Bebauungsplan "Zöbigker Winkel"
1. Änderung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN - NUTZUNGSTABELLE

ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA)

Teilgebiet W1: Maß der baulichen Nutzung WA
Grundflächenzahl GRZ = 0,3
Zahl der Vollgeschosse höchstens I
Offene Bauweise, Einzelhaus mit maximal 2 Wohnungen,
Satteldach mit 35 bis 45 grad Dachneigung.

Teilgebiet W2: Maß der baulichen Nutzung WA
Grundflächenzahl GRZ = 0,2
Geschoßflächenzahl GFZ = 0,4
Zahl der Vollgeschosse höchstens II
Geschlossene Bauweise;
Satteldachform, Mansarddach.

Teilgebiet W3: Maß der baulichen Nutzung WA
Grundflächenzahl GRZ = 0,3
Zahl der Vollgeschosse mindestens II, höchstens III
Offene Bauweise,
Pult- und Satteldach bis 35 grad Dachneigung;
Garagen und Garagengeschosse im Hauptgebäude unzulässig,
Garagen und Nebenanlagen über 15 m³ umbauten Raum sind im Winkel von 90 - 120 grad zum Hauptgebäude und nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Teilgebiet W4: Maß der baulichen Nutzung WA
Grundflächenzahl GRZ = 0,2
Zahl der Vollgeschosse höchstens II
Offene Bauweise;
Satteldach mit 35 bis 45 grad Dachneigung.

Teilgebiet W5: Maß der baulichen Nutzung WA
Grundflächenzahl GRZ = 0,25
Geschoßflächenzahl GFZ = 0,5
Zahl der Vollgeschosse höchstens II
Abweichende Bauweise, Einzelhäuser mit maximal 2 Wohnungen, einseitige Grenzbebauung zulässig mit Ausnahme des Anbaus an giebelständige Häuser;
Satteldach mit 35 bis 45 grad Dachneigung.

Teilgebiet W6: Maß der baulichen Nutzung WA
Grundflächenzahl GRZ = 0,25
Geschoßflächenzahl GFZ = 0,5
Zahl der Vollgeschosse höchstens II
Offene Bauweise;
Satteldach mit 35 bis 45 grad Dachneigung.

Teilgebiet W7: Maß der baulichen Nutzung WA
Grundflächenzahl GRZ = 0,4
Zahl der Vollgeschosse höchstens II
Offene Bauweise, Einzelhaus / Doppelhaus / Hausgruppen mit drei Gebäuden;
Satteldach mit 35 bis 45 grad Dachneigung.

Teilgebiet W8: Maß der baulichen Nutzung WA
Grundflächenzahl GRZ = 0,3
Geschoßflächenzahl GFZ = 0,5
Zahl der Vollgeschosse höchstens II
Offene Bauweise;
Satteldach mit 35 bis 45 grad Dachneigung.

Teilgebiet W9: Maß der baulichen Nutzung WA
Grundflächenzahl GRZ = 0,3
Zahl der Vollgeschosse höchstens II
Offene Bauweise, Einzelhaus / Doppelhaus mit maximal 2 Wohnungen
pro Haus oder Doppelhaushälfte;
Satteldach mit 35 bis 45 grad Dachneigung.

Teilgebiet W10: Maß der baulichen Nutzung WA
Grundflächenzahl GRZ = 0,35
Geschoßflächenzahl GFZ = 0,6
Zahl der Vollgeschosse zwingend II
Offene Bauweise;
Pultdach.

Teilgebiet W11: Maß der baulichen Nutzung WA
Grundflächenzahl GRZ = 0,35
Geschoßflächenzahl GFZ = 0,6
Zahl der Vollgeschosse höchstens II
Geschlossene Bauweise;
Satteldach mit 35 bis 45 grad Dachneigung.

Teilgebiet W12: Maß der baulichen Nutzung WA
Grundflächenzahl GRZ = 0,4
Geschoßflächenzahl GFZ = 0,8
Zahl der Vollgeschosse höchstens II
Offene Bauweise;
Satteldach mit 35 bis 45 grad Dachneigung.

Teilgebiet W13: Maß der baulichen Nutzung WA
Grundflächenzahl GRZ = 0,4
Geschoßflächenzahl GFZ = 0,8
Zahl der Vollgeschosse höchstens II
abweichende Bauweise; Einzelhäuser mit maximal 2 Wohnungen, einseitige Grenzbebauung zulässig mit Ausnahme des Anbaus an giebelständige Häuser;
Satteldach mit 35 bis 45 grad Dachneigung.

