

## **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 Für WA 1 und WA 2 sind allgemein zulässig:**

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

[§ 1 Abs. 5 BauNVO]

###### **1.1.2 Für WA 1 und WA 2 sind unzulässig:**

- a) Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- b) sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- c) Anlagen für Verwaltungen,
- d) Gartenbaubetriebe,
- e) Tankstellen,
- d) Ferienwohnungen.

[§ 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO]

###### **1.1.3 Abweichend zur Textfestsetzung Nr. 1.1.2 b) sind Solaranlagen auf Dachflächen als eigenständige Hauptnutzung zulässig. (zur Gestaltung siehe Textliche Festsetzung 8.1.3)**

[§ 1 Abs. 9 BauNVO]

#### **1.2 Mischgebiet**

[§ 6 BauNVO]

Das Mischgebiet MI 1 wird nach der Art der Nutzungen in MI 1.1 und MI 1.2 gegliedert.

[§ 1 Abs. 4 BauNVO]

## **1.2.1 Mischgebiet MI 1.1 und MI 1.2**

### 1.2.1.1 Im MI 1.2 sind Wohngebäude allgemein zulässig.

Für MI 1.1 und MI 1.2 sind allgemein zulässig:

- a) Geschäfts- und Bürogebäude,
- b) Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- c) sonstige Gewerbebetriebe,
- d) Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

[§ 1 Abs. 5 und 6 Nr. 1 BauNVO]

### 1.2.1.2 Im MI 1.1 sind Wohngebäude unzulässig.

Für MI 1.1 und MI 1.2 unzulässig sind:

- a) Gartenbaubetriebe,
- b) Tankstellen,
- c) Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind,
- d) Ferienwohnungen.

[§ 1 Abs. 5, Abs. 6 Nr. 1 und Abs. 9 BauNVO]

### 1.2.1.3 Abweichend zur Textfestsetzung Nr. 1.2.1.1 sind Einzelhandelsbetriebe ausschließlich bis 400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (Convenience Stores) allgemein zulässig.

[§ 1 Abs. 9 BauNVO]

## **1.2.2 Mischgebiet MI 2**

### 1.2.2.1 Für MI 2 allgemein zulässig sind:

- a) Wohngebäude,
- b) Geschäfts- und Bürogebäude,
- c) Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- d) sonstige Gewerbebetriebe,
- e) Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

[§ 1 Abs. 5 und 6 Nr. 1 BauNVO]

### 1.2.2.2 Für MI 2 unzulässig sind:

- a) Einzelhandelsbetriebe
- b) Gartenbaubetriebe,
- c) Tankstellen,
- d) Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 in den Teilen des

Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind,

e) Ferienwohnungen.

[§ 1 Abs. 5 und 6 Nr. 1 BauNVO]

## **2. Maß der baulichen Nutzung**

[§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB]

### **2.1 Grundflächenzahl**

[§ 19 BauNVO]

2.1.1 Eine Überschreitung der GRZ ist in allen Baugebieten um maximal 50 v.H. zulässig.

[§ 19 Abs. 4 Satz 1 und 2 BauNVO]

2.1.2 Die gemäß Nr. 2.1.1 zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche von Gemeinschaftsgaragen und Stellplätzen um bis zu dem Flächeninhalt der jeweils zu diesem Zweck gemäß Planzeichnung festgesetzten Fläche für Gemeinschaftsgaragen (GTg) und Stellplätze (St) überschritten werden.

[§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO]

### **2.2 Höhe und Geschossigkeit baulicher Anlagen**

[§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB]

2.2.1 Im Baugebiet WA 2 rückwärtig an die Wiprechtstraße angrenzend, ist über dem obersten zulässigen Vollgeschoss ausnahmsweise ein weiteres Vollgeschoss zulässig, wenn dieses Geschoss als Staffelgeschoss errichtet wird.

