

Teil B: Text

Die der Planung zugrundeliegenden 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

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

1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

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

- a) Wohngebäude,
- b) die der Versorgung des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- c) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

1.1.2 Ausnahmsweise zulässig sind (soweit sich aus den nachfolgenden Festsetzungen nichts anderes ergibt):

- a) Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- b) Anlagen für Verwaltungen.
[§ 1 Abs. 6 BauNVO]

1.1.3 Unzulässig sind (soweit sich aus den nachfolgenden Festsetzungen nichts anderes ergibt):

- a) Läden,
- b) Anlagen für sportliche Zwecke,
- c) sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- d) Gartenbaubetriebe,
- e) Tankstellen.
[§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO]

1.1.4 Abweichend von Nr. 1.1.3 c) sind Solaranlagen als eigenständige Hauptnutzung zulässig, wenn diese auf den Dächern angebracht werden.

[§ 1 Abs. 9 BauNVO]

1.2 Fläche für den Gemeinbedarf [§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB]

Zulässig sind Schulen und zugehörige Einrichtungen sowie außerschulische Nutzungen zu sonstigen Bildungs-, sozialen, kulturellen oder sportlichen Zwecken.

2. Bezugshöhe

Bezugshöhe ist die mittlere Höhe der Oberkante der an das Baugrundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche Hans-Beimler-Straße, gemessen an den Endpunkten der anliegenden Grenzen des jeweiligen Baugrundstückes.

3. Überbaubare Grundstücksflächen [§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB]

Sofern die Abstandsflächen gewahrt bleiben, ist in dem allgemeinen Wohngebiet ein Vortreten von Balkonen und Terrassen über die Baugrenzen um maximal 2 m zulässig.

[§ 23 Abs. 2 und 3 BauNVO]

4. Stellplätze und Garagen [§ 12 BauNVO]

4.1 Oberirdische Stellplätze sind im Allgemeinen Wohngebiet nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig.

4.2 Ebenerdige Garagen einschließlich Carports sind unzulässig.

4.3 Stellplätze sind innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf ausschließlich in der Teilfläche „Schulsporthalle“ im Erd- und Untergeschoss als Garagengeschoss zulässig.

5. Festsetzungen zur Grünordnung

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

5.1.1 Flächenbefestigung

Die Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten, Wegen sowie Aufstellflächen für die Feuerwehr auf den Baugrundstücken ist so auszuführen, dass das auf den jeweiligen Flächen anfallende Niederschlagswasser weitestgehend innerhalb dieser Flächen versickern kann.

5.1.2 Beschaffenheit von Oberflächen

Für die Herstellung sämtlicher versiegelter Flächen, die nicht durch Gebäude überbaut werden, sind ausschließlich helle Oberflächen zulässig.

5.1.3 Versickerung von Niederschlagswasser

Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist, soweit es nicht zurückgehalten (z.B. in einer Zisterne) oder für Brauchwasserzwecke (z.B. Toilettenspülung) verwendet wird sowie nicht nachgewiesen wird, dass eine regelkonforme Versickerung nicht möglich ist, auf dem jeweiligen Baugrundstück zu versickern (z.B. durch Einleitung in eine Versickerungsanlage).

5.1.4 Populationsschützende Maßnahmen für den Artenschutz

Vor Beginn der Baumaßnahmen sind 14 Fledermausersatzquartiere, vier Nistkästen für Haussperlinge, zwei für Hausrotschwänze und vier für Stare anzubringen. Die Maßnahmen sind jeweils quantitativ hälftig auf der Fläche für den Gemeinbedarf sowie im Allgemeinen Wohngebiet herzustellen.

An großen Glasflächen sind geeignete Maßnahmen zum Schutz von Vögeln gegen Kollision umzusetzen.

5.2 Anpflanzen sowie Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen [§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a, b BauGB]

Für die Auswahl der Gehölze und sonstigen Pflanzen wird auf Anhang II: Pflanzempfehlungen der Begründung zum Bebauungsplan verwiesen.

