

Teil C: Planteil des Vorhaben- und Erschließungsplanes



Planzeichenerklärung

- Überbaute Flächen**
- Mehrfamilienhaus mit Stallgebäude und Büro sowie therapeutischer Kleintierpraxis im Nebengelass. Überbaute Fläche: ca. 476 m²
 - Flachdachfenster
 - Terrasse (ca. 60 m²). Die Ausführung hat mit sickerfähigen Materialien zu erfolgen (Abflussbeiwert: 0,5)
 - Ca. 476 m² wasserdurchlässige Bodenfläche für Nebenanlagen (Zufahrten/Zugänge)
 - Acht Pkw-Stellplätze. Die Ausführung hat mit sickerfähigen Materialien zu erfolgen, z.B. Rasengitterplatten mit eingesättem Landschaftsrasen (Abflussbeiwert: >0,5)
- Pflanzungen**
- Baum: Neupflanzung mit ca. 4 m² großer Baumscheibe innerhalb des Straßenbegleitgrüns bzw. gestalteter Abstandsflächen.
 - Baum-/Strauchhecke: Neupflanzung einer einheimischen Baum-/Strauchhecke innerhalb des im Flurstück 16/5 an der Westseite der Zufahrt anzupflanzenden Straßenbegleitgrüns. Pflanzabstand Strauchgehölze: 1,5 m mit im Abstand von >6 m >8 m eingefügten einheimischen, standortgerechten Laubbäumen, vorzugsweise Kugelahorn (*Acer platanoides Globosum*) in ca. 4 m² großer Baumscheibe. Pflanzabstand zur Grundstücksgrenze: Gehölzhöhe $\leq 2\text{ m}$, ansonsten $\geq 2\text{ m}$.
 - Strauchhecken: Neupflanzung einheimischer Strauchhecken innerhalb des im Flurstück 16/5 an der Nordostseite der Zufahrt anzupflanzenden Straßenbegleitgrüns. Pflanzfläche je Gehölz: 2,5 m².
 - Gestaltete Abstandsflächen.
 - Flächen mit zu erhaltenden Gehölzstrukturen.
- Sonstige Darstellungen**
- Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt (nachr. Übernahme §9 Abs. 4 BauGB).
 - Kennzeichnung von Flächen mit gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB festgesetzten Pflanzmaßnahmen.
 - Fahrzeugein- und -ausfahrt sowie Personenzugang
 - Abbruch des früheren Schäfereigebäudes
 - Höhe der vorhandenen Geländeoberfläche in Meter Deutsches Haupthöhennetz (DHHN)
 - Traufhöhe in Meter Deutsches Haupthöhennetz (DHHN)
 - Firsthöhe in Meter Deutsches Haupthöhennetz (DHHN)
 - Längenbemaßung in Meter.
 - Radiusbemaßung in Meter.
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes
- Plangrundlage**
- Vorhandene Gebäude
 - Flurstücksgrenze mit Grenzstein
 - Flurstücknummer, z.B. 16/5
 - Hausnummer

Teil D: Textteil des Vorhaben- und Erschließungsplanes

Bebauungskonzept

Mit der Planung sollen die Voraussetzungen für einen Ersatzbau anstelle des am Standort Lindenallee 14 bestehenden, stark baufälligen u. deshalb schon zum Teil eingestürzten früheren Wohnhauses der Schäferei auf dessen Grundfläche durch ein Mehrfamilienhaus mit drei WE geschaffen werden. Weiterhin ist westlich mit einem Gang zum Wohnhaus verbundenes eingeschossiges Nebengelass mit ca. 100 m² umfassender Grundfläche für ein Büro und eine therapeutische Kleintierpraxis beabsichtigt.

Für die Kleintierpraxis soll das nordöstlich vom Schäfereigebäude vorhandene und unter Denkmalschutz stehende Stallgebäude als notwendige bauliche Anlage für die Unterbringung der zu behandelnden Tiere erhalten werden u. wird damit ebenfalls Gegenstand des Planverfahrens für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

Als Besonderheit ist zu erwähnen, dass Teile der Flurstücke 16/2 und 16/5, in denen sich der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befindet, anteilig in den Natura 2000-Gebieten „Leinegebiet“ (Flora-Fauna-Habitat-Gebiet, DE 4440-302) und „Agrarraum Kämmerereiforst und Leineau“ (Vogelschutzgebiet, DE 4440-451) liegt.

Mit der geplanten Bebauung verschiebt sich der Ortsrand nicht u. der räumliche Zusammenhang zur umliegenden Bebauung bleibt bestehen. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und damit auch die Bauflächen befinden sich außerhalb der Natura 2000-Gebiete. Zudem sind Gehölzrodungen im nordöstlich rückwärtigen Teil des Flurstücks 16/2 der Gemarkung Wölkau und damit innerhalb der Natura 2000-Gebiete nicht vorgesehen.

Das Bebauungskonzept sichert somit am Standort Lindenallee 14 auch weiterhin die Wohnfunktion und zusätzlich bietet es die therapeutische Behandlung für entsprechend erkrankte Kleintiere an.

