Regierungspräsidium Leipzig
2. JUNI 1993
Az: _____

# V O R Z E I T I G E R  B E B A U U N G S P L A N  NR. 6

"Mischgebiet an der Bahnhofstraße"

Gemeinde Lindenthal

**Bearbeitungszeitraum**

vom 10. Januar 1992 bis zum 20. April 1993

**Entwurfsverfasser**

Lindenthaler Architektengemeinschaft
Äußere-Friedrich-Naumann-Straße 39
O-7026 Leipzig

Dr. Paatz & Partner
Ingenieurbüro für Stadtplanung und Stadterneuerung GmbH
Heidelberger Straße 18
O-7060 Leipzig

B 6

# V O R Z E I T I G E R  B E B A U U N G S P L A N  NR. 6

**"Mischgebiet an der Bahnhofstraße"**

**Gemeinde Lindenthal**

**Verteilerschlüssel :**

| | |
|---|---|
| Exemplar 1 | Rat der Gemeinde Lindenthal<br>Ernst-Thälmann-Straße 02<br>0 - 7142 Lindenthal |
| Exemplar 2 | Regierungspräsidium Leipzig<br>Karl-Liebknecht-Straße 145<br>0 - 7030 Leipzig |
| Exemplar 3 | Landratsamt Leipzig<br>Bauaufsichtsamt<br>Tröndlinring 03<br>0 - 7010 Leipzig |
| Exemplar 3 a | Landratsamt Leipzig<br>Bauaufsichtsamt<br>Tröndlinring 03<br>0 - 7010 Leipzig |
| Exemplar 3 b | Landratsamt Leipzig<br>Bauaufsichtsamt<br>Tröndlinring 03<br>0 - 7010 Leipzig |

# V O R Z E I T I G E R  B E B A U U N G S P L A N  NR. 6

**"Mischgebiet an der Bahnhofstraße"**

Gemeinde Lindenthal

Rat der Gemeinde Lindenthal
Ernst-Thälmann-Straße 02
O - 7142 Lindenthal

## Inhaltsverzeichnis

Begründung - Bebauungsplan Lindenthal

Planzeichnung M 1:500

Festsetzungen in Textform

Aufstellung eines Bebauungsplanes Nr. 6 für das Gebiet Bahnhofstraße

Beschluß über den Entwurf und die Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 6

Bekanntmachung über den Aufstellungsbeschluß für einen Bebauungsplan

Bekanntmachung der Gemeinde Lindenthal zur öffentlichen Auslegung

Beteiligte Nachbargemeinden am Entwurf des vorzeitigen Bebauungsplanes

Beteiligte Träger öffentlicher Belange

Anregungen und Bedenken von Bürgern zum Bebauungsplan

**Inhaltsverzeichnis**

Zusammenstellung der Stellungnahmen, Bedenken und Anregungen

Abwägungs- und Satzungsbeschluß über den Bebauungsplan

Satzungsbeschluß über den Bebauungsplan

Mitteilung der Gemeinde Lindenthal an die Einwohner
(Träger öffentl. Belange, Bürger und Nachbargemeinden)

Schallschutzgutachten der Firma Eckmann

Mahnungsschreiben Dr. Paatz und Partner

G E M E I N D E  L I N D E N T H A L

---

# B E B A U U N G S P L A N  N R. 6

# M I S C H G E B I E T  A N  D E R  B A H N H O F S T R A ß E

# B E G R Ü N D U N G

---

# 1. Vorbemerkungen

## 1.1. Zielstellung

Für ein 2,84 ha großes Gebiet östlich der Bahnhofstraße ist ein vorzeitiger Bebauungsplan nach § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB in Verbindung mit § 8 Abs. 4 BauZVO zur Ansiedlung von Gewerbe und Wohnungen aufzustellen, der die Grundlage für eine geordnete städtebauliche Entwicklung dieses Gemeindebereiches in Übereinstimmung mit den Zielen des Entwurfes des Flächennutzungsplanes bilden soll.

Die günstige Lage des Standortes an der Bahnhofstraße (LIIO 198), einer wichtigen verkehrlichen und städtebaulichen Entwicklungsachse der Gemeinde Lindenthal, prädestiniert das Plangebiet zur Ansiedlung von Wohn- und Gewerbebauten mit unterschiedlicher städtebaulicher Struktur.

