

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.

Mit Inkrafttreten der 2. Änderung dieses Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich alle bisherigen Bebauungspläne mit allen Vorschriften außer Kraft.

Festsetzungen

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

1.1 Für alle Baugebiete gilt:

1.1.1 Allgemein zulässig sind (soweit sich aus den nachfolgenden Festsetzungen nichts anderes ergibt):

- a) Wohngebäude,
- b) die der Versorgung des Baugebietes dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

1.1.2 Ausnahmsweise zugelassen werden (soweit sich aus den nachfolgenden Festsetzungen nichts anderes ergibt):

- a) Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- b) sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- c) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
[§ 1 Abs. 5 BauNVO]

1.1.3 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. 3 Nr. 1 BauGB]

Im Baugebiet WA 1 darf die zulässige Grundfläche 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.

[§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO]

3. Höhenlage der Gebäude [§ 9 Abs. 3 BauGB]

In den Teilbaugebieten WA 1.5 bis WA 1.9 darf die Höhe der Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens 0,50 m über der Bezugshöhe nicht überschreiten.

Bezugshöhe ist die mittlere Höhe der Oberkante der an das Baugrundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen (außer Straße „Wachberg“), gemessen an den Endpunkten der anliegenden Grenze des jeweiligen Baugrundstückes.

3. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (auch Carports) [§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB]

- 3.1 Im Baugebiet WA 1 sind Nebenanlagen innerhalb eines Abstands von 5 m zur jeweils anliegenden Verkehrsfläche unzulässig. Hiervon ausgenommen sind notwendige und entsprechend Teil B: Text Nr. 6.4.2 eingegrünte Mülltonnenstellplätze.
[§ 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO]
- 3.2 Im Baugebiet WA 1 sind Garagen (auch Carports) und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder innerhalb festgesetzter Flächen für Stellplätze und Garagen zulässig.
[§ 12 Abs. 6 BauNVO]
- 3.3 Im Baugebiet WA 2 beträgt der Abstand für Garagen (auch Carports) zu mindestens einer angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche mindestens 5,00m.
[§ 12 Abs. 6 BauNVO]
- 3.4 In den Teilbaugebieten WA 2.1 bis WA 2.5 darf auf Eckgrundstücken und innerhalb der gemeinschaftlich genutzten Garagenhöfe ausnahmsweise der Abstand für Garagen (auch Carports) nach 3.3 zu einer der beiden angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen bis zu einem Abstand von 1,5 m unterschritten werden.
[§ 12 Abs. 6 BauNVO]
- 3.5 Abweichend zu 3.3 ist im Teilbaugebiet WA 2.4 sowie auf den Flurstücken 771, 772 und 773 der Gemarkung Rückmarsdorf im Vorgarten der Baugrundstücke ausnahmsweise je ein Stellplatz zulässig.
[§ 12 Abs. 6 BauNVO]

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

- 4.1 Im Baugebiet WA 1 kann je Baugrundstück das auf einer Fläche von max. 90 qm anfallende Niederschlagswasser abgeleitet werden. Das auf den übrigen Flächen des Baugrundstücks anfallende Niederschlagswasser ist, soweit es nicht für Brauchwasserzwecke (z.B. Toilettenspülung) verwendet wird, vollständig auf dem jeweiligen Baugrundstück zu versickern.
- 4.2 Im Baugebiet WA 1 ist die Befestigung von privaten Stellplätzen, Zufahrten und Wegen so auszuführen, dass das auf den jeweiligen Flächen anfallende Niederschlagswasser innerhalb dieser Flächen oder an deren Rand auf den privaten Grundstücksflächen versickern kann.

5. Festsetzungen und Bindungen zum Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen [§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB]

- 5.1 Vorgärten
Im Baugebiet WA 1 sind die Grundstücksflächen zwischen der angrenzenden Verkehrsfläche und der nächstliegenden festgesetzten Baulinie oder Baugrenze bzw. deren gradliniger Verlängerung bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen (Vorgärten) 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 und

