraßen B und D, orientieren direkt auf die Dewitzer bzw. Eilenburger Straße.

Die Anschlüsse an der Dewitzer Straße werden zukünftigen Verkehrseinschränkungen unterliegen.

Der Anschluß an die Eilenburger Straße bedingt deren Abhängung von der B87. Die Eilenburger Straße erhält damit eine zurückgestufte Funktion als innerörtliche Erschließungsstraße.

Mit der Planstraße A soll eine neue Erschließungsstraße mit Sammelfunktion zwischen der Dewitzer und der Eilenburger Straße angeordnet werden, die zum Ziel hat:

1. eine effiziente Vernetzung Wohngebiet - umgebendes Stadtgebiet
2. Lenkung des Quellverkehrs aus dem Wohngebiet auf kurzem Weg zur Planstraße A und zur Dewitzer bzw. Eilenburger Straße, damit Entlastung und Beruhigung der inneren Wohnstraßen.
3. Ableitung des Fremdverkehrs, der kurze Verbindungen zur B 87 sucht, auf die Planstraße A und weg von den Wohnstraßen.

Der Nordabschnitt der Planstraße A ist auf die Breite des Flurstücks 410 (ca. 18m) ausgelegt. Damit ist die Möglichkeit gegeben, Baumalleeflächen als Teil der Ausgleichsmaßnahmen für die aufzulösende Streuobstwiese auszuweisen. Der Straßenraum soll ähnlich eines Dorfgangers gestaltet werden.

Fahrradwege sind in diesem Abschnitt mit eigener Fahrbahn vorgesehen.

Das innere Wegenetz Planstraßen B, C, D, G, H und J bleibt in seinen Ausmaßen bestehen und ist grundhaft auszubauen. Die vorherrschende Breite von 7m erlaubt die notwendige technisch-funktionelle Straßenkörperausbildung (s. Zeichnung

der Regelprofile Bl.-Nr. 3)

Die im Bebauungsplan eingetragenen Standorte für Parkbuchten und Baumpflanzungen sind im Straßen- und Tiefbauprojekt endgültig festzulegen.

Die Planstraße G ist im Bereich des Sondergebietes SO8 und im WA 4/Grundstück 961 als eine Wegeverbindung mit 5m Gesamtbreite festgelegt. Davon sollen zunächst 3m als Fußweg ausgebaut werden und 2m als Bevorratungsfläche dienen, die vorerst weiter von den Anwohnern genutzt werden kann.

Die Planstraßen A - J sind als verkehrsberuhigte Anliegerstraßen mit der Geschwindigkeit von 30 km/h auszulegen.

An Straßenkreuzungen und -einmündungen sind Belagwechsel (Pflasterungen) und in den Straßenabschnitten Versetzungen vorgesehen.

Die Erschließung von Hinterliegergrundstücken regelt sich über privatrechtliche Wegerechtsvereinbarungen, die spätestens mit der Teilung des Grundstücks individuell getroffen werden müssen. Eine öffentliche Straßenerschließung der zweiten Baureihen wurde nicht weiter verfolgt, da diese einschneidende Lösung nicht dem langsamen und behutsamen Umgestaltungsprozeß entsprach.

5.2.2 Ruhender Verkehr

Entsprechend der Festsetzung ist innerhalb der Grundstücke je 1 Stellplatz je Wohneinheit in Form von Abstellplatz, Überdachung oder Garage nachzuweisen. Die Platzierung kann in den Abstandsflächen, als Grenzbebauung, in den Gebäuden oder unterirdisch als Tiefgarage erfolgen.

In Ergänzung hierzu werden außerhalb der Grundstücke noch mind. 0,2 Stellplätze pro Wohneinheit erforderlich.

Die im Straßenraum angeordneten Stellflächen sind speziell bei den Straßen C, E und G einseitig in Längsaufstellung und mit Seitenwechsel konzipiert. Durch den gewählten Baumabstand von 10,00 m kann in den Zwischenräumen bequem längs geparkt werden und gleichzeitig eine Grundstückszufahrt vorgesehen werden.

Im Bereich der Planstraße F sind die Stellplätze ausschließlich in den Grundstücken nachzuweisen.

Die im B-Plan ausgewiesenen Straßenstellplätze sind aus dem Bedarf bei einfacher Grundstücksbebauung abgeleitet. Der Straßenraum ist so flexibel auszubauen, daß langfristig gesehen weitere Stellplätze angeordnet werden können. Im Straßenprojekt sollten mind. 2-3 Stellplätze je 100m Straße ausgewiesen werden.

