

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

„GROSSPÖSNAER STRASSE“

- 1. ÄNDERUNG -

---

GEMEINDE LIEBERTWOLKWITZ

STAND: 05.03.1997

**E-191<sub>4</sub>**

## GEMEINDE LIEBERTWOLKWITZ

- I. Begründung  
zum Bebauungsplan - 1. Änderung - Großpösnaer Straße  
gemäß § 9 Abs. 8 BauGB vom 11.04.1995/14.02.1996/19.12.1996

## Inhalt:

1. Erfordernis der Planänderung
    - 1.1 Begründung der Erfordernis
    - 1.2 Lage des Baugebietes
    - 1.3 Topographie, Bestehende Vegetation
    - 1.4 Besitzverhältnisse
  2. Flächennutzungsplan und regionale Einbindung
    - 2.1 Flächennutzungsplan
    - 2.2 Regionale Einbindung
  3. Städtebauliches Konzept
    - 3.1 Nutzung und Bebauung
    - 3.2 Erschließung
    - 3.3 Grün- und Freiflächen
  4. Ökologische Zielsetzungen
  5. Städtebauliche Planungsdaten
  6. Voraussichtliche Kosten
- II. Textliche Festsetzungen
- III. Planzeichenerklärung
- IV. Übersichtsplan

### 1.383: Begründung zum Bebauungsplan - 1. Änderung - Großpösnaer Straße in Liebertwolkwitz

---

#### 1. Erfordernis der Planänderung

- 1.1.1 Der am 20.04.1995 mit Auflagen des Regierungspräsidiums Leipzig genehmigte Bebauungsplan Großpösnaer Straße muß geändert werden, weil der bisher in der Planung vorgesehene relativ hohe Geschosßbauflächenanteil zugunsten der Förderung des Eigennutzeranteils reduziert werden soll. Der Anteil der Reihen- und Doppelhäuser ist demzufolge in der geänderten Planung deutlich erhöht worden.

Weiterhin ist das bisher vorgesehene Laden- und Dienstleistungszentrum nicht vermarktbare, weil der Einzugsbereich zu klein ist und der Standort auch wegen der Kaufkraftabschöpfung aus dem Zentrum von Liebertwolkwitz nicht sinnvoll ist.

Insgesamt entspricht der mit der neuen Planung veränderte Gebietscharakter auch eher der angrenzenden Bebauung und der städtebaulichen Gesamtentwicklung der Gemeinde.

- 1.1.2 Der mit Fassung vom 14.02.1996 zur Genehmigung eingereichte B-Plan mußte erneut geändert werden:

1. Wegen der Sicherung der notwendigen Anbindung des Wohngebiets an die S 38 ist die Zufahrtsstraße und der zu ändernde Bereich der S 38 in den Bebauungsplan einbezogen worden. Weiterhin wurde die geänderte Zufahrt zum Autohaus Burkhardt einbezogen.
2. Um das am Schaukelgraben vorgesehene Regenrückhaltebecken und weitere erforderliche Regenwasserleitungen im Plangebiet absichern zu können, ist die Ostgrenze des B-Plans bis an die Eulengrabensiedlung verschoben worden.
3. Um die Trafostation am Niederholz erhalten zu können ist, der südwestliche Anschlußbereich zum Niederholz geringfügig nach Nordwesten verbreitert worden.

#### 1.2 Lage des Bebauungsplangebietes

Bei dem zu überplanenden Grundstück handelt es sich um eine trapezförmige Fläche, welche im Südosten am Bachlauf des Schaukelgrabens endet und im Norden durch die Großpösnaer Straße begrenzt wird. Den westlichen Abschluß schafft die Einfamilienhausbebauung am Niederholz und der Auenstraße, die östliche Begrenzung wird durch die Kleingartensiedlung Am Eulengraben geschaffen.

Wie oben dargestellt, ist die Abgrenzung des B-Plangebietes geändert worden.

#### 1.3 Topographie, Bestehende Vegetation

Das Gelände ist nahezu eben und weist nur ein geringes Gefälle zum Schaukelgraben auf. Nennenswerter Vegetationsbestand ist auf den landwirtschaftlich intensiv genutzten Flächen nicht vorhanden. Lediglich der Bachlauf des Schaukelgrabens wird durch einige sehr große Graupappeln gesäumt, welche den südöstlichen Rand des Planungsgebiets noch verdeutlichen.

## 1.383: Begründung zum Bebauungsplan - 1. Änderung - Großpösnaer Straße in Liebertwolkwitz

---

### 1.4 Besitzverhältnisse

Das Planungsgebiet befindet sich fast ausschließlich in privater Hand einer Projektentwicklungsgesellschaft, so daß die komplikationslosen Eigentumsverhältnisse eine rasche Umsetzung des Baurechts erwarten lassen.

## 2. Flächennutzungsplan und regionale Einbindung

### 2.1 Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan wird aus dem derzeit in Aufstellung begriffenen FNP entwickelt, welcher für die Flächen des Instruktionsbereichs Wohnbauflächen vorsieht.

Das Gebiet ist die logische Füllung der Lücke zwischen dem östlichen Siedlungsrand von Liebertwolkwitz und dem geplanten Gewerbegebiet zwischen Eulengraben und der geplanten Autobahn-Südtangente im Osten.