Die derzeit brachliegende Fläche soll durch eine optimale verkehrs- und versorgungstechnische Erschließung und durch die Festlegung städtebaulicher Prämissen in ein Mischgebiet mit architektonischer Vielfalt gewandelt werden. Das nördliche Plangebiet ist gekennzeichnet von seiner Nähe zur Triftsiedlung mit ihren eingeschossigen Häusern und zu den vorhandenen zwei- bis dreigeschossigen Wohngebäuden an der Westseite der Bahnhofstraße.
Deshalb dominiert dort der Geschoßwohnungsbau in abgestufter zwei- bis dreigeschossiger und offener Bauweise, während im südlichen Gebiet die Einzel- und Doppelhausbebauung sowie Hausgruppen (Reihenhäuser) vorherrschen. Hier wird das Plangebiet von dem unlängst fertiggestellten kompakten viergeschossigen Bürogebäude der Fa. Orgakom beherrscht.

Dieses mit einem Flachdach versehene Bauwerk ist für die umgegebenen Territorien städtebaulich kaum zu verkraften, weil es sich mit seiner architektonischen Gestaltung im Widerspruch zu einer geordneten städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde Lindenthal steht.
Deshalb wurde versucht, einen verträglichen Übergang zu den eingeschossigen Wohngebäuden der Triftsiedlung zu schaffen, indem in maximalem Abstand zum Orgakomgebäude eine zweigeschossige Reihenhausbebauung vorgesehen wurde. Für dieses in Nord-Süd-Richtung angelegte Baufeld entsteht damit ein Innengartenbereich mit westlicher Ausrichtung.

Zwischen den südlichen und nördlichen Planbereichen, in denen der Wohnungsbau dominiert, befindet sich eine rd. 3.000 $m^2$ große Fläche zur Ansiedlung für nicht störendes Gewerbe. Durch die durchgehende Festsetzung von Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern - insbesondere im nördlichen Geltungsbereich, in dem der Geschoßwohnungsbau und die Gewerbefläche vorgesehen sind - entsteht eine Abschirmung zur östlich benachbarten Wohnbebauung und ermöglicht eine umweltschonende Verwertung des Plangebietes und mindert die Eingriffe in den Naturhaushalt.

## 1.2. Begründung des Planverfahrens

Bei der Erarbeitung des Plächennutzungsplanes ist ein solcher konzeptioneller Planungsstand erreicht worden, daß vorzeitige Bebauungspläne aufgestellt werden können, die den Zielen und Zwecken der vorgesehenen städtebaulichen Entwicklung und den Arten der Bodennutzung der Gemeinde nicht entgegenstehen.

Der Entwurf des Flächennutzungsplanes weist das Plangebiet als Mischgebiet aus. Die Nachfrage nach Wohnraum und die Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen machen es unverzüglich erforderlich, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebaulich geordnete Entwicklung des vorgesehenen Mischgebietes herzustellen.
Ebenso ist die Realisierung der notwendigen Erschließungsanlagen für das Plangebiet vorzubereiten und zu sichern und ihre Ausführung durch einen Dritten gemäß § 124 Abs. 1 BauGB vertraglich zu ermöglichen. Damit wird die Voraussetzung der Zulässigkeit von Bauvorhaben eines Bebauungsplanes gemäß § 33 BauGB.
Hierbei sind aber auch die Erfordernisse des Umwelt- und Immissionsschutzes sowie die Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft zu berücksichtigen. In Kenntnis dieser Sachlage hat die Gemeindevertretung von Lindenthal am 14.01.1992 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 für das Gebiet an der Bahnhofstraße beschlossen.

## 2. Erläuterungen zum Bebauungsplan

## 2.1. Lage und Bestand

Das Plangebiet befindet sich im Süden der Gemeinde Lindenthal und wurde bislang gärtnerisch genutzt. Seit geraumer Zeit liegt es brach. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßte zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlußes die weitgehend unbebauten Flurstücke 185/1 und 185/2 der Gemarkung Lindenthal. Im Laufe des Planverfahrens wurden diese Flurstücke geteilt, so daß jetzt der Geltungsbereich von den Flurstücken 185/3 bis 185/11 gebildet wird und eine Fläche von 2,84 ha aufweist.
Das Plangebiet wird im Westen von der Bahnhofstraße und den Flurstücken 190/2, 190/3 und 190/4 begrenzt, während sich an seiner östlichen Seite die Triftsiedlung befindet. Im Süden bildet die Gemarkungsgrenze zur Stadt Leipzig die Geltungsbereichsgrenze.
Im nördlichen Bereich des Gebietes befinden sich ein Wohnhaus unmittelbar an der westlichen Geltungsbereichsgrenze und das zweigeschossige Büro- und Lagergebäude der Fa. Eckmann GmbH & Co.KG, einer Fachgroßhandlung für Unterhaltungselektronik. An der östlichen Längsseite des bestehenden Gebäudes soll ein eingeschossiges Lager angebaut werden.

