

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A Planungsrechtliche Festsetzungen

- 1. Art der baulichen Nutzung  
Innerhalb des Baugebietes GE1 sind die in § 8 Abs. 2 BauNVO aufgezählten Anlagen nur insoweit zulässig, als sie unmittelbar oder mittelbar der Funktion eines Güterverkehrszentrums dienen. Dazu zählen insbesondere:
  - Speditionen, Frachtführer, sonstige logistische Dienstleister
  - Lagerhäuser und sonstige Lager- und Montagebetriebe
  - Einrichtungen der Recycling-, Veredelungs- und Montagebranche
  - Betriebe der kundennahen Produktversorgung
  - Beherbergungsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Kfz-Dienstleistungsbetriebe
- 2. Innerhalb der Baugebiete GE1 und G11, G12, G13 und G15 sind Einzelhandelsbetriebe generell ausgeschlossen.
- 3. Innerhalb der Baugebiete G11, G12, G13 und G14 sind Tankstellen nicht zulässig.
- 4. Innerhalb der Baugebiete G11, G12, G13, G14 und G15 sind die in § 9 Abs. 2 BauNVO aufgeführten Anlagen nur insoweit zulässig, als sie unmittelbar oder mittelbar der Funktion eines Güterverkehrszentrums dienen. Dazu zählen insbesondere:
  - Speditionen, Frachtführer, sonstige logistische Dienstleister
  - Lagerhäuser und sonstige Lager- und Montagebetriebe
  - Einrichtungen der Recycling-, Veredelungs- und Montagebranche
  - Betriebe der kundennahen Produktversorgung
  - Kfz-Dienstleistungsbetriebe
- 5. Innerhalb der Baugebiete GE1 und G14 sind Betriebe / Anlagen, die in den Abstandsclassen I bis IV der Abstandsliste (1990) des Landes Nordrhein-Westfalen aufgeführt sind nicht zulässig.
- 6. Innerhalb des Baugebietes G15 sind Betriebe / Anlagen, die in den Abstandsclassen I bis V der Abstandsliste (1990) des Landes Nordrhein-Westfalen aufgeführt sind nicht zulässig.
- 7. Innerhalb der Baugebiete G11, G12 und G13 sind Betriebe / Anlagen, die in den Abstandsclassen I bis III der Abstandsliste (1990) des Landes Nordrhein-Westfalen aufgeführt sind nicht zulässig.
- 8. Der Abstandsmaß Nordrhein-Westfalen 1990 ist Anlage zu diesem Textteil und Bestandteil dieses Bebauungsplanes.
- 9. In den Baugebieten G15, G14 und G13 sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie Betriebskassen und Betriebskassen für Anlagen für kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke auch nicht ausnahmsweise zulässig.

2 Maß der baulichen Nutzung

2.1 Bauhöhe

Innerhalb der Baugebiete G11 bis G15 und GE1 ist die Höhe baulicher Anlagen auf maximal 20,0 m begrenzt, bezogen auf die Straßenoberkante der angrenzenden Erschließungsstraße.

Innerhalb der Baugebiete G11 bis G15 und GE1 sind bauliche Anlagen mit einer Höhe von bis zu 32,0 m zulässig, wenn sie nicht mehr als 30% der überbaubaren Grundstücksfläche bedecken.

Bei Gebäuden mit Flachdach ist der obere Bezugspunkt die Gebäudekante, bei Gebäuden mit geneigten Dächern ist der obere Bezugspunkt die Firsthöhe (§ 18 Abs. 1 BauNVO).

Auch temporäre Hochbauten (u.a. Kräne) haben die maximale Bauhöhe von 17,0m uRN im Westen und 18,0m uRN im Osten des Quartiers einzuhalten. Sollten diese Bauhöhen überschritten werden, so ist die Zustimmung der Luftfahrtbehörde erforderlich (§ 15 LuflVG).

2.2 Bauweise

Innerhalb der Baugebiete G11 bis G15 und GE1 wird gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise festgesetzt.

Die Länge der Gebäude darf 50m überschreiten. Bei Gebäuden mit einer Länge von mehr als 50m sind bauliche Lösungen zu setzen (z.B. Vor- und Rücksprünge in der Fassade o.a.).

