

## **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.

### **Festsetzungen**

- 1. Art der baulichen Nutzung** [§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB]
  - 1.1. Allgemein zulässig sind (soweit sich aus den nachfolgenden Festsetzungen nichts anderes ergibt):
    - a) Wohngebäude,
    - b) nicht störende Handwerksbetriebe.
  - 1.2. Ausnahmsweise können zugelassen werden (soweit sich aus den nachfolgenden Festsetzungen nichts anderes ergibt):
    - a) Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
    - b) sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
    - c) die der Versorgung des Baugebietes dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften,
    - d) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.  
[§ 1 Abs. 5 BauNVO]
  - 1.3. Unzulässig sind (soweit sich aus den nachfolgenden Festsetzungen nichts anderes ergibt):
    - a) Anlagen für Verwaltungen,
    - b) Gartenbaubetriebe,
    - c) Tankstellen.  
[§ 1 Abs. 6 BauNVO]
- 2. Maß der baulichen Nutzung** [§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB]
  - 2.1. Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen sind nicht maßgebend für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche.  
[§ 19 Abs. 3 Satz 2 BauNVO]
  - 2.2. Die zulässige Grundfläche darf durch Garagen (auch Carports) und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird nicht überschritten werden. Davon abweichend darf in den Baugebieten WA 2, WA 3 und WA 5 die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der im Satz 1 aufgeführten Anlagen bis zu 25 vom Hundert überschritten werden.  
[§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO]
- 3. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (auch Carports)** [§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB]
  - 3.1. Nebenanlagen sind innerhalb eines Abstands von 5,0 m zur jeweils anliegenden Verkehrsfläche unzulässig. Hiervon ausgenommen sind notwendige und entsprechend Teil B: Text Nr. 8.3. eingegrünte Mülltonnenstellplätze.  
[§ 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO]
  - 3.2. Nebenanlagen dürfen im WA 5 einen Abstand von 5,0 m zur östlichen Geltungsbereichsgrenze nicht unterschreiten.  
[§ 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO]

- 3.3. Garagen (auch Carports) und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder innerhalb festgesetzter Flächen für Stellplätze und Garagen zulässig.  
[§ 12 Abs. 6 BauNVO]
- 4. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur, Boden und Landschaft / Ausgleichsmaßnahmen**  
[§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB]
- 4.1. Regenwasserbewirtschaftung  
Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist, soweit es nicht für Brauchwasserzwecke (z.B. Toilettenspülung) verwendet wird, vollständig auf dem jeweiligen Baugrundstück zu versickern.
- 4.2. Befestigung von Stellplatzoberflächen, Wegeanlagen und Terrassen  
Die Befestigung von privaten Stellplätzen, Zufahrten, Wegen und Terrassen 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.
- 4.3. Maßnahmenflächen P1 und P2  
Innerhalb der im Teil A: Planzeichnung festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind außer den nach Teil B: Text Nr. 8.2. festgesetzten Einfriedungen als bauliche Anlagen nur Kinderspielgeräte und je Grundstück eine Nebenanlage mit einer maximalen Grundfläche von 6,0 m<sup>2</sup> und einer Höhe bis 3,0 m über der natürlichen Geländeoberfläche zulässig.
- 4.4. Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen
- 4.4.1. Innerhalb des Baugebietes WA 1 ist auf jedem Baugrundstück ein Fledermauskasten an der nach Osten ausgerichteten Fassade in Höhe der Traufe des zu errichtenden Wohngebäudes anzubringen und dauerhaft funktionsgerecht zu erhalten.
- 4.4.2. Innerhalb der Baugebiete WA 2 bis WA 5 ist für Brutvögel ein Höhlenbrüterkasten an der straßenabgewandten Fassade in Höhe der Traufe des zu errichtenden Wohngebäudes anzubringen und dauerhaft funktionsgerecht zu erhalten.
- 5. Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes**  
[§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB]
- 5.1. An der nördlichen Grenze des Flurstückes 428/1 der Gemarkung Zuckelhausen ist in dem mit dem Planzeichen "Lärmschutzwand" kenntlich gemachten Bereich eine Lärmschutzwand, Höhe 2,00 m zulässig. Bezugshöhe ist die Oberkante Gelände der nördlichen Grenze des Flurstückes 428/1.
- 5.2. Im Falle der Errichtung einer Garage an der nördlichen Grenze des Flurstückes 428/1 kann deren nördliche Außenwand Bestandteil der Lärmschutzwand sein.
- 6. Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** [§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB]
- 6.1. Vorgärten  
Die Grundstücksflächen zwischen der angrenzenden Verkehrsfläche und der nächstliegenden festgesetzten Baulinie oder Baugrenze bzw. deren gradliniger Verlängerung

bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen (Vorgärten) sind in ihrer Gesamtheit zu begrünen. Abweichend davon sind in diesen Flächen je Baugrundstück zulässig:

- a) Einfahrten zu Garagen (einschließlich Carports) oder Stellplätzen sowie sonstige Zuwegungen mit einer Breite von in der Summe maximal 5,0 m,
- b) notwendige und entsprechend Teil B: Text Nr. 8.3. eingegrünte Mülltonnenstellplätze,
- c) nicht überdachte Fahrradstellplätze,
- d) Flächen für Stellplätze gemäß Teil A: Planzeichnung.

Das gilt nicht für die mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Fläche auf dem Flurstück 524/12.

#### 6.2. Hausgärten

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

- ▲ Mit mindestens einem einheimischen, standortgerechten Laub- oder Obstbaum (Stammumfang mindestens 14 cm bis 16 cm) je angefangene 250 m<sup>2</sup> Baulandfläche und
- ▲ mit einheimischen standortgerechten Sträuchern (Pflanzdichte wenigstens 40 Stück je 100 m<sup>2</sup>) auf mindestens 10 % der Baulandfläche.

Vorhandene Gehölze sind anrechenbar, sofern sie dauerhaft erhalten werden. Sonstige Pflanzmaßnahmen, mit Ausnahme solcher nach Teil B: Text Nr. 6.3., werden angerechnet.

#### 6.3. Private Grünflächen

Die im Teil A: Planzeichnung festgesetzten privaten Grünflächen PG1 und PG2 sind je Grundstück wie folgt anzulegen und zu bepflanzen:

PG1	Zweckbestimmung: Streuobstwiese	mindestens 1 einheimischer, standortgerechter hochstämmiger Obstbaum	je angefangene 100 m <sup>2</sup>
PG2	Zweckbestimmung Baumreihe mit Strauchhecken	mindestens 1 einheimischer, standortgerechter hochstämmiger Laub- oder Obstbaum einheimische Strauchhecken an westlicher und östlicher Begrenzung der Fläche	je angefangene 150 m <sup>2</sup> Pflanzstreifenbreite: 2,5 m Pflanzabstand: 2,5 m

Die Obst- und Laubbäume sind mit einem Stammumfang von mind. 14 cm bis 16 cm anzupflanzen und vorhandene heimische Gehölze zu integrieren. Auf die Strauchpflanzungen werden Heckenpflanzungen nach Nr. 8.2. angerechnet. Die Baumpflanzungen sind mit angesättem wildkräuterreichen Landschaftsrasen zu ergänzen.

#### Hinweis:

Für die Auswahl der Bäume wird auf den Anhang II 'Pflanzempfehlungen' der Begründung zum Bebauungsplan verwiesen. Als Anregung zur Anlage der Pflanzungen in PG2 dienen das im Anhang III dargestellte 'Pflanzschema' und die zugehörige Prinzipdarstellung für den Gehölzflächenaufbau.

#### 6.4. Begrünung von Garagen (einschließlich Carports)

Dächer von Garagen (einschließlich Carports) mit einer Dachneigung bis 20° sind mindestens extensiv zu begrünen.

