

Teil B: Text

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften, VDI-Richtlinien und ähnliche Regelungen) können bei der Stadt Leipzig im Neuen Rathaus, Martin-Luther-Ring 4-6, 04109 Leipzig, Stadtplanungsamt, Zimmer 499, während der Sprechzeiten eingesehen werden.

I. Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung [§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB]

1.1 Für alle Baugebiete gilt:

1.1.1 Allgemein zulässig sind:

- a) Wohngebäude
- b) nicht störende Handwerksbetriebe

1.1.2 Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- a) Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- b) sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- c) die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften
- d) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
[§ 1 Abs. 5 BauNVO]

1.1.3 Unzulässig sind:

- a) Anlagen für Verwaltungen
- b) Gartenbaubetriebe
- c) Tankstellen
[§ 1 Abs. 6 BauNVO]

2. Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage [§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB]

2.1 Maßgebende Grundstücksfläche

Für das Baugebiet WA18 gilt: Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die nicht in der Planzeichnung als „Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind“, festgesetzt ist.
[§ 19 Abs. 3 BauNVO]

2.2 Bezugshöhe, Höhenlage baulicher Anlagen

2.2.1 Bezugshöhen

- a) Für die Baugebiete WA1-WA19 ist die Bezugshöhe die mittlere Höhe der Oberkante der an das Baugrundstück angrenzenden Verkehrsfläche, gemessen an den Endpunkten der anliegenden Grenze des Baugrundstückes, an der sich die Grundstückszufahrt befindet.
- b) Für das Baugebiet WA20 ist die Bezugshöhe 145,40 m über NHN.

2.2.2 Sockelhöhe WA1-WA19

- a) Innerhalb der Baugebiete WA1-WA13 und WA18-WA19 darf die Höhe der Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens 0,50 m über der Bezugshöhe nach 2.2.1 nicht überschreiten. [§ 9 Abs. 3 i.V.m. Abs. 1 Nrn. 1 u. 2 BauGB]
- b) Innerhalb der Baugebiete WA14-WA17 darf die Höhe der Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens 1,50 m über der Bezugshöhe nach 2.2.1 nicht überschreiten.
[§ 9 Abs. 3 i.V.m. Abs. 1 Nrn. 1 u. 2 BauGB]

2.2.3 Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss WA20

Innerhalb des Baugebietes WA20 darf die Höhe der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss 145,40 m über NHN nicht überschreiten.

2.3 Staffelgeschoss (Stg)

In den Baugebieten WA14-WA17 ist über dem in der Planzeichnung festgesetzten obersten zulässigen Vollgeschoss maximal ein weiteres Vollgeschoss zulässig, wenn dieses als Staffelgeschoss errichtet wird,

- a) dessen Grundfläche maximal 75 % der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses beträgt und
- b) dessen Fassade mindestens 1,00 m hinter der mit einer Baulinie parallel zur Planstraße 2 festgesetzten Fassade des darunter liegenden Geschosses sowie mindestens 1,80 m hinter den übrigen Fassaden des darunter liegenden Geschosses zurückbleibt.

Die Anordnung von Treppenhäusern über alle Geschosse bis zu einer Breite je Aufgang von maximal 6,00 m bleibt davon unberührt.

Ein Auskragen von Balkonen und sonstigen Bauteilen über die Fassade des darunter liegenden Geschosses ist unzulässig.

[§ 16 Abs. 2 BauNVO und § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 SächsBO]

2.4 Traufhöhe [§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO]

Die Höhe der Traufe (TH), gemessen an der Schnittlinie von Außenkante Außenwand und Oberkante Dachhaut, über der jeweiligen Bezugshöhe nach 2.2.1 ist wie folgt festgesetzt:

WA1-WA8, WA19	TH _{max} = 6,50 m
WA9-WA13	TH _{max} = 9,50 m

2.5 Gebäudehöhe [§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO]

2.5.1 Die Höhe der Gebäude (GH) einschließlich Attika oder Brüstung über der jeweiligen Bezugshöhe nach 2.2.1 ist wie folgt festgesetzt:

WA18	GH _{max} = 9,50 m
WA14, WA17	GH _{max} = 10,50 m + Stg 3,00 m
WA15, WA16	GH _{max} = 13,50 m + Stg 3,00 m
WA20	
I-geschossiger Bereich	GH _{max} = 4,00 m
max. V-geschossiger Bereich	GH _{max} = 15,80 m
max. VI-geschossiger Bereich	GH _{max} = 18,80 m

2.5.2 Abweichend davon ist im maximal V-geschossig bebaubaren Bereich des WA20 die Überschreitung der festgesetzten GH_{max} für die Ausbildung einer Attika zulässig, wenn diese mit einer gleichmäßigen Steigung zwischen ihrem niedrigsten Punkt und ihrem Anschlusspunkt mit dem oberen Gebäudeabschluss im maximal VI-geschossig bebaubaren Bereich errichtet wird.