- b) notwendige und entsprechend Teil B: Text Nr. 6.4.2 eingegrünte Mülltonnenstellplätze.
- 5.2 Hausgärten
Im Plangebiet ist auf den Baugrundstücken je angefangene 250 m² mindestens ein Laubbaum (Stammumfang mindestens 14 - 16 cm, Hochstamm) zu pflanzen. Weiterhin sind 10 % der Baugrundstücksfläche mit Sträuchern zu bepflanzen (Pflanzdichte 40 Stück je 100 m²; Höhe des Pflanzgutes 60 bis 100 cm). Gehölze, die vorstehend festgesetzte Mindestanforderungen erfüllen, sind anzurechnen.
- 5.3 Erhalt von Straßenbäumen
Die auf der Straßenverkehrsfläche „Wachbergallee“ und „An der Sandgrube“ standörtlich festgesetzten Bäume sind zu erhalten und im Falle des Abgangs durch einen Baum gleicher Art (Stammumfang mindestens 20 - 25 cm, Hochstamm, Kronenansatz in mindestens 2,50 m Höhe) an gleicher Stelle zu ersetzen.
[§ 9 Abs.1 Nr. 25b BauGB]
- 5.4 Maßnahmen und Bindungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (M1 bis M4)
- 5.4.1 straßenbegleitende Baumreihe (M1)
Innerhalb der mit M 1 gekennzeichneten Fläche sind entlang der Straße „Wachberg“ und Clara-Zetkin-Straße insgesamt 36 Laubbäume der Art Feld-Ahorn (*Acer campestre*; Stammumfang mindestens 16 - 18 cm, Hochstamm) in einem Pflanzabstand von 8 bis 12 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Jeder Baum ist in eine offene Bodenfläche (Baumscheibe) mit einer Mindestfläche von 6 m² zu pflanzen.
- 5.4.2 straßenbegleitende Baumreihe (M2)
Innerhalb der mit M 2 gekennzeichneten Fläche ist entlang der Clara-Zetkin-Straße eine Baumreihe anzulegen. Dazu sind insgesamt 9 Bäume der Art Stiel-Eiche (*Quercus robur*; Stammumfang mindestens 20 - 25 cm, Hochstamm, Kronenansatz in mindestens 2,50 m Höhe) in einem Pflanzabstand von 10 m zu pflanzen.
Unter den Bäumen ist ein Pflanzstreifen mit einer Breite von mindestens 2,5 m anzulegen, welcher mit einer Rasenansaat zu begrünen ist.
- 5.4.3 Solitärbaum im Straßenraum (M3)
Auf der Straßenverkehrsfläche nordwestlich der Fläche WA 1.5 ist gemäß zeichnerischer Festsetzung ein Baum der Art Ungarische Silber-Linde (*Tilia tomentosa* `Szeleste`); Stammumfang mindestens 20 - 25 cm, Hochstamm, Kronenansatz in mindestens 2,50 m Höhe) mit einer offenen Baumscheibe von mindestens 20 m² zu pflanzen. Die Baumscheiben sind durch geeignete bauliche Maßnahmen vor Überfahren zu schützen.
- 5.4.4 Freihalten einer Sichtachse (M4)
Innerhalb der mit M 4 gekennzeichneten Flächen dürfen Pflanzen wie Stauden und Gehölze eine Höhe von 1,6 m über die angrenzende Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung nicht überschreiten. [§ 9 Abs.1 Nr. 25b BauGB]
- 5.5 Pflanzmaßnahmen in festgesetzten privaten Grünflächen (M5, M6)
- 5.5.1 Strauchhecke (M5)
Auf den mit M5 gekennzeichneten Flächen sind freiwachsende dreireihige Strauchhecken im Pflanzraster 1,5 x 1,5 m wie folgt anzulegen:
Ostseite: eine Reihe niedrige Sträucher, Wuchshöhe maximal 2 m.
Mittelreihe: eine Reihe hohe Sträucher, Wuchshöhe über 2 m.

Westseite: eine Reihe Sträucher im Wechsel aus drei niedrigen und zwei hohen Sträuchern.

Für die Pflanzungen sind eine Auswahl standortgerechter und einheimischer Sträucher (Pflanzgröße 60 - 100 cm) zu verwenden. Entlang der Ostseite der Hecken sind 0,75 m breite Saumstreifen der Eigenbegrünung zu überlassen und extensiv zu pflegen.

Die Heckenpflanzung ist wirkungsvoll vor Wildverbiss zu schützen.

5.5.2 Baumpflanzungen (M6)

Auf den mit M6 gekennzeichneten Flächen sind je angefangene 100 m² mindestens ein standortgerechter und einheimischer Laubbaum (Stammumfang mindestens 14 - 16 cm, Hochstamm) zu pflanzen.

Die Flächen unter den Bäumen sind mit einer Wiesenansaat zu begrünen. Die Baumpflanzungen sind wirkungsvoll vor Wildverbiss zu schützen.

5.6 Pflanzmaßnahmen in festgesetzten öffentlichen Grünfläche (M7)

Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche sind mindestens 4 großkronige Laubbäume (Stammumfang mindestens 20 - 25 cm, Hochstamm, Kronenansatz in mindestens 2,50 m Höhe) als Solitäre, über die gesamte Fläche verteilt, zu pflanzen. Die Grünfläche ist auf mindestens 20 % der Fläche mit Sträuchern zu bepflanzen. Dies soll insbesondere entlang der angrenzenden Straßenverkehrsflächen erfolgen. Für die Pflanzung ist eine Auswahl standortgerechter und vorwiegend einheimischer Sträucher (Pflanzgröße mind. 60 - 100 cm) zu verwenden.