Erschließung

Im Süden erfolgt die Anbindung des Plangebietes über das zum Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gehörende Flurstück 16/5 an die Lindenallee mit östlichem Anschluss an die Straße Am Mühlenteich, die als Kreisstraße 7445 gewidmet die Verbindung zur ca. 1,7 km westlich gelegenen B 2 herstellt. In Bezug auf den öffentl. Personennahverkehr (ÖPNV) ist der OT Wölkau durch die Buslinien 213 (Omnibusverkehr Leupold, Krostitz) und 221 (Fa. Geißler Reisen, Eilenburg; nur einzelne Fahrten) an den ÖPNV angebunden. Die von der geplanten Wohnbebauung nächstgelegene Bushaltestelle (Linie 213) ist in Wölkau „Am Kirchplatz“ und ca. 950 m entfernt.

Der Standort ist seit über 100 Jahren bebaut u. mit allen Medien (Elektro, Gas, Wasser, Abwasser, Telekommunikation) entlang der Lindenallee erschlossen. Somit wird zur Ver- und Entsorgung der neuen Bebauung auf die bestehenden Netzstrukturen des angrenzenden Umfeldes zurückgegriffen.

Energieversorgung

Das Plangebiet kann ausreichend elektroenergetisch versorgt werden. In der Lindenallee befindet sich der Stromanschluss der Mitteldeutschen Netzgesellschaft Strom mbH. Abhängig vom Bedarf können Netzerweiterungen notwendig werden.

Trinkwasserversorgung

Das Grundstück ist trinkwasserseitig erschlossen. Ggf. muss der vorhandene Anschluss nach Erfordernis und Abstimmung mit dem Versorgungsunternehmen angepasst werden. Für das Löschwasser sind 24 m³/h als Grundschutz aus dem Trinkwassernetz ohne Lieferverpflichtung mit Haftungsabschluss für die DERAWA verfügbar.

Schmutzwasser- und Regenwasserentsorgung

Das Grundstück ist abwasserseitig hinsichtlich des häuslichen Abwassers über die Nutzung des öffentlichen Kanalsystems ebenfalls erschlossen. Ergänzend weist das Versorgungsunternehmen zur Entsorgung des Regenwassers darauf hin, dass es auf dem Grundstück verbleiben muss. Sollte seine Rückhaltung erforderlich sein, ist hierfür eine entsprechende technische Anlage auf dem Grundstück einzuordnen.

Gebäude

Das Mehrfamilienhaus orientiert sich hinsichtlich seiner baulichen Eigenschaften am früheren Schäfereigebäude. Es weist nicht nur dessen Grundfläche auf, sondern verfügt wie dieses zwei Vollgeschosse u. ein mit einem Walmdach ausgebildetem Dachgeschoss und weist auch dessen Gebäudekubatur annähernd auf. Dagegen ordnet sich das Nebengebäude sowohl mit seiner deutlich kleineren Grundfläche und dem nur vorhandenen Erdgeschoss städtebaulich unter. Sein vorgesehene flachgeneigte Zeltdach unterstützt diese planerische Absicht.

Das denkmalgeschützte Stallgebäude zeigt deutliche Verfallserscheinungen auf u. ist deshalb umfassend mit beachteten denkmalpflegerischen Grundsätzen instand zu setzen. Es dient dann hauptsächlich für die Unterbringung der zu behandelnden Tiere.

Freiflächengestaltung

Mit der Umgestaltung des Grundstückes sind Eingriffe in den vorhandenen Pflanzen- u. Gehölzbestand verbunden, die einhergehen mit Versiegelungen bislang nicht versiegelter Flächen. Die Gestaltung und Ausführung der Freiflächen ist daher auf den Erhalt eines möglichst hohen Anteiles vorhandener Vegetationsflächen u. insbesondere auf die Schaffung neuer bepflanzter Areale ausgerichtet, mit denen jetzt bestehende geschotterte vegetationslose Bereiche gewandelt werden sollen.

Zur Unterstützung dieser ökologischen Aufwertung sind die Verkehrs- u. Stellplatzflächen mit sickerfähigen Materialien (Abflussbeiwert: >0,5) geplant, so dass das anfallende Niederschlagswasser auch dort versickern kann. Zudem kommen hauptsächlich als Begleitgrün des Grundstückszuganges wenigstens 15 standortgerechte u. hochstämmige sowie mittelkronige Laubbäume (StU: 14 cm - 16 cm bzw. für Solitärpflanzungen 20 cm - 25 cm) sowie zahlreiche Sträucher als Bestandteil von Baumreihen, Baum-/Strauchhecken und Strauchhecken zur Anpflanzung.

Bezüglich der hierfür vorgeschlagenen Arten wird auf den Teil B: Text, Hinweise u. den Anhang der Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes verwiesen. Um den Erhalt von Gehölzstrukturen und Baumgruppen entlang der nord- u. südwestlichen Geltungsbereichsgrenze im Bereich des Flurstücks 16/2 der Gemarkung Wölkau zu gewährleisten, wird dort sowohl auf Pflanzungen als auch Gestaltungsmaßnahmen verzichtet.

Gemeinde Schönwölkau
Vorhabenbezogener Bebauungsplan
Planteil Vorhaben- und Erschließungsplan
 „Mehrfamilienhaus mit Stallgebäude und Büro sowie therapeutischer Kleintierpraxis im Nebengelass“, OT Wölkau (Entwurf) (beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB)