Die Anpflanzungen bzw. Begrünungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

- 5.2.1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
In der Pflanzfläche 1 (PF 1) sind mindestens fünf standortgerechte Laubbäume, Stammumfang mindestens 18 cm, Hochstamm, anzupflanzen. Die Fläche ist mit heimischen Pflanzenarten zu begrünen.
Die Pflanzfläche 2 (PF 2) ist mit heimischen Sträuchern, mindestens 1 Strauch je laufender Meter, zu bepflanzen.
- 5.2.2 Die Grundstücke im Allgemeinen Wohngebiet sind folgendermaßen zu begrünen:
a) Je angefangene 200 m² nicht überbaubarer Baugrundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum, Stammumfang mindestens 18 cm, Hochstamm, zu pflanzen.
b) Mindestens 5 % der Fläche des jeweiligen Baugrundstückes sind mit heimischen, standortgerechten Laubsträuchern, Pflanzgröße mindestens 60 cm, mindestens zwei Sträucher pro m², zu bepflanzen.
- 5.2.3 Dachbegrünung
Dächer sind zu mindestens 70 % und mit standortgerechten Arten auf einer Substratschichtdicke von mindestens 12 cm zu begrünen. Dächer von Schulgebäuden, ausgenommen Sporthallengebäude, sind mit einer Substratschichtdicke von mindestens 20 cm auszuführen und mit heimischen, standortgerechten Gräsern, Kräutern und Stauden zu begrünen.
- 5.2.4 Fassadenbegrünung
Außenwände der Gebäude innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf sind zu begrünen. Gemessen an der jeweiligen Gesamtlänge der Gebäudefassaden sind Außenwände der Gebäude im Allgemeinen Wohngebiet zu mindestens 20 % zu begrünen. Die Begrünung hat durch Kletter- oder Rankpflanzen, Pflanzabstand maximal 1 m, zu erfolgen.
- 5.2.5 Auf der Fläche für den Gemeinbedarf sind Unterbrechungen der die Hans-Beimler-Straße begleitenden, zum Erhalt bzw. zur Anpflanzung festgesetzten Baumreihe für Grundstückszufahrten und -zugänge zulässig, wenn deren bestimmende Notwendigkeit nachgewiesen wird und Alternativen nicht oder nur mit unwirtschaftlichem Aufwand realisierbar sind.
- 5.2.6 Die zwei in der Planzeichnung als nachrichtliche Übernahme und mit den Biotop-ID-Nummern 80055.E und 80056.E gekennzeichneten Bäume dürfen für die gemäß Satzung der Stadt Leipzig über die Stellplatzpflicht (Stellplatzsatzung) anzupflanzenden Einzelbäume auf den Baumscheiben zwischen den Stellplätzen angerechnet werden.

6. Solarenergetische Nutzung [§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB]

Die Gebäudeträgerwerke, insbesondere die Dachkonstruktionen, sind statisch so zu ertüchtigen, dass die Dachflächen zur Errichtung von solartechnischen Anlagen genutzt werden können.

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

7.1 Es sind ausschließlich Dächer mit einer Neigung von 0° bis 10° zulässig.

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

7.3 Solaranlagen sind ausschließlich in einer maximalen Höhe von 1 m über der Dachoberkante und mit einem Abstand von mindestens ihrer Höhe zu den Dachflächenaußenkanten zulässig.

II. Hinweise

1. Bodendenkmalpflege - Archäologie

Der Geltungsbereich liegt in einem Bereich, von dem bekannt ist bzw. den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden.

Für Maßnahmen an Kulturdenkmälern sind denkmalrechtliche Genehmigungen erforderlich. Rechtsgrundlage dafür ist § 14 des Sächsischen Denkmalschutzgesetzes (SächsDSchG). Zuständig für die Erteilung der Genehmigung ist die untere Denkmalschutzbehörde der Stadt Leipzig. Diese erteilt die Genehmigung auf Antrag und nach Herstellung des Einvernehmens mit dem Landesamt für Archäologie.

Vor Beginn von Bodeneingriffen im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten müssen durch das Landesamt für Archäologie im betroffenen Areal archäologische Grabungen durchgeführt werden.

Zufallsfunde, bei denen es sich um Kulturdenkmale oder um Teile oder Spuren davon handeln könnte, sind der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu melden. Fund und Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten und zu sichern [§ 20 Abs. 1 SächsDSchG]. Bauausführende Firmen sind auf diese Bestimmungen hinzuweisen.

2. Passiver Schallschutz

Aufgrund der nächtlichen Schallimmissionssituation ausgehend von der nördlich gelegenen Bahnstrecke sowie der östlich gelegenen Slevogtstraße wird im Allgemeinen Wohngebiet empfohlen, Schlafräume und Kinderzimmer zur lärmabgewandten Seite der Gebäude zu planen. Sofern dies nicht möglich ist, sollten fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen nach VDI 2719 vorgesehen werden.