

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. Planungsrechtliche Festsetzungen (§9 BauGB)

1.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1 Abs. 2 BauNVO)

Siehe Einschrieb in Nutzungsschablone

- 1.1 Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)  
Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 BauNVO sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.
- 1.2 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)  
Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

2.0 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Siehe Einschrieb in Nutzungsschablone

- 2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 Abs. 1 BauNVO)  
2.1.1 Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch eine maximale Firsthöhe, bezogen auf Oberkante Gehsteig, für die einzelnen überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt.
- 2.1.2 Es werden für die Baugruppen und Baulinien max. Traufhöhen im Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachstuhl, bezogen auf die Oberkante Gehsteig, festgesetzt.  
Th I: Traufhöhen an der Südost-, Süd, Südwest- und Westseite.  
Th II: Traufhöhen an der Nordost-, Ost, Nord- und Nordwestseite.  
(siehe Tabelle „Schriftliche Festsetzungen - Art und Maß der baulichen Nutzungen“)

2.2 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

- 2.2.1 Als Ausnahme darf bei Gebäuden mit einer Breite von unter 6,00 m die GRZ um max. 0,05 überschritten werden.
- 2.2.2 Den Baugruppen, denen in der Nutzungsschablone Gemeinschaftsflächen GA + GSt zugeordnet sind, sind gem. § 21 Abs. 2 BauNVO Flächenanteile an den entsprechenden Flächen außerhalb des Baugrundstückes festgesetzten Stellplatzflächen hinzuzurechnen. Das hinzuzurechnende Flächenmaß wird auf 1,5 Stellplatzflächen Anteil pro Wohneinheit festgesetzt.

3.0 BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Siehe Einschrieb in Nutzungsschablone

- 3.1 ED: Einzel- und Doppelhäuser
- 3.2 H: Hausgruppen
- 3.3 a: Abwechslende Bauweise: Kettenhäuser  
Die Gebäude sind an einer Grundstücksgrenze und mit einem Abstand gem. § 6 SachsBO von der gegenüberliegenden Grundstücksgrenze zu errichten.  
Notwendige Garagen und Stellplätze sind nur zwischen den Gebäuden und innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.  
(§ 22 Abs. 4 BauNVO)

3.1 a: Abwechslende Bauweise: Punkthaus

Die Gebäude sind als Einzelhäuser gemäß § 6 SachsBO zu errichten.

4.0 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

- 4.1 Die Baugruppen der überbaubaren Flächen dürfen nach Süden, Südosten, Südwesten und Westen als Ausnahme mit Balkonen und Bauten, deren Oberfläche zu mehr als 70% verglast sind, um bis zu 3,0 m überschritten werden und bis in die Grundstücksgrenze angebaut werden.
- 4.2 HB: Zulässige Überbauung bei durchgehenden Grundstücken (Haupthaus Behaubehauung)  
Bei einer Bebauung der überbaubaren Grundstücksfläche mit Haupthaus-Behaubau, ist eine Überbauung der Fläche mit 1-geschossigen Verbindungsbauwerken oder Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO, mit einem Bruttoarbeitsinhalt von maximal 60 m<sup>3</sup> zulässig, welche an eine Grundstücksgrenze angebaut werden dürfen.  
Die maximale Breite der baulichen Anlage darf 35 % der Grundstücksbreite nicht überschreiten.  
(§ 23 Abs. 1 BauNVO)

5.0 GARAGEN, STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- 5.1 Zwischen der Straßenbegrenzungslinie von öffentlichen, Verkehrsflächen und der Vorderkante von Garagen, ist ein Abstand von mindestens 1,00 m, einzuhalten.
- 5.2 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen sind ausschließlich innerhalb der ausgewiesenen Flächen zulässig.  
Ausnahme: Baugelände (Einzel- oder Doppelhäuser). Die notwendigen Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.  
Ausnahme: Baugelände (U, V und W (Siedlung F)). Die notwendigen Stellplätze können auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nachgewiesen werden.
- 5.3 Anstelle von Garagen sind auch offene, überdachte Stellplätze zulässig.
- 5.4 Gemeinschaftsstellplätze sind nur innerhalb der ausgewiesenen Flächen zulässig und den mit gleicher Ziffer gleichgestellten Baugeländen zugeordnet.
- 5.5 Mietergärten (von Bebauung freizuhaltende Flächen):  
Zulässig ist als Nebenanlage je Parzelle nur ein Gebäude mit einem Brutto-Rauminhalt von max. 15m<sup>3</sup>, ohne Aufenthaltsräume, Toiletten und Feuerstellen.

