

1. Änderung
des Bebauungsplanes

"Koburger Straße/ Albrecht- Dürer- Straße"
Stadt Markkleeberg, Landkreis Leipzig



Textliche Festsetzungen

Satzungsfassung

Stand: 10. Januar 2020

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Koburger Straße/Albrecht-Dürer-Straße" ist nur im Zusammenhang mit dem seit dem 30.09.2011 rechtskräftigen Bebauungsplan zu sehen.

Im hiermit vorliegenden Dokument erfolgt die Zusammenführung der Festsetzungen, die sowohl für den Gesamtplan als auch für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes gelten.

Die Änderungen bzw. Ergänzungen der Festsetzungen, welche im Rahmen der 1. Änderung der vorliegenden Planung vorgenommen worden sind, sind wie folgt gekennzeichnet:

- Mit der 1. Änderung gestrichene Festsetzungen werden als durchgestrichene schwarze Textpassagen gekennzeichnet.
- Mit der 1. Änderung neu getroffene Festsetzungen sind durch rote Textpassagen markiert.
- Die Festsetzungen, die weiterhin sowohl für den Gesamtplan als auch für den Geltungsbereich der 1. Änderung gelten, werden unverändert als schwarze Textpassagen dargestellt.

In der Planzeichnung (Teil A) und in den Textlichen Festsetzungen (Teil B) sind die Änderungen bzw. Ergänzungen der 1. Änderung nach dem gleichen Prinzip gekennzeichnet.

A. Planungsrechtliche Festsetzungen (§9 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1, 4 und 6 BauNVO)

1.1. Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß §4 BauNVO

1.1.1 Tankstellen sind nicht zulässig

~~1.2. Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO~~

~~1.2.1 Nicht zulässig sind~~

- ~~— Anlagen für kirchliche Zwecke~~
- ~~— Tankstellen~~
- ~~— Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO~~
- ~~— Einzelhandelsbetriebe~~

~~1.2.2 Ausnahmsweise können an Endverbraucher gerichtete Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben zugelassen werden, wenn sie in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Handwerks- oder anderen Gewerbebetrieb stehen und deren Summe an Verkaufs- und Ausstellungsfläche unter der Größe der Geschossfläche des Handwerks- oder anderen Gewerbebetriebsteils liegt.~~

1.2. Die Teilgebiete WA 1, WA 2, WA 3 werden als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

1.2.1 In den Teilgebieten WA 1, WA 2 und WA 3 ist gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO i.V.m. § 4 Abs. 2 BauNVO sowie § 1 Abs. 3 und Abs. 9 BauNVO die zulässige Nutzung „der Versorgung des Gebietes dienender Laden“, welcher nicht dem Typus „Markkleeberger Laden“ entspricht, nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit unzulässig. Es ist ausschließlich der Typus „Markkleeberger Laden“ zulässig.

1.2.2 In den Teilgebieten WA 1, WA 2 und WA 3 sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO i.V.m. § 4 Abs. 3 BauNVO

- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 Abs. 2 BauGB, §§ 16-20 Bau NVO)

2.1. Höhe der baulichen Anlagen gemäß §18 BauNVO

Die maximal zulässige Gebäudehöhe (Trauf- und Firsthöhe) wird entsprechend Planeinschrieb festgesetzt. Bezugshöhe ist die mittlere Höhe der Oberkante der angrenzenden öffentlichen oder nichtöffentlichen Verkehrsfläche. Abweichend zu der im Planeinschrieb festgesetzten Gebäudehöhe ist die Höhe des bestehenden Gebäudes im WA mit der Bestandshöhe festgesetzt.

Für technische Bauteile, wie Kamine, Silos usw. sind ausnahmsweise Überschreitungen der festgesetzten Maximalhöhen zulässig.

2.2. Grundflächenzahl, Geschoßflächenzahl gemäß § 19-20 BauNVO

Die Grundflächenzahl und die Geschoßflächenzahl sind als Höchstmaß entsprechend Planeinschrieb festgesetzt.

2.3. Bauweise gemäß § 22 BauNVO

In den Baugebieten ist die offene Bauweise gemäß Planeinschrieb festgesetzt. Es sind alle Dachformen zugelassen. Flachdächer sind zu begrünen.

