



**Teil A Festsetzungen durch Planzeichen**

nach Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1999 (BGBl. I S. 158), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1657) geändert worden ist.

- Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 6 BauNVO)

- WA** Allgemeines Wohngebiet WA (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)
- 0.4** Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-20 BauNVO, Grundflächenzahl (GRZ) (§ 9 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO), z.B. 0.4)
- Bauweise, Baugrenze** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO) offene Bauweise (§ 23 BauNVO)
- Baugrenze** (§ 23 BauNVO) nur Einzelhäuser zulässig
- Baugrenze** (§ 23 BauNVO) nur Einzelhäuser zulässig
- Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4.11 BauGB) Privatstrasse/Verkehrsweg
- Straßenbegrenzungslinie**
- Gehweg**
- Rad- und Gehweg mit Leitungsrechten**
- Umgrünung von Flächen für Stellplätze (M)**
- Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
- Mölpflanz**
- Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB) Haupterschließungsleitungen, unterirdisch
- Flächen für besondere Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) zu erwartender Lärmpegelbereich im Teilgebiet
- Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz vor Pflege und zur Entwicklung der Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Ma)** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)
- Waldabstandslinie** (30 m, § 25 Abs. 3 SächsWaldG)
- Sonstige Planzeichen und Hinweise**
- Flurstücksgrenze**
- Anmahnungssicht (30m/h)**
- Flurstücksnummer**, z.B. 48/61
- Maßangaben in Meter**, z.B. 3,00m
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans**
- Geh-Fahr- und Leitungsrechte** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- bestehende Gebäude**
- Teilungsvorschlag**
- 10. Nutzungsschablone**

- 1. Private und öffentliche Straßenflächen**
- 1.1. Die geplante private Erschließungsstraße der südlichen Erweiterungsfäche hat eine Breite von 5,0 m und eine Länge von ca. 75 m. Die Straße besitzt eine Wendemöglichkeit für PKW, die nicht für Mofa/Leichtfahrzeuge geeignet ist. Die notwendige Ausrundung der Straße im Anschluss an den vorhandenen Wendehammer (B-Plan 1, Änderung) ist privatwirtschaftlich im Flurstück 48/65 zu sichern. Die Verkehrsflächen sind durch Begrenzungslinien gekennzeichnet zu sein.**
- 1.2. Die Erschließung der Gartenfläche (Flurstück 48/64) erfolgt über eine 1,50 m breite Zuführung für den Geh- und Radverkehr, die privatwirtschaftlich im Flurstück 53/42 zu sichern ist.**
- 2. Sichtfelder an Knotenpunkten**
- Im Bereich von Knotenpunkten an den Ein- und Ausfahrten zum Bebauungsplangebiet sind ausreichende Sichtfelder zu gewährleisten. Innerhalb dieser Sichtfelder sind in einer Höhe zwischen 0,80 m und 2,50 m parkende Fahrzeuge, Einbauten und Bewuchs nicht zulässig.**
- 3. Zufahrten**
- Zufahrten zu den einzelnen Baugrundstücken dürfen an der Grundstückslinie maximal 3 m breit sein.**

**VI. Führung von Versorgungsanlagen und Leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 9, 12, 13 und Nr. 21 BauGB)**

- 1. Geplante Versorgungsleitungen**  
Die Leitungen sind unterirdisch zu verlegen. Vorhandene und nicht mehr benötigte Ver- und Entsorgungsleitungen sind bei Erfordernis zurückzubauen. Die öffentliche Kanalisation im Bereich des WA (südlicher Abschnitt Zeschwitzer Straße) wird im Trennsystem ausgeführt, das Straßenwasser muss von einem Staukanal aufgenommen und versickert werden. Die Versickerung ist mit der Straßenplanung nachzuweisen.
- 2. Flächen für die Löschwasserbereitstellung (§ 9 Abs. 1, Pkt. 9 u. 12)**  
Für das MI-Gebiet kann die Löschwasserbereitstellung nach Aussage der KVLV von der vorhandenen Hauptwasserleitung DN 200 St im Gebiet gewährleistet werden. Über die vorhandenen Hydranten ist eine Löschwasserentnahme von 45 m³/h (bis 2 Geschosse) bei einem Mindestdruck von 1,5 bar für 2 h für die bestehenden Betriebe und geplanten Neubauten gewährleistet. Für das Allgemeine Wohngebiet sind nach Herstellung der Erschließungsanlagen Ausflussmessungen erforderlich.
- 3. Geh- Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**  
Innerhalb der privaten Straßenverkehrsflächen sind zugunsten der Allgemeinheit und der jeweiligen Versorgungsanlagen der Wasser-, Abwasser- und Energieversorgung, der Energieversorgung, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festzusetzen. Für die Zuführung zum Grundstück Nr. 48/64 (Gartenfläche) ist zugunsten der Allgemeinheit und der Wasser- und Energieversorgung ein Geh-Fahr- und Leitungsrecht festzusetzen.