Stellplätze für Pkw, die aus dem Bedarf des Sondergebietes entstehen, sind innerhalb dieser Fläche an der Eilenburger Straße ausgewiesen.

5.3 VER- UND ENTSORGUNGSTECHNISCHE ERSCHLIESSUNG

5.3.1 Grundsätzliche Bemerkungen

Die Ver- und Entsorgungsleitungen Trinkwasser, Schmutzwasser, Drän- und Regenwasser (mit Vorbehalt), Elektro, Gas und Telekom sind in den unterirdischen Straßenräumen zu führen und für jedes Grundstück mit Anschlüssen zu versehen.

Die Lage der Leitungen innerhalb des Straßenprofils wird mit dem Tiefbauprojekt bestimmt.

5.3.2 Elektronetz

Innerhalb des Plangebietes wurden auf Hinweis der WESAG zwei Standorte für Trafostationen ausgewiesen, an den Kreuzungen Planstraße A/G und C/H. Die Führung des Leitungsnetzes erfolgt zukünftig unterirdisch im Straßenraum.

Für die Platzierung von Schalt- und Verteilungsschränken im Niederspannungsnetz sowie zur Installation der Straßenbeleuchtung stehen Nischenbereiche an den Seiten des Straßenraumes oder schmale Steifen in privaten Grundstücken hinter der Straßengrenze zur Verfügung, die durch Leitungs- und Aufstellrechte gesichert werden.

5.3.3 Gasversorgung

Es wird angestrebt, daß alle Grundstücke die Möglichkeit eines Gasanschlusses zur Wärmeerzeugung erhalten. Dementsprechend sind Anschlüsse von der Leitung in der Dewitzer Straße oder von der Transportleitung (im Westteil auf Flurstück 410 a, b, ln und p) möglich.

In Abstimmung mit der Erdgas Westsachsen GmbH wird die genannte Transportleitung auf Niederdruck gefahren.

Da sie quer über zukünftige Wohnbauflächen verlegt worden ist, sind entsprechende Sicherheitsbestimmungen zu beachten (s. Pkt. 5.1.2 Teilgebiet 3).

5.3.4 Trinkwasserversorgung

Der Anschluß des Plangebietes an die Trinkwasserversorgung erfolgt von der Dewitzer Straße aus, wo eine neue ausreichend dimensionierte Leitung vorhanden ist. Soweit seitens des Versorgungsträgers die Absicht besteht, einen Anschluß oder Ringschluß

aus der Richtung Eilenburger Straße / B 87 zu errichten, stände dafür die Trasse der neuen Sammelstraße zur Verfügung.

5.3.5 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung wird im Trennsystem durchgeführt. Die Anschlußnetze liegen neu verlegt in der Dewitzer Straße. Sowohl bei der Höhenlagen als auch bei der Dimensionierung der Leitungen wurde das Siedlungsgebiet berücksichtigt. Wie bereits in Pkt 4.63 erläutert, ist der Anschluß an das städtische Abwassernetz von dessen Ausbaumaßnahmen abhängig.

In Vorbereitung des Ausbaus der Dewitzer Straße wurde eine übergreifende Netzstudie erarbeitet, die auch Aussagen zum Siedlungsgebiet enthält. Voraussichtlich ist das gesamte Gebiet zur Dewitzer Straße hin zu entwässern. Die ungünstigste Anschlußebeine im Nordwesten weist noch ein Gefälle zur Dewitzer Straße von über 0,3 % aus.

Das innere Entwässerungsnetz wird aus einem Schmutzwassernetz und einem Regenwassernetz bestehen. Sämtliche Haushalte und andere schmutzwasserverursachende Nutzer sind an das Schmutzwassernetz anzuschließen. Das Regenwassernetz ist für die Entwässerung der Straßen, der befestigten Flächen, Dränanlagen und nicht versickerbarer Dachwässer vorzusehen.

Die parallel zur Bebauungsplanung begonnene Straßen- und Tiefbauplanung schlägt zur Regenentwässerung ein Rigolensystem mit Überlaufsicherung vor. Die Effizienz sollte auf Grund der Versickerungsproblematik und des hohen Bau- und Instandhaltungsaufwands kritisch geprüft und mit Alternativen verglichen werden.

5.3.6 Telekomnetz

Die Versorgung mit Telekomleistungen wurden zugesichert. Die Deutsche Telekom ist in die Planung rechtzeitig einzubeziehen.