[§ 16 Abs. 2 BauNVO]

2.2.2 Für Gebäudeteile wie Fahrstuhlschächte einschließlich dazugehöriger Treppenhäuser und für andere technische Aufbauten sind Überschreitungen als maximale Höhe der Gebäudeoberkante von den festgesetzten Höhen zulässig, wenn

- die Grundfläche dieser Ausbauten insgesamt 10 % der Dachfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO nicht überschreitet,
- die Aufbauten eingehaust werden, sofern dies ohne unzumutbare Funktionseinschränkung möglich ist,
- die bauliche Höhe der Aufbauten einschließlich ihrer Einhausung 3,00 m über der Oberkante der unter ihnen befindlichen Geschossdecke nicht überschreitet und
- die Aufbauten einschließlich ihrer Einhausung mindestens um das Maß ihrer Höhe von den Außenkanten der straßen- oder kanalseitigen Gebäudeteile unter ihnen befindlichen Geschossdecke abrücken.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m.§ 16 BauNVO]

### **2.3 Überbaubare Grundstücksflächen**

[§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB]

2.3.1 Im WA 1 und MI 1.1 ist ein Vortreten von Terrassen über die festgesetzten Baulinien und Baugrenzen um maximal 3,00 m zulässig.

[§ 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO]

2.3.2 Im WA 1 und MI 1.1 ist eine Überschreitung der Baulinien und Baugrenzen für Balkone bis zu einer Tiefe von 2,00 m zulässig. Die Länge aller Überschreitungen darf dabei je Geschoss höchstens  $\frac{1}{2}$  der Breite der jeweiligen Außenwand betragen.

[§ 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO]

## **2.4 Abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen**

[§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB i.V.m. § 89 Abs. 1 Nr. 6 SächsBO]

2.4.1 Die Tiefe der Abstandsflächen beträgt 0,4 H, soweit nachfolgend nichts Anderes geregelt ist.

2.4.2 Die erforderliche Tiefe der Abstandsfläche beträgt entlang der mit B bezeichneten Gebäudeseite 3,00 m.

## **3. Stellplätze, Tiefgaragen, Gemeinschaftsanlagen und Nebenanlagen**

[§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB, § 12, 14, 21a BauNVO]

3.1 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 und WA 2 sind Kfz-Stellplätze ausschließlich in Tiefgaragen, als Unterbauung des Geländes, zulässig. Fahrradstellplätze sind vorrangig in Tiefgaragen anzuordnen.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 4 und 6 BauNVO]

3.2 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 und im Mischgebiet MI 1.1 sind oberirdische Stellplätze und Tiefgaragen nur innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen mit der jeweiligen Zweckbestimmung zulässig.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 4 und 6 BauNVO]

3.3 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind Tiefgaragen, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 4 und 6 BauNVO]

3.4 Im Mischgebiet 1.2 und 2 sind oberirdische Stellplätze innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen mit der jeweiligen Zweckbestimmung sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 4 und 6 BauNVO]

3.5 Die mindestens erforderliche Zahl der Fahrradstellplätze ergibt sich aus der für Wohnnutzungen um 150 % und für Gewerbenutzungen um 150 % erhöhten Zahl der notwendigen Fahrrad-Stellplätze, die auf der Grundlage der Verwaltungsvorschrift zur Sächsischen Bauordnung durch die zuständige Behörde ermittelt wurde.

[§ 12 Abs.6 BauNVO i.V.m. VwV SächsBO 49.1.2]

3.6 Abstellplätze für Fahrräder und Abfallbehälter sind im Baugebiet WA 1 außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

[§ 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO i.V.m. VwVSächsBO 49.1.2]

3.7 Abstellplätze für Fahrräder, Abfallbehälter und Spielplätze sind im Baugebiet WA 2 nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

[§ 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO i.V.m. VwVSächsBO 49.1.2]

#### 4. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

[§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB]

Die in der Planzeichnung festgesetzten, mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen sind wie folgt zu belasten:

- GFL1 mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Allgemeinheit sowie mit Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger
- GFL2 mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Anlieger sowie mit Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger
- GF mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Allgemeinheit sowie mit Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger und der Eigentümer des Baugebietes WA 2

#### 5. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

[§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB und § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO]

In den in der Nebenzeichnung 1 festgesetzten Bereichen, sind an Gebäudefronten, die parallel oder in einem Winkel von weniger als 90° zu den anschließenden Gebäudefronten ausgerichtet sind, bei Neu-, Um- und Anbauten Mindestanforderungen an den passiven Schallschutz wie folgt einzuhalten:

Für schutzbedürftige Räume nach DIN 4109-1:2018-01 sind Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm am Gebäude zu treffen. Für die Mindest-Dimensionierung der Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm ist das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß  $R'_{w,ges}$  der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen nach der o.g. Norm und unter Anwendung des in der Nebenzeichnung 1 für den entsprechenden Fassadenabschnitt eingetragenen resultierenden Außenlärmpegels  $L_{a,res}$  zu bestimmen. Die Anwendung eines geringeren Bau-Schalldämm-Maß  $R'_{w,ges}$  ist zulässig, wenn gutachterlich nachgewiesen wird, dass aus der tatsächlichen Außenlärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Schallschutz resultieren.

