



STADT LEIPZIG  
DER OBERBÜRGERMEISTER

## Bebauungsplan Nr. 25.2.2

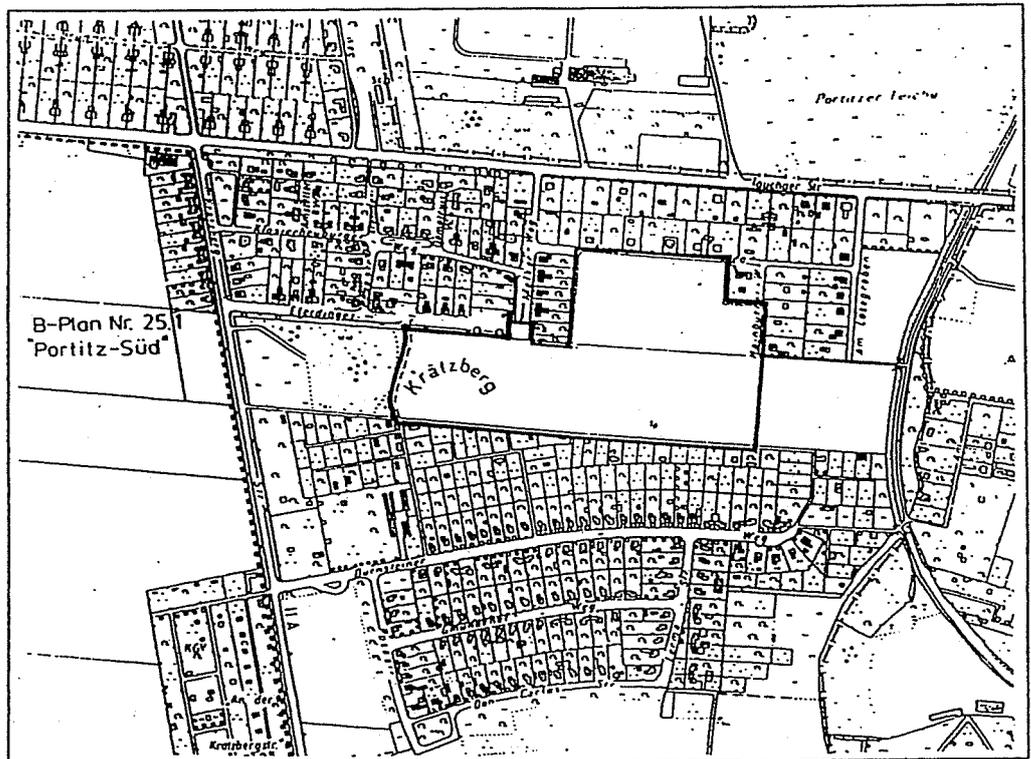
### Portitz-Süd/Ost

### Erweiterung Krätzbergsiedlung

## Begründung

Übersichtskarte:

Umgebung des  
Bebauungsplangebietes  
und anschließende  
Bebauungspläne  
(soweit vorhanden)



Planverfasser:

**Stadt Leipzig**  
- Stadtplanungsamt -  
Martin-Luther-Ring 4-6  
04109 Leipzig

Datum/Unterschrift

Planfassung gemäß

§ 3 (1) BauGB

§ 4 BauGB

§ 3 (2) BauGB

§ 3 (3) BauGB

§ 10 (1) BauGB

§ 10 (3) BauGB

Datum/Unterschrift

Datum/Unterschrift

Datum/Unterschrift

Datum/Unterschrift

Datum/Unterschrift

Datum/Unterschrift

29.06.2007



**Begründung zum Bebauungsplan Nr. 25.2.2  
 "Portitz-Süd-Ost, Erweiterung Krätzbergsiedlung"  
 Stand: 29.06.01**

**INHALTSVERZEICHNIS**

	Seite
<b>1. Einleitung</b>	4
<b>2. Räumlicher Geltungsbereich</b>	4
<b>3. Planungserfordernis</b>	4
<b>4. Planungsziele</b>	4
<b>5. Planungsbindungen</b>	
5.1 Landes- und Regionalplanung	5
5.2 STEP Wohnungsbau und Stadterneuerung	5
5.3 Flächennutzungsplan	5
5.4 Landschaftsplan	5
5.5 Agrarstrukturelle Entwicklungsplanung	6
<b>6. Bisheriges Planverfahren</b>	6
<b>7. Bestandsbeschreibung</b>	
7.1 Nutzungen/Gebäudebestand	7
7.2 Verkehrserschließung	7
7.3 Technische Infrastruktur	7
7.4 Soziale Infrastruktureinrichtungen	8
7.5 Denkmalschutz	8
7.6 Eigentumsverhältnisse	8
7.7 Altlasten	9
7.8 Schallimmissionen	9
<b>8. Ökologische Zustandserfassung</b>	
8.1 Allgemeines	9
8.2 Plangebiet	10
8.2.1 Naturräumliche Einordnung	10
8.2.2 Klima	10
8.2.3 Geologie, Boden und Relief	11
8.2.4 Hydrologie	13
8.2.5 Vegetation und aktuelle Nutzung	13
8.2.6 Tiere	14
8.2.7 Schutzgebiete und -objekte	15
8.2.8 Landschaftsbild und Erholung	15

<b>9.</b>	<b>Planungskonzept/zeichnerische Festsetzungen</b>	
9.1	Städtebauliches Konzept	15
9.2	Art der baulichen Nutzung	16
9.3	Maß der baulichen Nutzung/Bauweise	16
9.4	Verkehrerschließung	17
9.5	Infrastrukturelle Erschließung	18
<b>10.</b>	<b>Grünordnung</b>	
10.1	Zielsetzung	19
10.2	Festsetzung von Grünflächen	19
10.3	Naturschutzfachliche Eingriffsregelung	20
<b>11.</b>	<b>Textliche Festsetzungen</b>	
11.1	Art der baulichen Nutzung	23
11.2	Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze	23
11.3	Grünordnerische Festsetzungen	23
11.3.1	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	23
11.3.2	Private Grünfläche	23
11.3.3	Nicht überbaubare Grundstücksflächen/nicht bebaute überbaubare Grundstücksflächen	24
11.3.4	Bodenversiegelung	24
<b>12.</b>	<b>Örtliche Bauvorschrift</b>	
12.1	Dachformen/Dachgestaltung	25
12.2	Dachaufbauten	25
12.3	Fassaden	25
12.4	Höhenlage	26
12.5	Außenwerbung/Warenautomaten	26
<b>13.</b>	<b>Planvollzug</b>	26
<b>14.</b>	<b>Kosten</b>	27
<b>15.</b>	<b>Kinderfreundlichkeitsprüfung</b>	27
<b>16.</b>	<b>Städtebauliche Kennzahlen</b>	29
<b>17.</b>	<b>Anhang:</b> - Übersicht des Plangebietes	30
	- Pflanzlisten	31

## **1. Einleitung**

Für den hier vorliegenden Bauleitplan wurde der Aufstellungsbeschluss schon im Jahre 1991 gefasst. Im Sommer 1998 lag dann ein auch schon mit den Träger öffentlicher Belange abgestimmter Bebauungsplanentwurf vor. Kurz vor der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde dieser jedoch noch einmal hinsichtlich des zukünftig zu erwartenden Bedarfes an Wohnbauflächen überprüft. Dies erfolgte auf Grund der anstehenden Gemeindegebietsreform. Die Prüfung hat ergeben, dass die damals geplanten ca. 340 Wohneinheiten spürbar reduziert werden sollen. Damit einhergehend wurde in dem jetzt vorliegendem Entwurf der Geltungsbereich des Bebauungsplanes deutlich verkleinert. Insbesondere die Flächen südlich der Teichsiedlung entlang der Don-Carlos-Straße sollen nicht mehr einer Bebauung zugeführt werden.

Der hier vorliegende Bebauungsplan wurde bereits dem Fachausschuss Planung und Bau in seiner Sitzung am 22.02.2000 vorgestellt. Dieses Gremium hat der Entwicklung dieser Flächen in geringfügigem Umfang zu einem Wohnbaustandort zugestimmt.

## **2. Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 167/11 (teilweise), 168 (teilweise) und 479 (teilweise) der Gemarkung Portitz. Der vom Flurstück 168 betroffene Teil erstreckt sich dabei auf die Fläche zwischen dem Hainburger Weg und dem zur Teichsiedlung führenden Fußweg östlich des Krätzberges.

Der exakte Geltungsbereich ist dem Rechtsplan zu entnehmen; zudem befindet sich in der Anlage der Begründung eine Übersicht des Plangebietes.

## **3. Planungserfordernis**

Mit den im Bebauungsplan Nr. 25.2.2 "Portitz-Süd-Ost, Erweiterung Krätzbergsiedlung" vorgenommenen Festsetzungen soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Plangebiet erzielt werden. Dies ist erforderlich, da das Plangebiet eine zurzeit landwirtschaftlich genutzte Restfläche darstellt, die in gewisser Weise einen Fremdkörper innerhalb des gewachsenen Siedlungskörpers darstellt. Um hier eine Ergänzung der vorhandenen Bebauung zu ermöglichen, ist die Herstellung von Baurecht gemäß § 30 BauGB notwendig.

## **4. Planungsziele**

Mit den derzeit zur Verfügung stehenden Mitteln zur Beurteilung der Genehmigungsfähigkeit von Bauvorhaben, nämlich § 34 BauGB und § 35 BauGB lässt sich eine sinnvolle Entwicklung innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nicht mehr sicherstellen. Daher ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung unbedingt erforderlich. Folgende Planungsziele werden dabei verfolgt:

- Schaffung von Baurecht gemäß § 30 BauGB.
- Arrondierung des vorhandenen Siedlungskörpers.
- Die betroffenen Flurstücke sollen einer geordneten Bebauung mit Wohngebäuden zugeführt werden.

- Die Verkehrserschließung ist für die geplante Neubebauung neu zu regeln.
- Die Berücksichtigung der Belange des Umwelt- und Landschaftsschutzes sind sicherzustellen.
- Das vorhandene Ortsbild ist durch eine örtliche Bauvorschrift über Gestaltung nachhaltig zu schützen.
- Vorhandene technische Infrastruktureinrichtungen, insbesondere die auf Grund einer Privatinitiative erstellte Abwasseranlage, sollen effektiv genutzt werden.

## **5. Planungsbindungen**

### **5.1 Landes- und Regionalplanung**

In dem gemäß § 4 des Landesplanungsgesetzes erarbeiteten verbindlichen "Landesentwicklungsplan des Freistaates Sachsen" vom 16.08.1994 sowie in dem daraus entwickelten beschlossenen Regionalplan Sachsen vom 26.06.1998 sind folgende Zielstellungen formuliert:

- Die Verdichtung vorhandener Siedlungskörper soll Vorrang haben vor der Ausweisung neuer Baugebiete.
- Vorhandene Infrastruktureinrichtungen sollen effektiv genutzt werden.
- Die Schaffung von bedarfsgerechtem Wohnraum, hier Eigenheimbauplätze, soll durch Verfügungstellung von ausreichendem Wohnbauland in den zentralen Orten sichergestellt werden.
- Nach Bedarf soll die Ausweisung neuer Bauflächen mit Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten erfolgen.

### **5.2 STEP Wohnungsbau und Stadterneuerung**

Im durch den Stadtrat am 16.10.2000 beschlossenen "Stadtentwicklungsplan Wohnungsbau und Stadterneuerung" ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Wohnbaufläche mit Entwicklungspriorität dargestellt.

### **5.3 Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan der Stadt Leipzig wurde vom Stadtrat am 15.06.1994 beschlossen. Er ist mit seiner Genehmigung durch das Regierungspräsidium Leipzig und seiner Bekanntmachung seit dem 15.04.1995 wirksam.

Im Flächennutzungsplan wird das Plangebiet überwiegend als Wohnbaufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dargestellt. Lediglich der südliche Bereich des Flurstückes 168 ist als allgemeine Grün- und Freifläche dargestellt. Zusätzlich ist an dieser Stelle eine Umgrenzung für Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft vorgenommen worden.

Der hier vorliegende Bebauungsplanentwurf ist gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.

### **5.4 Landschaftsplan**

Im Landschaftsplan der Stadt Leipzig ist nur der nördlichste Teil des Plangebietes als Wohngebiet dargestellt. Der gesamte ca. 100 m breite südliche Abschnitt ist als Fläche zur Entwicklung von artenreichem Grünland und zum Erhalt von Frisch- und Kaltluftentstehung dargestellt. Dieser Konflikt wird in der Eingriff-Ausgleichsbilanz berücksichtigt.

## 5.5 Agrarstrukturelle Entwicklungsplanung

In der agrarstrukturellen Entwicklungsplanung (AEP) ist der Flächenentzug landwirtschaftlich nutzbarer Flächen durch den Bebauungsplan aufgeführt. In der Entwicklungskarte der AEP wird das Plangebiet als Bebauungsgebiet und Grünfläche dargestellt. Eine Entwicklung ist somit sichergestellt.