6.0 FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

- 6.1 Ki: Kindergarten/Kindertagesstätte  
Auf dieser Baugrundstückfläche ist ausschließlich eine Bebauung zur Betreuung von Kindern aller Altersgruppen zulässig.
- 7.0 FLÄCHE FÜR BESONDERE PERSONENGRUPPEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB)
- 7.1 AW: Altenwohnen  
Auf dieser Baugrundstückfläche sind Gebäude mit Altenwohnungen zulässig.  
Als Ausnahme ist eine Wohnbebauung zulässig.

8.0 VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- 8.1 Die über öffentliche Entwässerungsgräben zu erschließenden Baugrundstückflächen können durch entsprechende baulichen Anlagen zur Überbrückung der Gräben erschlossen werden. Zulässig sind je Parzelle eine Zufahrt, mit einer max. Breite von 3,0 m oder eine Zufahrt für zwei Parzellen mit einer max. Breite von 5,0 m. Zulässig ist die Anzahl und Lage der Zufahrten gegenüber der zeichnerischen Festsetzung zu verändern.

9.0 ABLEITUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

- 9.1 Das auf den Baugrundstücken von versiegelten oder überdachten Grundflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Baugrundstücken zurückzuhalten und zu verwenden oder zu versickern.  
Ein Einlauf ist an das Grabensystem der öffentlichen Regenwasserentsorgung anzuschließen und die Funktionstauglichkeit dauerhaft zu gewährleisten.
- 9.2 Das auf den Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser ist an das Regenwassersystem abzugeben.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, § 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)  
Die Verwendung wasserspeichernder oder wasserdurchlässiger Wegebefestigungen erfolgt nach der Maßgabe der hydraulischen Vorgaben (§ 9 Abs. 1 Nr. 11). Die genannten Maßnahmen sind Benutzungen nach § 9 WHG. Eine Erlaubnis nach § 7 WHG für die Einleitung vorgekärten Regenwassers in den Vorfluter bzw. in das Grundwasser bleibt unberührt.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, § 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)  
Die von den angrenzenden Flächen in das Gebiet hereinwirkenden Wassermengen sind bei der hydraulischen Dimensionierung der Anlagen zur dezentralen Retention zu berücksichtigen.

10.0 VERBOT LUFTVERUNREINIGENDER STOFFE (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB und § 5 Abs. 1 Nr. 2 BImSchG)

Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt ein generelles Verbot von Luftverunreinigenden Stoffen.

11.0 FESTSETZUNG ZUM SCHUTZ VOR LÄRMMISSEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 i.V. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Die Lärmschutzanfrage zwischen der Knaufaunderer Straße und dem südlichen Siedlungsgebiet (Siedlung D) ist entsprechend den Anforderungen des Lärmschutzgesetzes vom 20.09.1995 des Ing.-Büros Bork, Mann, Höppmann (Bertin) - als Lärmschutzwand oder als Weidemwand mit Erdkern, mit mindestens einer Höhe von 3 Metern, über die gesamte Länge der ausgewiesenen Fläche, zu errichten und zu unterhalten.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 83 SächsBO)

1.0 HAUPTGEBÄUDE: DACH

- 1.1 Als Dachformen für die Hauptgebäude sind nur Satteldächer und Walmdächer zulässig, mit einer Neigung von mindestens 35 Grad und maximal 45 Grad. Kruppelwäme sind nicht zulässig.
- 1.2 Die Dachflächen der Doppelhäuser, Reihenhäuser und Hausgruppen einschließlich Kettenhäusern, Wohnhöfen und Haupthaus/Behaubehauungen sind einheitlich in Dachneigung, Material und Farbe auszuführen.  
Ausnahme: Reihenhäuser, Reihenhäuser und Hausgruppen, die als Kettenhäuser abzuzeichnen.
- 1.3 Verstehe innerhalb der Dachflächen einer Gebäudezeile sind unzulässig, mit Ausnahme der abwechslenden Bauweise a, (Kettenhäuser).
- 1.4 Erste innerhalb von Doppelhäusern, Reihenhäusern und Hausgruppen einschließlich Kettenhäusern sind durchgehend auszubilden. Es ist zulässig, die Erste der Nebenhäuser in der Verkettung der Kettenhäuser abzuzeichnen.
- 1.5 Für eingeschossige Anbauten an 2-geschossige Hauptgebäude ist eine Dachneigung von 15-45° zulässig.
- 1.6 Als Dachaufbauten sind nur Schleppehdachbauten mit einer Dachneigung von mindestens 30 Grad, Flachdachbauten und Satteldachbauten mit einer der Hauptgebäude entsprechenden Dachneigung zulässig.
- 1.7 Die Dachüberstände der Hauptgebäude innerhalb von Doppelhäusern, Reihenhäusern, Hausgruppen, einschl. Kettenhäusern, sind an den Traufen und Giebeln innerhalb einer Gebäudezeile gleich auszubilden.
- 1.8 Dachschritte sind nicht zulässig.
- 1.9 Als Dachdeckungsmaterialien für die Hauptdachflächen sind ausschließlich Ton- oder Ziegeldächer, Bitumenschiefer und Naturschiefer zulässig.  
Für die Dächer von 1-geschossigen Anbauten an 2-geschossige Hauptgebäude ist zusätzlich eine Bedachung mit Glas und Blech, mit Ausnahme von Aluminium, zulässig.  
Als Farbe der Dachsteine wird Ziegelrot festgesetzt.