### 2.2 Regionale Einbindung

Die Gemeinde Liebertwolkwitz liegt südlich von Leipzig, vom Kern der Innenstadt Leipzigs sind es über die Leipziger Straße, Prager Straße ca. 7 km bis Liebertwolkwitz. Die Gemeinde liegt an der Bahnlinie Leipzig-Chemnitz und nördlich der geplanten Autobahn-Südtangente zur A 14 nach Dresden.

Durch die verkehrsgünstige Lage an der Stadtgrenze Leipzigs und die damit verbundene Arbeitsplatznähe ist die Gemeinde ein interessanter Wohnstandort, so daß eine rege Wohnungsnachfrage herrscht.

## 3. Städtebauliches Konzept der geänderten Planung

### 3.1 Nutzung und Bebauung

Entsprechend dem Wegfall des Laden- und Dienstleistungszentrums ist der reduzierte Geschoßflächenbereich an den nordöstlichen Rand des Planbereichs gerückt.

Der Kindergartenstandort wurde zur mittleren Grünachse verändert, um die Anbindung und Zuordnung an diese über den Planbereich hinaus wichtige Grün- und Fußwegverbindung gewährleisten zu können. Das Gebäude kann entweder in Verbindung mit einem Geschoßbau oder freistehend ausgeführt werden.

Entgegen der bisherigen Konzeption ist der Anteil der Wohneinheiten mit direkter Zuordnung der Wohnbereiche zur mittleren Grünachse deutlich erhöht worden, um den Grünbereich durch die angrenzenden Reihen- und Doppelhausgärten optisch zu verbreitern.

Entsprechend wird dieser Bereich jetzt auch städtebaulich stärker betont und bildet nun das Rückgrat der städtebaulichen Konzeption.

Nördlich des zentralen Grünbereichs wird zwischen dieser Kernzone und der Reihenhausbauung entlang der Großpösnaer Straße eine Ost-West orientierte Reihen- und Doppelhauszone entwickelt, die im Westen im Übergang zur vorhandenen Einfamilienhausbauung in einer lockeren Doppelhausreihe endet.

### 1.383: Begründung zum Bebauungsplan - 1. Änderung - Großpösnaer Straße in Liebertwolkwitz

---

Südlich der mittleren Grünzone ist entlang der wie bisher in nordost-südwestlicher Richtung verlaufenden Haupterschließung ebenfalls eine Reihenhausszeile angeordnet. Der Zwischenbereich besteht wie nördlich aus einer Mischung aus Reihen- und Doppelhauseinheiten in Nordost-Südwestorientierung.

Der südöstliche Bereich ist durch 3 Stichstraßen mit beidseitiger Bebauung erschlossen und bildet mit breiten Grünzwischenräumen den gewünschten durchgrünten Übergang zum Schaukelgrabenbereich.

Die Geschößbauflächen sind auf den nordöstlichen Bereich des Plangebiets nördlich und südlich der mittleren Grünachse beschränkt worden.

Als Vorschlag sind hier neben den klassischen Geschößbauformen auch Gebäude in Maisonette-Bauweise als Übergangsform zwischen Reihnhaus und Geschößbau möglich. Wie bisher sollen hier 3 Vollgeschosse möglich sein.

Der weitere Bereich besteht aus Reihen- und Doppelhäusern. Hier sind im Prinzip wie bisher 2 Vollgeschosse festzusetzen. Wegen der bei Reihenhäusern sinnvollen Anordnung der Garagen im Untergeschoß wird in bestimmten Bereichen eine II + IU Ausnutzung ermöglicht.

Generell sind die Baugrenzen nicht zu eng gefaßt, um zu große Einschränkungen auf bestimmte Gebäudetypen zu vermeiden.

Für das Plangebiet ist aus ökologischen und Kostengründen ein möglichst weitgehender Erdmassenausgleich vorgesehen.

Dabei wird im Zuge der Erschließungsplanung die Höhenlage der Straßen sowie die Erdgeschoßfußbodenhöhe der Gebäude mit der Zielsetzung geringer Aushubmengen, die zudem zur Auffüllung der Gartenbereiche verwendet werden sollen, festgelegt. Dennoch evtl. anfallende Überschußerdmassen sollen möglichst gebietsnah, z.B. zur Auffüllung der nördlich der Großpösnaer Str. vorhandenen Tonkuhle verwendet werden.

## 3.2 Erschließung

### 3.2.1 Äußere Verkehrserschließung

Das Wohngebiet wird zum einen im Nordwesten über die Großpösnaer Straße erschlossen und sollte bisher zum anderen über die Haupterschließung durch das östlich geplante Gewerbegebiet zukünftig einen direkten Anschluß an die S 38 erhalten.