**VII. Abfallentsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**

- 1. Entsorgungs- und Verwertungskonzept**  
Vor der Realisierung von Abbruchmaßnahmen ist jeweils ein Entsorgungs- und Verwertungskonzept mit Angaben zu Art, Menge und Entsorgungsanlage, zu erstellen und dem Landkreis Leipzig, Umweltamt zur Kenntnis zu geben. Anfallende Abfälle zur Verwertung (unkontaminierter Baustoff, Asphalt, etc.) sind entsorgt (§ 5 Abs. 2 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz in Verb. mit dem SächsABG einer stofflichen Verwertung zuzuführen. Das Material ist vorher zu analysieren. Ebenso sind die anfallenden Garten- und Parkabfälle nachweislich einer stofflichen Verwertung zuzuführen. Das bei der Erschließung des Standortes anfallende Bodenmaterial ist baubegleitend gemäß den Kriterien der LAGA zu untersuchen (vollständige Deklarationsanalyse gemäß LAGA-TR 9/1). Gemäß den bisher vorliegenden Ergebnissen im Ergebnisbericht des IB Beyer zur Bodenuntersuchung vom 01.02.2017 fällt der überwiegende Teil des Materials in die Zweund- und Drittstoffklasse an und kann am Standort zu technischen Zwecken / in technischen Bauwerken außerhalb der durchwurzelbaren Bodenschicht verwertet werden (z.B. zur Verfüllung von Baugruben oder Landschaftsbauwerken).

**VIII. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a BauGB)**

- 1. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
- 1. Befestigung von Stellplätzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**  
Die Befestigung von privaten Stellplätzen ist so auszuführen, dass das auf den jeweiligen Flächen anfallende Niederschlagswasser nicht in die Entwässerung oder an deren Rand westseitig abfließen kann, soweit es die Verkehrssicherungspflicht zulässt.
- 2. Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern**  
Maßnahme 2: Begrünung nicht überbaubarer Flächenanteile § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB  
Die gemäß festgesetzter Grundflächenzahl (GRZ) nicht überbaubaren Flächenanteile sind zu begrünen. Dabei sind wenigstens 20 % dieser zu begrünenden Flächen mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen, wobei je angefangene 250 m² mindestens ein mittel- oder großkröniger Laubbau zu pflanzen ist. Vorhandene Gehölze sind anzuerkennen.

Acer campestre	-	Feldahorn	(mk)
Acer platanoides	-	Silbahlhorn	(gk)
Acer pseudoplatanus	-	Bergahorn	(gk)
Betula pendula	-	Sandbirke	(mk - gk)
Carpinus betulus	-	Hainbuche	(mk - gk)
Fagus sylvatica	-	Gemeine Buche	(gk)
Fraxinus excelsior	-	Gemeine Esche	(gk)
Populus tremula	-	Zitterpappel	(mk - gk)
Prunus avium	-	Vogelkirsche	(mk)
Prunus pyramidalis	-	Wildbirne	(mk)
Quercus petraea	-	Traubeneiche	(gk)
Quercus robur	-	Stieleiche	(gk)
Tilia cordata	-	Winterlinde	(gk)
Ulmus minor	-	Feldulme	(gk)

**Katastervermerk:**  
Der katastermäßige Bestand vom ..... innerhalb des Geländes reiches des Bebauungsplanes wird als richtig dargestellt bescheinigt. Der Plan ist zur Entnahme von Maßen der bestehenden Beschränkungen nicht geeignet.

