

GEMEINDE                    PODELWITZ  
REGIERUNGSBEZIRK        LEIPZIG  
FREISTAAT                    SACHSEN

VORZEITIGER    BEBAUUNGSPLAN

BÜROPARK    LEIPZIG    -    NORD  
FLURSTÜCK.NR. 218/7, 219/1

TEIL                    II                    TEXT  
BEGRÜNDUNG                    GEMÄSS  
§ 9            ABSATZ        8            BAUGB

FERTIGUNG                    09. 09. 1993

PLANFERTIGER :

SCHMIDT-SCHICKETANZ        UND    PARTNER  
OSTERWALDSTRASSE 10        80805 MÜNCHEN  
HANS POECHESTRASSE 8        04103 LEIPZIG

**E-29**  
~~**E-28**~~

## V O R B E M E R K U N G

### 1. Vorgezogenes Bebauungsplanverfahren - Verfahrensablauf

Am 23.07.1992 wurde von der Gemeinde Podelwitz die Aufstellung eines Bebauungsplanes (§2 Abs.1 BauGB) für das Flurstück 219/1 beschlossen.

Gemäß diesem Beschluß wurden die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 Bau GB) die frühzeitige Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 1 Bau GB), die Abstimmung mit den Nachbargemeinden (§2 Abs. 2 Bau GB) und die vorzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§4 Abs. 1 Bau GB) durchgeführt.

Das Ergebnis des Abwägungsverfahrens der Stellungnahmen der o.g. Beteiligten liegt diesem Bebauungsplanentwurf zugrunde.

### 2. Stellungnahme zum Projekt Büropark "Novalis" Leipzig Nord-Podelwitz

#### 2.1 Standort

Die besondere Eignung des Standortes im Leipziger Norden für einen Büropark ergibt sich aus mehreren Faktoren:

- Die Leipziger Innenstadt wird entlastet.  
Durch Vermögensansprüche sind dort fast alle Vorhaben blockiert.
- Die Nähe zur Messe bietet in der Verbindung von Hotel und Bürostandort einen Anziehungspunkt für Geschäftsleute.
- Das Grundstück ist in privater Hand.
- Hervorragende Verkehrsanbindung:  
Nähe von Flughafen und Autobahnen

#### 2.2 Projekt "Novalis"

Der Büropark Leipzig-Nord wird ein attraktives, multifunktionales Dienstleistungszentrum, das den Investoren ebenso wie den Geschäftspartnern der Wirtschafts-, Industrie und Handelsunternehmen einen idealen Standort für ihre Aktivitäten bietet.

Entsprechend den spezifischen Anforderungen der zukünftigen Benutzer sind auf dem Gelände maßgeschneiderte Büro- und Dienstleistungsflächen geplant.

Daneben werden noch ein High-Tech Büropark sowie ein kombiniertes Gewerbeareal vorgesehen. Ebenso wird ein großzügiges 3-Sterne-Hotel mit einer Bettenkapazität bis zu 200 Betten vorgesehen. Es wird neben Hotelappartements und Konferenzräumen auch verschiedene Restaurants und enthalten. Gegenwärtig wird mit einem Investitionsvolumen von rund 500 Millionen DM gerechnet. Von diesem Vorhaben wird bereits in der Bauphase eine starke positive Wirkung auf den Arbeitsmarkt im Leipziger Norden und das Umland ausgehen. Nach Fertigstellung ist mit einer weiteren nachhaltigen Verbesserung der Arbeitsmarktsituation zu rechnen.

2.3 Entsprechend den Zielen und Aussagen des in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplanes für das Flurstück 218/7 und 219/1 sind für diesen Bereich Gewerbegebiete sowie ein Sondergebiet vorgesehen.

2.4 Das vorliegende Projekt Büropark "Novalis" Leipzig Nord ist - entsprechend den Stellungnahmen der Bürgerbeteiligung, der Nachbargemeinden und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange - überarbeitet und berücksichtigt die Abwägung dieser Stellungnahmen durch die Gemeinde Podelwitz.

2.5 Äußere Erschließung  
- Straßenverkehr

Im Zuge des Vorhabens wird eine neue Verbindungsstraße zwischen Podelwitzer und Delitzscherstraße südlich der Autobahn geschaffen. Durch den großzügigen Ausbau in Trassierung und Kreuzungspunkten ermöglicht diese Straße für die Gemeinde Podelwitz eine verbesserte Anbindung an die Stadt Leipzig und die Autobahn; in einem weiteren Ausbau durch die Nachbargemeinden wird diese Straße entsprechend dem Flächennutzungsplan Teilstück einer wesentlichen Verbindungsstraße für die Gemeinden im Leipziger Norden.

Der Ausbau der Anschlüsse der Energie, der Versorgungs- und Entsorgungsträger bringt Anschluß- und Entwicklungsmöglichkeiten für die Umgebung des Bebauungsplangebietes und ist mit den Investitionsvorhaben für diesen Bereich abgestimmt.

2.6 Innere Erschließung  
- Strassenverkehr

Die innere Erschließung wird entsprechend der Planung im Bebauungsplan errichtet und wird durch einen Erschließungs- und Durchführungsvertrag in öffentliches Eigentum der Gemeinde Podelwitz übergehen.

- 2.7 Der Grünordnungsplan erbringt den Nachweis über die zur Verringerung des Versiegelungsgrades erforderlichen Ausgleichsflächen und Grünordnungsmaßnahmen. Die Ausgleichsfläche wird mit einem Klärbecken für Regenwasser derart gestaltet, daß ein Biotop entsteht, das auch für übergeordnete Bereiche einen Rückzugsbereich für die feuchtgebietsbesiedelnden Pflanzen und Tiere darstellt, die als bedrohte Arten gelten. Das historische Denkmal alte Salzstraße wird als naturnah-belassener Grüngürtel wieder in seinem ursprünglichen Zustand hergestellt und dient in Abstimmung mit den Planungen der Nachbargemeinden als Abstandsgrüngürtel und harmonischer Übergang zur geplanten Wohnbebauung im Norden von Wiederritzsch.

## B E G R Ü N D U N G nach § 9 Abs. 8 BauGB

### 1. A N L A S S

Das Planungsgebiet wurde bisher landwirtschaftlich genutzt. Um dem zur Zeit in Leipzig herrschenden Mangel an Büroraum und Hotelkapazitäten zu begegnen, soll der Bereich zwischen Delitzscher Landstraße und Podelwitzer Straße als Gewerbe- und Sondergebiet genutzt werden.

