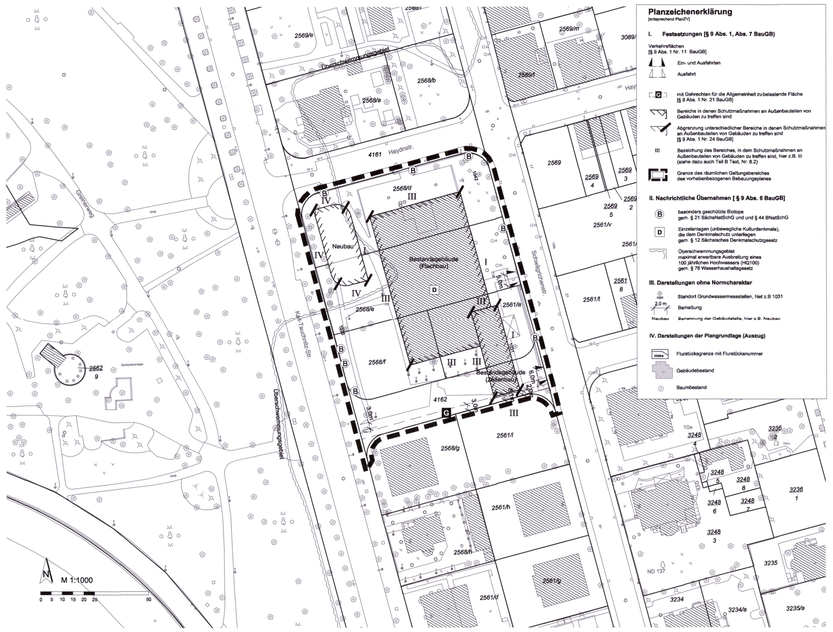
Teil A: Planzeichnung



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 498, während der Sprechzeiten eingesehen werden.

I. Festsetzungen

Für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig.[§ 12 Abs. 3a i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB]

1. Art der baulichen Nutzung [§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB]

Innerhalb des Plangebietes gilt:
Zulässig sind Wohngebäude und Räume für freie Berufe i.S.d. § 13 BauNVO.

2. Maß der baulichen Nutzung: Von der Sächsischen Bauordnung abweichende Tiefe der Abstandsflächen [§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB]

2.1 Vor der südlichen Fassade des Bestandsgebäudes (Zeilenbau) beträgt die Abstandsflächentiefe 3,10 m.

2.2 Vor der östlichen Fassade des Neubaus beträgt die Abstandsflächentiefe 4,00 m. § 6 Abs. 5 SächsBO findet insoweit keine Anwendung.

3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft [§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB]

3.1 Nicht überbaute Teile von Tiefgaragen sind mit einer mindestens 80 cm mächtigen, durchwurzelbaren Substratschicht anzulegen und zu begrünen.

3.2 Die nicht überbauten Grundstücksteile sind, sofern sie nicht für andere zulässige Nutzungen in Anspruch genommen werden, mit Landschaftsrasen zu begrünen.

3.3 Dachflächen sind extensiv zu begrünen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

4. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen; Schallschutzmaßnahmen an Außenbauteilen [§9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB]

In den durch Schrägschraffur (IIIIII) festgesetzten Bereichen sind an Gebäudefronten, die parallel oder in einem Winkel von weniger als 90° zu den Baugrenzen ausgerichtet sind, bei Neu-, Um- und Anbauten Mindestanforderungen an den passiven Schallschutz wie folgt einzuhalten:
Die Schalldämm-Maße der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen sind mindestens gemäß der in der nachfolgenden Tabelle in Verbindung mit den in der Planzeichnung dargestellten Bereichen und unter Berücksichtigung der Raumnutzung zu wählen.