Borna, den ..... Unterschrift/Siegel

**Teil B Festsetzungen durch Text**

**I. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

- 1. Allgemeines Wohngebiet WA (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)**  
Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.  
Zulässig sind:  
nach § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO: Wohngebäude und nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO: nicht störende Handwerksbetriebe.  
Nicht zulässig sind:  
nach § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO: Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO: Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und Einrichtungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1-5 BauNVO.

**II. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-20 BauNVO)**

- 1. Grundflächenzahl (GRZ) wird in den Baugebieten entsprechend den Planeschriften festgesetzt. Allgemeines Wohngebiet 0,4.**
- 2. Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3, § 20 BauNVO)**  
Die Geschosshöhe wird in den Baugebieten entsprechend den Planeschriften festgesetzt.

**III. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 1, 2 BauNVO)**

- Im Allgemeinen Wohngebiet ist eine offene Bauweise vorgeschrieben. Hausgruppen sind nicht zulässig.**

**IV. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)**

- 1. Baugrenzen**  
Die Bebauung muss innerhalb der Baugrenzen gemäß Planeschrift erfolgen. Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zu errichten.
- 2. Untergeordnete Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 Abs. 1, § 23 Abs. 5 BauNVO)**  
Sie sind nach § 23 Abs. 5 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen. Gebäude nach § 2 Abs. 2 SächsBO und Feuerstellen sind innerhalb des Waldabstandes nicht zugelassen. Technische Anlagen zur Ver- und Entsorgung sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes zulässig, sofern sie unterirdisch errichtet werden. Oberirdische technische Anlagen dürfen nur auf den überbaubaren Flächen angeordnet werden. Bauliche Anlagen (Gebäude nach § 2 Abs. 2 SächsBO) und Feuerstellen müssen nach § 25 Abs. 3 SächsWaldG grundsätzlich einen Abstand von 30 m zum Waldrand, entsprechend der im Plan eingetragenen Waldabstandslinie, einhalten.
- 3. Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 11 BauGB, §§ 12, 14 BauNVO)**  
Stellplätze und private Verkehrsflächen sind, sofern sie nicht zweckgebunden ausgewiesen und zugeordnet sind, nur innerhalb der Baufelder zugelassen. Sie sind mit wasserdrucktauglichem Belag auszubilden. Pflanzflächen können für die zugeordneten Grundstücks- und -ausfahrten unterbegriffen werden.

Rechtsweg zur Straße stehende Garagen müssen zur öffentlichen Verkehrsfläche einen Abstand von 5 m einhalten. Stellplätze sind auf dem eigenen Grundstück oder einem ausschließlich dafür vorgesehenen Grundstück nachzuweisen. Die SächsStellp/GarVO ist einzuhalten.

Für Zufahrten zu den Grundstücken dürfen die Festsetzungen zur Maßnahme 3 unterbegriffen werden.

**V. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

- 1. Private und öffentliche Straßenflächen**  
1.1. Die geplante private Erschließungsstraße der südlichen Erweiterungsfäche hat eine Breite von 5,0 m und eine Länge von ca. 75 m. Die Straße besitzt eine Wendemöglichkeit für PKW, die nicht für Mofa/Leichtfahrzeuge geeignet ist. Die notwendige Ausrundung der Straße im Anschluss an den vorhandenen Wendehammer (B-Plan 1, Änderung) ist privatwirtschaftlich im Flurstück 48/65 zu sichern. Die Verkehrsflächen sind durch Begrenzungslinien gekennzeichnet zu sein.  
1.2. Die Erschließung der Gartenfläche (Flurstück 48/64) erfolgt über eine 1,50 m breite Zuführung für den Geh- und Radverkehr, die privatwirtschaftlich im Flurstück 53/42 zu sichern ist.
- 2. Sichtfelder an Knotenpunkten**  
Im Bereich von Knotenpunkten an den Ein- und Ausfahrten zum Bebauungsplangebiet sind ausreichende Sichtfelder zu gewährleisten. Innerhalb dieser Sichtfelder sind in einer Höhe zwischen 0,80 m und 2,50 m parkende Fahrzeuge, Einbauten und Bewuchs nicht zulässig.
- 3. Zufahrten**  
Zufahrten zu den einzelnen Baugrundstücken dürfen an der Grundstückslinie maximal 3 m breit sein.