Ein weiteres Ziel der Planung ist die Verbesserung der Grün-ausstattung des Planungsgebietes, durch Pflanzung von Allee-bäumen und Schaffung von naturnahen Grünflächen und Biotopen.

### 2. S I T U A T I O N U N D P R O B L E M L A G E

#### 2.1 Planungsrechtliche Situation

Für das Planungsgebiet Flurnummer 218/7 und 219/1 ist der Flächennutzungsplan noch in Aufstellung.

Es ist deshalb das Verfahren eines vorgezogenen Bebauungsplanes mit Grünordnung erforderlich.

Das Planungsgebiet umfaßt ca. 11,5 ha; es befindet sich in privatem Besitz.

Die vermögensrechtlichen Ansprüche sind diesbezüglich geklärt.

## 2.2 Stadtgestaltung und Nutzungsstruktur

Das Planungsgebiet ist unbebaut, ebenso grenzen keine bebauten Grundstücke unmittelbar an, aus denen eine städtebauliche Struktur abzuleiten ist.

Die bisherige Nutzung des Planungsgebietes ist ausschließlich landwirtschaftlich.

## 2.3 Erschließung

### 2.3.1 Verkehrserschließung

Das Planungsgebiet ist im wesentlichen durch die Anbindung an die Bundesstraße B184, die Delitzscher Straße, an das regionale und überregionale Straßennetz angebunden.

### 2.3.2 Trinkwasserversorgung

Durch das Flurstück 219/1 verlaufen eine Fernwasserleitung DN 1000 aus Stahlbeton und DN 900 aus Stahl. Ein Anschluß an die Leitung DN 900 ist möglich. Alternativ ist die Versorgung mit Trinkwasser über das Wasserwerk Seehausen vorgesehen.

### 2.3.3 Schmutzwasserentsorgung

Durch den Erschließungsträger wird, ein Schmutzwasserhauptsammler neu errichtet. Die gesicherte Einleitung erfolgt bis 1994.

### 2.3.4 Regenwasser

Gemäß des Bodengutachtens ist eine Versickerung des Regenwassers auf dem Grundstück teilweise möglich. Die Entsorgung erfolgt über die Einleitung in die Rietschke.

### 2.3.5 Energieversorgung

Durch die bisherige Nutzung ist keine Energieversorgung vorhanden, jedoch ist die Versorgung des Gebietes nach Aussage des Energieversorgungsunternehmens möglich. Es wird eine Versorgung mit Erdgas angestrebt, da dies am umweltverträglichsten ist.

## 2.4 Immissionen

Das Planungsgebiet ist durch den Straßenverkehr in der Delitzscher Landstraße Lärmbelastungen ausgesetzt.

## 2.5 Natur und Landschaft

### 2.5.1 Naturhaushalt

- Klima:  
Guter Anschluß an übergeordnete Grünbeziehungen durch den Zusammenhang mit den landschaftlichen Bereichen des Leipziger Nordens.
- Grundwasser:  
Gegenwärtig wird das Grundwasser durch den nördlich angrenzenden Filterbrunnenriegel abgesenkt, der zur Wasserhaltung der Braunkohlengruben dient.
- Boden:  
Ein Bodengutachten wurde erstellt.  
Die Fläche ist unversiegelt.  
Erkenntnisse über Bodenbelastungen liegen nicht vor.

### 2.5.2 Vegetation und Biotopfunktion

Aufgrund der landwirtschaftlichen Großflächennutzung weist das Planungsgebiet keinen Baum- oder Gehölzbestand auf.

Am Rand der Delitzscher Landstraße befindet sich infolge der Böschung eine schmale Brachfläche mit natürlichem Bewuchs.

### 2.5.3 Landschaftsbild und Erholung

- Sehr schlechte Anbindung an übergeordnete Erholungsgebiete; starke Unterversorgung mit öffentlichen Grünflächen.
- Landschaft ist nahezu eben und ungegliedert;  
Böschung zur Delitzscher Landstraße;  
ortsbildbestimmende Großbäume fehlen.

### 3. P L A N U N G S Z I E L E

Ziel des Bebauungsplanes ist es , die dargestellten Mängel zu beseitigen und gleichzeitig die Qualitäten des Standortes zu nutzen. Die sich daraus ergebenden Ziele können wie folgt zusammengefaßt werden:

#### 3.1 Art und Maß der Nutzung

- Ansiedlung von Gewerblicher Nutzung (GE e 1-4) und Hotelnutzung (SO) zur Schaffung von Arbeitsplätzen .
- Verhinderung der Ansiedlung strukturfremder oder schädlicher Nutzungen.
- Aufwertung des Bereichs entlang der Delitzscher und Podelwitzer Straße und damit Beitrag zur Sanierung des Leipziger Nordbereiches.
- Das Maß der Nutzung wird nach städtebaulichen Gesichtspunkten differenziert; die GRZ zwischen 0,6 und 0,8, die GFZ im Bereich von 1,4 bis 2,4.

#### 3.2 Stadtgestaltung

- Gestaltung eines differenzierten Ortsbildes, das sich um zwei Anger gruppiert.
- Ausgleich der Maßstabsbrüche und Einbindung des südlich vom Planungsgebiet geplanten Nachbargebäudes in ein städtebauliches Gefüge.
- Wiederherstellung des historischen Denkmals "Alte Salzstraße" als Grünzug mit begleitender Bauflucht.
- Anlage der Bebauungsränder parallel zu den umgebenden Straßen.
- Staffelung der Bebauung:  
Ausgehend von einer zentralen "Dominante" fällt die Baukörperhöhe zu den Rändern des Planungsgebietes hin ab.

#### 3.3 Erschließung

##### 3.3.1 Verkehrserschließung

- Verbesserung der Verkehrsverbindung von der Podelwitzer Landstraße zur Delitzscher Straße.
- Gesondertes Straßensystem für die innere Erschließung.

### 3.3.2 Wasserversorgung

- Verbesserung der Gesamtsituation durch den Anschluß an die Fernwasserversorgung, bzw. über Wasserwerk Seehausen.
- Für die innere Erschließung sollen Materialien gewählt werden (duktiler Guß), die eine dauerhafte hygienisch einwandfreie Versorgung gewährleisten.
- Grundsätzlich ist zu klären, ob weitere Investoren bzw. Gemeinden an einem derartigen Anschluß Interesse haben.