[§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO und § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 SächsBO]

2.6 Oberkante Tiefgaragen

2.6.1 In den Baugebieten WA14-WA17 darf die Höhenlage von Garagen, gemessen an der Oberkante des Bauwerkes, 1,50 m über der unter 2.2.1 festgesetzten Bezugshöhe nicht überschreiten.

[§ 9 Abs. 2 BauGB]

2.6.2 Im Baugebiet WA20 ist die Tiefgarage vollständig unterhalb der nach 2.2.1 festgesetzten Bezugshöhe anzuordnen.

[§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO]

3. Stellplätze, Garagen (einschließlich Carports und Tiefgaragen mit ihren Zufahrten) [§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB]

Stellplätze und Garagen (einschließlich Carports und Tiefgaragen mit ihren Zufahrten) sind nur auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen mit der jeweiligen Zweckbestimmung sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
[§ 12 Abs. 6 BauNVO]

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft [§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB]

4.1 Befestigung von Stellplatzoberflächen und Wegeanlagen

Die Befestigung von privaten Stellplätzen, Zufahrten und Wegen, einschließlich der Aufstellflächen für die Feuerwehr, ist so auszuführen, dass das auf den jeweiligen Flächen anfallende Niederschlagswasser innerhalb dieser Flächen oder ergänzend an deren Rand auf den privaten Grundstücksflächen versickern kann.

4.2 Versickerung von Niederschlagswasser

Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist, soweit es nicht für Brauchwasserzwecke (z.B. Toilettenspülung) verwendet wird, vollständig auf dem jeweiligen Baugrundstück zu versickern.

4.3 Maßnahmenfläche im WA1-WA9, WA14 und WA19

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind außer den nach 7.4 festgesetzten Einfriedungen als bauliche Anlagen nur Kinderspielgeräte und je Grundstück eine Nebenanlage mit einer maximalen Grundfläche von 6,00 m² und einer Höhe bis 3,00 m über der natürlichen Geländeoberfläche zulässig.
[§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB]

5. Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für die Erhaltung von Bäumen [§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB]

5.0 Pflanzqualitäten

Für die nachstehenden Festsetzungen werden die Pflanzqualitäten wie folgt definiert:

Pflanzklasse A Straßenbäume	StU* mindestens 20 - 25 cm, Hochstamm Kronenansatz in mindestens 2,50 m Höhe (Lichtraumprofil)
Pflanzklasse B Bäume auf privaten Grundstücken	StU mindestens 16 - 18 cm, Hochstamm, Obstbäume auch als Halbstamm
Pflanzklasse C Obstbäume	StU mindestens 14 - 16 cm, Hochstamm oder Halbstamm
Pflanzklasse D Sträucher	Aufwuchshöhe 60 - 80 cm, mindestens 2 Sträucher pro m ²

*StU = Stammumfang, gemessen in 1,00 m Höhe

Alle gemäß der Festsetzungen erfolgten Pflanzungen und Maßnahmen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Hinweis: Zur Gattung der Obstbäume/Obststräucher gehören auch Nußbäume/Nußsträucher.

5.1 F1 – Ergänzung Alleebäume in der Franzosenallee (öffentliche Straßenverkehrsfläche)

An den in der Planzeichnung in der Franzosenallee festgesetzten Standorten sind Stadt-Linden (*Tilia cordata* 'Greenspire'; Pflanzklasse A) zu pflanzen. Dabei ist je Baum eine offene Baumscheibe von mindestens 6,00 m² freizuhalten.

Soweit erforderlich, können die festgesetzten Baumstandorte um bis zu 2,00 m parallel zur Franzosenallee verschoben werden.