Schutzbedürftige Räume im Sinne der DIN 4109-1:2018-01, die nur Fenster zu Fassaden mit einer Lärmbelastung  $> 50$  dB(A) nachts besitzen, sind mit schallgedämmten fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen auszustatten. Für die Lüftung dieser Räume sind auch andere technische Lösungen zulässig, wenn der sich aus der o.g. Norm ergebende Schutzanspruch nicht unterschritten wird.

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel $L_a$ in dB
III	65
IV	70
V	75
VI	80

## 6. Grünordnerische Festsetzungen

[§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB]

Für die nachstehenden Festsetzungen werden die Pflanzqualitäten wie folgt definiert:

Pflanzklasse A Straßenbäume	StU* mindestens 20-25 cm, Hochstamm Kronenansatz in mindestens 2,50 m Höhe (Lichtraumprofil)
Pflanzklasse B Bäume auf privaten Grundstücken	StU* mindestens 16-18 cm, Hochstamm
Pflanzklasse C Sträucher	Pflanzgröße 60-80 cm, mindestens zwei Sträucher pro m <sup>2</sup>

\*StU = Stammumfang, gemessen in 1,00 m Höhe

Alle festgesetzten Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang in der entsprechenden Pflanzklasse zu ersetzen. Die Maßnahmen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Fertigstellung der baulichen Anlagen im jeweiligen Baugebiet umzusetzen. Wird die Bebauung abschnittsweise realisiert, sind auch die für diese Bereiche festgelegten grünordnerischen Maßnahmen innerhalb eines Jahres, nach Beendigung der Baumaßnahme fertigzustellen.

### 6.1 Anpflanzen von Bäumen

Entlang der öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fuß-Radweg sind 26 heimische, standortgerechte Laubbäume (Pflanzklasse A) und entlang der öffentlichen Verkehrsfläche der Wiprechtstraße sind 13 heimische, standortgerechte Laubbäume (Pflanzklasse A) wegbegleitend zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch heimische, standortgerechte Laubbäume der Pflanzklasse A zu ersetzen. Die offene, unversiegelte Bodenfläche je Baum (Baumscheibe) muss mindestens 6,00 m<sup>2</sup> betragen, einen Mindestquerschnitt von 2,00 m aufweisen und ist vor Überfahren zu schützen.

### 6.2 Anpflanzflächen

- 6.2.1 Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Anpflanzfläche P 1 sind trockenheitsverträgliche Strauchhecken oder Stauden aus überwiegend heimischen Arten, naturnahe Staudenpflanzungen (Pflanzklasse C) und Bodendecker anzupflanzen. Einfriedungen sind nur als Laubholzhecke zulässig.
- 6.2.2 Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Anpflanzfläche P 2 sind 4 Bäume der Pflanzklasse B zu pflanzen. Die Flächen sind mit Rasen und/oder artenreichen Wiesen zu bepflanzen.
- 6.2.3 Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Anpflanzfläche P 3 sind 9 Bäume der Pflanzklasse B zu pflanzen. Die Flächen sind mit Rasen und/oder artenreichen Wiesen zu bepflanzen.
- 6.2.4 Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Anpflanzfläche P 4 sind Gerüste mit Kletterpflanzen (Pflanzabstand maximal 1,00 m) zu bepflanzen. Die Flächen sind

anteilig mit Rasen und/oder artenreichen Wiesen zu bepflanzen.