### 3.3.3 Schmutzwasserentsorgung

Die Einleitung des Schmutzwassers erfolgt über den Hauptsammler Podelwitz. Durch die Wahl eines Trennungssystems soll gewährleistet werden, daß die vorhandenen Kläranlagen nicht überlastet werden.

### 3.3.4 Regenwasser

Das Regenwasser soll, da eine Versickerung nur teilweise möglich ist, in Klärbecken gesammelt werden. Von dort soll ein kontrollierter Abfluß in die nördliche Rietschke ermöglicht werden.

Die Klärbecken sollen offen als Teiche gestaltet werden, so daß Biotope entstehen können. Durch geeignete landschaftsplanerische Gestaltung führt diese Maßnahme zu einer erheblichen Aufwertung des Gebietes.

Für die innere Erschließung soll ein geeignetes Kanalsystem gewählt werden, das das Regenwasser im freien Gefälle dem Klärbecken zuführt.

### 3.3.5 Energieversorgung

Die Energieversorgung wird von der WESAG und der Gasversorgung Leipzig GmbH gewährleistet. Durch den Einsatz von Erdgas wird die Umwelt geringstmöglich belastet.

Die innere Erschließung soll so dimensioniert werden, daß keine unnötigen Energien verschwendet werden.

### 3.4 Immissionen

- Senkung der Immissionen.  
(in enger Zusammenarbeit mit dem staatlichen Umweltfachamt von Sachsen)

### 3.5 Grünordnung

- Verbesserung der Bodenfunktionen und der klimatischen Situation zur Anhebung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes.
- Aufwertung des Gebietes hinsichtlich Arten- und Biotopschutz, um in begrenztem Umfang Nahrungs- und Wohnmöglichkeiten für Kleinsäuger, Vögel und Insekten zu schaffen.

## 4. P L A N U N G S K O N Z E P T

### 4.1 Städtebauliches Konzept

#### 4.1.1 Situation

Für das Planungsgebiet existieren keine Vorgaben durch bestehende Bebauung.

Landschaftsräumlich bestimmend sind die von Leipzig stadtauswärts führenden Straßen- Delitzscher Landstraße im Westen und Podelwitzer Straße im Osten - sowie das historische Denkmal "Alte Salzstraße" im Süden.

In südlicher Nachbarschaft muß die geplante Bebauung von Wiederitzsch erwähnt werden, ein angrenzendes Mischgebiet MI (GRZ 0,6, GFZ 1,2) und ein allgemeines Wohngebiet WA (GRZ 0,4, GFZ 1,2) vorsieht.

Für das gegenwärtig unbebaute Gebiet südlich der "Alten Salzstraße" in Wiederitzsch ist ein Bebauungsplan in Arbeit, der gemäß den Zielen des in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplanes in wechselseitiger Abstimmung mit dem vorliegenden Plan entwickelt wird.

Der künftige Flächennutzungsplan sieht am Nordrand des Planungsgebietes eine Verbindungsstraße zwischen Delitzscher Landstraße und Podelwitzer Straße vor.

Für das südwestlich in das Planungsgebiet eingreifende Grundstück liegt ein genehmigter V + E Plan für ein Autohaus vor, der ein großflächiges, unmaßstäbliches, unregelmäßig-polygones Flachdachgebäude in niedriger Bauart vorsieht - wie es häufig an Ausfallstraßen von Großstädten zu finden ist.

Parallel neben der "Alten Salzstraße" sind Leitungen vorhanden, die nicht überbaut werden dürfen, außerdem ist hier eine 110 KV Hochspannungsleitung geplant. Leitungen liegen ebenso neben der Delitzscher Straße.

#### 4.1.2 Planung

Die geplante Bebauung nimmt in den Außenkanten die Richtung der umgebenden bzw. geplanten Straßen auf. Dadurch wird auch das Autohaus in Bezug auf die Delitzscher Straße und die alte Salzstraße in einen städtebaulichen Rahmen eingefügt.

Im Planungsgebiet sind zwei Anger, die durch eine zentrale Dominante getrennt werden, vorgesehen. Anger A erhält eine längsrechteckige, Anger B eine trapezförmige Gestalt. Die Anger werden durch Erschließungsstraßen verknüpft, die an drei Stellen mit der nördlichen tangierenden Straße verbunden werden.

Die Bebauung soll in maßstäblich gut in die Landschaft eingefügte Einzelbaukörper aufgelöst werden, die sich um die Anger gruppieren.

Wie in 3.2. beschrieben findet eine Staffelung der Höhenentwicklung statt: Zentrale Dominante, fallende Traufhöhen zu den Rändern, harmonisches Gegenüber an der "Alten Salzstraße" zur geplanten Nachbarbebauung in Wiederitzsch.

#### 4.2. Art der Nutzung

4.2.1 Gemäß den Absichten des in Planung befindlichen Flächennutzungsplanes sind im Planungsgebiet die folgenden Nutzungsarten ausgewiesen:

- a) Gewerbegebiete GE e 1-4 über das Gesamtgebiet verteilt
- b) Sondergebiet SO in der Nordwestecke des Gesamtgebietes

- zu a) Wegen der Nähe zu den südlich des Bebauungsplangebietes geplanten Mischgebieten und allgemeinen Wohngebieten sowie wegen des angestrebten ruhigen Büroparkcharakters ohne gegenseitige Störung wird eine Einschränkung der Gewerbegebiete dahingehend angestrebt, daß nur nichtstörendes Gewerbe zugelassen wird. Für die Gewerbegebiete 2, 3 und 4 werden deshalb nur Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude zugelassen, einschließlich der ausnahmsweise zuzulassenden zugeordneten Betriebswohnungen. Für das Gewerbegebiet 1, das am freien Nordrand des Bebauungsgebietes liegt, sind wegen der Randlage prinzipiell alle gewerblichen Nutzungen zugelassen. Einschränkungen gelten nur insofern, als Störungen der umliegenden Gebiete insbesondere des Sondergebietes Hotel ausgeschlossen werden müssen.
- zu b) Um einerseits der großen Nachfrage nach Unterbringungsmöglichkeiten in Fremdenverkehrseinrichtungen in dieser Region nachzukommen und andererseits einer einseitigen Nutzungsstruktur vorzubeugen, wurde das Sondergebiet Hotel ausgewiesen, dessen Nutzung dem Charakter des Gesamtgebietes nicht zuwiderläuft.

#### 4.2.2 Maß der Nutzung, Höhenentwicklung

Es wird für das ganze Planungsgebiet aus Gründen der landschaftlichen und ortstypischen Maßstäblichkeit ein 3-geschossiges Erscheinungsbild angestrebt.

