

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]

In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind der Versorgung des Gebietes dienende Läden gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 2-5 BauNVO nicht zulässig. [§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO]

2. Stellplätze und Garagen

[§ 12 Abs. 6 BauNVO]

In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind Stellplätze, Garagen und offene Garagen (überdachte Stellplätze, sog. Carports) nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der im Plan gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzten Flächen für Stellplätze und Garagen zulässig.

3. Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

[§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB]

Auf der privaten Wasserfläche mit der Zweckbestimmung "Anliegersee" ist das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser, soweit es nicht für die Gartenbewässerung oder für Brauchwasserzwecke (z.B. Toilettenspülung) verwendet wird, zu versickern.

4. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

[§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB]

Die in der Planzeichnung mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten festgesetzten Flächen sind wie folgt zu belasten:

- G mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit
- GL mit Geh- und Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger
- GFL mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit
mit Fahrrechten zugunsten der an diese Fläche angrenzenden Baugrundstücke
und der Versorgungsträger sowie mit Leitungsrechten zugunsten der
Versorgungsträger

5. Natur und Landschaft

[§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB]

5.1 Pro angefangene nicht überbaubare Grundstücksfläche von 150 m² sind mind. ein standortgerechter Laubbaum (Stammumfang 18 - 20 cm) sowie 5 Laubsträucher zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Vorhandene Bäume, die die Mindestanforderungen erfüllen, werden angerechnet.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB]

5.2 Flachdächer und flachgeneigte Dächer von Gebäuden bis 20° Dachneigung sind extensiv zu begrünen (Substratschicht mind. 5cm). Davon ausgenommen sind Dachflächen für Belichtungszwecke sowie Dächer mit Anlagen zur Sonnenenergienutzung. Alternativ ist ein Strauch pro m² nicht begrünter Dachfläche zusätzlich zu pflanzen.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB]

5.3 Auf Stellplatzanlagen ist je angefangene fünf ebenerdige Stellplätze ein hochstämmiger Laubbaum zwischen den Stellplätzen bzw. unmittelbar am Rand zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (Pflanzqualität: Baum mit Stammumfang 18 - 20 cm). Die mindestens 6 m² großen begrünten Baumscheiben sind vor Überfahren zu schützen.

Pflanzstreifen sind mit einer Breite von mind. 2,0 m anzulegen.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB]

5.4 Die Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten und Fuß- und Radwegen auf den Baugrundstücken sowie Geh- und Radwegen ist so auszuführen, dass das auf den jeweiligen Flächen anfallende Niederschlagswasser weitestgehend innerhalb dieser Flächen versickern kann. [§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB]

6. Bezugshöhe

Bezugshöhe für die in der Planzeichnung festgesetzten Traufhöhen ist die mittlere Höhe der Oberkante der an das Baugrundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche bzw. der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten festgesetzten Erschließungswege, gemessen an den Endpunkten der anliegenden Grenzen des jeweiligen Baugrundstückes.

7. Örtliche Bauvorschriften

[§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 SächsBO]

7.1 Dächer

[§ 89 Abs. 1 Nr. 1 SächsBO]

7.1.1 In den Baugebieten WA 1.1 bis 1.3 sind nur Flachdächer und flach geneigte Pultdächer mit einer Dachneigung bis max. 20° zulässig.

7.1.2 In den Baugebieten WA 1.1 bis 1.3 sind Dächer in grauen Farbtönen auszuführen. Dies gilt nicht für Solarenergieanlagen.

7.1.3 In den Baugebieten WA 1.1 bis 1.3 sind Dachaufbauten (z.B. Gauben oder Treppenhäuser) und Dacheinschnitte (z.B. Dachterrassen) nur zulässig, wenn ihre Länge nicht mehr als die Hälfte der Firstlänge beträgt und wenn die Traufe des Gebäudes mindestens über zwei Drittel der Länge erhalten bleibt.

7.2 Fassaden

[§ 89 Abs. 1 Nr. 1 SächsBO]

7.2.1 In den Baugebieten WA 1.1 bis 1.3 sind die Fassaden (Fassadenfläche ohne Anrechnung der Fenster und / oder Solarenergieanlagen) mit einem Putzanteil von mindestens 80% auszubilden. Ausnahmsweise können bis zu 20% Fassadenanteil auch mit anderen Materialien hergestellt werden, wenn diese nicht spiegeln oder glänzen wie z.B. Fliesen, glänzende Klinker, Kupfer u.s.w.

7.2.2 In den Baugebieten WA 1.1 bis 1.3 sind Putzfassaden in hellen Farben auszuführen.

7.3 Garagen und Carports

[§ 89 Abs. 1 Nr. 1 SächsBO]

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind mit Flachdach und einem umlaufenden horizontalen Dachabschluss auszubilden.

7.4 Einfriedungen

[§ 89 Abs. 1 Nr. 4 SächsBO]

Soweit Einfriedungen nicht dem Denkmalschutz unterliegen, sind Einfriedungen nur als Hecken, Holzlattenzäunen oder Metallzäunen mit senkrechter Lattung und durchlaufendem oberem Abschluss (keine Bögen) zulässig. Pfosten können auch gemauert oder betoniert sein. Die maximal zulässige Höhe für Einfriedungen beträgt 1,0 m über der vorhandenen Geländehöhe.

7.5 Eingrünung von Müllplätzen

[§ 89 Abs. 1 Nr. 4 SächsBO]

Die Müllstandplätze und Standorte der Recyclingbehälter sind mit Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen bzw. mit einer immergrünen Hecke so zu begrünen, dass die Behälter selbst von den öffentlichen Straßenverkehrsflächen nicht zu sehen sind.

7.6 Werbeanlagen

[§ 89 Abs. 1 Nr. 1 und 2 SächsBO]

Anlagen mit blinkender oder sich bewegender Leuchtwerbung sind unzulässig.

II. Hinweis

Da das Plangebiet in einem archäologischen Relevanzbereich liegt, können im Zuge von Erdarbeiten archäologische Untersuchungen erforderlich werden, die zu Bauverzögerungen führen können. Deshalb ist das Landesamt für Archäologie mindestens drei Wochen vor dem exakten Baubeginn (Erschließungs-, Abbruch-, Ausschachtungs- oder Planierarbeiten) zu informieren. Die Bauanzeige soll die ausführenden Firmen mit Telefonnummern und den verantwortlichen Bauleiter benennen.