2.4 Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO

~~Auf den ausgewiesenen Mischgebietsflächen sind oberirdische Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Die Nebenanlagen, Garagen und Carports sind als Anlagen nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Ausgenommen davon sind die Flächen der Mischgebiete MI 1, MI 3 außerhalb des Abstandsstreifen von 30 m zum Wald; hier dürfen Nebenanlagen im Sinne des § 14 der BauNVO sowie des § 6 Abs. 7 SächsBO in den Abstandsflächen zulässigen baulichen Anlagen (§ 23 Abs.5 BauNVO) in den nichtüberbaubaren Flächen errichtet werden, jedoch außer der Einrichtungen und Anlagen der Kleintierhaltung.~~

In den Teilgebieten WA 1, WA 2 und WA 3 sind gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit § 12 Abs. 6 BauNVO und § 14 BauNVO Garagen, Carports und Nebenanlagen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze nicht zulässig.

Ausgenommen davon sind Stellplätze gemäß § 12 Abs. 1 BauNVO sowie Einfahrten in Tiefgaragen. Diese sind zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze zulässig.

Ausgeschlossen und damit unzulässig ist die Errichtung von Einrichtungen und Anlagen zur Kleintierhaltung auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche.

Die zulässige Länge der als Grenzbebauung zu errichteten Garagen und Carports überdachten Stellplätze wird in Anlehnung an die Sächsische Bauordnung mit 9,00 m festgesetzt.

Eine oberirdische Aufstellung von Flüssiggas- und Öltanks ist nicht zulässig. Sie ist zulässig, wenn die Behälter integriert oder im Gebäude in geschlossenen Anbauten untergebracht sind.

In den Teilen des allgemeinen Wohngebietes (WA) sind oberirdische Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 12 Abs. 1-3 und § 14 Abs. 1 der BauNVO auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

2.5 Von Bebauung freizuhaltender Fläche

~~Entsprechend § 25 Abs. 3 des SächsWaldG ist im Abstand von 30 m vom Waldrand eine Bebauung unzulässig.~~

Gemäß § 25 Abs. 3 Waldgesetz für den Freistaat Sachsen sind im Abstand von 30 m vom Wald bauliche Anlagen mit Feuerstätten und Gebäude unzulässig.

Entsprechend des Bedarfs können diese Flächen für Stellplätze oder Lagerflächen genutzt werden, jedoch wird für einen unmittelbar am Wald angrenzenden 10 m breiten Streifen jegliche Bebauung ausgeschlossen.

2.6 Verkehrsflächen

Die öffentliche Straße ist als Erschließungsstraße mit einer Gesamtbreite von 7,30 m auszubilden und mit einer Wendeanlage in Form eines Wendehammers abzuschließen.

Als Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung werden die verkehrsberuhigte Zone im zentralen Teil des Bebauungsplanes sowie die mit der Zweckbestimmung Fuß- und Radweg bestimmten Zone zur Leipziger Strasse festgesetzt.

2.7 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen

Zu Gunsten der Stadt Markkleeberg ist die in der Planzeichnung ausgewiesene Fläche an der südöstlichen Peripherie des Bebauungsplangebietes mit Gehrechten zu belasten.

Zu Gunsten der Leipziger Verkehrsbetriebe GmbH ist die in der Planzeichnung ausgewiesene Fläche entlang der Koburger Straße mit Leitungsrechten zu belasten.

Eine weitere Fläche, auf der sich ein Transformatorengebäude befindet, ist zu Gunsten der envia Verteilernetz GmbH mit Leitungsrechten zu belasten.

2.8 Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen

Zum Schutz vor Verkehrslärm gegenüber der verkehrsreichen Koburger Straße und der Eisenbahntrassen werden folgende Festsetzungen getroffen:

Auf der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes ist eine (gemessen ab Oberkante Fahrbahn der Koburger Straße) 2,0 m hohe Lärmschutzanlage zu errichten. Zulässig ist eine Lärmschutzwand. Die Lärmschutzanlage ist zu begrünen.

~~Schutzbedürftige Räume sind mit einem baulichen Schallschutz gemäß den Bestimmungen der DIN 4109 (Abschnitt 5) zu versehen. Maßgeblich sind die Lärmpegelbereiche II bis IV (vgl. Begründung S. 34).~~

~~Sofern die Grundrissanordnung keine Fensterbelüftung von den straßenabgewandten Gebäudeseiten zulässt, sind schutzbedürftige Räume mit lärmgedämmten Zuluftelementen~~

zu versehen. Die Lüftungseinrichtungen sind beim Nachweis der resultierenden Schalldämmung zu berücksichtigen.

Wenn sich auf der Basis von Schallschutznachweisen für einzelne Gebäude unter Berücksichtigung der exakten Gebäudegeometrien ein niedrigerer Lärmpegelbereich ergibt als im Bebauungsplan festgesetzt, kann der niedrigere Lärmpegelbereich den Nachweisen über die ausreichende Außenbauteilschalldämmung zugrunde gelegt werden.

