



STADT LEIPZIG
DER OBERBÜRGERMEISTER

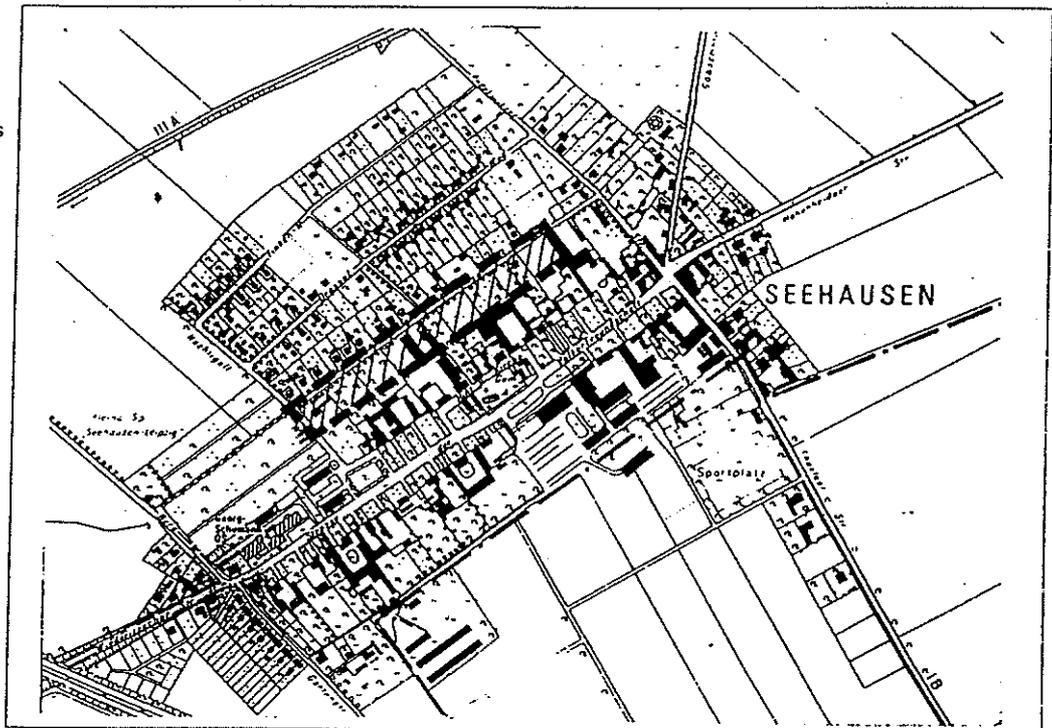
Bebauungsplan Nr. E - 20
ehemals B-Plan Nr. 18
" Amselweg "

Begründung

Stand : 22. Januar 1999

Übersichtskarte:

Umgebung des
Bebauungsplangebietes
und anschließende
Bebauungspläne
(soweit vorhanden)



Planverfasser:

Leipziger Ingenieurbüro
für Verkehrs- Tiefbau
und Umweltschutz GmbH

[Handwritten signature]

STADT LEIPZIG
- Stadtplanungsamt -
Neues Rathaus
Martin-Luther-Ring 4-6
04109 Leipzig

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

Begründung zum Bebauungsplan Nr. E-20
„Amselweg“
(ehemals Bebauungsplan Nr. 18)
mit Anlage

1. Erfordernis der Planung

Auf dem Gebiet des vorliegenden Bebauungsplanes befinden sich im wesentlichen private Grundstücke mit der Nutzung als Gartenland bzw. als Grünflächen. Drei Grundstücke sind mit Wohnhäusern bebaut, zwei weitere werden gewerblich genutzt.

Die Grundstücke mit einer Größe von ca. 1.000 m² bis ca. 3.300 m² eignen sich, teilweise auch nach einer eventuellen Teilung, besonders für die Bebauung mit Eigenheimen.

Für die erdrückende Mehrheit der Grundstücke kann im Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine Baugenehmigung erteilt werden, da das Gebiet nicht innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile liegt und somit kein Baurecht besteht.

2. Ziele und Zweck der Planung

Der Bebauungsplanbereich umfaßt den oberen Teilbereich von Grundstücken, die im südöstlichen Bereich mit Gehöften bebaut sind und den zu beplanenden Bereich ackerbaulich sowie gärtnerisch nutzen und teilweise noch nutzen und den Eindruck eines Hinterhofes dieser Gehöfte erwecken.