Da das Gewerbegebiet im Moment noch nicht realisiert wird und die Großpösnaer Str. von der Auenstraße bis zur Ortsmitte auch wegen der Nachbarbelästigung für den Baustellenverkehr nicht geeignet ist, wurde folgendes Konzept entwickelt: In Abstimmung mit dem Straßenbauamt Leipzig, dem Regierungspräsidium Leipzig Bereich Umwelt und Raumordnung, und dem Autohaus Burkhardt wurde vereinbart:

1. Zwischen Autohaus Burkhardt und der Siedlung Eulengraben wird ein Anschluß an die S 38 mit Linksabbiegespur in der Leipziger Straße vorgesehen.
2. Das Autohaus Burkhardt wird vom Niederholz abgekoppelt und über den neuen Anschluß angebunden.

### 1.383: Begründung zum Bebauungsplan - 1. Änderung - Großpösnaer Straße in Liebertwolkwitz

3. Parallel zum Eulengraben wird vom neuen Anschluß an die S 38 eine Straße über den Schaukelgraben in das neue Wohngebiet geführt. Die Überquerung des Schaukelgrabens ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt und genehmigt.
4. Die Straße Am Niederholz wird zur S 38 geschlossen und endet in einer Wendeplatte. Nach Eröffnung der neuen S 38 kann die Anbindung an die dann zurückgestufte Leipziger Straße wieder erfolgen.
5. Der Anschluß der Eulengrabensiedlung an die S 38 wird geschlossen. An der S 38 wird eine Wendeplatte vorgesehen. Die Zufahrt zur Siedlung erfolgt über die bis zum Eulengraben zu verlängernde Großpösnaer Straße.
6. Der Anschluß an die S 38 wird vor Baubeginn hergestellt, so daß der Baustellenverkehr von Anfang an direkt von der S 38 erfolgen kann. Dadurch und durch die Schließung der Straße „Am Niederholz“ zur S 38 ist der mehrjährige Baustellenverkehr über die Großpösnaer Straße, Auenstraße und Niederholz ausgeschlossen.

Die Anbindung an das überregionale Straßennetz, hier vor allem an die geplante Südtangente A 38 als Verbindung der A 9 mit der A 14, die östlich des Gewerbegebietes zwischen Liebertwolkwitz und Großpösna verlaufen wird, hängt von der zukünftigen Führung der S 38 ab. Deren endgültige Lage ist abhängig von der Festlegung des Anbindungspunktes an die Südtangente A 38.

Die letztgenannten Aussagen des Straßenbauamtes gehen dahin, daß die neue S 38 westlich der Bahnunterführung einen Anschluß an die zukünftige Verbindungsstraße zur A 38 erhalten soll, die südlich der bestehenden Unterführung die Bahnlinie kreuzt und etwa auf Höhe der Siedlung Am Eulengraben die bestehende Trasse der Leipziger Straße aufnimmt, um dann an die Autobahn anzuschließen. Die zurückgestufte alte S 38 dient dann der Ortsanbindung mit entsprechend geringerem Verkehrsaufkommen.

Die Entfernung zum Ortskern von Liebertwolkwitz beträgt ca. 1 km, der Bahnhof von Liebertwolkwitz ist in etwa 8 Gehminuten zu erreichen.

#### 3.2.2 Technische Infrastruktur

Das Planungsgebiet wird durch die von Ost nach West führende Fernwasserleitung von Naunhof in zwei Teile zerschnitten. Diese Leitung benötigt eine Schutztrasse von insgesamt 30 m Breite und darf nicht überbaut werden.

Das ebenfalls durch das Plangebiet führende Signalkabel sowie die Wasserleitung zur Kleingartensiedlung Am Eulengraben sind nur gering dimensioniert und können im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen umgelegt werden.

Für die Abwasserbeseitigung ist der Schmutzwassersammler Liebertwolkwitz-Ost geplant, der zur nordöstlich von Liebertwolkwitz liegenden Kläranlage führen soll. Als Provisorium ist der Anschluß an das vorhandene Netz Liebertwolkwitz über die Großpösnaer Straße vorgesehen.

Die Wasserversorgung wird durch eine Leitung in der Leipziger Straße gesichert, die über die Großpösnaer Straße das geplante Wohngebiet und im weiteren Verlauf das östlich davon geplante Gewerbegebiet versorgen soll.

### 1.383: Begründung zum Bebauungsplan - 1. Änderung - Großpösnaer Straße in Liebertwolkwitz

---

Unbelastetes Niederschlagswasser kann über entsprechende Rückhalte- und Retentionsteiche in den Schaukelgraben eingeleitet werden, wenn die geologischen Verhältnisse eine Versickerung in den Untergrund ausschließen sollten.

Das Stromnetz wird entsprechend ergänzt. Es werden drei Trafostationen zur Verteilung der Stromkabel benötigt. Die Standorte wurden abgestimmt.

Für die Beheizung und Warmwasserbereitung des Gebiets ist die Versorgung mit Gas möglich. Eine entsprechende Hochdruckleitung soll im Grünstreifen zwischen Planungsgebiet und der Siedlung Am Eulengraben verlegt werden. Eine Übergabestation ist am Nordost-Ende des Baugebietes geplant.

#### 3.2.3 Innere Erschließung

Die innere Hapterschließung erfolgt über eine Ringstraße mit zwei Anbindungen an die Großpösnaer Str. und einer weiteren an die Verbindungsstraße zur S 38. Dabei wurde die östliche Anbindung an die Großpösnaer Straße gegenüber der genehmigten Planung an den östlichen Rand des Baugebietes gerückt, um den Kindergarten und den Geschößbau ohne Trennung ins Gebiet einbinden zu können.

