

Begründung zum Bebauungsplan Nr. E - 17

“Finkenweg”

ehemals Bebauungsplan Nr. 15

(mit Pflanzliste)

1. Erfordernis der Planung

Auf dem Gebiet des vorliegenden Bebauungsplanes befinden sich private Grundstücke mit der Nutzung als Gartenland bzw. als Grünflächen. Die Grundstücke mit einer durchschnittlichen Größe von ca. 630 m² eignen sich besonders für die Bebauung mit Eigenheimen.

2. Erfordernis der Planung

Anfang des 20. Jahrhunderts wurden östlich und südlich der Bebauungsgrenzen Siedlungshäuser errichtet, was auch auf dem zu beplanenden Gebiet vorgesehen war. Durch den II. Weltkrieg wurde dieses Vorhaben jedoch nicht beendet.

Aufgrund steigender Nachfragen bezüglich der Schaffung neuer Wohnbauflächen in den letzten Jahren und der günstigen Lage und Aufteilung der Grundstücke ist es erforderlich, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zum Erlangen des Baurechtes, nach § 30 BauGB, zu schaffen. Ziel der Planung ist es, das Dorfbild abzurunden, und wie in dem umliegenden Bereich, die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern zu ermöglichen, sowie damit die begonnene Bebauung des Finkenweges zu vollenden.

3. Geltungsbereich des Plangebietes, Umgebung

Das Plangebiet wird im Westen durch Ackerflächen, im Norden durch den Podelwitzer Weg (weiter nördlich Wohnbebauung aufgrund des Bebauungsplangebietes 4 + 5 mit eingeschossiger Reihenhausbebauung), im Süden von der vorhandenen Bebauung der Flurstücke 233/14, 233/7, vom Finkenweg und vom Zaunkönigweg und im Osten von der westlichen Bebauung des Amselweges begrenzt.

Die Entfernung zum Stadtzentrum Leipzig ca. 7 km. In unmittelbarer Nähe, südlich der Autobahn A 14 (Halle - Dresden), befindet sich das Versandzentrum der Firma Quelle, der Neubau der Leipziger Messe und der Sachsenpark Seehausen. Weiterhin befinden sich im Einzugsgebiet Seehausen das Gewerbegebiet Podelwitz und der Messeservicehof Bergweg Seehausen.

Das zu beplanende Gebiet umfaßt folgende Flurstücke:

234/1, 235/1, 235/2, 237/1, 236, 237/2, 238, 239/1, 239/2, 240, 241/1, 241/2, 242, 243/1, 243/2, 244, 245, 246/1, 246/2, 247/1, 247/2, 248, 249, 250/1, 251, 250/2, 263/1, 232/1, 231/1, 231/2, 230, 229, 228/1, 228/2, 228/3, 227/1, 227/2, 227/3, 226, 225/1, 225/2, 225/3, 224, 223, 222, 221/1, 221/2, 221/3, 220/1, 220/2, 220/3, 219, 218, 216, 217/1 und 217/2 der Gemarkung Seehausen.

Die Flurstücke 250/1, 244, 235/1 und 230 sind gegenwärtig bebaut und dienen der Wohnnutzung.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt eine Fläche von ca. 2,40 ha.

4. Vorbereitende Bauleitplanung, Raumordnung

Für die Gemeinde Seehausen liegt ein Flächennutzungsplan-Entwurf mit Fassung vom 22.02.1994 vor. Das Bebauungsplangebiet ist dort als Wohnbauland, gemäß § 1 (1) Nr. 1 BauNVO, dargestellt.

Im Bebauungsplan ist der genannte Bereich als "Allgemeines Wohngebiet" mit Einschränkungen gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Als übergeordnete Planung liegt der Kreisentwicklungsplan von 1992 / 1993 und der Landesentwicklungsplan Sachsen vor.

Der vorliegende Bebauungsplan befindet sich im Einklang mit o. g. Planungen.

5. Inhalt der Planung, Erläuterungen zu den textlichen Festsetzungen

5.1 Art der Nutzung

Das Plangebiet wird als "Allgemeines Wohngebiet" mit Einschränkungen festgesetzt.

Als Einschränkungen gelten nach § 4 Abs. 3 BauNVO die Nichtzulassungen von:

1. Betriebe des Beherbergungsgebietes
2. Sonstige nicht störenden Gewerbegebiete
3. Anlagen für Verwaltungen
4. Gartenbaubetriebe
5. Tankstellen

Diese gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 6 BauNVO vorgenommenen Einschränkungen der zulässigen Nutzungen dienen dem Schutz der Wohnnutzung vor Emissionen. Die hier ausgeschlossenen Nutzungen lassen eine erhöhte Verkehrsentwicklung vermuten. Zudem ist der geplante Straßenquerschnitt für die dann zu erwartenden Belegungszahlen nicht ausreichend dimensioniert. Eine Festsetzung als reines Wohngebiet ist jedoch nicht beabsichtigt, da im reinen Wohngebiet unzulässige Nutzungen wie kleinere Handwerksbetriebe, Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für sportliche Zwecke und ähnliches im dörflichen Gefüge vorgeprägt sind und auch im Finkenweg zulässig sein sollen.

Die Größe des Plangebietes umfaßt ca. 2,40 ha.

Davon werden als

- öffentliche Straßenverkehrsfläche: 0,11 ha
- Allgemeines Wohngebiet: 2,29 ha

festgesetzt.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Als Grundflächenzahl wird als Höchstmaß

GRZ = 0,4 festgesetzt.

Der Wert 0,4 bedeutet, daß 40 % der Grundstücksfläche überbaut werden dürfen. Stellplätze und Carports sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Auf die Festsetzung einer Obergrenze für die Geschoßflächenzahl (GFZ) wird verzichtet, da sich hier bei einer festgesetzten zulässigen Anzahl der Vollgeschosse von einem der Wert nicht von der GRZ unterscheidet.

