

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

ZUM BEBAUUNGSPLAN

"VHW - EHEMALIGES HOLZVEREDELUNGSWERK"

GEMEINDE WIEDERITZSCH

Weidleplan Leipzig

gefertigt:	12.05.1995
geändert:	30.10.1995

INHALTSVERZEICHNIS

1.	GESETZLICHE GRUNDLAGEN	2
2.	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	3
3.	MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	3
4.	BAUWEISE	4
5.	ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN	4
6.	GARAGEN, STELLPLÄTZE UND ZUFAHRTEN	5
7.	VERKEHRSFLÄCHEN	5
8.	VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN (LÄRM)	5
9.	VERSORGUNGSANLAGEN UND -LEITUNGEN	6
10.	GRÜNORDNUNG	6
11.	KENNZEICHNUNGEN UND HINWEISE	11

1. GESETZLICHE GRUNDLAGEN

Baugesetzbuch -BauGB-

in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I, S. 2253),
zuletzt geändert durch Art. 2 Magnetschwebbahnplanungsgesetz vom 23.11.1994
BGBl. I, S. 3486

Maßnahmegesetz zum Baugesetzbuch -BauGB-Maßnahmegesetz-

in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. April 1993 (BGBl. I, S. 622)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung
-BauNVO-)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt
geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Aus-
weisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitions- und Wohnbauland-
gesetz) vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Plan-
inhalts (Planzeichenverordnung 1990 -PlanzV90-) vom 18. Dezember 1990
(BGBl. 1991 I, S. 58)

Sächsische Bauordnung -SächsBO-

in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.07.1994 (Sächsisches Gesetz- und
Verordnungsblatt vom 04.08.1994, S. 1401 ff)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz -
BNatSchG-)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. März 1987 (BGBl. I, S. 889), zuletzt
geändert durch Art. 5 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der
Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs und
Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466)

Sächsisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege

(Sächsisches Naturschutzgesetz -SächsNatSchG-)

vom 11.10.1994 (Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt vom 17.11.1994,
S. 1601 ff)

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverun-
reinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge
(Bundes-Immissionsschutzgesetz -BImSchG-)

vom 14. Mai 1990 (BGBl. I, S. 880), inkraftgetreten am 01.09.1990,
geändert durch das Wohnbaulandgesetz (Investitionserleichterungs- und Wohn-
baulandgesetz) vom 22.04.1994 (BGBl., S. 466)

Die Gemeinde trifft gemäß § 9 BauGB, den Vorschriften der Baunutzungsver-
ordnung sowie der Planzeichenverordnung Festsetzungen. In Ergänzung der
Festsetzungen durch Zeichnungen, Farben, Schrift und Text in der Planzeichnung
gelten die nachfolgenden Festsetzungen.

Dieser Textteil hat nur in Verbindung mit der Planzeichnung vom 30.10.1995
Gültigkeit.

Das Plangebiet ist in Bereiche (Baufenster) unterteilt, die beziffert sind. Für die einzelnen Bereiche gelten unterschiedliche Festsetzungen, die sich aus der Planzeichnung und dem Textteil ergeben.

2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 2, 4 BauNVO)

MI Mischgebiet

Zulässig sind die in § 6 Abs. 2 BauNVO aufgeführten baulichen Anlagen. In den Obergeschossen sind nur Wohn- und Büroflächen und Betriebe des Beherbergungsgewerbes wie auch Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. In MI5 und MI6 ist Einzelhandel nicht zulässig.

GEe Eingeschränktes Gewerbegebiet

Zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art, die das Wohnen nicht wesentlich stören, mit Ausnahme von Einzelhandelsbetrieben der Branchen Lebensmittel, Textilien und Bekleidung, Schuhe, Lederwaren, Drogeriewaren, Uhren, Schmuck und Unterhaltungselektronik (§§ 8 i.V.m. 1 Abs. 5 und 9 BauNVO).