5.3.7 Abfallentsorgung

Die Entsorgung von häuslichen Abfällen erfolgt gemäß Ortsatzung und wird durch die Fa. UWE GmbH durchgeführt. Aufstellflächen für Haushaltsmüllbehälter werden in den Grundstücken vorgesehen. Eine Sammelstelle für gesonderte Sekundärrohstoffeffassung ist außerhalb des Plangebietes in der Dewitzer Straße ausgewiesen.

5.4 GRÜNGESTALTUNG

In den bestehenden Gärten der Siedlungen ist das maßgebliche Grünpotential des Plangebietes zu finden. Das hier weitgehend praktizierte "Wohnen im Grünen" ist auf das gesamte Planungsgebiet auszuweiten. Hierzu sollen zwei Maßnahmen beitragen, die im Bebauungsplan festgelegt sind.

Die Grüngestaltung des öffentlichen Raumes wird vornehmlich durch die Baumpflanzungen im Straßenraum, durch die Begrünung des Lärmschutzwalls sowie der Flächen, die mit öffentlichem Grün gekennzeichnet sind, bestimmt.

Da mit der Trassierung der Planstraße A im nördlichen Abschnitt alter Obstbaumbestand weichen muß, soll diese Straße eine verstärkte Wiederanpflanzung erhalten. Sie ist deshalb breit ausgelegt worden und kann in Anlehnung an eine Dorfangergestaltung mehrreihigen neuen Baumbestand aufnehmen.

Die Beseitigung der sog. Obststreuwiese ist durch Ausnahmegenehmigung des Landratsamtes vom 4.9.1995 gestattet worden.

Die eigentlichen Ausgleichspflanzungen werden infolge der Genehmigung in der Gemarkung Dewitz Flurstücken 230a/230d vorgeschrieben.

Die Nebenbestimmungen der Ausnahmegenehmigung sind zu beachten.

In den Planstraßen B, C, D, E, G, H und J sind Baumgruppen einreihig in Kombination mit Parkbuchten oder Rasenflächen vorgesehen.

Da der Planstraße H als Kommunikationsachse zwischen Wohnsiedlung und Büro-, Wohn- und Einkaufszentrum sowie den Siedlungen am Wiesenteich und an der Bergschule eine vorrangige Bedeutung beigemessen wird, sind die Straßenräume hier zweireihig mit Bäumen zu gestalten.

Die zweite Baumreihe ist in den privaten Grundstücken vorgesehen und wird durch Pflanzgebot bestimmt. Bei dessen Umsetzung ist auf eine koordinierte Pflanzaktion zu achten.

Die Entscheidung, die Siedlersparte II als Sondergebiet, das der Erholung dient, festzusetzen, ist unter anderem aus gemeinnützigen und umweltbezogenen Gesichtspunkten heraus erfolgt.

Die niedrigen Grundflächen- und Geschößflächenzahlen legen das gegenwärtige Verhältnis von Freiflächen und Baufläche auch für die Zukunft fest.

Der quer durch das Gebiet verlaufende Fußweg dient der Verbindung der beidseitig angrenzenden Wohngebiete und gleichzeitig der zumutbaren Öffnung des Sondergebietes für die Anwohner.

Die Bau- und Nutzungsrechte im Sondergebiet werden im Detail durch die Satzung des Siedlervereins und durch das Bundeskleingartengesetz geregelt.

Im Grünordnungsplan "Siedlung am Steinbruch" vom März/April

1994 sind weitere grünordnerische Gestaltungsmaßnahmen einschließlich Pflanzlisten enthalten, die bei der konkreten Planung der öffentlichen Flächen und der privaten Flächen mit Pflanzgebot zu beachten sind.

5.5 UMWELTVERTRÄGLICHKEIT

5.5.1 Maßnahmen zum Schutz gegen Immissionen von außen

Die von der Bundesstraße (B 87) und die voraussichtlich vom Gewerbegebiet UWE ausgehenden Lärmemissionen sollen durch einen Lärmschutzwall weitgehend gemindert werden. Die Ausbildung des Walls in Verbindung mit Lärmschutzwänden obliegt der auslösenden Planung der dortigen Wohnbebauung. Die Weiterführung des Walls außerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplanes auf der Eilenburger Straße und im Gewerbegebiet Pönitzer Weg ist von der Stadt Taucha zu überwachen.