Durch Anordnung der Baukörper und/oder durch geeignete Grundrissgestaltung sind die Wohn- und Schlafräume einer Wohnung an den lärmabgewandten Gebäudeseiten anzuordnen. Sofern eine Anordnung aller Wohn- und Schlafräume einer Wohnung an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, sind vorrangig die Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zu zuordnen. Für alle Wohn- und Schlafräume muss ein ausreichender Schallschutz durch bauliche Maßnahmen geschaffen werden. Wohn-/Schlafräume in Einzimmerwohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.

Außenwohnbereiche einer Wohnung (z.B. Terrassen) sind an lärmabgewandten Gebäudeseiten anzuordnen oder es ist durch bauliche Schallschutzmaßnahmen eine ausreichende Minderung sicherzustellen.

Es sind die in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten resultierenden bewerteten Schalldämm-Maße $R'_{w,res}$ nach DIN 4109 an den Fassaden der Gebäude auf den Grundstücken einzuhalten:

Haus auf Flurstück	Geschoss	Fassade	erf. $R'_{w,res}$ in dB gemäß DIN 4109-1, Tab. 7
1	2	3	4
364/76 sowie 364/80 bis 364/87 (bisher 364/34)	EG / OG	Ost, Süd	30
	EG / OG	West, Nord	35
364/35	EG / OG	West, Ost, Süd	30
	EG / OG	Nord	35
364/36	EG / OG	West, Ost	30
	EG / OG	Süd	35
	EG / OG	Nord	40
364/37	EG / OG	West, Ost	30
	EG / OG	Nord, Süd	35
364/38	EG / OG	Nord, Ost	40
	EG / OG	Süd	35
	EG / OG	West	30
(364/65 bis 364/68) (bisher 364/39)	EG / OG	Ost	30
	EG / OG	Süd	35
	EG / OG	Nord, West	40
364/40	EG / OG	Süd	30
	EG / OG	West, Nord, Ost	35
364/41	EG / OG	Nord, West, Süd, Ost	35
364/42	EG / OG	Nord, West, Süd, Ost	40

<i>Haus auf Flurstück</i>	<i>Geschoss</i>	<i>Fassade</i>	<i>erf. R' w,res in dB gemäß DIN 4109-1, Tab. 7</i>
1	2	3	4
364/43	EG / OG	Nord, West, Süd, Ost	40
364/69 bis 364/74 (bisher 364/44)	EG / OG	Ost	30
	EG / OG	Nord, Süd	35
	EG / OG	West	40
364/45	EG / OG	West, Süd	30
	EG / OG	Ost	35
	EG / OG	Nord	40
364/46	EG / OG	West, Ost, Süd	30
	EG / OG	Nord	35
364/47	EG / OG	West, Süd	30
	EG / OG	Nord, Ost	40
364/48	EG / OG	Nord, West, Süd, Ost	40
364/49	EG / OG	Nord, West, Süd, Ost	40
364/50	EG / OG	Süd, Ost	30
	EG / OG	Nord, West	35
364/51	EG / OG	Nord, West, Süd, Ost	30
364/52	EG / OG	West, Süd	30
	EG / OG	Nord, Ost	35
364/53	EG / OG	Nord, West, Süd, Ost	35
364/54	EG / OG	West	30
	EG / OG	Süd	35
	EG / OG	Nord, Ost	40
364/55	EG / OG	Nord, West, Süd, Ost	35

In Abhängigkeit vom Aufbau der Außenwand, dem Fensterflächenanteil und der Raumgeometrie sind die Schalldämm-Maße der Fenster im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens der Häuser auf den Grundstücken zu bestimmen.

2.9 Vorkehrungen zum Schutz gegen Altlasten

Die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche für Aufschüttungen ist mit mindestens 60 cm kulturfähigen unbelasteten Boden zu überdecken. Die Qualität des aufzubringenden Bodens hat den Anforderungen von § 12, Anhang 2 Nr. 4 BodSV nachweislich einzuhalten. Müllartige Böden, die im Zusammenhang mit der Erschließung und der Bebauung bewegt werden sind fachgerecht zu entsorgen und durch unbelastete Böden mit der oben genannten Qualität zu ersetzen.

3. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

3.1. Erhalt bestehender Vegetation und Neubegrünung

Auf dem Grundstück 129/ 5 östlich der Stadtvilla steht eine sehr große alte Winterlinde mit einem ausgeprägten, arttypischen Habitus und einer stark ausladenden Krone. Der Baum ist zu unbedingt zu erhalten und vor Beschädigungen zu schützen, insbesondere bei den Sanierungsarbeiten an der Villa.

