

Gemeinde Bienitz
OT Rückmarsdorf

Bebauungsplan Nr. 9.1 (I)
Ortszentrum Rückmarsdorf

Begründung

gemäß § 9 (8) BauGB

E- 238

Gliederung

1.	Veranlassung.....	1
2.	Lage im Raum.....	1
3.	Vorgaben übergeordneter Planung	2
4.	Rahmenbedingungen.....	2
4.1	Naturräumliche Verhältnisse.....	2
4.2	Vorhandene Bebauung	2
4.3	Verkehr	3
5.	Planinhalt.....	3
5.1	Bebauung.....	4
5.2	Kinderspielplatz.....	8
5.3	Verkehr	9
5.4	Immissionen	10
5.5	Begrünung	10
5.6	Entwässerungstechnische Erschließung	12
5.7	Nachrichtliche Übernahme	13

1. Veranlassung

Aufgrund der Lage an der regionalen Entwicklungsachse Leipzig-Merseburg kommt dem Ortsteil Rückmarsdorf der Gemeinde Bienitz eine wichtige Funktion als Wohn- und Gewerbestandort zu. Insbesondere ihre Nähe zum Oberzentrum Leipzig begünstigt Rückmarsdorf als attraktiven Wohnstandort. Die Standortgunst Rückmarsdorfs für Wohnen und Gewerbe beruht u. a. in der guten Verkehrsanbindung; über die Miltitzer Straße und die B 181 ist Rückmarsdorf direkt an Leipzig und die A 9 Nürnberg-Berlin angebunden.

Um den Bedarf an Wohnbauflächen zu decken und ansiedlungswilligen Unternehmen gewerblich zu nutzende Flächen zur Verfügung zu stellen, hat die Gemeinde Bienitz beschlossen, mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen.

Aufgrund der Lage des Rathauses am Rand des alten Dorfes sowie der städtebaulichen Entwicklung Rückmarsdorfs soll zur Integration der neuen Siedlungsbereiche zu dem alten Dorf ein neues Ortszentrum geschaffen werden. Das neue Ortszentrum wird zum Rathaus, der zentralen Anlaufstelle für alle Bürger, orientiert.

2. Lage im Raum

Der Ortsteil Rückmarsdorf der Gemeinde Bienitz liegt im Einzugsbereich des Oberzentrums Leipzig. Die Gemarkungsfläche Rückmarsdorf grenzt im Norden an Burghausen, im Nordosten an Böhlitz-Ehrenberg, im Südosten an Leipzig, im Süden an die Gemeinde Miltitz und im Westen an die Gemeinden Frankenheim und Lindennaundorf.

Das Plangebiet liegt östlich des alten Dorfkerns. Die westliche Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes verläuft parallel des Weges, der die Lindenstraße und die Merseburger Straße fußläufig verbindet. Von hier dehnt sich das Plangebiet in östlicher Richtung bis zur Miltitzer Straße aus. Die nördliche Begrenzungslinie bildet teilweise die Merseburger Straße, die südliche Begrenzungslinie der Ernst-Thälmann-Straße.

3. Vorgaben übergeordneter Planung

Die im Bebauungsplan getroffenen Nutzungsfestsetzungen entsprechen den Vorgaben des Flächennutzungsplanes.

Im Plangebiet sind die östlich und nördlich gelegenen Flächen als Mischgebiet und der westliche Bereich als Wohngebiet ausgewiesen.

4. Rahmenbedingungen

4.1 Naturräumliche Verhältnisse

Das Gelände liegt relativ flach wellig mit einer leichten Neigung von Westen nach Osten.

Das Gelände nördlich der Ernst-Thälmann-Straße, das im Westen durch den Fußweg von der Lindenstraße zur Merseburger Straße und im Norden durch die Merseburger Straße bzw. den parallel zur Merseburger Straße verlaufenden Fußweg begrenzt wird, besteht überwiegend aus Ackerland.

Die an die Merseburger Straße gelegenen Grundstücke sind überwiegend straßenseitig bebaut und im rückwärtigen Bereich als (Obst-)gärten genutzt.

Der Fußweg von der Lindenstraße zur Merseburger Straße wird teilweise von Bäumen gesäumt.