Um den zu erwartenden Maßstabsbruch des südwestlich geplanten benachbarten Autohauses zu mildern bzw. zu verdecken, wird beabsichtigt, dieses im Norden und Osten durch Einzelgebäude zu umgeben. Diese erhalten ein zurückgesetztes 4. Geschoss (3.OG), wobei die Treppenhäuser als architektonische Bauglieder alle Geschosse durchlaufen (GE e 3:III+T).

Der Städtebau innerhalb des Geländes verlangt die gleiche Lösung in Bezug auf die Gestaltung bei 5-geschossiger Bauweise auch nördlich des Angers A (GE e 1 : IV + T).

Für die geplante Hotelnutzung (SO) im Nordosten des Platzes A wird aus städtebaulichen Gründen die gleiche Traufhöhe wie bei den umgebenden Bauten geplant, bei 6-geschossiger Bauweise (SO Hotel : V + T).

Zwischen beiden Angern wird eine Dominante als Sonderform vorgesehen: Hier verlangt der Städtebau als Schlußpunkt beider längsgerichteter Plätze einen besonders gestalteten 6-geschossigen Bau, der als Identifikationselement auch von der Autobahn sichtbar sein muß (GE e 2 : VI).

Der durch das GE e 4 gebildete Nordwestrand des Planungsgebietes wird analog GE e 3 3-geschoßig mit aufgesetztem Terrassengeschoß ausgeformt ( III + T ).

#### 4.3 Bauweise / Bauraumgestaltung

Die landschaftstypische ländliche Siedlungsform der Straßen- und Angerdörfer liegt dem vorliegenden Entwurf zugrunde. Dadurch soll eine regionale Einbindung und Identifikation des Standortes gewährleistet werden.

Gleichzeitig wird angestrebt die Gewerbegebieten typische, unkontrollierte Ansammlung unterschiedlicher Bauformen auszuschließen und ein geschlossenes, ländliches ortsräum-schaffendes Siedlungsbild zu erzielen.

Es wurde deshalb versucht, ein ausgewogenes Verhältnis von Einzelgebäuden und zusammenhängenden Gebäudekomplexen zu erzielen, das sich zu den kleinteiligeren Strukturen südlich des Planungsgebietes hin in sinnvollem Maße öffnet, zum Nordrand des Planungsgebietes hin jedoch ein geschlossenes Erscheinungsbild präsentiert.

Eine ausnahmsweise Überschreitung der Baugrenzen wird zugelassen, um an städtebaulich besonders markanten Punkten eine besondere Ausformung der Gebäude im Sinne einer Akzentuierung zu erlauben.

#### 4.4 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Oberirdische Stellplätze sind im Planungsgebiet grundsätzlich - von den Parkbuchten im öffentlichen Straßenraum abgesehen - nur in den innerhalb vom Bauraum ausgewiesenen Flächen für Gemeinschaftsgaragen zulässig. Hierdurch wird eine Konzentration der Parkierung erreicht, die rationeller ist und einerseits den Verbrauch an unversiegelten Bodenflächen auf ein Minimum reduziert, andererseits den Erschließungsverkehr bündelt und über die äußere Erschließungsstraße konzentriert den Gemeinschaftsgaragen zuführt. (Eine spätere Umwandlung der oberirdischen Gemeinschaftsgaragenfläche in Büronutzung bei Änderung der infrastrukturellen Randbedingungen ist jederzeit möglich.)

Ferner sind Tiefgaragen in den Untergeschossen zugelassen. Hierbei wird eine Reduktion der Flächenausdehnung angestrebt, um den Bodenversiegelungsgrad niedrig zu halten.

Falls Garagen die Gebäudeaußenkanten dennoch überschreiten, so müssen sie innerhalb des Bauraums gelegen mindestens 60 cm Erdüberdeckung aufweisen, außerhalb des Bauraums sogar 120 cm Erdüberdeckung.

Zufahrtsrampen müssen zur Reduktion der akustischen Belästigung grundsätzlich mit geschlossenen, schallabsorbierend ausgekleideten Einhausungen ausgeführt werden und sollen soweit als möglich in die Baukörper integriert werden.

Insgesamt sollen die Maßnahmen bewirken, daß das Planungsgebiet insgesamt und insbesondere in den fußläufigen Bereichen sowenig als möglich durch ruhenden und fließenden Verkehr geprägt und beeinflußt wird.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 sollen außerhalb der Bauräume um des angestrebten Büroparkcharakters willen nicht zugelassen werden.

Überdies scheint durch die mehr oder weniger auf Büronutzungen eingeschränkte Ausweisung der Bedarf an solchen Nebenanlagen nicht allzu groß zu sein, sodaß von einer Deckung des Bedarfes innerhalb der überbaubaren Flächen ausgegangen wird.

#### 4.5 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Näheres siehe unter Punkt 6.1.2, 6.1.3.

#### 4.6 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Für die Architektur des Büroparks wird ein hochwertiges Erscheinungsbild angestrebt, das in zeitgenössischer Formensprache dem hohen Anspruch des Standortes gerecht wird und sich dabei sowohl der ländlich peripheren Situation als auch der benachbarten kleinteiligen Wohn- und Gewerbebebauung anpaßt.

##### 4.6.1 Dachformen

Durch die - mit Ausnahme der zentralen Dominante - allen Gebäuden aufgesetzten Terrassengeschosse wird das Volumen der Baukörper in seiner Erscheinung reduziert, da die formal abgesetzten Dachgeschosse optisch nicht hinzuaddiert werden.

Es widerspräche dieser Gestaltungsabsicht, wenn das Volumen der Dächer oberhalb des Terrassengeschosses mehr als notwendig vergrößert würde.

Deshalb werden nur flache Dächer zugelassen, wobei der Begriff "flach" so weit gefaßt ist, daß alle geläufigen Flachdachkonstruktionen bzw. leichtgeneigten Dachkonstruktionen zum Einsatz kommen können.

#### 4.7.1 Einfriedungen

Um die Planungsabsicht eines offenen weiträumigen Büroparks zu unterstreichen, soll die Herstellung zusammenhängender Grün- und Freiflächen gesichert werden.

Alle Arten von Einfriedungen, die nicht integrierter Bestandteil des Freiflächenkonzeptes sind, sollen deshalb ausgeschlossen werden.