Festgesetzte Begrünungen der Vegetationsflächen sind so anzulegen, dass kein Wald im Sinne des Sächsischen Waldgesetzes entsteht.

Fläche K 1/K 2

Auf der Fläche K 1 entlang der Koburger Straße sind Alleebäume der Gattung *Tilia cordata* „Greenspire“ als Hochstamm, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Auf diesen festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern K 1 und K 2 sind mindestens:

- je angefangener 400 m² Grundstücksfläche ein standortgerechter, einheimischer Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Fläche K 3

Auf der Fläche K 3 ist auf jedem Grundstück der ~~Mischgebietsflächen MI2 und MI3~~ **Teilgebiete WA 2 und WA 3** mindestens ein standortgerechter einheimischer Baum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Wenn neben einer K 3 Fläche eine K 1 Fläche liegt, ist auf der K 3 Fläche kein Baum zu pflanzen.

Fläche V 1

Auf der Maßnahmefläche sind die im Bebauungsplan gekennzeichneten Bäume und Großsträucher (über 3,00 m Höhe) zu erhalten und Pflegeschnitte an diesen durchzuführen. Auf diesen Flächen sind die zu erhaltenden Gehölze mit standortgerechten heimischen Gehölzen entsprechend der Empfehlung zur Anlage von naturnahen Pflanzungen (Pflanzliste) zu ergänzen.

Die Pflegeschnitte sind unter Beachtung des § 39 BNatSchG und der § 25 ff. des SächsNatSchG auszuführen.

Nicht heimische oder invasive Arten der Pflanzen sind zu entfernen.

Die im Plan zeichnerisch festgesetzten Bäume können mit einer Abweichung von bis zu 3 m gepflanzt werden. Die textlich und zeichnerisch festgesetzten Neuanpflanzungen sowie der zur Erhaltung festgesetzte Baumbestand sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang mit standortgerechten einheimischen Bäumen zu ersetzen. Je Baum ist eine offene Bodenfläche von mindestens 6 m² vorzusehen.

Für die Anlage naturnaher Wiesenflächen sind autochthone Samenmischungen zu verwenden.

3.2. Begrünung von Stellflächen und Tiefgaragen

Für nicht zeichnerisch festgesetzte Stellplätze gilt, je angefangene 5 ebenerdige Stellplätze ist ein hochstämmiger Baum fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Tiefgaragen sind, soweit sie nicht überbaut werden, mit mindestens 0,8 m Substrat, in Teilbereichen zur Pflanzung von Bäumen mit 1,50 m Substrat zu überdecken.

3.3. Fassadenbegrünung

Die fensterlosen Wandflächen von Wohngebäuden und Nebenanlagen über 30 m² Fläche sind mit Klettergehölzen gemäß Pflanzliste für Kletterpflanzen zu begrünen.

3.4. Begrünung der Lärmschutzwand

Die Bepflanzung der Lärmschutzwände ist mit den ausgewiesenen Pflanzen der Pflanzliste für die Lärmschutzwand in der angegebenen Qualität und Dichte durchzuführen.

3.5. Verringerung der Oberflächenversiegelung

Für die Oberflächenbefestigung von Stellplätzen sind wasserdurchlässige Materialien (wie z.B. wassergebundene Decke, breittufiges Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen u. ä.) zu verwenden.

3.6. Trennung von Abwasser und Oberflächenwasser

Oberflächenwasser darf von den Grundstücken nicht in die Mischwasserkanalisation eingeleitet werden.

Das auf den Baugrundstücken anfallende Oberflächenwasser ist auf diesen zu versickern. Die Versickerung hat unter Beachtung der am Standort vorliegenden hydrogeologischen Verhältnisse, den Ergebnissen der objektspezifischen Baugrundsituation und der zutreffenden Abschnitte des Arbeitsblattes A 138 der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. zu erfolgen.

3.7 Artenschutz

VASB 1 Innerhalb der noch zu bebauenden Grundstücke sind die Bauflächen beginnend ab Mitte März regelmäßig zu mähen (Mahdhöhe 5 cm). Die Mahd ist zu wiederholen, sobald der Aufwuchs höher ist als 10 cm.