4.2 Vorhandene Bebauung

Die an die Merseburger Straße grenzenden Grundstücke sind bis auf eine größere Baulücke bebaut. Bei der Bebauung handelt es sich sowohl um Wohngebäude als auch um gewerblich genutzte Gebäude, die i. d. R. im rückwärtigen Grundstücksbereich errichtet wurden. Die Geschossigkeit der Hauptgebäude variiert von einem Geschoß bis zwei Geschossen mit ausgebautem Dachgeschoß. An Dachformen sind neben Satteldächern auch Krüppelwalmdächer vertreten. Bei einigen Gebäuden werden die Dächer und Fassaden durch Gauben bzw. Zwerchhäuser strukturiert.

Die Stichstraße westlich des Rathauses ermöglichte eine Bebauung in 'zweiter Reihe'.

Im Süden grenzt das Plangebiet an die Ernst-Thälmann-Straße.

4.3 Verkehr

Die äußere Verkehrserschließung des Plangebietes ist durch die nördlich verlaufende Merseburger Straße/B 181 und die östlich verlaufende Miltitzer Straße/S II O 196 gesichert.

Die Merseburger Straße/B 181 stellt mit ihrer Anbindung an die A 9 Nürnberg-Berlin eine der wichtigsten Verkehrsadern des Leipziger Westens dar. Die B 181 hat somit die Funktion eines Autobahnzubringers.

Aufgrund der hohen Verkehrsbelastung wird derzeit die Miltitzer Straße/S II O 196 - eine bedeutende Verkehrsverbindung zwischen Leipzig-Grünau zur B 181 - vierstreifig ausgebaut. Im Zuge des Straßenausbaus wird ein neuer Verkehrsknoten südlich des vorhandenen Knotens B 181/Miltitzer Straße realisiert, um die östlich und westlich gelegenen Flächen - sie sind im Flächennutzungsplan als Misch- und Gewerbegebiete ausgewiesen - verkehrstechnisch zu erschließen.

5. Planinhalt

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt die nachfolgend genannten Flurstücke:

250/1, 250/2, 250/3, 250/4, 250/5, 250/6, 250b, 250e, 250f, 250g, 250h, 250i, 250k, 250l, 250m, 250o, 250p, 250q, 250r, 245a, 246, 249/1, 248, 244b, 247/1, 247/2, 523

Das Plangebiet umfaßt eine Fläche von ca. 10,3 ha. Davon entfallen auf:

- Wohnbauflächen	ca. 1,78 ha
- Mischbauflächen	ca. 5,40 ha
- öffentliche Verkehrsflächen	ca. 2,07 ha
- öffentliche Grünflächen	ca. 0,71 ha

- | | |
|-------------------------------|-------------|
| - Fläche für Lärmschutzwall | ca. 0,16 ha |
| - Fläche für den Gemeinbedarf | ca. 0,18 ha |

5.1 Bebauung

Das Plangebiet wurde in Anlehnung an die angrenzenden Flächennutzungen in verschiedene Zonen gliedert. Als Mischbaufläche wurde der Bereich südlich der Merseburger Straße, westlich der Miltitzer Straße sowie der Kernbereich des Planungsgebietes ausgewiesen. Die an die alte Ortslage angrenzenden Bauflächen wurden zur Wohnnutzung festgesetzt.

Im Baugebiet sind insgesamt höchstens 299 Wohneinheiten zulässig.

Im Rahmen der Verwaltungsneugliederung haben sich die Gemeinden Rückmarsdorf, Burghausen und Dölzig zu einer Großgemeinde Bienitz zusammengeschlossen.

Die Verwaltung der Großgemeinde Bienitz wurde in Rückmarsdorf angesiedelt. In enger Beziehung zu der öffentlichen Verwaltungsstelle soll sich das repräsentative Ortszentrum der Großgemeinde entwickeln.

Das Maß der baulichen Nutzung wird in der Grundfläche, der Grundflächenzahl und Geschoßflächenzahl ausgedrückt. Mit der Festsetzung von Baugrenzen bzw. Baulinien wird grundsätzlich ein nicht überbaubarer Bereich festgesetzt, wodurch die Bodenversiegelung eingeschränkt wird.