Teilgebiet W14: Maß der baulichen Nutzung WA
Grundflächenzahl GRZ = 0,25
Zahl der Vollgeschosse mindestens II, höchstens III
Offene Bauweise, Einzelhaus;
Mansarddach, Traufhöhe max. 8,80 m, Firsthöhe max. 14,30 m über 115,00 m NN

Teilgebiet W15: Maß der baulichen Nutzung WA
Grundflächenzahl GRZ = 0,3 bei I Vollgeschoss,
GRZ = 0,25 bei II Vollgeschossen,
Zahl der Vollgeschosse höchstens II;
Offene Bauweise, Einzelhaus / Doppelhaus mit maximal 2 Wohnungen
pro Haus oder Doppelhaushälfte;
Pult- und Satteldach bis 35 grad Dachneigung;
die Mindestbreite der Grundstücke, gemessen an der Straßenfront, wird festgesetzt für Einzelhäuser mit mind. 18,00 m und für Doppelhäuser mit 24,00 m;
Nebenanlagen der Kleintierhaltung und Einrichtungen der Kleintierhaltung unzulässig;
Garagen, überdachte Stellflächen und Nebenanlagen über 15 m³ umbauter Raum sind nur in der überbaubaren Grundstücksfläche mit seitlichem Grenzabstand von mind. 2,50 m zulässig.

Teilgebiet W15.1: Maß der baulichen Nutzung WA
Grundflächenzahl GRZ = 0,3 bei I Vollgeschoss,
GRZ = 0,25 bei II Vollgeschossen,
Zahl der Vollgeschosse höchstens II;
Offene Bauweise, Einzelhaus mit maximal 2 Wohnungen;
Pult- und Satteldach bis 35 grad Dachneigung;
Nebenanlagen der Kleintierhaltung und Einrichtungen der Kleintierhaltung unzulässig;
Garagen, überdachte Stellflächen und Nebenanlagen über 15 m³ umbauter Raum sind nur mit seitlichem Grenzabstand von mind. 2,50 m zulässig.

Teilgebiet W16: Maß der baulichen Nutzung WA
Grundflächenzahl GRZ = 0,3
Zahl der Vollgeschosse höchstens III
Offene Bauweise;
Satteldach.

Teilgebiet W17: Maß der baulichen Nutzung WA
Grundflächenzahl GRZ = 0,3, die gemäß §19,Abs.4 BauNVO zulässige Überschreitung der GRZ ist nur für Garagen unterhalb OK Gelände zulässig;
OK Gelände ist max. 0,75 m über nächst gelegenen Punkt Jacob-Kees-Straße zulässig;
Zahl der Vollgeschosse siehe Zeichnungseintrag mit Mindest- und Höchstmaß, jedoch ist das oberste zulässige Geschoss als Staffelgeschoss auszubilden, d.h. das Geschoss ist mindestens um das Maß seiner mittleren Wandhöhe auf der Seeseite (Westseite) zurückzusetzen;
Offene Bebauung, Einzelhaus;
Satteldach mit 10 bis 18 grad Dachneigung, Firstrichtung Ost-West;
Nebenanlagen der Kleintierhaltung u. Einrichtungen der Kleintierhaltung unzulässig;
Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind in Garagen unterhalb OK Gelände herzustellen, ausnahmsweise dürfen oberirdisch bis 10 % der Stellflächen ohne Überdachung hergestellt werden.

Teilgebiet W18: Maß der baulichen Nutzung WA
Grundflächenzahl GRZ = 0,4
Geschoßflächenzahl GFZ = 0,8
Offene Bauweise;
Nebenanlagen der Kleintierhaltung u. Einrichtungen der Kleintierhaltung unzulässig;

Teilgebiet W19: Maß der baulichen Nutzung WA
Grundflächenzahl GRZ = 0,35
Zahl der Vollgeschosse höchstens II
Offene Bauweise, Einzelhaus / Doppelhaus mit maximal 2 Wohnungen
pro Haus oder Doppelhaushälfte;
Pultdach / Flachdach;
oberirdische Garagen und Nebenanlagen über 15 m³ umbauter Raum sind nur in der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Teilgebiet W20: Maß der baulichen Nutzung WA
Grundflächenzahl GRZ = 0,4
Zahl der Vollgeschosse zwingend II,
Abweichende Bauweise, Einzelhaus mit maximal 5 Wohnungen und maximaler straßenseitiger Gebäudelänge von 35 m zulässig;
Satteldach bis 45 grad Dachneigung.