**VI. Führung von Versorgungsanlagen und Leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 9, 12, 13 und Nr. 21 BauGB)**

- 1. Geplante Versorgungsleitungen**  
Die Leitungen sind unterirdisch zu verlegen. Vorhandene und nicht mehr benötigte Ver- und Entsorgungsleitungen sind bei Erfordernis zurückzubauen. Die öffentliche Kanalisation im Bereich des WA (südlicher Abschnitt Zeschwitzer Straße) wird im Trennsystem ausgeführt, das Straßenwasser muss von einem Staukanal aufgenommen und versickert werden. Die Versickerung ist mit der Straßenplanung nachzuweisen.
- 2. Flächen für die Löschwasserbereitstellung (§ 9 Abs. 1, Pkt. 9 u. 12)**  
Für das MI-Gebiet kann die Löschwasserbereitstellung nach Aussage der KVLV von der vorhandenen Hauptwasserleitung DN 200 St im Gebiet gewährleistet werden. Über die vorhandenen Hydranten ist eine Löschwasserentnahme von 45 m³/h (bis 2 Geschosse) bei einem Mindestdruck von 1,5 bar für 2 h für die bestehenden Betriebe und geplanten Neubauten gewährleistet. Für das Allgemeine Wohngebiet sind nach Herstellung der Erschließungsanlagen Ausflussmessungen erforderlich.
- 3. Geh- Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**  
Innerhalb der privaten Straßenverkehrsflächen sind zugunsten der Allgemeinheit und der jeweiligen Versorgungsanlagen der Wasser-, Abwasser- und Energieversorgung, der Energieversorgung, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festzusetzen. Für die Zuführung zum Grundstück Nr. 48/64 (Gartenfläche) ist zugunsten der Allgemeinheit und der Wasser- und Energieversorgung ein Geh-Fahr- und Leitungsrecht festzusetzen.

**VII. Abfallentsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**

- 1. Entsorgungs- und Verwertungskonzept**  
Vor der Realisierung von Abbruchmaßnahmen ist jeweils ein Entsorgungs- und Verwertungskonzept mit Angaben zu Art, Menge und Entsorgungsanlage, zu erstellen und dem Landkreis Leipzig, Umweltamt zur Kenntnis zu geben. Anfallende Abfälle zur Verwertung (unkontaminierter Baustoff, Asphalt, etc.) sind entsorgt (§ 5 Abs. 2 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz in Verb. mit dem SächsABG einer stofflichen Verwertung zuzuführen. Das Material ist vorher zu analysieren. Ebenso sind die anfallenden Garten- und Parkabfälle nachweislich einer stofflichen Verwertung zuzuführen. Das bei der Erschließung des Standortos anfallende Bodenmaterial ist baubegleitend gemäß den Kriterien der LAGA zu untersuchen (vollständige Deklarationsanalyse gemäß LAGA-TR 9/1). Gemäß den bisher vorliegenden Ergebnissen im Ergebnisbericht des IB Beyer zur Bodenuntersuchung vom 01.02.2017 fällt der überwiegende Teil des Materials in die Zweund- und Drittstoffklasse an und kann am Standort zu technischen Zwecken / in technischen Bauwerken außerhalb der durchwurzelbaren Bodenschicht verwertet werden (z.B. zur Verfüllung von Baugruben oder Landschaftsbauwerken).

**VIII. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a BauGB)**

- 1. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
- 1. Befestigung von Stellplätzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**  
Die Befestigung von privaten Stellplätzen ist so auszuführen, dass das auf den jeweiligen Flächen anfallende Niederschlagswasser nicht in die Entwässerung oder an deren Rand westseitig abfließen kann, soweit es die Verkehrssicherungspflicht zulässt.
- 2. Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern**  
Maßnahme 2: Begrünung nicht überbaubarer Flächenanteile § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB  
Die gemäß festgesetzter Grundflächenzahl (GRZ) nicht überbaubaren Flächenanteile sind zu begrünen. Dabei sind wenigstens 20 % dieser zu begrünenden Flächen mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen, wobei je angefangene 250 m² mindestens ein mittel- oder großkröniger Laubbau zu pflanzen ist. Vorhandene Gehölze sind anzuerkennen.