1.10 Eine hochliegende Oberfläche der Dachdeckung ist nicht zulässig.

2.0 HAUPTGEBÄUDE: ÄUSSERE GESTALTUNG

- 2.1 Die Oberflächen der Außenwände sind innerhalb von Doppelhäusern, Reihenhäusern und Hausgruppen, einschl. Kettenhäusern einheitlich in Material- und Farbgebung auszubilden.
- 2.2 Für die Oberflächen der Außenwände sind für Fassadenverkleidungen sind mineralische Putze mit mineralischem Farbanstrich, Ziegelmauerwerk, Holzverkleidungen und zementgebundene Holzfaserverputze mit mineralischem Farbanstrich zulässig.
- 2.3 Fenster aus Kunststoff und Aluminium sind nicht zulässig.
- 2.4 Bei Wintergärten ist Aluminium und Kunststoff als tragendes Konstruktionsmaterial unzulässig.
- 2.5 Außenanbrachte Rollädenkästen, mit Ausnahme von fensterintegrierten Minirolläden und außenliegendem Sonnenschutz, sind nicht zulässig.
- 2.6 Für Balkongeländer und Geländerverkleidungen sind nur Holz- und Metallkonstruktionen außer Aluminium zulässig.
- 2.7 Im Erdgeschöß sind ausschließlich ebenerdige Terrassen zulässig.

3.0 GARAGEN, STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN

- 3.1 Sammelgaragen und freistehende Nebenanlagen sind mit durchlaufendem Tomendach mit einem Bogenstich von 0,50 m, Pultdächern mit einer Dachneigung bis max. 20 Grad oder Flachdächern auszubilden.
- 3.2 Die Garagen an der Sammelstraße sind nur als offene Garagen (Carports) zulässig.
- 3.3 Sammelgaragen und freistehende Nebenanlagen sind mit Ausnahme der an der Sammelstraße liegenden Garagen und Nebenanlagen, eingeschossig, mit einer Firsthöhe von 3,0 Metern, zulässig.  
Die offenen Garagen (Carports) und Nebenanlagen an der Sammelstraße sind als zweigeschossige Behälter mit einer max. Höhe von 5,50 Metern zulässig.  
Die Länge der Behälter darf eine Länge von 6,50 m nicht überschreiten.
- 3.4 Garagen sind nur in massiver Bauweise zulässig und in den Oberflächen der Außenwände den Hauptgebäuden entsprechend auszubilden. Offene Garagen (Carports) und Nebenanlagen sind nur als Holzkonstruktionen zulässig.
- 3.5 Die Umfassungen der Sammelstellplätze sind in massiver Bauweise mit mineralischen Putz oder Ziegelmauerwerk auszubilden. Zugelassen ist auch eine umfassende Begrünung mit Hecken gemäß Pflanzliste 4 oder mit begrünenden Rankgerüsten und Holzpergolen gemäß Pflanzliste 13 der grundrunden Festsetzungen.
- 3.6 Stellplätze können mit Pergolen und Rankgerüsten überbaut werden und entsprechend Punkt 6.1 der grundrunden Festsetzungen begrünt werden.