## 6. Bisheriges Planverfahren

17.07.1991	Aufstellungsbeschluss
21.06.1994 bis 05.07.1994	frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in Form einer Auslegung der Planunterlagen sowie eines Erläuterungstermines am 23.06.1994 und eines Erörterungstermines am 30.06.1994
12.09.1994	Ämterbeteiligung mit anschließender Möglichkeit der Stellungnahme
10.06.1998 bis 08.07.1998	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB
27.03.2001 bis 26.04.2001	Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB sowie erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
27.06.2001 bis 13.07.2001	Vereinfachte Änderung gemäß § 3 (3) BauGB i.V.m. § 13 Nr. 2 BauGB

Am 17.07.1991 hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Leipzig die Aufstellung von Bebauungsplänen für das Plangebiet Portitz beschlossen. Von diesen verbindlichen Bauleitplänen ist bis jetzt der Bebauungsplan Nr. 25.1 "Portitz-Süd" - auch bekannt als "Parkstadt 2000" - am 11.10.1997 rechtskräftig geworden.

Die Planung wurde im Sommer 1998 noch einmal hinsichtlich des zukünftig zu erwartenden Bedarfes an Wohnbauflächen überprüft worden. Diese Prüfung hat ergeben, dass die ehemals geplanten Wohneinheiten spürbar reduziert werden sollen. Daher wird in dem jetzt vorliegenden Entwurf der Geltungsbereich des Bebauungsplanes deutlich verkleinert.

Während der öffentlichen Auslegung sowie der erneuten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurden keine Stellungnahmen vorgebracht, die der Realisierung der Planung entgegenstehen.

Während der öffentlichen Auslegung wurde durch den Eigentümer des überplanten privaten Grundstückes als Anregung geäußert, die Baufenster geringfügig zu vergrößern, um die Baumöglichkeiten auf den mindestens 1000 qm großen südlichen Flurstücken zu erweitern. Da die Versiegelung, die über die festgesetzte GRZ geregelt ist dadurch nicht ansteigt, sind die Grundzüge der Planung von dieser Änderung nicht berührt. Daher wurde eine Planänderung im vereinfachten Verfahren gemäß § 3 (3) BauGB i.V.m. § 13 Nr. 2 BauGB durchgeführt.

Innerhalb dieses Verfahrens wurde der Änderung zugestimmt.

## **7. Bestandsbeschreibung**

### **7.1 Nutzungen/Gebäudebestand**

Die betroffenen Grundstücke sind zurzeit landwirtschaftlich genutzt und unbebaut.

Lediglich auf einem Flurstück östlich des Melkerweges befindet sich ein Vereinsheim, welches sich jedoch nur zum Teil innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befindet. Dieses genießt Bestandsschutz. Eine darüber hinausgehende Sicherung dieses Gebäudes ist jedoch nicht vorgesehen. Das heißt, dass An- und Umbauten bzw. ein Neubau dieser Einrichtung nicht möglich sind.

Des Weiteren sind die notwendigen Flächen für die Anbindung an das Straßenverkehrsnetz im Geltungsbereich enthalten. Diese Flächen sind zurzeit als Grünflächen zu bezeichnen.

### **7.2 Verkehrserschließung**

Innerhalb des Siedlungskörpers ist das Plangebiet über die Eferdinger Straße, den Melker Weg, den Ackerweg sowie den Hainburger Weg an das Verkehrsnetz des Siedlungskörpers angebunden. Die überörtliche Anbindung an das Straßenverkehrsnetz erfolgt über die Krätzbergstraße an die Tauchaer Straße, welche eine Verbindung des Plangebietes sowohl mit der Stadt Leipzig als auch mit der Stadt Taucha sicherstellt.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind noch keinerlei Verkehrsanlagen vorhanden.

Das Plangebiet bzw. das nähere Umfeld verfügt über keinen Anschluss an den schienengebundenen öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV). Ein Anschluss an den Kraftomnibusverkehr ist gegeben. Dieser verläuft im Bereich der Tauchaer Straße sowie im Bereich der Krätzbergstraße. Eine Endhaltestelle des Kraftomnibusverkehrs befindet sich im Dürnsteiner Weg.

Innerhalb des Plangebietes sowie des näheren Umfeldes, also der Krätzbergsiedlung sowie der Teichsiedlung sind die Straßenverkehrsflächen so ausgebildet, dass eine Nutzung sowohl für Kfz- als auch für Radfahrer und Fußgänger möglich ist. Daher ist die Vernetzung des Gebietes mit den angrenzenden Landschaftsräumen für Radfahrer und Fußgänger sichergestellt. Insbesondere zu erwähnen sind der Feldweg östlich des Krätzberges, der die Eferdinger Straße mit der Teichsiedlung verbindet sowie ein nördlich der Teichsiedlung vorhandener Feldweg.

Beide Wegeverbindungen sind wichtiger Bestandteil des vorhandenen Naherholungspotentiales.

### **7.3 Technische Infrastruktur**

Da es sich bei der vorliegenden Planung um die Neuplanung eines Wohngebietes handelt, sind im Plangebiet selbst keine technischen Infrastruktureinrichtungen vorhanden. In den angrenzenden Gebieten liegen jedoch die notwendigen Medien komplett an. Folgende Versorgungsträger sind für diese Medien zuständig:

Versorgungsträger	Medium
Elektrizität	Stadtwerke Leipzig GmbH
Gas	Stadtwerke Leipzig GmbH
Trinkwasser	Kommunale Wasserwerke Leipzig GmbH
Abwasser	Kommunale Wasserwerke Leipzig GmbH, Stadt Leipzig
Telekommunikation	Deutsche Telekom, Freie Anbieter

Das Plangebiet ist als Gasvorranggebiet vorgesehen. Eine Versorgung mit Fernwärme ist nicht möglich.

Die abwassertechnische Erschließung des Gebietes erfolgt über eine Schmutzwasserleitung vom Dürnsteiner Weg zur Tauchaer Straße. Diese Anlage wurde auf Grund einer Privatinitiative durch die "Interessengemeinschaft Portitz-Südost GbR" hergestellt. Die Entwässerungsanlagen wurden inzwischen von den Kommunalen Wasserwerken als Betreiber übernommen. Durch den Anschluss weiterer Teilnehmer an dieser Anlage ist eine Refinanzierung der der Interessengemeinschaft entstandenen Kosten möglich.

#### 7.4 Soziale Infrastruktureinrichtungen

Im Plangebiet sind derzeit keine sozialen Infrastruktureinrichtungen vorhanden. Die notwendigen Einrichtungen befinden sich überwiegend im westlich angrenzenden Ortsteil Thekla. Einkaufsmöglichkeiten befinden sich im Einkaufs- und Servicezentrum "Portitz-Treff", welches sich am Ortseingang von Portitz südlich der Tauchaer Straße befindet.

Sämtliche weiteren sozialen Infrastruktureinrichtungen sind im Oberzentrum Leipzig vorhanden und mit dem öffentlichen Personennahverkehr problemlos zu erreichen.

#### 7.5 Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine baulichen oder sonstigen Anlagen, die den Bestimmungen des Denkmalschutzes unterliegen.

Jedoch liegt das Plangebiet in der näheren Umgebung zu mehreren archäologischen Kulturdenkmälern, die nach § 2 SächsDschG Gegenstand des Denkmalschutzes sind. Sie belegen die archäologische Relevanz des Gebietes. Daher ist das Landesamt für Archäologie mindestens drei Wochen vor Baubeginn zu informieren. Bauverzögerungen können bedingt durch archäologische Untersuchungen nicht ausgeschlossen werden.

#### 7.6 Eigentumsverhältnisse

Das Flurstück 168 befindet sich in Privatbesitz. Die übrigen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Flurstücke befinden sich im Eigentum der Stadt Leipzig.

## 7.7 Altlasten

Östlich der Krätzbergstraße liegt die Altablagerung "Am Krätzberg" (Altlastenkennziffer 65150147). Es handelt sich um eine verfüllte Kiesgrube, die als ungeordnete, illegale Hausmüllkippe genutzt wurde.

Das aktuelle Gutachten Detailuntersuchung "Deponie am Krätzberg" Portitz vom 30. März 2001 hat ergeben, dass von dieser Altablagerung keine konkreten Gefährdungen ausgehen. Weitere Erkundungs- bzw. Sanierungsmaßnahmen sind nicht notwendig.

Im Rahmen der Deponiestilllegung ist die abschließende Rekultivierung vorgesehen.

Die betreffende Altlastenverdachtsfläche befindet sich direkt angrenzend an das Bebauungsplangebiet, jedoch nicht innerhalb des Geltungsbereiches. Daher erfolgt innerhalb des Bebauungsplanes keine Kennzeichnung als nachrichtliche Übernahme.

Im Zuge der Planung der Erschließungsanlagen wurde im Februar 2001 vom Büro ibk Ingenieurbüro Kröger ein Baugrund- und Gründungsgutachten erstellt. In diesem Rahmen wurden auch Bohrungen vor Ort durchgeführt. Auffälligkeiten im Erdreich wurden dabei nicht festgestellt. Daher kann man davon ausgehen, dass die Altlastverdachtsfläche auf den Bereich der ehemaligen Kiesgrube lokal begrenzt ist.

## 7.8 Schallimmissionen

Innerhalb des Plangebietes ist eine Vorbelastung durch Verkehrslärm festzustellen. Diese resultiert von der ca. 700 m südöstlich verlaufenden Autobahn Halle-Dresden (BAB 14) als auch von der nördlich vorhandenen Tauchaer Straße.

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 25.1 "Portitz-Süd" (Parkstadt 2000), der westlich der Krätzbergstraße liegt, wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt, welches auch Aussagen zum hier vorliegenden B-Plan-Gebiet trifft. Danach kann festgestellt werden, dass die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete mit tags 55 dB (A) und nachts 45 dB (A) in weiten Teilen des Plangebietes eingehalten werden. Lediglich im WA 1 und WA 3 kommt es zu Überschreitungen um max. ca. 1 dB (A) tags und max. ca. 2 dB (A) nachts. Diese Überschreitungen sind als geringfügig zu bezeichnen, so dass die Festsetzung von Lärmschutzmaßnahmen nicht notwendig ist. Bei einem eventuellen Ausbau der BAB 14 zu einer sechsspurigen Verkehrsanlage ist nicht auszuschließen, dass es sich dabei um einen "erheblichen baulichen Eingriff" entsprechend der 16. BImSchV handelt und sich daraus Ansprüche auf Schallschutz ableiten, die der Baulastträger zu tragen hätte.

## 8. Ökologische Zustandserfassung

### 8.1 Allgemeines

§ 1 des Bundesnaturschutzgesetzes nennt die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Danach sind Natur und Landschaft als Lebensgrundlagen des Menschen und als Voraussetzung für seine Erholung im besiedelten und unbesiedelten Bereich nachhaltig zu sichern. Gemäß § 8 a BNatSchG sind die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Bauleitplanverfahren zu berücksichtigen.

Der vorliegende Bauleitplan soll dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Gemäß § 1 a BauGB sind umweltschützende Belange in der Abwägung zu berücksichtigen, insbesondere die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft. Die zu erwartenden Beeinträchtigungen und Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild sind innerhalb des Plangebietes zu mindern oder auszugleichen.

Gemäß § 7 Abs. 2 des Sächsischen Naturschutzgesetzes wird ein Grünordnungsplan als ökologische Grundlage zu diesem Bebauungsplan aufgestellt. Der Grünordnungsplan ist - soweit geeignet - als Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Zudem gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Leipzig, wonach alle Bäume (Laub- und Nadelbäume) mit einem Stammdurchmesser von mehr als 10 cm in 1,3 m Höhe geschützt sind. Obstbäume mit einem Stammdurchmesser von mehr als 30 cm und Großsträucher mit einer Höhe von mehr als 4 m sind ebenfalls nach Baumschutzsatzung geschützt. Die Baumschutzsatzung regelt auch die Ersatzpflanzungen bei Verlust von geschützten Gehölzen.

Umfassende Informationen sind dem Grünordnungsplan zu entnehmen. In der vorliegenden Begründung zum Bebauungsplan Nr. 189 "Thekla-Plösen" werden die wichtigsten Sachverhalte eingestellt. Auch die folgende ökologische Zustandserfassung innerhalb des Plangebietes resultiert aus den Ergebnissen der Grünordnungsplanung.

## **8.2 Plangebiet**

### **8.2.1 Naturräumliche Einordnung**

Das Plangebiet ist Teil des Naturraumes "Leipziger Land". Naturräumlich bestimmende Merkmale sind das geringe Relief der Pleistozänplatten, die geringmächtige Sandlößdecke, die Zunahme der Niederschläge nach Südost und eine beachtliche Heterogenität der Bodendecke.

Lokal ist das Gebiet der glazial geprägten Liebertwolkwitzer Platte zuzuordnen, die sich südlich der Parthe befindet. Nach Osten geht die Liebertwolkwitzer Platte mit zunehmender Reliefenergie in das Taucha-Eilenburger-Hügelland über.

