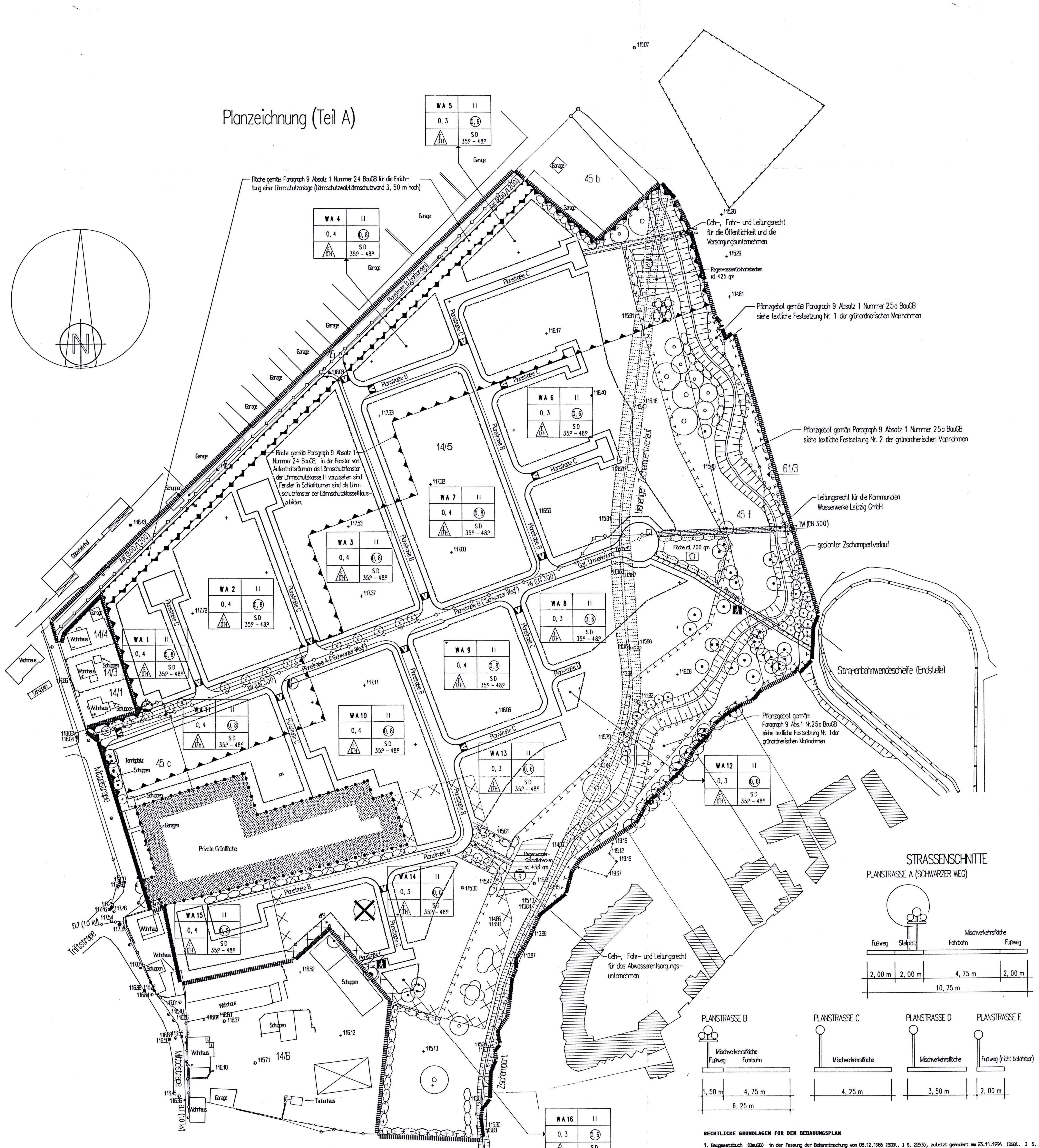

RECHTLICHE GRUNDLAGEN FÜR DEN BEBAUUNGSPLAN

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert am 23.11.1994 (BGBl. I S. 3486).
2. Das Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 06. Mai 1993 (BGBl. S. 622).
3. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Bekanntmachung der seit 27.01.1990 geltenden Neufassung (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
4. Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), verkündet am 22.01.1991.
5. Sächsische Bauordnung (SächsBO) vom 04.07.1994 (SächsGVBl. S. 1261) in der seit 26.07.1994 geltenden Fassung (SächsGVBl. S. 1401).
6. Sächsisches Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG) vom 03.03.1993 (SächsGVBl. S. 229), verkündet am 16.03.1993, geändert am 04.07.1994 (SächsGVBl. S. 1261).
7. Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG) vom 16.12.1992 (SächsGVBl. S. 571) in der seit 26.07.1994 geltenden Fassung der Bekanntmachung vom 11.10.1994 (SächsGVBl. S. 1601), berichtigt am 20.02.1995 (SächsGVBl. S. 106).
8. Erstes Gesetz zur Abfallwirtschaft und zum Bodenschutz im Freistaat Sachsen (EGAB) vom 12.08.1991 (SächsGVBl. S. 306), verkündet am 20.08.1991, geändert am 04.07.1994 (SächsGVBl. S. 1261).