4.0 SONSTIGE BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- 4.1 Kollektoren und Solarkollektoren  
Kollektoren und Solarkollektoren (Photovoltaik) sind nur flächennormiert, durchlaufend horizontal, durchlaufend vertikal oder vollflächig auf der Hauptdachfläche oder auf den Dächern der südlichen, südwestlichen, und südöstlichen Solarbänken zulässig.
- 4.2 Höhe der Erdgeschöbene  
Die relative Bezugshöhe der Erdgeschöbene, OKF, bezogen auf die öffentlichen Verkehrsflächen, liegt bei +20 cm.  
Hinweis: Die Abwasserleitung der Stadt Leipzig ist zu beachten.
- 4.3 Aufschuttlungen und Abgrabungen  
Das Gelände der Grundstücke ist in der Höhenlage so zu gestalten, daß der Abfluß des Niederschlagswassers in das öffentliche Entwässerungsnetz sichergestellt ist.
- 4.4 Antennen, Leitungen und Straßenbeleuchtungen  
Die der Versorgung des Gebietes dienenden Stark- und Schwachstromleitungen sind zu verketten. Gleiches gilt für die Einrichtungen des Rundfunk- und Fernsehempfangs.
- 4.5 Werbeanlagen  
Für die nach § 63, Abs. 1 Nr. 65 SächsBO genehmigungsfreien Werbeanlagen ist die Verwendung von Leuchtschilder oder Art nicht zugelassen. Andere Werbeanlagen als die in § 63 Abs. 1 Nr. 65 SächsBO bezeichneten sind unzulässig.

C. GRÜNDORNERISCHE FESTSETZUNGEN

1.0 FESTSETZUNGEN FÜR ÖFFENTLICHE GRÜNLÄCHEN MIT DER ZWECKBESTIMMUNG SPIEL- UND ERHOLUNGSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- 1.1 Allgemein  
In den Grünflächen sind Wege und Platzflächen mit wasserdurchlässigen Belägen oder als wassergebundene Decken anzulegen.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 1.2 Entwicklungsgebiete für die Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)  
Die Flächen nördlich und westlich der Bebauung sind als Extensivweiden anzulegen und gemäß einem naturschutzfachlich abgestimmten Pflegeplan 1-2 mal im Jahr zu mahlen und/oder beweidet zu lassen.  
Die Zugänglichkeit der Flächen darf nur auf Teilen (bis zu 30 % der Gesamtfläche) zu Gunsten einer Beweidung eingeschränkt werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB).  
Anpflanzungen sind zulässig, wenn der Charakter der offenen Graslandschaft nicht beeinträchtigt wird. Es sind hierbei die Pflanzlisten 1, 2, und 3 anzuwenden.  
Die extensiven Wiesenflächen sind mit autochthonen Saatgut anzulegen.  
Der Anbaubereich, die sich zur Landschaft öffnenden Grünflächen und die zentralen Grünflächen des nördlich der Thomas-Müntzer-Siedlung gelegenen Siedlungsgebietes sind überwiegend als Rasenflächen anzulegen und zu erhalten. In der Anpflanzung sind auf 15 % der Fläche Gehölz- und Staudenpflanzungen anzulegen. Hierbei sind die Pflanzlisten 1, 2 und 7 zu berücksichtigen.

1.3 Entwicklungsgebiete für Pflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- In den Flächen werden folgende Anpflanzungen und deren Erhaltung festgesetzt:  
Kirsberg: Dichter Laubgehölzbestand, gem. Pflanzliste 10.  
Obsthaie: Hochstammige Obstbäume in extensiv genutzter Wiese, gem. Pflanzliste 9.  
Lärmschutz: Die Bepflanzung der Lärmschutzeinrichtung richtet sich nach ihrem Aufbau als Lärmschutzwand, Weidenwand oder Lärmschutzwahl.  
Bei der Verwendung eines beplanten Erdwalls gilt folgende Liste:  
Der Schallschleier zugewandte Randbereiche der Pflanzungen sind durch Gehölze der Pflanzliste 14 so aufzubauen, daß vom Fuß bis zur Krone Bieherform übereinanderliegende Laubschirme mit schuppenförmigem Blattschluß entstehen.  
Windschutzhecken: Dichte Laubgehölzhecken mit unterschiedlich hohen Sträuchern (Sägebogenzyp).  
Für die Laubgehölzhecken, östlichen Hecken gilt die Pflanzliste 2, für die landschaftstypischen, westlichen Hecken Pflanzliste 1.  
Die Hecken sind mehrreihig, versetzt mit Durchgängen anzulegen. Eine Gestaltung als Walhecken ist möglich.