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, 31 und 33 BauGB, zu schaffen.

Im Vorfeld der Aufstellung dieses Bebauungsplanes sind Teilungen in Erwartung der künftigen Ausweisung als Bauland vorgenommen worden. Städtebaulich soll hier das Gegenstück zur Bebauung der westlichen Straßenseite des Amselweges und eine städtebaulich attraktive und geordnete Bebauung, wie im Drosselweg und im Finkenweg (mit Fortführung der Bebauung über den Bebauungsplan Nr. E-17), entstehen.

Ziel der Planung ist es, das Dorfbild abzurunden, und wie in dem umliegenden Bereich, die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern zu ermöglichen. Der vorhandene Baudruck, vorgenommene Grundstücksteilungen und eine ansprechende städtebauliche Gestaltung des zu beplanenden Bereiches bewog die Gemeinde, planerisch tätig zu werden.

3. Geltungsbereich des Plangebietes, Umgebung

Das Plangebiet wird im Westen durch Siedlungshäuser im Amselweg, im Norden durch den Podewitzer Weg, im Osten durch die vorhandene Bebauung (Gehöfte) und der Straße Hinter der Kirche sowie ferner durch die Seehausener Allee und im Süden durch den Nachtigallenweg abgegrenzt.

Die Entfernung zum Stadtzentrum Leipzig beträgt 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 am Bergweg.

Das zu beplanende Gebiet umfaßt folgende Flurstücke:

26/1; 28/1; 28/2 teilweise, 29/3; 30 teilweise; 31 a teilweise; 31/2; 32 teilweise; 33 teilweise; 34 teilweise; 35 d und 36/2 der Gemarkung Seehausen.

Die Flurstücke 26/1; 35 d und 36/2 sind bebaut und dienen der Wohnnutzung. Auf dem Flurstück 30 teilweise und 31 a befinden sich die Firmen Hausfassaden Leipzig und Verkaufseinrichtungen und Messebau Leipzig in gemieteten Räumen (Büro, Fertigung und Garagen für ihre Fahrzeuge). Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt eine Fläche von ca. 2,0 ha.

4. Vorbereitende Bauleitplanung, Raumordnung

Für die Gemeinde Seehausen liegt ein Flächennutzungsplan-Entwurf in der geänderten Fassung vom 22.02.1994 vor. Das Bebauungsplangebiet ist dort als Wohnbau land, gemäß § 1 (1) Nr. 1 BauNVO, dargestellt. Der Bebauungsplan ist damit aus dem Flächennutzungsplan-Entwurf entwickelt worden.

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

Als übergeordnete Planung liegt der Kreisentwicklungsplan von 1992/1993 und der Landesentwicklungsplan Sachsen vom 16. August 1994 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 baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt.

Die gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

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

sind gemäß § 1 (6) BauNVO generell nicht zulässig.

Diese gemäß § 1 Abs. 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, im Amselweg schon teilweise vorhanden sind und auch zukünftig dort zulässig sein sollen.

Das Plangebiet in einer Größe von ca. 2,0 ha ist zur Gänze als eingeschränktes allgemeines Wohngebiet 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 Grundstücksflächen zulässig.

Auf die Festsetzung einer Obergrenze für die Geschosßflächenzahl (GFZ) wird verzichtet, da sich diese bei einem festgesetzten Vollgeschoß nicht von dem Wert 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 sächsischen Bauordnung herzustellen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil mit Baugrenzen und Baulinien eingegrenzt. Ein Vor- und Zurücktreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß gegenüber der Baugrenze kann gemäß den gesetzlichen Bestimmungen zugelassen werden.

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

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

5.3 Verkehrsflächen

Die verkehrsseitige Erschließung erfolgt über den Amselweg, der als ca. 7,5 m breite Straße, von der ca. 5,0 m asphaltiert sind, in einem baulich guten Zustand vorhanden ist. Der Amselweg liegt außerhalb des Bebauungsplanbereiches und bindet im Norden an den Podelwitzer Weg und im Süden an den Nachtigallenweg an. Der Amselweg ist als reine Anliegerstraße eingestuft. Die Straßenbaulast obliegt der Gemeinde, Straßenplanungen sind nicht Bestandteil dieses Planverfahrens.