### **8.2.2 Klima**

- **Mesoklima**

Klimatisch gehört der Naturraum zur Klimaregion des subkontinentalen Ostdeutschen Binnenland-Klimas. Das Gebiet befindet sich im Klimabezirk der Leipziger Bucht, die durch Wärmebegünstigung, relative Niederschlagsarmut und eine vergleichsweise lange Vegetationsperiode gekennzeichnet ist. Die Jahresmitteltemperatur liegt bei 8,5 - 9,5 °C. Die Jahressumme der Niederschläge beträgt im Leipziger Land zwischen 500 und 620 mm/Jahr (ausklingender Lee-Einfluss des Harzes). Durch die ausgeprägte Trockenheit im Winterhalbjahr und den hohen Verdunstungsgrad im Sommerhalbjahr kann das Winter-Feuchtdefizit nicht ausgeglichen werden, so dass der Untersuchungsraum einen Übergangscharakter zu Trockengebieten zeigt.

Der Großstadteinfluss wirkt sich durch im Mittel etwas wärmere Bedingungen und eine etwas geringere relative Luftfeuchte als in der ländlichen Umgebung aus, wobei die Tagestemperaturen leicht überdurchschnittlich und die nächtlichen Temperaturen leicht unterdurchschnittlich sind.

Die Folge sind stadteinwärts gerichtete "Flurwinde", die im Sommer bei Vorhandensein von geeigneten Frischlufttrassen, frischere Luft aus der Umgebung dem Stadtkern zuführen. Vorherrschende Windrichtungen sind Südwest bis West, z.T. auch Nordwest mit einer mittleren Windgeschwindigkeit von 3,9 m/s. Der Anteil beträgt über 65 %. Große Windstärken sind bei West- und Nordwestwinden zu verzeichnen.

- **Geländeklima**

Das Plangebiet dient mit seiner offenen Ackerfläche der kleinräumigen Kaltluftentstehung. Die an das Plangebiet an der Eferdinger Straße angrenzenden Gehölzbestände sorgen für Frischluft- und Sauerstoffproduktion, besitzen luftfilternde und schadstoffauskämmende Wirkung und senken die Lufttemperaturen. Das Plangebiet fungiert als Kaltluftabflussschneise, die die im Plangebiet und auf den Flächen des Krätzberges gebildete Kaltluft auf Grund der Neigung in Richtung Osten abtransportiert.

- **Lufthygiene**

Der Raum Leipzig gehörte noch Anfang der 90-er Jahre zu den am stärksten durch Luftverunreinigungen belasteten Gebieten Deutschlands. Die lufthygienische Situation hat sich seitdem entspannt. Insbesondere die ehemals hohen Belastungen durch Schwefeldioxid und Staub (aus der Verbrennung von Rohbraunkohle bzw. Braunkohlebriketts) befinden sich in deutlichem Rückgang auf Grund von Betriebsschließungen und Luftreinhaltemaßnahmen.

In der Stadtklimauntersuchung von 1997 ist die Fläche des Bebauungsgebietes als Kalt- und Frischluftlieferant für klimatisch gering belastete Siedlungsgebiete ausgewiesen. Der Luftbelastungsindex, der die Schadstoffe Kohlenmonoxid, Stickstoffdioxid, Schwefeldioxid und Schwebstaub berücksichtigt, wird für die Fläche mit 1,18 (mäßige Belastung) angegeben.

### 8.2.3 Geologie, Boden und Relief

- **Geologie**

Die Stratigraphie des Planungsgebietes wird hauptsächlich von saalekaltzeitlichen Sedimenten bestimmt. Relevant für die Grünordnungsplanung ist der anstehende, bis zu 2 m mächtige saalekaltzeitliche Geschiebemergel, der Schmelzwassersande (Sande und Kiese) überlagert.

- **Relief**

Das Planungsgebiet ist durch geringes, in der Örtlichkeit kaum wahrnehmbares Gefälle in östliche Richtung gekennzeichnet (ca. 1 %). Die mittleren Höhen betragen im Westen 127 m ü. NN und im Osten 122 m ü. NN. Der höchste Punkt der Umgebung ist der westlich an das Plangebiet angrenzende "Krätzberg" mit einer Höhe von ca. 130 m ü. NN.

- **Boden**

Die Bodenbildung erfolgt auf dem Geschiebemergel/-lehm. Wesentlichen Einfluss auf die Bodenbildung übte die seit dem Mittelalter betriebene ackerbauliche Nutzung aus (Nährstoffversorgung, Gefüge). Es entstanden vorwiegend Braunerden z.T. auch Braunstaugleye bzw. Pseudogleye mit mittlerer Bonität. Auf Grund der Neigung zur Dichtlagerung dominiert die Zustandsstufe 4.

Das Bodenmaterial der Ackerflächen ist durch zufriedenstellende chemische und physikalische Eigenschaften gekennzeichnet. Es ist wertvolles, erhaltenswertes Bodenmaterial. Das unterlagernde humusfreie Material (C-Horizont) neigt zur Verdichtung.

Im Landschaftsplan der Stadt Leipzig ist der östliche (ca. 40 m breite) Abschnitt des Plangebietes als Teil des Bodenschutzgebietes Nr. 32 "Portitzer Lösegraben" dargestellt. Es handelt sich um ein Wechselfeuchtgebiet dessen Schutzstatus sich aus der Naturnähe, der Grundwasserneubildung, dem Wasserspeichervermögen, der Kaltluftbildung und des Ertragspotentials ergibt. Die Hochwertigkeit eines Teiles der beanspruchten Böden findet in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung Berücksichtigung. Der durch die Inanspruchnahme dieser hochwertigen Böden verursachte Eingriff in den Naturhaushalt wird geringer gewichtet als die geordnete städtebauliche Entwicklung. Gemäß der Ergebnisse des Grünordnungsplanes ist der Eingriff annähernd vollständig kompensiert.

Insbesondere bei mechanischen Belastungen in erdfeuchtem oder erdnassem Zustand, die bei Baumaßnahmen kaum vermeidbar sind, können Trockenrohdichten  $> 1,80$  erreicht werden. Starke Einschränkungen der vertikalen Wasserführung und der Durchwurzelbarkeit sind die Folgen.

#### • **Bodenschutz**

Der durch Baumaßnahmen anfallende humose Oberboden ("Mutterboden") ist zu Beginn der Bauarbeiten getrennt zu sichern, im nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Vergeudung bzw. Vernichtung zu schützen (§ 303 BauGB). Er ist sinnvoll weiter zu verwenden. Die sinnvolle Verwendung des Bodens ist abzusichern. Boden ist nicht als Abfall abzulagern.

Sinnvolle Möglichkeiten außerhalb des Plangebietes können die Übergabe des Bodens für eine Landschaftsbaumaßnahme oder der Einsatz des nicht kulturfähigen Anteils zur Verwertung in Bergbaurestlöchern sein. Die DIN-Vorschriften 18 300 "Erdarbeiten" und 18 915 "Bodenarbeiten" sind einzuhalten.

Gemäß § 1 sind bei Einwirkungen auf den Boden Beeinträchtigungen soweit wie möglich zu vermeiden. Gegen Bodenbelastungen durch Lagerung von Bauabfällen und Betriebsstoffen sind geeignete Vorkehrungen zu treffen. Baubetriebsbedingte Bodenbelastungen (z.B. Verdichtungen, Erosion, Durchmischung mit Fremdstoffen) müssen auf das den Umständen entsprechende unabdingbare Maß (§ 7 (2) EGAB) beschränkt bleiben und sind nach Abschluss der Bauarbeiten zu beseitigen (BBodSchG § 4).

Darüber hinaus ist im Sinne der Minimierung der Bodeninanspruchnahme von den bauausführenden Firmen darauf zu achten, dass baulich nicht in Anspruch zu nehmende Flächen innerhalb des Plangebietes vom Baubetrieb für die weitgehende Erhaltung der Bodenfunktionen und zum Schutz dieses Bodens vor Kontamination und sonstiger Devastierung freizuhalten ist. Belastetes Bodenmaterial sowie bodenfremde Stoffe sind von unbelasteten Boden zu separieren und nachweislich einer Sanierung oder ggf. ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

## 8.2.4 Hydrologie

### • Grundwasser

Zwei vorhandene Grundwasserleiter entsprechen saalekaltzeitlichen Schmelzwassersanden, die unregelmäßig in den Geschiebemergel eingelagert sind und eine unregelmäßige Wasserführung aufzeigen. Die einzelnen Schmelzwassersande führen niederschlagsabhängig mehr oder weniger viel oberes Grundwasser. Beim Abschnitt der Schmelzwassersande blutet dieses obere Grundwasser relativ rasch in die entsprechende Baugrube aus und führt zu einer Aufweichung des Geschiebemergels. Durch diese Aufweichung verschlechterten sich dessen sonst gute Baugrundeigenschaften.

Die Grundwasserflurabstände betragen für den oberen Grundwasserleiter ca. 2,5 m, für die tiefer liegenden quartären Hauptgrundwasserleiter ca. 10 m. Die Versickerung von Niederschlagswasser ist auf Grund des wechselhaften Schichtaufbaus im Plangebiet wahrscheinlich nicht überall möglich, was nur im Rahmen von Baugrunduntersuchungen im Einzelfall zu klären ist.

### • Oberflächenwasser

Das Gelände entwässert durch Oberflächenabfluss in östliche Richtung. Vorfluter ist der überwiegend naturfern ausgebaute Lösegraben. Die Hauptvorflut gewährleistet die Parthe (111,3 m ü. NN unterhalb der Portitzer Kirche).

Auf Grund des anstehenden Geschiebemergels und der geringen Reliefenergie muss, bei Störungen des Boden-Profilaufbaus, nach der Schneeschmelze und nach Starkniederschlägen mit oberflächigen Vernässungen gerechnet werden.

## 8.2.5 Vegetation und aktuelle Nutzung

### • Potentielle natürliche Vegetation

Das Plangebiet liegt im Bereich des subkontinentalen Linden-Traubeneichen-Hainbuchenwaldes. Den namengebenden Hauptbaumarten (Linden, Traubeneichen, Hainbuchen) wären u.a. folgende Baum- und Straucharten beigemischt: Spitz- und Berg- und Feldahorn, Vogelkirsche, Traubekirsche, Wildapfel, Roter Hartriegel, Hasel, Weißdorn, Heckenkirsche, Schwarzer Holunder u.a.

### • Reale Vegetation und Nutzung

#### Ackerfläche

Das Plangebiet wird von intensiver landwirtschaftlicher Nutzung geprägt, so dass sich der Wildflorabestand auf wenige, häufig anzutreffende Arten in den Ackerrandstreifen beschränkt. Besonders hohe Deckungsgrade weisen in den Ackerrandstreifen das Klettenlabkraut, die Acker-Kratzdistel und das Feld-Stiefmütterchen auf.

#### Gehölze

Überwiegend außerhalb des Plangebietes am nordwestlichen Rand an der Eferdinger Straße befindet sich eine ca. 15 m breite und insgesamt ca. 130 m lange Gehölz- und Baumgruppe. Besonders hervorzuheben ist die Baumgruppe aus 20 Stieleichen am westlichen Rand, deren Stämme Durchmesser von 50 - 60 cm aufweisen und die Kronendurchmesser 15 m überschrei-

ten. Die Kronen ragen um mehrere Meter in das Plangebiet. Die mächtigen Bäume stehen sehr dicht, so dass sie eine Art "Waldstreifen" bilden. Diese vitale und sehr markante Baumgruppe setzt sich nach Westen bis zur Krätzbergstraße fort.

Nach Osten wird die Baumgruppe von einer Gehölzgruppe abgelöst, die sich überwiegend aus Hasel, Weißdorn, Flieder und Schneebeere zusammensetzt. Eingestreut sind zwei kleinere Birken, drei Hainbuchen, eine im Plangebiet stehende zweistämmige Stieleiche und eine Pappel. Die Gehölzgruppe weist kleinere Lücken auf, auf denen sich Wiesen entwickelt haben. In der Verlängerung des Melker Weges stehen am kleinen Rasenspielfeld zwei kleinere Birken. Den Abschluss bildet eine mächtige Pappel auf dem ersten bebauten Grundstück am Melker Weg.

Die beschriebene Baum- und Gehölzgruppe befindet sich zwar überwiegend außerhalb des Plangebietes, prägt es aber nachhaltig. Sie verfügt auf Grund ihrer arten- und strukturreichen Zusammensetzung über eine außerordentlich hohen ökologischen und landschaftsästhetischen Wert in dem sonst völlig ausgeräumten Plangebiet. Dazu kommt eine sehr hohe Biotopverbundfunktion, da sich die Baumgruppe bis zur Krätzbergstraße fortsetzt.

Als eingewachsene markante Struktur bildet sie eine hervorragende Abgrenzung der vorhandenen Wohnsiedlung und zur Eferdinger Straße.