#### 4.7.2 Baumpflanzungen

Die im Bebauungsplan für das Planungsgebiet eingezeichneten meist straßenbegleitenden Baumpflanzungen sind über den Grünordnungsplan hinaus Bestandteil des räumlichen Gestaltungskonzeptes.

Sie sind deshalb nicht als austauschbare Positionierung von Grünmasse zu betrachten, sondern als gezielte Gestaltungsmaßnahmen anzusehen.

Abweichungen von den geplanten Standorten sind deshalb nur unter der Prämisse zugelassen, daß das Gesamtkonzept nicht beeinträchtigt wird.

#### 4.8 Lärmschutz

Das Planungsgebiet unterliegt vornehmlich von der B 184 Delitzscher Landstraße her (westlicher Rand des Planungsgebietes) Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm.

Ferner ist vornehmlich für die zum Nordrand des Planungsgebietes ausgerichteten Bereiche von einer Lärmbeeinträchtigung durch die Autobahn Halle-Dresden auszugehen.

Da eine Lärmabschirmung allein durch aktive Lärmschutzmaßnahmen nur für kleine Teilbereiche zielführend wäre und überdies landschaftsplanerisch unerwünscht sind, werden in der Satzung für Aufenthaltsräume Schallschutzvorkehrungen verlangt, die eine Einhaltung der Innengeräuschpegel nach VDI-Richtlinien zum Ziel haben.

#### 4.9 Feuerstätten

Da das Planungsgebiet und seine Umgebung bereits durch das vorgenannte Verkehrsaufkommen der Bundesstraße und der Autobahn belastet werden, wird zur Vermeidung weiterer unnötiger Umweltbelastungen die Verwendung fester und flüssiger Brennstoffe durch die Satzung ausgeschlossen.

Der Anschluß des Planungsgebietes an die Gasversorgung ist möglich.

#### 5. GRÜNORDNUNG

1. Die Bepflanzung und Gestaltung der Freiflächen einschl. der Decken von Tiefgaragen ist entsprechend den Festsetzungen des Grünordnungsplanes (GOP) vorzunehmen und in dieser Weise bei artentsprechender Pflege zu erhalten.

Es sind ausschließlich heimische Baum- und Straucharten zu verwenden.

Ausgefallene Bäume und Sträucher sind nachzupflanzen. Nachpflanzungen haben den Güteanforderungen des Bebauungsplanes zu entsprechen.

2. Oberirdische Stellplatzanlagen sind einzugrünen.
3. Innerhalb der Bauräume nicht bebaute oder zwingend nutzungsbedingt befestigte Flächen sind entsprechend den grünordnerischen Festsetzungen für die angrenzenden Bereiche zu gestalten.
4. Oberflächenwasser ist zu versickern.
5. Für Baumpflanzungen innerhalb von befestigten Flächen sind entweder durchgehende Pflanzstreifen von 2,50 m Breite oder Pflanzscheiben von mindestens 8 m<sup>2</sup> Größe herzustellen.
6. Oberirdische Stellplätze, Wegflächen und Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Materialbelägen auszuführen.
7. Im öffentlichen Straßenraum sind Baumreihen zu pflanzen.
8. Am Westende von Anger A und am Ostende von Anger B sind verkehrsberuhigte Bereiche zu erstellen, die mit wasserdurchlässigem Oberbelag ohne Niveausprünge herzustellen sind.

9. Für die vorgesehene Bepflanzung ist im Zuge der Baueingabe ein Freiflächenplan einzureichen.
10. Von den Festsetzungen der Grünordnung kann in Lage und Fläche geringfügig abgewichen werden, sofern die grünplanerischen Zielsetzungen gewahrt bleiben.

#### 5.1 Maßnahmen

Die gegenwärtige landwirtschaftliche Nutzung stellt in ihrer Großflächigkeit keine Rückzugsgebiete für heimische Insekten, Kleinsäuger und Vögel dar. Ebenso ist der Lebensraum für heimische Pflanzen nicht vorhanden.

Deshalb wird für die Grünflächen eine struktur- und artenreiche landschaftsgerechte Gestaltung mit heimischer Vegetation in Anlehnung an die Pflanzengesellschaft des Eichen-Hainbuchen-Waldes angestrebt.

Zur gestalterischen Aufwertung und zur Verkehrsberuhigung werden entlang der Straßen Baumreihen gepflanzt (Eichen, Linden). Darüber hinaus sind Gebüsch, Hecken (Eichen-Hainbuchen) um den Bereich des Autohauses vorzusehen.

Die Böschungsbereiche und unversiegelten Flächen erhalten landschaftsgerechten naturnahen Wiesenbewuchs.

Im Bereich zwischen der nördlichen Verbindungsstraße und der Bebauung wird Wiese mit eingestreuten Bäumen und Sträuchern vorgesehen.

Die Versiegelung des Bodens durch Asphalt soll außerhalb der Fahrstraßen möglichst gering gehalten werden. Deshalb werden Wege, Stellplätze und Zufahrten gepflastert.

Hierbei sollte bevorzugt Naturstein zur Verwendung kommen. Die Pflasterung soll wasserdurchlässig sein.

Das historische Denkmal "Alte Salzstraße" wird im Zuge der o.g. Maßnahmen naturnah als Allee mit unbefestigtem Belag vorgesehen und mit einem Grünzug umgeben, der als Wiese mit eingestreuten Bäumen und Sträuchern naturnah gestaltet wird.

Für Bäume innerhalb befestigter Flächen sind ausreichend große Baumscheiben bzw. Pflanzstreifen vorzusehen.

In der Ausgleichsfläche wird ein Biotop eingerichtet.

## 6. ERSCHLIESSUNGSKONZEPT

### 6.1 Verkehrskonzept

#### 6.1.1 Übergeordnete Verkehrsbeziehungen

Das Planungsgebiet befindet sich in folgenden übergeordneten Verkehrsbeziehungen:

- a) Im Westen tangiert die Delitzscher Landstraße das Planungsgebiet.  
Diese führt nach Süden über Wiederitzsch in das Leipziger Zentrum.

Nach Norden erfolgt die Anbindung zur Autobahnausfahrt Leipzig Wiederitzsch.  
Über diese Straße ist das Hauptaufkommen des Individualverkehrs zu erwarten.

- b) Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist mit entsprechender Personenfrequenz vorgesehen.
- c) Die Anbindung nach Podelwitz erfolgt über die Podelwitzer Straße im Osten des Planungsgebietes.
- d) Der künftige Flächennutzungsplan sieht eine neue Straßenverbindung von Lindental nach Osten als Nordabschluß des Planungsgebietes vor.