Für sämtliche Gehölzpflanzungen sind ungiftige und nicht mit Stacheln oder Dornen bewehrte Gehölzarten zu verwenden.

5.7 Begrünung von Garagen (auch Carports)

Im Plangebiet sind Dächer von Garagen und Carports mit einer Dachneigung bis 20° mindestens extensiv (Substratschicht mindestens 12 cm) zu begrünen.

Hinweis:

Für die Auswahl der Bäume und Sträucher wird auf den Anhang II 'Pflanzempfehlungen' der Begründung zum Bebauungsplan verwiesen. Als Anregung zur Anlage der Pflanzmaßnahmen M5 dient die im Anhang IV dargestellte Prinzipdarstellung für den Gehölzflächenaufbau einschließlich des Pflanzschemas.

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

6.1 Dachneigung

Im Baugebiet WA 2 sind für die Hauptbaukörper ausschließlich Dachneigungen zwischen 30 – 45° zulässig.

6.2 Dachdeckung

6.2.1 Im Baugebiet WA 1 und den Teilbaugebieten WA 2.6 bis WA 2.9 sind für nicht begrünte Dächer für die Dacheindeckungen nur anthrazitfarbene, nicht glänzende Materialien zulässig. Das gilt nicht für Solarenergieanlagen.

6.2.2 In den Teilbaugebieten WA 2.1 bis WA 2.5 sind für nicht begrünte Dächer für die Dacheindeckungen nur rote bis rotbraune, nicht glänzende Materialien zulässig. Das gilt nicht für Solarenergieanlagen.

6.3 Einfriedungen:

6.3.1 Im Baugebiet WA 1 sind

- a) entlang der Verkehrsflächen Einfriedungen nur in Form von einheimischen Laubgehölzhecken bis zu einer Höhe von 1,20 m über Geländeoberfläche zulässig. Die Hecken können entlang dieser Grundstücksgrenze von Stabgitter- oder Holzzäunen bis zu einer Höhe von 1,00 m über Geländeoberfläche begleitet werden.
- b) entlang der gartenseitigen Grundstücksgrenzen Obst- oder Laubgehölzhecken bis zu einer Höhe von 1,80 m über Geländeoberfläche zulässig, die von einem Stabgitter- oder Maschendrahtzaun mit einer maximalen Höhe von 1,20 m über Geländeoberfläche begleitet werden können.
- c) abweichend von b) entlang der gemeinsamen Grundstücksgrenzen mit den im Baugebiet WA 2 gelegenen Baugrundstücken nur Einfriedungen in Form von einheimischen Obst- oder Laubgehölzhecken bis zu einer Höhe von 1,20 m über Geländeoberfläche zulässig. Die Hecken können entlang der Grundstücksgrenze von Stabgitter- oder Maschendrahtzäunen bis zu einer Höhe von 1,20 m über Geländeoberfläche begleitet werden
- d) entlang der Straße „Wachberg“ und Clara-Zetkin-Straße Stabgitter- oder Holzzäune bis zu einer Höhe von 1,80 m über Geländeoberfläche zulässig.

6.3.2 Im Baugebiet WA 2 sind Einfriedungen nur in Form von einheimischen Laubgehölzhecken bis zu einer Höhe von 1,20 m über Geländeoberfläche zulässig. Die Hecken können entlang der Grundstücksgrenze von Stabgitter- oder Holzzäunen bis zu einer Höhe von 1,00 m über Geländeoberfläche begleitet werden.

6.3.3 In den Teilbaugebieten WA 2.1, 2.3 und 2.4 sind entlang der nördlichen Begrenzung des Falken- und Milanwegs Hecken in Form einheimischer Laubgehölzhecken bis zu einer Höhe von 1,60 m zulässig. Die Hecken können entlang des Falken- und Milanwegs von Stabgitter- oder Holzzäunen bis zu einer Höhe von 1,40 m über Geländeoberfläche begleitet werden.

6.4 Gestaltung unbebauter Flächen

6.4.1 Im Baugebiet WA 2 sind die Grundstücksflächen zwischen der angrenzenden Verkehrsfläche und dem Hauptgebäude bzw. dessen gradliniger Verlängerung bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen (Vorgärten) 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,
- b) notwendige und entsprechend Teil B: Text Nr. 6.4.2 eingegrünte Mülltonnenstellplätze sowie
- c) nach Teil B: Text Nr. 3.5 zulässige Stellplätze

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

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