ZEICHENERKLÄRUNG

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄß § 9 (1) BIS (7) BauGB

Art und Maß der Baulichen Nutzung — § 9(1)1 BauGB

Nutzungsschablone:

Art der Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Bauweise	Dachform und -neigung

WA	Allgemeines Wohngebiet	§ 4 BauNVO
II	Zahl der Vollgeschosse	§ 16(2) BauNVO
0,4	Grundflächenzahl (Beispiel)	§§ 16(2),17(1)(2) BauNVO
(0,8)	Geschoßflächenzahl (Beispiel)	§§ 16(2),17(1)(2) BauNVO
Bauweise, Baulinie, Baugrenze, Stellung der baulichen Anlagen		§ 9(1)2 BauGB
o	offene Bauweise	§ 22(1) BauNVO
EDH	nur Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen zulässig	
	Baugrenze	§ 23 BauNVO
Verkehrsfläche		§ 9(1)11 BauGB
	Straßenverkehrsfläche	§ 9(1)11 BauGB
	Straßenbegrenzungslinie — V verkehrsberuhigter Bereich	
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Fußgängerbereich	§ 9(1)11 BauGB
Versorgungsfläche, Fläche für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen		§ 9(1)12,13,14 BauGB
	Regenwasserrückhaltebecken	
Grün- und Wasserflächen		§ 9(1)15,16 BauGB
	private Grünfläche	§ 9(1)15 BauGB
	bisheriger Zschampertverlauf	§ 9(1)16 BauGB
Maßnahmen sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft		§ 9(1)20 und 25 BauGB
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 9(1)20 BauGB
Einzelmaßnahmen:		
	neuer Zschampertverlauf	§ 9(1)16 BauGB
	Anpflanzen von klein- und mittelkronigen Bäumen	§ 9(1)25 BauGB
	Anpflanzen von Solitärbäumen	§ 9(1)25 BauGB
	Anpflanzen von Sträuchern	§ 9(1)25 BauGB
	Erhaltung von Bäumen	§ 9(1)25 BauGB
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Einzelheiten siehe gemäß Planeinschrieb in den textlichen Festsetzungen Nr. 1 und Nr. 2 zu den grünordnerischen Maßnahmen)	§ 9(1)25a BauGB
Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern		§ 9(1)25 BauGB
	Anpflanzen von kleinkronigen Bäumen	
	Anpflanzen von Sträuchern	
	Erhaltung von Bäumen	
Sonstige Planzeichen		
	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen	§ 9(1)4 BauGB
	Spielplatz	
	mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (Art siehe Einschrieb)	§ 9(1)21
	Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Art siehe Einschrieb)	§ 9(1)24 BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	§ 9(7) BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B.	§§ 1(4),16(5) BauNVO

AUF LANDESRECHTLICHEN REGELUNGEN BERUHENDE FESTSETZUNGEN GEMÄß § 9(4) BauGB IN VERBINDUNG MIT § 83 SächsBO

SD	Satteldach	
35°-48°	Dachneigung	

Weitere örtliche Bauvorschriften siehe textliche Festsetzungen

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

	geplante Transformatorenstation	§ 9(1)12 BauGB
	vorhandene unterirdische Ver- oder Entsorgungsleitung (Art siehe Einschrieb)	§ 9(1)13 BauGB
	vorhandener Druckminderer (Wasser)	§ 9(1)12 BauGB
	Umgrenzung der Flächen, deren Aushubmassen zu separieren sind	§ 9(5)3 BauGB

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (Teil B)

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

STELLPLÄTZE
Gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 4 BauGB wird festgesetzt, daß Garagen und Stellplätze auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen anzuordnen sind. Die Flächen sind als bauliche Anlagen im Sinne von § 19 Absatz 4 Nummer 1 BauNVO der Grundfläche zuzurechnen. Dabei darf die zulässige Grundfläche, die sich aus der festgesetzten Grundflächenzahl berechnet, durch die Grundfläche der im Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 50 % überschritten werden, jedoch 0,6 nicht überschreiten. Je Wohnungseinheit ist mindestens ein PKW-Stellplatz, bei Wohnflächen über 100 qm je Wohnungseinheit sind zwei Pkw-Stellplätze vorzusehen. Gemäß § 12 Absatz 6 BauNVO wird festgesetzt, daß Stellplätze für Lastkraftwagen und Kraftomnibusse sowie für Anhänger dieser Fahrzeuge nicht zulässig sind.