Bei der Errichtung von Gebäuden mit einem Vollgeschoß ist zusätzlich der Ausbau des Dachgeschosses zu Aufenthaltsräumen genehmigungsfähig. Bei einem Ausbau ist das Dachgeschoß entsprechend den Vorschriften der SächsBO herzustellen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil mit Baugrenzen und Baulinien eingegrenzt. Nach § 23 BauNVO wird ein Vor- und Zurücktreten von Gebäudeteilen in geringfügigen Ausmaß, gegenüber der Baulinie und Baugrenze, zugelassen.

Um zu gewährleisten, daß sich die Höhenentwicklung der neuen Bebauung in die vorhandene Bebauung einordnet, wird eine max. Trauthöhe von 4,60 m über Erdgeschoßfußbodenhöhe festgesetzt.

Im Zusammenhang mit der Erdgeschoßfußbodenhöhe über Oberkante Gelände (max. 1,0 m) ist so eine maximale Traufhöhe von 5,60 m möglich.

5.3 Verkehrsflächen

Für die Gemeinde Seehausen liegt ein Verkehrskonzept (Stand März 1994) vor, in dem der Finkenweg als untergeordnete, reine Anliegerstraße ausgewiesen ist.

Die verkehrsseitige Erschließung erfolgt über den Finkenweg, der als 5,0 m breiter, mit Schotter befestigter Weg vorhanden ist, der im Norden an die Podelwitzer Straße und im Süden außerhalb des Geltungsbereiches an den Nachtigallenweg anbindet. Die Flurstücke 251, 250/1, 217/1 und 216 werden über den Podelwitzer Weg erschlossen.

Ein grundhafter Ausbau des Finkenweges ist empfehlenswert. Vorgeschlagen wird eine Mischverkehrsfläche von 4,75 m Breite, die als "Verkehrsberuhigte Zone" ausgewiesen wird (d. h. Schrittgeschwindigkeit). Aufgrund der nur zur Verfügung stehenden Breite von 5,0 m sind Anordnungen von Parkstellflächen (Parkverbot auf gesamter Strecke) und Flächen für öffentliches Grün nicht möglich.

Da der südliche Teil außerhalb des Bebauungsplangebietes des Finkenweges in der o. g. Art ausgebaut ist, ist es sinnvoll, den Ausbau übereinstimmend zu gestalten.

Fahrzeuge der Anlieger sind auf den Grundstücken zu parken. Ein Anspruch auf Parkflächen im öffentlichen Verkehrsraum besteht nicht. Für jedes Grundstück ist nur eine Zufahrt zulässig. Die Anordnung der jeweiligen Zufahrt zu dem dazugehörigen Grundstück wird nicht vorgenommen, da der spätere, genaue Standort der Einzel- und Doppelhausbebauung (z. B. grundstücksüberschreitend) nicht definitiv feststeht.

5.4 Grünordnung

Im Bebauungsplangebiet sind keine umfangreichen Grünordnungsmaßnahmen notwendig. Flächen für öffentliches Grün stehen nicht zur Verfügung. Durch die vorhandene Parzellierung der Grundstücke, infolge der früher geplanten Wohnsiedlungsanlage in diesem Gebiet, beschränken sich die Festsetzungen auf die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke.

Die Fläche zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baulinie, abzüglich der Grundstückszufahrt, sowie der Zuwegung ist gärtnerisch zu gestalten und als Vorgarten zu nutzen und zu unterhalten.

Die Grundstücksflächen im hinteren, unbebauten Teil sind mit einheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen oder zu begrünen und zu unterhalten.

Die Pflanzliste ist dem "Merkblatt zur Bepflanzung mit standortgerechten, einheimischen Gehölzen" (aufgestellt vom Staatlichen Umweltfachamt Leipzig, Naturschutz und Landschaftspflege vom 26.08.1993), zu entnehmen (Anlage zur Begründung).

Die Bindungen für den Erhalt von Bäumen richten sich nach der Baumschutzsatzung der Stadt Leipzig.

5.5 Baugestaltung, Bauweise

Für das beplanende Gebiet wird die offene Bauweise festgesetzt. Diese Bauweise ist durch die Eigenart der näheren Umgebung bereits vorgeprägt. In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand, als Einzelhäuser oder Doppelhäuser errichtet. Die im einzelnen erforderlichen Abstände bestimmen sich nach § 6 SächsBauO und sind einzuhalten.

Im Bebauungsplangebiet können entsprechend der obigen Festsetzungen 35 Einzel- oder Doppelhäuser entstehen.

Durch die Festsetzung der Baulinie wird die Flucht der vorhandenen beidseitigen Bebauung des Finkenweges (außerhalb des Bebauungsplangebietes) weitgehend beibehalten, um so eine einheitliche Gestaltung des Siedlungsgebietes im Finkenweg zu gewährleisten und ein in sich geschlossenes, aber nach außen wirkendes Wohngebiet entstehen zu lassen.

Die Baulinie entlang der Podelwitzer Straße schreibt ebenfalls eine, gegenüber der Bebauung auf Grundstück 250/1, zurückgehende Bauflucht vor, um mit der gegenüberliegenden Bebauung der Bebauungspläne 4 - 5 in Einklang zu gelangen.

Damit sich die Bebauung in das Dorfbild einfügt, sind die Fassaden überwiegend als helle Putzflächen auszuführen, und als Dachform wird Satteldach, mit einer Neigung von 30° - 50° festgesetzt.

Die Firstrichtung der Häuser wird nicht festgesetzt, es sind Giebel-, als auch Traufstellung zulässig.

6. Baugrund / Erdaushub

Die Baugrundverhältnisse werden entsprechend der Lithofazie Karte Quartär (Blatt 2565 Leipzig M 1:50 000) wie folgt von OF Gelände angenommen:

- > 1 m Lößlehm
- 4 m Geschiebelehm und -mergel
- 3 - 4 m Sand (Grundwasserleiter 1.3)
- 6 - 8 m Geschiebemergel
- 8 m Geschiebemergel
- Flußschotter (Grundwasserleiter 1.5)

Die oberen Bodenschichten (Lößlehme und Geschiebelehm und -mergel) sind weitestgehend nicht versickerungsfähig. Jedoch können die Wasserwegsamkeiten (Durchlässigkeitsbeiwerte) nach Aussagen der Unteren Wasserbehörde für Versickerungen von kleinflächigen Versorgungseinheiten, zum Beispiel Einfamilienhäusern, als ausreichend gelten, wenn sie von flankierenden Rückhalte- und Speichernaßnahmen begleitet werden. Die Anlage von Zisternen, Regenwasserversickerungsmulden, Gartenteichen, Grauwassernutzung oder ähnliches wird daher dringend empfohlen.