Die bisher vorgesehenen 3 weiteren Anbindungen an die Großpösnaer Straße wurden auf 2 reduziert.

Die Nebenerschließungen sind als verkehrsberuhigte Bereiche ausgelegt und enden zum Teil in kurzen Stichstraßen und Wendeplatten.

Insgesamt ist die innere Erschließung im Prinzip erhalten geblieben. Die Nebenerschließungen wurden so weit optimiert, daß anbaufreie und nur einseitig angebaute Abschnitte weitgehend vermieden wurden.

Der ruhende Verkehr wird im Bereich des Geschößwohnungsbaus in Tiefgaragen untergebracht, im Bereich des verdichteten Einfamilienhausbaus sind die Stellplätze in oberirdischen Garagen oder in Garagen in den Gebäuden untergebracht. Die Besucherstellplätze werden entlang des öffentlichen Straßenraumes nachgewiesen.

#### 3.3 Grünflächen

Leitideen der Freiraumgestaltung sind die Gliederung der Bauflächen durch den durch die Freihaltezonen der Trinkwasserleitung bedingten, in Ost-West-Richtung quer durch das gesamte Wohngebiet verlaufenden 30 m breiten Grünzug und dem Grünbereich am Schaukelgraben an der Südostgrenze des Baugebietes.

Dem mittleren Grünzug sind möglichst viele Wohneinheiten zugeordnet, wobei die Seitenstreifen als privates Grün festgesetzt werden, um den Pflegeaufwand zu minimieren.

Das Erschließungsprinzip am Schaukelgraben wurde so gewählt, daß dieser breite Grünbereich durch die Hausgärten bis zur Planstraße B spürbar wird, die Bebauung hier entsprechend lockerer angeordnet ist.

Der wesentliche Teil des mittleren Grünzuges und ein breiter Randbereich am Schaukelgraben sind als öffentliche Grünfläche ausgewiesen. In ihnen sind auch Spielplätze für den allgemeinen Bedarf vorgesehen.

### 1.383: Begründung zum Bebauungsplan - 1. Änderung - Großpösnaer Straße in Liebertwolkwitz

---

In der öffentlichen Grünfläche entlang des Schaukelgrabens besteht die Möglichkeit, Retentionsräume für den Regenwasseranfall des Baugebietes zu schaffen, falls die Versickerung in den Untergrund durch ggf. anstehenden bindigen Boden behindert ist (z.Zt. sind diesbezügliche Baugrunduntersuchungen noch nicht erfolgt). Die Retentionsräume würden gleichzeitig als Feuchtbereiche mit Wasserflächen gewisse ökologische Bedeutung erhalten bzw. stellen auch für Kinder attraktive Spielbereiche dar.

#### 4. Ökologische Auswirkungen der Planung

Der Planungsbereich wurde bisher bis auf die naturnahen Randbereiche als Acker intensiv bewirtschaftet. Diese naturnah entwickelten Flächen werden für den Wohnungsbau nicht in Anspruch genommen und der Naturhaushalt diesbezüglich nicht beeinträchtigt. Allerdings ist durch die Umwandlung der landwirtschaftlich genutzten Flächen in Bauflächen eine Versiegelung großer Teilbereiche nicht zu vermeiden. Die Freiraumgestaltung der öffentlichen und privaten Flächen mit den entsprechenden Festsetzungen zur Bepflanzung kann jedoch gegenüber dem jetzigen Zustand einen leistungsfähigen Ausgleich schaffen.

Im Sinne der Aussetzung des § 8 a Abs. 1 BNatSchG durch § 65 Abs. 4 und 5 SächsNatSchG vom 16.12.1992 ist allerdings kein vollständiger Ausgleich vorgenommen worden, so daß die Festsetzungen des GOP in Abstimmung mit der Gemeindevertretung nur zum Teil in den Rechtsplan übernommen worden sind.

#### 5. Städtebauliche Planungsdaten

|                           |                           |        |
|---------------------------|---------------------------|--------|
| Gesamtfläche ca.          | 121.000 m <sup>2</sup>    | 100,0% |
| davon:                    |                           |        |
| - Verkehrsflächen         | ca. 24.700 m <sup>2</sup> | 20,5%  |
| - Öffentliche Grünflächen | ca. 12.000 m <sup>2</sup> | 9,9%   |
| - Nettobauland            | ca. 84.000 m <sup>2</sup> | 69,5%  |
| Anzahl der Wohneinheiten  | 334 WE                    | 100 %  |
| davon:                    |                           |        |
| - Reihenhauseinheiten     | 170 WE                    | 50,9 % |
| - Doppelhauseinheiten     | 70 WE                     | 20,9 % |
| - Geschößwohnungen        | 94 WE                     | 28,2 % |



Ergänzung der Begründung zum Bebauungsplan - 1. Änderung -  
„Gröbposnaer Straße“ in Liebertwolkwitz

---

Ergänzung zu Punkt 3.2.1.:

Der Radfahrverkehr wird über das geplante vorwiegend verkehrsberuhigte Straßennetz geführt.