AUF LANDESRECHTLICHEN REGELUNGEN BERUHENDE FESTSETZUNGEN

BODENSCHUTZ
Gemäß § 9 Absatz 4 BauGB i.V.m. §§ 8, 9 und 10 des Ersten Gesetzes zur Abfallwirtschaft und zum Bodenschutz im Freistaat Sachsen vom 12.08.1991 (EGAB) werden folgende Vorschriften zum Schutz des Bodens festgesetzt:
Mit der Einreichung der Baugenehmigungsunterlagen ist die Massenbilanz über den anfallenden Erdaushub vorzulegen und durch Aussagen über die Verwendung des gewonnenen Mutter- und Mineralbodens zu ergänzen. Humushaltiger Oberboden und kulturfähiger Unterboden sind beim Aushub zu trennen, ebenso zu lagern und separat wieder einzubauen. Aushub und Einbau des Bodens dürfen wegen der Gefahr der nachhaltigen Strukturzerstörung nicht im nassen Zustand erfolgen. Der Aushub ist auf sichtbare Belastungen (öl, Bitumenreste, Müll, Abbruchmaterial u.a.) und auf Fremdgeruch zu prüfen. Eventuelle Bodenbelastungen im Plangebiet sind dem Landratsamt Leipziger Land, Referat Altlasten, auf der Grundlage des § 10 Absatz III EGAB unverzüglich zu melden, damit die erforderlichen Maßnahmen gemäß § 9 EGAB eingeleitet werden können. Unbelastetes und belastetes Material muß getrennt und letzteres entsprechend der Verordnung der Sächsischen Staatsregierung über den Landesentwicklungsplan (nachfolgend LEP genannt) vom 16.08.1994, Punkt III 1 sowie Punkt III 18.1.4.5 einer Sanierung zugeführt werden. Nur in begründeten Ausnahmefällen ist eine ordnungsgemäße Entsorgung vorzusehen. Nachweislich unkontaminiertes Abbruchmaterial nicht unmutzbarer baulicher Anlagen ist gemäß LEP, Punkt III 18.1.3.5 soweit wie möglich einer Verwertung zuzuführen, wobei das Material beim Abbruch getrennt zu erfassen ist. Die zu erarbeitende Abrißkonzeption ist der zuständigen Verwaltungsbehörde zuzustellen. Die Lagerung des humushaltigen Oberbodens (Mutterboden) darf wegen der Versauerungs- und Nährstoff- bzw. Tonverlagerungsgefahr nur bis zu einer Höhe von max. 2 m erfolgen. Baubetriebliche Bodenbelastungen (z.B. Verdichtungen, Erosion, Durchmischung mit Fremdstoffen) müssen auf das den Umständen entsprechende notwendige Maß beschränkt bleiben und sind nach Bauabschluß zu beseitigen. Die Bauarbeiten sind so zu organisieren, daß für Baustelleneinrichtungen bereits versiegelte Flächen genutzt werden.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
Gemäß § 9 Absatz 4 BauGB i.V.m. § 83 SächsBO werden folgende örtliche Bauvorschriften festgesetzt:
GESTALTUNG DER GEBÄUDE

Dach
Die Hauptgebäude sind mit einem Sattel- oder Walmdach und einer Dachneigung von 35° bis 48° auszubilden. Dabei können bis zu 20 % der Dachflächen als Flachdächer ausgeführt werden. Garagen und Nebengebäude können auch mit einem Flach- oder Pultdach ausgeführt werden. Die Errichtung von Dachgaupen und Zwerchhäusern ist zulässig. Innerhalb einer Gebäudegruppe sind Dachneigung, Dachgaupen und Zwerchhäuser einheitlich zu gestalten. Die Installation von Solaranlagen auf den Dachflächen in Form von Kollektor- und/oder Fotovoltaikanlagen ist zulässig.

Materialien
Die Fassaden und Dacheindeckungen sind innerhalb einer Gebäudegruppe mit einem einheitlichen Material und Farbton auszuführen. Die baulichen Anlagen dürfen nicht in schwarzer oder greller Farbe bzw. glänzenden Materialien angestrichen, verputzt oder verkleidet werden. Als Verkleidungen bzw. Verblendungen sind glasierte Fliesen, glänzende Metalle, Kunststoffe nicht zulässig.

Gebäudehöhen
1. Die Erdgeschoßfußbodenhöhe darf maximal 1,50 m, bezogen auf die Gebäude- oder Hausmitte, über dem Fahrbahnniveau der nächsten Anliegerstraße angeordnet werden.
2. Die Traufhöhe als Schnittlinie der verlängerten äußeren Außenwandfläche mit der Dachoberfläche darf eine Höhe von höchstens 7,00 m über der Oberfläche des Erdgeschoßfußbodens aufweisen.
3. Die maximale First- bzw. Dachhöhe darf 7,00 m über Oberkante Dachtraufe nicht überschreiten.
4. Abweichungen von den festgesetzten Höhen können als Ausnahme von der unteren Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde zugelassen werden.

BAULICHE NEBENANLAGEN
Abstellräume, Wintergärten, Geräteschuppen und Gartenhäuschen
Abstellräume in Verbindung mit Garagen oder den Hauptgebäuden sowie Wintergärten und eigenständige Geräteschuppen oder Gartenhäuschen sind bis zu einer Grundfläche von 6 qm zulässig.

Bevorratungsanlagen
Unterirdische Bevorratungstanks für Flüssiggasanlagen sind zulässig. Oberirdische Tanks sind nicht zulässig - auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht.

Müllbehälter
Müllbehälter sind im Grundstück einzufrieden bzw. in zentralen Müllsammelstellen gestalterisch zu fassen und mit Gehölzen der Artenliste 1 einzugrünen.