Der Hauptgrundwasserleiter Nr. 1.5 befindet sich in der Flußschottersicht in erheblicher Tiefe. Entsprechend dem Ingenieurgeologischen Atlas der Stadt Leipzig, befand sich dieser im Jahre 1976 in einer Höhe von 113,5 - 116,0 m. Durch Einflüsse von Tagebaugebieten hat sich der Grundwasserstand bei einem Pegel von 110,0 m im Jahr 1993 eingestellt, mit einer Fließrichtung Süd-Südost.

Der Baugrund wird in die Bodenklasse 4 (mittelschwer lösbare Bodenarten) eingestuft und weist eine ausreichend bis gute Tragfähigkeit aus.

Die obere Schicht (Mutterboden) ist vor Baubeginn abzutragen und gesondert zu lagern. Nicht wieder zu verwendender Erdaushub der Baugruben ist auf Erdstoffdeponien abzufahren.

7. Erschließung

Das Planungsgebiet ist bereits teilweise erschlossen. Im Finkenweg befindet sich eine Trinkwasserleitung, die Stromversorgung (WESAG) ist gewährleistet und die Verkehrsanbindung über den Finkenweg ist gegeben. Telefonleitungen der Telekom sind ebenfalls verlegt worden. Eine Versorgung mit Erdgas ist von der Erdgas Westsachsen möglich, die Medientrasse ist im Finkenweg vorhanden.

Folgende Erschließungsmaßnahmen sind notwendig:

● Entwässerung

Um eine ordnungsgemäße Ableitung des häuslichen Schmutzwassers vornehmen zu können, ist eine Kleinkläranlage gemäß den Forderungen der Unteren Wasserbehörde von den einzelnen Grundstücksbesitzern herzustellen. Das derart vorgeklärte Abwasser ist danach auf dem Grundstück selbst zur Versickerung zu bringen.

Das auf dem Grundstück anfallende Regenwasser ist ebenso auf dem Gelände selbst zur Versickerung zu bringen. Eine Nutzung des Regenwassers als häusliches Brauwasser ist zulässig und empfehlenswert.

Zur Zeit wird eine Schmutzwasserleitung von den Anwohnern mittels eines Kleinerschließungsvertrages mit den Kommunalen Wasserwerken Leipzig (KWWL) projektiert. Nach Fertigstellung der Leitung wird statt der Versickerung eine Einleitung der vorgeklärten Wässer in dieses System empfohlen.

Nach endgültiger Fertigstellung des im Trennsystem vorgesehenen Entwässerungssystems mit sichergestellter Klärung des Schmutzwassers durch die KWWL können die Kleinkläranlagen in Regenwasserzisternen umfunktioniert werden und zum sparsamen Umgang mit dem Schutzgut Wasser beitragen.

● Straßenbau

Der Finkenweg stellt sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes derzeit als 5,0 m breiter, mit Schotter befestigter Weg dar. Die Verkehrsfläche kann als zur Erschließung der anliegenden Flurstücke ausreichend bezeichnet werden. Langfristig ist ein Ausbau wie in Kapitel 5.3 "Verkehrsflächen" geschildert, zu empfehlen.

8. Finanzierung und Kostenaufteilung

Langfristig sollte ein grundhafter Ausbau des Finkenweges erfolgen, dabei ist mit Kosten in Höhe von ca. 1 40 000,- DM (Brutto) zu rechnen. Diese Kosten werden entsprechend der gesetzlichen Grundlage auf die Anlieger umgelegt.

9. Umweltverträglichkeit

Für den vorliegenden Bebauungsplan wird keine Umweltverträglichkeitsprüfung vorgenommen.

Begründung:

Gemäß der Anlage zu § 3 UVPG in der Fassung vom 12.02.1990 sind Bauleitpläne einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) zu unterziehen, sofern sie die Grundlage für UVP - pflichtige Vorhaben nach § 2 (3) UVPG bilden. In der Anlage zu § 3 UVP-G sind keine Vorhaben auf diesem Bebauungsplan zutreffend, dementsprechend besteht keine Pflicht zu einer UVP.

10. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

In bezug auf den vorliegenden Bebauungsplan liegen Eingriffe in Natur und Landschaft, mit Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundstücken, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können (§ 8 BNatSchG und § 8 SächsNatSchG), nicht vor. Dementsprechend werden keine Eingriffs- und Ausgleichbilanzierungen nach §§ 9ff SächsNatSchG vorgenommen.

Die Grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes werden hiermit als ausreichend betrachtet.

11. Bodenordnung

Da die Grundstücke im Planbereich nach Lage, Größe und Zuschnitt, entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes bebaubar sind, ist ein förmliches Umlegungsverfahren nicht notwendig. Gegebenenfalls werden private Grenzregelungen durchgeführt.

Anlage 1

Pflanzliste

Merkblatt zur Bepflanzung mit standortgerechten, einheimischen Gehölzen.

Staatl. Umweltfachamt Leipzig, Naturschutz und Landschaftspflege, Bearb.: Dr. Warnke-Grüttner, 26.08.93

Die Pflanzung standortgerechter, einheimischer Gehölze stellt eine wichtige Maßnahme dar, um im Bereich von baulichen Vorhaben Grünflächen von hoher ökologischer Wertigkeit anzulegen. Ähnliches gilt z. B. auch für die Renaturierungsgestaltung von bergbaulichen Abbaufeldern (Kiesgruben, Steinbrüche). Wichtig ist: eine sorgfältige Auswahl des Gehölzpflanzgutes natürlich auch bei biotopgestaltenden Maßnahmen für eine optimale Einbindung in die Landschaft.