Die gemähten Flächen sind mit einem Reptilienschutzzaun einzuzäunen. Vor Baubeginn sind Zauneidechsen durch einen Fachgutachter aus diesen Flächen in die zuvor hergerichteten Flächen ACEF1 durch Abfangen mit Kescher oder per Hand umzusetzen. Der Zeitraum der Umsetzung erfolgt zu Zeiten hoher Mobilität der Art: vor der Eiablage (April bis Mai).

Kann diese Zeitvorgabe nicht eingehalten werden, so ist der Abfang vor dem Rückzug in die Winterquartiere (August/Oktober) durchzuführen. Die Mahd ist dann ab Ende Juli durchzuführen.

VASB 2 Gehölzfällungen sind nur außerhalb der Brutzeit der Vögel, die sich aus § 39 Abs. 5 BNatSchG ergibt, zulässig.

ACEF 1 Auf dem jeweiligen Grundstück ist außerhalb der Baufläche ein Ersatzhabitat mit etwa 10 m² Grundfläche anzulegen. Ein Ersatzhabitat besteht aus Steinen und Totholz sowie Sandlinsen. Es wird durch einen ca. 1,0 m breiten

Grasstreifen umgeben. Sowohl das Habitat als auch der Grasstreifen sind regelmäßig zu pflegen. Die Mahdhäufigkeit des Grasstreifens ist abhängig vom Aufwuchs, sollte aber 4 Wochen nicht unterschreiten. Zudem umfasst die Pflege die Entnahme von aufwachsenden Gehölzen. Die Auswahl des Standortes und die Anlage des Habitats ist durch einen Fachgutachter zu begleiten.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§9 Abs. 4 BauGB)

1. Garagen, Stellplätze, Zufahrten

Zwischen Garagen und der vorgelagerten Verkehrsflächen müssen Zu- und Abfahrten von mindestens 3,00 m vorhanden sein.

2. Äußere Gestaltung der Baukörper

Werbeanlagen dürfen nicht über die Firsthöhe hinausragen. Schriftzüge dürfen nicht höher als 40 cm sein.

Die Länge der Werbeanlagen darf 50% der jeweiligen Gebäudelänge nicht überschreiten.

Die Fläche einzelner Werbeanlagen darf 2,0 m² nicht überschreiten.

3. Einfriedungen

Zulässig sind Einfriedungen an der äußeren Grenze des B-Plangebietes bis zu einer Höhe von 2,00 m. Innerhalb des Plangebietes sind Einfriedungen mit Sockel bis zu 20 cm und bis zu einer Gesamthöhe von 1,50 m zulässig. Die Verwendung von Stacheldraht ist nicht zulässig.

Unzulässig sind Einfriedungen bis zu einem Abstand von 0,5 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen (Planstraße einschließlich der Wendeanlage) und bis zu einem Abstand von 0,70 m zur Straßenverkehrsfläche der Koburger Straße.

4. Eingrünung von Müllstandplätzen

Mülltonnenabstellplätze sind gegen Einblick bis zu einer Höhe von 1,50 m abzuschirmen. Sie sind entweder in Bauteile einzubeziehen oder durch Hecken zu umpflanzen.

Hinweise und Empfehlungen

1. Erhalt und Pflege des Vegetationsbestandes

Sämtliche Gehölze sind im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Nicht überbaute Grundstücksflächen sind als Vegetationsflächen auszubilden und gärtnerisch zu unterhalten. Die Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen muss mit jedem eingereichten Bauantrag nachgewiesen werden.

2. Naturschutz

Die Gebäude und der sonstige Bereich der Bautätigkeit (auch Zufahrten und Lagerflächen usw.) sowie Gehölze sind vor Abbruch, Inanspruchnahme und Fällung auf die aktuelle Anwesenheit besonders und streng geschützter Tierarten wie z. B. Fledermäuse, Hornissen, Wildbienen oder Wildvögel (Mauersegler, Schwalben, Sperlinge, Eulen, Falken usw.) sowie deren Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtstätten durch eine fachlich geeignete Person zu untersuchen. Die Untersuchungsergebnisse sowie Datum der Untersuchung sind beim Umweltamt im Landratsamt schriftlich bekannt zu geben.

Der Verlust von Brutstätten ist durch Anbringen von einem Nistkasten für Höhlenbrüter sowie ein Fledermauskasten pro Grundstück der ~~Mischgebiete M 1 und M 3~~ Teilgebiete **WA 1 und WA 3** zur Herstellung von Ersatzbrutstätten für Höhlenbrütende Vogelarten (Star, Meise etc.) bzw. Quartieren für Fledermausarten auszugleichen.

Im Allgemeinen Wohngebiet sind Gebäudeabbrüche nur außerhalb der Vogelbrutzeit vorzunehmen.