Einfriedungen
Als Grundstückseinfriedungen sind nur Hecken aus entsprechenden Gehölzen der Artenliste 1 oder Holzzäune mit einer Höhe von maximal 1,2 m zulässig.

GRÜNORDNERISCHE MAßNAHMEN
Gemäß § 9 Absatz 4 BauGB i.V.m. § 7 Absatz 2 SächsNatSchG werden folgende grünordnerischen Maßnahmen festgesetzt:
1. Die gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 25a BauGB festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen in dem gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 20 BauGB ausgewiesenen Areal für die Entwicklung der Bachaue des neuverlegten Zschampert sind als Feuchtgrünland zu gestalten. Die angrenzenden östlichen Böschungsbereiche des neuverlegten Zschampert sind dabei so auszubilden, daß bei höherem Wasserstand des Fließgewässers die Grünlandflächen überflutet werden.
2. Die gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 25a BauGB festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen in dem gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 20 BauGB ausgewiesenen Areal für die Entwicklung der Bachaue des neuverlegten Zschampert ist durch Sandauftrag und Anordnung von Steinhaufen als Standort für einen Trockenrasen und zu einem Lebensraum für Reptilien zu gestalten.
3. Gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 25 BauGB sind entsprechend dem Planeintrag in der gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 20 BauGB festgesetzten Fläche für die Entwicklung der Bachaue des neuverlegten Zschampert feuchtigkeitsliebende klein- und mittelkronige Laubbäume sowie Sträucher zu pflanzen, wobei eine Veränderung der ausgewiesenen Pflanzstandorte bis maximal 5 m bei Wahrung der festgesetzten Gehölzanzahl zulässig ist. Die Auswahl der Gehölze hat aus der Artenliste 2 zu erfolgen.
4. Gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 25 BauGB sind entsprechend dem Planeintrag in der gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 20 BauGB festgesetzten Fläche zur Entwicklung der Bachaue des neuverlegten Zschampert acht mittel- und großkronige Laubbäume als Solitärbäume zu pflanzen, wobei eine Veränderung der ausgewiesenen Pflanzstandorte bis maximal 5 m bei Wahrung der festgesetzten Gehölzanzahl zulässig ist. Die Auswahl der Gehölze hat aus der Artenliste 3 zu erfolgen.
5. Gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 25 BauGB ist entsprechend dem Planeintrag im Südbereich (östlich des Flurstückes 14/6) der gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 20 BauGB festgesetzten Fläche für die Entwicklung der Bachaue des neuverlegten Zschampert ein einreihiger Saum von Kopfweiden zu pflanzen. Gehölzart: Salix alba als Kopfweide gezogen; Pflanzabstand 3 - 4 m; Pflanzqualität: Hochstamm, zweimal verpflanzt, 8 bis 10 cm Stammumfang.
6. Die gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 12 BauGB festgesetzten Regenwasserrückhaltebecken in der gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 20 BauGB ausgewiesenen Fläche für die Entwicklung der Bachaue des neuverlegten Zschampert sind in naturnaher Bauweise als Erdbecken anzulegen. Entsprechend dem Planeintrag sind an der Westseite Sträucher zu pflanzen, wobei eine Veränderung der ausgewiesenen Standorte bis maximal 5 m bei Wahrung der festgesetzten Gehölzanzahl zulässig ist. Die Auswahl der Gehölze hat aus den nachfolgend aufgeführten Arten zu erfolgen. Straucharten: Salweide (Salix caprea), Mandelweide (Salix triandra), Purpurweide (Salix purpurea); Pflanzqualität: Strauch, zweimal verpflanzt, 40 bis 60 cm hoch.
7. Gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 25 BauGB sind entsprechend dem Planeintrag in der Planstraße A und an der westlichen Geltungsbereichsgrenze parallel zur Mittelstraße kleinkronige Laubbäume (Kronenbreite 3 bis 6 m) zu pflanzen, wobei eine Veränderung der ausgewiesenen Standorte bis maximal 5 m bei Wahrung der festgesetzten Gehölzanzahl zulässig ist. Die Auswahl der Gehölze hat aus der Artenliste 4 zu erfolgen.
8. Gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 25 BauGB sind entsprechend dem Planeintrag an der südwestlichen Grenze des Flurstücks 45b klein- und mittelkronige Bäume sowie Sträucher zu pflanzen, wobei eine Veränderung der ausgewiesenen Pflanzstandorte bis maximal 5 m bei Wahrung der festgesetzten Gehölzanzahl zulässig ist. Die Auswahl der Gehölze hat aus der Artenliste 1 zu erfolgen.
9. Gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 25 BauGB ist entsprechend dem Planeintrag an der Südseite der gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 15 BauGB festgesetzten privaten Grünfläche ein Strauchgürtel zu pflanzen. Die Auswahl der Gehölze hat aus der Artenliste 5 zu erfolgen.
10. Der gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 4 BauGB festgesetzte Kinderspielplatz ist mit den notwendigen Ausstattungselementen zu versehen. Der Spielplatz darf nicht versiegelt werden, soweit nicht nach anderen Rechtsvorschriften eine Versiegelung des Bodens erforderlich ist. Die Eingrünung ist entsprechend dem Planeintrag mit Sträuchern aus der Artenliste 6 vorzunehmen.
11. Die Abgrenzung der Grundstücke ist mit freiwachsenden Hecken und kleinkronigen Bäumen vorzunehmen. Die Auswahl der Gehölze hat aus der Artenliste 1 zu erfolgen.
12. Die Vorgärten sind gärtnerisch anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Die Auswahl der Gehölze hat aus den Artenlisten 1 und 2 zu erfolgen.
13. Garagen und Carports sowie Giebelflächen und Fassaden ohne Gliederung oder baulicher Gestaltung sind mit Arten aus der Artenliste 7 zu begrünen.
14. Mindestens 60 % der nicht überbauten Grundstücksflächen sind zur Verbesserung der ökologischen Verhältnisse als Vegetationsflächen anzulegen und zu erhalten. Ein Drittel dieser Flächen ist mit Bäumen und Sträuchern der Artenliste 1 zu bepflanzen. Ziergehölze dürfen einen Anteil von 30 % der Anpflanzungen nicht überschreiten.
15. Bei Ausfall der festgesetzten Anpflanzungen innerhalb der ersten drei Jahre ist nachzupflanzen. Notwendig werdende Räumungen in den Regenwasserrückhaltebecken und in der Bachaue des Zschampert sind räumlich und zeitlich in Abschnitten durchzuführen, um Rückzugsgebiete für die Fauna zu gewährleisten.
16. Die Grüngestaltung hat gemäß den grünordnerischen Festsetzungen in Verbindung mit den zugehörigen Artenlisten zu erfolgen und ist nach Beendigung der Baumaßnahmen in den Baugrundstücken bzw. nach den Erdarbeiten für das neue Zschampertbett zu beginnen. Als Frist wird der darauf folgende Pflanztermin von November bis April festgesetzt.
17. Die gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 25 BauGB ausgewiesenen vorhandenen Bäume sind zu erhalten und während der Bauarbeiten zu schützen. Es gilt die DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen". Unvermeidbare Eingriffe in den Wurzel-, Stamm- und Kronenbereich der Bäume sind rechtzeitig mit der zuständigen Genehmigungsbehörde abzustimmen.
18. Die ebenerdigen und nicht überdachten Pkw-Stellplätze dürfen nicht versiegelt werden, soweit nicht nach anderen Rechtsvorschriften eine Versiegelung des Bodens erforderlich ist. Zulässig sind Schotterrasen, Rasengitterplatten mit Bewuchs in den Gitterzwischenräumen oder Öko-Pflaster mit Rasenfugen. Der zur biologischen Behandlung des Regenwassers erforderliche Bewuchs bei den im Satz 2 festgesetzten Ausführungsarten für die Stellplätze ist dauerhaft zu erhalten.
19. Das Oberflächenwasser ist auf den Grundstücken unter Beachtung der wasserrechtlichen Bestimmungen und der hydrogeologischen Verhältnisse zu versickern. Zur Sicherung der Versickerung des Regenwassers auf befahrenen und begangenen Flächen innerhalb der Grundstücke und der dabei erforderlichen mechanischen und biologischen Behandlung des Niederschlagswassers sind die privaten Verkehrsflächen entsprechend den Festsetzungen in der grünordnerischen Maßnahme Nr. 18 auszubilden. Das Regenwasser von den Dachflächen ist in grasbewachsenen Mulden zu versickern. Zur Sicherung der biologischen Reinigung dieses Niederschlagswassers dürfen diese Versickerungsflächen gärtnerisch nicht bearbeitet und mit Gehölzen bepflanzt werden. Die auf diese Weise eventuell nicht vollständig versickerbaren Regenwässer sind durch einen Überlauf in eine nachgeordnete hauseigene Kleinzisterne aufzufangen. Das so gewonnene Oberflächenwasser ist für die Bewässerung des Gartens zu nutzen.