In GE4 und GE5 sind in den ersten drei Vollgeschossen nur der Öffentlichkeit zugängliche Stellplätze (Park & Ride) bis zu einer Gesamtzahl von 600 zulässig; ausnahmsweise können diese Stellplätze in den nicht anrechenbaren Untergeschossen nachgewiesen werden. Im übrigen sind Gewerbebetriebe aller Art zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören, mit Ausnahme von Einzelhandelsbetrieben der Branchen Lebensmittel, Textilien und Bekleidung, Schuh- und Lederwaren, Drogeriewaren, Uhren, Schmuck und Unterhaltungselektronik (§§ 8, 1 Abs. 5 und 9, 12, Abs. 4 Satz 4, 21a BauNVO).

WA Allgemeines Wohngebiet

Zulässig sind Wohngebäude sowie die in § 4 Abs. 2 genannten Anlagen, die vorwiegend dem Wohnen dienen (§ 4(1) i. V. m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO), mit Ausnahme von Einzelhandelsbetrieben aller Art.

Gemeinbedarfsflächen

Flächen für Feuerwehr und Flächen für Gebäude und Einrichtungen, die sozialen Zwecken dienen, entsprechend Planeintrag.

3. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch

- die Zahl der Vollgeschosse (§ 20 Abs. 1 BauNVO)
(siehe Planeinschrieb)
- die Grundflächenzahl (GRZ, § 19 BauNVO)
(siehe Planeinschrieb)
- die Geschoßflächenzahl (GFZ, § 20 BauNVO)
(siehe Planeinschrieb)
Die zulässige Geschoßfläche erhöht sich um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, jedoch um nicht mehr als 0,2 der Grundstücksfläche (§ 21 a Abs. 5 BauNVO).
- Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO).
In dem Mischgebiet mit 3 Geschossen beträgt die maximale Traufhöhe 10m, in den übrigen Mischgebieten sowie den Gemeinbedarfsflächen „0“ und „1“ mit 4 Geschossen beträgt die maximale Traufhöhe 13m, im GEe mit 4 Geschossen beträgt die maximale Traufhöhe 15m, mit 6 Geschossen beträgt die maximale Traufhöhe 22m, im GEe Gebiet mit 8 Vollgeschossen beträgt die maximale Traufhöhe 29 m. In den WA Gebieten mit 3 Geschossen beträgt die maximale Traufhöhe 10m.
Die maximale Traufhöhe darf mit technischen Aufbauten und in Fällen, in denen dies den Regeln der Technik entsprechend notwendig ist, mit Schornsteinen überschritten werden (§ 18 Abs. 2 BauNVO).

Die Angaben zur Traufhöhe beziehen sich bei den Baufenstern MI₁, MI₂, MI₃, MI₄, MI₅, MI₆ und GEe₁ und GEe₂ sowie „0“ (Feuerwehr) und „1“ (Gemeinbedarf) auf die Fahrbahnmitte der angrenzenden Erschließungsstraßen. Die Angaben zur Traufhöhe beziehen sich bei den Baufenstern MI₇, MI₈ und MI₉ und bei WA₁ bis WA₅ auf die zwischen den Baufenstern liegende lineare Mischfläche. In den Baufenstern GEe₄ und GEe₅ bezieht sich die Traufhöhe auf die Höhenquote der Platzmitte, die nördlich der Baufenster liegt. Die Traufhöhe im südlichen Baufeld des GEe₃ wird nicht festgesetzt.

Für das Baufenster GEe₃ gilt zusätzlich, daß die lichte Durchfahrtshöhe der darunterliegenden Verbindungsstraße mindestens 5,00 m beträgt.

4. BAUWEISE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Als Bauweise wird im gesamten Geltungsbereich, soweit die Planzeichnung nichts anderes vorsieht, abweichende Bauweise (a) gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m. In Teilbereichen ist die Stellung der baulichen Anlagen durch Pfeilrichtungen im Plan gekennzeichnet.

5. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen und/oder Baulinien (§ 23 Abs. 2+3 BauNVO) in der Planzeichnung festgesetzt. Ausnahmsweise können im Bereich WA₂ und WA₄, MI₇, MI₈, MI₉ und in der zwischen WA₂ und WA₄ liegenden öffentlichen Grünfläche (Spielplatz) Schallschutzeinrichtungen auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden (§ 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO) (vgl. Ziffer 8.1.).

6. GARAGEN, STELLPLÄTZE UND ZUFAHRTEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- 6.1 Garagen und Stellplätze dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden. Die oberirdischen Stellplätze (einschließlich der dazugehörenden Verkehrsflächen) sind aus wasserdurchlässigem Material herzustellen. Sie sind mit Grünflächen aufzulockern, die mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen sind. Je 5 Stellplätze ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum (St.Umf. 20/25 cm) zu pflanzen. Zwischen zwei Parkierungstreifen sind Grünstreifen von mindestens 1,50 m anzulegen.
- 6.2 In den Bereichen GEe₁ - GEe₅ sowie im Standort -₀ Feuerwehr und -₁ Gemeinbedarf sind Tiefgaragen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. In den Bereichen WA₁, WA₂, WA₃, WA₄, WA₅, MI₁, MI₂, MI₃, MI₄, MI₅, MI₆, MI₇, MI₈ und MI₉ sind Tiefgaragen auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen und im Bereich der öffentlichen und privaten Verkehrsflächen zulässig. Zufahrten und Wege zu Baugrundstücken dürfen auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen erfolgen.

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

- 7.1 Die Aufteilung der Verkehrsflächen in Fahrbahnen und Rad- und Gehwege, wie aus der Planzeichnung ersichtlich, ist lediglich nachrichtlicher Natur und kann anders erfolgen.
- 7.2 Im B-Plan ist der Verlauf der Straßenbahntrasse als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung -Straßenbahn- einschließlich der Gleisanlagen und Stützmauern dargestellt und festgesetzt.
- 7.3 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt, Zufahrtsbereiche und Mischflächen ergeben sich aus der zeichnerischen Darstellung. Das festgesetzte Zu- und Abfahrtsverbot an der Verbindungsstraße B2Neu-B184 südlich der Baufenster GEe₄ und GEe₅ kann für die Zu- und Abfahrt zum Park and Ride-Parkhausgebäude in den Baufenstern GEe₄ und GEe₅ ausnahmsweise unterbrochen werden.

8. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN (LÄRM)

(§ 9 Abs. 1 Ziff. 24 BauBG)

Durch entsprechende bauliche und sonstige technische Vorkehrungen an und ggf. zwischen den Gebäuden (z.B. Glaswand, Schallschutzfenster mit Zwangsbelüftung) ist sicherzustellen, daß in Wohnräumen ein Dauerschallpegel von 40 db(A) tags und 30 db(A) nachts - DIN 18005 gemessen nach RLS 90 dauerhaft unterschritten wird.

9. VERSORGUNGSANLAGEN UND -LEITUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 13 BauGB, i.V.m. § 14 BauNVO)

- 9.1 Die Versorgungsanlagen sind in den dafür vorgesehenen Flächen oder innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen herzustellen.
- 9.2 Leitungen für die Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser und Abwasser sowie für Telekommunikation können im gesamten Plangebiet unter öffentlichen Verkehrsflächen, Mischflächen und öffentlichen Grünflächen verlegt werden. Die jeweils gültigen Sicherheitsabstände sind abzufragen und einzuhalten.
- 9.3. Anlagen der Oberflächen-, Straßen- und Grundstücksentwässerung sind in sämtlichen öffentlichen Verkehrs, Misch und Grünflächen, vorbehaltlich eventuell notwendiger wasserrechtlicher Genehmigungen u.ä., zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Ziff. 12, 13, 14 BauGB)
- 9.4 Die im Plan dargestellten Leitungsrechte erfolgen zugunsten der jeweiligen Versorgungsträger.