#### 8.2.6 Tiere

Als Nahrungsraum für Offenlandarten (bes. Vögel) verfügt die ausgeräumte Ackerflur des Plangebietes über eine hohe ökologische Bedeutung. Auch für kleinere Säugetiere (z.B. Mäuse) und ihre Jäger z.B. Raubvögel ist die Ackerfläche von großer Bedeutung. Zudem sind angrenzende Strukturen vorhanden, die aus faunistischer Sicht besonders wertvolle Lebensräume sind.

- Die Baumgruppe aus 20 Stieleichen an der Eferdinger Straße auf Grund der Größe und Vitalität der einzelnen Bäume. Neben der allgemeinen Bedeutung von Bäumen innerhalb bebauter Bereiche wie ihrer mikroklimatischen und filternden Wirkung sowie ihrer landschaftsästhetischen Bedeutung sind sie auch faunistisch äußerst wertvoll. Insbesondere einheimische Bäume wie die Stieleiche erhöhen das Nahrungsangebot und dienen u.a. als Überwinterungs- und Brutstätten. Auf Grund des Alters der Bäume ist nicht auszuschließen, dass auch Höhlen im Kronenbereich vorhanden sind.
- Die überwiegend aus einheimischen Sträuchern zusammengesetzte Gehölzgruppe an der Eferdinger Straße erfüllt trotz geringer Breite und vereinzelter lückiger Abschnitte zahlreicher Funktionen für die Tierwelt. So dient sie als Ansitz- und Singwarte sowie Neststandort für zahlreiche Vogelarten, Aktionszentrum für Säugetiere wie Igel und Mäuse sowie als Nahrungsbiotop für Blütenbesucher, Blattlausjäger und samen- und fruchtfressende Singvögel.

Im Plangebiet ist von keinem überregional bedeutsamen Tierarten-Vorkommen bzw. -Populationen auszugehen.

### 8.2.7 Schutzgebiete und -objekte

Nach der Baumschutzsatzung der Stadt Leipzig sind alle Bäume mit einem Stammdurchmesser von mehr als 10 cm in 1,3 m Höhe (Obstbäume ab 30 cm) geschützt. Weitere Schutzobjekte sind nicht im Plangebiet vorhanden.

### 8.2.8 Landschaftsbild und Erholung

Das Plangebiet wird von der Ackerfläche dominiert. Diese Freifläche setzt eine deutliche Zäsur zwischen der Wohnbebauung am Krätzberg im Norden und den Kleingärten/Siedlungsgärten der Teichsiedlung im Süden. Der am südlichen Rand des Plangebietes verlaufende Fussweg mit Anbindung an die Krätzbergstraße im Westen und zum Lösegraben im Osten sowie der Verbindungsweg zur Eferdinger Straße machen das ruhig gelegene Plangebiet für Erholungssuchende erleb- und nutzbar. Auf Grund der überschaubaren Größe des Plangebietes mit ca. 100 m bzw. ca. 200 m Breiten an der breitesten Stelle wirkt die Ackerfläche zwar ausgeräumt und kahl, dennoch ist sie eingerahmt und gefasst durch die angrenzenden Wohnbebauungen, Gärten und die Baum- und Gehölzgruppen im Norden. Insgesamt verfügt das Plangebiet über einen relativ hohen Erholungswert.

## 9. Planungskonzept/zeichnerische Festsetzungen

### 9.1 Städtebauliches Konzept

Städtebauliches Grundkonzept des Bebauungsplanes ist es, die Krätzbergsiedlung im Ortsteil Portitz zu vervollständigen und zu ergänzen. Daher wird eine derzeit ackerbaulich genutzte Fläche, die eine Unterbrechung im Siedlungskörper darstellt, einer Wohnbebauung zugeführt. Ergänzend wird die südlich angrenzende Fläche zur Arrondierung der Wohnbebauung auch einer baulichen Nutzung zugeführt. In gesamtem Bereich ist daher ergänzend eine Bebauung mit Einfamilienhäusern bzw. Doppelhäusern geplant.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde drastisch reduziert, die Anzahl der möglichen Wohneinheiten von ca. 340 WE auf ca. 70 WE reduziert. Damit wurde angemessen auf die vorhandene Nachfrage, die insbesondere nach den hier entwickelten frei bebaubaren Grundstücken noch vorhanden ist, reagiert.

Um die verkehrliche Erschließung der Flächen sicherzustellen, wird sowohl im nördlichen als auch im südlichen Bereich eine Erschließungsspanne geplant, die vom Ackerweg bzw. Melker Weg jeweils an den Hainburger Weg heranführt. Die südliche Verkehrsfläche erhält zudem eine Erweiterung in östliche Richtung, die in einem ausreichend dimensionierten Wendehammer endet. Die oben beschriebene Bebauung ist beidseitig dieser Erschließungsstraßen möglich. Dies führt zu einer äußerst effektiven Erschließungslösung, da der Anteil der Verkehrsflächen nur sehr gering ist.

Um die Verbindung innerhalb des Plangebietes als auch die Verbindung der Krätzbergsiedlung mit der südlich vorhandenen Teichsiedlung zu gewährleisten, werden Rad- und Fusswegverbindungen in Nord-Süd-Richtung festgesetzt.

Ein weiterer wichtiger Bestandteil des städtebaulichen Konzeptes ist die Sicherung des südlichen Grünstreifens, der im Flächennutzungsplan der Stadt Leipzig schon dargestellt ist. Hier wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung nun sichergestellt, dass dieser Bereich keiner Bebauung zugeführt werden kann.

## **9.2 Art der baulichen Nutzung**

Das gesamte Plangebiet wird mit Ausnahme der Verkehrsflächen sowie der Grünflächen als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung festgesetzt. Obschon trotz der Zulässigkeit von z.B. Nahversorgungsläden, nicht störenden Handwerksbetrieben, Schank- und Speisewirtschaften etc. fast mit einer ausschließlichen Wohnnutzung gerechnet werden muss, entspricht diese Festsetzung der gewünschten städtebaulichen Nutzung. Die oben beschriebenen exemplarischen Nutzungen unterstützen das Wohnen zum einen durch die Möglichkeit der Schaffung von wohnstättennahen Arbeitsplätzen, zum anderen durch die Möglichkeit der Verbesserung der infrastrukturellen Ausstattung des Gebietes. Gleichzeitig wird jedoch eine Beeinträchtigung der Wohnruhe nahezu ausgeschlossen.

## **9.3 Maß der baulichen Nutzung/Bauweise**

Im überwiegenden Bereich des Bebauungsplanes wird den zukünftigen Anliegern durch die Festsetzung des Bebauungsplanes ermöglicht, ihre Flurstücke mit einer GRZ von 0,3 zu überbauen. Diese festgesetzte Grundflächenzahl ermöglicht die städtebaulich vorgesehene Bebauung mit Wohngebäuden.

Dabei wurde die gemäß § 17 BauNVO zulässige Höchstgrenze nicht ausgeschöpft, um hier eine aufgelockerte Bebauung zu etablieren und innerhalb des Plangebietes eine starke Durchgrünung zu erzielen.

Abweichend hiervon wird in dem Bereich südlich der Ost-West-Erschließungsstraße die zulässige Grundflächenzahl lediglich mit 0,25 festgesetzt. Die hier vorgenommene Reduzierung der zulässigen Überbauung dient dazu, einen harmonischen Übergang von den bebauten Gebieten in den südlich daran angrenzenden Grünbereich sicherzustellen und so eine Vernetzung zwischen Grünfläche und Baugebiet zu erzielen.

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse wird generell auf ein zulässiges Vollgeschoss festgesetzt. Die damit ermöglichte Bauhöhe stellt eine Einfügung der zukünftig zulässigen Bebauung in das Ortsbild sicher. Der Ausbau eines Dachgeschosses entsprechend den Regelungen der Sächsischen Bauordnung ist selbstverständlich nach wie vor zulässig.

Im gesamten Plangebiet ist ausschließlich die Errichtung von Einzelhäusern oder Doppelhäusern zulässig. Diese festgesetzte Bauweise begründet sich auf das städtebauliche Ziel, an diesem Standort die in der Umgebung schon vorhandene Wohnbebauung zu arrondieren. Die Bebauung mit Doppelhäusern ist auch zulässig, um eine effektive Nutzung von Bauland zu gewährleisten.

Abweichend hiervon ist in den Allgemeinen Wohngebieten WA 5, WA 6, WA 7, WA 8 und WA 9 ausschließlich eine Bebauung mit Einzelhäusern zulässig. In den direkt an den Grünbereich angrenzenden Baufenstern soll eine massive Bebauung vermieden werden, um einen harmonischen Übergang in die Landschaft zu erzielen. Daher wird hier auch die zulässige GRZ mit 0,25 festgesetzt und ergänzend eine traufständige Bebauung festgesetzt.

Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete werden überbaubare Flächen in Form von durchgehenden Baufenstern festgesetzt. Dies erfolgt, um die Bauabsichten der Eigentümer nicht unnötig einzuschränken. Gleichzeitig wird hierdurch eine flexible zukünftige Grundstücksgestaltung ermöglicht. Die festgesetzten Baufenster haben generell eine Bautiefe von 12,0 m. Innerhalb dieser Bautiefe ist die Errichtung eines Einzelhauses bzw. einer Doppelhaushälfte möglich. Den potentiellen Bauherren verbleibt bei den gängigen Gebäudegrößen dabei ein ausreichender Gestaltungsspielraum.

Auf die Festsetzung von Baulinien entlang der Straßenverkehrsflächen wurde verzichtet, da das Erzielen einer strikten, durchgehenden Bauflucht an diesem Standort städtebaulich weder sinnvoll noch notwendig ist. Zur Erzielung eines aufgelockerten Straßenbildes sind Versprünge der Baufluchten durchaus erwünscht. Grobe Versprünge innerhalb der Bauflucht sind nicht zu erwarten, da auf Grund der festgesetzten Bautiefe der Baufenster die möglichen Abweichungen durchaus im Rahmen des Vertretbaren sind.

Der Abstand der Baufenster von den Straßenverkehrsflächen ist unterschiedlich gewählt, jedoch ist dabei grundsätzlich ein Mindestabstand von 5,0 m gewährleistet. Hierdurch wird sichergestellt, dass das Straßenraumprofil nicht unnötig eingeengt wird, zusätzlich wird der Charakter der neu zu erstellenden Straßenzüge einen zusätzlichen Grünanteil bekommen, da damit zu rechnen ist, dass die Vorgartenbereiche, auch auf Grund der Textlichen Festsetzungen der Grünordnung ausreichend begrünt werden.

Die festgesetzten Baufenster sind innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete so plaziert, dass bei einer Bebauung ein möglichst großer Freiraum in Südlage des zukünftigen Gebäudes verbleibt. Hierdurch wird den zukünftigen Anliegern eine adäquate Gartennutzung und somit ein positives Wohnumfeld gewährleistet.

#### **9.4 Verkehrserschließung**

Zur Erschließung der neuen Baugebiete ist die erstmalige Herstellung von öffentlichen Straßenverkehrsflächen notwendig. Dabei wird in dem nördlichen Bereich des Bebauungsplangebietes eine L-förmige Anliegerstraße zwischen dem Ackerweg und dem Hainburger Weg eingehängt. Der südliche Teil des neuen Wohngebietes wird durch eine Verkehrsanlage, die in Ost-West-Richtung läuft, erschlossen. Diese Verkehrsfläche erhält eine Anbindung an das vorhandene Straßennetz über den Melker Weg sowie den Hainburger Weg. Beide Verkehrsflächen müssen geringfügig nach Süden erweitert werden. Am westlichen Ende der leicht gekrümmten Erschließungsachse befindet sich ein ausreichend dimensionierter Wendehammer. Die festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind mit 8,0 m Breite ausreichend dimensioniert. Der Ausbau dieser Verkehrsflächen wird im Rahmen des Bebauungsplanes nicht geregelt, sondern bleibt der Ausbauplanung vorbehalten. Empfohlen wird jedoch, zumindest in Teilbereichen die Straßenverkehrsflächen als Mischverkehrsflächen im Sinne der Straßenverkehrsordnung herzustellen.

Zur Verbindung des nördlichen und des südlichen Teiles wird zwischen den oben beschriebenen Erschließungsspannen eine öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt, die als Geh- und Radweg ausgebaut werden soll, aber als Erschließungsweg im nördlichen Teil für Anlieger befahrbar sein soll. Eine Durchfahrung ist durch geeignete Maßnahmen (Poller o.Ä.) zu unterbinden. Der Einsatz von unveränderbaren baulichen Abgrenzungen ist hier zu prüfen. Diese Wegeverbindung hat nicht nur Bedeutung für das Plangebiet selbst, sondern auch für die angrenzenden, vorhande-

nen Wohnsiedlungen. Die Wegeverbindung wird nach Süden zu dem die Teichsiedlung nördlich tangierenden Feldweg fortgeführt. Hierzu wird eine mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Fläche festgesetzt. Diese Fläche quert die private Grünfläche. Weiterhin wird eine Wegeverbindung am westlichen Rand des Geltungsbereiches sichergestellt. Hier befindet sich ein derzeit schon genutzter Weg. Die derzeitig praktizierende Nutzung für den motorisierten Individualverkehr auf dieser Fläche soll jedoch unterbunden werden. Zur Durchsetzung dieser Festsetzung wird eine mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Fläche festgesetzt.