3 Stellplätze, Garagen und Verkehrsflächen

1. Innerhalb der Baugebiete G11 bis G15 und GE1 sind Garagen nur innerhalb der überbaubaren Fläche der Baugrundstücke zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO).

2. Innerhalb der Baugebiete G11 bis G15 und GE1 sind Tiefgaragen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, nicht aber auf solchen Flächen, die mit einem Pflanzgebot belegt sind, zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO).

3. Innerhalb der Baugebiete G11 bis G15 und GE1 ist die Anzahl der Zufahrten zu den Grundstücken begrenzt auf:

- 1 Zufahrt bei Grundstücken mit einer erschließungsstraßenseitigen Frontlänge bis 50 m,
- 2 Zufahrten bei Grundstücken mit einer erschließungsstraßenseitigen Frontlänge über 50 m.

Die maximale Fahrbahnbreite der Grundstückzufahrten beträgt 10,0 m.

3.4 Die innerhalb der öffentlichen Grünflächen freigeleiteten kombinierten Geh- / Radwege haben eine Breite von 2,5 m. Ausnahmen sind zulässig, wenn die Wege auch als befahrbare Wege für Wartungsfahrzeuge von Versorgungsunternehmen zu bemessen sind.

3.5 Innerhalb der Fläche „KLV-Vorstauzone“ ist die Errichtung eines Abfertigungsgebäudes für das KLV-Terminal mit einer Grundfläche von maximal 300qm und einer Gebäudeoberkante von maximal 10m (Bezug: Traufkante) zulässig. Untergeordnete Nebenanlagen sind ausnahmsweise zulässig.

4 Nebenanlagen

4.1 Innerhalb der öffentlichen Grünflächen sind unterirdische Leitungen der Ver- und Entsorgung sowie Nebenanlagen für Elektrizität, Gas, Wasser und Abwasser als Ausnahme zulässig, wenn sie den Festsetzungen der Grundordnung nicht entgegenstehen. Sollten der Führung von Leitungen gründerische Festsetzungen entgegenstehen, sind von Fall zu Fall die Belange gegeneinander abzuwägen und ggf. Wurzelschutzmaßnahmen bei unvermeidbarer Anpflanzung von Bäumen in Leitungsuhne vom Leitungsträger vorzusehen (§ 14 Abs. 2 BauNVO).

5 Versorgungsanlagen

5.1 Leitungen der Ver- und Entsorgung der Grundstücke sind grundsätzlich im öffentlichen Straßenraum zu verlegen.

5.2 Die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte auf den Baugrundstücken sind zugunsten des jeweiligen Erschließungsträgers zu belasten.

5.3 Regenrückhalteanlagen sind in dem Bereich zwischen Radfelder Weg, Planstraße A zwischen dem vorhandenen Bahnsitenweg und dem Korridor der geplanten B6-Neu innerhalb der öffentlichen Grünflächen zulässig. Bei der Planung ist der noch nicht bestimmte Verlauf der Bundesstraße B6-Neu zu berücksichtigen. Die Planungen der Regenrückhaltebecken sind mit dem Straßenbauamt Leipzig rechtzeitig abzustimmen.

5.4 Innerhalb der Baugebiete GE1, G11 und G13 sind auf den dafür festgesetzten Versorgungsflächen Lösswasserentwässerung mit einem Fassungsvermögen von jeweils ca. 400m³ anzulegen. Zu Wartungszwecken und in einem Brandfall sind die Flächen für den Unterhaltungsträger und die Rettungsdienste zugänglich zu machen.

6 Immissionsschutz

6.1 Öffentliche und private Beleuchtungsanlagen auf den Grundstücken oder an Gebäuden sind so zu gestalten, daß sie keine Beeinträchtigungen für die auf den Flächen des etwaigen Freizeitplatzes vorkommenden nachtaktiven Insekten darstellen, so z.B. durch Natrium-niederdruck- oder Natriumhochdrucklampen mit Planabdeckung aus Silikatglas in wech-rechter Anbringung (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB).

7 Rückhaltung von Niederschlagswasser

7.1 Innerhalb der Baugebiete G11 bis G15 und GE1 sind auf den privaten Grundstücken Maßnahmen zur Rückhaltung oder zur Reduzierung des Regenwasserabflusses in die öffentliche Kanalisation zu treffen. Diese Maßnahmen sind unter Beachtung wasserrechtlicher Vorschriften durchzuführen.