Parkstellflächen sind nicht ausgewiesen, öffentliches Straßengrün ist nicht vorhanden.

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- oder 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 beschränken sich die Festsetzungen auf die unbebauten Flächen der zu bebauenden Grundstücke. Die Fläche zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baulinie, abzüglich der Grundstückszufahrt, 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.

Eine exemplarische 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 zu beplanende Gebiet wird die offene Bauweise festgesetzt. In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser oder Doppelhäuser errichtet. Die Doppelhäuser können, wenn benachbarte Grundstückseigentümer sich einigen, ohne Grenzabstand (Hausgiebel an Hausgiebel) gebaut werden. Die im einzelnen erforderlichen Abstände bestimmen sich nach § 6 SächsBauO und sind dementsprechend einzuhalten.

Die Lage des zu beplanenden Gebietes, nordwestlich angrenzend an den alten Dorfkern, mit den in den zwanziger und dreißiger Jahren dieses Jahrhunderts erbauten Gehöfte, sowie die mehrheitliche Bürgerschaftsmeinung und die Bestrebungen der Gemeinde, den unbebauten Gartenbereich der Hofgrundstücke zu bebauen, erfordern diese offene Bauweise.

So ist es möglich, daß auf dem Bebauungsplangebiet ungefähr 18 Einzel- bzw. Doppelhäuser entstehen können.

Durch die Festsetzung der Baulinie wird eine Flucht der Bebauung im Amselweg analog der Bebauung im westlichen Bereich des Amselweges (außerhalb des Bebauungsplanes) festgesetzt, um so eine einheitliche Gestaltung des Siedlungsgebietes am Amselweg zu gewährleisten.

Damit sich die Bebauung in das Dorfbild einfügt, sind die Fassaden überwiegend als helle Putzflächen auszuführen, und als Dachform wie Satteldach und Walmdach, 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 Lithofaziecharte 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 Speichurmaßnahmen begleitet werden. Die Anlage von Zisternen, Regenwasserversickerungsmulden, Gartenteichen, Grauwassernutzung oder ähnliches wird daher dringend empfohlen.

Der Hauptgrundwasserleiter Nr. 1.5 befindet sich in der Flußschotterschicht 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 Jahre 1993 eingestellt, mit einer Fließrichtung Süd-Südost.

Der Baugrund wird in die Bodenkasse 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 voll erschlossen. Im Amselweg befinden sich nach derzeitigen Kenntnisstand folgende Medien:

- Trinkwasserleitung DN 100 AZ (Kommunale Wasserwerke Leipzig)
- Schmutzwasserleitung DN 150 - DN 400 (Kommunale Wasserwerke Leipzig)
- Stromversorgung und Straßenbeleuchtung an Freileitungsmasten (WESAG)
- Telefonleitung der Telekom
- Erdgas

Das Oberflächenwasser der Straße wird über Straßeneinläufe an die Schmutzwasserleitung angebunden. Die vorhandene Schmutzwasserleitung bindet noch in den Mühlgraben westlich von Seehausen ein. Um eine Vorklärung des Schmutzwassers zu gewährleisten, muß jedes Baugrundstück vor der Einleitung in den Schmutzwassersammler eine Kleinkläranlage vorschalten.

Die Herstellung dieser Anlage, die eine vollbiologische Reinigung nach DIN 4261 Teil 2 sicherstellen muß, erfolgt auf eigenes finanzielles Risiko, da nach endgültiger Herstellung des kommunalen Entwässerungssystems ein Anschlußzwang auch dann ausgeübt wird, wenn die Amortisationszeit für die Anlage noch nicht abgelaufen ist.

Wenn in der näheren Zukunft ein Abwasserbeseitigungskonzept für den Ort Seehausen beschlossen wird, können die Kleinkläranlagen in Regenwasserzisternen umfunktioniert und so das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser als Brauchwasser auf dem Grundstück verwertet werden.

8. Finanzierung und Kostenaufteilung

Da die Erschließung gesichert ist, entstehen keine Kosten. Anschlußgebühren für Elektrizität, Trinkwasser und Abwasser werden in dieser Dokumentation nicht erfaßt, sie werden vom Leitungsträger direkt mit dem Baugrundstücksbesitzer berechnet.