Artenliste 1

Bäume:		Sträucher:		Weitere Arten:	
Stieleiche	(Quercus robur)	Salweide	(Salix caprea)	Hasel	(Corylus avellana)
Bergahorn	(Acer pseudoplatanus)	Schlehe	(Prunus spinosa)	Himbeere	(Rubus idaeus)
Spitzahorn	(Acer platanoides)	Roter Holunder	(Sambucus racemosa)	Wildapfel	(Malus silvestris)
Winterlinde	(Tilia cordata)	Roter Hartriegel	(Cornus sanguinea)	Wildbirne	(Pyrus communis)
Rotbuche	(Fagus sylvatica)	Brombeere	(Rubus fruticosus agg.)		
Obstbäume als Hochstamm veredelt:		Eingr. Weißdorn	(Crataegus monogyna)		
Apfel, Birne, Pflaume, Süßkirsche		Zweigr. Weißdorn	(Crataegus oxyacantha)		
		Einh. Wildrosen	(Rosa spp.)		

Als Hecken sind zu pflanzen:
Weißdornarten (Crataegus monogyna)
(Crataegus oxyacantha)
Hainbuche (Carpinus betulus)

Pflanzqualität für die Gehölze: Bäume : Hochstamm, zweimal verpflanzt, 8 bis 10 cm Stammumfang.
Sträucher: zweimal verpflanzt, 40 bis 60 cm hoch.