7.2 Innerhalb der Baugebiete G11 bis G15 und GE1 wird die maximale Einleitungsgröße von Regenwasser in die öffentliche Kanalisation auf 80 % (Berechnungsgrundlage: 15 minütiger Berechnungsregen), bezogen auf die Grundstücksfläche, festgesetzt.

7.3 Die Zusammenfassung einzelner Anlagen zu einer Gemeinschaftsanlage ist möglich und bedarf der Abstimmung der beteiligten Grundstückseigentümer.

7.4 Die Anlage von Sammelbecken kann unterhalb der Geländeoberfläche oder als offenes Regenrückhaltebecken auf dem Grundstück erfolgen.

7.5 Das auf freigeleiteten Geh- und Radwegen innerhalb der Grünflächen anfallende Regenwasser ist über ein Mulden-Rigolen-system abzuleiten oder über die Schulter in der Grünfläche zu versickern.

7.6 Das Oberflächenwasser, das auf den außerhalb des Quadranten liegenden Abschnittes der Planstraße A anfällt, ist in die zwischen Fahrbahn und Rad- / Gehweg liegenden Grünstreifen abzuführen und dort zu versickern / verdunsten.

8 Dachbegrünung

8.1 Innerhalb der Baugebiete G11 bis G15 und GE1 sind mindestens 30% der Dachflächen eines jeden Baugrundstückes extensiv zu begrünen.

9 Fassaden- und Mauerbegrünung

9.1 Innerhalb der Baugebiete G11 bis G15 und GE1 sind mindestens 30% der Wandflächen mit Kletterpflanzen zu begrünen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

9.2 An Stelle der zu begrünenden Wandflächen ist eine zusätzliche, ebenerdige Fläche zu begrünen (Vorhältnis 1qm zu begrünender Wandfläche zu 0,5qm ebenerdiger Fläche). Ein Austausch notwendig ist verbal ist bei entsprechendem Nachweis möglich.

10 Straßenbäume

10.1 Es gelten die im zeichnerischen Teil eingetragenen Standortvorschläge der zu pflanzenden Bäume mit einem maximalen Abstand der Stämme von 14,0 m in den Planstraßen B, C und D und 10,0m in der Planstraße A. Abweichend davon ist die Unterbrechung von Baumreihen im Bereich von Grundstückszufahrten zulässig. Dabei ist jedoch das Raster, festgesetzt durch den Abstand der Baumstandorte, einzuhalten.

11 Aufschüttung

11.1 Innerhalb der Baugebiete G1, G2, G3, G4, G5 und GE1 sind Aufschüttungen bis zu einer Höhe von 4,0m über bestehendem Geländeiveau zulässig.

11.2 Innerhalb der Baugebiete G11 bis G15 und GE1 sind Geländemodellierungen zulässig, die als Anpassung des Baugrundstückes an das Niveau der angrenzenden Erschließungsstraße oder zur Herstellung der Geländeformen für Ver- und Entsorgungsleitungen erforderlich sind - siehe Lage-skizze „Auffüllungsflächen“ im Anhang.

11.3 Innerhalb der Baugebiete G11, G14, G13 und GE1 sind auf den rückwärtigen, mit einem Pflanzgebot belegten Grundstücksflächen Aufschüttungen (Erdaufbau u.ä.) bis zu einer maximalen Dammkronenhöhe von 4,0m über Geländeiveau (Bezug: Erschließungsstraße) zulässig. Die Wälle sind gemäß den Zielen der Grundordnung zu begrünen.

11.4 Innerhalb des GVZ-Geländes anfallender Bodenabtrag / -aushub ist ausschließlich für die unter 11.1 bis 11.3 genannten Maßnahmen zu verwenden. Das Merkblatt zur Gewährleistung des Bodenschutzes bei Baumaßnahmen (STUFA, 12/94) ist zu beachten.

11.5 Vorhandene bzw. geplante Leitungskorridore dürfen nicht überschüttet werden. Vorhandene oder geplante Korridore von ober- oder unterirdischen Leitungen und deren Schutzabstände sind zu berücksichtigen. Sollten Leitungen überschüttet werden, so sind Schutzmaßnahmen zur Sicherung der Leitungen zu ergreifen. Die Kosten trägt der Verursacher.