Um die ausreichende Erschließung der festgesetzten Baufenster sicherzustellen, wird im Bereich des Wendehammers eine mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger zu belastende Fläche festgesetzt.

Zudem wird eine öffentliche Verkehrsfläche als Verbindung zwischen dem westlichen Gehweg und der Erschließungsachse hergestellt. Auch diese ist für Anlieger befahrbar zu gestalten, gleichzeitig jedoch gegen Durchfahrten zu sichern.

Insgesamt kann somit eine gute Verknüpfung des Rad-/Gehwegenetzes sowohl innerhalb des Plangebietes als auch mit der Umgebung festgestellt werden. Auch die Endhaltestelle im Dürnsteiner Weg des Omnibusverkehrs ist fußläufig erreichbar.

Die derzeitige Kfz-Zufahrt zu den Wochenendgrundstücken in der Teichsiedlung verläuft über private Grundstücksfläche und nur mit Duldung der Eigentümer. Dieser hat jederzeit das Recht, die Zuwegung zu unterbinden. Einhergehend damit, dass eine Erschließung von Wochenendgrundstücken für den Individualverkehr nicht zwingend erforderlich ist, werden hier somit die privaten Interessen des Eigentümers höher gewichtet als die öffentlichen Belange. Unterstützend kommt hinzu, dass eine fußläufige Erschließung von ca. 100 m als zumutbar betrachtet werden kann. Des Weiteren ist über den in 3,0 m Breite festgesetzten Ra- und Gehweg sowie über den südlich angrenzenden Feldweg, der außerhalb des Geltungsbereiches liegt und erhalten wird, rein faktisch eine Zufahrtsmöglichkeit für Rettungsfahrzeuge gegeben.

Zur Verbesserung der Situation hat sich der Eigentümer darüber hinaus auf freiwilliger Basis bereit erklärt, in Zusammenarbeit mit der Stadtverwaltung eine alternative Erschließungslösung zu finden.

## 9.5 Infrastrukturelle Erschließung

Bei der notwendigen Herstellung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind die zur Erschließung notwendigen Medien (technische Infrastruktur) durch die zuständigen Versorgungsträger innerhalb des Straßenkörpers zu verlegen. Alternativ ist die Herstellung dieser Medientrassen auch durch den Vorhabenträger möglich. Hierbei wäre dann eine privatrechtliche Vereinbarung zwischen dem zuständigen Versorgungsunternehmen und dem Grundstückseigentümer zu treffen.

Um nachträgliche Aufbrüche bereits fertig hergestellter Verkehrsflächen auszuschließen und somit Beeinträchtigungen der zukünftigen Bewohner auf ein Minimum zu reduzieren, sind diese stadttechnischen Angaben zum frühestmöglichen Zeitpunkt zu präzisieren und dem Tiefbauamt der Stadt Leipzig zukommen zu lassen.

Die Errichtung von sozialen Infrastruktureinrichtungen innerhalb des Plangebietes ist nicht notwendig.

## 10. Grünordnung

### 10.1 Zielsetzung

Entsprechend § 7 (2) des Sächsischen Naturschutzgesetzes wird eine Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft im Planungsgebiet vorgenommen und die wesentlichen Auswirkungen des Eingriffs auf Umwelt und Lebensqualität der Bürger dargestellt.

Der ursprüngliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 25.2 "Wohngebiet Leipzig Portitz-Südost" wird für das vorliegende Planverfahren deutlich verkleinert und umfasst nur noch den nördlichen Bereich an der Eferdinger Straße und am Ackerweg. Neben der Entwicklung stark durchgrünter Wohnstrukturen ist der Erhalt und die Aufwertung des verbleibenden Grünstreifens am südlichen Rand als Kaltluftentstehungsgebiet und Kaltluftabfluss vordringliches grünordnerisches Ziel. Weiterhin kommt für Teilbereiche des Geltungsbereiches die Eingriffsregelung zur Anwendung. Ziel ist die Minderung und der Ausgleich des Eingriffes im Plangebiet.

Darüber hinaus werden unter Berücksichtigung der Ziele des örtlichen Naturschutzes Vorschläge zur Begrenzung und zum Ausgleich des Eingriffes gemacht.

Daraus ergeben sich folgende Zielsetzungen:

- der Erhalt der Funktionsfähigkeit der Landschaft;
- Schonung der Schutzgüter Boden, Wasser und Luft;
- die Sicherung und Erweiterung von Biotopen;
- die Verbesserung der Landschaftsästhetik;
- Wahrung der Lebensqualität der Bürger.

Die Umsetzung der im Folgenden genannten stadtoökologischen Ziele sichert und entwickelt die natürlichen Standortbedingungen der Stadt. Eine nachhaltige Umweltvorsorge wirkt sich positiv auf die Umweltqualität (= Wohnqualität) und somit auf das Image der gesamten Stadt aus.

### 10.2 Festsetzung von Grünflächen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine straßenverkehrsflächenbegleitende Grünfläche festgesetzt. Dieses Straßenverkehrsflächenbegleitgrün befindet sich östlich der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden festgesetzten Verkehrsfläche (Rad- und Gehweg). Die festgesetzte Grünfläche dient unmittelbar als Ausgleich für den hier stattfindenden Eingriff durch den Bau der Erschließungsanlage. Weiterhin wird das Erscheinungsbild durch die Grünfläche positiv beeinflusst.

Die öffentliche Grünfläche südlich der Eferdinger Straße erstreckt sich von der Krätzbergstraße bis zur neu geplanten Anbindung an das Wohngebiet. Lediglich ein kleiner Bereich befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes. Diese Fläche wird als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Durch diese Festsetzung werden bestehende Grünstrukturen unterstützt und nachhaltig gesichert, so dass auch nach Realisierung der möglichen Bebauung eine ausreichende Be- und Durchgrünung des Plangebietes gegeben ist.

Am südlichen Rand des Plangebietes ist eine 30 - 40 m breite private Grünfläche festgesetzt. Von dieser Grünfläche ragen 5 jeweils 8,0 m breite "grüne Finger" nach Norden in das Plangebiet, so dass eine ausreichende Durchgrünung sichergestellt wird. Die privaten Grünflächen sind als lo-

cker bestandene Obstbaumwiesen herzustellen, um einen offenen, hochwertigen Landschaftsraum zu erzielen. Dieser soll primär den Kaltluftabfluss vom Krätzberg in Richtung Osten erhalten. Um die Flächen nachhaltig zu sichern und ihre Funktion zu gewährleisten, sind diese Bereiche gleichzeitig als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.

Im nördlichen Bereich des Plangebietes, angrenzend an den Ackerweg, wird innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete eine Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen vorgenommen. Hierdurch entstehen zwei intensiv als Obstbaumwiesen zu begrünende Flächen, die die baulich nutzbaren Bereiche untereinander abtrennen. Die keilartigen Flächen sichern die Entwicklung sehr hochwertiger strukturreicher Grünflächen und bieten zahlreichen Tierarten Lebens- und Nahrungsraum. Die geforderte Herstellung dieser Flächen als Obstbaumwiese stellt jedoch auch sicher, dass diese Bereiche der Privatgärten auch einer typischen Gartennutzung zugeführt werden können.

Entlang der festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsfläche, die das Plangebiet in Ost-West-Richtung durchläuft, sind in regelmäßigen Abständen Bäume anzupflanzen. Diese Maßnahme dient der Strukturierung des Verkehrsraumes, bindet Staubentwicklungen und wirkt im Sommer durch die resultierende Verschattung einer Aufheizung des Gebietes vor.

Weiterhin sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zwei Bäume als zu erhalten festgesetzt. Einer dieser Bäume befindet sich in dem Grünstreifen südlich der Eferdinger Straße und ist Bestandteil des hier vorhandenen hochwertigen Baumbestandes, der andere Baum befindet sich innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche nördlich des außerhalb des südlichen Geltungsbereiches vorhandenen Feldweges. Beide Bäume haben eine Wertigkeit, die die vorgenommene Erhaltungsfestsetzung rechtfertigt.

### 10.3 Naturschutzfachliche Eingriffsregelung

Für die im Bebauungsplan vorgesehenen ausgleichspflichtigen Eingriffe (Bebauungen im Außenbereich) sind Kompensationsmaßnahmen vorzunehmen. Ein Ausgleich von baubedingten Eingriffen nach § 1 a Abs. 3 BauGB ist für die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu treffen, auf denen eine Bebauung nach § 34 BauGB nicht zulässig ist, da sie nicht erschlossen sind oder als Außenbereich festgesetzt wurden. Im Plangebiet gilt dies für fast alle Flächen und Erschließungsstraßen mit Ausnahme der Fläche am Ackerweg.

Für die Fläche am Ackerweg besteht ein Baurecht nach § 34 BauGB und damit liegt nach den Regelungen des § 8 a SächsNatSchG i.V.m. § 1 a Abs. 3 BauGB dann kein ausgleichspflichtiger Eingriff vor, wenn, wie im Regelfall, der Rahmen des § 34 BauGB nicht überschritten wird. Die vorliegenden Festsetzungen des Bebauungsplanes ermöglichen diese Rahmenüberschreitungen für diese Fläche nicht, so dass auf diese Fläche im Weiteren nicht mehr eingegangen wird.

Im Rahmen der Eingriffs-/Ausgleichsregelung nach dem BauGB wurden Möglichkeiten zur Eingriffsvermeidung, zur Verminderung und zum Ausgleich untersucht. Zur Eingriffsvermeidung trägt der Verzicht auf eine Anbindung an die Eferdinger Straße im Bereich der "Eichengruppe" bei. Die Festsetzungen zu den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB, die die Entwicklung strukturreicher Hausgärten zum Ziel haben, mindern den Eingriff. Die Festsetzungen zur Anlage von Obstbaumwiesen in geeigneten Grundstücksbereichen sowie die Festsetzung der privaten Grünfläche tragen erheblich zum Ausgleich im Plangebiet bei.

Für die Festsetzung von Umfang und Art der Ausgleichsmaßnahmen wurde das nachfolgend dargestellte Bewertungsverfahren durchgeführt.

- **Methodik der ökologischen Bewertung der durch den Bebauungsplan möglichen Eingriffe und notwendigen Ausgleichsmaßnahmen**

Neben der im Grünordnungsplan vorgenommenen verbal-argumentativen Beschreibung und Bewertung des Eingriffes in Natur und Landschaft erfolgt zusätzlich eine numerische Bewertung zur Quantifizierung der Eingriffsschwere, um die Bewertung nachvollziehbar und überprüfbar in tabellarischer Form darzustellen. In Abstimmung mit den beteiligten Behörden erfolgt die Bewertung nach der "Wertliste der Nutzungstypen" der Hessischen Ausgleichs-abgabenverordnung (AAV) vom 09.02.1995. Die Wertliste der AAV differenziert eine große Anzahl von Nutzungstypen. Zudem besteht durch die Vergabe von Korrekturzuschlägen bzw. -abschlägen die Möglichkeit, regionale und funktionale Besonderheiten zu berücksichtigen und in die Bewertung einfließen zu lassen. Die Wertliste der AAV wird in der vorliegenden Bilanzierung dazu verwendet, die Schwere des Eingriffes zu ermitteln unter Einbeziehung der Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet.

Für jeden vorhandenen Nutzungstyp im Plangebiet wird die Flächengröße in qm mit dem entsprechenden Wertpunkt aus der Wertliste multipliziert (= Teilflächenwert). Die Teilflächenwerte aller Nutzungstypen werden addiert und ergeben die "Summe Teilflächenwert Bestand". Zur Ermittlung des ökologischen Wertes nach Umsetzung des Bebauungsplanes werden für alle geplanten Nutzungstypen die entsprechenden Wertpunkte mit der Flächengröße multipliziert und zur "Summe Teilflächenwert Planung" addiert.

Die ausgleichswirksamen Festsetzungen im Plangebiet werden bei der Ermittlung der "Summe Teilflächenwert Planung" selbstverständlich berücksichtigt, d.h. mit eingerechnet. Die Differenz der beiden Werte "Summe Teilflächenwert Bestand" und "Summe Teilflächenwert Planung" ist ein Maß für die Schwere des Eingriffes oder bei einem positiven Ergebnis ein Maß für die Größe des erbrachten Ausgleichs.

Die Bewertung erfolgt für das gesamte Plangebiet, das von ausgleichspflichtigen Eingriffen betroffen ist. Da die Realisierung des Bebauungsplanes inkl. der Ausgleichsmaßnahmen von lediglich zwei Bauträgern durchgeführt wird, kann mit Zustimmung der Beteiligten auf eine Bewertung mit Zuweisung der entsprechenden Ausgleichsfläche verzichtet werden.