Ergänzung zu Punkt 3.3.:

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Pkt. 4.7. bis 4.11. entsprechen den Festsetzungen grünordnerischer Erfordernisse des GOP Pkt. 9.

Ergänzung zu Punkt 4.:

Im Zuge der Baumaßnahmen der Überquerung der B 3 über den Schaukelgraben ist ein Kleintierdurchlaß zu beachten und anzulegen.

Stand: 5.3.1997

Bebauungsplan - 1. Änderung -  
Wohngebiet "Großpösnaer Straße"  
in Liebertwolkwitz

**Textteil**

# TEXTTEIL (RECHTSPLAN) TEIL B

## Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d. Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert am 23.11.1994 (BGBl. I S. 3486) sowie Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) in der Fassung vom 17.05.1990 (BGBl. I S. 926), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d. Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

Sächsische Bauordnung (SächsBO) in der Fassung vom 26. Juli 1994 (SachsGVBl. I S. 1401)

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) i.d. Fassung der Bekanntmachung vom 14.05.1990).

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt.

### I. Planrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)

1. **Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1. BauGB, §§ 1 - 15 BauNVO)**  
entsprechend Planeinschrieb.
  - 1.1 WA = Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)  
In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind Ausnahmen nach § 4 (3) Nr. 2 - 5 BauNVO gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.
2. **Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1. BauGB, §§ 16 - 21 a BauNVO)**  
entsprechend Planeinschrieb.
  - 2.1 Grundflächenzahl (§ 19 (4) 3 BauNVO)  
Die festgelegte Grundflächenzahl kann für Anlagen nach § 19 (4) 1, 2 BauNVO um 50 %, nach § 19 (4) 3 BauNVO um 75 % überschritten werden. Bei Reihen- und Doppelhäusern sind sämtliche Gebäude und Grundstücksflächen innerhalb des Geltungsbereichs einer Nutzungsschablone maßgebend.
  - 2.2 Geschoßflächenzahl (§ 20 (2) BauNVO)  
Bei Reihen- und Doppelhäusern sind sämtliche Gebäude und Grundstücksflächen innerhalb des Geltungsbereichs einer Nutzungsschablone maßgebend.
  - 2.3 Als Ausnahme kann die zulässige Geschoßfläche um 10 % der Fläche notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche liegen, erhöht werden (§ 21 a (5) BauNVO)
  - 2.4 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 (2) 3 BauNVO)  
entsprechend Planeinschrieb. Bei Festsetzung II + IU ist ein 3. Vollgeschoß nur dann zulässig, wenn eine oder mehrere Garagen im Unter- bzw. Erdgeschoß des jeweiligen Gebäudes vorgesehen werden.
  - 2.5 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 (2) 4 BauNVO)  
In Gebieten, die mit THB gekennzeichnet sind, wird die Traufhöhe mit max. 8,50 m festgelegt. Dabei wird die Traufhöhe als Maß zwischen Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut und der Höhe der Mittelachse der Erschließungsstraße vor der Haupteingangsseite festgesetzt. Die Traufhöhe ist auf mindestens der Hälfte der Gebäudelänge und auf mindestens 1,5 m Länge, von der Gebäudeecke aus gemessen, einzuhalten.

- 
3. **Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB § 22 BauNV)**  
entsprechend Planeinschrieb.
- 3.1 Offene Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO
4. **Sonstige Festsetzungen**
- 4.1 ~~Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, und ihre Nutzung (§ 9 (1) 10. BauGB)~~  
~~Die nach der EAE 85 vorgeschriebenen Sichtfelder sind von Sichthindernissen aller Art~~  
~~in einer Höhe ab 0,80 m über der Fahrbahn freizuhalten.~~
- 4.2 Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) 11 u. 20 BauGB, § 12 BauNVO)  
Oberirdische Garagen sind im Gebäude oder in direkter Verbindung mit dem Gebäude zulässig bzw. mit Bauteilen ans Gebäude gestalterisch anzubinden. Befreiungen sind möglich. Tiefgaragen sind generell zulässig, wenn die nicht für Erschließungszwecke und für Be- und Entlüftung in Anspruch genommenen und nicht überbauten Teile von Tiefgaragen mit einer Erdüberdeckung versehen, bepflanzt und ins Gelände entwässert werden.
- 4.3 Verkehrsflächen (§ 9 (1) 16 BauGB)  
Die mit VB bezeichneten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind als verkehrsberuhigte Bereiche oder als Zone 30 Bereich anzulegen.
- 4.4 Regelung des Wasserabflusses (§ 9 (1) 16 BauGB)  
Die Dachentwässerung der Gebäude ist wenn möglich zu versickern bzw. über ein vom Schmutzwasserkanal getrenntes Leitungsnetz in die Regenrückhalteflächen abzuleiten.
- 4.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) 21 BauGB)  
Leitungsrecht für die Kommunalen Wasserwerke Leipzig entsprechend Planeinschrieb.
- 4.6 Stellplätze  
Für Wohnungen bis 80 qm ist jeweils 1 Stellplatz auf privatem Grund nachzuweisen. Bei Wohnungen über 80 bis 120 qm sind jeweils 1,5 Stellplätze nachzuweisen. Für Wohnungen mit 120 qm und mehr Wohnfläche sind 2 Stellplätze nachzuweisen. Der 2. Stellplatz kann auf dem Vorplatz vor Einzelgaragen nachgewiesen werden.
- 4.7 Erhalt bestehenden Grüns (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)  
Der vorhandene Grünstreifen entlang des Schaukelgrabens mit seinem Pappelbestand von „Populus x canadensis - Kanadische Pappel“ ist zu erhalten und vor Beeinträchtigungen zu schützen. Der an dem Anschluß zur Straße Am Niederholz befindliche Baum der Art „Betula pendula - Hänge-Birke“ ist zu erhalten und vor Beeinträchtigungen zu schützen.
- 4.8 Neuanpflanzungen mit einheimischer standortgerechter Vegetation (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 in Verbindung mit Nr. 25 und Abs. 2 BauGB)  
Mindestens 30 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen müssen mit einheimischer und standortgerechter Vegetation aus der Pflanzengesellschaft des Eichen-Hainbuchenwaldes bepflanzt werden. Bei Gehölzen ist die Mindesthöhe von 1 m einzuhalten. Pro m2 ist ein Gehölz zu pflanzen, die Bepflanzung ist fachgerecht anzulegen und dauerhaft zu erhalten.
- Die Fertigstellung und Bepflanzung der privaten Grünflächen muß spätestens 12 Monate nach Bezugsfertigkeit der Gebäude abgeschlossen sein. Sämtliche Pflanzungen sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen.
- 4.9 Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstige Anpflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a und (6) BauGB)