Erforderliche Schalldämm-Maße der nach außen abschließenden Bauteile:

Bereich	Raumarten der Aufenthaltsräume			
	Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches		Büroräume[a] und ähnliches
	erf. $R'_{w,ges}$ des Außenbauteils in dB			
I	35	30		-
III	40	35		30
IV	45	40		35

a An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.
b Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Wenn das Verhältnis der gesamten Außenfläche eines Raums (Sg) zu seiner Grundfläche (SG) einen von 0,8 abweichenden Wert für Sg/SG aufweist, so ist zum Wert für das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß (erf. R'w,ges) der mit nachfolgender Gleichung (Gleichung 33 aus DIN 4109-2) ermittelte Korrekturwert KAL zu addieren:

KAL = 10 * lg (Sg/0,8 * SG) in dB

Von den getroffenen Anforderungen abweichende geringere Schalldämm-Maße sind zulässig, wenn durch Sachverständige für Schallschutz nachgewiesen wird, dass die Anwendung dieser Maße ausreichend ist.

Schutzbedürftige Räume, die nur Fenster zu Fassaden mit einer Lärmbelastung > 50 dB(A) nachts besitzen, sind mit schallgedämmten fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen auszustatten.

5. Grünordnerische Festsetzungen

5.1 Anpflanzen von Bäumen [§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB]

An den im Teil C: Vorhaben- und Erschließungsplan mit Planzeichen: Bäume Neupflanzungen festgelegten Standorten sind standortgerechte heimische hochstämmige Laubbäume Stammdurchmesser mindestens 18-20 cm) zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

5.2 Erhalt von Bäumen [§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB]

Die im Teil C: Vorhaben- und Erschließungsplan mit Planzeichen: Bäume Erhalt gekennzeichneten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

II. Hinweise
Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konfliktlagen sind Maßnahmen vorgesehen, deren Umsetzung im städtebaulichen Vertrag zwischen Vorhabenträger und Stadt Leipzig verbindlich geregelt wird.

Artenschutzmaßnahmen

Höhlenbrüter/Spaltenbrüter
Innerhalb des Plangebietes sind insgesamt 12 Nistkästen für Höhlenbrüter bzw. Spaltenbrüter an dem vorhandenen Altbaumbestand anzubringen.

Mauersegler/Hausrotschwanz
An der sanierten Fassade des Bestandsgebäudes sind jeweils 6 Nistkästen für den Mauersegler und Hausrotschwanz anzubringen.

Zweifarbfledermaus
Innerhalb des Plangebietes sind für die Zweifarbfledermaus insgesamt drei geeignete Spaltenkästen in geeigneter Höhe und Himmelsrichtung vorgezogen anzubringen.

Denkmalschutz
Der Bestand wird denkmalgerecht saniert. Dazu gehören unter anderem der Erhalt der Natursteinfassaden im Erdgeschoss sowie der Werksteinplatten in den oberen Geschossen. Das 6 m lange Wandrelief des Leipziger Malers Bernhard Heisig wird an originaler Stelle rekonstruiert. Gemäß dem historischen Vorbild der Freianlage wird der zukünftige Charakter durch hochgewachsenen, parkartigen Baumbestand und Landschaftsrasen geprägt sein. Weitere Abstimmungsergebnisse mit der Denkmalschutzbehörde werden im Durchführungsvertrag mit dem Vorhabenträger geregelt.

Verkehrliche Erschließung/ruhender Verkehr
Das Baugrundstück wird jeweils über die Schwägrichenstraße und über die Karl-Tauschnitz- Straße verkehrlich erschlossen. Die vorhandenen Zu- und Ausfahrtsbereiche entlang der Schwägrichenstraße bleiben erhalten. Zur Deckung des Stellplatzbedarfs wird eine Tiefgarage errichtet. Als Einfahrt zur Tiefgarage dient der vorhandene Zu- und Ausfahrtsbereich entlang der Schwägrichenstraße. Die Ausfahrt für sämtliche Tiefgaragennutzer wird an der Karl-Tauchnitz-Straße vorgesehen. Das Grundstück bleibt frei von oberirdischen Stellplätzen. Ein 2 m bzw. 3 m breiter öffentlicher Fußweg im Süden des Grundstücks schafft eine zusätzliche Verbindung zwischen der Schwägrichenstraße und der Karl-Tauchnitz-Straße bzw. dem Clara-Zetkin-Park.
Weitere Erschließungsanforderungen des Verkehrs- und Tiefbauamtes, insbesondere zum Bau der Tiefgaragenausfahrt entlang der Karl-Tauchnitz-Straße, werden im Durchführungsvertrag mit dem Vorhabenträger geregelt.

