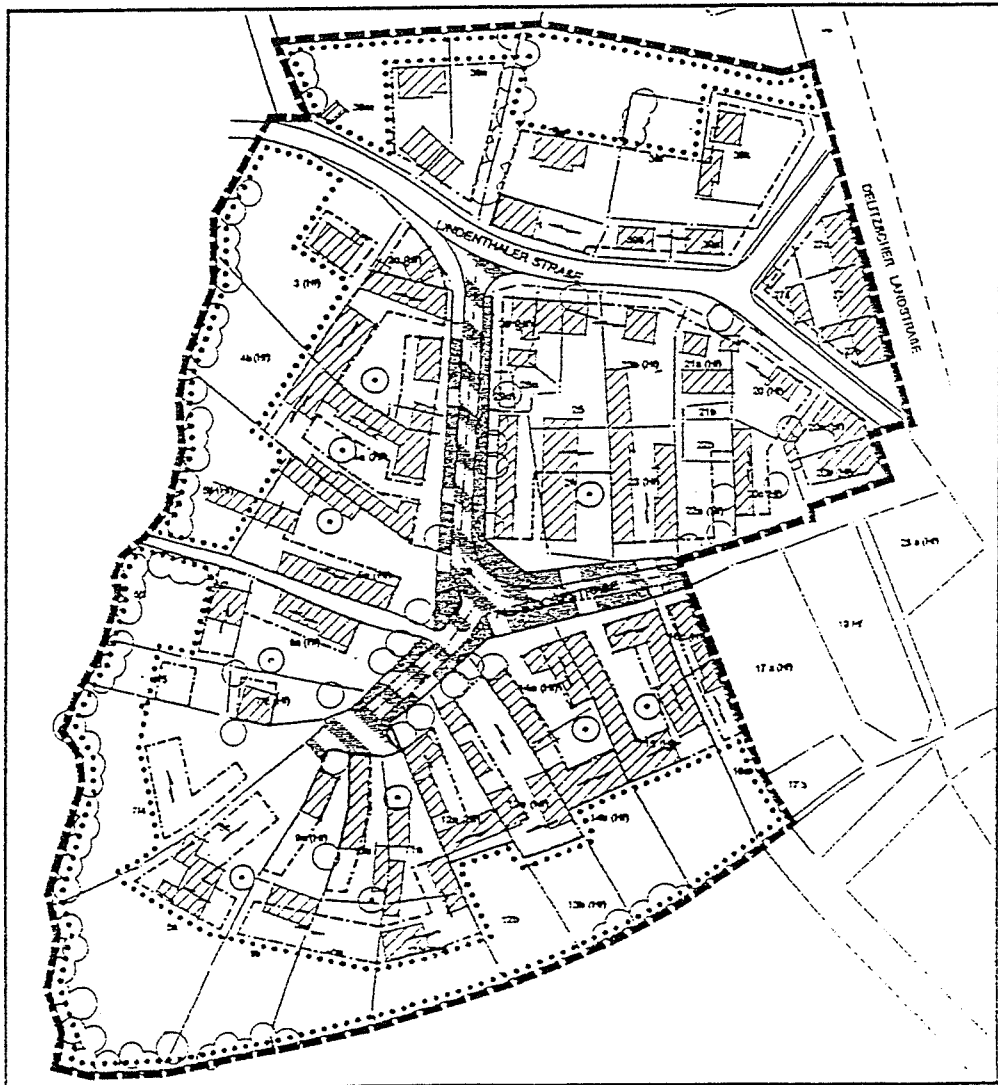


Begründung zum Bebauungsplan „Alter Ortskern Kleinwiederitzsch“

Gemeinde

Wiederitzsch



Planstand: 16.06.1998

Architekturbüro Markurt

An der Schäferei 2, 04469 Lützschena-Stahmer

Tel.: ISDN 0341 - 467 87 0

Fax.: ISDN 0341 - 467 87 11

im Auftrag der Gemeinde Wiederitzsch

E-141

Begründung

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis.....	1
1. Angaben zur Gemeinde.....	2
1.1. Lage der Gemeinde, Größe und Einwohnerzahl.....	2
1.2. Geschichtliche Entwicklung.....	2
2. Ziele und Zweck des Bebauungsplanes	3
3. Übergeordnete und örtliche Planungen	4
3.1. Landesentwicklungsplan Sachsen	4
3.2. Regionalplan Westsachsen.....	4
3.3. Flächennutzungsplan der Gemeinde Wiederitzsch.....	5
3.4. Angrenzende Bebauungspläne	5
4. Fachplanungen	5
5. Angaben zum Plangebiet.....	5
5.1. Geltungsbereich	5
5.2. Oberflächengestalt	6
5.3. Ausgangssituation	6
5.4. Denkmale und Schutzgebiete	6
5.5. Sonstige Beeinträchtigungen und Beschränkungen	6
6. Städtebaulicher Entwurf.....	7
7. Verkehrserschließung	8
8. Technische Erschließung.....	9
8.1. Wasserversorgung	9
8.2. Schmutz- und Regenwasserentsorgung	10
8.3. Energieversorgung	10
8.4. Gasversorgung.....	10
8.5. Telekommunikation.....	10
9. Grünordnung.....	10
9.1. Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft	10
9.2. Entwicklungsziele	10
9.3. Gestaltung von Vorgärten, Hausgärten, öffentlichem Verkehrsraum, Maßnahmen zum Artenschutz	11

1. Angaben zur Gemeinde

1.1. Lage der Gemeinde, Größe und Einwohnerzahl

Die Gemeinde Wiederitzsch liegt nördlich der Stadt Leipzig im Landkreis Leipziger Land. Die Entfernung bis zum Leipziger Stadtkern beträgt etwa 6 km.

Die Gemeindefläche umfaßt 5,81 km². Die Einwohnerzahl im Dezember 1997 betrug 5.200.

Das Gemeindegebiet liegt in der Leipziger Tieflandsbucht im Einzugsgebiet der Nördlichen Rietzsche. Es gehört zum Naturraum „Leipziger Land“ und ist Teil der naturräumlichen Untereinheit „Brehnaer Platte“. Glaziale Ablagerungen der letzten Elstereiszeit im Quartär bestimmen die Grundmoränenlandschaft. Das Gebiet stellt sich als flach gewellte Ebene dar und weist nur sehr geringe Höhenunterschiede auf. Höhere Erhebungen sind meist anthropogen entstanden. Taleinschnitte der Fließgewässer Flurgrenzgraben, Lindenthaler Wasser, Rietzsche und Nördliche Rietzsche gliedern das Gelände.

1.2. Geschichtliche Entwicklung

Die Gegend um Leipzig war bereits im Neolithikum besiedelt. Während der Völkerwanderung verließen germanische Stämme unser Gebiet und gaben den Raum für slawische Volksstämme frei.