Über diese Straße findet auch der überörtliche Anschluß der geplanten Neubaugebiete in Wiederitzsch südlich der "Alten Salzstraße" statt.

Weitere Bedeutung erhält diese Straße als Anbindungsstraße zwischen der Delitzscher Landstraße und Podelwitzer Straße. Für Podelwitz bedeutet dies eine günstigere Verbindung zur Autobahn.

Um aus dem zu erwartenden Verkehrsaufkommen keine Beeinträchtigungen für das Planungsgebiet zu erhalten, erscheinen Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung angebracht:

Hier wird in erster Linie die Pflanzung von Baumreihen eine Dämpfung der Geräuschmissionen bewirken und durch die optische Einengung des Blickfeldes die Straßenbenutzer zu einer maßvollen Geschwindigkeit bewegen.

Es muß untersucht werden, ob für die Einfahrten in das Planungsgebiet Ampeln vorgesehen werden.

- e) Die "Alte Salzstraße" wird Rad- und Fußweg ohne KFZ-Verkehr

#### 6.1.2 Interne Verkehrsbeziehungen

Das Planungsgebiet erhält ein unabhängiges Straßensystem, das von Durchgangsverkehr frei bleibt.

Zur Verkehrsberuhigung sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Baumreihen wie bei 6.1.1. d beschrieben
- Angerförmige Ausformung der Kurvenbereiche am Westende von Anger A und am Ostende von Anger B
- Belagwechsel zu Pflasterung in den o. g. Bereichen
- Minimale Kurvenradien im Bereich der Plätze

Die Fußwege werden zur besseren Orientierung neben den Straßen angelegt, von diesen aber durch den Baumgraben getrennt.

Auf der südlichen Straßenseite ist neben dem Fußweg ein Radweg vorgesehen.

#### 6.1.3 Ruhender Verkehr

Im Bereich der inneren Erschließungsstraße sind Stellplätze für Besucher im Bereich des Baumgrabens vorgesehen.

Die nachzuweisenden Stellplätze werden in Tiefgaragen untergebracht.

Diese sind nach Möglichkeit unter der Bebauung vorzusehen. Soweit sie nicht überbaut sind ist eine Erdüberdeckung von mindestens 60 cm sicherzustellen.

#### 6.1.4 Öffentlicher Personennahverkehr

Wie in 6.1.1. b beschrieben ist die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr bei entsprechender Personenfrequenz vorgesehen.

## 6.2 Trinkwasserversorgung

Der Wasserbedarf für den Büropark Podelwitz wird vorläufig mit  $0,8 \text{ l}/(\text{s} \cdot \text{ha})$  festgelegt.

Die Nennweite für die Trinkwasserleitung beträgt voraussichtlich DN 200. Als Rohmaterial ist duktiler Guß GGG vorgesehen.

## 6.3 Schmutzwasser

Für die Dimensionierung des Schmutzwasserkanals werden  $0,8 \text{ l}/(\text{s} \cdot \text{ha})$  zugrunde gelegt. Das ergibt bei einer Flächen-größe von ca.  $12,2 \text{ ha}$   $9,8 \text{ l/s}$ , zuzüglich einem Fremdwasser-anteil von  $25\% = 12,2 \text{ l/s}$ .

Die Mindestnennweite bei Schmutzwasserkanälen im Trennsystem beträgt laut ATV-Arbeitsblatt A 118 DN 250. Bei einem mittleren Sohlgefälle von  $1:2000$  ergibt sich die Vollfüllungsleistung zu  $42,6 \text{ l/s}$ .

Als Rohrmaterial kommt Steinzeug zur Anwendung, da dieses eine lange Lebensdauer besitzt, beständig gegen mechanische und chemische Angriffe ist und einfach zu verlegen ist.

Eine Einleitung erfolgt über die Podelwitzer Straße in den neu zu errichtenden Hauptsammler von Podelwitz.

## 6.4 Regenwasser

Gemäß des Bodengutachtens ist eine Versickerung des Regenwassers auf dem Grundstück teilweise möglich.

Stärker verschmutztes Oberflächenwasser kann erst nach mechanischer Vorreinigung, z.B. durch ein Regenklärbecken, an einen Vorfluter abgeschlagen werden. In einem Regenklärbecken werden die absetzbaren Stoffe zurückgehalten.

Außerdem erhält man ein gewisses Rückhaltevolumen und hat gute Eingriffs- und Kontrollmöglichkeiten bei einem evtl. Unfall. Das geklärte Regenwasser wird in die nördliche Rietschke eingeleitet.

Zur Dimensionierung der Regenwasserkanäle ist der Regen mit der Häufigkeit  $n = 1$  (in einem Jahr einmal erreicht oder überschritten) mit einer Regenspende von  $100 \text{ l}/(\text{s} \cdot \text{ha})$  und einer Regendauer von 10 Minuten maßgebend. Als Rohrmaterial sind Steinzeug bzw. Beton- und Stahlbeton vorgesehen.

## 6.5 Energieversorgung

### - Stromversorgung

Der Bebauungsplan und die benötigten Anschlußwerte werden bei der WESAG eingereicht. Die Planung und Bauausführung werden von der WESAG übernommen.

Der Investor wird die notwendigen Verträge mit der WESAG abschließen.

Die GVL wird dem Investor nach der Übergabe der notwendigen Unterlagen ein Angebot unterbreiten.

Die Planung und Bauausführung wird nach Vertragsabschluß von der GVL übernommen.

## 7. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

### 7.1 Städtebauliche Ordnung

Der bisher im Hinblick auf den Städtebau ungeordnete Planungsbereich wird räumlich und funktionell gegliedert.

Die maßvolle Neubebauung bewirkt eine gestalterische Aufwertung des Planungsgebietes und schafft besser nutzbare Freibereiche.

Zudem wird dem Bedarf an Büro- und Hotelkapazitäten der Region Rechnung getragen.

Die Gruppierung der Bauten um den Anger führt zusammen mit der Gewerbe-, Sondernutzung zu einer deutlichen Steigerung der Attraktivität des Planungsgebietes.

Durch die Festsetzung der öffentlichen Verkehrsflächen wird in Privateigentum eingegriffen. Nach Abwägung aller erkennbaren Belange ist jedoch im Hinblick auf das mit dem Bebauungsplan zu schaffenden städtebaulichen Ordnungskonzept den öffentlichen Interessen der Vorzug vor möglichen privaten Belangen zu geben.