5.2 F2 – Ergänzung Alleebäume Querung „Halbrund“ (öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung)

An den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten innerhalb der nördlich des WA20 liegenden Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg sind Stadt-Linden (*Tilia cordata* 'Greenspire'; Pflanzklasse A) zu pflanzen. Dabei ist je Baum eine offene Baumscheibe von mindestens 6,00 m² freizuhalten.

5.3 F3 - Baumreihe in der Planstraße 2 (öffentliche Straßenverkehrsfläche)

An den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten sind Amur-Kirschen (*Prunus maackii* 'Amber Beauty', Pflanzklasse A) zu pflanzen. Dabei ist je Baum eine offene Baumscheibe von mindestens 6,00 m² freizuhalten. Soweit erforderlich, können die festgesetzten Baumstandorte um bis zu 2,00 m parallel zur Planstraße 2 verschoben werden.

5.4 F4 – Baumreihen (auf privaten Grundstücksflächen im WA14-WA16, WA20)

An den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten zum Anpflanzen von Bäumen sind folgende Bäume zu pflanzen:

- a) im WA14 Amur-Kirschen (*Prunus maackii* 'Amber Beauty', Pflanzklasse A);
- b) im WA15, WA16 Pyramiden-Eichen (*Quercus robur* 'Fastigiata Koster', Pflanzklasse A);
- c) im WA20 Ahorn-Bäume (*Acer*, Pflanzklasse A).

In Abhängigkeit der konkreten Standortbedingungen sind Abweichungen um bis zu 2,00 m parallel zur nächstliegenden Verkehrsfläche zulässig.

5.5 F5 - Hausbäume (auf privaten Grundstücksflächen im WA1-WA2, WA7-WA16, WA18)

An den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten zum Anpflanzen von Bäumen sind einheimische Laub- oder Obstbäume (Pflanzklasse B) zu pflanzen.

Soweit erforderlich, können die Baumstandorte um bis zu 3,00 m parallel zur nächstliegenden Verkehrsfläche verschoben werden.

5.6 F6 – Vorgärten (WA1-WA19)

In den Baugebieten WA1-WA19 sind die Grundstücksflächen zwischen der Verkehrsfläche, an der die Grundstückszufahrt liegt, und der nächstliegenden festgesetzten Baulinie oder Baugrenze bzw. deren gradliniger Verlängerung bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen in ihrer Gesamtheit zu begrünen.

Abweichend davon sind in diesen Flächen je Baugrundstück zulässig:

- a) eine Einfahrt zu Garagen, Carports oder Stellplätzen mit einer maximalen Breite von 3,50 m; in verkehrsorganisatorisch nicht anders zu lösenden Einzelfällen ausnahmsweise bis zu einer Breite von 4,50 m
- b) sonstige Grundstückszuwegungen
- c) notwendige Mülltonnenstellplätze
- d) Fahrradstellplätze
- e) Flächen für Garagen, Stellplätze, Carports gemäß Festsetzung in der Planzeichnung (einschließlich Tiefgaragenzufahrten).

5.7 F7 - Private Grünflächen, Zweckbestimmung: Obstgärten

Die in der Planzeichnung festgesetzten privaten Grünflächen sind als Obstgarten anzulegen. Auf der Fläche sind Gehölze wie folgt anzupflanzen:

für die ersten angefangenen 150 m ²	mindestens 1 Obstbaum (Pflanzklasse C)
je weitere angefangene 100 m ²	mindestens 1 Obstbaum (Pflanzklasse C)
auf mindestens 15 % der Fläche	Strauchpflanzung (Pflanzklasse D)

Dabei sind Obstbäume als Halb- oder Hochstämme zu pflanzen. Strauchpflanzungen müssen überwiegend Obststräucher enthalten. Heckenpflanzungen nach 7.4 (Einfriedungen) werden angerechnet. Eine Unterpflanzung mit Wiese, Blumen und Ziersträuchern sowie deren gärtnerische Nutzung ist zulässig.

5.8 F8 – Hausgärten (WA1-WA13, WA17-WA19)

In den Baugebieten ist die Fläche der Baugrundstücke anteilig wie folgt zu begrünen:

WA1-WA13 WA17, WA19	je angefangene 550 m ²	mindestens 1 Laub- oder Obstbaum (Pflanzklasse B)
WA18	je angefangene 200 m ²	mindestens 1 Laubbaum (Pflanzklasse A)
WA1-WA13 WA17-WA19	auf mindestens 15 % der Fläche	Strauchpflanzung (Pflanzklasse D)

Pflanzmaßnahmen nach 5.4 (F4 - Baumreihen) und 5.5 (F5 - Hausbäume) und Heckenpflanzungen nach 7.4 (Einfriedungen) werden angerechnet.

