

PLANZEICHENERKLÄRUNG

gem. PlanZV 90

Textliche Festsetzungen

Die nachfolgend aufgeführten textlichen Festsetzungen werden durch Übernahme in den Bebauungsplan rechtsverbindlich. Nicht in den Bebauungsplan übernommene Festsetzungen haben empfehlenden Charakter. In Ergänzung zur Planarstellung werden folgende textliche Festsetzungen getroffen:

Begrenzung der Bodenversiegelung und Verdichtung (§1 BauGB, §1 BauNVO)

F1 In MI sind mindestens 50%, in WA mindestens 70 % der nicht überbaubaren Grundstücksfläche von Versiegelung frei zu halten. Nebenanlagen gemäß §14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, die GRZ von 0,8 darf nicht überschritten werden (§19 (4) BauNVO).

F2 Notwendige Flächenbefestigungen sind, mit Ausnahme der Planstraßen A und B, mit wasserundurchlässigen Belägen anzulegen (§1 (5) Nr.7 BauGB).

Schutz des Oberbodens

F3 Der bei Baumaßnahmen anfallende belebte Oberbodenaushub ("Mutterboden") ist zu Beginn der Baumaßnahmen in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Verwitterung zu schützen (§202 BauGB). Dieser ist gemäß DIN 18915 zwischenzulagern und auf dem Gelände an geeigneten Stellen wiederzuerwenden. Stark verunreinigte Böden sind abzutragen, zu deponieren, wenn möglich zu recyceln.

Baubedingte Bodenbelastungen wie Verdichtung, Erosion und Verunreinigung sind auf ein Mindestmaß zu beschränken und nach Abschluß der Bauarbeiten zu beseitigen.

Rückhaltung von gefäßigem Niederschlagswasser

F4 Anfallende Niederschlagswasser von bebauten und befestigten Flächen sind, soweit möglich, im Gebiet in einem System naturnah gestalteter Versickerungs- und Verdunstungsflächen zurück zu halten (§9(1) Nr.14 & 20 BauGB).

Lufthygiene

F5 Stellplätze und Garagen sind in Hofbereichen von Blöcken mit Wohnnutzung nicht zulässig (§9 (1) Nr.23 & 24 BauGB). Gemäß §49 (10) SächsBO ist zur Verhinderung unzumutbarer Lärm- und Abgasbelastung das motorisierte Befahren der Innenhöfe und des an die S-Bahn angrenzenden Grünstreifens (außer Feuertrepp) baulich zu unterbinden.

Brutmöglichkeiten für Vögel

F6 An Gebäuden sind an geeigneten Stellen Nisthilfen für Kulturfolger (Mauersegler, Hausrotschwanz, Schluflwespen) anzubringen (§9(1) Nr.20 BauGB).

Erhaltung von Bäumen (§9 (1) 25b BauGB)

F7 Im GOP gekennzeichnete Bäume sind zu erhalten und während der Baumaßnahmen nach DIN 18920 zu schützen. Die Kronentrabebereiche zuzüglich 1,5 m sind von Über- und Unterbauung freizuhalten. Ausnahmen bedürfen der Genehmigung.

Pflanzgebote (PFG)

Zur inneren Durchgrünung und Gestaltung des Baugebietes sind durch Planeintrag Pflanzgebote gemäß §9 (1) Nr. 25 BauGB festgesetzt. Für den Fall des "Eingehens" von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen besteht die Verpflichtung zur Nachpflanzung, bzw. Neusaat. Es sind heimische, standortgerechte Arten gemäß der Pflanzlisten (PFL) zu verwenden. Diese sind Bestandteil der Pflanzgebote und damit der textlichen Festsetzungen.

Pflanzgebot für Bäume und Sträucher (PFG 1)

F8 Im GOP gekennzeichnete Gehölze sind mit einer Abweichung von max. 3 m zur Anpassung an örtliche Besonderheiten zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind standortgerechte, heimische Gehölze gemäß Pflanzliste 1 - 5 zu pflanzen. Der Anteil an Fremdgehölzen darf 5% nicht überschreiten.

Die Baumstandorte erhalten eine bepflanzte Baumscheibe (PFL 8) von mind. 12 m<sup>2</sup> Größe. Alternativ kann die Baumscheibe auch der natürlichen Sukzession überlassen werden.