- Heckenräume: Innerhalb der öffentlichen Grünflächen werden Heckenräume als Flächen für den Gemeinbedarf (Sport- und Spielanlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB) festgesetzt.  
Sie sind mit Heckengehölzen der Pflanzliste 3 zu umpflanzen und zu erhalten.
- Baumdächer: Hochstammige Bäume aus Pflanzliste 8 - vgl. Verkehrsgrün (standortgenaue Festsetzung).
- Baumreihen: Hochstammige Bäume aus Pflanzliste 7 (standortgenaue Festsetzung).
- Baumstrahlen: Hochstammige Bäume aus Pflanzliste 6 - vgl. Verkehrsgrün (standortgenaue Festsetzung).
- Baumhain: Dichter Laubgehölzbestand nach Pflanzliste 1.

- Die Pflanzungen Kirsberg, Obsthaie, Windschutzhecken und Baumhain sind im Sinne einer Maßnahme für Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) unter forstwirtschaftlichen Gesichtspunkten herzustellen und zu entwickeln.  
Auf den Spielflächen findet die Pflanzliste 11 Anwendung.

1.4 Erhaltungsgebiete für Pflanzungen und Gewässer

- Der Kluckgraben und die bestehende Windschutzpflanzung sind in den angegebenen Flächen zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB). Gewässerbauliche Maßnahmen sind naturschutzfachlich abzustimmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB). Die den „Sichtfenstern“ in der Windschutzhecke entkommenden Pflanzen sind in visuellem und zeitlichem Zusammenhang innerhalb des Gebietes wieder zu verenden.

2.0 FESTSETZUNGEN FÜR ÖFFENTLICHE GRÜNLÄCHEN als Flächen für Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 i.V. mit § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 2.1 Entwicklungsgebiete für die Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)  
Der Feuchtbereich am Südende des Angers (Siedlung F) ist anzulegen und zu erhalten.  
Zu den im B-Plan mit W bezeichneten Flächen mit untergeordneter wasserwirtschaftlicher Funktion (Retentionsflächen) sind nach Maßgabe hydrologischer Fachplanungen pflanzenbewehrten Feuchtwäldern zur Vorklärung des Straßenabwässers und erschließende Ansaufleitungen anzulegen und zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB; siehe auch 2.5)

- Der Feuchtbereich am Südende des Angers (Siedlung F) ist zur Förderung ökologischer Austauschvorgänge mit der Bodenschutzone direkt (Unterführung, Brücke) zu verbinden (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).  
Die Bepflanzung der Bereiche ist mit Gehölzen der Pflanzliste 5 sowie mit standortgerechten Stauden (Rohrriete etc.) anzulegen und zu erhalten.

- Die Fläche südlich der Siedlungsteile C und D ist als „Bodenschutzone“ zu entwickeln. Sie ist einer selbständigen Begrünung (Saatzonen) zu überlassen und zur Erhaltung des offenen Landschaftscharakters nach naturschutzfachlichem Pflegeplan in mehrgliedrigem Turnus zu mahlen.

- 2.2 Entwicklungsgebiete für Pflanzungen  
In der Fläche werden folgende Anpflanzungen festgesetzt:  
Baumhain: Dichter Laubgehölzbestand gem. Pflanzliste 1.  
Weitere Anpflanzungen sind zulässig, wenn der offene Charakter der Graslandschaft nicht beeinträchtigt wird. Es sind dann die Pflanzlisten 1, 2 u. 3 anzuwenden.

3.0 FESTSETZUNGEN FÜR PRIVATE GRÜNLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- 3.1 Entwicklungsgebiete für Pflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)  
Je 150 m<sup>2</sup> eines Mietergartenstückes (sonstige Gärten) ist ein hochstammiger Obstbaum, je 400 m<sup>2</sup> ein Baum nach Pflanzliste 1 oder 7 zu pflanzen und zu erhalten. Die Einfriedung der Gartengrundstücke erfolgt mit geschrittenen Hecken nach Pflanzliste 4.