Die vorliegende Liste stellt die entsprechenden Arten aufgrund der einschlägigen Florenwerke (sowohl lokal wie überregional) zusammen, um für die o. g. Planungs- und Gestaltungsmaßnahmen eine fachlich fundierte Empfehlung zu geben.

Die Bäume und Sträucher wurden zu diesem Zweck in drei Gruppen aufgelistet:

- 1) Im Regierungsbezirk einheimische Arten mit Angaben der geeigneten Standorte.
- 2) Im Regierungsbezirk nicht bodenständige Arten, die aber in benachbarten Gebieten einheimisch sind und daher eingeschränkt für eine Bepflanzung mit standortgerechten Gehölzen in Frage kommen.
- 3) Fremdländische Ziergehölze mit ungünstigen Eigenschaften für die einheimische Flora und Fauna.

Für die Arten der ersten Gruppe wurde eine weitgehende Vollständigkeit der Liste angestrebt. Die zweite umfaßt aus der großen Vielzahl der entsprechenden Bäume und Sträucher vor allem solche, die mehr oder weniger häufig in vorgeschlagenen Pflanzlisten auftauchen.

Genau aufgelistet sind in der dritten Liste jene Ziergehölze, die aufgrund ihrer ungünstigen Eigenschaften für die einheimische Flora und Fauna möglichst nicht - vor allem nicht in Außenbereichen - verwendet werden sollen ("Negativliste").

Die fremdländischen Ziergehölze ohne besonders auffallende negative Eigenschaften für die einheimische Tier- und Pflanzenwelt werden nicht explizit aufgeführt, da hierzu eine nahezu unüberschaubare Vielzahl von weit mehr als eintausend Arten gehören, die insgesamt im Gartenbau Verwendung finden.

Für eine optimale Pflanzung von Gehölzen sollte neben der Beschränkung auf standortgerechte und einheimische Arten auch auf die Herkunft des Pflanzgutes geachtet werden. Nur Pflanzgut hiesiger Provenienz ist für die Klimaverhältnisse optimal angepaßt.

1. Geeignete Gehölze für eine Bepflanzung mit einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern in Nordwestsachsen.

Seltene, nur in Teilbereichen einheimische Arten sind eingeklammert. Teilweise bestehen außerdem Pflanzeinschränkungen in best. Anbaubereichen von Kulturpflanzen.

Art		Standortsansprüche				
		(wenn eingeklammert, nur eingeschränkt geeignet)				
		mittlere	trocken-	frisch-	nass	sandig-
			warm	feucht	u. Ufer	trocken
Abies alba	Tanne	x		x		
(in höheren Lagen)						
Acer campestre	Feldahorn	x				
Acer platanoides	Spitzahorn	(x)		x		
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	(x)		x		
(Acer pl. u. ps.: wg. allg. Häufigkeit und Ausbreitung nur eingeschränkt pflanzen)						

Art

Standortsansprüche

		<u>mittlere</u>	<u>trocken-</u>	<u>frisch-</u>	<u>nass</u>	<u>sandig-</u>
			<u>warm</u>	<u>feucht</u>	<u>u. Ufer</u>	<u>trocken</u>
Alnus glutinosa	Schwarzerle			(x)	x	
Betula pendula	Hängebirke	(x)	x	x		x
Betula pubescens	Haarbirke			(x)	x	
Calluna vulgaris	Heidekraut					x
Carpinus betulus	Hainbuche	x	x	x		
Clematis vitalba	Waldrebe	x		x		
Cornus sanguinea	Hartriegel	x	x	x		
Corylus avellana	Hasel	x	x	x		
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn	x	x	x		
Crataegus oxyacantha	Zweigrifflicher Weißdorn	x	(x)	x		
(Cytisus nigricans)	(Schwärzender Geißklee)		x			
Cytisus scoparius	Besenginster		x			(x)
Daphne mezereum	Seidelbast	x				
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen			x		
Fagus sylvatica	Rotbuche	x	(x)	x		
Frangula alnus	Faulbaum			x	x	
Fraxinus excelsior	Esche			x	(x)	
(Genista anglica)	(Englischer Ginster)			x		
Genista germanica	Deutsche Ginster	x	x			
(Genista pilosa)	(Behaarter Ginster)		x			x
Genista tinctoria	Färberginster	x	x	x		x
Hedera helix	Efeu	x		x		
(Juniperus communis)	(Gemeiner Wachholder)	x	x	x		x
(Ligustrum vulgare)	(Liguster)		x			(x)
(Lonicera periclymenum)	(Deutsches Geißblatt)	(x)		(x)		
(Lonicera xylosteum)	(Rote Heckenkirsche)	(x)	(x)	(x)		
Malus sylvestris	Wildapfel	x	x	x		
(Mespilus germanica)	(Mispel)			x		
(Picea abies)	(Gemeine Fichte)	x		x		
(in höheren Lagen)						
Pinus sylvestris	Waldkiefer	x	x	x		x
Populus nigra	Schwarzpappel			x	x	
Populus tremula	Zitterpappel	x	x	x		x
Prunus avium	Vogelkirsche			x		
Prunus padus	Traubenkirsche			x	x	
Prunus spinosa	Schlehe	x	x	x		
Pyrus communis	Wildbirne	x	x	x		
Quercus petraea	Traubeneiche	x	x	(x)		
Quercus robur	Stieleiche	x	(x)	x		
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn		x			
Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere			x	(x)	
Ribes rubrum	Rote Johannisbeere			x		
Rosa spp.	einl. Wildrosenarten	x	x	(x)		
u.a.						
R. caesia						
R. canina						
R. corymbifera						
R. elliptica						
R. inodora						
R. majalis						
R. rubiginosa						
R. scabriuscula						
R. subcollina						
R. tomentosa						
R. vosagiana						