Pflanzgebot für oberirdische Stellplätze (PFG 2)

F9 Pro 3 Stellplätze ist mindestens ein großkroniger Laubbaum (PFL 3) zu pflanzen und zu erhalten. Die Baumstandorte zwischen den Stellplätzen erhalten eine bepflanzte Baumscheibe von 12 m<sup>2</sup> Größe, bei Stellplatzreihen muß der Pflanzstreifen mindestens 2 m breit sein.

Pflanzgebot im Straßenraum (PFG 3)

F10 Im Straßenraum sind großkronige, salztolerante Arten (PFL 3) mit einem Kronenansatz über 2m Höhe, im Abstand von maximal 15m zu pflanzen. Die mindestens 6 m<sup>2</sup> großen Baumscheiben sind vor Überfahren zu schützen.

Pflanzgebot für Grünflächen (PFG 4)

F11 Mindestens 50% der nicht überbaubaren Fläche im Mischgebiet sowie mindestens 70 % der nicht überbaubaren Grundstücksfläche im Allgemeinen Wohngebiet sind gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Bestandteil dieses Flächenanteils sind sämtliche Vorgärten, sofern nicht für Zuwegungen notwendig.

Pro 150 m<sup>2</sup> nicht überbaubarer Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter, großkroniger Laubbaum (PFL 1) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Auf mindestens 30% der Pflanzfläche sind Gehölze entsprechend dem Freiflächengestaltungsplan (PFL 1-5) anzupflanzen.

F12 Wiesenflächen sind als Glatthaferwiesen (PFL 8) anzulegen und 2 mal jährlich zu mähen. Der 1.Schnitt erfolgt nach der Gräserblüte Mitte Juni, der 2.Schnitt Ende September, Anfang Oktober. Intensiv genutzte Bereiche können als Parkrasen öfter gemäht werden.

Pflanzgebot für Flachdächer (PFG 5)

F13 Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 20° Neigung von bis zu 2geschossigen Gebäuden sind mindestens mit einer extensiven Dachbegrünung (PFL 6) auf einer Substratschicht von mind. 10 cm zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Dachgärten, als intensive Form der Dachbegrünung, sind gemäß den Pflanzlisten zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.

Pflanzgebot an Fassaden (PFG 6)

F14 Carports, fensterlose Außenwände über 30 m<sup>2</sup> und Mauern sind mit Kletterpflanzen (PFL 7) zu begrünen und zu erhalten. Die Fassaden sind gegebenenfalls mit geeigneten Rankhilfen zu versehen.

Pflanzgebot für Tiefgaragen (PFG 7)

F15 Tiefgaragen außerhalb der überbaubaren Flächen sind mit mindestens 80 cm Substrat zur Pflanzung von Sträuchern (PFL 5), in Teilbereichen zur Pflanzung von kleinkronigen Bäumen (PFL 2) mit 1,5 m Substrat zu überdecken. Tiefgaragen außerhalb der überbaubaren Flächen sind zu mindestens 70 % ihrer Fläche als Vegetationsfläche mit einem Gehölzanteil von mindestens 20 % ihrer Fläche entsprechend dem Freiflächengestaltungsplan anzulegen und zu pflegen (§9 (1) Nr.4 BauGB).

Pflanzgebot für Regenrückhalteflächen (PFG 8)

F16 Auf Flächen zur Rückhaltung anfallenden Niederschlagswassers sind durch Initialpflanzung gewässertypische Hochstauden-, Röhrich- und Gehölzsäume (PFL 10) zu schaffen. Die sich dem Uferbereich anschließenden Flächen sind mit Wiesenansaat (PFL 8) zu begrünen und maximal zweimal jährlich (1. Mahd Ende Juni) zu mähen (§9 (1) Nr.20 BauGB).