Artenliste 2

Bäume:		Sträucher:		Stauden:	
Schwarzerle	(Alnus glutinosa)	Faulbaum	(Frangula alnus)	Mädesüß	(Filipendula ulmaria)
Moorbirke	(Betula pubescens)	Schwarze Johannisbeere	(Ribes nigrum)	Waldengelwurz	(Angelica sylvestris)
Gemeine Esche	(Fraxinus excelsior)	Roter Holunder	(Sambucus racemosa)	Breitblättriger Rohrkolben	(Typha latifolia)
Schwarzpappel	(Populus nigra)	Kratzbeere	(Rubus caesius)	Kalmus	(Acorus calamus)
Traubenkirsche	(Prunus padus)	Öhrchenweide	(Salix aurita)	Gemeiner Froschlöffel	(Alisma plantago-aquatica)
Weißweide	(Salix alba)	Grauweide	(Salix cinerea)	Sumpfschwertlilie	(Iris pseudacorus)
Bruchweide	(Salix fragilis)	Purpurweide	(Salix purpurea)	Blutweiderich	(Lythrum salicaria)
Lorbeerweide	(Salix pentandra)	Mandelweide	(Salix triandra)	Zottiges Weidenröschen	(Epilobium hirsutum)
Flatterulme	(Ulmus laevis)	Wasserschneeball	(Viburnum opulus)	Gilbweiderich	(Lysimachia vulgaris)
				Gemeine Pestwurz	(Petasites hybridus)

Pflanzqualität für die Gehölze: Bäume : Hochstamm, zweimal verpflanzt, 8 bis 10 cm Stammumfang.
Sträucher: zweimal verpflanzt, 40 bis 60 cm hoch.

Artenliste 3
Stieleiche (Quercus robur) Hainbuche (Carpinus betulus) Gemeine Esche (Fraxinus excelsior) Schwarzpappel (Populus nigra)
Flatterulme (Ulmus laevis)

Pflanzqualität: Solitär, viermal verpflanzt, 2,50 bis 3,00 m hoch.

Artenliste 4
Eingriffliger Weißdorn (Crataegus monogyna) Vogelbeere (Sorbus aucuparia) Echte Mehlbeere (Sorbus aria)
Schwedische Mehlbeere (Sorbus intermedia) Kugelahorn (Acer platanoides "Globosum") Rotdorn (Crataegus laevigata "Paulii")

Pflanzqualität: dreimal verpflanzt, 10 bis 12 cm Stammumfang.

Artenliste 5
Schwarze Johannisbeere (Ribes nigrum) Rote Johannisbeere (Ribes rubrum) Himbeere (Rubus idaeus) Kratzbeere (Rubus caesius)
Öhrchenweide (Salix aurita) Purpurweide (Salix purpurea)

Pflanzqualität: zweimal verpflanzt, 40 bis 60 cm hoch.

Artenliste 6
Zwergmispel (Cotoneaster tomentosus) Deutzia-Hybriden (Deutzia x hybrida) Schwarze Johannisbeere (Ribes nigrum)
Rote Johannisbeere (Ribes rubrum) Alpen-Johannisbeere (Ribes alpinum) Öhrchenweide (Salix aurita)
Purpurweide (Salix purpurea) Spierstrauch (Spirea thunbergii)

Pflanzqualität: zweimal verpflanzt, 40 bis 60 cm hoch.

Artenliste 7
Waldrebe (Clematis vitalba) Efeu (Hedera helix) Deutsches Geißblatt (Lonicera periclymenum)
Italienisches (Lonicera caprifolium) Wilder Wein (Parthenocissus quinquefolia) Kletterrosen (Rosa spec.)

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

SCHUTZ VORHANDENER ELEKTROANLAGEN
Im Plangebiet befinden sich Energiefortleitungsanlagen des Nieder- und Mittelspannungsnetzes der Westsächsischen Energie Aktiengesellschaft (WESAG). Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, daß Beschädigungen hieran vermieden werden. Zur Einweisung in die genaue Lage und für eventuelle Umverlegungsmaßnahmen infolge von Baumaßnahmen ist der Betriebsbereich Nord, Querstraße 15-17 in 04103 Leipzig, Telefon 0341 120-7339 (Umverlegungen) bzw. Telefon 0341 120-7348 (Planungsfragen), zu konsultieren. Dies gilt auch Veränderungen in der Tiefenlage der Kabel.

SCHUTZ VORHANDENER FERNMELDEANLAGEN
Im Plangebiet befinden sich Fernmeldeanlagen der Deutschen Telekom AG. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, daß Beschädigungen hieran vermieden werden. Zur Einweisung in die genaue Lage und für eventuelle Umverlegungsmaßnahmen infolge von Baumaßnahmen ist durch den Bauausführenden vorher der Telekombaubezirk 73, Thomas-Müntzer-Straße 1 in 04420 Leipzig-Lausen, Telefon: 0341 4265010, zu konsultieren.