- 6.2.5 Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Anpflanzfläche P 5 sind 10 Zierapfelbäume zu pflanzen. Die Flächen sind mit Rasen und/oder artenreichen Wiesen zu bepflanzen.
- 6.2.6 Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Anpflanzflächen P 6 sind mindestens 16 kleinkronige Bäume in Pflanztrögen zu pflanzen. Die Flächen sind mit Rasen und/oder artenreichen Wiesen zu bepflanzen.
- 6.2.7 Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Anpflanzfläche P 7 sind 4 Bäume der Pflanzklasse B zu pflanzen. Die Flächen sind mit Rasen und/oder artenreichen Wiesen zu bepflanzen.
- 6.2.8 Ausnahmsweise gilt für die festgesetzten Anpflanzflächen, dass diese, sofern es nicht an anderer Stelle möglich ist, mit Gehwegen und Fahrradabstellplätzen bis zu einer Breite von 2,00 m sowie Tiefgaragenzufahrten/-zuwegungen und Flächen für die Feuerwehr in einer Breite von maximal 6,00 m gequert werden können.
- 6.2.9 Je angefangene vier oberirdischen Stellplätze ist ein standortgerechter Laubbaum (Pflanzklasse A) zwischen den Stellplätzen, beziehungsweise in einem Abstand von max. 2,00 m zu diesen zu pflanzen. Die offene, unversiegelte Bodenfläche je Baum (Baumscheibe) muss mindestens 6,00 m<sup>2</sup> betragen, einen Mindestquerschnitt von 2,00 m aufweisen und ist vor Überfahren zu schützen.
- 6.2.10 Nicht überbaute Untergeschosse sind mit einem mindestens 80 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen. Dies gilt nicht für Terrassen, erforderliche Abfallbehälterstandorte und Fahrradabstellplätze sowie Zuwegungen und Platzflächen.  
Als Bezugshöhe zur OK der Aufbauhöhe gilt der nächstgelegene Bezugspunkt gemäß Planzeichnung bzw. bei Geländegefälle die mittlere Höhe der anliegenden Bezugspunkte im angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen / privaten Verkehrsflächen oder mit Geh- bzw. Fahrrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belastenden Flächen.
- 6.2.11 Für die Baugrundstücke aller Baugebiete und Teil-Baugebiete wird festgesetzt:
- a) Je angefangene 400 m<sup>2</sup> Fläche des jeweiligen Baugrundstückes ist mindestens ein heimischer, standortgerechter Laubbaum (Pflanzklasse B) zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch einen heimischen, standortgerechten Laubbaum (Pflanzklasse B) zu ersetzen. Vorhandene Bäume sowie Baumpflanzungen im Bereich der festgesetzten Anpflanzflächen, die der festgesetzten Qualität mindestens entsprechen, werden auf die Festsetzung angerechnet. Baumanpflanzungen für Stellplätze gemäß Nr. 6.2.8 und Baumerhalt von Einzelbäumen gemäß Nr. 6.5.1 sind nicht auf diese Festsetzung anrechenbar. Im begründeten Einzelfall können statt einem Baum alternativ 10 Laubsträucher (Pflanzklasse C) gepflanzt werden.
  - b) Mindestens 3 % der Fläche des jeweiligen Baugrundstücks sind mit heimischen, standortgerechten Laubsträuchern (Pflanzklasse C) zu bepflanzen.
  - c) Die verbleibenden Flächen der jeweiligen Baugrundstücke sind als Rasen und/oder mit artenreichen Wiesen anzulegen und pflegen.

### **6.3 Begrünung von Dächern und Fassaden**

- 6.3.1 In allen Baugebieten und Teil-Baugebieten sind Dächer mit einer Neigung von bis zu 15° von neu errichteten Dächern und Dächer von Neubauten auf mindestens 70 % der Dachfläche des jeweiligen Gebäudes mit standortgerechten Arten auf einer Substratschichtdicke von mindestens 12 cm extensiv zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- 6.3.2 An Gebäudeaußenwänden von neu zu errichtenden Gebäuden, die nicht grenzständig sind, sind die Außenwandflächen ab einer Länge von 5,00 m und einer Höhe von 2,00 m, die keine Fenster- oder Türöffnungen aufweisen, flächenhaft zu mindestens 50 % mit Kletterpflanzen (Pflanzabstand maximal 1 m) dauerhaft zu begrünen.