Topographisch ist das Gelände im wesentlichen ebenflächig. Die durchschnittliche Höhenlage des vorhandenen Zustandes bewegt sich bei etwa 134 m über NN.

Wegen Altlasten bestehen auf der bisher gärtnerisch genutzten Fläche keine Bedenken. Das Plangebiet ist auch nicht als munitionsverseucht bekannt. Ein Absuchen des Baugeländes wird

aus diesem Grund für nicht erforderlich gehalten. Das Auffinden einzelner Munitionskörper ist aber bei Erdarbeiten nicht ausgeschlossen. Deshalb ist bei jeglichen Munitionsfunden der Kampfmittelbeseitigungsdienst Sachsen in Dresden, Telefon 0351 5940281 oder die nächste Polizeidienststelle sofort zu verständigen.
Als Besonderheit ist zu verzeichnen, daß sich das Plangebiet in der archäologisch relevanten Besiedlungseinheit des Elstereinzuges mit höchster archäologischen Funddichte befindet. Die daraus resultierenden Bedingungen wurden im Bebauungsplan textlich festgesetzt.

## 2.2. Bauliche Nutzung

Im Entwurf des Flächennutzungsplanes ist das Plangebiet als Mischgebiet ausgewiesen. Deshalb wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO - untergliedert in sechs Baufelder - mit folgenden generellen Maßen der Bebauung festgesetzt:

- Bauweise: offen
- maximale Zahl der Vollgeschosse: 3
- Grundflächenzahl GRZ: 0,6
- Geschoßflächenzahl GFZ: 1,2.

Dabei ist nur im Baufeld $MI_1$ eine überbaubare Fläche mit der festgesetzten Obergrenze der Vollgeschosse ausführbar. In den Baufeldern $MI_1$ und $MI_3$ bis $MI_6$ dürfen nur in den Erdgeschossen bei Bedarf Ladenlokale und Büroräume in die Gebäude eingeordnet werden.
Das Baufeld $MI_2$ ist hiervon ausgenommen und kann entsprechend den festgesetzten Erfordernissen für den Immissionsschutz vollständig für eine verträgliche gewerbliche Nutzung verwendet werden. Die gewerblichen und die sich südlich anschliessenden Wohngebäude in den Baufeldern $MI_2$ bis $MI_4$ dürfen maximal zweigeschossig errichtet werden.
Jedoch sind auf den überbaubaren Flächen der Baufelder $MI_5$ und $MI_6$ wegen der benachbarten Triftsiedlung und der ebenfalls kleinteiligen Bebauung auf der Leipziger Seite grundsätzlich nur eingeschossige Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
Der Dachraum der Gebäude mit überwiegender Wohnnutzung kann zu Wohnzwecken gemäß den Richtlinien der Sächsischen Bauordnung ausgebaut werden. Bei Nutzung der Dachgeschosse können in den Baufeldern $MI_3$ bis $MI_6$ etwa 40 Wohnungen geschaffen werden.
Im Baufeld $MI_1$ sind ca. 35 Wohnungseinheiten möglich, wenn von einer gewerblichen Nutzung der Erdgeschoßzone ausgegangen wird.

## 2.3. Verkehr

### 2.3.1. Äußere Erschließung

Das Plangebiet wird über die Bahnhofstraße an das überregionale Straßennetz angeschlossen. In südlicher Richtung ist über diese Straße nach ca. 300 m die nördliche Stadtgrenze von Leipzig zu erreichen. Nach Norden hin gelangt man nach wenigen Kilometern zur Bundesautobahn A 14 Halle - Dresden und damit auch schnell zur A 9 München - Berlin.

### 2.3.2. Innere Erschließung

Das nördliche Plangebiet wird durch eine zweispurige und für LKW-Verkehr auszubauende Anliegerstraße an die Bahnhofsstraße angeschlossen. Der Straßenquerschnitt ist insbesondere für die Anforderungen an den LKW-Verkehr der schon erwähnten Großhandelsgesellschaft gestaltet.
Dabei ist mit folgendem täglichen Fahrzeugaufkommen für dieses gewerbliche Unternehmen zu rechnen:

- Kundenverkehr per PKW: ca. 20 Fahrzeuge,
- Mitarbeiterverkehr per PKW: ca. 10 Fahrzeuge,
- Lieferantenverkehr per LKW: ca. 8 Fahrzeuge.

Das südliche Plangebiet wird über verkehrsberuhigte Wohnanliegerstraßen erschlossen. Diese Wohnstraßen binden nördlich und südlich an die geplante öffentliche Straße an, die in westlicher Verlängerung der bestehenden kommunalen Wohnstraße (Flurstück 422) in der Triftsiedlung zur Bahnhofstraße geführt werden soll.
Das westliche Teilstück von der Bahnhofstraße bis zur westlichen Geltungsbereichsgrenze ist bereits im Bau.