1.383: Bebauungsplan - 1. Änderung - Wohngebiet Großpösnaer Straße in Liebertwolkwitz  
Textteil

- 4.9.1 Auf dem zentralen Grünstreifen mit einer Fläche von ca. 4.000 m<sup>2</sup> ist das Gelände durch partiellen Auftrag von Bodenmaterial mit einer max. Höhe von 0,75 m zu modellieren. Die Begrünung hat mit heimischen, standortgerechten Pflanzenarten des Stieleichen-Hainbuchen-Waldes mit Bäumen, Sträuchern, Bodendeckern und Rasen fachgerecht zu erfolgen. Auf der gesamten Teilfläche sind anzupflanzen:
- |                    |                                             |
|--------------------|---------------------------------------------|
| großkronige Bäume  | - ca. 20 Stück                              |
| kleinkronige Bäume | - ca. 45 Stück                              |
| Sträucher          | - Anteil ca. 10 %, ca. 350 m <sup>2</sup>   |
| Bodendecker        | - Anteil ca. 10 %, ca. 350 m <sup>2</sup>   |
| Wiese              | - Anteil ca. 80 %, ca. 2.800 m <sup>2</sup> |
- Die Bäume sind in der Ausbildung als Solitärbaum fachgerecht zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten (Qualität und Größenbindung: 3 x verpflanzt mit Ballen; 16 - 18 cm Stammumfang). Die Wiese ist mit einer standortgerechten, wildkräuterreichen Ansaatmischung zu begrünen. Sie ist extensiv zu pflegen, d.h. keine Düngung, keine Anwendung von Pflanzenschutzmitteln usw. sowie eine zweimalige Mahd im Jahr.
- 4.9.2 Die an den Kindergarten angrenzende Grünfläche (1.020 m<sup>2</sup>) ist unter Verwendung von heimischen, standortgerechten Pflanzenarten mit Bäumen, Sträuchern und Wiese fachgerecht zu begrünen. Es sind die im Kapitel 5.4. des GOP genannten Gehölzarten des Stieleichen-Hainbuchen-Waldes zu verwenden. Die unmittelbare Nähe zum Kindergarten bedingt die Verwendung von ungiftigen, stachel- und dornenlosen Pflanzenarten.
- 4.9.3 In die Lücken des Pappelbestandes am Schaukelgraben sind gemäß zeichnerischer Festsetzung 4 Bäume der Art „Fraxinus excelsior - Gemeine Esche“ zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten (Qualität und Größenbindung: 3 x verpflanzt mit Ballen, 16 - 18 cm Stammumfang).
- 4.9.4 Auf den Wendehämmern der Planstraßen A<sub>1</sub>, D<sub>1</sub>, B<sub>1</sub>, B<sub>4</sub>, B<sub>2</sub>, A<sub>4</sub> sowie auf den Park- und Stellflächen im östlichen und südwestlichen Bereich des Bebauungsgebietes und an der Anschlußstraße zur Straße „Am Niederholz“ sind gemäß zeichnerischer Festsetzung Bäume der Arten „Tilia cordata - Winterlinde“, „Quercus robur - Stieleiche“, „Carpinus betulus - Hainbuche“, „Acer campestre - Feldahorn“, „Sorbus aucuparia - Eberesche“ in der Ausbildung als Solitärbaum fachgerecht zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten (Qualität und Größenbindung: 3 x verpflanzt mit Ballen; 16 - 18 cm Stammumfang). Um den Baum ist eine offene Bodenfläche von mindestens 6 m<sup>2</sup> vorzusehen, die mit einheimischen Bodendeckern oder Rasenansaat (wildkräuterreich) zu begrünen ist.
- 4.10 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 und (6) BauGB)
- 4.10.1 Die Bereiche zwischen Regenrückhaltebecken und Schaukelgraben sowie beidseitig des Schaukelgrabens sind mit einer dichten heckenartigen Bepflanzung mit Strauchweiden der Arten „Salix caprea - Sal-Weide“, „Salix fragilis - Bruchweide“, „Salix purpurea - Purpurweide“ zu versehen: Die Pflanzung ist fachgerecht durchzuführen und auf Dauer zu erhalten.
- 4.10.2 Auf der Fläche an der südöstlichen Grenze des Bebauungsgebietes ist ein Feuchtbiotop, das gleichzeitig die Aufgabe als Regenwasserrückhaltebecken erfüllen kann, anzulegen. Dieses Feuchtbiotop ist in Erdbauweise zu errichten und wird durch eine naturnahe Gestaltung insbesondere der Uferbereiche Lebensraum für eine Vielzahl von Pflanzen und Tieren. Die Ufer sollen mit einem geringen Böschungswinkel flach auslaufen.