Art

Standortsansprüche

		mittlere	trocken-	frisch-	nass	sandig-
			warm	feucht	u. Ufer	trocken
Rubus caesius	Kratzbeere			x	x	
Rubus fruticosus agg.	einheim. Brombeere	x	x	x		(x)
Rubus idaeus	Himbeere	x	x	x	x	x
Rubus saxatilis	Steinbeere	x	x			
Salix alba	Silberweide				x	
Salix aurita	Öhrchenweide			(x)	x	
Salix caprea	Salweide	x	x	x		
Salix cinerea	Grauweide			(x)	x	
Salix fragilis	Bruchweide			x	x	
Salix pentandra	Lorbeerweide			x	x	
Salix purpurea	Purpurweide			x	x	
Salix triandra	Mandelweide			x	x	
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	x	x	x	x	
(wg. allg. Häufigkeit und Ausbreitung nur eingeschränkt pflanzen)						
Sambucus racemosa	Roter Holunder	x	x	x	x	
(in höheren Lagen und Dübener Heide, wg. allg. Häufigkeit und Ausbreitung nur eingeschränkt pflanzen)						
Sorbus aucuparia	Vogelbeere	x	(x)	x		x
Tilia cordata	Winterlinde	x	x			x
(Tilia platyphylla)	(Sommerlinde)	x	x	x		
(in höheren Lagen)						
Ulmus glabra	Bergulme			x		
Ulmus laevis	Flatterulme			x	x	
Ulmus minor	Feldulme	x	x	x		
(Ulmus minor nicht in höheren Lagen pfl.)						
Vaccinium myrtillus	Heidelbeere	x		x		x
(auf sauren, armen Böden)						
Viburnum opulus	Wasserschneeball			x	x	

2. Im Regierungsbezirk nicht bodenständige Arten, die aber in anderen (±/- benachbarten) Gebieten Deutschlands einheimisch sind und daher für eine Bepflanzung mit einheimischen Gehölzen eingeschränkt bzw. in geringem Umfang oder für Sonderzwecke geeignet sind.

Die folgenden Gehölze haben ihren Verbreitungsschwerpunkt in wintermilden Gebieten z.B. in der submediterran-gemäßigten Zone Europas. Sie kommen für einer Bepflanzung daher insbesondere von wärmebegünstigten Standorten (z.B. Südhänge) in Frage.

Amelanchier ovalis	Rundblättrige Felsenbirne	Populus alba	Silberpappel
Berberis vulgaris	Berberitze, gemeine	Prunus mahaleb	Steinweichsel
Buxus sempervirens	Buchsbaum	Ribes uva-crispa	Stachelbeere
Castanea sativa	Eßkastanie	Rosa majalis	Zimrose
Colutea arborea	Gemeiner Blasenstrauch	Rosa pimpinellifolia	Bibernellrose
Cornus mas	Kornelkirsche	Sorbus aria	Mehlbeere
Coronilla emerus	Strauchige Kronwicke	(auch in Gebirgslagen zu Hause)	
Cotoneaster integerrima	Gewöhnliche Zwergmispel	Sorbus domestica	Speierling
Lonicera caprifolium	Italienisches Geißblatt	Sorbus torminalis	Elsbeere
		Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
		Vitis vinifera	Wein

Die folgenden Gehölze haben ihren Verbreitungsschwerpunkt in den mitteleuropäischen Gebirgen bzw. den borealen Zonen mit kühlerem Klima. Sie kommen folglich für Pflanzungen im höheren Hügelland in Frage.

<i>Lonicera nigra</i>	Schwarzes Geißblatt	<i>Sorbus intermedia</i>	Schwedische Mehlbeere
<i>Ribes alpinum</i>	Alpen-Johannisbeere	<i>Taxus baccata</i>	Eibe

Die folgenden Gehölze haben ihren Verbreitungsschwerpunkt in Küstengebieten und Bereichen mit atlantischem Klima.

<i>Hippophae rhamnoides</i>	Sanddorn	<i>Hippobuxus aquifolium</i>	Atlant. Stechpalme
-----------------------------	----------	------------------------------	--------------------

3. Im Regierungsbezirk nicht einheimische, zumeist auch in Europa nicht einheimische Ziergehölze, die möglichst nicht in Außenbereichen gepflanzt werden sollten, da sie deutliche Ausbreitungs- und Verdrängungstendenzen oder andere, für die einheimische Flora und Fauna ungünstige Eigenschaften aufweisen. In Innenbereichen auf öffentlichen Grünflächen sollte ebenfalls auf nachfolgende Arten weitgehend verzichtet werden.

Arten mit deutlicher Ausbreitungs- und Verdrängungstendenz (falls für in bestimmten Bereichen bedenklich ist dies gesondert angegeben) und Tendenz zur Bildung artenarmer Dominanzbestände.

<i>Acer negundo</i>	Eschenahorn	<i>Prunus serotina</i>	Späte Traubenkirsche
<i>Allianthus altissima</i>	Götterbaum	<i>Prunus domestica</i>	Späte Traubenkirsche
<i>Amorpha fruticosa</i>	Gemeiner Bleibusch	<i>Robinia pseudoacacia</i>	Robinie
<i>Caragana arborescens</i>	Erbsenstrauch	<i>Robinia pseudoacacia</i>	Robinie (für Spezialpflanzungen)
<i>Cornus sericea</i>	Weißer Hartriegel	<i>Prunus serotina</i>	Späte Traubenkirsche (für Spezialpflanzungen)
<i>Cotoneaster horizontalis</i>	Fächerzwergnispe	<i>Prunus serotina</i>	Späte Traubenkirsche (für Spezialpflanzungen)
<i>Lonicera tatarica</i>	Tatarische Heckenkirsche	<i>Rosa rugosa</i>	Karottrose
<i>Lycium barbarum</i>	Gemeiner Bocksdorn	<i>Spiraea x vanhouttei</i>	Belgischer Spierstrauch
<i>Lycium chinense</i>	Chinesischer Bocksdorn	<i>Symphoricarpos rivularis</i>	Schneebeere
<i>Mahonia spp.</i>	verschiedene Mahonien-Arten	<i>Syringa vulgaris</i>	Flieder
<i>Parthenocissus inserta</i>	Fünfblättrige Zaunrebe		

Größere Pflanzungen der folgenden Arten führen i.d.R. zu besonders artenarmen Flächen und sind daher aus Naturschutzsicht nicht wünschenswert; hierher gehören auch die nicht gesondert aufgeführten Coniferen nordamerikanischen und ostasiatischen Ursprungs, wie z.B. Lebensbäume (*Tauja spec.*):