### 2.3.3. Ruhender Verkehr

Dem ruhenden Verkehr wird durch die Ausweisung von

- 16 öffentlichen Parkplätzen an der Bahnhofstraße, und

- 121 Gemeinschaftsstellplätzen

Sorge getragen. Für das Baufeld $MI_1$ sind insgesamt 82 Stellplätze vorgesehen. Bei einem Verteilerschlüssel von einem Stellplatz auf etwa 40 $m^2$ gewerblicher Fläche stehen für die im Erdgeschoß mögliche Einordnung von Ladenlokalen und Büroräumen 37 Stellplätze zur Verfügung.

Für die ca. 35 Wohnungen sind dann noch 45 Stellplätze vorhanden, was einem Schlüssel von rd. 1,3 Stellplätzen je Wohnungseinheit entspricht. Die Stellplätze für die Baufelder $MI_2$ und $MI_3$ sind auf den dort entstehenden bzw. vorhandenen Grundstücken zu schaffen.
Für die Baufelder $MI_4$ bis $MI_6$ sind insgesamt 39 Stellplätze geplant. Damit ist für jede Wohnungseinheit ein Stellplatz vorhanden, wobei in diesem Baufeldern weitere Stellplätze auf

den Grundstücken angelegt werden können. Durch das festgesetzte Anpflanzen von großkronigen heimischen Laubbäumen nach der Pflanzenliste, die zu unterhalten und bei Verlust zu ersetzen sind, werden die PKW-Stellflächen unterbrochen und schaffen mit den landschaftsgestaltenden Außenanlagen und den Flächen mit Bindungen für die Bepflanzung ein weitgehend durchgrüntes städtebauliches Ensemble.
Die Park- und Stellplätze sind mit Rasengitterplatten zu versehen.

### 2.3.4. Fußwege

Parallel zu den Anlieger- und Erschließungsstraßen sowie an der Bahnhofstraße werden Fußwege hergestellt, um den Anliegern und Besuchern des Mischgebietes ausreichend dimensionierte Wegeverbindungen innerhalb des Plangebietes und für das umgebende Gemeindegebiet sicherzustellen.

### 2.3.5. Öffentlicher Personennahverkehr

Der Anschluß des Mischgebietes an den öffentlichen Personennahverkehr wird über die KOM-Linie L der Leipziger Verkehrsbetriebe (LVB) hergestellt. Die nächste Straßenbahnhaltestelle der Linien 10, 11 und 28 der LVB befindet sich am Rathaus in Leipzig-Wahren und ist mit einem Fußweg von 20 Minuten zu erreichen.
Eine Verstärkung des KOM-Verkehrs in der Bahnhofstraße erscheint im Zusammenhang mit den weiteren Gewerbeansiedlungen (Orgakom, Gartencenter u.a.) sehr zweckmäßig. Die Entfernung zum Bahnhof Leipzig-Wahren an der Reichsbahnstrecke Leipzig - Halle, der von zahlreichen Nahverkehrszügen angefahren wird, beträgt etwa 10 bis 15 Minuten zu Fuß.

## 2.4. Umweltverträglichkeit

Die zu erwartende Überbauung und Versiegelung des bisher gärtnerisch genutzten und jetzt brachliegenden Geländes bedeuten wegen der gesamtbebauten bzw. befestigten Fläche von etwa 60 % einen Eingriff in den Klima- und Wasserhaushalt. Eine Abschwächung dieser Eingriffe soll durch die grünordnerischen Festsetzungen als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erzielt werden.
Dabei dienen die östlichen Flächen mit dem festgesetzten Anpflanzen von standortgerechten, heimischen Bäumen und Sträuchern - insbesondere im nördlichen Geltungsbereich, in dem der Geschoßwohnungsbau und die Gewerbefläche vorgesehen sind - als Abschirmung zur östlich benachbarten Triftsiedlung.
Dennoch stellt die vorgesehene Bebauung einen ausgleichspflichtigen Eingriff in den Naturhaushalt gemäß § 8 des Bundesnaturschutzgesetzes dar. Deshalb sind Ersatzmaßnahmen im Zusammenhang mit erforderlichen Renaturierungsmaßnahmen im Gemeindegebiet Lindenthal notwendig.