Freiflächengestaltung
Landschaftsplanerisches Ziel ist es, einen parkartigen Charakter herzustellen. Die für die Baumaßnahmen notwendigen Baumfällungen werden im Plangebiet durch Neuanpflanzungen ersetzt. Der erforderliche Baumersatz entspricht den Regelungen der Leipziger Baumschutzsatzung. Damit auch Bäume auf den nicht überbauten Teilen der Tiefgarage angepflanzt werden können, werden diese mit mindestens 80 cm Bodenschicht überdeckt.

Hochwasserschutz
Das Vorhaben liegt teilweise im Überschwemmungsgebiet der Weißen Elster. Es müssen daher bauliche Vorsorgemaßnahmen ergriffen werden, damit bauliche Schäden und eine Gefährdung von Leben oder erhebliche Gesundheits- oder Sachschäden vermieden werden können. Geeignete Vorsorgemaßnahmen werden im Durchführungsvertrag mit dem Vorhabenträger geregelt.

Beschreibung der Außenbauteile für den Neubau (Gestaltungsvorbild)

Fassade:
Um eine Bänderung des Baukörpers in Anlehnung des Altbaus zu erreichen wird die Fassade horizontal in Fensterbänder und Putzbänder unterteilt.
Die Fensterbänder erhalten ebenfalls ein Wärmedämmverbundsystem ca. 16 cm und Glasmosaik z.B. mit Mosaikfliesen 48 mm x 48 mm in schwarz und dunkelgrau nach Bemusterung.
Die Putzbänder werden als 24 cm Kalksandsteinmauerwerk mit Wärmedämmverbundsystem ca. 26 cm ausgeführt. Sie werden mit einer Korngröße max. 3 mm verputzt. (RAL 9001 cremeweiß / 9002 grauweiß). Die Abdeckung erfolgt mit einer Verblechung. Alle Verblechungen an den Gebäuderundungen werden ausgerundet und nicht polygonal ausgeführt.

Fenster:
Die Fenster sind vorzugsweise aus Aluminium oder alternativ aus Kunststoff gefertigt. Die Außenseite ist graphitgrau, RAL 7024. Die Profile sollen so schmal wie möglich ausgeführt werden. Doppelfenster werden mit Stulp realisiert. Die Außenfensterlaibungen und Brüstungsbleche werden ebenfalls in graphitgrau RAL 7024 ausgeführt werden. Fenster im 5. und 6. Obergeschoss, die nicht zu einer Loggia führen, bekommen eine Festverglasung im unteren Bereich und einen Öffnungsflügel ab Brüstungshöhe.

Loggien:
Die Loggien vom 1. Obergeschoss bis zum 4. Obergeschoss werden innen mit RAL 9001 cremeweiß / 9002 grauweiß verputzt. Sie erhalten analog der Fenster eine Laibung nach RAL 7024 mit geschlossener Brüstung. Gegebenenfalls anfallende Brüstungsgeländer bestehen aus einem Flachstahl nach Entwurfsdetail. Die Loggien erhalten aus Schallschutzgründen eine zusätzliche rahmenlose und öffenbare Außenverglasung.

Regenrohre:
Alle Regenrohre sind verdeckt (nicht sichtbar) zu führen.

Dachaufbauten:
Dachaufbauten sind nicht zulässig. Technische Anlagen sind in das Gebäude zu integrieren.

Ausfertigung
Die Ratsversammlung hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.438 „Schwägrichenstraße 14", bestehend aus
- Teil A: Planzeichnung
- Teil B: Text
- Teil C: Planteil des Vorhaben- und Erschließungsplanes
- Teil D: Textteil des Vorhaben- und Erschließungsplanes,

als Satzung beschlossen.

Die Rechtsgrundlagen hierfür sind § 1 Abs. 3 und § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie § 4 der Sächsischen Gemeindeordnung (SächsGemO) und § 89 der Sächsischen Bauordnung (SächsBO) in der jeweils geltenden Fassung.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgte im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB.

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Leipzig, den

(Siegel)

Burkhard Jung
Oberbürgermeister

Planunterlage
Die Darstellung der bestehenden Grundstücke und Gebäude stimmt mit dem Vermessungswerk, Stand vom 03.04.2018 überein.