König Heinrich I., 919-936 unterwarf die Slawenstämme zwischen Elbe und Saale. Unter seinem Sohn, Otto dem Großen, 936-973, fand die Christianisierung der Slawen statt.

Kleinwiederitzsch ist von den Sorben (Wenden) vermutlich schon vor dem Jahr 800 an der Rietzsche (slaw.: Bach oder Fließchen), deren Wasserlauf damals wasserreicher war, gegründet worden. Die urkundliche Ersterwähnung des Ortes „Wideriz“ stammt vom 1. August 1091. Wiederitzsch stand unter der Herrschaft des Bischofs von Merseburg.

Die Siedlung soll ihren Namen vom Oberhaupt einer slawischen Familie namens Witorad empfangen haben. Die Wenden lebten von Ackerbau, Viehzucht, Jagd und Fischfang. Sie verwendeten die Töpferscheibe und kannten die Weberei.

Die Dorfanlage erfolgte in der bei den slawischen Stämmen üblichen Form eines Rundlings.

Kleinwiederitzsch war ein nach Westen durch die Rietzsche geschützter slawischer Rundling mit 20 Hofstellen. Schutzgewährend lagen um die Höfe herum die eingezäunten Gärten. Ställe, Hütten, Wohnhäuser und die querstehenden Scheunen rahmten den Hof mit den Giebeln nach der Dorfmitte zeigend. Ein größeres Tor schloß den Hof nach vorn ab.

Die Born- und die Schmiedegasse sind wahrscheinlich erst später angelegt worden. Der Dorfplan von 1854 zeigt uns den Ort vor der Öffnung. Erst 1874 wurde das Dorf nach der Delitzscher Straße geöffnet.

Um den neuerworbenen slawischen Besitz zu sichern, wurden deutsche Rittersitze gegründet und deren Herren sorbische Dörfer als Lehen übergeben. So kam das sorbische „wideriz“ unter die Herrschaft von Wahren. Die Ritter von Wahren oder Varin, wie sie anfangs hießen, sind es, unter denen die deutsche Ansiedlung **Großwiederitzsch** und die Kirche entstanden und deutsche Bauern ins Land geholt wurden.

Überall in den neu eroberten Gebieten entstanden zwischen und bisweilen dicht neben den slawischen Orten deutsche Dörfer. In Großwiederitzsch sind die ersten deutschen Ansiedler vermutlich Vlamen gewesen. Da Pfarrhof, Kirche und Friedhof innerhalb der Siedlung liegen, ist anzunehmen, daß sie bereits zeitgleich mit der Siedlungsgründung, welche zwischen 1100 und 1200 zu suchen ist, entstanden.

Nach der Chronik von 1928 von Hermann Keller haben sich die deutschen Ansiedler von Großwiederitzsch die Dorfanlage ihrer wendischen Nachbarn zum Vorbild genommen und ihre teilweise durch die Rietzsche geschützte Gründung ebenfalls der Rundlingsform angepaßt.

Die Gründung von Großwiederitzsch als Rundling wird jedoch bezweifelt. Zum einen, da in der heutigen Gestalt des alten Dorfkernes keine Rundlingsform erkennbar ist, die derzeitige Gliederung deutet vielmehr auf eine Straßendorfanlage hin, zum anderen war die Rundlingsform bei deutschen Siedlungen unüblich.

Die drei dicht beieinander gelegenen Dorfteiche und der damals wasserreiche Grenzgraben, welcher die Großwiederitzscher Flur im Norden von der Nachbarflur schied, gewährte der Siedlung einen gewissen Schutz. 1844 wurde der Ort nach der Delitzscher Landstraße zu geöffnet.

Die ursprünglicher Zugänge beider Orte lagen im Westen in Verbindung mit Wahren. Die Verbindung mit der von Nord nach Süd verlaufenden Delitzscher Landstraße wurde erst im 19. Jh. interessant.

Die unterscheidende Bezeichnung Groß- und Kleinwiederitzsch hat wahrscheinlich anfangs nicht bestanden, denn erst ziemlich spät, erst 1522 läßt sich die Unterscheidung der Orte in „grosse und kleynne wideriß“ nachweisen. Die Bezeichnung ist aufgrund der Gemarkungsgrößen etwas irreführend, Kleinwiederitzsch verfügt über die größere Gemarkung, was jedoch auf spätere Eingliederungen von Flurstücken z.B. aus Wüstungen zurückgeführt werden kann.

Ursprünglich war Kleinwiederitzsch stärker nach Wahren orientiert, Kleinwiederitzsch war zur Wahrener Kirche gehörig, obwohl im nähergelegenen Großwiederitzsch eine Kirche stand. Im Zusammenhang mit der Kirche war in Großwiederitzsch auch eine Schule. Offiziell hatten die Kleinwiederitzscher Knaben zwar die Schule in Wahren zu besuchen, gingen aber häufig nur nach Großwiederitzsch.

In Kleinwiederitzsch gab es seit alter Zeit, wahrscheinlich schon seit dem 13. Jh. einen sogenannten Erbkretscham (slaw.: Schenke) vermutlich in Verbindung mit der Salzstraße, welche im Norden der Kleinwiederitzscher Flur verlief. In Kleinwiederitzsch gab es auch eine Schmiede.

Mit der zunehmenden Industrialisierung in Deutschland gegen Ende des 19. Jh. entwickelten sich beide Orte zunehmend. 1904 vereinigten sich beide Dörfer zu Wiederitzsch.

Die Eisenbahnverbindung mit Güter- und Personenverkehr, die Ansiedlung von kleineren Gewerbetreibenden und Produktionsstätten lassen Wiederitzsch zu einem Großstadtvorort von Leipzig werden. Günstige Bodenpreise, gute Luftverhältnisse begünstigen ein Bevölkerungswachstum u.a. gefördert durch solche Projekte wie die „Stentzlersche Landhaussiedlung“ (Neuwiederitzsch).

Für das Plangebiet der Bebauungspläne Alte Ortskerne Wiederitzsch können nachfolgende Daten belegt werden: 1907 wird ein neuer Friedhof angelegt, Kleinwiederitzsch wird bis auf die Podelwitzer Straße beschleußt. 1911 brennt das erste elektrische Licht. 1912 beginnt der Schulneubau. Großwiederitzsch wird 1913 beschleußt, viele Brunnen sowie der Schul-, Pfarr- und Polters Teich verlieren ihren Wasserstand. 1914 wird die Bahnhofstraße gepflastert. Der letzte Dorfteich wird 1919 wegen Vertrocknung ausgefüllt und in eine Grünfläche mit Kinderspielfeld umgewandelt. 1924 beginnt die Verlegung der Wasserleitungen und 1926 bekommt Wiederitzsch einen Straßenbahnanschluß nach Leipzig.