9. Umweltverträglichkeit

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

10. Altlasten

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. E-20 "Amselweg" existieren zwei Altlastenverdachtsflächen, die als nachrichtliche Übernahmen in der Planzeichnung kenntlich gemacht wurden. Als Ergebnis einer historischen Erkundung des ehemaligen Wirtschaftshofes der VEG Plaußig auf dem Flurstück 31 a vom November 1998 wurden fünf Altlastverdachtsflächen festgestellt, von denen die zwei oben schon erwähnten im Bebauungsplangebiet liegen. Bei einer weiteren gewerblichen Nutzung wie bisher besteht kein Handlungsbedarf hinsichtlich der wahrscheinlich kontaminierten Flächen, einer Abscheiderschlammgrube sowie einer ehemaligen Traktorenwaschhalle bzw. Waschplatz. Sollte jedoch eine gemäß Bebauungsplan mögliche Wohnbebauung realisiert werden, so ist eine orientierende Erkundung durchzuführen. Ein teilweiser Bodenaustausch als Ergebnis dieser Erkundung ist wahrscheinlich. Eine Festsetzung als allgemeines Wohngebiet ist daher das Ergebnis der historischen Erkundung nicht in Frage gestellt.

11. Schallschutz

Für das Bebauungsplangebiet wurde im Oktober 1996 eine Schallimmissionsprognose erstellt. Diese soll sicherstellen, daß eine Wohnnutzung im Amselweg aufgrund der Nähe zur Bundesautobahn 14 Halle-Dresden nicht über ein vertretbares Maß hinaus beeinträchtigt wird. Als Ergebnis der Prognose kann festgehalten werden, daß eine Überschreitung der akustischen Richtwerte auf den südwestlichen Flurstücken wahrscheinlich ist. Daher wird die Empfehlung zum Einbau von Fenstern der Schallschutzklasse 2 in schutzbedürftige Wohnräume als textliche Festsetzung zwingend vorgeschrieben.

12. 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 NatSchG und § 8 SächsNatSchG), nicht vor. Dementsprechend werden keine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierungen nach §§ 9 ff SächsNatSchG vorgenommen.

Die grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes werden hiermit als ausreichend betrachtet.

13. Bodenordnung

Da die Grundstücke im Planbereich nach Lage, Größe und Zuschnitt entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes bebaubar sind, sind bodenordnerische Maßnahmen nicht notwendig.

Anlage

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. Anbaugebieten von Kulturpflanzen.

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

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 arborescens	Gemeiner Blasenstrauch	Rosa pimpinellifolia	Biberneillrose
Cornus mas	Kornelkirsche	Sorbus aria	Mehlbeere
Coronilla emerus	Strauchige Kronwicke	(auch in Gebirgslagen zu Hause)	
Coronaster 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.

Lonicera nigra	Schwarzes Geißblatt	Sorbus intermedia	Schwedische
Ribes alpinum	Alpen-Johannisbeere	Taxus baccata	Mehdbeere
			Eibe

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

Hippophae rhamnoides	Sanddorn	Ilex aquifolium	Europ. 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 nur in bestimmten Bereichen bedenklich ist dies gesondert angegeben) und Tendenz zur Bildung artenarmer Dominanzbestände.

Acer negundo	Eschenahorn	Prunus serotina	Späte
Ailanthus altissima	Götterbaum	Robinia pseudoacacia	Traubenkirsche
Amorpha fruticosa	Gemeiner Bleibusch	(für Spezialpflanzungen)	Robinie
Caragana arborescens	Erbsenstrauch	(z.B. Bergbaurekultivierung)	
Cornus sericea	Weißer Hartriegel	(z.T. Pflanzungen akzeptabel)	
Cotoneaster horizontalis	Fächerzwergmispel		
Lonicera tatarica	Tatarische	Rosa rugosa	Kartoffelrose
	Heckenkirsche	Spiraea x vanhouttei	Belgischer
Lycium barbarum	Gemeiner Bocksdorn		Spierstrauch
Lycium chinense	Chinesischer	Symphoricarpus rivularis	Schneebeere
	Bocksdorn	Syringa vulgaris	Flieder
Mahonia spp.	verschiedene	(nicht pflanzen im Bereich	
	Mahonien-Arten	von Porphyrkuppen)	
Parthenocissus inserta	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 (Thuja spec.):