MISCHGEBIET (MI)

Teilgebiet M1: Maß der baulichen Nutzung MI
Grundflächenzahl GRZ = 0,25
Geschoßflächenzahl GFZ = 0,5
Zahl der Vollgeschosse höchstens II
Offene Bauweise;
Satteldach mit 35 bis 45 grad Dachneigung.

Teilgebiet M2: Maß der baulichen Nutzung MI
Grundflächenzahl GRZ = 0,4
Geschoßflächenzahl GFZ = 0,45
Zahl der Vollgeschosse höchstens III
Geschlossene Bauweise;
Nebenanlagen der Kleintierhaltung u. Einrichtungen der Kleintierhaltung unzulässig;

Teilgebiet M3: Maß der baulichen Nutzung MI
Grundflächenzahl GRZ = 0,35
Geschoßflächenzahl GFZ = 0,7
Zahl der Vollgeschosse höchstens II
Satteldach mit 35 bis 45 grad Dachneigung.

Teilgebiet M4: Maß der baulichen Nutzung MI
Grundflächenzahl GRZ = 0,35
Geschoßflächenzahl GFZ = 0,75
Zahl der Vollgeschosse siehe Zeichnungseintrag,
Offene Bauweise;
Nebenanlagen der Kleintierhaltung u. Einrichtungen der Kleintierhaltung unzulässig;

Teilgebiet M5: Maß der baulichen Nutzung MI
Grundflächenzahl GRZ = 0,4
Geschoßflächenzahl GFZ = 0,4
Zahl der Vollgeschosse siehe Zeichnungseintrag,
abweichende Bauweise, innerhalb der bebaubaren Grundstücksfläche ohne seitlichen Grenzabstand;
Nebenanlagen der Kleintierhaltung u. Einrichtungen der Kleintierhaltung unzulässig;

Teilgebiet M6: Maß der baulichen Nutzung MI
Grundflächenzahl GRZ = 0,4
Geschoßflächenzahl GFZ = 0,9
Zahl der Vollgeschosse höchstens III
Offene Bauweise;
Satteldach mit 35 bis 45 grad Dachneigung.

SONDERGEBIET (SO)

Zweckbestimmung Sondergebiet Segelhafen / Surfen,
Überbaubare Grundstücksfläche 1,96 ha begrenzt durch die Grundstücksgrenzen
- im Nordosten mit der Straßenbegrenzungslinie,
- im Nordwesten mit der Grenze der öffentlichen Grünfläche,
- im Südwesten mit der Wasserlinie des Cospudener Sees bei 110,0 müNN,

Maß der baulichen Nutzung SO
Grundflächenzahl GRZ = 0,25
Zahl der Vollgeschosse höchstens II mit Ausnahme eines Baukörpers bis 140 m² Grundfläche mit maximaler Bauhöhe von 15 m über 115,0 müNN;
Offene Bauweise;
Satteldach mit 10 bis 25 grad Dachneigung;
Nebenanlagen und Einrichtungen der Kleintierhaltung unzulässig.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA) nach § 4 BauNVO
Als Ausnahme werden ausgeschlossen (§ 1 Abs. 6 BauNVO):
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen.

1.2 Mischgebiete (MI) nach § 6 BauNVO
Nicht zulässig sind (§ 1 Abs. 9 BauNVO):
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO.
Als Ausnahme werden ausgeschlossen (§ 1 Abs. 6 BauNVO):
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO.

1.3 Stellplätze und Garagen, Nebenanlagen
- Garagengeschosse unterhalb der Geländeoberfläche sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig (Tiefgaragen) (§ 12 Abs. 4 BauNVO).
- Offene Lagerflächen und Flächen der Kleintierhaltung sind nur im Mindestabstand von 5 m zur tatsächlichen Straßenbegrenzungslinie zulässig.
- Anlagen für erneuerbare Energien sind in Verbindung mit technischen Anlagen zur Wasserzuführung in die Fläche zur Regulierung des Wasserabflusses auch innerhalb der öffentlichen Grünflächen zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche

2.1 Für die Ermittlung der Grundflächenzahl von Doppelhäusern und Hausgruppen ist das jeweilige Gesamtgebäude und das dazugehörige Gesamtgrundstück maßgebend (§ 19 Abs. 3 BauNVO).