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1 Dachformen

1.1 Innerhalb der Baugebiete G11 bis G15 und GE1 sind Flach-, flachgeneigte Satteldächer bis 15° oder Siedeldächer allgemein zulässig. Besondere Dachformen wie z.B. Tonnen- oder Zelt-dächer sind ausnahmsweise zulässig. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 83 Abs. 1 SächsBO).

1.2 Innerhalb der Baugebiete sind Flachdächer, sofern sie nicht begründ sind, mit einem hellen Belag oder mit einem hellen Anstrich zu versehen. Für Ziegeldächer sind helle rot bzw. rotbraun Töne zu verwenden.

2 Fassaden

2.1 Innerhalb der Baugebiete G11 bis G15 und GE1 sind West- und Nordwestfassaden so zu gestalten, daß eine Reflexion des Radarstrahls vom Flughafen Leipzig/Halle ausgeschlossen werden kann. Davon kann abgewichen werden, wenn diese Fassaden durch andere Bauwerke, eine Begrünung oder durch dichte Bäume ausreichend abgeschirmt werden oder begründ sind. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 83 Abs. 1 SächsBO und 18a Abs. 2 LuflVG)

2.2 Die Prüfung, ob das Verfahren eine Reflexion des Radarstrahls bewirkt hat im luftrechtlichen Zustimmungsverfahren des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens zu erfolgen (18a Abs. 2 LuflVG).

2.3 Innerhalb der Baugebiete sind die Fassaden mit hellen Farben / Materialien zu gestalten.

3 Einfriedungen

3.1 Innerhalb der Baugebiete G11 bis G15 und GE1 sind Einfriedungen als Metallstabzäune mit einer Höhe von mindestens 2,00 m und höchstens 3,00 m zulässig. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 83 Abs. 1 Nr. 4 SächsBO).

3.2 Innerhalb der Baugebiete GE1, G11, G14 und G15 sind die rückwärtigen Einfriedungen in einem Abstand von 10m von der hinteren Begrenzung zu errichten. Dies gilt nicht für die entlang des westlichen GVZ-Stammgleises anliegende Baugrenze. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 83 Abs. 1 Nr. 4 SächsBO).

4 Werbeanlagen

4.1 Innerhalb der Baugebiete G11, G12, G13, G14, G15 und GE1 sind Werbeanlagen nur auf denjenigen Grundstücken zulässig, auf denen das werbende Unternehmen ansässig ist oder das werbende Produkt hergestellt wird. Dabei sind Anlagen mit wechselndem und / oder bewegtem Licht nur ausnahmsweise zulässig (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 83 Abs. 1 Nr.1 SächsBO).

4.2 Innerhalb der Baugebiete G11 bis G15 und GE1 sind Werbeanlagen auf den Dächern nur ausnahmsweise zulässig, soweit es sich um den eingetragenen Namen oder das Emblem des Unternehmens handelt, das sich gestalterisch der Architektur unterordnet und unterhalb einer Höhe von 20,0 m bzw. 32,0 m über Gelände bleiben (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 83 Abs. 1 Nr.1 SächsBO).

4.3 Innerhalb der Baugebiete G11 bis G15 und GE1 sind Schilder, die Inhalt und Art gewerblicher Betriebe kennzeichnen (Hinweisschilder) zulässig, wenn sie entlang der Haupterschließungsstraßen auf Tafeln zusammengefaßt werden. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 83 Abs. 1 Nr.1 SächsBO).

5 Nicht überbaubare Flächen

5.1 Innerhalb der Baugebiete G11 bis G15 und GE1 sind die nicht überbaubaren Flächen der bebauten Grundstücke (Grundstückstreifen) gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten, soweit sie nicht als Arbeits-, Lager oder Stellplatzflächen oder als Zufahrten erforderlich sind (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 83 Abs. 1 Nr.4 SächsBO).

5.2 Innerhalb der Baugebiete G11 bis G15 und GE1 sind Lagerplätze für Wertstoffe durch Sichtschutzmaßnahmen vor Einblick zu schützen. Dies gilt insbesondere für zum rückwärtigen und straßenseitigen Bereich gerichtete Lager- und Abstellplätze (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 83 Abs. 1 Nr.4 SächsBO).