- **Ergebnis des Bewertungsverfahrens**

In der beiliegenden Tabelle ist die Bewertung des Eingriffes im Plangebiet sowie die Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet dargestellt. Die Bewertung ergibt eine beinahe ausgeglichene Bilanz, die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet können den Eingriff weitgehend ausgleichen. Die Festsetzung der Ausgleichsmaßnahmen im o.g. Umfang im Plangebiet ist angemessen und geeignet, dieses Wohnumfeld i.S. einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zu erhalten.

Das Ziel, den ermöglichten Eingriff im Plangebiet selbst auszugleichen, ist im vorliegenden Bebauungsplan erreicht. Zuordnung, Umsetzung und Pflege der Ausgleichsmaßnahmen sind durch die getroffenen Festsetzungen überschaubar und kontrollierbar.

Es sind keine weiteren Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes erforderlich.



## **11. Textliche Festsetzungen**

### **11.1 Art der baulichen Nutzung**

In den Allgemeinen Wohngebieten sind die gemäß § 4 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig. Dies begründet sich darin, dass im Zuge der Ansiedlung dieser Nutzungen mit zusätzlichem Kfz-Verkehr gerechnet werden muss. Diese zusätzlichen verkehrlichen Belastungen des Wohngebietes sollen vermieden werden.

Um die Anzahl der neu zu errichtenden Wohneinheiten in überschaubaren und vertretbaren Maßen zu halten und somit auch die verkehrlichen Belastungen zu reduzieren, wird festgesetzt, dass je Einzelhaus- bzw. Doppelhaushälfte lediglich zwei Wohneinheiten zulässig sind.

### **11.2 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze**

Um die Gartenbereiche der neu geplanten Siedlung von Beeinträchtigungen möglichst frei zu halten, sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den Bereichen zwischen der Baugrenze und der öffentlichen Straßenverkehrsfläche (Vorgartenbereich) zulässig. Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass aus Gründen der Verkehrssicherheit Garagen nicht unmittelbar an die Fahrbahn herangebaut werden sollen.

Um jedoch die Erschließung des Plangebietes mit technischen Infrastruktureinrichtungen problemlos absichern zu können, sind Nebenanlagen, die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie der Ableitung von Abwasser dienen, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

### **11.3 Grünordnerische Festsetzungen**

#### **11.3.1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Die in Kapitel 10.2 schon geschilderten und begründeten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind in der durch die Textliche Festsetzung geforderten Qualität herzustellen, um eine Wertigkeit für den Naturhaushalt zu erreichen, die diese Flächen als Ausgleichsmaßnahmen ausreichend wirken lassen. Zugleich wird eine Integration in das Ortsbild erzielt, da die zu verwendeten Bäume und Sträucher gemäß der exemplarisch beigefügten Pflanzlisten der Ortstypik entsprechen. Um die Nachhaltigkeit auch dieser Maßnahme zu sichern, sind diese Anpflanzungen dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

#### **11.3.2 Private Grünflächen**

Aus den oben schon geschilderten Gründen sowie um auf dem südlichen Teil des Flurstückes 168 eine einheitliche Grünfläche entstehen zu lassen, sind diese Flächen in der entsprechenden Qualität mit hochstämmigen Obstbäumen sowie mit Landschaftsrasen anzulegen.

Da diese Fläche insgesamt ca. 1,5 ha groß ist und somit mit mindestens 40 Obstgehölzen herzustellen ist, garantiert die Festsetzung die Entstehung einer 'Obstbaumwiese' gemäß § 26 SächsNatSchG und VwV Biotopschutz.

Um für die Fauna eine Durchlässigkeit zu garantieren, sind innerhalb der privaten Grünflächen Einfriedungen nur in Form von Hecken oder bewachsenen durchlässigen Einfriedungen mit einer maximalen Wuchshöhe von 0,8 m, die die Überschaubarkeit der Flächen nicht beeinträchtigt und somit das Landschaftsbild nicht negativ beeinträchtigen, zulässig.

### **11.3.3 Nicht überbaubare Grundstücksflächen/nicht bebaute überbaubare Grundstücksflächen**

Die festgesetzte Begrünung auf dem gemäß Grundflächenzahl nicht überbaubaren Flächenanteilen wurde festgesetzt, um den ökologischen Wert, den das Plangebiet zurzeit darstellt, zu erhalten. Die Festsetzungen dienen zur Begrenzung der Flächenversiegelung und dem Erhalt und der Förderung von zusammenhängenden Grünflächen, die als städtische, klimatisch wirksame Ausgleichsflächen wirken und Lebens- und Nahrungsraum für heimische Tier- und Pflanzenarten in der Stadt und am Stadtrand sind. Die Festsetzung bewirkt die Entwicklung von strukturreichen Biotopverbundstrukturen, um die aktuell vorhandenen Funktionen wieder zu erfüllen. Die Anpflanzung von einheimischen, standortgerechten Gehölzen trägt erheblich zur Schaffung ökologisch hochwertiger Strukturen im Plangebiet bei.

Die Festsetzung von Baumneuanpflanzungen im Vorgartenbereich dient der Strukturierung des Siedlungsraumes durch Bildung von raumwirksamen Grünachsen entlang der Grundstücksgrenzen. Die Bepflanzung jedes Vorgartens mit einem Baum gewährleistet, dass sich Biotopverbundfunktionen entwickeln können.

Die Festsetzung der Pflanzqualität dient einem homogenen Erscheinungsbild und erzielt relativ schnell einen hohen ökologischen Wert für das Gebiet.

Die Begrünung der nicht bebauten Flächenanteile der Baugebiete ist festgesetzt. Durch diese Festsetzung wird die Entwicklung strukturreicher Gärten gesichert. Die Artenauswahl ist grundsätzlich an der potentiellen natürlichen Vegetation orientiert sowie den besonderen Standortbedingungen innerhalb von Siedlungen und Straßen angepasst. Die Anpflanzung einheimischer Pflanzenarten tragen zur Förderung heimischer Tier- und Pflanzenarten in der Stadt bei, da nur heimische Pflanzenarten optimale Lebens- und Nahrungsräume für die heimische Tierwelt bieten. Gleichzeitig wird durch diese Festsetzung sichergestellt, dass die Grundstücke, auf denen keinerlei zeichnerischen Festsetzungen von Ausgleichsmaßnahmen getroffen wurden, auf Grundlage des Gleichheitsgrundsatzes auch zur Herstellung der notwendigen Kompensationsmaßnahmen verpflichtet sind.

### **11.3.4 Bodenversiegelung**

Um die Anreicherung des Grundwassers sicherzustellen und eine überflüssige Ableitung von anfallendem Niederschlagswasser in die Kanalisation zu vermeiden, sind private Zufahrtswege, Zufahrten und Stellplätze nur in wasserdurchlässiger Bauweise zulässig.

Da die Nutzung dieser Anlagen bei einer entsprechend der Festsetzung geforderten Herstellung nicht beeinträchtigt wird, ist auch diese Festsetzung unter Wahrung der Eigentumsrechte der betroffenen Grundstückseigentümer vertretbar.

Aus dem gleichen Grund ist das anfallende Niederschlagswasser soweit wie möglich auf den Grundstücken selbst zur Versickerung zu bringen. Um jedoch einen sparsamen Umgang mit der Naturressource Trinkwasser zu ermöglichen, ist selbstverständlich auch eine Grau- oder Brauchwassernutzung zulässig.

## **12. Örtliche Bauvorschrift**

### **12.1 Dachformen/Dachgestaltung**

Um das Erscheinungsbild des Ortsteiles Portitz entsprechend der vorhandenen Typik fortzuführen und untypische Zweckbauten zu vermeiden, sind Wohngebäude ausschließlich mit gleichgeneigten Sattel- oder Walmdächern mit einer Dachneigung von 35-45° zulässig.

Um jedoch unnötige Einschränkungen für die Eigentümer zu vermeiden, sind selbstverständlich Anbauten und Nebenanlagen zusätzlich mit Flachdächern oder flachgeneigten Dächern mit einer Dachneigung von 10° bis 15° zulässig. Hierdurch wird auch vermieden, dass für diese baulichen Anlagen ein unverhältnismäßig hoher Kostenanteil entsteht.

Aus dem oben genannten Grund sind auch nur Dachüberstände bis maximal 0,8 m zulässig. Dies entspricht den in der Region vorzufindenden Baustilen.

### **12.2 Dachaufbauten**

Um die geforderten ortstypischen zulässigen Dachformen auch sichtbar zur Geltung zu bringen, werden im Rahmen der örtlichen Bauvorschrift einige Reglementierungen zu Dachaufbauten getroffen. So darf die Gesamtlänge der Dachaufbauten bzw. Dacheinschnitte höchstens 50 % der Gebäudelänge betragen. Weiterhin sind die Abstände von Dachaufbauten bzw. Dacheinschnitten von Ortsgang bzw. Eckgrad mit mindestens 1,0 m festgesetzt.

Aus dem gleichen Grund sind Dacheinschnitte, die vom öffentlichen Straßenverkehrsraum aus sichtbar sind, nicht zulässig. Die Baukörper sind immer durch eine zweite Bauzeile sowie eine intensive Begrünung von der nächsten Erschließungsstraße getrennt, so dass die Errichtung von Dacheinschnitten auf der straßenabgewandten Seite vertretbar ist.

Um die Höhe der Fassaden von baulichen Anlagen ergänzend zu den zeichnerischen Festsetzungen definieren zu können und somit auch eine Einfügung in das Ortsbild gewährleisten zu können, sind Drempelelemente ausschließlich bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig.

### **12.3 Fassaden**

Gemäß der im Ortsteil vorherrschenden Charakteristik der vorhandenen Gebäude sind Fassaden als Putzfassaden in weißen bis beige Farbton auszuführen. Dabei sind Holzverkleidungen im Giebeldreieck des Dachgeschosses zulässig. Die letztgenannte Erweiterung der Gestaltungsmöglichkeiten der Fassaden wird festgesetzt, um dem Gestaltungswillen der Bauherren keine unnötigen Einschränkungen zu unterwerfen.

## 12.4 Höhenlage von Gebäuden

Ergänzend zu der Festsetzung der maximal zulässigen Drempelhöhe und mit der entsprechend gleichen Begründung wird die Erdgeschossfußbodenhöhe auf maximal 0,5 m über Oberkante der an das jeweilige Baugrundstück angrenzenden befestigten Verkehrsfläche festgesetzt. Dies führt ergänzend noch dazu, dass Treppen im Eingangsbereich, die in der Umgebung nicht vorgeprägt sind, vermieden werden.

## 12.5 Außenwerbung/Warenautomaten

Entsprechend der in der Sächsischen Bauordnung getroffenen Regelungen sind Anlagen der Außenwerbung lediglich an der Stätte der Leistung in unbeleuchteter Art mit Maximalgröße von 0,5 m<sup>2</sup> zulässig. Somit sind Hinweise auf gewerbliche Tätigkeiten innerhalb des Plangebietes durchaus möglich. Gleichzeitig wird jedoch darauf abgezielt, dass das Gebiet hauptsächlich zur Deckung des Wohnbedarfes gedacht ist. Insofern sind Werbeanlagen die zudem das Erscheinungsbild stören würden, auf den oben geschilderten Rahmen begrenzt.

Zur Vermeidung von negativen Auswirkungen auf das Erscheinungsbild sind innerhalb des Plangebietes Warenautomaten generell unzulässig.

## 13. Planvollzug

Der Bebauungsplan stellt eine Angebotsplanung dar, d.h. die Realisierung von Bauvorhaben kann bei Bedarf durch die Grundstückseigentümer erfolgen. Es ist davon auszugehen, dass bis zur vollständigen Realisierung der durch den Bebauungsplan ermöglichten Bebauungen ein längerer Zeitraum verstreichen wird.

Zur Durchführung des Bebauungsplanes sind bodenordnerische Maßnahmen nicht erforderlich. Insbesondere ein amtliches Umlegungsverfahren gemäß § 45 ff BauGB ist nicht erforderlich.

Die zur Erschließung notwendigen öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind erstmalig herzustellen. Die Herstellung soll durch die Grundstückseigentümer erfolgen. Daher ist der Abschluss eines Städtebaulichen Vertrages notwendig. In diesem Vertrag ist auch zu regeln, dass nach Herstellung der Anliegerstraßen diese kostenfrei an die Stadt Leipzig zu übertragen sind. Dieser Vertrag ist entsprechend der o.g. Parameter weitestgehend zwischen der Stadtverwaltung und dem Vorhabenträger abgestimmt. Er wird kurzfristig den zuständigen politischen Gremien vorgestellt und dann abgeschlossen, so dass er vor dem Satzungsbeschluss vorliegen wird.

Die Realisierung des in Eigentum der Stadt Leipzig befindlichen Grundstückes kann durch die Stadt Leipzig oder durch einen beauftragten Bauträger erfolgen. Auch eine Entwicklung durch die stadteigene Erschließungsgesellschaft LESG ist denkbar.