10. GRÜNORDNUNG

- 10.1 Pflanzgebot Bäume
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25 a + b und Abs. 6 BauGB)

Alle Baumpflanzungen bestehen aus Bäumen 1. und 2. Ordnung.

1. Ordnung: STU 20-25 cm (großkronig hochstämmig)

2. Ordnung: STU 16-18 cm (kleinkronig hochstämmig)

Die Baumarten der 1. und 2. Ordnung sind der nachfolgenden Pflanzliste zu entnehmen.

Koniferen sind nicht erlaubt.

Die Baumauswahl ist mit den angrenzenden Bereichen, z.B. Neue Messe Leipzig und Business Park Wiederitzsch abzustimmen.

Im Einzelnen wird festgesetzt:

- Verbindungsstraße B184 / B2 neu "Platanenallee" einschl. Kreisverkehr
 - Platane (*Platanus acerifolia*)
- Vorfläche "Messebahnhof Neu-Wiederitzsch"
 - Ebene 0
 - Baumkarree als westliche Verlängerung der Messemulde sowie Baumreihe nördlich des Fußweges und südlich des Radweges entlang der Straßenbahn bis Schwarzer Weg
 - Säuleneichen (*Quercus robur* 'Fastigiata')
 - Ebene -1
 - Goldakazie (*Robinie pseudoacacia* 'Frisia')
- Die Baumallee zwischen den Baufeldern MI₁, MI₂ und MI₃ und neben Bau- fenster MI₅, die Baumallee entlang dem Erschließungsplatz nördlich des Baufensters GE₅, die Baumreihe südlich der Seehausener Straße und die Baumreihe im WA Gebiet sind Bäume 2. Ordnung.
- Alle anderen im Plangebiet als Pflanzgebot gekennzeichneten Bäume sind Bäume 1. Ordnung.

Um den Bereich aller Baumstandorte ist eine Fläche von mindestens 6 qm mit einer wasser- und luftdurchlässigen Oberfläche vorzusehen.

10.2 Verkehrsgrün

Die im Plan als Verkehrsgrün ausgewiesenen Flächen sind extensiv naturnah zu be- pflanzen (Wildstauden, Gräser), zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Die Pflanzgebotsflächen können für notwendige Zufahrten, Wege und Wende- schleifen unterbrochen werden.

Die Pflanzgebotsflächen dürfen nicht als Lager- und/oder Parkflächen genutzt werden.

Das Verkehrsgrün im unbefestigten Bereich des Straßenbahn-Gleiskörpers ist als Schotterrasen auszubilden.

Im Bereich der Vorfläche des Messebahnhofes Neu-Wiederitzsch sind die als Verkehrsgrün gekennzeichneten Flächen im Zusammenhang und in Abstimmung mit der Grünflächengestaltung der Neuen Messe Leipzig auszubilden. Im Einzelnen sind hier Eiben (*Taxus baccata*), Rosen in verschiedenen Sorten, Wildrosen und Wildkräuter als Unterpflanzung zu pflanzen.

Erforderliche Stützmauern sind mit Selbstklimmer (Efeu, Wilder Wein) zu bepflanzen.

10.3 Öffentliche Grünflächen

Die im Plan als öffentliches Grün ausgewiesenen Flächen sind extensiv naturnah und ökologisch funktionstüchtig zu gestalten sowie extensiv zu pflegen und mit Bäumen und Sträuchern der heimischen, standortgerechten Vegetation zu bepflanzen.