2.2 Höhe baulicher Anlagen
Die Anhebung von Erdgeschoßfußbodenhöhen ist nur bis 0,75 m über die Höhe der nächstgelegenen öffentlichen Straße zulässig (§ 16 Abs.2 BauNVO).

2.3 Die zulässige Geschoßfläche kann ausnahmsweise um 50% der Flächen notwendiger Garagen, die unterhalb der Geländeoberfläche erstellt werden, erhöht werden (§ 21a Abs. 5 BauNVO).

3. Schutz von schädlichen Umwelteinwirkungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Die nach außen abschließenden Bauteile von Aufenthaltsräumen sind gemäß DIN 4109 und der VDI 2719 entsprechend den Ergebnissen eines schalltechnischen Gutachtens schallgedämmend auszuführen.
Im Bebauungsplangebiet sind an den Baukörpern im Verlauf der Koburger Straße für Fassaden der Wohn- und Bürohäuser auf Grund der zu erwartenden Lärmbelastungen durch die Koburger Straße bauliche Vorkehrungen zur Lärmminderung zu treffen. Sofern nicht durch geeignete Grundrißgestaltungen Wohn- und Schlafräume auf der lärmabgewandten Seite angeordnet werden können, sind schallschützende Außenbauteile zu verwenden.
Anforderungen an die Schallschutzklassen (SSK) von Fenstern in Gebäudefronten, die im Abstand bis zu 25 m zur westlichen Straßenkante der Koburger Straße liegen und der Koburger Straße zugewandt sind:
SSK 4 auf den Flurstücken-Nr. 18, 29a, 29b, 29c, 32 und 34;
SSK 3 auf den Flurstücken-Nr. 1a, 1/7, 35c, 36e, 36c, 39 und 40/1.
Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist vom Bauherren / Antragsteller als Bestandteil der Bauvorlagen der auf den Einzelfall abgestellte Nachweis der Erfüllung der konkret erforderlichen Schallschutzmaßnahmen zu erbringen. Grundlage hierfür bildet die schalltechnische Untersuchung des Büros Dr. Kiebs + Partner GmbH (Gutachten Nr. 5090399).

4. Grünordnerische Festsetzungen

4.1 Für private Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB wird festgesetzt:
a) Nicht überbaute Grundstücksflächen sind mit Arten der Pflanzliste 1 dauerhaft zu begrünen, dabei ist mindestens je 150 m² Fläche ein Laubbaum zu pflanzen.
b) Je fünf ebenerdig, außerhalb von Garagen und Tiefgaragen, angeordneten Stellplätzen ist ein Baum der Pflanzlisten 2 / 3 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
c) Unbebaute Grundstücksflächen der gebiete M2 und M4 sind zu mindestens 50 % mit Gehölzen und Sträuchern der Pflanzliste 1 zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.
d) Die im Plan mit "G" gekennzeichneten Bäume sind als großkronige Laubbäume der Pflanzliste 1 einer Art mit der Qualität 20-25 cm Stammumfang zu pflanzen.

4.2 Begrünung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
a) Flachdächer und Dächer bis 15 grad Neigung sind als Gründächer mit einer Substratschicht von mind. 10 cm auszubilden und zu erhalten. Ausgenommen sind Dachflächen mit Anlagen zur Sonnenenergienutzung.
b) An ununterbrochenen Wänden und Gebäudeteilen ab einer Länge von 5 m und einer Höhe von 3 m sind Fassadenbegrünungen nach Pflanzliste 4 durchzuführen und zu erhalten.

4.3 Sämtliche Flächen in öffentlichen Straßenraum, die nicht mit Straßen-, Rad- oder Gehwegflächen befestigt sind, sind zu begrünen.

4.4 Für öffentliche Grünflächen, Flächen zum mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, für Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen wird festgesetzt (§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB):
a) Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur- und Landschaft ist als offene Wiesenfläche für wechselfeuchte Bereiche entsprechend der Pflanzliste 6 anzulegen und max. zweimal jährlich zu mähen.
b) Auf Flächen zur Regulierung des gefassten Oberflächenwassers sind durch Initialpflanzungen gewässertypische Hochstauden und Röhrichtsäume zu schaffen (Pflanzliste 5).
c) Die Strandflächen und Dammböschungen sind als offene Freiflächen zu gestalten. Sie sind von Gehölzen frei zu halten.
d) Auf dem öffentlichen Parkplatz südlich der Koburger Straße sind die zum Anpflanzen bestimmten Bäume der Art "Acer platanoides" festgesetzt.
e) Der Ersatz von Nist- und Brutplätzen, Überwinterungsquartieren, sowie sonstigen Lebensstätten ist bei Verlust nachzuweisen.