Um ein Übermaß der baulichen Nutzung, insbesondere der versiegelten Flächen, durch nachträgliche Flurstücksteilungen zu unterbinden, ist vorgesehen, dass die Teilung von Grundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplanes der Genehmigung im Sinne des § 19 BauGB bedarf. Die notwendige Satzung soll in etwa zeitgleich mit dem Bebauungsplan zur Rechtskraft gebracht werden.

Die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen sind durch die Grundstückseigentümer privat zu erstellen.

#### **14. Kosten**

Durch die Herstellung der öffentlichen Straßen, Rad- und Fusswege sowie der öffentlichen Grünflächen entstehen der Stadt Leipzig Kosten in Höhe von ca. 350.000 DM. Technische Infrastruktureinrichtungen wie Wasser, Elektroanschluss, Abwasser u.Ä. sind in diesen Kosten nicht enthalten.

Diese Aufwendungen sind gemäß Erschließungsbeitragssatzung nicht über Beiträge refinanzierbar, da die Stadt Leipzig Eigentümerin der Flächen ist. Eine Beitragserhebung käme nur in Betracht, wenn ein Eigentumswechsel vor Entstehen der sachlichen Beitragspflicht stattgefunden hat.

Der südliche Teil des Bebauungsplanes soll durch den Grundstückseigentümer hergestellt werden. Es ist beabsichtigt, dass dieser sämtliche in diesem Bereich entstehenden Kosten zu tragen hat. Um diese Regelung sicherzustellen, ist der Abschluss eines Städtebaulichen Vertrages notwendig.

Als Folgekosten ist lediglich mit den üblichen Aufwendungen für Pflege und Wartung von Erschließungsanlagen und Verkehrsflächenbegleitgrün zu rechnen.

Sonstige weitere Kosten werden durch den vorliegenden Bauleitplan nicht verursacht. Die Herstellung und Pflege der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen ist durch die Privateigentümer vorzunehmen. Die Herstellung von sozialen Infrastruktureinrichtungen ist nicht notwendig.

#### **15. Kinderfreundlichkeitsprüfung**

Die vorliegende Planung entspricht den vom Stadtrat beschlossenen Kriterien zur Kinderfreundlichkeit. Dies betrifft:

##### **Gesundheit und Sicherheit von Kindern und Jugendlichen**

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Grundflächenzahl (maximal 0,3), der Bauweise (Einfamilienhäuser/Doppelhäuser) und der Begrenzung der Geschossigkeit auf ein Vollgeschoss sowie der Anzahl der Wohneinheiten pro Gebäude auf maximal zwei wird eine lockere Bebauung mit hohem Grünanteil im Plangebiet gesichert und der durch die beschriebenen Baumöglichkeiten hinzukommende Kfz-Verkehr beschränkt.

Zur Sicherheit der Kinder und Jugendlichen werden die neu notwendigen Verkehrsanlagen als Erschließungsstraßen hergestellt. Bei dem Ausbau wird empfohlen, diese Verkehrsflächen als verkehrsberuhigte Bereiche im Sinne der Straßenverkehrsordnung herzustellen, d.h., die Flächen sind gleichberechtigt von Fußgängern, Radfahrern und Kraftfahrzeugen nutzbar.

Kinder und Jugendliche können ohne besondere Gefährdungen die neu erstellten Verkehrsanlagen sowie die Straßen innerhalb der bestehenden Siedlungskörper nutzen. Auch die Haltestelle des Kraftomnibusverkehrs am Dürnsteiner Weg ist problemlos erreichbar.

### **Platz zum Spielen und Orte zum Treffen**

Spielmöglichkeiten für Kleinkinder können in ausreichendem Maße auf den Privatgrundstücken, die jeweils den Wohneinheiten zugeordnet sind, abgesichert werden.

Für Kinder und Jugendliche sind die angrenzenden öffentlichen Grünflächen als Treffpunkt und Spielflächen nutzbar.

Im westlich angrenzenden Baugebiet "Portitz-Süd" (Parkstadt 2000) sind zudem Spielplätze vorhanden bzw. geplant, die auch als Spielmöglichkeit und Treffpunkt genutzt werden können.

### **Räumliche Nähe und Erreichbarkeit**

Schulen und Kindergärten sind im Ortsteil zurzeit noch nicht vorhanden. Im Zusammenhang mit der Realisierung der "Parkstadt 2000" ist die Errichtung solcher Einrichtungen, insbesondere eines Kindergartens auf dem westlich angrenzenden Plangebiet vorgesehen.

Zurzeit sind Kindergärten sowie sämtliche Schulen, im ca. 2,0 km östlich liegenden Ortsteil Thekla vorhanden. Diese Einrichtungen sind mit dem öffentlichen Personennahverkehr sowie mit dem Rad erreichbar.

### **Naturerfahrung**

Naturerfahrung ist durch die zu erstellende üppige Durchgrünung des Plangebietes gegeben. Zusätzlich sind die angrenzenden Grünflächen ein direkt erreichbares Naturpotential. Insbesondere ist hier der östlich des Plangebietes verlaufende Lösegraben zu nennen. Zudem ist der Ortsteil Portitz mit seiner Stadtrandlage und den daraus resultierenden umgebenden ungebauten Freiflächen geeignet, eine ausreichende Naturerfahrung für Kinder und Jugendliche herzustellen.

### **Finanzielle Auswirkungen für Familien und Kindern**

Durch die Planung bedingte Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

Durch die Mobilisierung von Bauflächen in dem Ortsteil Portitz, die explizit zur Deckung des Bedarfes an Wohnbauflächen für den Bau von freistehenden Eigenheimen geeignet ist, können insbesondere junge Familien mit Kindern angesprochen werden. Insofern können durchaus positive Auswirkungen aus der vorliegenden Bauleitplanung resultieren.

### **Mitwirkungsmöglichkeiten**

Mitwirkungsmöglichkeiten von Kindern und Jugendlichen waren bzw. sind im Rahmen des Bauleitplanverfahrens gemäß § 3 Abs.1-3 BauGB gegeben.

**16. Städtebauliche Kennzahlen**

<b>Allgemeines Wohngebiet</b>	<b>40.990 qm</b>	<b>65 %</b>
- davon überbaubar (gem. Baufenster)	12.280 qm	
- davon Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	2.310 qm	
<b>Öffentliche Straßenverkehrsflächen</b>	<b>6.150 qm</b>	<b>10 %</b>
<b>öffentliche Verkehrsflächen (als Rad- und Fussweg vorgesehen)</b>	<b>230 qm</b>	
<b>Verkehrsflächenbegleitgrün</b>	<b>450 qm</b>	<b>1 %</b>
<b>öffentliche Grünflächen</b>	<b>45 qm</b>	
<b>private Grünflächen</b>	<b>14.800 qm</b>	<b>24 %</b>
	<hr/>	
	<b>62.665 qm</b>	<b>100 %</b>