Populus-Hybriden	Pappelhybriden	<i>Quercus rubra</i>	Roteiche
------------------	----------------	----------------------	----------

Der Nektar fremdländischer Lindenarten ist für einheimische Hautflügler (z.B. Bienen) giftig, so daß Pflanzungen dieser Arten grundsätzlich zu unterlassen sind. Die häufigsten sind folgende zwei Arten:

<i>Tilia x euchlora</i>	Krimlinde	<i>Tilia tomentosa</i>	Silberlinde
-------------------------	-----------	------------------------	-------------



STADT LEIPZIG
DER OBERBÜRGERMEISTER

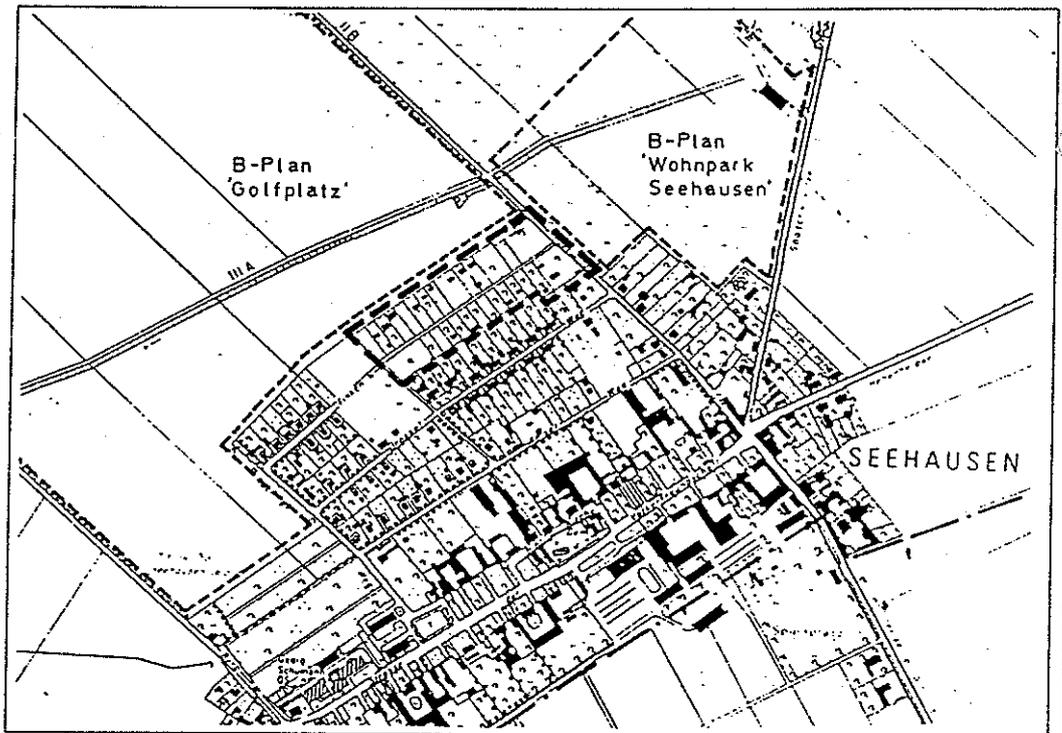
Bebauungsplan Nr. E-17
“Finkenweg”
ehemals B-Plan Nr. 15

Stadtbezirk: Nordost

Ortsteil: Seehausen

Übersichtskarte:

Umgebung des
Bebauungsplangebietes
und anschließende
Bebauungspläne
(soweit vorhanden)



Planverfasser:

Datum/Unterschrift

Planfassung gemäß

§ 3(1) BauGB

§ 4 BauGB

§ 3(2) BauGB

§ 10 BauGB

§ 12 BauGB

§ 13 BauGB

Datum/Unterschrift

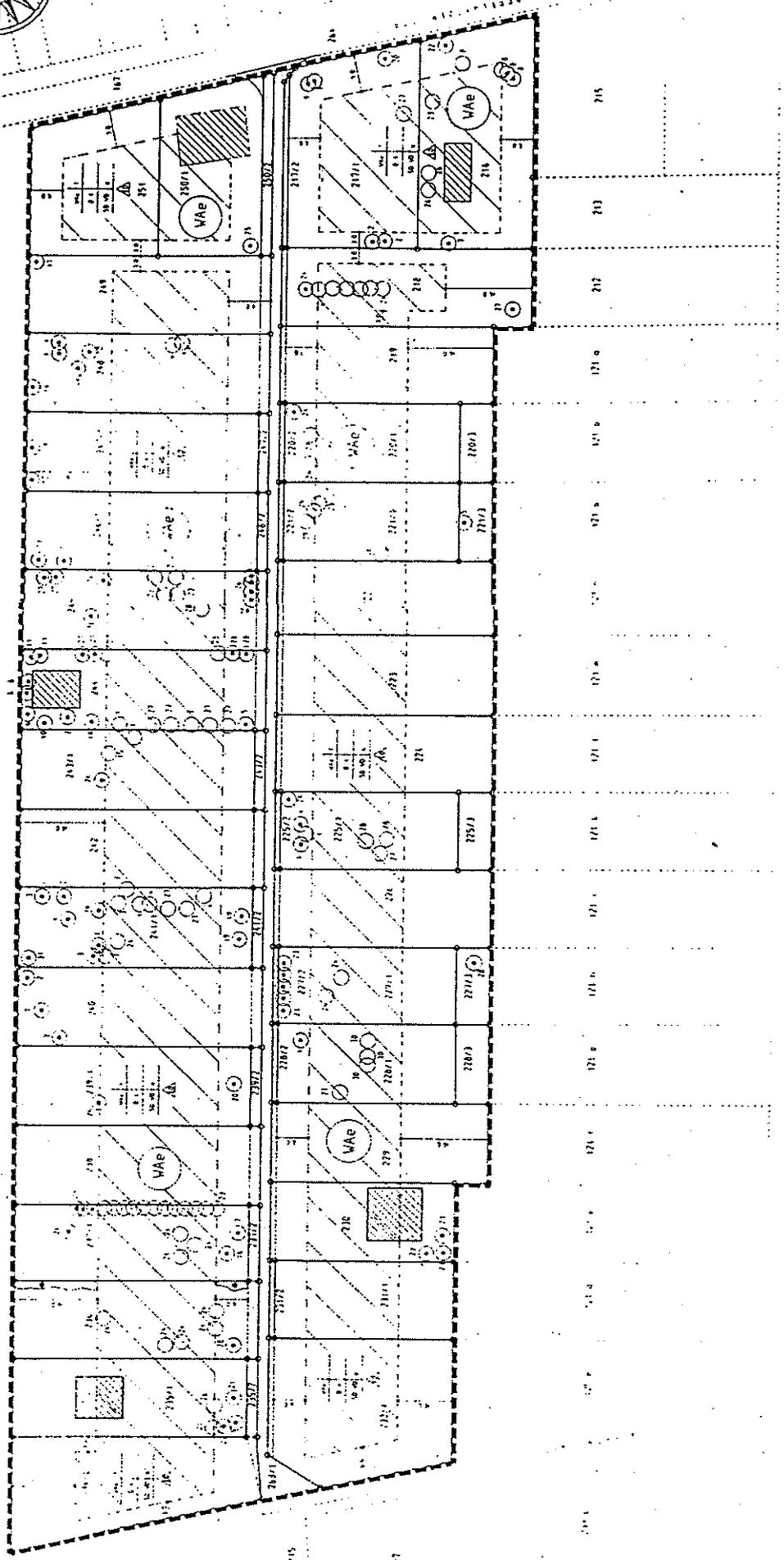
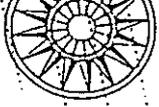
Datum/Unterschrift