5.3 Innerhalb der Baugebiete G11, G14, G15 und GE1 sind die rückwärtigen, mit einem Pflanzgebot belegten Grundstücksstreifen nicht als Lager-, Stell- oder Abstellplätze zu nutzen. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 83 Abs. 1 SächsBO).

5.4 Innerhalb der Baugebiete G12 und G13 sind die straßen- oder abstellplätze mit einem Pflanzgebot belegten Grundstücksstreifen nicht als Lager-, Stell- oder Abstellplätze zu nutzen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 83 Abs. 1 SächsBO).

C Hinweise

1. Archäologischer Relevanzbereich

Innerhalb des Geltungsbereiches sind vor Beginn von Flächenabttragungen Prospektionen durchzuführen, die Aufschluß über archäologische Fundstellen geben sollen. Gegebenenfalls müssen sich dann Rettungsgrabungen anschließen. Die Kosten für Prospektion und Grabungen sind gemäß § 14 Abs. 3 SächsSchG vom Verursacher zu übernehmen. Eine Grabungsvereinbarung zwischen dem Landesamt für Archäologie und dem Bauherrn wäre dann zu schließen.

2. Bodenschutz

Die im Merkblatt „Gewährleistung des Bodenschutzes bei Baumaßnahmen“ des Staatlichen Umweltamtes aufgeführten Hinweise sind bei der Baugenehmigung zu beachten, und ihre Einhaltung durch die Genehmigungsbehörde ist zu prüfen. Für Merkblatt ist als Anlage der Begründung beizugeben.

Das geplante Geländeentwässerung sind die Maßnahmen auf der Basis „Erhaltung fruchtbarer und kulturfähiger Böden bei Flächenumschichtungen“ (Empfehlungen des Mm. für Umwelt Baden-Württemberg, Heft 10) vorzunehmen.

3. Trigonometrische Höhen

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich der Festpunkt Nr. 11 des amtlichen Lagebezugssystemes (in Höhe der „Alten Salzstraße“). Er ist auf Grund § 9 und § 11 des Sächsischen Vermessungsgesetz zu schützen und zu erhalten.

4. Pegel der Mitteldeutschen Bergbauverwaltungsgesellschaft

Innerhalb des Geltungsbereiches unterhalb die Mitteldeutsche Bergbauverwaltungsgesellschaft (MBV) Grundwasserstandsbeobachtungsrohre (Pegel Nr. 1108, 1106, 543). Bei Baumaßnahmen ist auf einen Erhalt dieser Pegel zu orientieren. Im Falle einer Umverlegung der Pegel sind Ersatzmaßnahmen vorzusehen, die einer Abstimmung mit der MBV bedürfen.

5. Anstieg des Grundwassers im Tagebau Breitenfeld

Durch die Stilllegung des Tagebaus Breitenfeld ist mit einem Anstieg des Grundwassers zu rechnen.

6. B6-Neu

Der im Bebauungsplan eingetragene Korridor stellt als nachträgliche Übernahme die in Aussicht genommene Führung der B6-Neu dar. Die Linienführung ist noch nicht bestimmt. Es handelt sich hier um den vom Straßenbauamt Leipzig präferierten Trassenverlauf.

7. Richtfunkstrahl der TELEKOM

Das nordöstliche Eckgrundstück des Quartiers C wird von einem Richtfunkstrahl der TELEKOM tangiert. Bei Hochbauten mit einer Höhe von mehr als 21m in diesem Bereich ist der Baugenehmigungsverfahren zu prüfen, ob durch Höhe, Stellung und Dimension des Baukörpers eine Beeinträchtigung des Richtfunkstrahls zu erwarten ist. Bei Gebäuden, die die zulässige zulässige Bauhöhe (20m) einhalten, ist diese Prüfung nicht erforderlich.

8. Fluglärn

Innerhalb des Fluggebietes ist aufgrund der Nähe des Flughafens Leipzig/Halle mit Belästigungen durch Fluglärm zu rechnen.

9. Drainageanlagen der Feldentwässerung

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich Drainageleitungen der Landwirtschaft. Diese sind bei Baumaßnahmen bei Bedarf funktionsfähig zu erhalten oder zu ersetzen.