Für alle Baugebiete wurden zur Bestimmung der Grundflächen- und Geschoßflächenzahl die Obergrenzen nach § 17 BauNVO festgelegt, um den unterschiedlichen Bedürfnissen der bauwilligen Bürgern und ansiedlungswilligen Unternehmen einen möglichst großen Handlungsrahmen zu geben. Zur Erzielung eines städtebaulich günstigen Gesamteindrucks sind Festsetzungen zu treffen, die eine Integration der Neubebauung in den vorhandenen Gebäudebestand erlauben. Unter diesem Gesichtspunkt wurde die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse gestaffelt und die Dachformen festgelegt. Während im zentralen Bereich 3 Vollgeschosse zulässig sind, wurde zu den Randbereichen bzw. zur benachbarten Bebauung die Zahl der Vollgeschosse auf zwei begrenzt.

Der Platz mit seiner begrenzenden Bebauung soll sich zu dem neuen Ortszentrum der Gemeinde Bienitz entwickeln. Ein Ortszentrum wird neben seiner städtebaulichen Gestaltung vor allem durch seine besondere Nutzungsstruktur (Läden, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaft, Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Wohnungen) geprägt. Um diesem Bereich eine städtebauliche Dominante zu geben, dürfen in dem mit MI_2 gekennzeichneten Gebiet die Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO überschritten werden. Als höchstzulässige Grundfläche wurden 1.500 m^2 /errechneten Anteil des Baugrundstückes festgesetzt.

Zur Realisierung der erwünschten Nutzungsstruktur ist eine Steuerung der Flächennutzungen erforderlich. Daher wurden unter anderem in dem südlich anschließenden Mischgebiet (MI_1) die zulässigen Nutzungen eingeschränkt. Desweiteren soll das beabsichtigte Straßen-, Orts- und Landschaftsbild von baulichen Anlagen wie Tankstellen, Gartenbaubetriebe und Vergnügungsstätten nicht beeinträchtigt werden.

Durch die Einschränkung werden die Regelnutzungen gemäß § 6 (2) Nr. 1, 2, 3 und 4 für "Mi-Gebiete" (MI_1) bzw. und 5 (MI_2) nicht ausgeschlossen. Mit der Steuerung der Flächennutzung wird einerseits die unerwünschte Entwicklung zu einem Gewerbegebiet verhindert und andererseits garantiert eine kleinstrukturierte Funktionsmischung, daß sich der neue Siedlungsbereich nicht zu einer "Schlafsiedlung" für Leipzig entwickelt.

In dem MI_1 -Bereich wurde eine abweichende Bauweise festgesetzt; d. h. Hausformen über 50 m Länge sind zulässig. Im Zuge der Bebauung ist darauf zu achten, daß von der Lindenstraße zu dem neuen Platz ein Fußgängerdurchgang realisiert wird.

Westlich der Mischgebiete entsteht als Verbindung zum alten Ortsbereich ein allgemeines Wohngebiet. Das neue Wohngebiet wird sich in enger Nachbarschaft zu dem alten Dorf entwickeln, daher ist zur Integration der Neubebauung eine Orientierung an den alten Strukturen städtebaulich erforderlich. Deshalb werden in dem mit WA_1 gekennzeichneten Gebiet nur die Regelnutzungen gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 1, 2 und 3 BauNVO zugelassen.

In Anbetracht der historischen Gestalt des alten Ortskernes sind bei einer Siedlungserweiterung hohe Anforderungen an die Architektur zu stellen. Um die Realisierungsphase in städtebaulicher Hinsicht die bestmöglichen Ergebnisse zu erzielen, wurde in diesem Bereich eine abweichende Bauweise festgesetzt; hierdurch kann sowohl den unterschiedlichen Wohnbedürfnissen und Einkommenssituationen, als auch den besonderen stadtgestalterischen Anforderungen entsprochen werden.

Nördlich der Ernst-Thälmann-Straße und östlich des Wohngebietes wurde ein Mischgebiet ausgewiesen.

Der nördliche Teilbereich grenzt an die Haupteerschließungsstraße und befindet sich in Nachbarschaft zur großflächig strukturierten Bebauung. Mit der Festlegung einer abweichenden Bauweise - die Errichtung von Gebäuden über 50 m Länge ist zulässig - wird sowohl eine Anpassung an die vorhandene Bebauung erreicht, als auch ansiedlungswilligen Unternehmen ein möglichst großer Spielraum zugestanden. In Anbetracht der günstigen Verkehrsanbindung bietet sich diese Fläche insbesondere zur Ansiedlung von Unternehmen mit betriebsbedingten hohen Verkehrsbeziehungen an, ohne das gesamte Neubaugebiet starken Verkehrsbelastungen auszusetzen.