4.0 FESTSETZUNGEN FÜR DIE NICHT ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- 4.1 Allgemein  
Erschließungsflächen auf den Grundstücken sind in wasserdurchlässigen Bauweisen (Rasenplatt, wassergebundene Wegedecken u. ähnl.) zu erstellen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB). Für die Gestaltung der privaten Grundstücksflächen ist mit dem Antrag auf Baugenehmigung ein Gestaltungsplan vorzulegen, der die Erfüllung der Anforderungen an die Grundstücksgestaltung sicherstellen soll.  
Cydonia oblonga i.S.  
Malus i.S.  
Mespilus germanica  
Prunus domestica i.S.  
Pyrus i.S.  
Sorbus domestica

- 4.2 Entwicklungsgebiete für Pflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)  
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht zur Erschließung des Grundstücks freigegeben sind, gärtnerisch anzulegen.  
Je 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein kleinkroniger Baum entsprechend den Pflanzlisten 7 oder 9 anzupflanzen und zu erhalten. Zwei kleinkronige Bäume können durch einen Baum der Pflanzlisten 1 und 6 ersetzt werden.

5.0 FESTSETZUNGEN ZUM VERKEHRSGRÜN UND ZU DEN STELLPLÄTZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- 5.1 Allgemein  
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Stellplätze und Parkplätze mit ihren Zufahrten nur in wasserdurchlässiger Ausführung (Pflaster mit mindestens 30% offenem Fuganteil, Rasenstein, Schotterrasen o. ähnl.) zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20)
- 5.2 Entwicklungsgebiet Pflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)  
Derjenige Teil des Verkehrsraumes, der nicht als Fahrbahn, Stellplatz, Rad-, u. Fußweg oder Entwässerungsrinne versiegelt ist, ist dauerhaft zu begrünen.  
Je angelegene 50 m<sup>2</sup> der Sammel- und Anliegerstraßen (nördliche und südliche Randstraßen der Siedlungsteile A, B, C und westliche und östliche Randstraßen des Siedlungsgebietes D) ist ein hochstammiges Laubbäum (gem. Pflanzliste 6, 7) innerhalb dieser Fläche zu pflanzen und zu erhalten, soweit im Plan keine detaillierten Pflanzgebote ausgesprochen werden (Baumstrahlen, Baumdächer).  
Für die festgesetzten Gehölze der Baumstrahlen findet Pflanzliste 6 Anwendung.

- Die Sammelstraße ist auf mindestens 30 % der Straßenlänge mit niedrigen, geschrittenen Hecken gemäß Pflanzliste 4 zwischen Fuß- und Fahweg zu begleiten.  
Die Sammelstraße erhält an ihrem westlichen Rand eine einreihige Straßenbaumbe- pflanzung (siehe Endes Pflanzliste 12 Anwendung). Diese ist soweit nicht durchgängig möglich, durch zumindest Abschnittsweise vorzusehen.  
Je 4 Klz-Stellplätze ist ein Baum nach Pflanzliste 6 oder 7 in Pflanzstreifen oder Baumstreifen mit mindestens 9m<sup>2</sup> offener Bodenfläche zu pflanzen und zu erhalten.  
Flächen für das Abstellen von 4 und mehr Kraftfahrzeugen sind auf drei Seiten mit einer in ausgewachsenem Zustand mindestens 1,50m hohen Hecke gemäß Pflanzliste 4 zu umpflanzen.

5.3 Bepflanzung der Lärmschutzanlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- Die Lärmschutzanlage (siehe planungsrechtliche Festsetzungen, Teil A / Punkt 11.0) ist flächendeckend zu begrünen.  
Bei der Verwendung eines beplanten Erdwalls ist dieser flächendeckend gemäß Pflanzliste 14 zu begrünen.  
Für Bepflanzungen an der Sammelstraße kommt Pflanzliste 12 zur Anwendung.

6.0 WEITERE GRÜNDORNERISCHE FESTSETZUNGEN

- 6.1 Entwicklungsgebiet Dachbegrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)  
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die Dachflächen von Nebengebäuden und Nebenanlagen, Carports, Garagen flächendeckend zu begrünen.
- 6.2 Entwicklungsgebiet Fassadenbegrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)  
Die Außenwände von Nebenanlagen, Garagen und überdachten Stellplätzen sind mit Kletterpflanzen dauerhaft zu begrünen.  
Ungegliederte Fassadenflächen von mehr als 30 m<sup>2</sup> Größe sind aus stadtklimatischen Gründen mit Kletterpflanzen (Artenliste) dauerhaft zu begrünen.
- 6.3 Entwicklungsgebiet Pflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)  
Einfriedungen von Grundstücken sind aus geschrittenen Hecken gemäß Pflanzliste 4 herzustellen und dauerhaft zu unterhalten. Alternativ können dauerhaft berankte Holzzaune gemäß Pflanzliste 13 verwendet werden.  
Die Höhe der Einfassungen darf 1,80 m nicht überschreiten.  
Wertstoffammelplätze und andere Abfallanlagen (Containerplätze) sind durch geschrittene Hecken gemäß Pflanzliste 4 oder dauerhaft begrunte Rankgerüste gemäß Pflanzliste 13 in einer Höhe von mindestens der Oberkante der Anlage anzulegen.