Für die Errichtung von Straßen- und Objektbeleuchtungseinrichtungen im Plangebiet sind Beleuchtungskörper einzusetzen, die für nachtaktive Insekten unschädlich sind.

3. Altlasten/ Bodenschutz

Für die Flurstücke 129/5 und 364/3 sind Altlastenverdachtsflächen (Altlastenkennziffer 79200645) und für die ehemalige Tankstelle (Altlastenkennziffer 70200655) registriert. Eine Historische Erkundung vom 31.1.1997 liegt vor. Die dort aufgezeigten Maßnahmen der Orientierenden Untersuchung (Bodenuntersuchungen usw.) wurden durchgeführt und dementsprechend Analysen von Bodenproben vorgenommen.

Die Untersuchungsergebnisse sind der entsprechenden Behörde zur Verfügung gestellt worden. Die Stellungnahme des Landkreises Leipzig, Amt für Umweltschutz (vormals Landratsamt Leipziger Land), Schreiben vom 17.07.2008, bestätigt die Hinweise aus der Orientierenden Untersuchung.

Anhand der vom Landkreis, Amt für Umweltschutz bestätigten Hinweise sind die Flächen der zukünftigen Hausgärten und privaten Grünflächen mit mindestens 60 cm kulturfähigen unbelasteten Boden zu bedecken.

Der in dem Bereich der ehemaligen Tankstelle eingelagerte belastete Horizont ist separat aufzunehmen und zu entsorgen.

Im Bereich der Gebäude, Straßen und Leitungswege ist das belastete Material nach bautechnischen Erfordernissen auszuheben und zu entsorgen.

Im Rahmen von erforderlichen Tiefbauarbeiten (Rohrleitungen, Gründungen) sind ebenfalls Untersuchungen auf schädliche Bodenveränderungen und entsprechend Altlastenbeurteilungen vorzunehmen. Alle Erschließungsarbeiten sind durch ein in der Altlastenerkundung anerkanntes Ingenieurbüro zu begleiten.

Werden kontaminierte Stoffe vorgefunden, sind diese zu separieren und zu untersuchen. Anhand der Untersuchungsergebnisse ist über eine Verwertung/ Behandlung/ Entsorgung zu entscheiden.

Während der weiteren Planung und der Bauausführung ggf. über den bisherigen Kenntnisstand hinaus bekannt werdende Sachverhalte (z.B. Abfall, organoleptische Auffälligkeiten im Boden), die auf schädliche Bodenveränderungen (Altlasten i.S. des § 9 Abs.1 i.V.m. § 2 Abs.3 bis 6 BBodSchG) hinweisen, sollen i. S. des § 9 Abs.5 Nr.3 BauGB dokumentiert werden. Die nach § 13 Abs.1 SächsABG vom 31. Mai 1999 zuständige Behörde ist nach § 10 Abs. 2 SächsABG davon in Kenntnis zu setzen.

Es ist zu gewährleisten, dass aufzubringendes Bodenmaterial i.S. von § 2 Nr.1 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV), in der derzeit gültigen Fassung, die Vorsorgewerte nach Anhang 2 Punkt 4 der BBodSchV nicht überschreitet.

4. Baugrund

Bei Neubaumaßnahmen (Gebäude, Straßen, Wege), sind vorhabenbezogene Baugrunduntersuchungen und hydrogeologische Gutachten erstellen zu lassen.

Sofern Erkundungen mit geowissenschaftlichem Belang (Erkundungsbohrungen, Baugrundgutachten, hydrogeologische Untersuchungen o. ä.) durchgeführt wurden oder noch werden, sind die Ergebnisse von Behörden des Freistaates Sachsen, der Landkreise, Kreisfreien Städte und Gemeinden sowie sonstigen juristischen Personen des öffentlichen Rechts unter Verweis auf § 15 des Sächsischen Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetzes (SächsKrWBodSchG) an das Sächsische Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie zu übergeben.

Für unterirdische Bauteile, die in den Grundwasserhorizont eingreifen (z.B. Tiefgaragen), ist deren Wirkung auf den Grundwasserabfluß, wie Aufstauwirkung zu beurteilen.

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des bergrechtlichen Betriebsplanes "Folgen des Grundwasserwiederanstiegs Tagebau Cospuden". Aufgrund der Konfliktlage zwischen anstehenden Bodenbelastungen und dem ansteigenden Grundwasser wurde eine Orientierende Untersuchung (OU) durch die LMBV GmbH durchgeführt. Die Ergebnisse der OU sind in die Bewertung der Altlastenflächen durch das Landratsamt Landkreis Leipzig (vormals Landratsamt Leipziger Land) aus dem Jahr 2008 eingeflossen.