Die Errichtung überdachter Stellplätze und Garagen ist nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Mit dieser Festsetzung wird die Bodenversiegelung auf dem Baugrundstück beschränkt und sichergestellt, daß Grundstücksflächen für Begrünungsmaßnahmen zur Verfügung stehen. Näheres wird über grünordnerische Festsetzungen geregelt.

Aus stadtgestalterischer Sicht soll das neue Baugebiet in Anlehnung an die vorhandene Bebauung einen harmonischen Gesamteindruck vermitteln. Zur Umsetzung dieser Forderung werden Festsetzungen bzgl. des äußeren Erscheinungsbildes der Gebäude getroffen. Daher sind entsprechend des Gebäudebestandes in den allgemeinen Wohngebieten Satteldächer zulässig. In den Mischgebieten werden geneigte Dachflächen festgesetzt.

Die Firsthöhe darf grundsätzlich 15 m bei III Vollgeschossen plus ausgebautem Dachgeschoß bzw. 12 m bei III Vollgeschossen gemessen über Straßenverkehrsfläche nicht überschreiten.

Dachgauben sind als Satteldach- oder Schleppgauben zulässig. Die Breite der Dachgauben ist bei Einzel- und Doppelhausbebauung auf maximal die Hälfte der Hausbreite zu beschränken.

Die einzelne Gaube darf eine Breite von 2,0 m nicht überschreiten. Von der Traufe ist ein Abstand von mindestens 0,5 m, vom First und vom Ortgang ein Abstand von mindestens 1,5 m einzuhalten. Werden mehrere Gauben auf einer Dachfläche angeordnet, sind sie als horizontales Bord auszuführen und in einem einheitlichen Format zu gestalten. Dachflächenfenster und Dachgauben dürfen nicht auf derselben Dachfläche angeordnet werden.

Bei Doppelhäusern sind die Dachneigungen aufeinander abzustimmen. Zur Dacheindeckung ist nur kleinteiliges Material zu verwenden.

Die Fassaden sind vertikal und kleinteilig zu gliedern. Als Gestaltungselemente können hierzu bspw. erkerartige Vorbauten oder Zwerchhäuser eingesetzt werden. Alle Fensteröffnungen sind in stehendem Format auszuführen. Schaufenster sind nur im Erdgeschoß zulässig. Die Schaufenster müssen in Proportion und Anordnung der Gesamtgestaltung der Fassade entsprechen. Schaufensterfronten sind bis zu einer maximalen Länge von 3,60 m zulässig. Sie sind mit Pfeiler, Stützen oder Wandscheiben zu untergliedern.

Die Farbgebung der baulichen Anlagen hat sich in das Landschaftsbild einzupassen. Grelle Farbgebungen sind generell unzulässig. Farbtöne vom abgetönten weiß, hellbeige bis hellbraun sind zu bevorzugen.

Außenwandverkleidungen aus Kunststoffplatten, Klinkerriemchen und Fliesenmaterialien sind unzulässig.

Werbeanlagen haben sich in Größe und Farbgebung unterzuordnen und sind nur am Ort der Leistung zulässig.

Werbeanlagen sind an den Außenseiten der Gebäude nur auf die Erdgeschoßzonen zu beschränken.

Großflächige Werbung, Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sowie Lichtwerbung in greller Farbgebung sind unzulässig.

Die üblichen Farben der Straßenverkehrsregelung dürfen für Leuchtreklamen nicht verwendet werden.

Mehrere Werbeanlagen an einem Gebäude sind zu einer gemeinsamen Werbeanlage zusammenzufassen und in Größe und Form aufeinander abzustimmen.

Mehr als zwei Schriftarten und zwei Farben an der Fassadenseite sind nicht zulässig.

Die Höhe von Werbeanlagen und Schriften soll in der Regel bei bandartigen Werbeanlagen 0,50 m, bei Einzelschildern 0,80 m, nicht überschreiten.

5.2 Kinderspielplatz

Gemäß § 9 SächsBauO ist bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als drei bis zu fünf Wohnungen auf dem Baugrundstück eine Spielfläche für Kleinkinder, bei Gebäuden mit mehr als fünf Wohnungen eine Kinderspiel- und Freizeitfläche bereitzustellen und zu unterhalten. Eine Teilfläche der Kinderspiel- und Freizeitfläche ist als Spielfläche für Kleinkinder in unmittelbarer Nähe des Gebäudes anzulegen.