## **7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

[§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB]

- 7.1 Die Befestigung von Spielplätzen, Stellplätzen, Zufahrten und Wegen, einschließlich der Aufstellflächen für die Feuerwehr und von Stellplätzen sind so auszuführen, dass das auf den jeweiligen Flächen anfallende Niederschlagswasser weitestgehend innerhalb dieser Flächen versickern kann. Oberflächenwasser, das nicht versickern kann, ist durch Vorsorge der Rückhaltung auf dem Grundstück zurückzuhalten.
- 7.2 Für die Außenbeleuchtung sind ausschließlich Leuchten mit insektenverträglicher Ausstattung zu verwenden.
- 7.3 Anbringen von Nistkästen als CEF-Maßnahme für die Arten Blaumeise, Kohlmeise, Star und Hausrotschwanz.

Innerhalb des Geltungsbereiches, ist folgende Anzahl von Nistkästen für die genannten Arten anzubringen:

Blaumeise	12 Stück
Kohlmeise	21 Stück
Star	3 Stück
Hausrotschwanz	18 Stück

Die Nistkästen sind gleichmäßig über den Geltungsbereich zu verteilen und an geeigneten Standorten (Fassade oder Bäume in 4 m Höhe) anzubringen. Bei der Wahl der Nistkästen ist die Eignung für die jeweilige Art zu berücksichtigen (z.B. Durchmesser der Einfluglöcher: Blaumeise 26 mm; Kohlmeise 32 mm; Star 45 mm; Hausrotschwanz Halbhöhle). Die Maßnahmen sind spätestens 3 Monate nach Bauabschluss fertigzustellen. Bei abschnittsweiser Realisierung des Bauvorhabens sind die Maßnahmen anteilig umzusetzen.

## **8. Örtliche Bauvorschriften**

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

### **8.1 Dachform, Dachgestaltung und Dachaufbauten**

8.1.1 Für die Teil-/Baugebiete MI 1.1 und WA 1 wird die Ausführung eines Flachdaches festgesetzt.

8.1.2 Für die Teil-/Baugebiete MI 1.2 und WA 2 wird entlang der Wiprechtstraße die Ausführung eines Satteldaches oder Mansardflachdaches festgesetzt. Für das WA 2 wird im rückwärtigen Bereich die Ausführung eines Flachdaches festgesetzt.

8.1.3 Anlagen für die Nutzung solarer Strahlungsenergie (Photovoltaik, Solarthermie) sind zulässig auf:

- a) flachgeneigten Dachflächen, soweit sie in einer maximalen Höhe von 1,00 m über der Dachoberkante und mit einem Abstand von mindestens 1,00 m zu den Dachflächenaußenkanten errichtet werden. Soweit eine Kombination von Anlagen für die Nutzung solarer Strahlungsenergie und einer flächigen Dachbegrünung vorgenommen wird, sind die Module aufgeständert auszuführen.
- b) geneigten Dachflächen auf denen von der Straße abgewandten Gebäudeseiten. Die Module sind direkt auf der Dachfläche mit der vorgegebenen Dachneigung auszuführen.

### **8.2 Nutzung erneuerbarer Energien**

Bei Neubauten sind mindestens 60 % der jeweiligen flachgeneigten Dachflächen mit Anlagen für die Nutzung solarer Strahlungsenergie (Photovoltaik, Solarthermie) nebst zugehörigen Leitungen auszurüsten.

### **8.3 Staffelgeschosse**

Im Baugebiet WA 2 ist, im rückwärtigen Bereich zur Bebauung an der Wiprechtstraße, das oberste zulässige Vollgeschoss ausschließlich als Staffelgeschoss zu errichten. Die Außenwände des Staffelgeschosses müssen

- nach Nordwesten mindestens 0,50 m
- nach Nordosten, Südosten und Südwesten mindestens 1,50 m

hinter der Außenwand des darunterliegenden Geschosses zurückbleiben.

### **8.4 Begrünung von Anlagen der Abfallentsorgung**

Abfallbehälterstellplätze für Abfall-/Wertstoffbehälter (auch Säcke), soweit sich diese außerhalb von Gebäuden befinden, sind so zu begrünen (auch mit ergänzenden Hilfsmitteln, wie z.B. Rankgerüsten), dass die Einsicht auf die Behälter von öffentlich zugänglichen Flächen aus nicht möglich ist.