5.9 F9 – Begrünung Stellplatzanlage (WA 20)

Im Baugebiet WA20 ist innerhalb der Fläche für Stellplätze und Garagen mit der Zweckbestimmung „GTg + St“ je angefangene 4 ebenerdige PKW-Stellplätze mindestens ein einheimischer Laubbaum (Pflanzklasse A) mit einer offenen Baumscheibe von mindestens 6,00 m² zu pflanzen.

5.10 F10 – Begrünung von Garagen (einschließlich Carports) und Tiefgaragen (WA1-WA20)

5.10.1 In den Baugebieten WA1-WA13 sowie WA18 und WA19 sind die Dächer von Garagen (einschließlich Carports) mindestens extensiv zu begrünen.

5.10.2 In den Baugebieten WA14-WA17 sind mindestens 10 % der Dachflächen der Tiefgaragen mit einer Substratschicht von mindestens 45 cm anzulegen und mit Strauchpflanzungen (Pflanzklasse D) zu bepflanzen. Die übrigen Flächen der Tiefgaragen sind mit mindestens einer 25 cm starken, durchwurzelbaren Substratschicht anzulegen und mit Rasen zu begrünen.

5.10.3 Im Baugebiet WA20 sind im Falle der Errichtung einer Gemeinschaftstiefgarage mindestens 40 % der Dachflächen der Tiefgarage zu begrünen. Die Anordnung von ebenerdigen Stellplätzen sowie nicht umbaute und überdachte Fahrradabstellanlagen auf den Tiefgaragenflächen ist zulässig.

5.11 F11 – Begrünung von Flachdächern (WA14-WA18, WA20)

5.11.1 In den Baugebieten WA14-WA18 sind die Flachdächer der Hauptgebäude mindestens extensiv zu begrünen.

5.11.2 Im Baugebiet WA20 sind die Flachdächer der Hauptgebäude mindestens extensiv zu begrünen. Alternativ zur extensiven Dachbegrünung ist die Anlage von Dachgärten zulässig.

5.12 F12 – Fassadenbegrünung

An Gebäude- und Garagenaußenwänden, die nicht grenzständig sind und die keine Fenster- oder Türöffnungen aufweisen, sind mindestens 2 Kletterpflanzen je 1,00 m Wandlänge anzupflanzen. Die Kletterpflanzen sind bis zur Begrünung von mindestens 50 % dieser Gebäude- und Garagenaußenwände aufwachsen zu lassen.

5.13 F13 – Begrünung der Vorhalteflächen für den ÖPNV

Die in der Planzeichnung als „Flächen, welche von Bebauung freizuhalten sind“ festgesetzten Flächen sind mit einer artenreichen Kräuter-Gras-Ansaat sowie Heckenpflanzungen aus Laubgehölzen (Pflanzklasse D) mit einer Breite von 2 – 3,00 m entlang der Straßenverkehrsflächen bzw. der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung zu begrünen. Das Anordnen von Grundstückszufahrten über diese Flächen ist unzulässig.

An den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten sind großkronige, einheimische Laubbäume (Pflanzklasse B) zu pflanzen und bei Abgang in einem Umkreis von 2,00 m um den festgesetzten Standort zu ersetzen.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB]

5.14 F14 – Erhalt von Bäumen

5.14.1 Die in den Baugebieten WA2, WA14 und WA19 zum Erhalt festgesetzten Bäume sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Im Falle des Abgangs hat die Ersatzpflanzung durch einen Laub- oder Obstbaum (Pflanzklasse B) zu erfolgen. Der Pflanzstandort kann um bis zu 2,00 m parallel zur nächstliegenden Verkehrsfläche verschoben werden.

5.14.2 Im Falle des Erhalts von nicht standörtlich zum Erhalt festgesetzten Bäumen, werden diese auf die Anpflanzungen nach Nr. 5.7 (F7 - Private Grünfläche), Nr. 5.8 (F8 - Hausgärten) angerechnet, sofern sie die dort festgesetzten Mindestanforderungen erfüllen.