Die Größe der Kinderspielflächen richtet sich nach Zahl und Art der Wohnungen auf dem Grundstück. Auf ihre Bereitstellung kann verzichtet werden, wenn

1. in unmittelbarer Nähe eine Gemeinschaftsanlage nach § 11 SächsBauO geschaffen wird oder vorhanden ist oder
2. die Art und die Lage der Wohnungen dies nicht erfordern.

Auf der Grundlage der vorgenannten Anforderungen wurde im westlichen Bereich des Plangebietes ein Kinderspielplatz ausgewiesen.

5.3 Verkehr

Die HAUPTerschließung des Plangebietes erfolgt über den z. Z. im Bau befindlichen Knoten Miltitzer Straße. Die HAUPTerschließungsstraße verläuft parallel zur Merseburger Straße und bildet eine Ringstraße, die um das zentral gelegene Mischgebiet geführt wird. Bedingt durch die festgesetzte Mischnutzung ist in diesem Bereich mit einem höheren Verkehrsaufkommen (Kunden-, Zulieferfahrten) zu rechnen. Daher wird hier ein Straßenquerschnitt von 11,50 m erforderlich. Die Fußgängersicherheit wird durch einen beidseitigen 1,50 m breiten Fußweg gewährleistet.

Für Kurzzeit-Parker wurde einseitig ein 2,00 m breiter Parkstreifen (Kfz-Längsaufstellung) vorgehalten. Der Stellplatzbedarf in den verdichteten Mischgebieten soll über Tiefgaragen gedeckt werden, um hier Flächenversiegelungen zur Herstellung von Kfz-Stellplätzen zu verhindern.

Die HAUPTerschließungsstraße mündet in die Ernst-Thälmann-Straße. Die Ernst-Thälmann-Straße ist im Bereich der Wohngebiete als verkehrsberuhigte Wohnstraße konzipiert, die zur Miltitzer Straße zu einem Fuß-/Radweg zurückgebaut wird.

Das im Westen des Geltungsbereichs ausgewiesene allgemeine Wohngebiet wird über zwei Stichstraßen erschlossen. Da diese Planstraßen überwiegend Anliegerverkehre aufnehmen werden, ist ein Straßenquerschnitt von 8,50 m ausreichend. Die Konzeption des Erschließungssystems (Stichstraßen) berücksichtigt die absehbare Erweiterung des Wohngebietes zur Weinbergstraße. Die Stichstraßen können sowohl zu einer Ringstraße verbunden oder zur Weinbergstraße fortgeführt werden.

Von der Lindenstraße wurde parallel zum Friedhof eine Querverbindung zur Rosa-Luxemburg-Straße hergestellt.

Fußläufig wird das Plangebiet durch ein Wegesystem erschlossen, das sowohl eine Nord-Süd- als auch eine Ost-West-Verbindung vorsieht. Bei der Bebauung des zentral gelegenen Mischgebietes ist darauf zu achten, daß ein Fußgängerdurchgang, der auch eine Passage durch ein Gebäude sein kann, realisiert wird.

5.4 Immissionen

Die bereits heute bestehende Verkehrsbelastung der B 181 sowie die künftig zu erwartenden Verkehrsmengen, die aus dem Ausbau der Miltitzer Straße resultieren werden, werden zu erheblicher Lärmbelastung des Plangebietes führen. Zur Überprüfung erforderlicher Schallschutzmaßnahmen wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Grundlage für die Berechnung bildet die DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau - mit ihren Orientierungswerten.

Den Berechnungen zufolge werden an der Merseburger Straße (B 181) diese Richtwerte deutlich überschritten. Daher sind die der Merseburger Straße und den Autohäusern an der B 181 zugewandten Wohnungen in ihren Grundrissen so zu konzipieren, daß sie in diesem Bereich nur mit untergeordneten Räumen, wie Bäder, Toiletten, Küchen, Fluren und Treppenträumen etc. gestaltet werden. Zum Schutz vor Schallimmissionen sind die schallbelasteten, der B 181 zugewandten Außenwandfassaden der baulichen Anlagen mit Dach-, Wand-, Tür- und Fensterelementen nach Schallschutzanforderungen zu gestalten.

Die Räume, die der gewerblichen Nutzung dienen, sind grundsätzlich zur B 181 hin zu orientieren.