Im Einzelnen gilt:

- Der Fuß der Stützmauern entlang des Straßenbahngrabens ist mit Selbstklimmern (Efeu, Wilder Wein) zu bepflanzen.
- Die oberhalb der Stützmauern liegenden Flächen sind mit Sträuchern und Wildkräutern zu bepflanzen. Es muß ein gestalterischer Übergang zur Grünplanung der Neuen Messe geschaffen werden.
- Der als Ausgleichsfläche gekennzeichnete Bereich ist extensiv, naturnah und ökologisch auszubilden, mit heimischen standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen sowie mit Landschaftsrassen anzusäen. Der vorhandene Teich ist mit einer naturnahen Ufervegetation zu versehen. Das Stillgewässer muß mit einer möglichst breiten Flachwasserzone und einem in 10m Entfernung vom Ufer und rund um das Gewässer führenden Gebüschstreifen (Puffer- und Schutzstreifen) angelegt werden. Zur Sicherung der täglichen Mindestsonneneinstrahlung (6 Std.) auf das Gewässer sollen Großbäume mit entsprechender Entfernung vom Ufer bevorzugt im Norden angepflanzt werden. Fischereinutzung und Angeln ist auszuschließen.

10.4 Private Grünflächen (Nicht überbaubare Grundstücksflächen)

Die im Plan dargestellten privaten Grünflächen sind extensiv naturnah und ökologisch als Wiesen auszubilden und mit Bäumen und Sträuchern der heimischen, standortgerechten Vegetation zu bepflanzen.

Bäume der 1. und 2. Ordnung laut nachfolgender Liste sind zu verwenden.

Im Einzelnen gilt:

- Je 175 qm Fläche sind 1 Baum 2. Ordnung oder 10 Großsträucher zu pflanzen.
- Bei dem als Kinderspielplatz ausgewiesenen Bereich sind die Vorschriften zur Bepflanzung von Kinderspielplätzen zu berücksichtigen.

- Die Geh- und Radwege innerhalb der Grünflächen sind mit wasserdurchlässigen Wegedecken zu befestigen.

10.5 Regenwasserversickerung

Schadstofffreies Regenwasser von Dachflächen und sonstigen versiegelten, nicht verschmutzten Flächen muß dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt werden. Die Versickerung soll innerhalb des Grundstückes erfolgen, über z.B. Sickergruben, Rigolensysteme oder in Versickerungsflächen.

Der Überlauf kann in das Versickerungssystem der öffentlichen Grünflächen eingeleitet werden, um von dort aus dem Vorfluter zugeführt werden.

Querungen unter Straßen sind mit geeigneten Rohren auszuführen. Die Retentionsflächen sind entsprechend den hydraulischen Erfordernissen zu dimensionieren. Die Flächen sind extensiv naturnah als Wiesen auszubilden und mit Bäumen und Sträuchern der heimischen, standortgerechten Vegetation in lockeren Gruppen zu bepflanzen.

10.6 Dachbegrünung

Auf Flachdächern und geneigten Dächern bis 15° ist eine extensive Begrünung mit niedrigem Bewuchs aus Gräsern und Kräutern vorzusehen. Gebäude mit geeigneten Dachflächen sind, soweit möglich, zu mindestens 60 % mit Dachgrün zu versehen. Der Aufbau des Dachgrüns muß die Rückhaltung des Regenwassers begünstigen.

10.7 Fassadenbegrünung

Ungegliederte geschlossene Wandflächen sind, soweit betriebstechnisch möglich und materialmäßig durchführbar, mit z.B. Efeu (*Hedera ssp.*) oder Wilder Wein (*Parthenocissus ssp.*) zu bepflanzen (je 5 lfm / 1 Pflanze).

10.8 Feuerwehrumfahrten

Feuerwehrumfahrten, welche innerhalb von Grünflächen erforderlich werden, sind z.B. aus Rasengittersteinen, Rasenpflaster zu erstellen.

10.9 Einfriedung

Einfriedungen sind nicht erlaubt. Ausnahmen werden zugelassen, wenn dringende Sicherheitsgründe nachgewiesen werden. In diesem Fall ist der Zaun aus Stabgitter herzustellen und mit Schlingern und Rankern vollständig einzubinden.