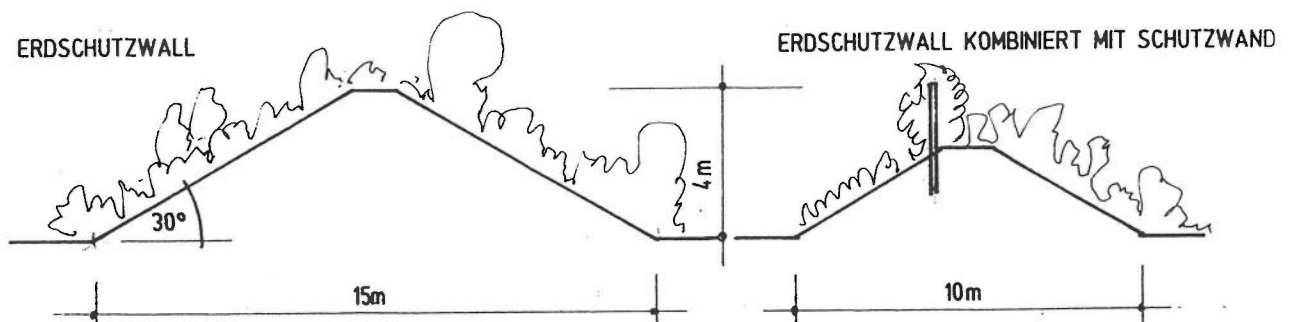
Als Orientierungswerte für die Einhaltung bzw. Unterschreitung der folgenden Schallpegel gibt die DIN 18005 Teil 1 vor:

- | | | |
|---|--------|---------------|
| - bei reinen Wohngebieten und Wochenendhausgebieten | tags | 50 dB |
| | nachts | 40 bzw. 35 dB |
| - bei allgemeinen Wohngebieten | tags | 55 dB |
| | nachts | 45 bzw. 40 dB |

In einer vereinfachten Berechnung (einzelne Schallquelle, horizontale Ausbreitung) wurde ein Schalleistungspegel von 93 dB für die B87 ermittelt.

Hinter einem Lärmschutzwall mit den nachfolgend abgebildeten Abmessungen errechnet sich im Abstand von 40m (erstes Gebäude) ein Beurteilungspegel tags von 34 dB. Die Pegelminderung, die bis zu 19 dB betragen kann, spielt hierbei neben der Entfernung eine entscheidende Rolle.

Auch unter Berücksichtigung der hier vernachlässigten weiteren Schalleinwirkungen kann davon ausgegangen werden, daß die Mindestanforderungen unter 50dB tagsüber mit einem Lärmschutzwall erreicht werden.



Da der Lärmschutzwall nach Osten abwinkelt, bildet er zum angrenzenden Gewerbegebiet UWE ebenfalls einen akustischen (und optischen) Schutz gegen dort entstehende Geräuschemissionen. Der Lärmschutzwall liegt auf privatem Grundstück, er wird im Bebauungsplan als zu schützender Bereich und als Grünfläche festgesetzt.

Im Falle des Gewerbegebietes Pönitzer Weg sind im Rahmen des Bebauungsplanes keine Schutzmaßnahmen vorgesehen, da der betreffende Vorhaben- und Erschließungsplan die Nutzung der Nachbarflächen als Bestand berücksichtigt hat und Abstandsflächen und Emissionsbeschränkungen vorsieht.

Das auf dem Grundstück 411 ausgewiesene Mischgebiet liegt in der Nachbarschaft des Parkplatzes des Einkaufszentrums WYN-Passagen, 15m von der parallelen Zufahrtsstraße und 25m von den Stellplätzen entfernt. Diese Situation ist einer mittelmäßig frequentierten Sammelstraße eines Wohngebietes ähnlich. Der Bebauungsplan sieht für die zu erwartenden Störungen eine Schallschutzwand vor, die aber auch durch zweckentsprechende Gebäudegestaltung ersetzt werden kann.

5.5.2 Umweltbeeinflussung durch die geplante Siedlungsverdichtung

Mit der fortschreitenden Besiedlung der für den Wohnungsbau zur Verfügung stehenden Flächen wird zwangsläufig der Anteil an natürlichen Grund und Boden eingeschränkt.

Im Bebauungsplan sind deshalb eine Reihe von Festlegungen getroffen worden, die einen weitgehenden Ausgleich schaffen bzw. bestimmte positive Umweltverhältnisse bestehen lassen sollen.