Anfang der 90er Jahre setzt eine verstärkte Bautätigkeit ein, welche sich im alten Ortskern von Großwiederitzsch vor allem durch Abbrucharbeiten äußert.

2. Ziele und Zweck des Bebauungsplanes

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird beabsichtigt, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende Bodennutzung zu gewährleisten und eine menschenwürdige Umwelt zu sichern. Es werden insbesondere die Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung der vorhandenen Ortsteile und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes berücksichtigt, die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalspflege, sowie die erhaltenswerten Ortsteile und Straßen von städtebaulicher Bedeutung.

Durch die Anwendung des Instrumentes „einfacher Bebauungsplan“ wird die Gemeinde am Baugeschehen im Planungsgebiet weiterhin stärker beteiligt.

Die Zulassungswirkung des einfachen Bebauungsplanes erschöpft sich darin, daß er Bauvorhaben nur insoweit zuläßt, wie seine Festsetzungen reichen. Daneben sind die jeweils einschlägigen -weiteren- bauplanungsrechtlichen Zulässigkeitsvorschriften zu prüfen. Damit sind die entsprechenden Bauvorhaben als Bauantrag zur Genehmigung vorzulegen und nicht nur als Bauanzeige. Die Gemeinde behält sich gewissermaßen die letzte Entscheidung vor.

Im vorliegenden einfachen Bebauungsplan werden Art und Maß der baulichen Nutzung nicht festgesetzt, die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich bezüglich Art und Maß der Nutzung demzufolge nach § 34 und § 35 BauGB.

Grundsätzlich soll mit der vorliegenden Bebauungsplanung die städtebauliche Ordnung im alten Ortskern von Kleinwiederitzsch unter Erhaltung der historischen Dorfkerne manifestiert werden. Durch die Schaffung und Sicherung von Baurecht soll eine Wiederbelebung des historischen Siedlungskernes erreicht werden, um den alten und neuen Bürgern von Wiederitzsch Identifikationsmöglichkeiten mit ihrem Heimatort zu geben und Besonderheiten der Ortschaft herauszustellen und zu erhalten.

Eine neue Bebauung soll die ursprüngliche Dorfsituation nicht nur räumlich, sondern auch gestalterisch achten und die landschaftlichen Gegebenheiten respektieren.

Prinzipiell werden Bauvorhaben, sofern sie sich den Vorgaben des Bebauungsplanes unterordnen als belebende Anstöße im Baugeschehen der Gemeinde begrüßt.

3. Übergeordnete und örtliche Planungen

3.1. Landesentwicklungsplan Sachsen

Die Gemeinde Wiederitzsch wird von einer im Landesentwicklungsplan (LEP) ausgewiesenen überregionalen Verbindungsachse tangiert. Die Gemeinde liegt im Verdichtungsraum des Oberzentrums Leipzig.

Die Bebauungspläne entsprechen insbesondere dem Ziel 1.5.1.4. des LEP: „Im Verdichtungsraum sind die Wohn- und Lebensbedingungen durch die Sanierung der verschlissenen Bausubstanz, ... sowie eine ansprechende Gestaltung des Wohnumfeldes zu verbessern.“

Besondere Vorrang- und Vorbehaltsgebiete nach LEP sind in der Gemeinde Wiederitzsch nicht ausgewiesen. Westlich der Ortslage ist ein Wasserschutzgebiet verzeichnet.

3.2. Regionalplan Westsachsen

Im Regionalplan Westsachsen wird Wiederitzsch als Siedlungsbereich ausgewiesen. In Siedlungsbereichen soll sich die Siedlungstätigkeit über die Eigenentwicklung der Gemeinde hinaus oder zur örtlichen Konzentration der Eigenentwicklung vorrangig vollziehen. In Ergänzung zur Ausweisung im LEP wird im Regionalplan die Entwicklungsachse Leipzig- Delitzsch definiert, an der Wiederitzsch gelegen ist. (siehe Regionalplan 3.5.1. und 3.5.2.)

Im Regionalplan ist an der westlichen Ortslage, entlang der Rietzsche eine Grünzäsur ausgewiesen. Grünzäsuren sind kleinräumige Bereiche des Freiraumes, die zur Verbindung des Zusammenwachsens dicht beieinander liegender Siedlungsgebiete und für siedlungsnaher Erholungsfunktionen von Bebauung oder anderen funktionswidrigen Nutzungen freizuhalten sind. In Grünzäsuren ist der Erhaltung der Freiräume Vorrang vor einer Bebauung im Sinne von Besiedlung einzuräumen. Die weitere Ausformung der Grünzäsuren hinsichtlich ihrer Abgrenzung und Nutzung soll durch die Bauleitplanung vorgenommen werden. (siehe Regionalplan 4.3.3.)

Im Entwicklungskonzept Landschaft für den verdichteten Raum Leipzig (aus dem Entwurf des Regionalplanes für das Beteiligungsverfahren Jan. 1995) wird deshalb die Freihaltung der Rietzsche als regional bedeutsamer innerörtlicher Freiraum gefordert sowie eine Erhöhung des Grünlandanteils mit I. Priorität.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplan liegt außerhalb des Siedlungsbeschränkungsbereiches des Verkehrsflughafen Leipzig/ Halle.

3.3. Flächennutzungsplan der Gemeinde Wiederitzsch

Am 26. April 1995 wurde der sehr umfassende Flächennutzungsplan der Gemeinde Wiederitzsch durch das Regierungspräsidium Leipzig als zuständige Genehmigungsbehörde genehmigt.

Bereits im Flächennutzungsplan wird auf die beiden Siedlungsteile der historischen Dorfkerns als Schwerpunkt der Gemeindeentwicklung hingewiesen. Im Zusammenhang mit der Gemeindeentwicklung wird die Bedeutung der Rietzschke als wichtiger Teil der Nord-Süd-Grünverbundes zwischen Leipzig und Landkreis herausgestellt.

Im Flächennutzungsplan wird der Ortskern Kleinwiederitzsch als Mischgebietsfläche dargestellt.

3.4. Angrenzende Bebauungspläne

Der Geltungsbereich des „Bebauungsplanes Alter Ortskern Kleinwiederitzsch“ grenzt an den „Vorzeitigen Bebauungsplan Delitzscher Landstraße Teil II“.

4. Fachplanungen

Durch Ansiedlung von Quelle und der Neuen Messe ist der Zweckverband Planung und Erschließung Neues Messegelände auch mit der Planung und Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen beauftragt worden. Mit dem Vorentwurf Planung Ausgleichsmaßnahmen Neues Messegelände liegt eine erste Ausarbeitung für Ausgleichsmaßnahmen vor.