Populus-Hybriden	Pappelhybriden	Quercus rubra	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:

Tilia x cucullora	Krimlinde	Tilia tomentosa	Silberlinde
-------------------	-----------	-----------------	-------------



STADT LEIPZIG
DER OBERBÜRGERMEISTER

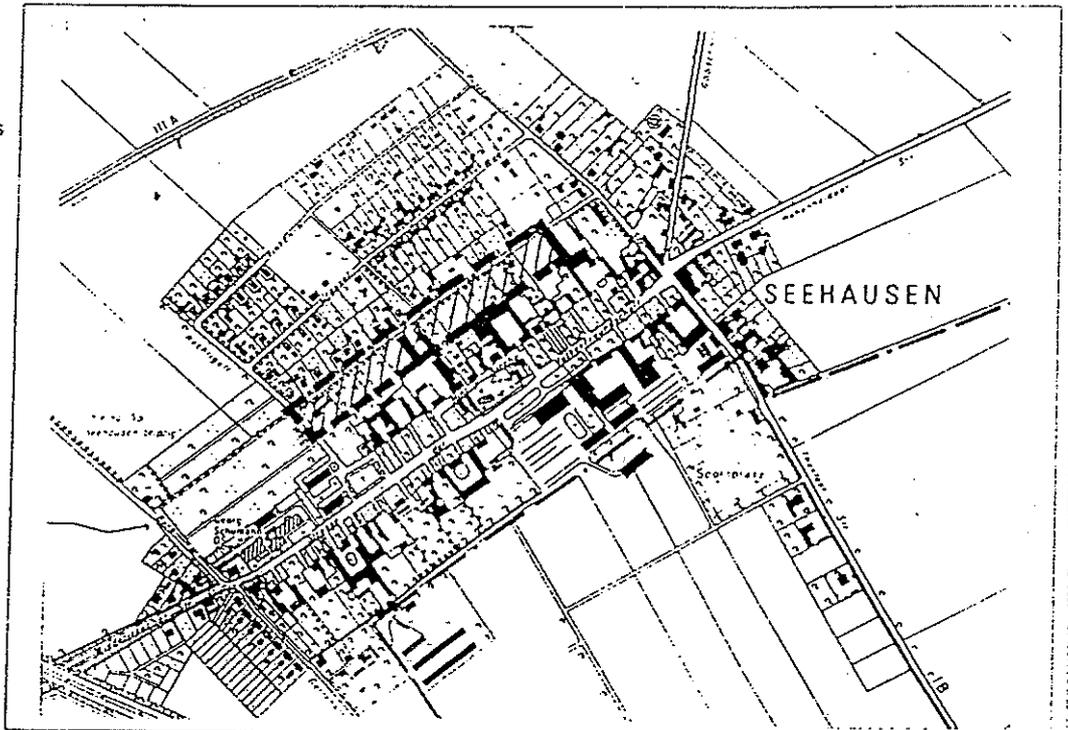
Bebauungsplan Nr. E - 20
ehemals B-Plan Nr. 18
"Amselweg"

Textliche Festsetzungen

Stand : 17.09.1998

Übersichtskarte:

Umgebung des
Bebauungsplangebietes
und anschließende
Bebauungspläne
(soweit vorhanden)



Planverfasser:

Leipziger Ingenieurbüro
für Verkehrs- Tiefbau
und Umweltschutz GmbH

[Handwritten signature]

STADT LEIPZIG
- Stadtplanungsamt -
Neues Rathaus
Martin-Luther-Ring 4-6
04109 Leipzig

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

TEIL B : TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 In den allgemeinen Wohngebieten (WA) 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 Sächsische Bauordnung notwendigen Bedarf zu beschränken.
- § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
§ 12 BauNVO
- 4.2 Die als zu erhalten festgesetzten Bäume und Hecken zwischen dem "Amselweg" und dem festgesetzten Baufeld dürfen für Zuwegungen und Zufahrten jeweils einmal pro Grundstück in einer Breite von maximal 4,0 m unterbrochen werden.
- § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
§ 12 BauNVO

5. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

- 5.1 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
- 5.2 Geh- und Fahrrechte (Zuwegung) zu Grundstücken mit möglicher Bebauung sind von den Grundstückseigentümern im Zusammenhang mit einer erforderlichen Grundstücksteilung eigenständig festzulegen.
- § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