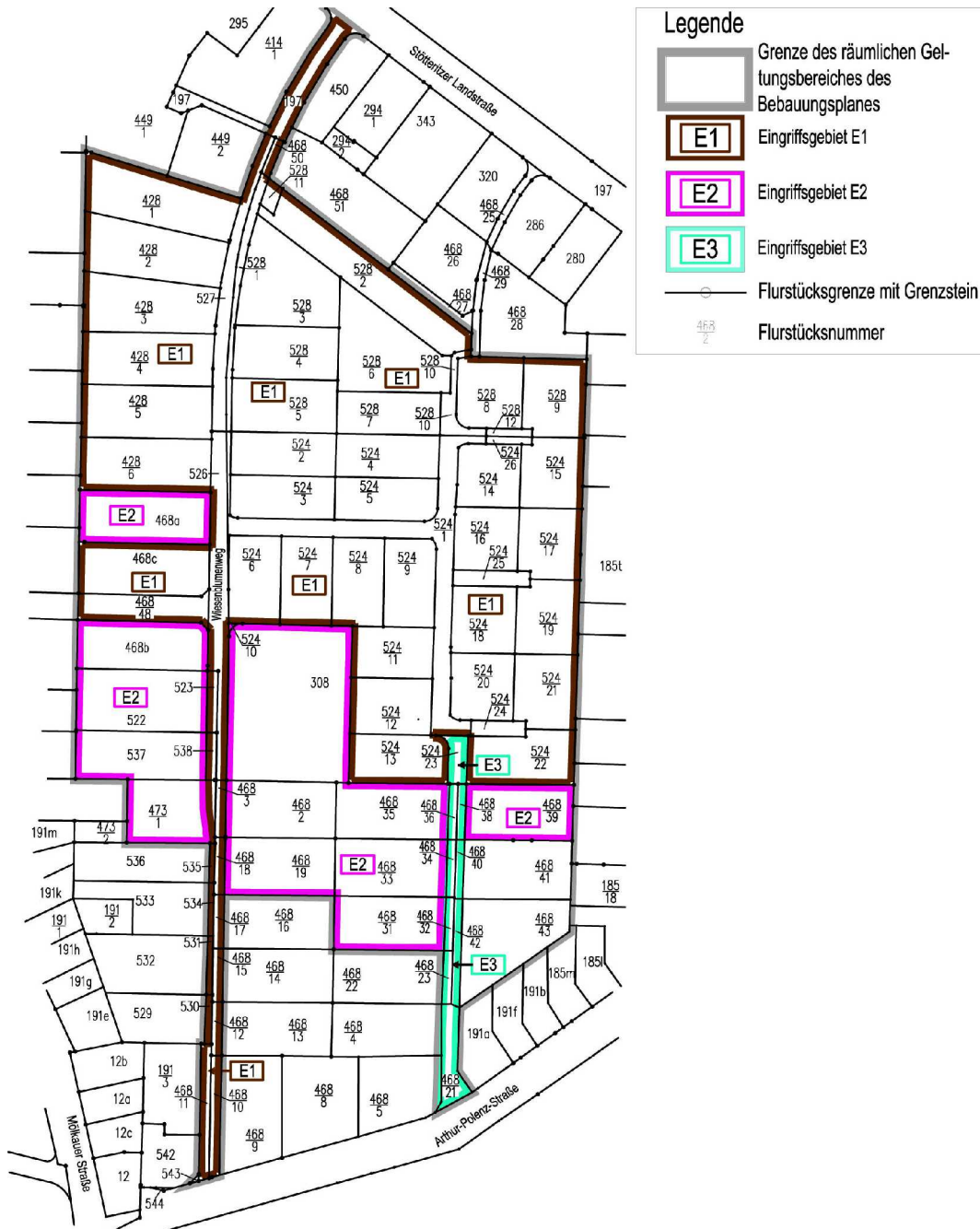
#### 6.5 Heckenpflanzung

Entlang der nördlichen Grenze des Flurstücks 428/1 ist außerhalb der privaten Grünfläche in den nicht bebauten Abschnitten eine Obst- oder Laubgehölzhecke anzupflanzen. Die zulässige Wuchshöhe unterliegt nicht den Beschränkungen nach Teil B: Text 8.2 b.