4.5 Ausgleich für Waldinanspruchnahme
Zum Ausgleich für den Eingriff in den Wald bei Anlage des öffentlichen Parkplatzes ist die Ersatzaufforstung nach Genehmigung AZ 1.2.-8604.21-05/99 auf dem Flurstück 38/11 Gemarkung Gaschwitz, Stadt Markkleeberg vorzunehmen.

5. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB und § 83 Abs.1 Nr.1 und Nr. 4 SächsBO im Sinne von Gestaltungsrichtlinien:

5.1 Doppelhäuser sowie an bestehende Gebäude angrenzende Gebäude sind in Gestaltung - Fassadengliederung, Dachneigung, Dachüberstand - sowie in Material der Fassade und Dacheindeckung einander anzupassen.

5.2 Bi Pult- und Flachdächern sind Kniestöcke unzulässig, bei Mansard- und Satteldachformen sind Kniestöcke bis 30 cm zulässig.

5.3 Krüppelwalmdächer sind als Form des Satteldaches zulässig.

5.4 Dacheinschnitte sind unzulässig. Dachfenster sind bis zu einer Gesamtfläche von 20 % der jeweiligen Dachfläche zulässig. Gaupen sind bis zu einer Gesamtlänge von 1/3 der Trauflänge zulässig, davon darf eine Einzelgaupenlänge max. 1,3 m betragen.
Dachüberstände sind bis 0,6 m zulässig.
Dachterrassen sind bis zu einer Gesamtfläche von 50 % der jeweiligen Dachfläche auf allen Flach- und Pultdächern zulässig.

5.5 Für die Fassadengestaltung sind Verkleidungen aus Kunststoff unzulässig.

5.6 Bei der Errichtung von überdachten Stellflächen und Garagen sind aneinandergrenze bauliche Anlagen einheitlich zu gestalten. Die einheitliche Gestaltung bezieht sich auf die gleiche Bauform und Bauhöhe in der Straßenansicht.

5.7 Für die Flurstücke-Nr. 1a) und 1/7 ist die straßenbegleitende Grundstückseinfriedung im Bereich der Koburger Straße und Gutsstraße sowie für das Flurstück-Nr. 1/2 im Bereich der Dorfstraße an die denkmalgeschützte Gutsmauer in Höhe und Gestaltung anzupassen.
Die Anpassung der straßenbegleitenden Einfriedung für die genannten Grundstücke bedeutet die Erstellung einer Mauer mit der Höhe der jeweils angrenzenden Gutsmauer.
Für sonstige straßenbegleitende Grundstücksgrenzen sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,4 m zulässig. Die Verwendung von Maschendraht und Stahlgitter ist straßenbegleitend nur eingebunden in eine Hecke zulässig, für die ausschließlich einhäimische Laubgehölzer zu verwenden sind.
Einfriedungen benachbarter Grundstücke sind in Höhe und Material einander anzupassen.
Für Sondergebiete sind Einfriedungen, mit Ausnahme nutzungsbedingter Anlagen, nicht zulässig.

5.8 Private und bewegliche Müllbehälter sind nicht einsehbar vom öffentlichen Straßenraum unter zu bringen bzw. einzuhausen.

5.9 Werbeanlagen sind nur im Erdgeschoss sowie bis zur Fensterbrüstung im ersten Obergeschoss, bei eingeschossigen Gebäuden bis zur Dachtraufe, zulässig.
Dauerhafte, d. h. zeitlich unbegrenzte, Werbeanlagen mit Blink- und Wechselbeleuchtung sind unzulässig.
Es sind die Festlegungen der Werbeordnung der Stadt Markkleeberg vom 03.04.1991 zu beachten.

5.10 Flächenversiegelungen von Wegen und Plätzen, ausgenommen Straßenflächen für den regelmäßigen Fahrverkehr, sind versickerungsfähig mit einem Versiegelungsgrad von maximal 70 % herzustellen. Stell- und Parkplätze sind wasserdurchlässig zu gestalten, sofern dem keine anderen gesetzlichen Regelungen entgegen stehen.