Da diese Einsatzgebiete einer Abstimmung mit der Gemeindeverwaltung, der unteren Naturschutzbehörde und den eventuell betroffenen Eigentümern bedürfen und damit einen längeren

Zeitraum in Anspruch nehmen, wird eine finanzielle Ausgleichsabgabe von 5,00 DM je $m^2$ versiegelter Fläche in Anlehnung an den § 9 Absatz 4 und 5 des Sächsischen Naturschutzgesetzes vom 16.12.1992 festgesetzt. Diese Ausgleichsabgabe ist mit Baubeginn zu entrichten und wird für die Planung und Realisierung von Renaturierungs- sowie Revitalisierungsaufgaben in der Gemeinde Lindenthal verwendet.

## 2.5. Bodenschutz

Das Plangebiet liegt zur Zeit brach und weist nur einen geringen Baumbestand an der Bahnhofstraße auf. Neben dem festgesetzten Erhalt dieser Gehölze besteht keine schutzwürdige Vegetation. Ebenso kann nicht von einer Artenvielfalt der vorhandenen Flora und Fauna ausgegangen werden.

Durch das ebene Terrain sind umfangreiche Geländeregulierungen nicht erforderlich, so daß Devastierungen des Bodens durch größere Abtragungen vermieden werden können. Die Grundstücksflächen dürfen maximal mit 60 % versiegelt werden (Grundflächenzahl GRZ = 0,6).

Zur weiteren Verminderung der Versiegelung dürfen die Aufstandsflächen der oberirdischen Abstellmöglichkeiten nicht versiegelt werden, soweit nicht nach anderen Rechtsvorschriften eine Versiegelung des Bodens erforderlich ist. Zulässig sind Schotterrasen, Rasengitterplatten oder Öko-Pflaster mit Rasenfugen.
Mit der Einreichung der Baugenehmigungsunterlagen ist die Massenbilanz über den anfallenden Erdaushub vorzulegen und durch Aussagen über die Verwendung des gewonnen Mutter- und Mineralbodens zu ergänzen. Humushaltiger Oberboden und kulturfähiger Unterboden sind beim Aushub zu trennen, ebenso zu lagern und separat wieder einzubauen.

Aushub und Einbau des Bodens dürfen wegen der Gefahr der nachhaltigen Strukturzerstörung nicht im nassen Zustand erfolgen. Der Aushub ist auf sichtbare Belastungen (Öl, Bitumenreste, Müll, Abruchmaterial u.a.) und auf Fremdgeruch zu prüfen.
Eventuelle Bodenbelastungen im Plangebiet sind den zuständigen Behörden zu melden. Unbelastetes und belastetes Material muß getrennt und letzeres ordnungsgemäß entsorgt werden. Die Lagerung des humushaltigen Oberbodens (Mutterboden) darf wegen der Versauerungs- und Nährstoff- bzw. Tonverlagerungsgefahr nur bis zu einer Höhe von max. 2 m erfolgen.

## 3. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom, Wasser, Gas und Fernmeldeeinrichtungen wird durch die zuständigen Versorgungsträger sichergestellt bzw. durch die Investoren vorgenommen. Die Entsorgung des Plangebietes erfolgt durch das zuständige Abwasserunternehmen mit Anschluß an die vorhandene Abwasserleitung in der Bahnhofstraße.

Das anfallende unbelastete Niederschlagswasser wird weitgehend vor Ort versickert. Eventuell nichtversickerbare Oberflächenwässer werden ggf. über Retentionsmaßnahmen der Schmutzwasserleitung zugeführt. Die Planung und Ausführung der erforderlichen Kanalisation kann durch Dritte erfolgen.

Eine von der Gemeinde Lindenthal beauftragte Firma betreibt die Abfuhr und Beseitigung des Haus- und Sperrmülls von den im Plangebiet liegenden Grundstücken entsprechend der Satzung des Landkreises Leipzig.

## 4. Sicherung der Bauleitplanung, Bodenordnung und Entschädigung

Der Bebauungsplan bildet, soweit erforderlich, die Grundlage für bodenordnende Maßnahmen und Enteignungen. Bei der Sicherung der Flächen zur Durchführung der beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplanes - z.B. für Verkehrs- und Versorgungsanlagen, Verkehrsgrünflächen, die im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt sind - kann § 24 BauGB (Allgemeines Vorkaufsrecht der Gemeinde) Anwendung finden.

Die Finanzierung der Bauleitplanung erfolgt durch die Gemeinde Lindenthal.