Datum/Unterschrift

Datum/Unterschrift

Datum/Unterschrift

Datum/Unterschrift



2101

2105

2107

215
213
212
211
210
209
208
207
206
205
204
203
202
201
200
199
198
197
196
195
194
193
192
191
190
189
188
187
186
185
184
183
182
181
180
179
178
177
176
175
174
173
172
171
170
169
168
167
166
165
164
163
162
161
160
159
158
157
156
155
154
153
152
151
150
149
148
147
146
145
144
143
142
141
140
139
138
137
136
135
134
133
132
131
130
129
128
127
126
125
124
123
122
121
120
119
118
117
116
115
114
113
112
111
110
109
108
107
106
105
104
103
102
101
100
99
98
97
96
95
94
93
92
91
90
89
88
87
86
85
84
83
82
81
80
79
78
77
76
75
74
73
72
71
70
69
68
67
66
65
64
63
62
61
60
59
58
57
56
55
54
53
52
51
50
49
48
47
46
45
44
43
42
41
40
39
38
37
36
35
34
33
32
31
30
29
28
27
26
25
24
23
22
21
20
19
18
17
16
15
14
13
12
11
10
9
8
7
6
5
4
3
2
1

1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB
§ 4 BauNVO



Allgemeines Wohngebiet , eingeschränkt

2. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB
§ 16 BauNVO

0,4 Grundflächenzahl (GRZ) , als Höchstmaß

1 Zahl der Vollgeschosse , als Höchstmaß

3. Bauweise , Baulinien , Baugrenzen

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB
§§ 22 f BauNVO

o offene Bauweise

ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

--- Baulinie

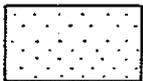
----- Baugrenze

SD WD nur Satteldach oder Walmdach zulässig

§ 83 SächsBO
i.V.m. § 9 (4) BauGB

6. Verkehrsflächen

§ 9 (1) Nr. 11 BauGB



Straßenverkehrsfläche

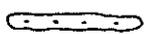


Straßenbegrenzungslinie

13. Maßnahmen zum Schutz , zur Pflege
und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

§ 9 (1) Nr. 20 BauGB

⊙ Bäume , zu erhalten



sonstige Bepflanzungen , zu erhalten
hier : Sträucher

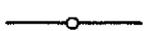
15. Sonstige Planzeichen

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 (7) BauGB

Darstellungen der Plangrundlage



vorhandenes Gebäude



Flurstücksgrenzen

221/1 Flurstücksnummern



Baum , vorhanden

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
 - 1.1 In den eingeschränkten allgemeinen Wohngebieten (WA "e") sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht zulässig. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
§ 4 BauNVO
§ 1 Abs. 6 BauNVO
2. Maß der baulichen Nutzung
 - 2.1 Die Traufhöhe (Schnittpunkt verlängerte Außenwandfläche mit der Dachhaut) darf 4,60 m als Höchstmaß nicht überschreiten. Bezugspunkt ist O.K. Erdgeschoßfußbodenhöhe. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
§ 18 Abs. 1 BauNVO
 - 2.2 Die Erdgeschoßfußbodenhöhe darf höchstens 1,0 m über Oberfläche des natürlichen Geländes liegen. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
§ 18 Abs. 1 BauNVO
3. Bauweise
 - 3.1 Doppelhäuser können so gebaut werden, daß die eine Hälfte auf einem Grundstück und die andere Hälfte auf dem benachbarten Grundstück steht. Das Ende der einen Haushälfte sowie der Beginn der zweiten Haushälfte befinden sich auf der Grundstücksgrenze. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
§ 22 BauNVO
4. Stellplätze/Garagen/Carports
 - 4.1 Stellplätze, Garagen und Carports sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, jedoch auf den gemäß Stellplatzverordnung notwendigen Bedarf zu beschränken. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
§ 12 BauNVO
5. Verkehrsflächen
 - 5.1 Die Straßenverkehrsfläche ist als Mischverkehrsfläche zu gestalten. Grundstücksein- und ausfahrten sind zulässig. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
6. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
 - 6.1 Grundsätzlich sind in allen öffentlichen Straßenverkehrsfläche Leitungen der Ver- und Entsorgung zulässig. Die vom Leitungsträger geforderten Sicherheitsabstände sind einzuhalten. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