5.11 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen dürfen nur mit Anlagen im Sinne des Begünstigten bebaut werden.

PFLANZLISTEN

Pflanzliste 1: potentiell natürliche Vegetation sowie standortgerechte, nicht heimische (nh)

Bäume und Sträucher-/Auswahl (Artenliste 1 der Stadt Markkleeberg)

Bäume:

Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Populus alba	Silber-Pappel (nb)
Prunus avium	Süß-Kirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Aesculus hippocastanum	Roßkastanie (nh)

Sträucher:

Berberis vulgaris	Berberitze (nb)
Cornus mas	Kornelkirsche (nb)
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Hippophae Rhamnoides	Sanddorn (nb)
Ribis nigrum	Schwarze Johannisbeere
Rubus idaeus	Himbeere
Rubus fruticosus	Gemeine Brombeere
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball
Amelanchier lamackii	Felsenbirne (nh)
Berberis ssp.	Berberitze (nh)
Chaenomeles japonica	Scheinquitte (nh)
Cornus alba	Sibirischer Hartriegel (nh)
Cotinus coggygria	Perückenstrauch (nh)
Forsythia x intermedia	Forsythie (nh)
Kerria japonica	Ranunkelstrauch (nh)
Ribis alpinum	Alpen-Johannisbeere (nh)
Ribis sanguinea	Blut-Johannisbeere (nh)

Pflanzliste 2,3: potentiell natürliche Vegetation (standortgerecht und heimisch)-/Auswahl (Artenliste 2 der Stadt Markkleeberg)

Bäume:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde

Sträucher: (nb) - nicht bodenständig

Cornus mas	Kornelkirsche (nb)
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Prunus padus	Frühe Trauben-Kirsche
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Pflanzliste 4: Fassadenbegrünung-/ Auswahl (Artenliste 4 der Stadt Markkleeberg)

Actinidia arguta	Strahlengriffel (Rh)
Hedera helix	Gemeiner Efeu
Clematis vitalba	Gemeine Waldrebe (Rh)
Jasminum nudiflorum	Jasmin
Parthenocissus quinquifolia	Selbstkl. Wilder Wein
Lonicera caapirifolium	Jelängerjelieber (Rh)
Artetilochia macrophylla	Pfeifenwinde (Rh)
Campsis radicans^	Trompetenwinde
	(Rh) - Rankhilfe

Pflanzliste 5: Ufersauden- und Röhrichtsäume für naturnah gestaltete Gräben zur Oberflächenwasserableitung (Auswahlliste)

Carex acutiformis	Sumpf - Segge
Carex riparia	Ufer - Segge
Cirsium oleraceum	Kohldistel
Filipendula ulmaria	Mädesüß
Glyzaria maxima	Wasser - Schwaden
Iris pseudacorus	Wasser - Schwertlilie
Juncus effusus	Flatter - Binse
Lysimachia vulgaris	Gewöhnlicher Gelbweiderich
Lythrum salicaria	Blutweiderich
Mentha aquaticia	Wasser - Minze
Mentha longifolia	Roß - Minze
Phalaris arundinacea	Rohr - Glanzgras
Phragmites communis	Schilf
Potentilla anserina	Gänse - Fingerkraut
Potentilla reptans	Kriechendes Fingerkraut
Ranunculus repens	Kriechender Hahnenfuß
Schoenoplectus lacustris	Gewöhnliche Teichbinse
Symphytum officinalis	Gemeiner Beinwell
Typha latifolia	Breitblättriger Rohrkolben

Pflanzliste 6: Extensive Wiese (Empfehlung bzw. Auswahlliste)
Basismischung für mäßig trockene bis frische, mäßig nährstoffreiche Böden.
Die Mischung sollte 40% Gräser und 60% Kräutersamen enthalten.