Acer campestre	-	Feldahorn	(mk)
Acer platanoides	-	Silbahlhorn	(gk)
Acer pseudoplatanus	-	Bergahorn	(gk)
Betula pendula	-	Sandbirke	(mk - gk)
Carpinus betulus	-	Hainbuche	(mk - gk)
Fagus sylvatica	-	Gemeine Buche	(gk)
Fraxinus excelsior	-	Gemeine Esche	(gk)
Populus tremula	-	Zitterpappel	(mk - gk)
Prunus avium	-	Vogelkirsche	(mk)
Prunus pyramidalis	-	Wildbirne	(mk)
Quercus petraea	-	Traubeneiche	(gk)
Quercus robur	-	Stieleiche	(gk)
Tilia cordata	-	Winterlinde	(gk)
Ulmus minor	-	Feldulme	(gk)

Maßnahme 3: Durchgrünung des Baugebietes entlang der Straßen § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB  
Im Allgemeinen Wohngebiet sind entlang der Planstraße F (auch im Erweiterungsbereich) innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bebauungsplaner Bäume zu pflanzen. Je Baugrundstück ist dabei ein klein- oder mittelkröniger Laubbau oder ein hochstämmiger Obstbaum fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. (Qualität und Größenordnung: Hochstämme 2 x verpflanzt, Stammdurchmesser 10 - 12 cm). Je Baum ist eine offene Bodenfläche von mindestens 6 m² vorzusehen. Die bepflanzen Fertigenflächen dürfen durch Einfrieden nicht verdeckt werden. Einfriedungen dürfen entlang der öffentlichen Verkehrswege maximal 1,20 m hoch sein.

Auswahl besonders geeigneter Arten klein- bis mittelkröniger Laubbäume für das Plangebiet sind:  
Acer campestre - Feldahorn (mk)  
Prunus avium - Vogelkirsche (mk)  
Prunus pyramidalis - Wildbirne (mk)  
Sorbus aucuparia - Eberesche (mk)

Besonders geeignete Obstsorten sind (Quelle: SMUL; 2003):  
Lunower Maunzen  
Melrose  
Min. v. Hammerstein  
Pecos  
Prinz A. v. Preußen  
Prinzenapfel  
Reka  
Reinold  
Retina  
Rheinischer Krummstiel  
Rosenboken  
Rosa Sternensorte  
Roter Eiseraffel  
Roter Grawentiner  
Schönher Herrhut  
Schöner v. Nordhausen  
Winterambour  
Zauberbau-Rennet

Binnensorten:  
Airmid  
Blunde Jubiläum  
Phillipbäume  
Eckehard  
Gute Graue  
Kostliche von Chameu  
Lucius  
Marianne  
Pastorenbirne  
Petersbirne  
Philippbirne  
Plemont  
Polesau  
Triump  
Triump v. Vienne  
Prinz

Südkirschen:  
Alterburger Melonenkirche  
Blanca  
Büttlers Rote Kropfel  
Donissens Gelbe  
Morgans Gelbe Kropfel  
Durore de Vignola  
Fromms Herz  
Kassins Frühe  
Nannas  
Telnkers Schwarze Herzkirsche  
Türkinen Namosa

Klargestellt wird: Hochstämme sind Obstbäume mit einem Kronenansatz von mindestens 160 cm bis 180 cm.