10. Abwasserleitung der Schweinemastanlage Lindenthal

Zwischen der Schweinemastanlage Lindenthal und dem Bereich „Unterführung Bahnstraße“ verläuft eine Abwasserleitung deren exakte Lage nicht feststeht. Diese Leitung hat Bestandsschutz. Sollte eine Umverlegung der Leitung erforderlich werden, so hat der Verursacher die Kosten zu tragen.

11. Mögliche Bodenbelastungen im Bereich der Güllebecken

Im Bereich der Güllebecken werden im Zuge des Abbruchs der Anlage Untersuchungen zur Feststellung von Bodenbelastungen durchgeführt. Im Falle eines festgestellten Altlastenverdachts sind Sanierungsziele und Sanierungsmaßnahmen mit den zuständigen Fachver-trägern festzulegen.

12. Anlagen nach BImSchG

Genehmigungsbedürftige Anlagen nach § 4 BImSchG i.V. mit der 4. BImSchV, von denen Luftverunreinigungen ausgehen, sind mit Einrichtungen zur Begrenzung der Emissionen auszurüsten und zu betreiben, die dem Stand der Technik entsprechen.

13. Geruchsvorbelastung durch die Schweinemastanlage, Beachtung der GIRL  
Innerhalb des Bebauungsplangebietes ist von einer Geruchsvorbelastung auszugehen, die durch den am östlichen Gebietsrand liegenden Schweinemastbetrieb hervorgerufen wird. Daher sind bei der Ansiedlung von Betrieben, die zusätzliche Geruchsmissionen verursachen könnten, die Regelungen der „Geruchsmissionsschutz-Richtlinie“ des Verstaates Sachsen (SMUL, März 1993) im Baugenehmigungsverfahren zu beachten.

14. Gutachten zur Geruchsimmission  
Das Gutachten „Geruchsimmissionsschutz zum Bebauungsplan Güterverkehrszentrum Leipzig - Lützschena-Stahleim in Lützschena-Stahleim, Nr. 5471295“ vom 14.02.1996 ist im weiteren Baugenehmigungsverfahren unbedingt zu beachten.

D Gründerische Festsetzungen

nach § 9 Abs. 1 Nr. 15, 18, 25a und 25b BauGB

1. Oberbodensicherung und Bodenschutz

Der Oberboden (Mutterboden) ist gemäß BauGB §1 Abs.7, §9 Abs.1 Nr.20, EGAB §7 Abs. 3, der DIN 18915 und nach dem Merkblatt „Gewährleistung des Bodenschutzes bei Baumaßnahmen“ (STUFA) zu sichern, zu schützen und wieder zu verwenden.

2. Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Die nicht zu versiegelnden Grundstücksflächen sind mindestens zu 50% wie folgt zu begrünen:

- auf je 150 qm ein Baum 1. Ordnung, Stammumfang (STU) mind. 20/25 cm
- 50% der begrüneten Fläche sind mit Gehölzen zu bestetzen - pro 100 qm der zu begrünenden Fläche mindestens 40 Sträucher.

Sonstige nicht befestigte Flächen sind mit Landschaftsrasen einzusäen.

3. Begrünung von Stellplätzen

Je angefangene 10 ebenerdige Stellplätze (PKW) bzw. je angefangene 5 ebenerdige Stellplätze (LKW) ist ein hochstämmiger Baum 1. Ordnung, STU mind. 20/25 cm zu pflanzen. Je Baum ist eine offene Bodenfläche von mind. 6 qm vorzusehen.

Die Stellplätze sind wasserdurchlässig, z.B. mit Rasengittersteinen, Rasenpflaster, Hydropflaster o.ä. zu befestigen. Die Baumschirme sollen sich aus klimatologischen Gründen weitgehend über den Stellplätzen befinden. Radüberstände an Vegetationsflächen müssen unbestätigt bleiben.

4. Begrünung von Fassaden und Mauern

Die Begrünung ist mit Kletter- oder Schlingerpflanzen vorzunehmen; Pflanzabstand 1m. Schlingerpflanzen sind an dauermatten Kletterhilfen zu ziehen, z.B. V2a Stahlseil mit Rutschsicherung.