- 6. Schallschutz
- 6.1 Schutzbedürftige Wohnräume sind mit Fenstern der Schallschutzklasse 2 (SSK 2) nach VDI 2719 zu versehen. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
- 7. Grünordnerische Festsetzungen
- 7.1 Die in der Planzeichnung als zu erhalten festgesetzten Bäume und Hecken sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
- 7.2 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
- 7.3 Der Bereich zwischen dem "Amselweg" und Baulinie/ 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
- 7.4 Das anfallende Oberflächenwasser ist soweit wie möglich auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
- 7.5 Die Fläche für private Stellplätze und Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasengittersteine, breitfugige Pflasterung) zu erstellen. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

BEBAUUNGSPLAN NR. E-20 "AMSELWEG"

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 Amselweg sind alle Medien zur Erschließung der Baugrundstücke vorhanden. Für die Versorgung liegen Trinkwasserleitung, Elektrizität, Telefonleitung und Erdgas an.

Die Entsorgung der häuslichen Abwässer ist über die vorhandene Schmutzwasserleitung gegeben. Zur Klärung der Abwässer ist auf jedem Baugrundstück die Errichtung einer Kleinkläranlage als Übergangslösung erforderlich. Die Schmutzwasserleitung kann im Zuge der vorgesehenen Neugestaltung des Entwässerungsnetzes genutzt und durch technische Maßnahmen (Umbindung oder Pumpen) in die endgültige Entwässerungslösung Seehausens eingegliedert werden.

Unverschmutztes Niederschlagswasser der Grundstücke ist weitgehendst auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern oder zu sammeln und wiederzuverwenden.

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. 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.

6. Schallschutz

Gemäß den Ergebnissen der Schallimmissionsprognose für diesen Bebauungsplan sind Fenster der Schallschutzklasse 2 (SSK 2 nach VDI 2719) zu verwenden.

Weiterhin wird empfohlen, ein grundrißorientiertes Bauen durchzuführen, das heißt, daß schutzbedürftige Wohnräume nicht zu den lärmintensiven Bereichen, in diesem Fall die Bundesautobahn A 14, hin ausgerichtet sein sollten.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

gem. PlanzV 90

1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB
§ 4 BauNVO



Allgemeines Wohngebiet

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



nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

----- Baulinie

----- Baugrenze

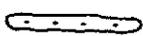
SD WD nur Satteldach oder Walmdach zulässig

§ 83 SachsBO
i.V.m. § 9 (4) BauGB

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

22/1 Flurstücksnummern



Baum , vorhanden

Nachrichtliche Übernahme



Altlastenverdachtsflächen

HINWEISE

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 Amselweg sind alle Medien zur Erschließung der Baugrundstücke vorhanden. Für die Versorgung liegen Trinkwasserleitung, Elektrizität, Telefonleitung und Erdgas an. Die Entsorgung der häuslichen Abwässer ist über die vorhandene Schmutzwasserleitung gegeben. Zur Klärung der Abwässer ist auf jedem Baugrundstück die Errichtung einer Kleinkläranlage als Übergangslösung erforderlich. Die Schmutzwasserleitung kann im Zuge der vorgesehenen Neugestaltung des Entwässerungsnetzes genutzt und durch technische Maßnahmen (Umbindung oder Pumpen) in die endgültige Entwässerungslösung Seehausens eingegliedert werden. Unverschmutztes Niederschlagswasser der Grundstücke ist weitgehendst auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern oder zu sammeln und wiederzuverwenden.

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. Bodenschutz

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

6. Schallschutz

Gemäß den Ergebnissen der Schallimmissionsprognose für diesen Bebauungsplan sind Fenster der Schallschutzklasse 2 (SSK 2 nach VDI 2719) zu verwenden.

Weiterhin wird empfohlen, ein grundrißorientiertes Bauen durchzuführen, das heißt, daß schutzbedürftige Wohnräume nicht zu den lärmintensiven Bereichen, in diesem Fall die Bundesautobahn A 14, hin ausgerichtet sein sollten.

7. Baumschutzsatzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Satzung zum Schutz und zur Pflege des Baumbestandes der Stadt Leipzig - Baumschutzsatzung - vom 09.02.1993.

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.