- 6.2 Geh- und Fahrrechte (Zuwegung) zu Grundstücken mit möglicher Zweitbebauung sind von den Grundstückseigentümern im Zusammenhang mit einer erforderlichen Grundstücksteilung eigenständig festzulegen. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
7. Grünordnerische Festsetzungen
- 7.1 Die in der Planzeichnung als zu erhalten festgesetzten Bäume und Hecken sind gemäß Baumschutzsatzung zu erhalten und zu pflegen. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
- 7.2 Das Pflanzen, Pflegen und Fällen sowie Verbote und zulässige Handlungen an vorhandenen Bäumen und Gehölzen regelt die Baumschutzsatzung der Stadt Leipzig. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB
- 7.3 Die nicht bebauten Flächen bebauter Grundstücke sind mindestens zu 20 % mit einheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
- 7.4 Der Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und Bau-
linie/Baugrenze ist gärtnerisch (als Vorgarten) zu gestalten. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
§ 83 Abs. 1 Nr. 4 SächsBO
i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB
- 7.5 Das anfallende Oberflächenwasser ist soweit wie möglich auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
- 7.6 Die Fläche für private Stellplätze und Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasengittersteine, breitfugige Pflasterung) zu erstellen. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

1. Fassaden

Die Fassaden sind überwiegend als Putzflächen (helle Farbtöne) auszuführen. Holzverschalungen im Giebelbereich sind zulässig. Teilverklinkerung (z.B. Sockel, Fenster- und Türbereich) sind zulässig. Die Breite von Erkern, Balkonen und Vordächern ist auf ein Drittel der Wandbereiche zu begrenzen.

2. Dachform / Dacheindeckung

Es sind Satteldach und Walmdach mit einer Dachneigung von 30° bis 50° zulässig. Beide Hälften eines Daches und die Dächer der beiden Hälften eines Doppelhauses müssen mit gleicher Neigung ausgeführt werden. Dachüberstände dürfen 50 cm nicht überschreiten. Als Dacheindeckung werden jede Form von kleinformatiger Hartdeckung (Schuppendeckung) aus Ziegel oder Beton (rot) festgesetzt.

3. Dachaufbauten / Dacheinschnitte

Dacheinschnitte und Dachgauben müssen dem Hauptdach deutlich untergeordnet sein und dürfen daher mit ihrer Gesamtlänge max. 50 % der Gebäudelänge nicht überschreiten.

4. Kniestock

Die Ausbildung eines äußeren Kniestockes ist bis zu einer Höhe von 1.3 m zulässig (Bezugshöhe OF Fußboden Dachgeschoß).

5. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der angebotenen Leistung für deren Leistung zulässig, sofern sie sich der Architektur in Form und Größe unterordnen. Werbungsträger dürfen nicht selbstleuchtend sein.

6. Einfriedungen

Zur öffentlichen Wohnstraße sind sichtbare Abgrenzungen in Form von Zäunen oder Hecken (kombiniert mit Palisaden oder niedrigem Sockel) mit einer max. Höhe von höchstens 1.50 m zulässig. Diese Höhe kann zur Einfriedung von Behältern der Abfallentsorgung überschritten werden.

Die Abgrenzung zwischen den Grundstücken und andere Abgrenzungen sollen ebenfalls max. 1.50 m über OF natürliches Gelände nicht überschreiten.

BEBAUUNGSPLAN NR. E-17 "FINKENWEG"

1. Archäologische Funde

Archäologische Funde bei Baumaßnahmen sind sofort dem Landesamt für Archäologie, Dresden (☎ 0351/8144-50), zu melden. Fundstellen sind inzwischen vor weiteren Zerstörungen zu sichern. Es gilt:

1. Meldung von archäologischen Funden an das o.g. Landesamt
2. Unterrichtung o.g. Landesamtes vor Beginn von Erdarbeiten
3. Schriftliche Übermittlung der Pkt. 1 und 2 an die ausführenden Firmen.

2. Erdarbeiten

Anfallender Erdaushub soll, wenn möglich innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes für landschaftsgestalterische Maßnahmen verwendet werden.

3. Erschließung

Im Finkenweg liegen Trinkwasser, Elektrizität, Erdgas und Telefonleitung an.

Da zur Zeit keine Abwasserleitung in diesem Teil des Finkenweges vorhanden ist, müssen die Bauherren, um eine ordnungsgemäße Schmutzwasserentsorgung zu gewährleisten, als Interimslösung in Eigenverantwortung eine Kleinkläranlage mit Verrieselung der vorgeklärten Abwässer auf dem Baugrundstück selbst herstellen.

Es ist geplant, im Finkenweg eine Abwasserleitung zu errichten, die an die vorhandene Leitung im westlichen Finkenweg anbindet. In diese Leitung, die nach erfolgter Anbindung des Ortsteiles Seehausen an die Kläranlage Rosental als Mischwasserleitung betrieben werden soll, können übergangsweise die vorgeklärten Abwässer eingeleitet werden.

Die auf den Baugrundstücken anfallenden Niederschlagswässer sind soweit wie möglich vor Ort zur Versickerung zu bringen. Alternativ können sie gesammelt und als häusliches Brauchwasser genutzt werden.

4. Trinkwasserschutzgebiet

Die Trinkwasserschutzzone, in der das Plangebiet bis vor kurzem noch lag, wurde 1997 aufgehoben, da die Wasserfassung Seehausen nicht mehr in Betrieb ist.

5. Überschwemmungsgebiet

Das Baugebiet befindet sich in keinem Überschwemmungsgebiet.

6. Bodenschutz

Nach § 202 BauGB ist der Oberboden (Mutterboden) im Bereich der Baustelle zu Beginn der Baumaßnahme abzuschleppen und zu sichern.

Der Unterboden ist entsprechend seiner Zusammensetzung nach Bodenarten (Substrattypen) getrennt zu lagern und auf seine Eignung hinsichtlich weiterer Verwendungsmöglichkeiten zu prüfen.

Das "Merkblatt zu Anforderungen des Bodenschutzes zur Vermeidung baubetrieblicher Bodenbelastungen" des Staatlichen Umweltfachamtes Leipzig vom Dezember 1994 ist zu beachten