Zu beachten ist hierbei, daß ein Teil der betroffenen Eigentümer durch den Bebauungsplan erstmals Baurecht für neue Gebäude erhalten.

## 7.2 Grünordnung

Durch die Begrünung des öffentlichen Straßenraumes werden die neuen Wegeverbindungen aufgewertet. Außerdem erhält die bislang baumlose landwirtschaftlich genutzte Fläche einen weit über das Planungsgebiet positiv wirkenden Gehölz- und Großbaumbestand.

Durch Bebauung und Straßen entsteht auf dem Planungsgebiet erstmals versiegelte Fläche; dies wird jedoch dadurch ausgeglichen, daß der durch landwirtschaftliche Nutzung verbundene Düngemittel- und Herbizideintrag unterbunden bleibt und die Fläche durch die bisherige Nutzung für wertvolle artenreiche Pflanzen- und Kleintierbesiedlung keine Rolle gespielt hat.

Besonders hervorzuheben ist hierbei der neu zu schaffende Grünzug an der "Alten Salzstraße".

Damit erfährt das Planungsgebiet im Sinne des Naturschutzes eine Aufwertung.

Durch die Schaffung des erforderlichen Regenklärbeckens wird innerhalb der vorgesehenen Ausgleichsfläche eine Teichanlage mit Biotopcharakter eingerichtet. Durch die Feuchtgebietseigenschaften dieser Fläche ergibt sich ein naturähnliches Rückzugsgebiet für bedrohte Vogel, Amphibien und Insektenarten.

## 7.3 Bodenordnung

Aufgrund der gegebenen Grundstückszuschnitte sollten bei Realisierung des Bebauungsplanes bodenordnende Maßnahmen (Umlegung) durchgeführt werden.

## 7.4 Die Verkehrsanbindung der Gemeinde Podelwitz zur Autobahn und nach Leipzig wird durch die großzügige Dimensionierung der geplanten "Nordtangente" entscheidend verbessert.

## 8. S A T Z U N G

### 8.1 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

#### 8.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

##### 8.1.1.1 Sondergebiet (SO) nach § 11 BauNVO

Das Sondergebiet wird nach § 11 Abs.2 Satz 1 BauNVO als Gebiet für den Fremdenverkehr festgesetzt, als Art der Nutzung eine Hotelnutzung mit maximal 200 Betten festgelegt.

##### 8.1.1.2 Gewerbegebiet 1 (GE e 1) nach § 8 BauNVO)

Im Gewerbegebiet sind alle Nutzungen gemäß § 8 Abs. 2 sowie § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO zugelassen. Ausgeschlossen bleiben Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO sowie alle Nutzungen, die über ihre Grenzen hinaus einen Außenlärmpegel von tags 55 dB (A) und nachts 45 dB (A) überschreiten, gemäß § 15 Abs. 1 BauNVO.

Ferner werden Einzelhandelsbetriebe jeder Art gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO ausgeschlossen.

##### 8.1.1.3 Gewerbegebiet 2, 3 und 4 (GE e 2, 3, 4) nach § 8 BauNVO

Für die Gewerbegebiete 2, 3 und 4 sind nur die Nutzungen nach § 8 Abs.2 Nr.2 (Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude) zugelassen, sowie die Nutzungen nach § 8 Abs.3 Nr.1 BauNVO (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen ...).

Diese Festsetzungen erfolgen auf der Grundlage der Absätze 5 und 6 Nr.1 §1 BauNVO.

Ferner werden Einzelhandelsbetriebe jeder Art ausgeschlossen, gemäß § 1 Abs.9 BauNVO.

8.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB (§§ 16 - 21a BauNVO)).

Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO), der Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO) und der Geschoßflächenzahl (§ 20 BauNVO) ist dem Eintrag in der Nutzungsschablone zu entnehmen.

8.1.2.1 Zahl der Vollgeschosse nach § 16 BauNVO

Für das Gewerbegebiet 2 ist nach § 16 Abs.4 Satz 2 BauNVO die Zahl der Vollgeschosse zwingend auf VI festgesetzt. Diese Auflage bezieht sich nur auf die Hauptbaukörper; untergeordnete Teile der oder des Gebäudes dürfen in ihrer Geschossigkeit frei gewählt werden (§ 16 Abs.5 BauNVO).

Für das Gewerbegebiet 3 ist für die dort nach § 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zugelassenen Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäuden nach § 16 Abs. 4 Satz 2 BauNVO die Zahl der Vollgeschosse zwingend auf III+T festgesetzt. Diese Festsetzung gilt nicht für Gemeinschaftsgaragen (gemäß § 16 Abs. 5 BauNVO).

Terrassengeschosse sind Dachgeschosse, deren Außenwände an allen Außenseiten der Gebäude in voller Höhe um mindestens 1,0 m gegenüber den Außenwänden des darunterliegenden Geschosses zurückgesetzt werden (gemäß § 83 Abs. 1 Nr. 1 SächsBO). In Teilbereichen von Außenwänden können Ausnahmen zugelassen werden.

8.1.2.2 Höhe baulicher Anlagen nach §18 BauNVO

Als Bezugshöhe für die Höhenfestsetzungen der Gebäude nach § 16 Abs.2 Nr.4 BauNVO ist die Höhe der Fußwegoberkante der jeweiligen Erschließungsstraße als Nullpunkt festgesetzt. Bei geneigtem Straßenverlauf ist die dem Gebäudeeingang gegenüberliegende Fußwegoberkante maßgeblich.

8.1.2.3 Zulässige Geschoßfläche

Die zulässige Geschoßfläche kann gemäß § 21a Abs.5 BauNVO um 100% der Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, erhöht werden.

**8.2 DIE BAUWEISE, DIE ÜBERBAUBAREN UND DIE NICHT ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFÄCHEN (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)**

**8.2.1 Bauweise nach § 22 BauNVO**

Die Festsetzungen der Bauweise sind den entsprechenden Einträgen in der Nutzungsschablone zu entnehmen.

Für das Gewerbegebiet 3 (GE e 3) ist gemäß § 22 Abs.4 BauNVO abweichende Bauweise wie folgt festgesetzt:

offene Bauweise wie § 22 Abs.2 BauNVO, jedoch Baukörperlänge entlang der Öffentlichen Verkehrsfläche mindestens 40 m, maximal 120 m.

**8.2.2 Überbaubare Grundstücksfläche nach § 23 BauNVO**

Die überbaubaren Grundstücksflächen der Baugebiete sind durch Baugrenzen gemäß PlanzVO im Bebauungsplan festgesetzt (nach § 23 Abs.1 BauNVO).