5. Begrünung von Dachflächen

Die Begrünung ist mindestens mit extensiven Gräsern oder Dickblattgewächsen (Sedum-Arten) vorzunehmen.

6. Verkehrsgrün

6.1 Haupterschließungsstraße (Planstraße A) mit Baumreihe in privater Fläche  
Zur Herstellung einer 4-reihigen Straßenseite ist auf beiden Straßenseiten eine Baumreihe auf privater Fläche zu pflanzen.  
Baumart: Die Haupterschließungsstraße durch alle Quartiere muß pflanzbar werden mit der Kaiserlinde -Tilia intermedia "Palida", Alleebaum STU (Stammumfang) mind. 25/30 cm Pflanzabstand: 10 m in der Reihe

6.2 Planstraßen B, C und D zweireihige Allee  
Baumart: Traubeneiche - Quercus petraea -, Alleebaum STU mind. 25/30 cm Pflanzabstand: 14 m in der Reihe

6.3 Unterpflanzungen

Die Baumschichten aller Bäume sind in einer Fläche von mind. 6 qm nicht zu versiegeln. Die Vegetationsstreifen und Baumstreifen sind mit Bodendeckern zu bepflanzen.

6.4 Zufahrten zu den Grundstücken

Die Pflanzgebote können für notwendige Zufahrten unterbrochen werden. Es ist dabei zu beachten, daß das Erscheinungsbild einer regelmäßigen Baumreihe / Allee im Straßenbild erhalten bleibt. Pflanzgebotsflächen dürfen nicht als Lager- oder Stellflächen genutzt werden.

7. Fuß- und Radwege

7.1 Alle Fuß- und Radwege in den Grünverbindungen sind kombiniert in einer Breite von 2,50 m mit überwiegend wasserdurchlässigen Materialien auszubau und zu befestigen. Die Querungen über Straßen sind im Material besonders zu markieren, z.B. mit Pflaster in der Asphaltfahrbahn. Ebenso ist die Querung der „Alten Salzstraße“ über die Planstraße A im Straßenbelag zu markieren.

7.2 Die historische „Alte Salzstraße“

Die „Alte Salzstraße“ ist ein schützenswertes Biotop. Der jetzige Zustand soll erhalten bleiben.

8. Grünflächen außerhalb der Baugebiete

8.1 Biotoptypen

Die Grünflächen außerhalb der Baugebiete sind in Biotoptypen durch ggf. eine Initialansaat oder Pflanzung herzustellen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Biotoptyp 1  
Sukzessionsfläche mit dem Entwicklungsziel „Wald“.  
Die Fläche bleibt sich selbst überlassen, damit in der natürlichen Entwicklung Wald entsteht.

Biotoptyp 2  
Wiesenfläche mit lockeren Gehölzgruppen und Einzelbäumen.  
Diese Flächen sind mit Landschaftswiese einzusäen und etwa zu 20% mit Strauchgruppen und Einzelbäumen zu bepflanzen. Die Gehölzgruppen sollen eine Größe von 300 bis 500qm haben in der Pflanzqualität 2 bis 3 x verpflanzt und 1 Stück pro 1,5 qm betragen. Der Anteil an Bäumen zu Strauchern soll 30 zu 70 % je Gruppe betragen. Die Einzelbäume müssen Arten der 1. Ordnung sein in einer Größe von STU mind. 20/25 oder einer Höhe von 4,00 bis 5,00m. Die Einzelbäume sollen zur Raumabgrenzung eingesetzt werden.

Biotoptyp 3  
Wiesenfläche mit dichten Gehölzgruppen.  
Diese Flächen sind mit Landschaftswiese einzusäen und etwa zu 50% mit Sträuchern und Bäumen in Gruppen zu bepflanzen. Die Gehölzgruppen sollen eine Größe von 500 bis 1.000 qm haben in der Pflanzqualität 2 bis 3 x verpflanzt und 1 Stück pro 1,5 qm betragen. Der Anteil von Bäumen zu Sträuchern soll 50 zu 50 % sein.