- Auf den Einsatz von mineralischen Düngern und Pestiziden ist zu verzichten (§ 9 Abs. 1 Nr. 20).
- 6.4 Schutzgebiet Boden (§ 202 BauGB, § 7 (2) EGAB)  
Der humose Oberboden ist zu Beginn der Bauarbeiten getrennt zu sichern und zu lagern. Schon früh in nutzbarem Zustand, d.h. Schutz vor Verdichtung oder Vernichtung und die sinnvolle Wiederverwendung auf dem Baugrundstück oder im Baugelände ist dabei dem Abtransport vorzuziehen.  
Gegen Bodenbelastungen durch die Lagerung von Baumaterialien, Bauabfällen und Betriebsstoffen sind entsprechende Vorkehrungen zu treffen - baueingetragte Bodenbelastungen durch Verdichtung, Erosion, Durchmischung mit Fremdstoffen sind auf ein unabhängiges Maß zu beschränken und soweit wie möglich nach Abschluß der Bauarbeiten zu beheben.  
Die im planographischen Teil als Grünflächen mit der Zweckbestimmung Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (vgl. 2.2) sowie als extensiv zu legende öffentliche Grünflächen für Spiel und Erholung (vgl. 2.1) festgelegene Bereiche vor den Siedlungsstellen A-D und F dürfen nicht zur Lagerung von Baumaterialien, Bauabfällen und Betriebsstoffen verwendet werden. Das Belagern mit Baumaterialien ist nicht gestattet.

- Bodenbelastungen sind gem. § 10 Abs. 3 EGAB (erstes Gesetz zur Abfallwirtschaft und zum Bodenschutz) der zuständigen Verwaltungsbehörde - Amt für Umweltschutz der Stadt Leipzig - anzuzeigen.  
Das Erdmassenmanagement ist vor Baubeginn zu konkretisieren. Erdmassenbewegungen sind auf ein Minimum zu begrenzen. Überschuldben sind anderweitig einer weiteren sinnvollen Weiterverwertung zuzuführen.  
Auf Mieten abgelagerter Mutterboden darf eine Höhe von 2 m nicht überschreiten und ist durch Ansaat zu begrünen.

- Die im Plangebiet vorhandene Meliorationsanlagen sind so umzuverlegen bzw. zurückzubauen, daß ihre Funktionalität, in Zusammenhang mit den Einrichtungen zur Ableitung des Siedlungsabwassers, siehe planungsrechtliche Festsetzungen Punkt 10.0 Ableitung von Niederschlagswasser, gewährleistet ist.

- Die folgenden Pflanzlisten verstehen sich als exemplarische Hinweise zur Pflanzenauswahl. Die zu bevorzugen Sorten sind durch Fettdruck hervorgehoben.

1 Bereich Baumhain, Siedlungsgehölze

- Acer platanoides  
Carpinus betulus  
Fraxinus excelsior  
Prunus padus  
Quercus robur  
Tilia cordata  
Ulmus minor  
Cornus sanguinea  
Corylus avellana  
Crataegus monogyna  
Euonymus europaeus  
Ilex aquifolium  
Lonicera periclymenum (S)  
Rosa canina  
Rubus idaeus  
Sambucus nigra

- Spitahorn  
Hainbuche  
Esche  
Traubeneiche  
Stieleiche  
Winterlinde  
Feldahorn  
Hängebirke  
Eingriffeliger Weißdorn  
Pflaumenblüte  
Schlehdorn  
Waldeibisch  
Hornbuche  
Hainrose  
Zaunrose  
Brombeere  
Fleider

- Feldahorn  
Hängebirke  
Kornelkirsche  
Eingriffeliger Weißdorn  
Pflaumenblüte  
Schlehdorn  
Hornbuche  
Hainrose  
Zaunrose  
Brombeere  
Schwarzer Holunder

- Feldahorn  
Hängebirke  
Kornelkirsche  
Eingriffeliger Weißdorn  
Pflaumenblüte  
Schlehdorn  
Hornbuche  
Hainrose  
Zaunrose  
Brombeere  
Schwarzer Holunder