Lindenthal, den 20.04.1993

Böhme
Bürgermeister

# F E S T S E T Z U N G E N  I N  T E X T F O R M

## ART DER GEWERBLICHEN NUTZUNG

Gemäß § 1 (4) i.V.m. § 1 (5) BauNVO werden nachstehende Festsetzungen getroffen:

Die Ansiedlung von Betriebs- und Anlagearten in den Mischgebieten $MI_1$ bis $MI_6$ ist nur dann zulässig, wenn sie im Hinblick auf den Umweltschutz unbedenklich sind. Unbedenklich in bezug auf den Immissionsschutz ist eine Betriebsart dann, wenn über den Stand der Technik hinausgehende Maßnahmen zum Immissionsschutz getroffen werden oder eine atypische - dem Immissionsschutz entgegenkommende - Betriebsweise ausgeübt wird. Darüber hinaus sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, wenn sie folgenden Anforderungen bezüglich des Immissionsschutzes entsprechen:

1. Von der Betriebs- bzw. Anlagenart dürfen keine erheblichen Belästigungen durch Luftverunreinigungen, z.B. Rauch, Ruß, Staub, Gase, Aerosole, Dämpfe oder Geruchsstoffe verursacht werden.
2. Die vom Betrieb oder der Anlage im einzelnen erzeugten Geräusche dürfen - bewertet auf der Grundlage nach DIN 18005 Teil 1 "Schallschutz im Städtebau" - tagsüber 60 db (A) und nachts 45 dB (A) nicht überschreiten. Darüber hinaus dürfen an den Geltungsbereichsgrenzen des Plangebietes tagsüber 50 dB (A) und nachts 35 dB (A) nicht überschritten werden.
3. Desgleichen dürfen die vom Betrieb oder von der Anlage im einzelnen ausgehenden Erschütterungen die KG-Anhaltswerte nach DIN 4150 Teil 2 "Erschütterungen im Bauwesen" von tags 0,2 und nachts 0,15 nicht überschritten werden.

In den Mischgebieten $MI_1$ und $MI_3$ bis $MI_6$ sind Gewerbebetriebe nur in den Erdgeschoßzonen zulässig.

## BAUGRENZEN

Bereiche mit unterschiedlicher Zahl der Vollgeschosse sind durch Baugrenzen abgetrennt.

## TRAUF- UND FIRSTHÖHEN

Die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen beziehen sich auf das den überbaubaren Flächen zugehörige Fahrbahnniveau.

## GARAGEN UND STELLPLÄTZE

Stellplätze sind innerhalb der bebaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die Flächen sind als bauliche Anlagen im Sinne von § 19 (4) Nr. 1 BauNVO der Grundfläche zuzurechnen. In den Mischgebieten $MI_3$ bis $MI_6$ dürfen Garagen und Stellplätze auch außerhalb der festgesetzten Baugrenze an den seitlichen Nachbargrenzen errichtet werden. Überdachte Stellplätze sind in den Mischgebieten $MI_3$ bis $MI_6$ zwischen der vorderen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie zulässig. Sie dürfen bis zu einer Höhe von 2,75 m zweiseitig umschlossen werden.

## GESTALTUNG DER GEBÄUDE

### Dach

Die Errichtung von Dachgauben und Zwerchhäusern ist zulässig. Innerhalb einer Gebäudegruppe sind Dachgauben und Zwerchhäuser einheitlich zu gestalten. Garagen und Nebengebäude dürfen auch mit einem Pultdach ausgeführt werden.

### Materialien

Die Fassaden und Dacheindeckungen sind innerhalb einer Gebäudegruppe, die vorrangig dem Wohnen dient, mit einem einheitlichen Material und Farbton auszuführen.

### Fenster und Außentüren

Fenster und Glasaußentüren mit einer Glasfläche von mehr als 1,2 $m^2$ sind durch Sprossen zu unterteilen. Davon ausgenommen sind verglaste Flächen von Ladenlokalen und Einzelhandelsgeschäften.

GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

1. Je 12 m Länge der ausgewiesenen Pflanzstreifen sind ein großkroniger Laubbaum, Stammumfang 12/14 cm, und je 10 $m^2$ fünf Sträucher, 80 cm hoch, zu pflanzen, zu unterhalten und bei Verlust zu ersetzen. Es sind die in der Pflanzenliste genannten Gehölzarten zu verwenden. Für Ein- und Ausfahrten können Grünflächen und Baumreihen unterbrochen werden. Aus Gründen der Verkehrssicherheit darf die Bepflanzung im Bereich von Grundstücksein- und Ausfahrten eine Höhe von 0,70 m nicht überschreiten.
2. Je 150 $m^2$ versiegelter Grundstücksfläche (überbaute und befestigte Fläche, jedoch ohne Stellplatzanlagen) sind ein großkroniger Laubbaum, Stammumfang 12/14 cm, und je 400 $m^2$ zehn Sträucher, 80 cm hoch, auf den unbebauten Flächen zu pflanzen, zu unterhalten und bei Verlust zu ersetzen. Es sind die in der Pflanzenliste genannten Gehölzarten zu verwenden. Für die Mischgebiete $MI_3$ bis $MI_6$ dürfen statt der in der Pflanzenliste aufgeführten Gehölzarten auch heimische Obstgehölze verwendet werden.
3. Ungenutzte Grundstücksflächen sind zur Verbesserung der ökologischen Verhältnisse in ihrer Oberflächenbeschaffenheit zu erhalten und zu 60 % als Vegetationsflächen anzulegen. 40 % sind mit Gehölzen zu bepflanzen und zu erhalten. Die Pflanzauswahl hat sich nach der Pflanzenliste zu richten.
4. Auf den Stellplatzanlagen ist je vier Stellplätze ein großkroniger Laubbaum der Pflanzenliste, Stammumfang 12/14 cm, zu pflanzen, zu unterhalten und bei Verlust zu ersetzen. Die Park- und Stellplatzanlagen dürfen nicht versiegelt werden, soweit nicht nach anderen Rechtsvorschriften eine Versiegelung des Bodens erforderlich ist. Zulässig sind Schotterrasen, Rasengitterplatten oder öko-Pflaster mit Rasenfugen. Zufahrten und Fahrgassen sind hiervon ausgenommen.
5. Der öffentliche Straßenraum im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird Sommerlinden (Tilia platyphyllos) bepflanzt. Der Pflanzabstand für die Bäume beträgt 20,0 m. Für Ein- und Ausfahrten können die Baumreihen unterbrochen werden. Fuß- und Radwege sind zu pflastern, dabei ist ein Betonunterbau - mit Ausnahme möglicher Feuerwehrzufahrten - nicht zulässig.
6. Offene Wasserflächen und Grabenläufe sind in naturnaher Bauweise als Erdbecken bzw. -graben anzulegen und mit Gehölzen der Pflanzenliste zu gestalten. Die Anwuchspflege beschränkt sich auf einmal jährlich Freischneiden der Jungpflanzen. Bei Ausfall innerhalb der ersten drei Jahre ist nachzupflanzen. Notwendig werdende Räumungen sind räumlich und zeitlich in Abschnitten durchzuführen, um Rückzugsgebiete für die Fauna zu gewährleisten.

Pflanzenliste (Gehölzartenverwendung)

a) Im Bereich von Straßen, Stellplätzen und auf den privaten Grundstücksflächen sind als groß- und mittelkronige Bäume zu pflanzen:

| | | | |
|---|---|---|---|
| Spitzahorn | (Acer platanoides) | Bergahorn | (Acer pseudoplatanus) |
| Stieleiche | (Quercus robur | Hainbuche | (Carpinus betulus) |
| Sommerlinde | (Tilia platyphyllos) | | |

b) In den Streifen mit festgesetztem Pflanzgebot sind zu pflanzen:

| Bäume: | | Sträucher : | | Weitere Arten: | |
|---|---|---|---|---|---|
| Spitzahorn | (Acer platanoides) | Hasel | (Corylus avellana) | Schwarzerle | (Alnus glutinosa) |
| Bergahorn | (Acer pseudoplatanus) | Weißdorn | (Crataegus monogyna) | Kornelkirsche | (Cornus mas) |
| Stieleiche | (Quercus robur) | Pfaffenhütchen | (Euonymus europaeus) | Hundsrose | (Rosa canina) |
| Sommerlinde | (Tilia platyphyllos) | Heckenkirsche | (Lonicera xylosteum) | Bibernellrose | (Rosa pimpinellifolia) |
| Traubeneiche | (Quercus petraea) | Salweide | (Salix caprea) | Weinrose | (Rosa rubiginosa) |
| Sandbirke | (Betula pendula) | Schlehe | (Prunus spinosa) | Purpurweide | (Salix purpurea) |
| Vogelbeere | (Sorbus aucuparia) | Eibe | (Taxus baccata | Kriechweide | (Salix repens) |
| Feldahorn | (Acer campestre) | Roter Hartriegel | (Comus sanguinea) | Birne | (Pyrus communis) |
| Kastanie | (Catanea sativa) | Besenginster | (Cylisus scopanius) | Apfel | (Malvus silvestris) |
| Rotbuche | (Fagus silvatica) | Stechpalme | (Ilex aquifolum) | | |
| Esche | (Fraxinus excelsior) | Himbeere | (Rubus idaeus) | | |
| Vogelkirsche | (Prunus avium) | Roter Holunder | (Sambucus racemosa) | | |
| | | Faulbaum | (Rhamnus frangula) | | |
| | | Brombeere | (Eubus fruticosus) | | |
| | | Wasserschneeball | (Viburnum opulus) | | |

c) Als Hecken sind zu pflanzen:

| | |
|---|---|
| Rotbuche | (Fagus silvatica) |
| Weißdorn | (Crataegus monogyna) |
| Liguster | (Ligustrum vulgare) |
| Hainbuche | (Carpinus betulus) |

d) Zur Begrünung von Außenwänden, Mauern und Zäunen sind zu pflanzen:

| | |
|---|---|
| Efeu | (Hedera helix) |
| Wilder Wein | (Parthenocissus quinquefolia) |
| Gemeine Waldrebe | (Clematis sinensis) |
| Knöterich | (Fallopia aubertii) |
| Hopfen | (Humulus lupulus) |