6.6. Die Anpflanzungen nach 6.1. bis 6.5. sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

## 7. Externe Ausgleichsmaßnahmen [§ 9 Abs. 1a i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB]

### 7.1 Lage und Umgriff der Eingriffsgebiete



### 7.2. Maßnahmen zur Kompensation der Eingriffe im Eingriffsgebiet E1

Den Eingriffen im Eingriffsgebiet E1 werden folgende Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes zugeordnet:

K1: Maßnahme Rückbau, Entsiegelung und Begrünung 6. Meisterbereich im Küchenholz auf dem Flurstück 982/14, Gemarkung Kleinzschocher. Zugeordneter Flächenanteil von ca. 719 m<sup>2</sup> mit zugeordnetem Wertpunkteanteil von 29.687 Punkten.

K2: Maßnahme Deponierekultivierung für die Anlage einer Streuobstwiese auf dem Flurstück 609/4, Gemarkung Liebertwolkwitz. Zugeordneter Flächenanteil von ca. 4.857 m<sup>2</sup> mit zugehörigem Wertpunkteanteil von 89.999 Punkten.

7.3. Maßnahmen zur Kompensation der Eingriffe im Eingriffsgebiet E2

Den Eingriffen im Eingriffsgebiet E2 werden folgende Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes zugeordnet:

K3: Maßnahme Umwandlung von Acker in Grünland auf den Flurstücken 94/2 und 434 („Die Groden“), Gemarkung Gundorf. Zugeordneter Flächenanteil von ca. 5.065 m<sup>2</sup> mit zugehörigem Wertpunkteanteil von 116.500 Punkten.

K4: Maßnahme Rückbau, Entsiegelung und Begrünung 6. Meisterbereich im Küchenholz auf dem Flurstück 982/14, Gem. Kleinzschocher. Zugeordneter Flächenanteil von ca. 213 m<sup>2</sup> mit zugehörigem Wertpunkteanteil von 8.813 Punkten.

Jedem innerhalb dieser genannten Flurstücke gelegenen Baugrundstück werden je 1 m<sup>2</sup> überbaubarer Grundstücksfläche 34,93 Wertpunkte zugeordnet.

7.4. Maßnahme zur Kompensation der Eingriffe im Eingriffsgebiet E3

Den Eingriffen im Eingriffsgebiet E3 zur Herstellung der Planstraße B wird die folgende Ausgleichsmaßnahme außerhalb des Plangebietes zugeordnet:

K5: Maßnahme Deponierekultivierung für die Anlage einer Streuobstwiese auf dem Flurstück 609/4, Gemarkung Liebertwolkwitz. Zugeordneter Flächenanteil von ca. 313 m<sup>2</sup> mit zugeordnetem Wertpunkteanteil von 5.804 Punkten.

Die Durchführung der Kompensationsmaßnahmen K1 bis K5 erfolgte bzw. erfolgt durch die Stadt Leipzig auf Kosten und anstelle der begünstigten Flurstückseigentümer.

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

8.1. Dacheindeckung

Für nicht begrünte Dächer sind für die Dacheindeckungen nur rote bis rotbraune, nicht glänzende Materialien zulässig. Das gilt nicht für Solarenergieanlagen.

8.2. Einfriedungen:

a) Entlang der Verkehrsflächen sind Einfriedungen nur in Form von einheimischen Laubgehölzhecken bis zu einer Höhe von 1,2 m über Geländeoberfläche zulässig. Die Hecken können entlang der Grundstücksgrenze von Stabgitter- oder Holzzäunen bis zu einer Höhe von 1,0 m über Geländeoberfläche begleitet werden.

b) Entlang der gartenseitigen Grundstücksgrenzen sind Obst- oder Laubgehölzhecken bis zu einer Höhe von 1,8 m über Geländeoberfläche zulässig, die von einem Stabgitter- oder Maschendrahtzaun mit einer maximalen Höhe von 1,2 m über Geländeoberfläche begleitet werden können.

Hinweis:

Für die Auswahl der Gehölze wird auf den Anhang II 'Pflanzempfehlung' der Begründung zum Bebauungsplan verwiesen.

8.3. Mülltonnenstellplätze in den Vorgärten sind so zu begrünen (auch mit ergänzenden Hilfsmitteln, wie z.B. Rankgerüsten), dass die Einsicht von öffentlichen Flächen nicht möglich ist.