- Feldahorn  
Hängebirke  
Kornelkirsche  
Eingriffeliger Weißdorn  
Pflaumenblüte  
Schlehdorn  
Hornbuche  
Hainrose  
Zaunrose  
Brombeere  
Schwarzer Holunder

- Feldahorn  
Hängebirke  
Kornelkirsche  
Eingriffeliger Weißdorn  
Pflaumenblüte  
Schlehdorn  
Hornbuche  
Hainrose  
Zaunrose  
Brombeere  
Schwarzer Holunder

- Feldahorn  
Hängebirke  
Kornelkirsche  
Eingriffeliger Weißdorn  
Pflaumenblüte  
Schlehdorn  
Hornbuche  
Hainrose  
Zaunrose  
Brombeere  
Schwarzer Holunder

- Feldahorn  
Hängebirke  
Kornelkirsche  
Eingriffeliger Weißdorn  
Pflaumenblüte  
Schlehdorn  
Hornbuche  
Hainrose  
Zaunrose  
Brombeere  
Schwarzer Holunder

- Feldahorn  
Hängebirke  
Kornelkirsche  
Eingriffeliger Weißdorn  
Pflaumenblüte  
Schlehdorn  
Hornbuche  
Hainrose  
Zaunrose  
Brombeere  
Schwarzer Holunder

- Feldahorn  
Hängebirke  
Kornelkirsche  
Eingriffeliger Weißdorn  
Pflaumenblüte  
Schlehdorn  
Hornbuche  
Hainrose  
Zaunrose  
Brombeere  
Schwarzer Holunder

- Feldahorn  
Hängebirke  
Kornelkirsche  
Eingriffeliger Weißdorn  
Pflaumenblüte  
Schlehdorn  
Hornbuche  
Hainrose  
Zaunrose  
Brombeere  
Schwarzer Holunder

- Feldahorn  
Hängebirke  
Kornelkirsche  
Eingriffeliger Weißdorn  
Pflaumenblüte  
Schlehdorn  
Hornbuche  
Hainrose  
Zaunrose  
Brombeere  
Schwarzer Holunder

- Feldahorn  
Hängebirke  
Kornelkirsche  
Eingriffeliger Weißdorn  
Pflaumenblüte  
Schlehdorn  
Hornbuche  
Hainrose  
Zaunrose  
Brombeere  
Schwarzer Holunder

- Feldahorn  
Hängebirke  
Kornelkirsche  
Eingriffeliger Weißdorn  
Pflaumenblüte  
Schlehdorn  
Hornbuche  
Hainrose  
Zaunrose  
Brombeere  
Schwarzer Holunder

- Feldahorn  
Hängebirke  
Kornelkirsche  
Eingriffeliger Weißdorn  
Pflaumenblüte  
Schlehdorn  
Hornbuche  
Hainrose  
Zaunrose  
Brombeere  
Schwarzer Holunder

- Feldahorn  
Hängebirke  
Kornelkirsche  
Eingriffeliger Weißdorn  
Pflaumenblüte  
Schlehdorn  
Hornbuche  
Hainrose  
Zaunrose  
Brombeere  
Schwarzer Holunder

- Feldahorn  
Hängebirke  
Kornelkirsche  
Eingriffeliger Weißdorn  
Pflaumenblüte  
Schlehdorn  
Hornbuche  
Hainrose  
Zaunrose  
Brombeere  
Schwarzer Holunder

- Feldahorn  
Hängebirke  
Kornelkirsche  
Eingriffeliger Weißdorn  
Pflaumenblüte  
Schlehdorn  
Hornbuche  
Hainrose  
Zaunrose  
Brombeere  
Schwarzer Holunder

- Feldahorn  
Hängebirke  
Kornelkirsche  
Eingriffeliger Weißdorn  
Pflaumenblüte  
Schlehdorn  
Hornbuche  
Hainrose  
Zaunrose  
Brombeere  
Schwarzer Holunder

- Feldahorn  
Hängebirke  
Kornelkirsche  
Eingriffeliger Weißdorn  
Pflaumenblüte  
Schlehdorn  
Hornbuche  
Hainrose  
Zaunrose  
Brombeere  
Schwarzer Holunder

- Feldahorn  
Hängebirke  
Kornelkirsche  
Eingriffeliger Weißdorn  
Pflaumenblüte  
Schlehdorn  
Hornbuche  
Hainrose  
Zaunrose  
Brombeere  
Schwarzer Holunder</