Erarbeitet wurden Varianten mit Aussagen zu finanziellen Aufwendungen für größere und kleinere Bereiche und Aussagen zu Prioritäten der Varianten und Abschnitte. Hauptziel der Planung ist, eine Biotopvernetzung zu erarbeiten, um den perspektivischen Vorstellungen eines „grünen Ringes“ um Leipzig entgegenzukommen.

Die Ausgleichsmaßnahmen erstrecken sich entlang der Fließgewässer des Einzugsgebietes Nördliche Rietzschke, dazu zählt der Flurgrenzgraben, das Lindenthaler Wasser, die Rietzschke und die Nördliche Rietzschke.

5. Angaben zum Plangebiet

5.1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Alter Ortskern Kleinwiederitzsch“ umfaßt folgende Flurstücke der Gemarkung Kleinwiederitzsch:

16c (Hf), 16d (Hf), 15 (Hf), 14a (Hf), 14b (Hf), 13a (Hf), 13b (Hf), 12a (Hf), 12b, 11a, 11b (Hf), 10a (Hf), 10b, 9a (Hf), 9b, 8a, 8c, 7/2 (Hf), 7/3, 6a (Hf), 6/2, 6/1, 29 (teilweise), 5a (Hf), 5b (Hf), 4a (Hf), 4b (Hf), 3 (Hf), 2c (Hf), 26 (Hf), 25, 26c, 29d, 24, 23a (Hf), 23b (Hf), 22a (Hf), 22b, 21a (Hf), 21b, 20 (Hf), 20a (Hf), 20b (Hf), 20c (Hf), 27, 27a, 27b, 27c, 39m, 39n, 1, 39o, 39a, 39b, 39f, 39k, 39l.

Das Plangebiet umfaßt eine Fläche von ca. 6,18 ha.

Die östlich angrenzenden Flurstücke sind nicht Bestandteil der Planung, da sie innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Delitzscher Landstraße Teil II liegen.

5.2. Oberflächengestalt

Das Gelände fällt im Plangebiet von östlicher in westliche Richtung um ca. 8 m von ca. 126 m üNN bis ca. 118 m üNN in Nördliche Richtung Rietzschke ab. Der höchste Punkt des Plangebietes liegt etwa in der Einmündung Lindenthaler Straße/ Alte Dorfstraße in die Delitzscher Landstraße.

5.3. Ausgangssituation

Die ursprüngliche Dorfanlage Kleinwiederitzsch liegt heute in der nordwestlichen Ortslage. Im Plangebiet verlaufen die Alte Dorfstraße und die Lindenthaler Straße. Die Alte Dorfstraße dient als Anliegerstraße und beschreibt in ihrem südwestlichen Ausläufer im wesentlichen den historischen Rundling.

Die Lindenthaler Straße stellt dagegen die Verbindung zwischen Wiederitzsch (Delitzscher Landstraße) und der Nachbargemeinde Lindenthal dar und ist als Ausfallstraße stark frequentiert.

Prägend für die typische und traditionelle Hofbebauung sind die 3-Seit-Höfe mit den zum öffentlichen Mittelpunkt des Dorfes giebelständigen Wohngebäuden und Ställen und den den Hof abschließenden Scheunen. Im Anschluß an die Scheunenrandbebauung liegen die großen Bauerngärten. Der Abschluß der einzelnen Grundstücke wird im Bereich des Rundlings vom Lauf der Nördlichen Rietzschke gebildet.

Bis vor kurzer Zeit war die Bebauung im Bereich des Rundlings noch recht homogen, erst in kürzerer Zeit beginnt der Charakter und die städtebauliche Gestalt aufzuweichen, und einige Gebäude „springen“ aus der ursprünglichen Bauflucht hinaus.

Grundsätzlich sind in Kleinwiederitzsch noch wertvolle historische Bestandteile erhalten und gute städtebauliche Ansätze zu finden. Klärungsbedarf liegt vorrangig im Bereich der hinteren Gärten, der Gemeinschaftsgaragen sowie in der Gestaltung des öffentlichen Verkehrsraumes

5.4. Denkmale und Schutzgebiete

Folgende Gebäude stehen unter Denkmalschutz:

- Alte Dorfstraße 2; Mietshaus in halboffener Bebauung (Putzfassade) in Ecklage zur Delitzscher Landstraße und Lindenthaler Straße, straßenbildprägendes Gebäude in städtebaulich sehr markanter Lage; um 1905
- Alte Dorfstraße 4; Wohnhaus (Putzfassade, Krüppelwalmdach) und Nebengebäude, unverändert erhalten gebliebenes Ensemble mit vielen Details aus der Erbauerzeit; um 1800
- Alte Dorfstraße 17; Wohnhaus (Putzfassade, Satteldach) Bestandteil der Ortskernbebauung des 19.Jh, um 1800
- Alte Dorfstraße 23; Wohnhaus (Putzfassade, Krüppelwalmdach) und Nebengebäude, unveränderter Bestandteil der ursprünglichen Ortskernbebauung, vermutlich das älteste noch vorhandene Wohngebäude des Ortes; um 1750
- Lindenthaler Straße 1; Mietshaus in halboffener Bebauung (Putzfassade) in Ecklage zur Delitzscher Landstraße, straßenbildprägendes Gebäude in städtebaulich sehr markanter Lage; um 1905

Am westlichen Rand des Plangebietes ist ein Landschaftsschutzgebiet entlang der Nördlichen Rietzschke in Vorbereitung.

5.5. Sonstige Beeinträchtigungen und Beschränkungen

Neben dem Straßenverkehrslärm sind sonstige Lärmimmissionen im Plangebiet nicht zu erwarten. Die ansässigen Gewerbebetriebe haben Lärmemissionswerte entsprechend des Umfeldes zu beachten.

Im Plangebiet liegen keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen.

6. Städtebaulicher Entwurf

Die im Baugesetzbuch (BauGB) beschriebene Zulässigkeit von Vorhaben, welche sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise etc. in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen, sollen nicht zu einer historisierenden Bebauung oder Gleichförmigkeit der Gebäude führen, sondern vielmehr des Ortsbild wahren und historische Gebäude achten.

Eine heterogene Bebauung tritt innerhalb des Bogens der Alten Dorfstraße auf. Gegenwärtig ist mit der Garagenbebauung eine ungeklärte Situation und eine dem Standort nicht gerechtfertigte Nutzung vorhanden. Gleichwohl wird eine Abrißanordnung nicht festgesetzt. Langfristig wird mit einem Auflösen der Garagennutzung gerechnet.

Innerhalb dieses Bogens bietet sich Neubebauung an, welche mit der benachbarten historischen Bebauung harmonisieren soll.