BODENSCHUTZ
Neben den bereits auf landesrechtlichen Regelungen beruhenden Festsetzungen zum Schutz des Bodens ist zusätzlich folgende weitere Maßnahme zu beachten:
Für die gemäß § 9 Absatz 5 Nummer 3 BauGB festgesetzte Fläche im Bereich einer ehemaligen Gärtnerei muß wegen möglicher Kontaminierungen des Bodens infolge des früheren Einsatzes von Pflanzenschutzmitteln eine Separierung der Aushubmassen vorgenommen werden. Ein weiterer Untersuchungsbedarf für die Schutzgüter Boden und Grundwasser ergibt sich nicht.

SCHUTZ ARCHÄOLOGISCHER FUNDE
Das Plangebiet gehört zur archäologisch relevanten Besiedlungseinheit des Zschamperteinzuges mit hoher archäologischer Funddichte. Daraus resultiert die Einhaltung folgender Bedingungen:
1. Vor Beginn der Tiefbauarbeiten ist durch den Vorhabenträger eine archäologische Voruntersuchung im Beisein eines Facharchäologen des Landesamtes für Archäologie Sachsen durchzuführen.
2. Die Abstimmung mit dem Landesamt einschließlich der Einladung des Facharchäologen ist mindestens vierzehn Tage vor Beginn der Voruntersuchung durch den Vorhabenträger vorzunehmen.
3. Die Voruntersuchung besteht im Abtrag des Mutterbodens mit einem sauber arbeitenden Großgerät (Bagger mit Böschungsschaufel) nach Maßgabe des anwesenden Facharchäologen.

Unabhängig von dieser Voruntersuchung können bei den weiteren Erdarbeiten trotzdem archäologische und bauarchäologischer Funde freigelegt werden. Zur deren Sicherung sind deshalb folgende Bedingungen einzuhalten:
1. Archäologische Funde (das sind auffällige Bodenverfärbungen, Gefäßscherben, Gräber, Knochen, Geräte aus Stein und Metall, Münzen, bearbeitete Hölzer, Steinsetzungen aller Art, Brunnen, Keller, Fundamente u.a.) sind sofort dem Landesamt für Archäologie Sachsen, Telefon: 0351 8144-50, zu melden. Fundstellen sind inzwischen vor weiteren Zerstörungen zu sichern (siehe hierzu § 20 des Sächsischen Denkmalschutzgesetzes).
2. Vom Beginn jedweder Erdarbeiten ist das Landesamt für Archäologie Sachsen, Japanisches Palais, 01097 Dresden, mindestens vier Wochen vorher durch schriftliche Bauanzeige zu unterrichten.
3. Die Passage unter 1. und 2. ist schriftlich im Wortlaut allen mit Erdarbeiten beauftragten Firmen zu übermitteln und muß an deren Baustellen vorliegen.
4. Die Passagen unter 1. und 2. sind schriftlich im Wortlaut allen Einzelbauherren zu übermitteln und müssen an deren Baustellen vorliegen.

HINWEISE

VERMINDERUNG DER LUFTSCHADSTOFFBELASTUNG
Zur Verminderung der Luftschadstoffbelastung sind folgende Hinweise zu berücksichtigen:
1. Bei den geplanten Gebäuden sind eine verbesserte Wärmedämmung und effiziente Heizsysteme nach dem neuesten Stand der Technik einzusetzen.
2. Bei nicht genehmigungsbedürftigen Feuerungsanlagen ist vorwiegend auf Heizöl EL (schwefelarm, 0,2 % Schwefel) oder Gas zu orientieren.
3. Die Verwendung von Steinkohlen, Braunkohlen oder Koks bzw. Briketts für Feuerungsanlagen sind nicht zulässig.

LÄRMSCHUTZ
Zur Verminderung von Lärmimmissionen während der Bauarbeiten sind folgende Hinweise zu beachten:
Für die Bauarbeiten sind Baumaschinen einzusetzen, die der 15. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Baumaschinenlärm-VO - 15. BImSchV) entsprechen. Die Arbeitszeiten sind so festzulegen, daß der Ruheanspruch der Anwohner gewährleistet ist.

GERUCHSBELÄSTIGUNG
Da sich auf dem nördlich der Eisenbahnstrecke gelegenen Industriestandort geruchsintensive Gewerbebetriebe befinden, die Duft- und Aromastoffe herstellen, ist eine Geruchsbelästigung für das Plangebiet nicht auszuschließen. Zum Teil handelt es sich um genehmigungspflichtige Anlagen nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz. Nach der Geruchsimmissionsrichtlinie vom 16.03.1993 ist in Wohn- und Mischgebieten eine relative Häufigkeit der Geruchsstunden von bis zu 0,10 hinzunehmen.

ARTENSCHUTZ
Als wichtigen Beitrag zum Artenschutz wird das Aufstellen bzw. Anbringen von Nistkästen für Vögel an den Gebäuden und/oder Bäumen empfohlen.

SONSTIGES
Für die gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 15 BauGB festgesetzte private Grünfläche gelten die Bestimmungen des Gesetzes zur Anpassung schuldrechtlicher Nutzungsverhältnisse an Grundstücken im Beitrittsgebiet (Schuldrechtsanpassungsgesetz) vom 21.09.1994 (BGBl. I Seite 2538), verkündet mit Wirkung vom 01.01.1995. Eine spätere Überplanung der Fläche bei Beachtung bzw. nach Ablauf der im Schuldrechtsanpassungsgesetz geregelten Kündigungsschutzfristen ist nicht auszuschließen.