1.383: Bebauungsplan - 1. Änderung - Wohngebiet Großpösnaer Straße in Liebertwolkwitz  
Textteil

Das Feuchtbiotop soll in Zonen mit verschiedenen Wassertiefen, d.h. mit einer mindestens 2 m breiten Flachwasserzone im Uferbereich, einer Mindesttiefe von 1,5 m außerhalb der Uferzone und mit unregelmäßig geschwungenen Uferlinien gestaltet werden.

- 4.11 Vermeidung von Versiegelungen (§ 9 (1) 20 BauGB)  
Zur Minimierung der Flächenversiegelung sind alle privaten Hauszugangswege, Zufahrten und Stellplätze mit wasserdurchlässiger Oberfläche und entsprechendem Unterbau herzustellen bzw. die Ableitung des Niederschlagswassers in die Pflanzflächen sicherzustellen.  
Die Wege und Terrassenflächen sind mit Belägen in einem Fugenabstand von mindestens 0,5 cm, ohne Fugenversiegelung verlegt, zu befestigen.
- 4.12 Bodendenkmale (§ 9 (6) BauGB, § 20 DSchG)  
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, Mauerwerk, Einzelfunde und Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist dem Archäologischen Landesamt Sachsen in Dresden unverzüglich anzuzeigen.

## II. Bauordnungsrechtliche Vorschriften (§ 83 (1) SächsBO)

1. Dachgestaltung (§ 83 (1) 1 SächsBO)  
Dächer müssen, wenn im Plan nichts anderes festgesetzt ist, als Satteldächer oder Zeltdächer ausgeführt werden.  
Flachdächer sind nur bei Zwischenbauten und Dachterrassen zulässig.  
Befreiungen für Sonderdachformen sind in Abstimmung mit den genehmigenden Behörden zulässig. Es sind jedoch dann die unter 1.2 aufgeführten Bedingungen für Dachaufbauten zu beachten.  
Hausgruppen und Doppelhäuser müssen mit gleichen Dachformen und Dachneigungen ausgeführt werden.
- 1.1 Satteldächer, Zeltdächer  
Sattel- und Zeltdächer sind mit ziegelartiger Eindeckung in rötlicher Färbung vorzusehen.  
Zwischengiebel, Anbauten und Dachausbauten, Gauben und Erker dürfen mit einer von der Hauptgebäude- richtung abweichenden Firstrichtung ausgeführt werden. Dachgauben und bis ins Dach ragende Erker sind bis zu 2/3 der Trauflänge zulässig und dürfen auch mit Metalleindeckung ausgeführt werden. Dacheinschnitte sind unzulässig.  
Sonnenkollektoren dürfen als integrierte Bauteile in geeigneten Dachflächen eingebaut werden, sie sind zusammenhängend in einer Fläche anzuordnen und dürfen ein Drittel der Dachfläche nicht überschreiten.
- 1.2 Flach- und Pultdächer  
Dachaufbauten sind insgesamt bis zur Hälfte der Trauflänge zulässig, wenn sie mindestens 3,0 m von den Dachrändern entfernt sind und nicht mehr als 1,50 m über die anschließende Dachoberfläche hinausragen.
2. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie der Einfriedigungen (§ 83 (1) 4 SächsBO)  
Einfriedigungen, Gräben, Vorgärten und Zufahrten  
Nicht überbaute Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten. Einfriedigungen der Hausgärten können mit 1,00 m hohen Maschendrahtzäunen, die in eine Hecke eingebunden werden, mit naturbelassenen Holzzäunen bis 1,00 m Höhe ausgeführt werden.
3. Antennen (§ 83 (1) 1 SächsBO)  
Im gesamten Geltungsbereich sind Außenantennen außer Parabolantennen unzulässig. Parabolantennen sind nur auf der von den öffentlichen Verkehrsflächen abgewandten Seite zulässig, falls dadurch die Empfangsmöglichkeiten nicht beeinträchtigt werden.