10.10 Zeitplan

Die Begrünung hat unmittelbar nach Fertigstellung der einzelnen Bauphasen zu erfolgen und ist innerhalb der nächsten Vegetationsperiode herzustellen. Das Verkehrsgrün ist unmittelbar nach Fertigstellung der Wege und Straßen innerhalb der nächsten Vegetationsperiode herzustellen.

10.11 Pflanzliste

Bäume 1. Ordnung

Mindestgröße: Hochstamm, 3 x verpflanzt, StU 20-25 cm

SPITZAHORN (*Acer platanoides*)
KASTANIE (*Aesculus hippocastanum*)
ESCHE (*Fraxinus excelsior*)
SILBERWEIDE (*Salix alba*)
PLATANE (*Platanus acerifolia*)
STIELEICHE (*Quercus robur*) und Sorten
WINTERLINDE (*Tilia cordata*)
ROTERLE (*Alnus glutinosa*)
BERGAHORN (*Acer pseudoplatanus*)
ROTBUCHE (*Fagus sylvatica*)
ROBINIE (*Robinia monophylla*)
AKAZIE (*Robinia pseudoacacia*) und Sorten

Bäume 2. Ordnung

Mindestgröße: Hochstamm, 3 x verpflanzt, StU 16-18 cm

FELDAHORN (*Acer campestre*)
HAINBUCHE (*Carpinus betulus*)
VOGELKIRSCHEN (*Prunus avium*)
TRAUBENKIRSCHEN (*Prunus padus*)
SALWEIDE (*Salix caprea*)
MEHLBEERE (*Sorbus aria*)
EBERESCHEN (*Sorbus aucuparia*)
ROTDORN (*Crataegus laevigata*)

Sträucher

Mindestgröße: Sträucher 2 x verpflanzt, Höhe 60-100 cm

KORNELKIRSCHEN (*Cornus mas*)
ROTE JOHANNISBEERE (*Ribes alpinum*)
PFAFFENHÜTCHEN (*Euonymus europaeus*)
SCHLEHE (*Prunus spinosa*)
LIGUSTER (*Ligustrum vulgare*)
ROTE HECKENKIRSCHEN (*Lonicera xylosteum*)
WEISSDORN (*Crataegus spec.*)

STECHPALME (*Illex Aquifolium*)
FAULBAUM (*Rhamnus Frangula*)
WILDROSENARTEN (*Rosa spec.*)
STRAUCHWEIDEN (*Salix spec.*)
GEMEINER SCHNEEBALL (*Viburnum opulus*)
HASEL (*Corylus avellana*)
ROTER HARTRIEGEL (*Cornus Sanguinea*)
EIBE (*Taxus Baccata*)

Kletterpflanzen

Schlinger und Ranker
(mit Kletterhilfe)

WALDREBE (*Clematis*)
HECKENKIRSCH (Lonicera i.S.)
KNÖTERICH (*Polygonum aubertii*)
GLYZINIE (*Wisteria Sinensis*)

Selbstklimmer

EFEU (*Hedera helix*)
WILDER WEIN (*Parthenocissus i.S.*)
KLETTERHORTENSIE (*Hydrangea Petiolaris*)

11. KENNZEICHNUNGEN UND HINWEISE

11.1 Altlasten

Die Firma Dr. Jungbauer + Partner aus Rottenburg ist mit einer Altlasten-Untersuchung betraut worden und hat Arbeitsergebnisse vorgelegt. Die belasteten Flächen sind im B-Plan dargestellt.

11.2 In der Planzeichnung sind Tiefbrunnen, Grundwasser- und Sickerwassermeßstellen gekennzeichnet, die zur Erkundung von Schadstoffbelastung des erschlossenen Grundwassers benötigt werden. Diese Stellen liegen teilweise in Baufenstern. Ihre Erhaltung oder der Rückbau sind mit den zuständigen Behörden zu klären.