Biotoptyp 4  
Sukzessionsfläche mit dem Entwicklungsziel „Halbtrockenrasen und Heideflur“.  
Die Fläche bleibt nach der Initialsaat sich selbst überlassen, damit in der natürlichen Entwicklung und durch ständige Überweidung oder Mahd eine Halbtrockenrasen- und Heideflur entsteht, die sich in ihrer Artenzusammensetzung und dem Erscheinungsbild der Fläche des „Eozeyptplatzes“ angleicht. Die Ausbildung einiger gedichteter Tümpel oder Gräben ist zugelassen.

Biotoptyp 5  
Aufforstung von Laubwald.  
Die Bepflanzung hat nach den Regeln des Sächsischen Waldgesetzes und der Waldbau-richtlinien zu erfolgen. Bei der Pflanzung ist darauf zu achten, daß eine typische gestaffelte Waldrandzone, sowie eingestreute Lichungen entstehen. Die Saumzonen und Lichungen sind mit einer Landschaftswiesenmischung einzusäen.

Biotoptyp 6 „Alte Salzstraße“ (Schützenswertes Biotop)  
Beidseitig der „Alten Salzstraße“ in einer Breite von ca. 25 Meter ist die Fläche der Sukzession zu überlassen mit dem Entwicklungsziel Halbtrockenrasen- und Heideflur mit einem hohen Anteil an Gehölzgruppen wie unter Biotoptyp 3 genannt. Die Geländeformen dürfen nicht verändert werden.

8.2 Pflanzgebote auf den privaten Grünflächen  
Die mit Pflanzgeboten belegten Ränder der außen liegenden Grundstücke sind zusammen mit den öffentlichen Grünflächen als eine Einheit zu planen. In diesen Flächen kann eine Regenrückhaltung erfolgen.

8.3 Grünflächen im Süden im Zusammenhang mit dem Neubau der Bundesstraße 6  
Diese Flächen müssen sich in der Gestaltung und dem Ausbau an den Landschaftspflege-rischen Begleitplan der B 6 anpassen, der zur Zeit nicht vorliegt.

8.4 Baumalleen an den Baugebietsgrenzen  
Der Pflanzabstand in der Reihe muß 10 m betragen und zwischen der Reihe 8 m. Baumart: Pappel -Populus x berolinensis- Alleebaum STU mind. 25/30 cm.

9. Anlage und Ausgestaltung der Regenrückhalteflächen

Die Flächen sind extensiv naturnah auszubauen. Die Böschungsschultern sind mit Wildobst, Bäumen und Sträuchern landschaftlich zu bepflanzen und mit Landschaftswiese einzusäen. Eventuelle Dauerstaufflächen sind in der Uferanzone mit Pflanzen der Uferzone zu bepflanzen.

10. Bau von Querungshilfen für Kriechtiere

Unter der Planstraße A freie Strecke zwischen Quartier B und C sind mehrere „Kröten-tunnel“ als Querungshilfe für Kriechtiere mit entsprechenden Leiteinrichtungen zu bauen. Bei der Planung ist das „Merkblatt zu Amphibienschutz an Straßen (MamS), Ausgabe 1987“ (Hrsg. BM für Verkehr) zu beachten.

11. Realisierung der gründerischen Festsetzungen

Mit den Baugenehmigungen müssen Freiflächengestaltungspläne eingereicht werden, in denen die Gründerfestsetzungen kenntlich gemacht sind als Bestandteil der Baugenehmigung. Die Freiflächengestaltungspläne sind von einem Garten-/ Landschaftsarchitekten herzustellen. Mit der Fertigstellung der Bauten und der Erschließung sind auch die gründerischen Maßnahmen herzustellen und in die bauordnerische Endabnahme mit einzubeziehen.

E PFLANZENLISTE

Die nachfolgenden Pflanzenarten sind als Leitarten zur Verwendung festgesetzt. Die Auswahl ist dem „Merkblatt zur Bepflanzung mit standortgerechten, einheimischen Gehölzen“ von STUFA Leipzig entnommen und geringfügig ergänzt. Nadelgehölze dürfen nicht gepflanzt werden. Die Pflanzung ist fachgerecht anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln ist verboten.

Bäume 1. Ordnung		
Acer pseudoplatanus		Sieleiche
Alnus glutinosa		Roteleiche
Fagus sylvatica		Rotbuche
Fraxinus excelsior		Esche
Prunus avium		Vogelkirsche
Populus nigra		