Maßgeblich für die zu gewährleistende Schallminderung durch Vorkehrungen am Gebäude sind die Anhaltswerte für Innengeräusche nach VDI 2719 (Schalldämmung von Fenstern = mindestens Schallschutzklasse II).

Die Bauflächen entlang der Miltitzer Straße werden ebenfalls zu hohen Schallimmissionen ausgesetzt. Daher wird hier die Errichtung eines maximal 3 m hohen Lärmschutzwalles empfohlen. Zur Aufschüttung des Lärmschutzwalles sollten günstigerweise die im Rahmen der Bauarbeiten anfallenden Erdaushubmassen verwendet werden. Die Begrünung erfolgt mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern.

5.5 Begrünung

Jede Versiegelung bedeutet die Zerstörung oder zumindest die Beeinträchtigung der vielfältigen Funktionen des Bodens, daher wurden u. a. folgende landschaftsplanerische Festsetzungen getroffen.

Die Festlegung der Flächenanteile, die als Gärten oder Grünflächen anzulegen sind, erfolgt nach dem Grundsatz, daß der größte Teil der nicht überbaubaren Grundstücksflächen - ohne eine unzumutbare Einschränkung der Grundstücksnutzung - gärtnerisch angelegt werden soll, nicht aber durch Asphalt- oder Betonbefestigung versiegelt und damit aus den natürlichen Kreislaufprozessen (Niederschlag - Grundwasser, Verdunstung - Klima) herausgenommen werden darf.

Konkret beinhaltet dies für die Mischgebiete, daß mindestens 40 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Garten oder Grünfläche anzulegen und zu unterhalten sind. In den allgemeinen Wohngebieten sind mindestens 80 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Garten oder Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

Die Begrünung darf nur mit standortgerechten (autochthonen) Bäumen und Sträuchern nach der Artenliste ausgeführt werden.

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind alleearartig mit hochstämmigen Bäumen zu bepflanzen.

Die Nutzung der Vorgärten als befestigte und wasserundurchlässige Fläche für Kfz-Stellplätze muß unterbunden werden. Die Stellplätze sind dergestalt zu befestigen, daß die Wasserversickerung möglich bleibt.

Die Umnutzung von landwirtschaftlich genutzten und brachliegenden Flächen zu Wohnbauflächen hat zwangsläufig deren Versiegelung zur Folge. Zur Milderung der negativen Versiegelungseffekte (z. B. fehlende Versickerungsmöglichkeit des Niederschlagwassers) werden Festsetzungen zur Dachbegrünung getroffen. Neben der gestalterischen Wirkung, die durch begrünte Flachdachgaragen erzielt wird, kommen vor allem die klimatischen Verbesserungen sowie ihr Beitrag zur Rückhaltung der anfallenden Niederschläge und zur Verzögerung des Niederschlagabflusses zum Tragen.

Zur Gewährleistung eines sparsamen Wasserverbrauchs sowie einer rationellen Wassernutzung wird die Anlage von Zisternen und Sickereinrichtungen festgesetzt (§ 9 (1) 20). Durch die Rückhaltung des Niederschlagwassers wird ein bedeutender Beitrag zur Stabilisierung und Verbesserung des Wasserhaushaltes geleistet; u. a. wird Wasser gespart, da das Wasser aus der Zisterne für die Bewässerung von Grünflächen genutzt werden kann.

Auf öffentlichen und privaten Parkplätzen ist auf Pflanzstreifen oder Pflanzinseln jeweils für 4-6 Stellplätze ein Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten. Die Bepflanzung von Parkplätzen mit Bäumen dient nicht nur zur Gestaltung des Ortsbildes, sondern trägt auch wesentlich durch Schattenspende und Temperatenausgleich zur Verbesserung des Kleinklimas im Parkplatzbereich bei und verhindert damit in erheblichem Maße das 'Aufheizen' der Kfz.

Grundsätzlich ist allerdings darauf zu achten, daß der Bereich der Baumscheibe vor dem Befahren gesichert wird, um die Schädigung des Baumes durch Bodenverdichtung und damit mangelnder Versorgung des Wurzelbereichs mit Sauerstoff zu schützen.