Ein Vortreten von Gebäuden über die Baugrenzen bis maximal an die Grundstücksgrenzen heran ist an städtebaulich markanten Punkten (Eck- und Kopfgebäude) gemäß § 23 Abs.3 Satz 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen, sofern der die Baugrenze überschreitende Teil dem Gesamtgebäude gegenüber nur von untergeordneter Größe ist.

**8.3 STELLPLÄTZE, GARAGEN UND NEBENANLAGEN (§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB)**

**8.3.1 Stellplätze und Garagen gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sowie § 83 Abs. 1 Nr. 4 SächsBO sind nur zulässig:**

- in Untergeschossen innerhalb des Gebäudes
- in Tiefgaragen außerhalb des Gebäudes aber innerhalb des Bauraumes mit mindestens 60 cm Überdeckung
- in Tiefgaragen außerhalb des Gebäudes und außerhalb des Bauraumes mit mindestens 1,2 m Überdeckung
- in den dafür ausgewiesenen Teilflächen der Baugebiete (Gemäß Planeintrag) in Gemeinschaftsgaragen

Zufahrtsrampen müssen überdeckt und geschlossen sein und dürfen außer bei mehrgeschossigen Gemeinschaftsgaragen nicht außerhalb von Gebäuden liegen. Die Rampeneinhausungen müssen schallabsorbierend ausgekleidet werden (gemäß § 15 Abs. 1 BauNVO).

8.3.2 Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO außerhalb der überbaubaren Flächen sind nicht zugelassen.

8.4 **DIE VERKEHRSFLÄCHEN SOWIE VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG ... (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)**

8.4.1 **Öffentliche Verkehrsflächen**

Öffentliche Verkehrsflächen sind in der Planzeichnung als Fahrbahnen sowie Fuß- und Radwege gekennzeichnet (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).

8.4.2 **Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**

8.4.2.1 Als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind die verkehrsberuhigten Bereiche festgesetzt, die dem Fahr- und Fußgängerverkehr gleichwertig dienen (Zeichen 325 StVO) (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).

8.4.2.2 Parkbuchten und die vorgenannten verkehrsberuhigten Bereiche sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen (gemäß § 83 Abs. 1 Nr. 4).

8.5 **MIT GEH- FAHR- UND LEITUNGSRECHT ... ZU BELASTENDE FLÄCHEN (§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB)**

Die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht versehenen Flächen sind zugunsten der Versorgungsträger für Herstellung, Unterhalt und Betrieb der entsprechenden Versorgungseinheiten zu sichern.

Eine Oberflächenversiegelung mit wasserundurchlässigen Belägen ist nicht zulässig.

8.6 **ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 83 Abs. 1 Nr. 1 SächsBO)**

8.6.1 **Dachformen**

Als Dachformen sind zugelassen Flachdächer und flach geneigte Dächer bis zu 10° Dachneigung.

## 8.7 EINFRIEDUNGEN

Mauern und Zäune zur Einfriedung der Grundstücke sind grundsätzlich unzulässig.

Hecken können ausnahmsweise zugelassen werden, sofern sie mit den Zielen des Grünordnungsplans (GOP) in Einklang stehen.

## 8.8 GRÜNORDNUNG (gemäß § 7 Abs. 2 und § 11 Abs. 1 SächsNatSchG)

### 8.8.1 Grünflächen

Alle nicht überbauten und unbefestigten Freiflächen sind als Rasen-, Wiesen- oder Pflanzflächen auszubilden.

Sie umfassen private Grünflächen um die Gebäude als Rasen-/Wiesenflächen mit raumbildenden Gehölzgruppen, Extensivwiesen mit lockeren Gehölzgruppen und geschlossene Gehölzpflanzungen.

Die Verwendung von Pflanzarten und die Pflegemaßnahmen sind nach Maßgabe des Grünordnungsplanes durchzuführen (§ 9 Abs. 1 Nr. 9, Nr. 15 und 25 a BauGB i .V.m. §§ 9 Abs. 1 sowie 83 Abs. 1 Nr. 4 SächsBO).

### 8.8.2 Fassaden- und Dachbegrünung

Zur Verbesserung der standortklimatischen Bedingungen wird für die Gemeinschaftsgarage GEe3 eine Fassadenbegrünung sowie eine extensive Dachbegrünung vorgeschrieben (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB).

### 8.8.3 Baumpflanzungen

Von den in der Planzeichnung festgesetzten Baumstandorten (Pflanzgebot nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB) kann standortgemäß geringfügig abgewichen werden, soweit das Gesamtkonzept nicht beeinträchtigt wird.

Die im GOP genannten Baumarten sind wesentlicher Bestandteil des städtebaulichen Gesamtkonzeptes und zwingend vorgeschrieben (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 und Nr. 25 a BauGB).

#### 8.8.4 Ausgleichsmaßnahmen

In der Planzeichnung sind Pflanzungen südlich der "Alten Salzstraße" und - westlich der Podewitzer Straße - in Verbindung mit einer Wasserfläche als Ausgleichsmaßnahmen gekennzeichnet (§ 9 Abs. 3 SächsNatSchG i.V.m. § 9 Abs. 5 BauGB).

Alternativ sind Ausgleichszahlungen zulässig (§ 9 Abs. 4 SächsNatSchG).

#### 8.9 LÄRMSCHUTZ (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Durch technische Vorkehrungen (z.B. Schallschutzfenster) sind die unter den Buchstaben a - c bezeichneten Räume gegen Außenlärm so zu schützen, daß bei geschlossenen Türen und Fenstern folgende Innengeräuschpegel nicht überschritten werden:

- a) 35 dB (A) bei Tag und 30 dB (A) bei Nacht in Aufenthaltsräumen von Wohnungen, in Übernachtungsräumen von Beherbergungsbetrieben und vergleichbar genutzten Räumen und
- b) 40 dB (A) bei Tag und Nacht in Aufenthaltsräumen für Büro-, Geschäfts- und Verwaltungsnutzung,
- c) 45 dB (A) bei Tag und Nacht in Schalerräumen und vergleichbar genutzten Räumen.

#### 8.10 FEUERSTÄTTEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

Im gesamten Planungsgebiet werden Feuerstätten ausgeschlossen, die mit festen oder flüssigen Brennstoffen betrieben werden.

Ausnahmsweise können für den Betrieb in Notfällen zusätzlich Feuerstätten für feste und flüssige Brennstoffe zugelassen werden.