Anthoxanthum odoratum	Gemeines Ruchgras
Arrhenatherum elatius	Glatthafer
Avena pubescens	Flaumhafer
Dactylis glomerata	Knaul-Gras
Festuca pratensis	Wiesen-Schwingel
Festuca rubra	Rot-Schwingel
Poa pratensis	Wiesen-Rispengras
Trisetum flavescens	Goldhafer
Achillea millefolium	Schafgarbe
Anthriscus sylvestris	Wiesen-Kerbel
Bellis perennis	Gänseblümchen
Centaurea jacea	Wiesen-Flockenblume
Crepis biennis	Wiesen-Pippau
Geranium pratense	Wiesen-Strochschnabel
Heracleum sphondylleum	Bärenklau
Knautia arvensis	Wiesenknautie
Leontodon hispidus	Rauher Löwenzahn
Plantago lanceolata	Schmalblättriger Wegerich
Prunella vulgaris	Kleine Braunelle
Ranunculus acris	Scharfer Hahnenfuß
Taraxaum officinale	Löwenzahn
Tragopogon pratensis	Wiesenbocksbart
Trifolium pratense	Rotklee
Veronica chamaedrys	Gamander-Ehrenpreis
Vicia cracca	Vogel-Wicke
Vicia sepium	Zaun-Wicke

Zusätzliche Arten für mäßig feuchte Standorte (Rückhalteflächen):

Alopecurus pratensis	Wiesenfuchsschwanz
Holcus lanatus	Wolliges Honiggras
Caradamine pratensis	Wiesen-Schaumkraut
Lathyrus pratensis	Wiesen-Platterbse
Polygonum bistorta	Schlangen-Knöterich
Sanguisorba officinalis	Großer Wiesenknopf

D HINWEISE

1. Archäologische Funde

Das überplante liegt in einem archäologischen Relevanzbereich entlang der Weißen Elster. Vor Beginn von Bodeneingriffen, auch bei Einzelbaugesuchen muss im von Bautätigkeit betroffenen Areal durch das Landesamt für Archäologie eine archäologische Grabung durchgeführt werden.
Archäologische Funde bei der Baumaßnahme sind sofort dem Archäologischen Landesamt Sachsen in Dresden zu melden.
Fundstellen sind inzwischen vor weiteren Zerstörungen zu sichern.
Es gilt : - Unterrichtung des o.g. Landesamtes vor Beginn der Erdarbeiten
- Meldung von archäologischen Funden an o.g. Landesbauamt
- schriftliche Übermittlung der Ansträche 1 und 2 an die ausführenden
- Firmen.

2. Verkehrsflächen

Die Aufteilung der Verkehrsflächen gilt als Hinweis und kann in Abstimmung mit den zuständigen Behörden verändert werden.

3. Altlastenverdachtsflächen

Während der weiteren Planung und Realisierung des Bebauungsplanes zur Kenntnis kommende weitere und nicht unerhebliche altlastenrelevante Sachverhalte sind zu dokumentieren.
Gemäß "Sächsischem Abfallwirtschafts- und Bodenschutzgesetz" ist die zuständige Verwaltungsbehörde darüber umgehend zu informieren.
Bei jeglichen Munitionsfunden ist die Landespolizeidirektion Zentrale Dienste Sachsen-Kampfmittelbeseitigungsdienst zu verständigen.

4. Baugrund

Für jede Baumaßnahme sind weitere Baugrunderkundungen unerlässlich.
Folgende Gutachten des Büros für Geotechnik, Dipl.-Ing. Matthias Götz, liegen vor:
- "Baugrundgutachten und Standsicherheitsnachweis Hafendamm/ Hafenrampe" vom 15.03.1999
- "Aussagen zur generellen Bebaubarkeit - Hafengebäude und Aussichtsturm" vom 19.04.1999
- "Baugrundgutachten für Erschließungsbauleistungen" (öffentliche Bereiche) vom 15.03.1999

5. Bodenschutz

Neben dem Gesetz zum Schutz des Bodens und dem Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz sind die im "Arbeitsblatt 2001 zum Umweltschutz Vermeidung/Minimierung baubetrieblicher Bodenbelastungen" des staatlichen Umweltfachamtes Leipzig aufgeführten Hinweise zu beachten.

6. Begrünung und Brutmöglichkeiten

Für die Begrünung privater Flächen werden die Angaben der Pflanzlisten des Gründungsplanes zum Bebauungsplan empfohlen, dabei sollte der Anteil zu pflanzender nichtleinheimischer Gehölzer 15 % nicht übersteigen.
An neu zu errichteten Gebäuden sollten an geeigneten Stellen Nisthilfen für Kulturfolger (Mauersegler, Hausrotschwanz, Fledermaus u.a.) angebracht werden.
Nistmöglichkeiten für geschützte Insekten (Wildbienen und Hummeln) zu schaffen, wird empfohlen.
Für den Erhalt von Einzelbäumen, Hecken u.a. sind die Festsetzungen der Gehölzschutzsatzung der Stadt Markkleeberg maßgebend.