Präzise Angaben zu Auswirkungen beim Grundwasserwiederanstieg nach Einstellung der bergbaulichen Entwässerung und Rückkehr vorbergbaulicher, natürlicher Grundwasserstände sind bei der LMBV mbH, Walter-Köhn-Str. 2, 04356 Leipzig zu erhalten.

5. Schallschutznachweis

An den Baukörpern, an denen sich die Immissionsgrenzwerte nicht durch den festgesetzten aktiven Lärmschutz erzielen lassen, ist der notwendige Schallschutz durch passive Maßnahmen am Baukörper zu erfüllen.

Bei der Errichtung von Gebäuden mit Wohnungen oder Büroräumen im westlichen Bereich des ~~Mischgebietes~~ Allgemeinen Wohngebietes (Teilgebiet WA 1 und WA 3) muss im

Bauantrag der Schallschutznachweis zur Einhaltung der genannten passiven Schallschutzmaßnahmen gegenüber dem Verkehrslärm der Koburger Straße und den Bahnanlagen erbracht werden.

6. Kampfmittelbelastung

Das Baugelände ist der örtlich zuständigen Behörde als kampfmittelbelastetes Gebiet bekannt.

Sollten (ohne vorherige Geländeuntersuchung) bei den Arbeiten Kampfmittel gefunden werden, sind die zuständige Ortspolizeibehörde (Bürgermeister) und der Kampfmittelbeseitigungsdienst in Dresden, Tel.: (0351) 85010 zu verständigen. Dies gilt auch im Zweifelsfall. Die Fundstelle ist bis zum Eintreffen des Kampfmittelbeseitigungsdienstes zu sichern. In dem Fall des Auffindens von Kampfmitteln ist darüber hinaus das Landratsamt Landkreis Leipzig, Ordnungsamt/Allgemeine Ordnungsangelegenheit zu benachrichtigen.

7. Umgang mit Vermessungs- und Grenzmarken

Im Bereich des Planungsvorhabens befinden sich Vermessungs- und Grenzmarken, die entsprechend § 7 Abs.1 des Sächsischen Vermessungsgesetzes (SächsvermG) vom 12. Mai 2003 besonders zu schützen bzw. zu erhalten sind.

Sollte eine Beeinträchtigung durch Baumaßnahmen unumgänglich sein, ist gemäß § 7 Abs. 2 SächsVermG die Sicherung rechtzeitig vor Beginn der Arbeiten der zuständigen Vermessungsstelle oder einem Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur in Auftrag zu gegeben.

8. Archäologie

Das Plangebiet befindet sich in einem archäologischen Relevanzbereich. Im Zuge von Erdarbeiten können sich archäologische Untersuchungen ergeben.

Das Ergebnis der Grabung [1] kann weitere archäologische Untersuchungen (Grabung [2]) erforderlich machen. Für die Grabungen ist zwischen dem Bauherrn und dem Landesamt für Archäologie eine Vereinbarung abzuschließen, die den Zweit- und Kostenrahmen benennt.

Funde, von denen anzunehmen ist, dass es sich um Kulturdenkmale handelt, sind nach § 20 SächsDSchG anzeigepflichtig.

Weitere Hinweise auf Kultur- und Sachgüter im Plangebiet sind nicht bekannt.

9. Denkmalpflege

Durch die Planung wird der Umgebungsschutz des Kulturdenkmals Leipziger Straße 30 (Flurstück 129y) berührt. Veränderungen unterliegen deshalb der Genehmigungspflicht nach dem Sächsischen Denkmalschutzgesetz.

10. Bohranzeige- / Bohrergebnismittelungspflicht

Im Falle der Durchführung von Erkundungsbohrungen wird auf die Bohranzeige- und Bohrergebnismittelungspflicht gemäß dem Gesetz über die Durchforschung des Reichsgebietes nach nutzbaren Lagerstätten (LagerstG) sowie der Verordnung zur Ausführung des Gesetzes über die Durchforschung des Reichsgebietes nach nutzbaren Lagerstätten (LagerstGDV) gegenüber dem Sächsischen Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie hingewiesen.

Informationen zur Anzeige sowie zur Erfassung und Auswertung von Daten geologischer Bohrungen sind unter der URL www.geologie.sachsen.de unter dem Link „Daten und Sammlungen“ – „Bohrungsdaten“ verfügbar. Eine Bohranzeige kann über das Portal „ELBA.Sax“ elektronisch erfolgen (<https://antragsmanagement.sachsen.de/ams/elba>).