## **8.5 Werbeanlagen**

- 8.5.1 Werbeanlagen dürfen wesentliche Elemente der denkmalgeschützten Fassaden (insbesondere Pfeiler, Gesimse, Brüstungen, historische Bauteile, Zeichen und Inschriften) nicht verdecken.
- 8.5.2 Die Errichtung von Werbeanlagen an der denkmalgeschützten straßenseitigen Fassade ist nur in den Attikabereichen des Erdgeschosses sowie des ersten Obergeschosses zulässig.
- 8.5.3 Werbeanlagen in Form von laufenden Schriften, Blink- und Wechselbeleuchtung sowie sich bewegende Werbeanlagen sind unzulässig.

## **II. Nachrichtliche Übernahmen**

[§ 9 Abs.6 BauGB]

### **1. Denkmalschutz**

Im Denkmalverzeichnis des Freistaates Sachsen sind für den Standort Kulturdenkmale verzeichnet. Die nachrichtlich übernommenen Gebäude der ehemaligen Jute-Spinnerei und Weberei Tränker & Würker Nachf. sowie die Fläche der ehemaligen Eisenbahnanlage der Industriegleise der Plagwitz-Lindenauer Industriebahn auf den Flurstücken Nr. 594/14 und tlw. 594/15 der Gemarkung Lindenau wurden in die Planzeichnung übernommen.

## **III. Hinweise**

### **Radonschutz**

Das Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie hat mit Stellungnahme vom 26.01.2021 mitgeteilt, das im Rahmen weiterer Planungen zur Bebauung die Anforderungen zum Radonschutz zu beachten sind.

Das Strahlenschutzgesetz (§§ 121 - 132 StrlSchG) und die novellierte Strahlenschutzverordnung (§§ 153 - 158 StrlSchV) regeln die Anforderungen an den Schutz vor Radon. Dabei wurde ein Referenzwert von 300 Bq/m<sup>3</sup> (Becquerel pro Kubikmeter Luft) für die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft in Aufenthaltsräumen und an Arbeitsplätzen in Innenräumen festgeschrieben.

Wer ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen errichtet, hat grundsätzlich geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren. Diese Pflicht gilt als erfüllt, wenn die nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik erforderlichen Maßnahmen zum Feuchteschutz eingehalten werden. Wer im Rahmen baulicher Veränderung eines Gebäudes mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen Maßnahmen durchführt, die zu einer erheblichen Verminderung der Luftwechselrate führen, soll die Durchführung von Maßnahmen zum Schutz vor Radon in Betracht ziehen, soweit diese Maßnahmen erforderlich und zumutbar sind.

Mit Inkrafttreten am 31.12.2020 wurden per Allgemeinverfügung Gebiete nach § 121 Abs. 1 Satz 1 Strahlenschutzgesetz festgelegt. Für diese sogenannten

Radonvorsorgegebiete wird erwartet, dass die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft in einer beträchtlichen Zahl von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen den Referenzwert von 300 Bq/m<sup>3</sup> überschreitet. In diesen Gebieten sind besondere Anforderungen an den Schutz vor Radon zu erfüllen. Die Allgemeinverfügung sowie alle weiterführenden Informationen sind unter [www.radon.sachsen.de](http://www.radon.sachsen.de) nachzulesen.

### **Altlasten**

Gemäß den Aussagen der Stellungnahme des Amtes für Umweltschutz vom 16.03.2022 und 19.12.2022 befinden sich im Plangebiet 3 Altstandorte mit Altlastverdachtsflächen (SALKA). Sämtliche Erdarbeiten und der Rückbau der oberirdischen Bausubstanz sind fachgutachterlich durch ein Ingenieurbüro zu begleiten und zu dokumentieren. Es ist ein abschließender Bericht vorzulegen, der die abfallrechtlichen und bodenschutzrechtlichen Belange ausreichend würdigt.

Das Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie hat mit Stellungnahme vom 26.01.2021 mitgeteilt, dass unter Bezugnahme auf die vorhandenen, altlastenverdächtigen Flächen darauf hingewiesen wird, dass bereits bei der Vorplanung der Versickerungsanlage sicherzustellen ist, dass sich im hydraulischen Einflussbereich keine Verunreinigungen befinden. Hierzu ist eine Nachweisführung für die zur Versickerung vorgesehenen Flächen zu erbringen.