Leipzig, den

(Siegel)

Amt für Geoinformation
und Bodenordnung
Amtsleiter

Aufstellungsbeschluss
Die Ratsversammlung hat am 24.02.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist im Leipziger Amtsblatt Nr. 5/2016 vom 12.03.2016 erfolgt.
[§ 2 Abs. 1 BauGB]

Die Bekanntmachung zum beschleunigten Verfahren erfolgte im Leipziger Amtsblatt Nr. ..... vom .....
[§ 13a Abs. 3 BauGB]

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Entwurf
Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom ..... .
[§ 4 Abs. 2 BauGB]

Öffentliche Auslegung des Entwurfes
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden ortsüblich im Leipziger Amtsblatt Nr..... vom ..... bekannt gemacht.

Die Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom ..... .

Die Auslegung erfolgte in der Zeit vom ..... bis zum ..... .
[§ 3 Abs. 2 BauGB]

Satzungsbeschluss
Die Ratsversammlung hat am ..... den Bebauungsplan nach Prüfung der im Verfahren eingegangenen Stellungnahmen als Satzung beschlossen sowie die Begründung gebilligt.
[§ 10 Abs. 1 BauGB]

Leipzig, den

(Siegel)

Stadtplanungsamt
Amtsleiter

Inkrafttreten
Die Bekanntmachung erfolgte im Leipziger Amtsblatt Nr. ..... am ..... . Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.
[§ 10 Abs. 3 BauGB]

Leipzig, den

(Siegel)

Stadtplanungsamt
Amtsleiter

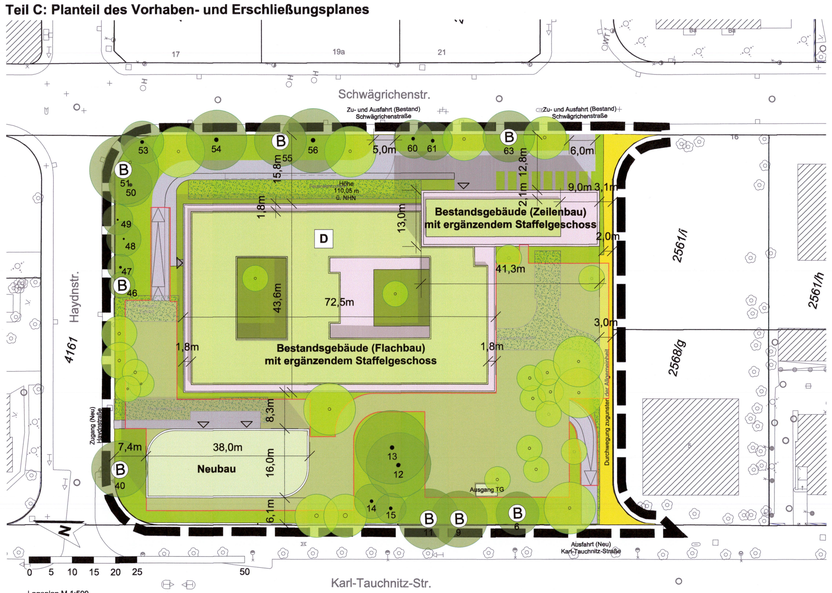
Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften
Innerhalb eines Jahres nach Bekanntmachung des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.
[§ 215 Abs. 1 BauGB]

Leipzig, den

(Siegel)

Stadtplanungsamt
Amtsleiter

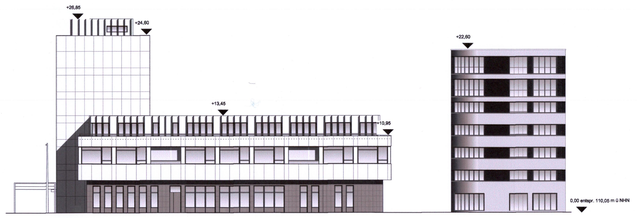
Teil C: Planteil des Vorhaben- und Erschließungsplanes