**IX. Festsetzungen zum Artenschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

- 1. Artenschutzrechtliche Betrachtung gemäß Fachgutachten vom 04.10.2021**  
Mit Hilfe vorhandener Daten und den vorgelieferten Habitatstrukturen wurde das Vorkommen von Arten der o.g. Artengruppe abgeschätzt. Potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten für die oben genannten Artengruppen sind im Untersuchungsgebiet momentan nicht vorhanden. Das Gelände ist frei von Gehölzstrukturen, schuttbildende Säulen und Gräser sind nicht vorhanden. Die vorkommenden niedrigwüchsigen Pionierpflanzen weisen einen geringen Deckungsgrad auf und bieten kaum Nahrung für Insekten, die wiederum Arten der o.g. Artengruppe als Nahrung dienen könnten. Für verbleibende potenziell vorkommende Arten wird anhand des § 44 Abs. 1 BNatSchG das Eintreten der Verbotstatbestände geprüft.
- In einer ersten Abschätzung können Teilungen von Individuen sowie die Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Arten der o.g. Artengruppe aufgrund fehlender Strukturen auf der zu betrachtenden Fläche ausgeschlossen werden.**
- 2. Begrenzung der Zeit der Baufeldfreimachung**  
Kann die zeitliche Begrenzung der Baufeldfreimachung innerhalb von 3 Jahren nicht eingehalten werden, sind die Flächen vorher erneut zu kontrollieren ob Vogelbruten stattfinden. Ist im Ergebnis der Untersuchungen festzustellen, dass das Schädigungs- bzw. Störungsverbot eintreten könnte, so ist zu prüfen ob die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird und ob die Störung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt. Ist dies der Fall, dann ist weiter das Schädigungs- bzw. Störungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG nach das Störungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. Abs. 6 BNatSchG erfüllt und ist es kann innerhalb der Brutzeit gebaut werden. Treten das Schädigungs- und/oder das Störungsverbot ein, sind die naturschutzrechtlichen Voraussetzungen des § 44 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG nach das Störungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. Abs. 6 BNatSchG zu prüfen oder alternativ muss mit der Baufeldfreimachung bis zum Ende der Brutzeit gewartet werden.

**X. Kompensationsmaßnahmen**

Die geplante südliche Erweiterungsfäche befindet sich vorwiegend auf der als Kompensation für die Bebauung im WA 1-6 vorgesehenen Fläche. In Abstimmung mit dem Umweltamt des Landkreises Leipzig wurde als Ersatz für diese Fläche eine Aufforstung mit Wiesenerle am Standort Kitzscher bereits im Juni 2020 realisiert und vom Umweltamt abgenommen. Der dauerhafte Fortbestand der Maßnahme wird vom Staatsbetrieb Sachsenforst abgesichert.

Durch die in den gründerischen Festsetzungen genannten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen kann die Beeinträchtigung von Natur und Landschaft minimiert werden. Verbleibende erhebliche Eingriffe stellen die vorhabenbedingte dauerhafte Bodenversiegelung sowie die Inanspruchnahme von Bäumen, Gehölzen, einer Weidfläche und einer Ruderalflur dar. Die verbleibenden Eingriffe sind gemäß § 15 BNatSchG zu kompensieren.

**XI. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 und 24 BauGB)**

Lärmschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) Straßen- und Schienenverkehrsemissionen  
Auf die geplante Erweiterungsfäche sind die Festsetzungen zum Lärmschutz gemäß Schallimmissionsprognose vom 09.11.2021 anzuwenden. Ein Lärmschutzwall zur Bahnhalle wird in diesem Bereich nicht errichtet.  
Für die geplante Wohnbebauung müssen lärmindernde bauliche Maßnahmen, (z.B. Orientierung der Schlafräume nach Westen, Einbau von Schallschutzfenstern) getroffen werden. Mit den Anträgen auf Genehmigungsantrag sind den Bauanträgen ist der Nachweis zum Schutz gegen Außenlärm (Wände/Dächer/Fenster) zu erbringen.

**XIII. Boden / Baugrund (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

- 1. Baugrunduntersuchungen**  
Zur Klärung der standortkonkreten geologischen Verhältnisse müssen generell vor jedem Bauvorhaben Baugrunduntersuchungen durchgeführt werden. Die Untersuchungen sind so durchzuführen, dass die geologischen Verhältnisse im Bereich der Planstraße und der Baugrundstücke muss auf den privaten, angeschlossenen Grundstücken versickert werden. Es darf nicht über die öffentlichen Straßen in das Abwassersystem eingeleitet werden.
- 2. Niederschlagswasser / Grundwasser**  
Das gesamte Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des Betriebsplanes „Folgen des Grundwasserantriebs“ des ehemaligen Braunkohleuntertages „Zwenkau“. Bei der Errichtung von Kellern ist der Wiederanstieg des Grundwassers zu prognostizieren und zu berücksichtigen. Das anfallende Niederschlagswasser im Wohngebiet ist zu versickern. Im Versicherungsgutachten des Baugrundbüros Barthel (obuv) vom 10.04.2013 ist die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes nachgewiesen. Das Niederschlagswasser der privaten Planstraße und der Baugrundstücke muss auf den privaten, angeschlossenen Grundstücken versickert werden. Es darf nicht über die öffentlichen Straßen in das Abwassersystem eingeleitet werden.
- 3. Hohlräume**  
Das Vorhaben grenzt an den Abschlussbetriebsplan des Braunkohleuntertages „Zwenkau“, Betriebs-Nr. 84/4, und damit an gewässertes und verkipptes Gelände an. Zudem grenzt dies Vorhaben abwärts an den Bereich der Leipziger Braunkohlenwerke in Großdöbbern 1873-1910 mit unterirdischen Hohlräumen (Albergbau unter Bergaufsicht) an. Erwartete Hohlräume auf dem Baugrundstücken sind zu erkunden und zu sanieren. Die Maßnahmen sind gegenüber dem Sächsischen Oberbergamt anzeige- und ergebnismittelungspflichtig.