[§ 9 Abs.1 Nr. 25b BauGB]

6. Externe Ausgleichsmaßnahmen

[§ 9 Abs. 1a i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB]

Zuordnungsfestsetzung:

Dem Eingriff im Plangebiet auf den Flurstücken des Geltungsbereichs werden die folgenden Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes zugeordnet:

E1: Aufforstungsmaßnahme „Willwisch“ auf dem Flurstück 263/12 der Gemarkung Sommerfeld; zugeordneter Flächenanteil von ca. 3.385,00 m² mit zugeordnetem Wertpunkteanteil von 164.996 Punkten

E2: Rückbau, Entsiegelung, Bepflanzung Südfriedhof I, Flurstücke 193/1 und 193a der Gemarkung Probstheida, auf einer Fläche von ca. 1.560,00 m² mit zugeordnetem Wertpunkteanteil von 107.841 Punkten
(Fläche I: Abbruch einer Baracke neben dem Verwaltungsgebäude am Haupteingang; Fläche II: Entsiegelung einer Asphaltfläche an der Wegegabelung XVII, XIV, XXI und Urnenhain; Fläche III: Abbruch eines Krematoriums neben der Kapellenanlage und Entsiegelung einer Betonfläche)

E3: Entsiegelung und Begrünung am Krematorium, Südfriedhof II, Flurstücke 193/1 und 193a der Gemarkung Probstheida, auf einem Flächenanteil von 450,00 m² mit zugeordnetem Wertpunkteanteil von 19.620 Punkten

E4: Abbruch, Entsiegelung, Aufforstung auf ehemaligem Gelände der Stadtwerke Leipzig, Koburger Straße 15, Flurstück 1501/1 der Gemarkung Connewitz; zugeordneter Flächenanteil von ca. 1.811,00 m² mit zugeordnetem Wertpunkteanteil von 122.946 Punkten

- E5: Beteiligung an der Maßnahme „Rückbau, Entsiegelung und Begrünung 6. Meisterbereich im Küchenholz“, Flurstück 982/14 der Gemarkung Kleinzschocher, zugeordneter Wertpunkteanteil aus dem Ökokonto II der Stadt Leipzig von 66.473 Punkten
- E6: Refinanzierung Maßnahme „Rückbau, Entsiegelung und Begrünung einer Fläche in der Harnischstraße“, Flurstück 189 der Gemarkung Probstheida, mit zugeordnetem Wertpunkteanteil von 16.037 Punkten.

7. Örtliche Bauvorschriften **[§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 SächsBO]**

7.1 Dachneigung

7.1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten sind als Dachneigung zulässig:

WA1, WA9–WA13	Satteldach (SD)	30 - 35 Grad
WA2-WA8, WA19	Satteldach (SD)	35 - 40 Grad
WA14-WA18, WA20	Flachdach (FD)	0 - 5 Grad

7.1.2 Für oberirdisch angeordnete Garagen (einschließlich Carports) und Nebenanlagen sind ausschließlich Flachdächer sowie flach geneigte Dächer bis zu einer Neigung von 10 Grad zulässig.

7.2 Dachdeckung

Es sind für die Dacheindeckungen nur rote bis rotbraune, nicht glänzende Materialien zulässig. Dies gilt nicht für Solarenergieanlagen und Flachdächer.

7.3 Dachaufbauten

7.3.1 In den Baugebieten WA1-WA13 und WA19 gilt:

- a) Zwerchgiebel, Gauben und Erker dürfen mit einer von der Hauptfirstrichtung abweichenden Firstrichtung sowie abweichenden Dachneigung ausgeführt werden. Die Summe der Länge von Zwerchgiebeln, Gauben und Erkern darf 50 v. Hundert der Trauflänge nicht überschreiten.
- b) Solarenergieanlagen sind im flächenhaften Verbund mit der Dachhaut mit gleichem Neigungswinkel zulässig.

7.3.2 In den Baugebieten WA14-WA18 und WA20 sind notwendige technische Aufbauten auf den Dächern nur zulässig, wenn

- a) der Abstand zwischen Dachhaut und Oberkante des Aufbaus 1,00 m nicht überschreitet,
- b) die Anlagen von den äußeren Kanten der betreffenden Dachfläche um mindestens 2,00 m zurückgesetzt angeordnet sind und
- c) die Grundflächen aller Aufbauten, abgesehen von Solarenergieanlagen, maximal 10 % der jeweiligen Dachfläche einnimmt.