Die Bebauung nördlich der Lindenthaler Straße ist vielgestaltig. Eine neue oder ergänzende Bebauung ist hier ohne besondere Einschränkungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen möglich und vorstellbar. Die allgemein gültigen Festsetzungen des Bebauungsplans haben jedoch auch in diesem Bereich Gültigkeit.

Die städtebauliche Gestaltung im Plangebiet südlich und westlich der Alten Dorfstraße soll sich an der historischen Überlieferung des slawischen Rundlings orientieren.

Grundsätzliches Ziel der Festsetzungen ist es, die dorftypische Hofsituation zu unterstützen und Neubebauungen in der historischen Hofsituation zu integrieren.

Zur Bauweise im Geltungsbereich werden keine Aussagen getroffen. Die städtebauliche Form der Bebauung richtet sich vielmehr nach den Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baulinien und Baugrenzen im Plan angegeben und dienen dem Erhalt und der Förderung der Hofanlagen. Da aufgrund geänderter wirtschaftlicher Notwendigkeiten und gewandelter Nutzungsanforderungen 3-Seit-Höfe insbesondere auf den schmalen Grundstücken nicht mehr durchsetzbar und erforderlich sind, soll zumindest eine zweiseitige Hofbebauung gefördert werden.

Die Baulinien werden vorrangig an Grundstücksgrenzen eingesetzt, um die Abstandsforderungen aufzuheben und um die gewünschten Bauformen zu erreichen.

Die baulichen Anlagen einschließlich Nebengebäude und Garagen sind zur Verkehrsfläche hin giebelständig zu errichten und mit einem Seitenverhältnis von Giebelbreite und Gebäudetiefe von mindestens 1 : 1,5 auszubilden.

Im Hofbereich sind Gebäude, Nebengebäude und Garagen traufständig anzuordnen, die Festsetzungen sollen für alle raumbildenden baulichen Nebenanlagen gelten.

Wurde in der Planzeichnung keine Kennzeichnung getroffen, ist die Hauptfirstrichtung parallel oder senkrecht zur Verkehrsfläche wählbar. Diese Festsetzungen wurden insbesondere in den Bereichen der Lindenthaler Straße gewählt, da es sich nicht um historische Bereiche handelt und die bestehende Bebauung bereits sehr heterogen ist.

Die erforderliche Zahl von Stellplätzen ist auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen. Die recht großen Grundstücke weisen ausreichend Stellplatzkapazitäten auf und das Abstellen von Pkw als Privatinteresse sollte nach Möglichkeit auch auf Privatgrundstücken erfolgen und damit das Allgemeinwohl so wenig wie möglich beeinträchtigen.

Je Grundstück ist eine Einfahrt zulässig, Grundstückszufahrten sind auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Garagen und sonstige überdachte Stellplätze sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Festsetzung erfolgt insbesondere unter dem Aspekt, daß die überbaubaren Grundstücksflächen bereits recht großzügig ausgelegt wurden und Garagen und Carports eindeutig raumbildende Wirkung haben. Ihre Integration z.B. in die Erdgeschoßzonen von Nebengebäuden ist deshalb zu bevorzugen.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie weitere nach SächsBO innerhalb der Abstandsflächen zulässige bauliche Anlagen sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Um die städtebauliche Struktur zu unterstützen, ist es notwendig, einige grundlegende Festsetzungen zur Gestaltung der baulichen Anlagen zu treffen. Die Festsetzungen sind zurückhaltend formuliert und geben den Bauinteressenten ausreichend Gestaltungsspielräume in die Hand.

Als regionaltypisch für Gebäude und Hofanlagen werden Satteldächer mit relativ steilem Neigungswinkel betrachtet. Zulässig sind deshalb im Plangebiet nur geneigte Dachformen, auf Hauptgebäuden mit einer Neigung von 35 - 48°.

Stehende Gauben, Fledermausgauben, Zwerchgiebel und Dachflächenfenster sind zulässig. Dacheinschnitte und Schleppgauben sind unzulässig, beide Formen sind im historischen Wiederitzsch unüblich und in zeitgenössischen Bauten nicht integrierbar ohne das Ortsbild zu verfälschen.

Mit den zulässigen Dachaufbauten stehen ausreichend Varianten zur sinnvollen ökonomischen Nutzung von Dachräumen und zum Dachgeschoßausbau zur Verfügung.

Durch die Festsetzung von Baulinien werden Abstandflächen z.T. hinfällig, deshalb wird aus Brandschutzgründen eine harte Eindeckung mit Ziegel o.ä. gefordert. Zulässig ist eine harte Dacheindeckung in roten und braunen Tönen.

Die Verwendung von Blechverkleidung im Fassadenbereich und an Gauben ist nicht zulässig. Im Fassadenbereich sind keine auffälligen Farbgestaltungen zulässig, da sie der Eigenart und dem Charakter der näheren Umgebung nicht entsprechen.

Balkone und Erker sind zurückhaltend und vorzugsweise auf nichteinsehbaren Gebäudeseiten zulässig. Auskragende Gebäudeteile oder Balkone sind in der traditionellen sächsischen Bauweise unüblich, sind jedoch häufig Bestandteil zeitgenössischer Wohnvorstellungen. Ihre Zulässigkeit in rückwärtigen Bereichen stellt somit eine Annäherung zwischen Tradition und modernem Wohnen dar.

Fensteröffnungen sind ein wesentliches Gestaltungselement von Gebäuden. Im Plangebiet sollen nur stehende Fensterformate in einem Mindestverhältnis 1 : 1,2 zulässig sein, um die vertikale Gliederung der Fassaden zu unterstützen.

Neben der Gebäudegestaltung sind aber auch die Straßen und Wege oder Grundstückseinfriedungen ein nicht zu unterschätzendes Element zur Wahrung des Ortsbildes, zur Erhaltung örtlicher Traditionen und damit zur Identifikation der Bürger mit ihrem Wohnort.

Historisches Pflaster (Naturstein) im öffentlichen und privaten Bereich ist zu erhalten, ggf. aufzunehmen und neu zu verlegen.

Grundstücksabgrenzungen gegenüber dem öffentlichen Verkehrsraum sind als Holzlattenzäune (vertikale Gliederung) auszubilden. Ausnahmsweise sind Mauern, geputzt oder verklankert zulässig.

7. Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung im Plangebiet erfolgt über die Lindenthaler Straße und die Alte Dorfstraße.