**Anzahl der Wohneinheiten** ca. 75 WE  
(abhängig vom Verhältnis Einzel- und Doppelhäuser)

**Einwohner** ca. 200 EW

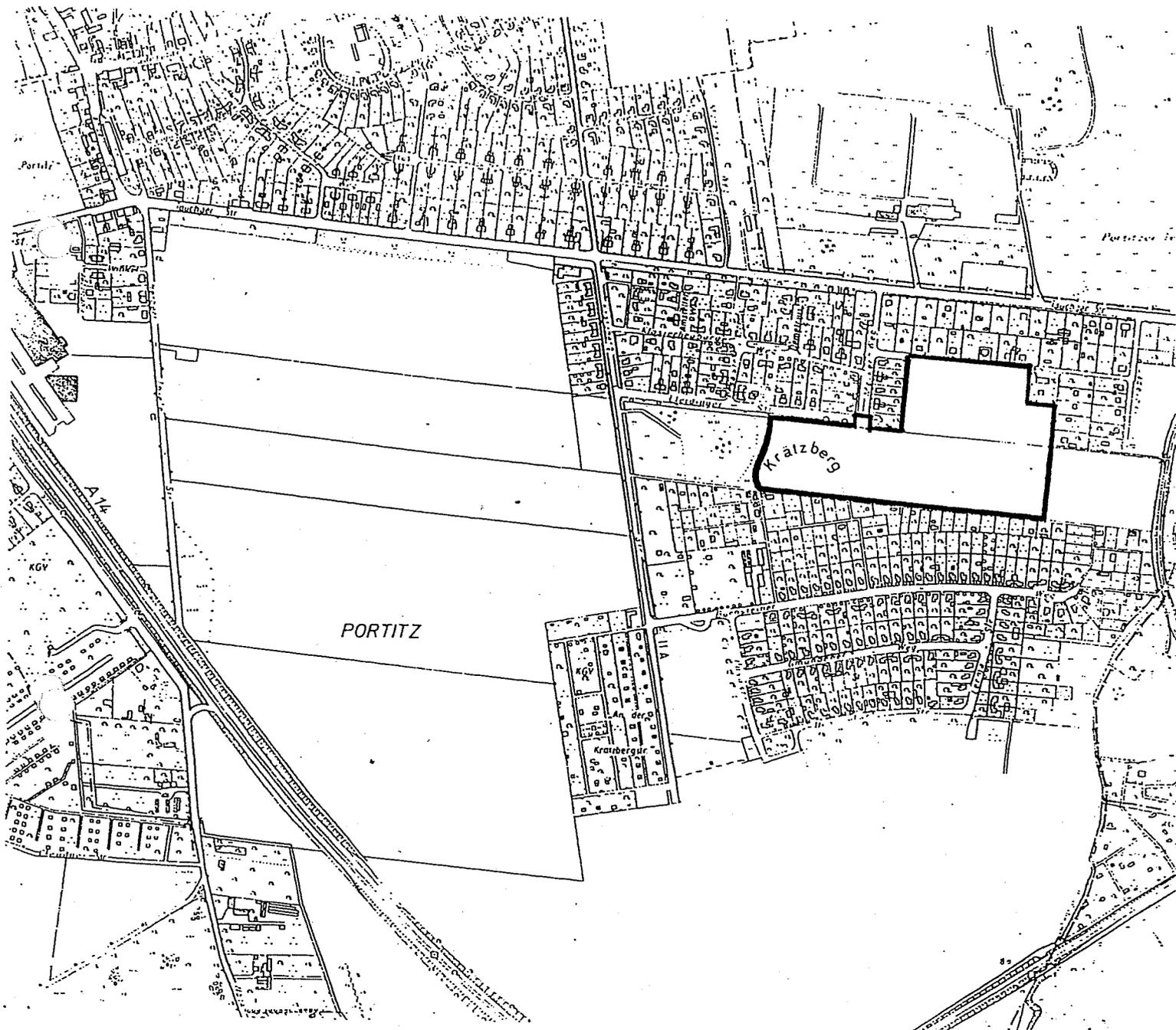
Leipzig, den 20.08.01

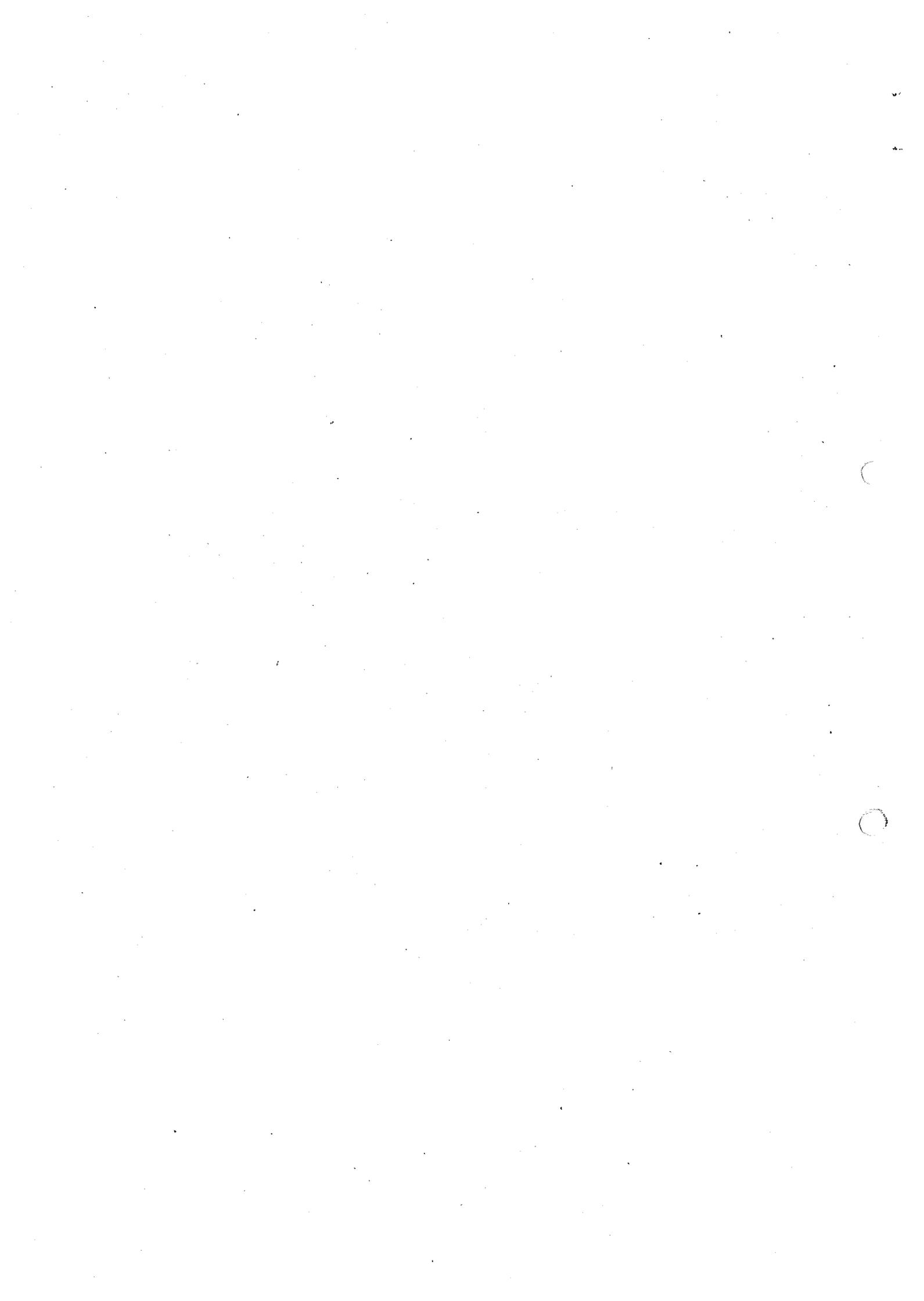
*Kunz*

Kunz  
Leiter des  
Stadtplanungsamtes

17. Anhang

Anlage 1: Übersicht des Plangebietes





## Anlage 2

## Pflanzenlisten

## Pflanzenliste 1: Gehölze

## Bäume

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Betula pendula	Hängebirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Populus alba	Silberpappel
Populus nigra	Schwarzpappel
Populus tremula	Zitterpappel
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus mahaleb	Steinweichsel
Prunus padus	Traubenkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus domestica	Speierling
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Ulmus carpinifolia	Feldulme
Ulmus glabra	Bergulme
Ulmus laevis	Flatterulme

## Anlage 2

## Sträucher

Acer campestre	Feldahorn
Amelanchier ovalis	Felsenbirne
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Crataegus oxyacantha	Zweigriffeliger Weißdorn
Cytisus scoparius	Besenginster
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Hippophae rhamnoides	Sanddorn
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Lonicera periclymenum	Waldgeißblatt
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Malus silvestris	Wildapfel
Prunus avium	Vorgelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Pyrus communis	Wildbirne
Salix alba	Silberweide
Salix caprea	Salweide
Salix cinerea	Aschweide
Salix viminalis	Korbweide
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Ribes rubrum	Rote Johannisbeere
Ribes uva-crispa	Stachelbeere
Rosa canina	Hundsrose
Rosa pimpinellifolia	Bibernellrose
Rosa rubiginosa	(Wildrosenart)
Rubus idaeus	Himbeere
Rubus saxatilis	Steinbeere
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Ulmus carpinifolia	Feldulme
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

## Anlage 2

## Obstbäume

## Apfel:

Adersleber  
 Altländer  
 Ananasrenette  
 Biesterfelder  
 Bischofshut  
 Bohnapfel  
 Boskoop, Roter  
 Celini  
 Cox Orange  
 Croncus  
 Finkenwerder Prinz  
 Goldparmäne  
 Großer Rheinischer Bohn-  
 apfel  
 Harbert (Sachsen)  
 Jacob Lebel  
 Kanadarenette  
 Lunow (Eberswalde)  
 Pfannkuchenapfel  
 Rheinischer Krummstiel  
 Rote Sternrenette  
 Wilhelmsapfel

## Kirsche:

Altenburger Melonenkirsche  
 Badeborner  
 Büttners Rote Knorpel  
 Frühe Rote Meckenheimer  
 Großer Germersdorfer  
 Große Prinzessin  
 Heidefinger  
 Schneiders Späte Knorpel

## Birne:

Alexander Lucas  
 Clapps Liebling  
 Geldmöstler  
 Gellerts Butterbirne  
 Grüne Jagdbirne  
 Gute Graue  
 Gute Luise  
 Jean d' Arc  
 Petersbirne  
 Philipsbirne  
 Poiteau  
 Prinzessin Marianne  
 Madame Verte  
 Schweizer Wasserbirne

## Pflaume:

Frühzwetsche  
 The Czar  
 Wangenheims Hauszwetsche  
 Zimmers Frühzwetsche

## Anlage 2

## Pflanzenliste 2: Kletterpflanzen

Art		Lichtanspruch	Kletterform
Efeu	<i>Hedera helix</i>	halbschattig-schattig	selbstklimmend
Wilder Wein	<i>Parthenocissus quinquefolia</i> "Engelmannii"	sonnig-halbschattig	selbstklimmend
Kletterhortensie	<i>Hydrangea petiolaris</i>	halbschattig-schattig	selbstklimmend
Waldrebe	<i>Clematis vitalba</i>	sonnig-halbschattig	Klettergerüst
Schling-Knöterich	<i>Fallopia aubertii</i>	sonnig-halbschattig	Klettergerüst
Hopfen	<i>Humulus lupulus</i>	sonnig-halbschattig	Klettergerüst
Jelänger-jelieber	<i>Lonicera caprifolium</i>	halbschattig-schattig	Klettergerüst
Blauregen	<i>Wisteria sinensis</i>	sonnig, geschützt	Klettergerüst

# PLANZEICHENERKLÄRUNG

## I. Festsetzungen

gem. PlanzV 90

### 1. Art der baulichen Nutzung

[ § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB ]

WA Allgemeines Wohngebiet [ § 4 BauNVO ]

### 2. Maß der baulichen Nutzung

[ § 9 Abs. 1 BauGB ]

z.B. 0,3 Grundflächenzahl [ § 19 u. 20 BauNVO ]

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß [ § 16 Abs. 2 BauNVO ]

### 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

[ § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB ]

E/D nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig [ § 22 Abs. 2 BauNVO ]

E nur Einzelhäuser zulässig [ § 22 Abs. 2 BauNVO ]

----- Baugrenze [ § 23 Abs. 3 BauNVO ]

↔ Stellung baulicher Anlagen : Hauptfirstrichtung

### 4. Verkehrsflächen

[ § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB ]



Straßenverkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie



Verkehrsflächenbegleitgrün

### 5. Grünflächen

[ § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB ]



private Grünflächen



öffentliche Grünflächen

### 6. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen



Anpflanzen : Bäume



Erhaltung : Bäume

### 7. Sonstige Planzeichen



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Anlieger zu belastende Flächen [ § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB ]



Mit Gerechten zu Gunsten der Allgemeinheit zu belastende Flächen [ § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB ]



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes [ § 9 Abs. 7 BauGB ]



Abgrenzung des Maßes der Nutzung [ § 16 Abs. 5 BauNVO ]

## II. Ergänzende Planzeichen

z.B. 15 Maßangaben in Metern

## III. Darstellung der Kartengrundlage



bestehende Gebäude



Böschung



Flurstücksgrenze

z.B. 183 Flurstücksnummer

## IV. Darstellungen ohne Normcharakter

Art der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl
Anzahl der Vollgeschosse	Bauweise

Nutzungsschablone



## **TEIL B : TEXT**

- I. Textliche Festsetzungen** **[ § 9 BauGB ]**
1. **Art der baulichen Nutzung** **[ § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB ]**  
**[ § 4 BauNVO ]**
- 1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten sind die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht zulässig. **[ § 1 Abs. 6 BauNVO ]**
2. **Maß der baulichen Nutzung** **[ § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB ]**
- 2.1 Die Zahl der zulässigen Wohneinheiten wird auf zwei je Einfamilienhaus / Doppelhaushälfte beschränkt.
3. **Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze** **[ § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB ]**
- 3.1 Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in dem Bereich zwischen der Baugrenze und der öffentlichen Straßenverkehrsfläche zulässig. **[ § 12 Abs. 6 BauNVO ]**
- 3.2 Nebenanlagen, die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie der Ableitung von Abwasser dienen, sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. **[ § 14 BauNVO ]**

4. **Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** [ § 1a Abs. 3 BauGB ]  
[ § 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 20 und Nr. 25 BauGB ]  
[ § 9 Abs. 1a BauGB ]
- 4.1 Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind je angefangene 100 qm mit einem hochstämmigen Obstbaum zu bepflanzen. Die gesamten Flächen sind mit Landschaftsrasen anzulegen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft als Obstwiesen zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.
- 4.2 Die privaten Grünflächen sind je angefangene 300 qm mit einem hochstämmigen Obstbaum zu bepflanzen. Die gesamten Flächen sind mit Landschaftsrasen anzulegen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft als Obstwiesen zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.
- 4.3 Innerhalb der privaten Grünflächen sind Einfriedungen nur in Form von Hecken oder bewachsenen durchlässigen Einfriedungen mit einer maximalen Höhe von 0,8 m zulässig.
- 4.4 Auf den gemäß festgesetzter Grundflächenzahl (GRZ) nicht überbaubaren Flächenanteilen der Allgemeinen Wohngebiete ist je angefangene 200 qm ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.
- 4.5 Zusätzlich ist innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der Baugrenze (Vorgarten) je Grundstück ein einheimischer, standortgerechter, mittelkroniger Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.
- 4.6 Mindestens 80 % der Flächenanteile der Baugebiete außerhalb der Baugrenzen sind als Vegetationsflächen anzulegen. Mindestens 30 % der in Satz 1 definierten Flächen sind mit standortgerechten, einheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen (s. Pflanzliste 1).
- 4.7 Das anfallende Niederschlagswasser ist soweit wie möglich auf den Grundstücken selbst zur Versickerung zu bringen. Eine Grau- oder Brauchwassernutzung ist zulässig.
- 4.8 Die Befestigung privater Zufahrtswege, Zufahrten und Stellplätze ist nur in wasser-durchlässiger Bauweise (z.B. Schotterrasen, Rasengittersteine, breitfugiges Pflaster, Fahrstreifen etc.) zulässig. Die Begrünung ist mit standortgerechten, ausdauernden Gräsermischungen auszuführen und zu erhalten.

## **II. Örtliche Bauvorschriften [ § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 83 SächsBO ]**

### **1. Dachformen und Dachgestaltung**

- 1.1 Wohngebäude sind ausschließlich mit gleichgeneigten Sattel- oder Walmdächern mit einer Dachneigung von 35° - 45° zulässig.
- 1.2 Für Anbauten und Nebenanlagen sind Dächer mit gleicher Neigung wie das Dach des Hauptgebäudes sowie zusätzlich Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung von 10° - 15° zulässig.
- 1.3 Dächüberstände sind bis max. 0,8 m zulässig.

### **2. Dachaufbauten**

- 2.1 Die Gesamtlänge der Dachaufbauten und Dacheinschnitte darf höchstens 50 % der Gebäudelänge betragen. Die Abstände der Dachaufbauten und Dacheinschnitte vom Ortgang bzw. Eckgrad müssen mind. 1,0 m betragen.
- 2.2 Drempele sind bis zu einer Höhe von max. 1,0 m zulässig.
- 2.3 Dacheinschnitte sind bei giebelständigen Gebäuden nicht zulässig. Bei traufständigen Gebäuden sind sie nur auf der straßenabgewandten Seite zulässig.

### **3. Fassaden**

- 3.1 Fassaden sind als Putzfassaden in weißem bis beigeem Farbton auszuführen. Zusätzlich sind im Giebeldreieck sichtbare Holzverkleidungen zulässig.

### **4. Höhenlage von Gebäuden**

- 4.1 Zulässig ist eine Erdgeschoßfußbodenhöhe von max. 0,5 m über der Oberkante der fertiggestellten öffentlichen Straßenverkehrsflächen oder der der Erschließung des Hausgrundstückes dienenden mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Fläche, gemessen am Mittelpunkt der anliegenden Grenze des Hausgrundstückes.

### **5. Außenwerbung/Warenautomaten**

- 5.1 Anlagen der Außenwerbung sind lediglich an der Stätte der Leistung in unbeleuchteter Art mit einer Maximalgröße von 0,5 m<sup>2</sup> zulässig.
- 5.2 Warenautomaten sind unzulässig.

## **III. Hinweise**

### **1. Denkmalschutz**

Es wird darauf hingewiesen, dass der Vorhabenbereich in einem archäologischen Relevanzbereich liegt. Für Bodenfunde, die z.B. im Zuge von Erdarbeiten in Bereichen, die bisher nicht bebaut sind, zu Tage treten, besteht gemäß § 20 SächsDSchG eine Meldepflicht.