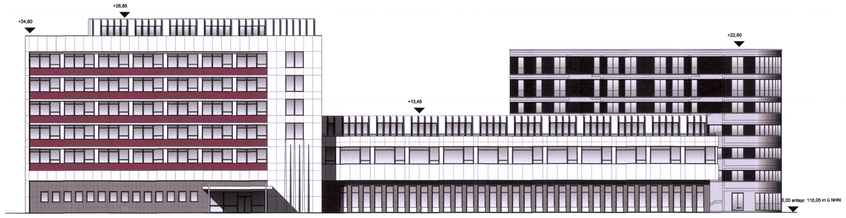
Lageplan M 1:500

Legende
[Vorhaben- und Erschließungsplan]

- Bestandsgebäude mit ergänzendem Staffelgeschoss und Dachbegrünung
- Neubau mit Dachbegrünung
- D Einzelanlage (unbewegliches Kulturdenkmal), die dem Denkmalschutz unterliegt
- Bereich Tiefgarage
- Zufahrt / Hauszugänge
- Zufahrt/Ausfahrt Tiefgarage
- Gehweg zugunsten der Allgemeinheit
- nicht unterbaute Grünfläche
- Feuerwehrzufahrten/aufstellflächen (Schotterrasen)
- Baumerhalt mit Baumnummer gem. Kataster
- Bäume Neupflanzungen
- B besonders geschütztes Biotope gem. § 21 SächsNatSchG sowie § 44 BNatSchG
- 3,1 Bemaßung
- Grenze des Vorhaben- und Erschließungsplanes

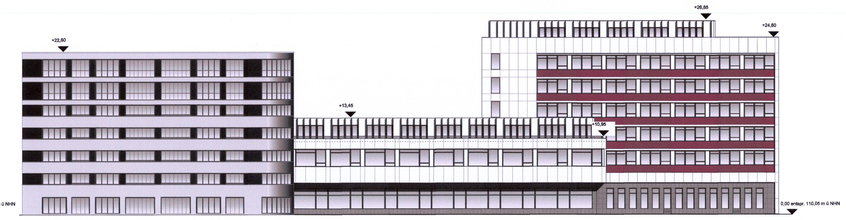


Ansicht Nord M 1: 300

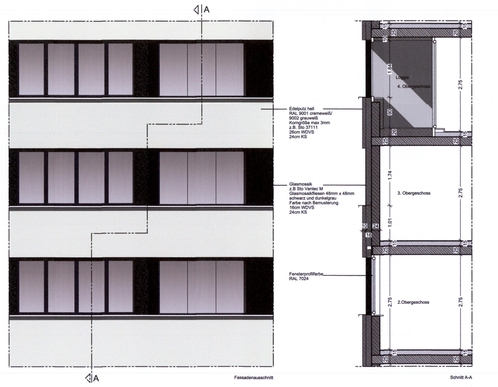


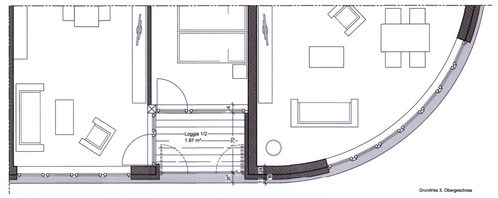
Ansicht Ost M 1: 300

Ansicht Süd M 1: 300



Ansicht West M 1: 300





Fassadenschnitt M 1:125

Stadt Leipzig

vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 438 "Schwägrichenstraße 14"

Stadtbezirk: Mitte
Ortsteil: Zentrum Süd

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches B-Plan 23.1

Dezernat Stadtentwicklung und Bau
Stadtplanungsamt

Planverfasser: seecon Ingenieure — seecon Ingenieure GmbH, Gemeinsam I Zukunft I Planen, Spinnereistraße 7, Halle 14, D - 04179 Leipzig — 10.01.2019

Planfassung gemäß

§ 3 (1) BauGB	§ 4 (1) BauGB	§ 4 (2) BauGB	§ 3 (2) BauGB	§ 4a (3) BauGB	§ 10 (1) BauGB	§ 10 (3) BauGB
		27. MRZ. 2019	27. MRZ. 2019			
Datum/Unterschrift	Datum/Unterschrift	Datum/Unterschrift	Datum/Unterschrift	Datum/Unterschrift	Datum/Unterschrift	Datum/Unterschrift