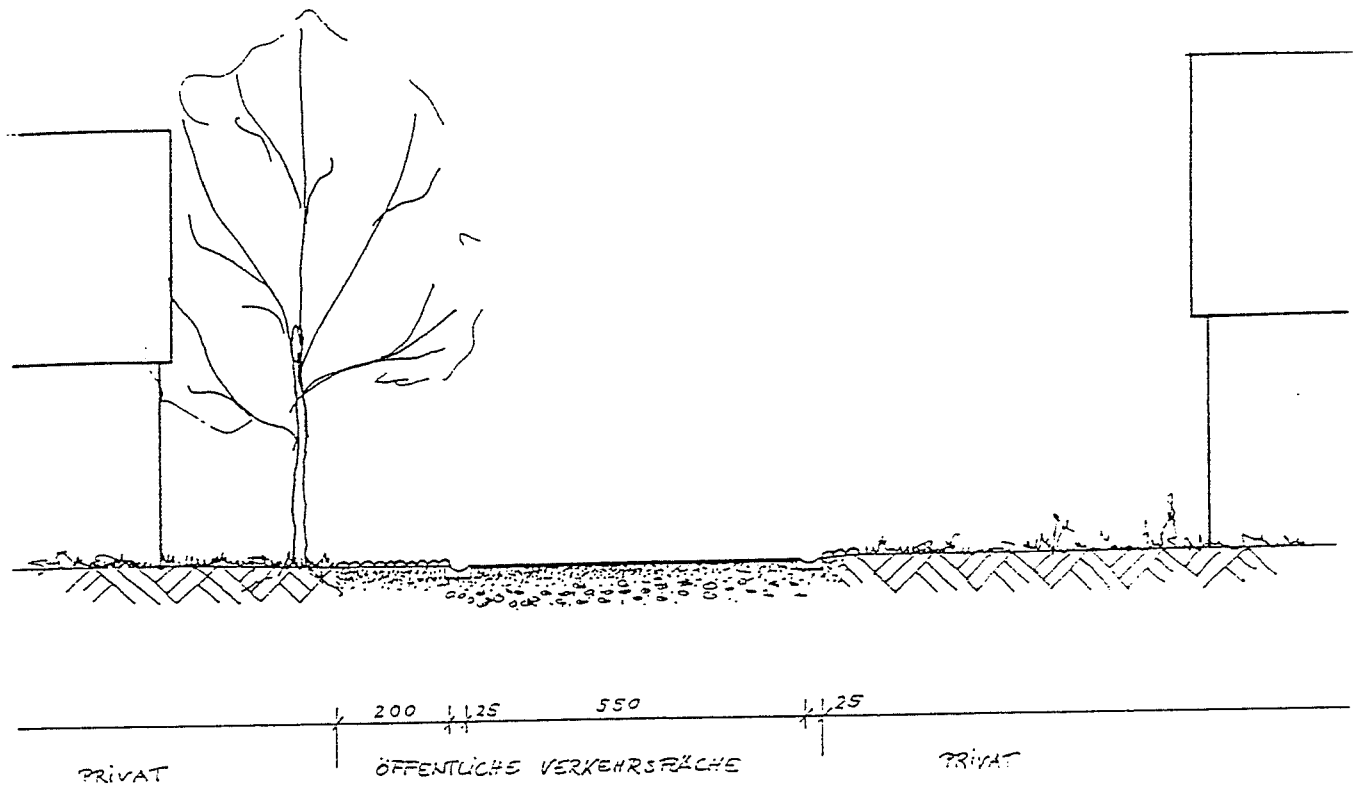
Die Alte Dorfstraße als öffentlicher Verkehrsweg ist als verkehrsberuhigter Bereich auszubilden und in ihrer Gestaltung behutsam aufzuwerten. Dem Anliegerverkehr wird in der Ausformung entsprochen und mit den Gestaltungsmitteln die Geschwindigkeitsreduzierung unterstützt.

Entsprechend der Einzeichnung im Plan wird die Verkehrsflächen in Fahrbahn, Gehweg, öffentlicher Fußweg, Grundstückszufahrten und Verkehrsgrün gegliedert. (siehe auch Gestaltungsvorschlag)

Im Bereich Alte Dorfstraße sind Fahrbahn und Gehweg nicht durch Hochborde, sondern durch Regenablaufgrinnen zu trennen.

Die Lindenthaler Straße soll ebenfalls verkehrsberuhigt ausgebildet sein, an ihre Gestaltung werden jedoch aufgrund ihrer Funktion als Durchgangsstraße andere Anforderungen gestellt.

Als zusätzliche Verbindung zwischen der Alten Dorfstraße und einem Wanderweg entlang der Rietzschke wird zwischen den Flurstücken 6 und 5 ein Fußweg festgesetzt.



Gestaltungsvorschlag Alte Dorfstraße

8. Technische Erschließung

8.1. Wasserversorgung

In der Lindenthaler Straße und in der Alten Dorfstraße liegen Versorgungsleitungen DN 150 und DN 100 an.

Es wird davon ausgegangen, da es sich um eine Planung im Bestand handelt, daß der zu erwartende Trinkwasserbedarf bereitgestellt bzw. das Schmutzwasser entsorgt werden können. Da es sich um einen einfachen Bebauungsplan handelt, hat zu jedem einzelnen Bauvorhaben eine entsprechende Abstimmung mit den Versorgungsunternehmen zu erfolgen.

Alle Ver- und Entsorgungsleitungen sind im Plangebiet unterirdisch zu verlegen. Im öffentlichen Raum sind Leitungen zugunsten aller Ver- und Entsorgungsunternehmen zulässig.

8.2. Schmutz- und Regenwasserentsorgung

Für die Einleitung von Oberflächenwasser ist die Zustimmung der Unteren Wasserbehörde erforderlich.

Entsorgungsleitungen sind im Plangebiet vorhanden. Die Abwasserentsorgung obliegt den Kommunalen Wasserwerken Leipzig.

8.3. Energieversorgung

Eine Elektroenergieversorgung ist vorhanden. Die Versorgung erfolgt oberirdisch mit Freileitungen. Es ist anzustreben, daß bei Baumaßnahmen die Leitungen unterirdisch verlegt werden.

8.4. Gasversorgung

Die Gasversorgung erfolgt nach Angabe durch das Versorgungsunternehmen.

8.5. Telekommunikation

Der Anschluß an Telekommunikation erfolgt nach Angabe der Versorgungsunternehmen.

9. Grünordnung

Als ökologische Grundlage sollen für die Bebauungsplanung gemäß § 7 Abs. 2 SächsNatSchG Grünordnungspläne (GOP) von der Gemeinde aufgestellt werden. Nach § 7 Abs. 2 Satz 4 kann von der Aufstellung eines GOP ganz oder teilweise abgesehen werden, wenn die Belange von Natur und Landschaft nicht berührt bzw. bereits berücksichtigt sind.

9.1. Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft

Das Plangebiet wird in seinem westlichen Rand von der Nördlichen Rietzschke begrenzt. Entlang des Wasserlaufes sind ältere und erhaltenswerte Baumbestände vorhanden. Durch „Wildwuchs“ hat sich im Bereich des Rundlings ein Baumbestand entwickelt, der inzwischen als ortsbildprägend angesehen werden kann.