**4 Abfallbehälter (§ 83 (1) 4 SächsBO)**

Notwendige Standflächen für Abfallbehälter sollen in die Gebäude integriert werden. Standflächen außerhalb der Gebäude sind möglich, sofern es mit dem Straßenbild vereinbar ist. Die Müllstandplätze und Standorte der Recyclingbehälter sind mit Rank-, Schling- bzw. Kletterpflanzen oder mit einer immergrünen Hecke dauerhaft zu begrünen.

**5. Hinweise:**

- 5.1 Für alle Bauvorhaben des Geltungsbereiches sind mit dem Bauantrag Freiflächengestaltungspläne einzureichen. Grundlage dazu sind die Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes.
- 5.2 Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im archäologischen Relevanzbereich. Vor Beginn von Bau- und Erschließungsmaßnahmen sind Voruntersuchungen in Abstimmung mit dem Landesamt für Archäologie vorzunehmen (Flächenplanie).
- 5.3 Der Standort der Trafostationen kann im Rahmen der Erschließungsplanung in Abstimmung mit der WESAG noch den Erfordernissen entsprechend verändert werden. Vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen ist bei der WESAG rechtzeitig ein Antrag auf Verlegung der Trafostation auf Flur-Nr. 176/16 zu stellen.

# PLANZEICHENERKLÄRUNG

Gemäß § 2 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts.

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90 vom Frühjahr 91)

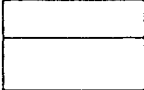
## Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

|           |                                        |
|-----------|----------------------------------------|
| <b>WA</b> | Allgemeines Wohngebiet<br>(§ 1 BauNVO) |
|-----------|----------------------------------------|

## Füllschema der Nutzungsschablone

|                  |                                        |
|------------------|----------------------------------------|
| Art der Nutzung  | Geschoßzahl/max. Gebäude-<br>Traufhöhe |
| Grundflächenzahl | Geschoßflächenzahl                     |
| Bauweise         | Dachform/Dachneigung                   |

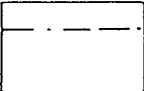
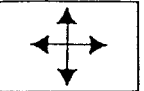
## Verkehrsflächen (§§ 9 (1) 11 und 6 BauGB)

|                                                                                     |                                                                               |                                                                                     |                                                     |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|
|   | Gehweg/verkehrsber. Bereich<br>Str.begr.linie (§ 9 (1) 11 BauGB),<br>Fahrbahn |   | Verkehrsgrün<br>(§ 9 (1) 11 BauGB)                  |
|  | Verkehrsfläche bes. Zweck<br>(§ 9 (1) 11 BauGB)<br>verkehrsberuhigter Bereich |  | Öffentliche Parkierungsfläche<br>(§ 9 (1) 11 BauGB) |

## Maß der Baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

|            |                                                                  |            |                                                                                                       |
|------------|------------------------------------------------------------------|------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>III</b> | Zahl der Vollgeschosse<br>(Obergrenze)<br>(§ 16 (4) § 20 BauNVO) | <b>0,8</b> | Geschoßflächenzahl - GFZ -<br>(§ 20 BauNVO)                                                           |
| <b>0,4</b> | Grundflächenzahl - GRZ -<br>(§ 19 BauNVO)                        | <b>IU</b>  | Untergeschoß als Vollgeschoß<br>(§ 9(1) BauGB), Bedingungen siehe<br>l. 2.4. der textl. Festsetzungen |

## Bauweise, Baulinie, Baugrenze (§ 9 (1) 2 BauGB)

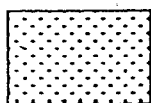
|                                                                                     |                                      |                                                                                     |                                                                                    |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>O</b>                                                                            | Offene Bauweise<br>(§ 22 (2) BauNVO) | <b>THB</b>                                                                          | Traufhöhenbeschränkung<br>(§ 9(2) BauGB), siehe l. 2.5 der<br>textl. Festsetzungen |
|  | Baugrenze<br>(§ 23 BauNVO)           |  | Gebäuderichtung<br>(§ 9 (1) 2 BauGB)                                               |



## Weitere Festsetzung



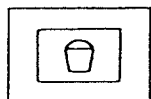
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)



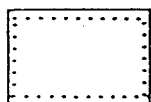
Öffentliche Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)



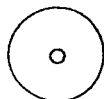
Private Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)



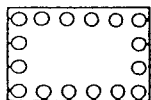
Öffentlicher Spielplatz



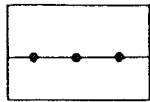
Flächen für Gemeinbedarf Kindergarten



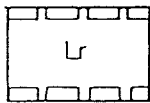
Anpflanzung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 2 BauGB)



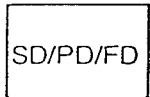
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit standortgerechten, einheimischen und artenreichen Gehölzen nach Auswahlliste des Grünordnungsplanes



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)



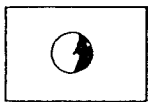
Leitungsrecht zugunsten der Kommunalen Wasserwerke Leipzig (§ 9 (1) 21 BauGB)



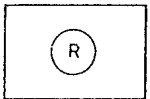
Satteldach, Pultdach, Walmdach (§ 83 (1) BauO)



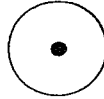
Flächen für die Abfallentsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)



Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)



Regenrückhaltebecken (§ 9(1) 16 BauGB), siehe auch Textteil 4.10.2



Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 2 BauGB)