11.3 Die Verfahrensvermerke sind auf der Planzeichnung angebracht.

11.4 Änderung des Grundwasserspiegels

Durch die Renaturierung des Braunkohletagebaues nördlich von Leipzig in den nächsten 40 Jahren werden die Grundwasserspiegel in den Hauptterrassen ansteigen (GW 1.5, 1.8, 5). Die Hauptterrassen befinden sich ca. 10 m unter Geländehöhe. Genauere Angaben über den Grundwasseranstieg sind derzeit nicht möglich. Die lokalen Schichtwasserstände oberhalb der Hauptterrassen werden davon höchstwahrscheinlich nicht beeinflusst.

- 11.5 Im Bebauungsplan sind Altlasten in Form von stellenweise auftretenden Bodenverunreinigungen durch polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe im wesentlichen Baugebiet sowie Verunreinigungen durch Mineralölkohlenwasserstoffe im Bereich des Heizöllagers ausgewiesen. Weiterhin ist aufgrund von Bodenverfällungen mit Folgeerscheinungen in Form von Bodensetzungen zu rechnen. Altlasten im Boden sowie Setzungserscheinungen bedingen nach Meinung der Kommunalen Wasserwerke Leipzig GmbH den Einsatz von hochwertigen Rohrmaterialien zur Abwasserableitung.

- 11.6 Der Bänderton enthält quellfähige Tonminerale und streicht im Westteil des Plangebietes (MI1, MI2, MI5 und MI6) oberflächlich aus. Leichtere Bauwerke (z.B. Tiefgaragen ohne Überbauung), die im Bänderton oder wenig darüber gegründet werden, können je nach Jahreszeit (und Wassergehalt des Bändertons) sowohl Setzungen als auch Hebungen ausführen. Bei Unterschneidung der Bändertonbasis in Baugruben bzw. in den Einschnitten der neuen Straßenbahnlinie 16 und der neuen Verbindungsstraße zwischen B 184 /B2 neu kann es zu Rutschungen kommen.

Außerdem ist zu beachten, daß die genannten Einschnitte im Bereich des oberen Grundwassers liegen und auch deshalb Rutschungen möglich sind (wenn nicht geeignete technische Maßnahmen vorgesehen werden). In der Westhälfte des Plangebietes, d.h. im Bereich mit oberflächlich bzw. oberflächennah anstehendem Bänderton, sollte kein Oberflächenwasser versickert werden, um nicht noch zusätzliche Feuchtigkeit in den ohnehin empfindlichen Baugrund zu bringen. Auch in der Osthälfte des Plangebietes sollte im Interesse der Standsicherheit der Einschnitte eine Versickerung von Oberflächenwasser vermieden werden.

Wegen der schwierigen Baugrundverhältnisse ist eine detaillierte Baugrunduntersuchung durch ein anerkanntes Ingenieurbüro erforderlich, wobei die Ergebnisse der bisherigen Altlastenuntersuchungen einbezogen werden können. Zusätzlich sind tonmineralogische Untersuchungen empfehlenswert, um das Quell- und Schrumpfverhalten des Bändertons besser abschätzen zu können.

Der neue Standort des Regenrückhaltebeckens liegt in dem Gebiet, in dem der Bänderton oberflächlich ansteht. Auch hier sind sehr sorgfältige Baugrunduntersuchungen erforderlich.

11.7 Abwasserleitungen

Die in den Baufenstern eingezeichneten Leitungen stellen vorhandene Leitungen dar soweit sie dem Planverfasser bekannt waren. Im Zuge der Neuerschließung sind die Grundstücke an die in den öffentlichen Straßenraumflächen bereitzustellenden Leitungen anzuschließen.

11.8 Vorhandene Stromleitungen und Kanäle gemäß Planeintrag können die Bebaubarkeit einschränken.

11.9 Sicherheitsabstände zu Leitungen und Kanälen sind abzufragen und einzuhalten.

11.10 Archäologische Bodenfunde sind unverzüglich dem Landesamt für Archäologie, Leipzig, zu melden.

11.11 Munitionsfunde sind unverzüglich der Polizeidirektion, Zentrale Dienste, Sachsen, zu melden.