9.2. Entwicklungsziele

Die an die Hofstellen anschließenden Freiflächen und ehemaligen Gärten sind zu erhalten.

Auf einen schonenden Umgang mit Grund und Boden ist zu achten. Die Versiegelung auf den Grundstücken ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Sämtliche befestigte Flächen auf den Grundstücken, auch Stellplätze und Hofflächen sind versickerungsfähig auszubilden. Hiervon unbeachtlich sind Grundstücke mit gewerblicher Nutzung und damit verbunden möglicher Belastung des Oberflächenwassers.

Wo immer möglich ist eine Entsiegelung von Flächen vorzunehmen. Die Entsiegelung ist für jedes Grundstück zu prüfen und kann die Aufnahme von Belägen oder auch den Abriß nicht mehr benötigter Gebäude bedeuten.

Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu belassen. Möglichkeiten der Weiterverwendung, z.B. zu Gießzwecken sind zu nutzen, Versickerungsmöglichkeiten und die begrenzte Einleitung in die Nördliche Rietzschke sind zu prüfen.

Die Rietzschkeue ist von jeglicher Bebauung freizuhalten und in ihrer natürlichen Funktion zu unterstützen.

9.3. Gestaltung von Vorgärten, Hausgärten, öffentlichem Verkehrsraum, Maßnahmen zum Artenschutz

9.3.1. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern, Hausgärten und Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Die ausgewiesenen Bereiche sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu gestalten. Es sind vorzugsweise heimische Gehölze gemäß Pflanzliste zu verwenden.

In jedem Hofbereich ist mindestens ein groß- oder mittelkroniger Laubbaum gemäß Pflanzliste (vorzugsweise *Tilia cordata* Winterlinde) zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

Die Baumschutzsatzung der Gemeinde Wiederitzsch vom 27.03.1996 ist zu beachten.

Bei Baumaßnahmen ist auf den Erhalt bestehender Gehölze und Bäume zu achten. Bäume sind mit entsprechenden Sicherungsmaßnahmen gegenüber Beschädigungen oder Zerstörungen zu schützen. Carports, Garagen oder andere Nebengebäude, fensterlose Mauern ab einer Fläche von 30 m², Brandwände, Einfriedungsmauern und ggf. auch Zäune sind mit heimischen, standortgerechten Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen.

9.3.2. Pflanzliste

Bäume:

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Betula pendula</i>	Hängebirke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gemeinde Esche
<i>Malus sylvestris</i>	Wildapfel
<i>Populus tremula</i>	Zitterpappel
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Prunus padus</i>	Gewöhnliche Traubenkirsche
<i>Pyrus pyraeaster</i>	Wildbirne
<i>Quercus peraea</i>	Traubeneiche
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde
<i>Ulmus minor</i>	Feldulme

Obstbäume, vorzugsweise alte Sorten

Sträucher

<i>Cornus sanguinea</i>	Blutroter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Gemeine Hasel
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Europäisches Pfaffenhütchen
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Rubus fruticosus</i>	Echte Brommbeere
<i>Rubus idaeus</i>	Himbeere
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball

9.3.3. Artenschutz

Das Beseitigen von Gehölzen und Abriß von Gebäuden, die von geschützten Wildtieren besiedelt sind (Schwalben, Falken, Mauerbienen usw.) ist zwischen dem 1.3. und 30.9. entsprechend § 25 SächsNatSchG nicht erlaubt.

Bei baulichen Veränderungen an Gebäuden sind Brutplätze für Vögel zu erhalten.

Bei Neu- und Umbauten an Gebäuden sind im Dachbereich je 10 lfd. m Mauerlänge mindestens 1 Nisthilfe für Fledermäuse (Fledermausziegel) zu schaffen. Zusätzlich sind an allen neu- und umgebauten Gebäuden je 50 lfd. m Mauerlänge Nisthilfen (NH) für folgende Tierarten in den angegebenen Stückzahlen alternativ anzubringen:

Turmfalke	1 NH (Nistkasten) oder
Eulenarten	1 NH (Nistkasten) oder
Mehlschwalbe	1 NH (5m, Maschengeflecht) oder
Rauchschwalbe	1 NH (in überdachten, freizugänglichen Räumen, Durchgängen) oder
Hausrotschwanz	4 NH (Nisthöhlen) oder
u.a. Halbhöhlenbrüter	
Kleinvögel Höhlenbrüter	4 NH (Nistkästen)

BEBAUUNGSPLAN ALTER ORTSKERN KLEINWIEDERITZSCH

TEIL B TEXTFESTSETZUNGEN

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

I. 1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

entfällt

I. 2. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Bauweise wird nicht festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baulinien und Baugrenzen im Plan angegeben.

Die baulichen Anlagen einschließlich Nebengebäude und Garagen sind zur Verkehrsfläche hin giebelständig zu errichten und mit einem Seitenverhältnis von Giebelbreite und Gebäudetiefe von mindestens 1 : 1,5 auszubilden.

Im Hofbereich sind Gebäude, Nebengebäude und Garagen traufständig anzuordnen.

Wurde in der Planzeichnung keine Kennzeichnung getroffen, ist die Hauptfächrichtung parallel oder senkrecht zur Verkehrsfläche wählbar.

I. 3. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Die erforderliche Zahl von Stellplätzen ist auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen. Je Grundstück ist eine Einfahrt zulässig, Grundstückszufahrten sind auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Garagen und sonstige überdachte Stellplätze sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie weitere nach SächsBO innerhalb der Abstandsflächen zulässige bauliche Anlagen sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

I. 4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Alte Dorfstraße als öffentlicher Verkehrsweg ist als verkehrsberuhigter Bereich auszubilden. Entsprechend der Einzeichnung im Plan wird die Verkehrsflächen in Fahrbahn, Gehweg, öffentlicher Fußweg, Grundstückszufahrten und Verkehrsgrün gegliedert.

Im Bereich Alte Dorfstraße sind Fahrbahn und Gehweg nicht durch Hochborde, sondern durch Regenablaufgrinnen zu trennen.

I. 5. Sonstige Festsetzungen

Verteilerschränke für Kabelmedien der Versorgungsunternehmen sind grundsätzlich zulässig. Derartige Anlagen sind unauffällig im Ortsbild zu integrieren und nach Möglichkeit einzugrünen.

Alle Ver- und Entsorgungsleitungen sind im Plangebiet unterirdisch zu verlegen. Im öffentlichen Raum sind Leitungen zugunsten aller Ver- und Entsorgungsunternehmen zulässig.