7.4 Einfriedungen

7.4.1 WA1-WA19: Entlang der Verkehrsflächen sind Einfriedungen nur in Form von Laubgehölzhecken bis zu einer Höhe von 1,20 m über Geländeoberfläche zulässig. Die Hecken können entlang der Grundstücksgrenze von Stabgitter- oder Holzzäunen bis zu einer Höhe von 1,00 m über Geländeoberfläche begleitet werden.

Entlang der gartenseitigen Grundstücksgrenzen sind Obst- oder Laubgehölzhecken bis zu einer Höhe von 1,80 m über Geländeoberfläche zulässig, die von einem Stabgitter- oder Maschendrahtzaun mit einer maximalen Höhe von 1,20 m über Geländeoberfläche begleitet werden können.

7.4.2 WA20: Parallel zur Grundstücksgrenze sind Obst- oder Laubgehölzhecken bis zu einer Höhe von 1,50 m über Geländeoberfläche zulässig. Parallel zu den Hecken sind Einfriedungen in Form von Zäunen und abschnittsweise Mauern bis zu einer Höhe von 1,20 m über Geländeoberfläche zulässig.

7.5 Mülltonnenstellplätze

7.5.1 In den Baugebieten WA1-WA19 sind die Mülltonnenstellplätze so mit einer Laubgehölzhecke zu begrünen, dass sie vom öffentlichen Straßenraum nicht einsehbar sind.

7.5.1 Im Baugebiet WA20 sind die Mülltonnenstellplätze innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche eingehaust im Verbund mit dem Hauptgebäude oder innerhalb des Gebäudes anzuordnen.

II. Hinweise

1. Archäologische Funde

Vor Beginn der Erschließungs- und Bauarbeiten muss im von Bautätigkeit betroffenen Areal durch das Landesamt für Archäologie eine archäologische Grabung durchgeführt werden. Diese besteht in der Abtragung des Oberbodens mittels eines Großgerätes (Hydraulikbagger mit glattem Böschungshobel). Zur Überwachung der Flächenabtragung muss ein Facharchäologe des Landesamtes für Archäologie ständig zugegen sein. Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren; Bauverzögerungen sind dadurch nicht auszuschließen. Der Termin für die Grabung ist mit dem Landesamt für Archäologie mindestens 8 Wochen vor Beginn abzusprechen oder schriftlich mitzuteilen. In der Bauanzeige werden die ausführenden Firmen, der verantwortliche Bauleiter und die jeweiligen Telefonnummern genannt.

Das Ergebnis der Grabung kann entweder die Erhaltung der archäologischen Substanz nach § 8 Abs. 1 SächsDSchG oder weitere archäologische Untersuchungen erforderlich machen. Für die Grabung ist zwischen dem Bauherrn und dem Landesamt für Archäologie eine Vereinbarung abzuschließen, die den Zeit- und Kostenrahmen benennt. Der Bauherr kann im Rahmen des Zumutbaren an den Kosten der Grabung beteiligt werden (§ 14 Abs. 3 SächsDSchG).

2. Pflanzempfehlungen

Für die Auswahl der Gehölze, sonstigen Pflanzen und Pflanzqualitäten wird auf Anhang V Pflanzempfehlungen der Begründung zum Bebauungsplan verwiesen.

3. Bauantrag

Im Rahmen des Bauantrags sind folgende Nachweise z.B. auf dem Lageplan zu berücksichtigen:

- Grundstückerschließung: Breite und Anordnung der Grundstückszufahrt sowie Darstellung von befestigten Wegen und sonstigen befestigten Flächen; Unabhängig davon sind die Grundstückszufahrten separat beim Verkehrs- und Tiefbauamt zu beantragen.
- Niederschlagswasser: Darstellung der gewählten Maßnahme zur Verwendung oder Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers (z.B. Zisterne, Versickerungsanlagen, Brauchwassernutzung) entsprechend der textlichen Festsetzung 4.2. Eine Ableitung auf öffentliche Verkehrsflächen ist nicht zulässig.
- Zu F5 - Hausbäume: Angabe des Standortes, empfohlen mit ausgewachsenem Kronendurchmesser.
- Zu F7 - Private Grünfläche: Zweckbestimmung „Obstgärten“: Ermittlung der Pflanzungen.