11. vorbeugender Radonschutz

Das Plangebiet liegt nach den bisher beim Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie vorliegenden Kenntnissen in einem Gebiet, in dem erhöhte Radonkonzentrationen in der Bodenluft wahrscheinlich kaum auftreten. Es ist jedoch nicht mit Sicherheit auszuschließen, dass auf Grund lokaler Gegebenheiten und der Eigenschaften des Gebäudes hinsichtlich eines Radonzutrittes dennoch erhöhte Werte der Radonkonzentration in der Raumluft auftreten können.

Auf Grundlage der EU-Richtlinie 2013/59/EURATOM des Rates vom 05.12.2013 wurde am 27. Juni 2017 das neue Strahlenschutzgesetz (StrlSchG – Bundesgesetzblatt Jahrgang 2017 Teil I Nr. 42, ausgegeben zu Bonn am 03.07.2017) verabschiedet. In diesem wurde zum Schutz vor Radon für Aufenthaltsräume und Arbeitsplätze in Innenräumen erstmalig ein Referenzwert für die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft von 300 Bq/m³ festgeschrieben. Dieser Referenzwert tritt zum 31. Dezember 2018 in Kraft.

Zum vorsorgenden Schutz vor erhöhter Strahlenbelastung durch Zutritt von Radon in Aufenthaltsräumen empfiehlt das Sächsische Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie zukünftigen Bauherren, bei geplanten Neubauten und Sanierungsarbeiten generell einen Radonschutz vorzusehen oder von einem Gutachter die radiologische Situation auf dem Grundstück und den Bedarf an Schutzmaßnahmen abklären zu lassen.

Empfehlungen zur Anlage von naturnahen Pflanzungen - Gehölzlisten

Bäume, standortgerecht einheimisch

Botanischer Name	Deutsche Bezeichnung
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarz-Erle
<i>Betula pendula</i>	Birke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche
<i>Malus sylvestris</i>	Holz-Apfel
<i>Populus tremula</i>	Zitter-Pappel, Espe
<i>Prunus avium</i>	Kirsche
<i>Prunus padus</i>	Trauben-Kirsche
<i>Pyrus pyraeaster</i>	Wild-Birne
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Salix alba</i>	Silber-Weide
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
<i>Ulmus glabra</i>	Berg-Ulme
<i>Ulmus laevis</i>	Flatter-Ulme
<i>Ulmus minor</i>	Feld-Ulme
Malus in Sorten	Apfel

Sträucher

Botanischer Name	Deutsche Bezeichnung
<i>Cornus sanguinea</i>	Gem. Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweiggriffliger Weißdorn
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Europäisches Pfaffenhütchen
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Ribes nigrum</i>	Schwarze Johannisbeere (Wildform)
<i>Ribes rubrum</i>	Rote Johannisbeere (Wildform)
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Rosa rubiginosa</i>	Wein-Rose
<i>Rubus caesius</i>	Kratzbeere
<i>Rubus idaeus</i>	Himbeere
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide
<i>Salix cinerea</i>	Grau-Weide
<i>Salix viminalis</i>	Korb-Weide
<i>Viburnum opulus</i>	Schneeball

Kletterpflanzen, schattige Bereiche

Botanischer Name	Deutsche Bezeichnung
Clematis vitalba	Gemeine Waldrebe
Hedera helix	Efeu
Lonicera caprifolium	Jelängerjelleber
Lonicera periclymenum	Deutsches Geißblatt

Kletterpflanzen, sonnige Bereiche

Botanischer Name	Deutsche Bezeichnung
Partenocissus tricuspitata Vetchii	Wilder Wein
Partenocissus quinquefolia, Engelmannii	Wilder Wein

Begrünung Lärmschutzwand

Botanischer Name	Deutsche Bezeichnung
Clematis vitalba	Gemeine Waldrebe
Hedera helix	Efeu
Partenocissus quinquefolia, Engelmannii	Wilder Wein

Kurzbeschreibung der Grünordnerischen Maßnahme

- Nr. Kurzbeschreibung
- V1 Erhalt des Vegetationsbestandes und Ergänzung des Bestandes mit standortgerechten heimischen Gehölzen
- K1 Anlage von Vegetationsflächen auf privaten Grünflächen im Bereich der
- K2 Anlage von naturnahen Gehölz- und Wiesenflächen auf privaten Grünflächen als Übergangszone zum Auwald
- K3 Begrünung der nicht überbaubaren Flächen innerhalb der Baugebiete