AUSGLEICHS- UND ERSATZMAßNAHMEN GEMÄß BUNDESNATURGESETZ § 8

1. Das unbelastete Oberflächenwasser ist vor Ort unter Beachtung der wasserrechtlichen Bestimmungen zu versickern.
2. Der vorhandene Gehölzbestand innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist maximal zu erhalten.
3. Je $m^2$ versiegelter Grundstücksfläche einschließlich des Anteils öffentlicher und privater Straßen, Wege und Plätze im Plangebiet ist vom jeweiligen Bauherren eine Ausgleichsabgabe in Höhe von mindestens 5,00 DM an die Gemeinde Lindenthal mit Baubeginn zu entrichten. Diese finanziellen Mittel werden nach Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde für konkrete Renaturierungsmaßnahmen im Gemeindegebiet Lindenthal eingesetzt.

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

Einfriedungen

Grundstückseinfriedungen durch Mauern und/oder Zäune entlang den öffentlichen Verkehrsflächen sind nicht zulässig. Sie sind nur erlaubt, wenn der Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche mindestens 5 m beträgt.

Bauliche Nebenanlagen

Außerhalb der festgesetzten Baugrenzen (überbaubaren Grundstücksflächen) sind Nebenanlagen gemäß § 14 Absatz 1 BauNVO nicht zulässig.
Ausnahmen:

1. Als Sichtschutz dürfen zwischen Terrassen und anderen Sitzplätzen im Garten Pergolen und Sichtschutzwände als Holzkonstruktion errichtet werden.
2. Abstellräume in Verbindung mit Garagen oder den Hauptgebäuden sind bis zu einer Grundfläche von 6 $m^2$ zulässig.
3. Eigenständige Geräteschuppen oder Gartenhäuschen sind bis zu einer Grundfläche von 6 $m^2$ ebenfalls zulässig.

Bodenschutz

Mit der Einreichung der Baugenehmigungsunterlagen ist die Massenbilanz über den anfallenden Erdaushub vorzulegen und durch Aussagen über die Verwendung des gewonnen Mutter- und Mineralbodens zu ergänzen. Humushaltiger Oberboden und kulturfähiger Unterboden sind beim Aushub zu trennen, ebenso zu lagern und separat wieder einzubauen. Aushub und Einbau des Bodens dürfen wegen der Gefahr der nachhaltigen Strukturzerstörung nicht im nassen Zustand erfolgen. Der Aushub ist auf sichtbare Belastungen (öl, Bitumenreste, Müll, Abruchmaterial u.a.) und auf Fremdgeruch zu prüfen. Unbelastetes und belastetes Material muß getrennt und letzeres ordnungsgemäß entsorgt werden. Die Lagerung des humushaltigen Oberbodens (Mutterboden) darf wegen der Versauerungs- und Nährstoff- bzw. Tonverlagerungsgefahr nur bis zu einer Höhe von max. 2 m erfolgen.

Schutz archäologischer Funde

Das Plangebiet gehört zur archäologisch relevanten Besiedlungseinheit des Elstereinzuges mit höchster archäologischer Funddichte. Daraus resultiert die Einhaltung folgender Bedingungen:

1. Archäologische Funde (das sind auffällige Bodenverfärbungen, Gefäßscherben, Gräber, Knochen, Geräte aus Stein und Metall, Münzen, bearbeitete Hölzer, Steinsetzungen aller Art, Brunnen, Keller, Fundamente u.a.) sind sofort dem Archäologischen Landesamt Sachsen, Telefon: 0351 52591, zu melden. Fundstellen sind inzwischen vor weiteren Zerstörungen zu sichern.
2. Vom Beginn jedweder Erdarbeiten ist das Archäologische Landesamt Sachsen, Japanisches Palais, O-8060 Dresden, ausreichend vorher durch schriftliche Bauanzeige zu unterrichten.
3. Die Passagen unter 1. und 2. sind schriftlich im Wortlaut allen mit Erdarbeiten beauftragten Firmen zu übermitteln und müssen an deren Baustellen vorliegen.
4. Die Passagen unter 1. und 2. sind schriftlich im Wortlaut allen Einzelbauherren zu übermitteln und müssen an deren Baustellen vorliegen.