Auf einen schonenden Umgang mit Grund und Boden ist zu achten. Die Versiegelung auf den Grundstücken ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Sämtliche befestigte Flächen auf den Grundstücken, auch Stellplätze und Hofflächen sind versickerungsfähig auszubilden. Hiervon unbeachtlich sind Grundstücke mit gewerblicher Nutzung und damit verbunden möglicher Belastung des Oberflächenwassers.

Wo immer möglich, ist eine Entsiegelung von Flächen vorzunehmen. Die Entsiegelung ist für jedes Grundstück zu prüfen und kann die Aufnahme von Belägen oder auch den Abriß nicht mehr benötigter Gebäude bedeuten.

Vorgartenflächen (Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und dem Baukörper) sind unversiegelt anzulegen und zu begrünen und dürfen nicht als Arbeits-, Stellplatz- oder Lagerfläche genutzt werden.

Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu belassen. Möglichkeiten der Weiterverwendung, z.B. zu Gießzwecken sind zu nutzen, Versickerungsmöglichkeiten und die begrenzte Einleitung in die Rietzsche sind zu prüfen.

II. Bauordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 83 SächsBO)

II. 1. Zulässig sind nur geneigte Dachformen, auf Hauptgebäuden mit einer Neigung von 35 - 48°. Stehende Gauben, Fledermausgauben, Zwerchgiebel und Dachflächenfenster sind zulässig. Dacheinschnitte und Schleppgauben sind unzulässig.

II. 2. Zulässig ist eine harte Dacheindeckung in roten und braunen Tönen.

II. 3. Die Verwendung von Blechverkleidung im Fassadenbereich und an Gauben ist nicht zulässig. Im Fassadenbereich sind keine auffälligen Farbgestaltungen zulässig.

II. 4. Balkone und Erker sind zurückhaltend und vorzugsweise auf nichteinsehbaren Gebäudeseiten zulässig.

II. 5. Es sind nur stehende Fensterformate in einem Mindestverhältnis 1 : 1,2 zulässig.

II. 6. Historisches Pflaster (Naturstein) im öffentlichen und privaten Bereich ist zu erhalten, ggf. aufzunehmen und neu zu verlegen.

II. 7. Grundstücksabgrenzungen gegenüber dem öffentlichen Verkehrsraum sind als Holzlattenzäune (vertikale Gliederung) auszubilden. Ausnahmsweise sind Mauern, geputzt oder verklankert zulässig.

III. Grünordnerische Festsetzungen

III. 1. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern, Hausgärten und Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Die ausgewiesenen Bereiche sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu gestalten. Es sind vorzugsweise heimische Gehölze gemäß Pflanzliste zu verwenden.

In jedem Hofbereich ist mindestens ein groß- oder mittelkroniger Laubbaum gemäß Pflanzliste (vorzugsweise *Tilia cordata* Winterlinde) zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

III. 2. Die Baumschutzsatzung der Gemeinde Wiederitzsch vom 27.03.1996 ist zu beachten.

III. 3. Bei Baumaßnahmen ist auf den Erhalt bestehender Gehölze und Bäume zu achten. Bäume sind mit entsprechenden Sicherungsmaßnahmen gegenüber Beschädigungen oder Zerstörungen zu schützen.

III. 4. Carports, Garagen oder andere Nebengebäude, fensterlose Mauern ab einer Fläche von 30 m², Brandwände, Einfriedungsmauern und ggf. auch Zäune sind mit heimischen, standortgerechten Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen.

Pflanzliste

Bäume:

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Hängebirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Gemeinde Esche
Malus sylvestris	Wildapfel
Populus tremula	Zitterpappel
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Gewöhnliche Traubenkirsche
Pyrus pyrastra	Wildbirne
Quercus peraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde
Ulmus minor	Feldulme

Obstbäume, vorzugsweise alte Sorten

Sträucher

Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel
Corylus avellana	Gemeine Hasel
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	Europäisches Pfaffenhütchen
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Rubus fruticosus	Echte Brombeere
Rubus idaeus	Himbeere
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

IV. Nachrichtliche Übernahmen von Festsetzungen nach anderen Vorschriften und von Denkmälern (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Die Grundstückseigentümer und bauausführenden Firmen werden auf die Meldepflicht von archäologischen Funden gemäß § 20 Sächs. Denkmalschutzgesetz hingewiesen.

Für den Geltungsbereich des Plangebietes gilt ein generelles Verbrennungsverbot von Abfällen. Die Verwendung von asbesthaltigen und/oder formaldehydhaltigen Baustoffen und Bauteilen ist untersagt. Die Verwendung von organisch gelösten Holzschutzmitteln, sowie arsen- und chromhaltigen Schutzsalzen wird untersagt.

Der Schutz von Bauteilen aus Holz vor schädlichen Einflüssen ist durch konstruktiven Holzschutz oder durch zugelassene Holzschutzmittel auf Borsalzbasis zu gewährleisten. Die Verwendung lösemittelhaltiger Oberflächenbehandlungs- und Anstrichmittel, Klebstoffe sowie Lacke wird untersagt. Die Verwendung von Polyvinylchlorid (PVC) als Baustoff wird, soweit andere Baustoffe bauphysikalisch und konstruktiv als Ersatz zur Verfügung stehen, untersagt.

Das Beseitigen von Gehölzen und Abriß von Gebäuden, die von geschützten Wildtieren besiedelt sind (Schwalben, Falken, Mauerbienen usw.) ist zwischen dem 1.3. und 30.9. entsprechend § 25 SächsNatSchG nicht erlaubt.

Vorentwurf Juni 1998

Bei baulichen Veränderungen an Gebäuden sind Brutplätze für Vögel zu erhalten.

Bei Neu- und Umbauten an Gebäuden sind im Dachbereich je 10 lfd. m Mauerlänge mindestens 1 Nisthilfe für Fledermäuse (Fledermausziegel) zu schaffen. Zusätzlich sind an allen neu- und umgebauten Gebäuden je 50 lfd. m Mauerlänge Nisthilfen (NH) für folgende Tierarten in den angegebenen Stückzahlen alternativ anzubringen:

Turmfalke	1 NH (Nistkasten) oder
Eulenarten	1 NH (Nistkasten) oder
Mehlschwalbe	1 NH (5 m, Maschengeflecht) oder
Rauchschwalbe	1 NH (in überdachten, freizugänglichen Räumen, Durchgängen) oder
Hausrotschwanz	4 NH (Nisthöhlen) oder
u.a. Halbhöhlenbrüter	
Kleinvögel Höhlenbrüter	4 NH (Nistkästen)

V Hinweise

Die Installation von Anlagen zur Nutzung von Solarenergie ist zulässig und erwünscht. Es wird die Nutzung von passiver Solarenergie empfohlen.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Bauschutzbereiches des Flughafens Leipzig/Halle. Es ist mit Fluglärm zu rechnen.