VERFAHRENSVERMERKE

Der Gemeinderat hat gemäß § 8 Absatz 4 BauGB die Aufstellung dieses vorzeitigen Bebauungsplanes am 31.03.1994/27.04.1994 beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte vom 14.04.1993/11.05.1994 bis zum 24.05.1993/23.06.1994 durch Aushang.

Miltitz, den 11.04.1996 — Siegel
Bürgermeister

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246a Absatz 1 Nummer 1 Satz 1 BauGB am 02.06.1994/15.4.1996 beteiligt worden.

Miltitz, den 16.6.1996
Bürgermeister

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Absatz 1 Satz 1 BauGB hat nach öffentlicher Bekanntmachung vom 03.06.1994 am 06.07.1994 als Bürgerversammlung stattgefunden.

Miltitz, den 11.04.1996 — Siegel
Bürgermeister

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind durch Schreiben vom 02.06.1994/15.4.1996 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 13.07.1994/24.5.1996 aufgefordert worden.

Miltitz, den 16.6.1996
Bürgermeister

Der Gemeinderat hat am 25.05.1994/10.04.1996 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB bestimmt.

Miltitz, den 11.04.1996 — Siegel
Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes und seine Begründung haben in der Zeit vom 13.06.1994/24.04.1996 bis einschließlich 13.07.1994/24.05.1996 während der Dienststunden in der Gemeindeverwaltung Miltitz nach § 3 BauGB öffentlich ausgelegen. Die ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung erfolgte am 03.06.1994/_._.1996 im Amtsblatt Miltitz bzw. am 12.04.1996 bis zum 6.6.1996 durch Aushang. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit des Vorbringens von Anregungen und Bedenken während der Auslegungszeit hingewiesen worden.

Miltitz, den 11.6.1996
Bürgermeister

Der Gemeinderat hat die vorgebrachten Anregungen und Bedenken sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 10.05.1995/26.6.1996 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Miltitz, den 2.7.1996
Bürgermeister

Die Darstellung des Grenzverlaufs und Bezeichnung der Flurstücke entspricht den Katasterangaben vom 15.7.1996. Maße von dargestellten Grenzen dürfen erst nach örtlicher Überprüfung abgeleitet werden.

Leipzig, den 15.7.1996

Staatliches Vermessungsamt Leipzig — i.V. [Unterschrift] — FREISTAAT SACHSEN — STAATLICHES VERMESSUNGSAMT LEIPZIG

Der vorzeitige Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 21.06.1995/26.6.1996 vom Gemeinderat als Satzung beschlossen.

Miltitz, den 2.7.1996 — Siegel
Bürgermeister

Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde gemäß § 11 Absatz 2 BauGB mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 30.8.1996, Az: 51-2511-2 - mit/ohne Nebenbestimmungen/Auflagen/Maßgaben/Hinweise(n) - erteilt.

Miltitz, den 5.9.1996 — MILTITZ LANDKREIS LEIPZIGER LAND
Bürgermeister

Die in der Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 30.8.1996 enthaltenen Nebenbestimmungen/Auflagen/Maßgaben wurden durch satzungsändernden Beschluß des Gemeinderates vom _._.199_ erfüllt. Die Hinweise sind beachtet. Die höhere Verwaltungsbehörde hat dies durch Schreiben vom 15.11.1996, Az: 51-2511-2 bestätigt.

Miltitz, den 1.12.1996 — MILTITZ LANDKREIS LEIPZIGER LAND
Bürgermeister

Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind gemäß § 12 BauGB in der Zeit vom 11.12.1996 bis zum _._.199_ ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Absatz 1 und 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44 Absatz 3 und 4, 246a Absatz 1 Nummer 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 11.12.1996 in Kraft getreten.

Miltitz, den 15.12.1996 — MILTITZ LANDKREIS LEIPZIGER LAND — Siegel
Bürgermeister

ÜBERSICHTSPLAN Maßstab: 1 : 15 000

Die Planzeichnung wurde auf der Grundlage des Lage- und Höhenplanes mit Katastergrenzen vom 15.01.1996 des Vermessungsbüros R. Esch, Mutschlenaer Straße 5 in 04509 Krostitz, Telefon/Fax 034202 57184, erstellt.

Gemeinde Miltitz – Kreis Leipziger Land
Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan und örtlichen Bauvorschriften
Wohngebiet "Am schwarzen Weg" Planzeichnung
Maßstab 1:1000 — 20. Februar 1996 — 1. Überarbeitung: 26. Juni 1996
Planbearbeitung: Dr. Paatz und Partner GmbH, Ingenieurbüro für Stadtplanung und Stadterneuerung, Dieskaustraße 155, 04249 Leipzig, Telefon 0341 4989407, Telefax 0341 4989408
REGIERUNGSPRÄSIDIUM LEIPZIG — Genehmigung in Verbindung mit Schreiben vom: 30.8.96 — Aktenzeichen: 51-2511.2 — Registrier-Nr.: 08/47/96 — Leipzig, den 15.11.96

E- 112