**XVI. Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen, Hinweise**

- 1. Grundorientierende Hinweise**  
Bodenschutz (§ 202 BauGB, § 4 BtodSchG)  
Bodenverdichtungen sind auf das für die Baumaßnahmen unumgängliche Maß zu beschränken. Im Bereich der geplanten Baumaßnahmen ist der künftige Oberboden vor Beginn der Bauarbeiten fachgerecht zu sichern, zu lagern und einer Verwertung zuzuführen. Baulich nicht beanspruchte Böden sind vor negativen Einwirkungen wie Schadstoffkontaminationen, Erosionen und Verdichtungen sowie sonstige Desaktivierungen zu schützen. Geschädigte Böden, welche nicht mehr für die Baumaßnahmen in Anspruch genommen werden, sind zu reaktivieren; die Bodenfunktionen sind wiederherzustellen. Boden ist nicht als Abfall (im Sinne des § 3 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz) abzugeben. Bei der Aufbringung von Bodenmaterial zur Herstellung der natürlichen Bodenfunktionen sind die Vorgabe nach Ziffer 4 Anhang 2 BtobSchV in Verbindung mit den Zuordnungen Z02/2 gemäß Anforderung an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen, Teil II, 1.2. Bodenmaterial, LAGA TR Boden 2004 einzuhalten. Während der Grundstücksübernahme oder bei Bauarbeiten auftretende nicht bekannte altlastenrelevante Sachverhalte (z.B. Auffinden von Altlast, organoleptische Auffälligkeiten) sind zu dokumentieren. Das Landratsamt Landkreis Leipzig ist darüber umgehend zu informieren.
- 2. Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3, § 20 BauNVO)**  
Die Geschosshöhe wird in den Baugebieten entsprechend den Planeschriften festgesetzt.

Einhaltung des Waldabstandes nach § 25 SächsWaldG  
Die Einhaltung des § 25 SächsWaldG (30 m-Abstandslinie) wurde im B-Plan eine entsprechende Signatur angegeben. Feuer sollen auf den eigenen Grundstücken zum Wald nach § 15 Abs. 2 Nr. 4 SächsWaldG ebenfalls einen Abstand von mindestens 30 m zum Wald einhalten.

Grenzabstände für Bäume und Sträucher  
Bei allen Gehölzpflanzungen sind die im Sächsischen Nachbarrechtsgesetz (SächsNRG) festgelegten Grenzabstände für Bäume und Sträucher einzuhalten, sofern zwischen den Nachbarn keine abweichende Vereinbarung (nach § 3 SächsNRG) getroffen wurde.  
Abstände gemäß § 9 SächsNRG: Pflanzungen innerhalb von Ortschaften müssen mind. 0,5 m und bei Gehölzen mit einer Höhe von über 2 m mind. 2 m entfernt von den privaten Grundstücksgrößen erfolgen.

Regenwasser-Verickerung  
Das auf den neu befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist zu nutzen, durch geeignete Maßnahmen zurückzuführen, flächenhaft zu versickern (insoweit es im Stand der gegebenen hydrogeologischen Gegebenheiten erlaubt) bzw. zu verdunsten. Das von den Dachflächen abfließende Regenwasser sollte in geeignete Auffangbehälter geleitet werden und dann als Grauwasser wieder verwendet werden.  
Erlauben die hydrogeologischen Gegebenheiten eine Versickerung von Niederschlagswasser sind bei der Planung von Versickerungsanlagen die Hinweise und Bestimmungen des Arbeitsblattes 138 der Abwassertechnischen Vereinigung (ATV) zu beachten. Bei Einhaltung entsprechender Voraussetzungen der Erlaubnisverfahrenverordnung (Erl-FeiWVO) vom 12.09.2001 ist die Versickerung von Niederschlagswasser von Einfamilienhäusern ohne weitere Zustimmung der Unteren Wasserbehörde zulässig. Für Versickerungen von gewerblichen Einrichtungen und Straßen, ist die Zustimmung der Unteren Wasserbehörde einzuholen.