So werden die umfangreichen Neupflanzungen von Großgrün ebenso für eine gesunde und verträgliche Umwelt beitragen, wie die Erhaltung der Wochenendsiedlung oder der landschaftlich gestaltete Lärmschutzwall.

Durch die sparsam dimensionierten Straßen und die nur mit Einzel- oder Doppelhäusern ausgewiesenen Baugebiete ist eine vergleichbar niedrige Versiegelung des Gesamtbaulandes zu erwarten.

Nach Lage und Bodenbeschaffenheit wird eine Regenwasserversickerung vor Ort angestrebt.

Mit der wachsenden Einwohnerzahl wird zwangsläufig der Verkehrsbedarf in diesem Gebiet steigen und damit auch mit anteiligen Abgas- und Lärmemissionen zu rechnen sein.

5.7 GRUND UND BODEN ORDNENDE MASSNAHMEN

Um eine Entwicklung des Gebietes zu erreichen, die am Ende den kommunalen gemeinschaftlichen Interessen genauso dienlich ist wie den privaten, sind einige Veränderungen in der Aufteilung des Grund und Bodens unvermeidbar.

Zur Trassierung der neuen Sammelstraße sowie für neue Anliegerstraßen sind z. T. Rückgriffe auf private Grundstücksflächen notwendig. Auch dort wo der Verkehr z.B. von Müllfahrzeugen durch zu enge Kreuzungsbereiche nicht gewährleistet ist, sind Korrekturen an Grundstücken vorgesehen.

Folgende bodenordnende Maßnahmen sind aus erschließungstechnischen Gründen erforderlich:

Gemarkung Taucha

Flurst

179/1 und 180

- Neugliederung mit parzellierten Wohnbauflächen und Ausgliederung öff. Verkehrsflächen.

410, 410c

- Umwidmung öff. Verkehrsflächen u. Grünflächen

410/1, 410a,d,e,
i,k,l,m,n,o,p,q,r

- Zusammenlegung und Neuparzellierung von Wohnbauflächen

410/2

- Zusammenlegung und Neuparzellierung von Wohnbauflächen und Ausgliederung öff. Verkehrsflächen

411,413/1, 961,
1046

- Ausgliederung von öff. Verkehrsflächen/ Wegeflächen

Gemarkung Döbitz

241

- Abtrennung öff. Verkehrsfläche

6. ANGABEN ZU KENNWERTEN UND KAPAZITÄTEN

6.1 TABELLE 1 - ANGABEN ZU WR, WA UND MI

Die Werte sind überschläglich errechnet.

Zur Ermittlung der Einwohnerzahl sind die durchschnittlichen Wohneinheiten je Grundstück mit 3,5 Einwohnern angesetzt worden.

Die Gesamteinwohnerzahl ist das Maximum, was langfristig erreicht werden kann.

Im mittelfristigen Planungszeitraum wird voraussichtlich kaum die Hälfte erreicht werden.

Quartier	Nettobauland qm	GRZ	GFZ	Einwohner
WA 1	9.000	0,3	0,5	32
WA 2	6.730	0,4	0,6	56
WA2/1	5.300	0,4	0,6	38
WA 3	10.200	0,4	0,6	63
WA 4	11.510	0,3	0,5	80
WA 5	5.350	0,3	0,5	38
WA 6	11.250	0,3	0,5	63
WA 7	4.800	0,3	0,5	31
WR 9	17.560	0,3	0,5	100
WR 10	11.670	0,3	0,5	84
WR 11	11.730	0,3	0,5	84
WR 12	16.800	0,3	0,5	115
WR 13	6.200	0,3	0,5	30
WR 14	9.900	0,3	0,5	32
WR 15	10.900	0,3	0,5	77
WR 16	11.200	0,3	0,5	73
WA 17	16.370	0,3	0,4	70
WA 18	16.290	0,3	0,4	70
WA 19	10.100	0,3	0,4	49
MI 20	3.040	0,4	0,4	14
	206.000			1199
	=====			=====

6.2 TABELLE 2 - ZUSAMMENSTELLUNG DER GESAMTFLÄCHEN

	Fläche qm	Anteil in %
Nettobauland WR, WA und MI	206.000	77
Sondergebiet, der Erholung dienend	25.600	10
öffentl. Grünflächen und Begrünung Lärm- schutzwall	4.300	2
Straßenflächen	30.500	11
Bruttobauland	266,400 qm =====	100 %

Taucha, den 25.10.1995