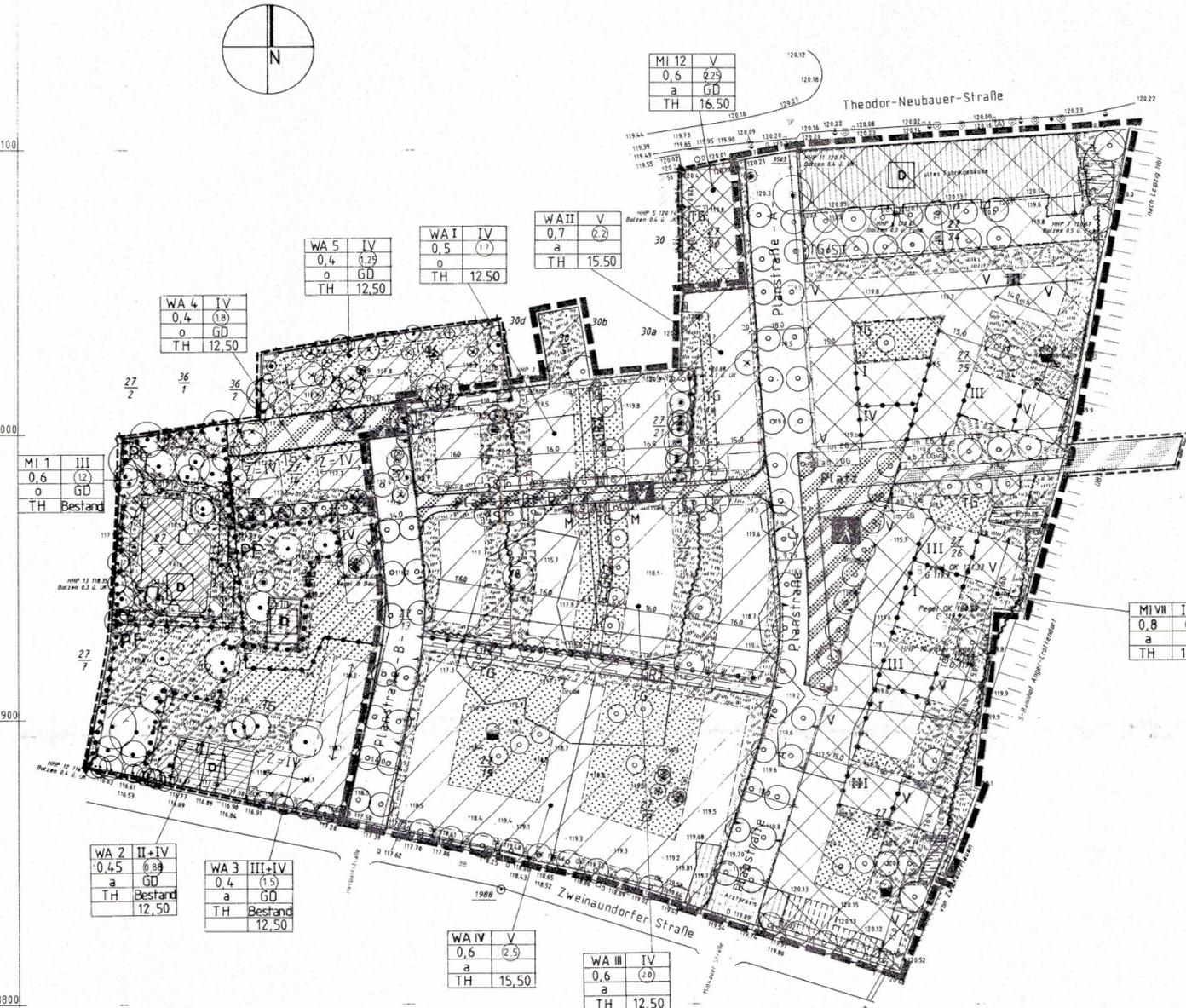
Freiflächengestaltungsplan

Mit dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
  - MISCHGEBIETE
  - ALLGEMEINE WOHNGEBIETE
- MAß DER BAULICHEN NUTZUNG**
  - GESCHOSSFLÄCHENZAHL (GRZ)
  - GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ)
  - ZAHL DER VOLLGESCHOßE ALS HÖCHSTMASS
  - MAX. ZULÄSSIGE TRAUFRÖHHE (IN METERN ÜBER OK GEHWEIG)
- BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN**
  - OFFENE BAUWEISE
  - ABWEICHENDE BAUWEISE
  - BAULINIE
  - BAUGRENZE
- VERKEHRSFLÄCHEN**
  - STRASSENVERKEHRSFLÄCHE
  - STRASSENBELEGUNGSGRENZE
  - VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG
  - FUSSGÄNGERBEREICH
  - VERKEHRSDOMINANTER BEREICH
  - EINFAHRTSBEREICH
- PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT**
  - ERHALTUNG VON EINZELBÄUMEN
  - ANPFLANZUNG VON EINZELBÄUMEN
- REGEL FÜR DIE STADTERHALTUNG UND FÜR DEN DENKMALSCHUTZ**
  - EINZELANLAGEN, DIE DEM DENKMALSCHUTZ UNTERLIEGEN
- SONSTIGE PLANZEICHEN**
  - UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE, TIEFGARAGEN
  - MÜLLSÄMMLERSTELLEN
  - STELLPLÄTZE
  - TIEFGARAGEN
  - MIT GEH.-, FAHR- UND LEISTUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN
  - GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DER ÄNDERUNG
  - GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES NR.102
  - ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG

DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

- VORHANDENEN BEBAUUNG
- FLURSTÜCKNUMMER
- FLURSTÜCKSGRENZE



Dieser Plan ist urheberrechtlich geschützt. Bei Weiterverwendung - auch auszugsweise - ist das Vermessungsbüro OEHMIGEN als Urheber zu vermerken.

Vermessungsbüro **OEHMIGEN**  
 Kirchgasse 3a 04827 Machern  
 Tel.: 034292 / 4150 Fax: 034292 / 72023  
 eingetragen als Urkundsmessungsberechtigter beim Landesvermessungsamt Sachsen

Maßstab: 1:1000	Objekt: Leipzig - Zweinaundorfer Straße	Auftragsnummer: 108395
Lagebezugssystem: 107/83 (Bestand)	Lage- und Höhenplan mit Liegenschaften	Blatt: 1
Höhenbezugssystem: NN	angefertigt: 30.01.1996 durch: Gindler	
Höhenanschlußpunkt: MB 88	CAD-System: GEOGRAF	
Höhenkontrollpunkt: MB 734	Machern, den 1.2.96	

### Grünordnungsplan

**Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzung (§9 (1) Nr.25 BauGB)**

- Erhaltung von Bäumen (§9 (1) Nr.25b BauGB)
- Anpflanzung von Bäumen (§9 (1) Nr.25a BauGB)
- Mindestens 50% der nicht überbaubaren Fläche im MI sowie mindestens 70 % der nicht überbaubaren Grundstücksfläche im WA sind gärtnerisch anzulegen und zu pflegen (§9(1) Nr.4, 25 BauGB).
- Tiefgaragen außerhalb der überbaubaren Flächen sind mit mindestens 80 cm Substrat zur Pflanzung von Sträuchern (PFL 5), in Teilbereichen zur Pflanzung von kleinkronigen Bäumen (PFL 2) mit 1,5 m Substrat zu überdecken. Tiefgaragen außerhalb der überbaubaren Flächen sind zu mindestens 70 % ihrer Fläche als Vegetationsfläche mit einem Gehölzanteil von mindestens 20 % ihrer Fläche entsprechend dem Freiflächengestaltungsplan anzulegen und zu pflegen (§9(1) Nr.4, 25 BauGB).
- Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 20° Neigung von bis zu 2geschossigen Gebäuden sind, auf mindestens 10 cm Substrat, zumindest extensiv zu begrünen (§9 (1) Nr.25a BauGB)

**Rückhaltung von gefäßigem Niederschlagswasser**

- Regenrückhaltebecken (§9 (1) Nr.14, 20, 25a BauGB)
- Regenwassermulde (§9 (1) Nr.14, 20, 25a BauGB)

**Sonstiges**

- Spielplatz (§9 (1) Nr.5 BauGB, §1 (5) Nr.3 BauZVO)
- Baumverlust bei Überbauung

Kartengrundlage: B-Plan 102, Entwurf 28.2.1996, Büro Prof. Coersmeier

## GRÜNORDNUNGSPLAN CROTTENDORF

Auftraggeber: STADT LEIPZIG  
 Stadtplanungsamt  
 Postfach 780  
 04109 Leipzig

KARTE: Grünordnungsplan

PLAN NR.: 5448-02 DATUM: 28.02.1996 GEZ.: 1/2 A MASSTAB: 1 : 1.000

ÖKOplan GmbH • Siegfried Knoll LandschaftsPlanungsgesellschaft mbH  
 Ökologische Planung · LandschaftsArchitektur · Umweltforschung  
 Delitzsch - Sindelfingen - Dresden - Berlin

□ Rödgener Straße 6, 04509 Delitzsch/OT Benndorf, Tel. / Fax: (034202)53024  
 □ Kurze Gasse 10A, 71063 Sindelfingen, Tel.: 07031/8664-0, Fax: 07031/866455

BEARBEITER: DIPL. GEOGR. S. SCHLENKERMANN

GENEHMIGT:

y = 4528964.00 x = 5688615.00