Fertigstellung der Grünflächen  
Die Fertigstellung und Bepflanzung der Grünflächen muss spätestens 12 Monate nach Beendigung der Baumaßnahmen abgeschlossen sein. Wird die Bebauung nicht realisiert, sind auch die für diese Bereiche festgelegten gründerischen Maßnahmen innerhalb eines Jahres, nach Beendigung der Baumaßnahme, durchzuführen.

**2. Ver- und Entsorgungsleitungen, Verkehr und Pflanzungen**

- 1. Zu den bestehenden (auch stillgelegten) Leitungen** sind die vertikalen und horizontalen Schutzabstände einzuhalten. Daraus können sich Einschränkungen im Hinblick auf die bauliche Nutzbarkeit der Grundstücke sowie auf die Gestaltung der Grünflächen ergeben. Bau- und Pflanzmaßnahmen sind mit dem Leitungsbetreiber abzustimmen.
- 2. Im Bereich der unterirdisch vorhandenen Versorgungsleitungen wird vor der Realisierung geplanter Maßnahmen eine Einweisung zur genauen Lage dieser Leitungen durch den Leitungsbetreiber sowie eine technische Abstimmung zu Änderungen und/oder Sicherung der Leitungen erforderlich.**
- 3. Artenschutz (§ 25 Abs. 1 SächsNatSchG, § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG)**  
Gebührodernde und Baumaßnahmen sind im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen. Ausnahmen von dieser Regelung kann die untere Naturschutzbehörde zulassen, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen und die Maßnahmen die Belange des Artenschutzes nicht beeinträchtigen. Vor geplanten Abbruchmaßnahmen sind die baulichen Anlagen bezüglich des Artenschutzes zu untersuchen.
- 4. Vermessungs- und Grenzmarken**  
Im Plangebiet können sich Vermessungs- und Grenzmarken befinden, die zu sichern sind.
- 5. Das Gelände gilt nicht als kampfmittelgefährdet.** Ein Absuchen ist nicht erforderlich.

**6. Archäologie (§ 9 Abs. 6 BauGB)**

Das Bebauungsplangebiet liegt nach Aussage der Unteren Denkmalschutzbehörde in einem archäologischen Referenzgebiet. Vor Baubeginn ist ein Antrag auf denkmalschutzrechtliche Genehmigung gem. § 14 SächsSchG (Antragformular Landkreis online) zu stellen. Der Vorhabenträger hat eine Flächenplanung vorzunehmen.

**7. Natürliche Radioaktivität im Boden**  
Das Plangebiet liegt in einem Gebiet, in dem wahrscheinlich erhöhte Radonkonzentrationen in der Bodenluft vorkommen. Gemäß Strahlenschutzgesetz von 2017 wurde zum Schutz vor Radon für Außenbereiche und Arbeitsplätze mit Innenräumen ein Referenzwert für die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft von 300 Bq/m³ festgeschrieben. Zum vorsorgenden Schutz vor erhöhter Strahlenbelastung durch Zutritt von Radon in Aufenthaltsräume wird bei Neubauten eine standortbezogene Untersuchung empfohlen.

**8. Bergmännische Grunderbau**

Ehemalige Entwässerungsstrecken sind nachweislich verfüllt worden. Es ist dennoch ein Restrisiko vorhanden, dass Baumaßnahmen in 1. und 2. Schicht auftraten können. Dieses Restrisiko stellt im Allgemeinen keine Gefahr für die öffentliche Sicherheit dar, sollte bei einer Bebauung jedoch berücksichtigt werden. (Siehe Stellungnahme der LMBV mit Anlage) Die Verwahrungen erfolgen mittels Braunkohlefilterfische. Die Entwässerungsstrecken liegen 40 - 60 m unter OKG.

**Anlage 4: Schallausbreitungsberechnung - Lärmpegel**