

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.

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 (\\\\\\) 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 Beherbergungsstät- ten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume ^a und ähnliches
	erf. R' _{w,res} 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:

$$KAL = 10 * \lg (Sg/0,8 * SG) \text{ in dB}$$

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, 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 Durchführungsvertrag 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.

Zweifarbfladermaus

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

Schallschutznachweise

Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren sind entsprechende Schallschutznachweise bzgl. der Dimensionierung von Außenbauteilen gem. DIN 4109 vorzulegen.