Die vorhandenen Gehölzbestände sind soweit wie möglich zu schonen. Gesunde Bäume mit mehr als 60 cm Stammumfang - gemessen in 1 m Höhe - sind zu erhalten. Hiervon sind Obstbäume - abgesehen von Schalenobst (z. B. Walnuß und Eßkastanie) - ausgenommen. Falls durch die Erhaltung dieser Bäume die Durchführung zulässiger Bauvorhaben unzumutbar erschwert wird, sind Ausnahmen zulässig, wenn an anderer Stelle des Grundstücks für eine angemessene Ersatzpflanzung Sorge getragen wird. In jeder Phase der Baudurchführung sind die zu erhaltenden Bäume vor schädigenden Einflüssen zu bewahren.

Die positive Bedeutung gesunder alter Bäume für den Naturhaushalt und die Landschafts- und Freiflächengestaltung bedingt aufgrund der langen Entwicklungszeit, die ein Baum benötigt, bis er zu der o. g. Größe herangewachsen ist, deren Unterschutzstellung.

Der Lärmschutzwall entlang der Miltitzer Straße wird mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern bepflanzt.

5.6 Entwässerungstechnische Erschließung

Das Plangebiet wird im Trennsystem entwässert. Dabei wird das anfallende Schmutzwasser in Abstimmung mit den Städtischen Wasserwerken Leipzig GmbH in deren öffentlichen Abwasseranlagen eingeleitet und in die Kläranlage Rosental zur Reinigung zugeführt.

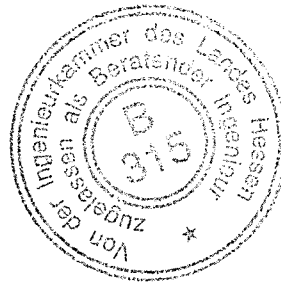
5.7 Nachrichtliche Übernahme

Gemäß § 9 Abs. 6 wird das denkmalgeschützte Gebäude an der Merseburger Straße in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen.

Aufgestellt: Hanau, im Oktober 1994

HETTERICH INGENIEURE
Friedrich-Ebert-Anlage 11 a

63450 Hanau



Hinweise:

Deutsche Bundespost - Telekom

- * Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, daß Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich dem Fernmeldeamt Leipzig in 04905 Leipzig, Dienststelle PIC, Telefon 4974141, so früh wie möglich, spätestens 8 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.
- Wenn beabsichtigt ist, im Planbereich Bauwerke höher als 15 m über Grund zu errichten, ist der genaue Verlauf der Richtfunktrasse und der von diesen Hochbauten freizuhaltende Gebäudestreifen anhand eines genauen Lageplanes vorher beim zuständigen Fernmeldeamt Leipzig in 04095 Leipzig, Dienststelle PIF-FU, Telefon (0341)2394260, zu erfragen.

Staatliches Umweltfachamt Leipzig

- Bereich Immissionsschutz

- Um umweltschädigende Luftschadstoffimmissionen so gering wie möglich halten, sollte die gem. TA Luft Nr. 2.5 begrenzte Gesamtbelastung durch die vom Plangebiet ausgehende Zusatzbelastung insgesamt nicht überschritten werden. Bei nicht genehmigungsbedürftigen Heizungsanlagen ist überwiegend auf Heizöl EL/schwefelarm, $\leq 0,2 \%$ Schwefel oder Gas zu orientieren.
- Zum Schutz der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrsräusche ist bei dem Bau oder wesentlichen Änderung von öffentlichen Straßen sicherzustellen, daß die Immissionsgrenzwerte entsprechend der Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV nicht überschritten werden.

- Bereich Geologie

Wegen der wechselhaften Baugrundverhältnisse sind vor Baubeginn Baugrunduntersuchungen durchzuführen.

Landratsamt Leipzig

- Als Energieträger sollten nur umweltfreundliche Brennstoffe (Öl/Gas) zum Einsatz kommen, wobei dem Brennstoff Gas aus Gründen des geringen Schadstoffausstoßes bei der Verbrennung in Feuerungsanlagen an die Umgebung der Vorzug zu geben ist.

- Zur Gewährleistung einer effektiveren Energieeinsparung in den Objekten sollte auf einen effektiven Einsatz von Heizungsanlagen (z. B. Brennwertkesselanlagen) geachtet werden.
- Vom Einbau neuer Einzelfeuerstätten in Mehrfamilienhäusern sollte trotz moderner Feuerungsanlagen Abstand genommen werden und dafür Zentralfeuerungsanlagen zum Einsatz kommen.
- Den Bauanträgen ist ein Freiflächengestaltungsplan beizuheften, der die landschaftsplanerischen Festsetzungen zeichnerisch und textlich dokumentiert.