

## **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. Maß der baulichen Nutzung**

### **1.1 Grundflächenzahl (GRZ)**

Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche nach § 19 BauNVO ist nicht zulässig.  
[§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO]

### **1.2 Höhe baulicher Anlagen**

[§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO]

#### **1.2.1 Bezugshöhe**

Die Bezugshöhen ergeben sich aus den jeweiligen Oberkanten der an das Baugrundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen, gemessen an den in Teil A: Planzeichnung festgesetzten Bezugspunkten A1 bis D1 bzw. A2 bis D2.

Maßgeblich sind die an die jeweilige Außenseite des Teilbereiches oder die öffentliche Grünfläche A 2 oder die öffentliche Straßenverkehrsfläche im Kreuzungsbereich Gerichtsweg/Täubchenweg angrenzenden Bezugspunkte.

#### **1.2.2 Einhaltung oberer Grenzwerte von OK G max. und TH**

- a) Die festgesetzte maximale Höhe der Oberkante des Gebäudes über Bezugshöhe (OK G max.) gilt als eingehalten, wenn sich die Oberkanten aller Gebäudeteile, von der jeweiligen Außenseite des Teilbereiches betrachtet, unterhalb jener Obergrenze befinden, die durch die geradlinige Verbindung der beiden maßgeblichen Bezugshöhen nach Nr. 1.2.1 sowie der in Teil A: Planzeichnung festgesetzten OK G max. gebildet wird.
- b) Ausnahmsweise kann eine Überschreitung der nach Buchst. a) gebildeten geradlinigen Verbindung zwischen zwei maßgeblichen Bezugshöhen durch die Oberkante des Gebäudes im Umfang von maximal der Hälfte der Höhendifferenz zwischen den beiden benachbarten Gebäudeabschnitten gestattet werden.
- c) Die festgesetzte maximale Höhe der Traufe (gemessen an der Schnittlinie von Außenkante Außenwand und Oberkante Dachhaut) über Bezugshöhe (TH) gilt als eingehalten, wenn sich die Traufhöhe des Gebäudes, von der jeweiligen Außenseite des Teilbereiches betrachtet, unterhalb jener Obergrenze befindet, die durch die geradlinige Verbindung der beiden maßgeblichen Bezugshöhen nach TF Nr. 1.2.1 sowie der in Teil A: Planzeichnung festgesetzten maximalen Traufhöhe gebildet wird.
- d) Ausnahmsweise kann eine Überschreitung der nach Buchst. c) gebildeten geradlinigen Verbindung zwischen zwei maßgeblichen Bezugshöhen durch die Traufhöhe des Gebäudes im Umfang von maximal der Hälfte der Höhendifferenz zwischen den Traufhöhen der beiden benachbarten Gebäudeabschnitte gestattet werden.

## **1.2.3 Höhe der Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens (OKR EG)**

### **1.2.3.1 Maximale Höhe der Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens (OKR EG max.)**

Die festgesetzte maximale Höhe der Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens (OKR EG max.) gilt als eingehalten, wenn sich die Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens, von der jeweiligen Außenseite des Teilbereichs betrachtet, unterhalb jener Obergrenze befindet, die durch die geradlinige Verbindung der beiden maßgeblichen Bezugshöhen nach TF Nr. 1.2.1 sowie der in Teil A: Planzeichnung festgesetzten OKR EG max. gebildet wird.

### **1.2.3.2 Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens für Wohnnutzung**

Die Höhe der Oberkante des Rohfußbodens über Bezugshöhe von Wohnungen im Erdgeschoss muss mindestens 0,50 m betragen. Die in Satz 1 festgesetzte Höhe von 0,50 m gilt als eingehalten, wenn sich die Oberkante des Rohfußbodens von Wohnungen im Erdgeschoss, von der jeweiligen Außenseite des Teilbereichs betrachtet, oberhalb jener Grenze befinden, die durch die geradlinige Verbindung der beiden maßgeblichen Bezugshöhen nach TF Nr. 1.2.1 sowie der festgesetzten Mindesthöhe von 0,50 m über Bezugshöhe, gebildet wird.

## **2. Überbaubare Grundstücksflächen**

[§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB]

### **2.1.1 Überschreitung und Unterschreitung von Baulinien und Baugrenzen**

[§ 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO]

### **2.1.2 Überschreitung von Baulinien**

Für die Überschreitung der in der Planzeichnung festgesetzten Baulinien gilt:

- a) Vor die Baulinien ist ein Vortreten durch Balkone, Loggien und Schmuckelemente bis zu einer Tiefe von 0,50 m im Bereich oberhalb des Erdgeschosses bis zur tatsächlichen Traufhöhe des jeweiligen Gebäudes zulässig, soweit sich aus den nachfolgenden Festsetzungen nichts Anderes ergibt. Für die vorgenannten Überschreitungen der Baulinien gilt, dass die Länge aller Überschreitungen je Geschoss des jeweiligen Gebäudes höchstens 40 % der Länge der jeweiligen Außenwand des Geschosses betragen darf.
- b) Im Teilbereich 1 darf, abweichend von a), die parallel zur öffentlichen Grünfläche festgesetzte Baulinie 1 im Bereich oberhalb des Erdgeschosses bis zur tatsächlichen Traufhöhe des jeweiligen Gebäudes überschritten werden. Bei Überschreitung gilt Baulinie 2.
- c) In den Teilbereichen 2.1 und 2.2 dürfen, abweichend von a), die der öffentlichen Grünfläche zugewandten Baulinien im Bereich oberhalb des Erdgeschosses bis zur tatsächlichen Traufhöhe des jeweiligen Gebäudes bis zu einer Tiefe von 1,30 m überschritten werden.
- d) Im Teilbereich 2.1 darf, abweichend von a) und c), die parallel zum Täubchenweg festgesetzte Baulinie im Bereich oberhalb des Erdgeschosses bis zur tatsächlichen Traufhöhe des jeweiligen Gebäudes bis zu einer Tiefe von 2,00 m überschritten werden.
- e) Für c) und d) gilt, dass die Länge aller Überschreitungen je Geschoss des jeweiligen Gebäudes höchstens 50 % der Länge der jeweiligen Außenwand des Geschosses betragen darf.

### **2.1.3 Unterschreitung von Baulinien**

Für die Unterschreitung der in der Planzeichnung festgesetzten Baulinien gilt:

- a) Ein Zurückbleiben hinter den Baulinien an den den Straßen und Grünflächen zugewandten Gebäudeseiten ist zulässig, wenn ein Abstand von mindestens 6,00 m zu den äußeren Ecken der Baufenster eingehalten wird. Im Eckbereich Gerichtsweg/Täubchenweg ist als Ecke der Schnittpunkt der gedachten Verlängerungen der entlang des Gerichtswegs und des Täubchenwegs festgesetzten Baulinien maßgebend.
- b) Für das vorgenannte Zurückbleiben hinter den Baulinien gilt, dass die Länge aller Unterschreitungen je Geschoss des jeweiligen Gebäudes höchstens 40 % der Länge der jeweiligen Außenwand des Geschosses betragen darf.

### **2.1.4 Überschreitung von Baugrenzen**

[§ 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO]

#### **2.1.4.1 Überschreitungen zu den Blockinnenhöfen**

Für die Überschreitung der in der Planzeichnung festgesetzten, den Blockinnenhöfen zugewandten Baugrenzen gilt:

- a) Die Baugrenzen gelten nicht für Unterbauungen und Tiefgeschosse.
- b) Vor die Baugrenzen ist ein Vortreten durch Balkone, Schmuckelemente, Loggien und Treppenhäuser, welche für die Sicherstellung eines 2. baulichen Rettungsweges nachweislich notwendig sind, bis zu einer Tiefe von 1,75 m im Bereich oberhalb des Erdgeschosses bis zur tatsächlichen Traufhöhe des jeweiligen Gebäudes zulässig.
- c) Vor die Baugrenzen ist ein Vortreten durch Terrassen, deren OK maximal der Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses entsprechen, bis zu einer Tiefe von 3,00 m zulässig.
- d) Für die vorgenannten Überschreitungen b) und c) der Baugrenzen gilt, dass die Länge aller Überschreitungen je Geschoss des jeweiligen Gebäudes höchstens 50 % der Länge der jeweiligen Außenwand des Geschosses betragen darf.

#### **2.1.4.2 Überschreitungen im Eckbereich Gerichtsweg/Täubchenweg**

Für die Überschreitung der in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen im Eckbereich Gerichtsweg/Täubchenweg gilt:

- a) Die Baugrenze darf oberhalb des Erdgeschosses bis an die gedachten Verlängerungen der entlang des Gerichtswegs und des Täubchenwegs festgesetzten Baulinien heran überschritten werden. Dabei ist im Bereich der festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsfläche, niveaugleich mit dieser, eine lichte Durchgangshöhe von mindestens 3,00 m einzuhalten.
- b) Darüber hinaus gelten für die Obergeschosse die unter TF Nr. 2.1.1 und Nr. 2.1.2 getroffenen Festsetzungen.

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

[§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB]

#### **3.1 Versickerung von Niederschlagswasser**

Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist, soweit es nicht verdunstet, für die Pflanzenbewässerung oder für Brauchwasserzwecke (z.B. Toilettenspülung) verwendet wird, vollständig auf dem jeweiligen Baugrundstück zu versickern.

#### **3.2 Oberflächenbefestigung**

Die Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten, Wegen oder vergleichbaren baulichen Anlagen auf den Baugrundstücken sowie von eigenständigen Geh- und Radwegen ist so auszuführen, dass das auf den jeweiligen Flächen anfallende Niederschlagswasser innerhalb dieser Flächen oder an deren Rand versickern kann.

#### **3.3 Schutz vor Vogelschlag**

Glasflächen oder vergleichbare spiegelnde Oberflächen mit einer Größe von mehr als 6 m<sup>2</sup> sind unzulässig, wenn sie nicht deutlich sichtbar untergliedert sind; Eckfenster ohne deutlich sichtbare Eckpfeiler sind unzulässig.

Abweichungen von Satz 1 sind zulässig, sofern die Fensterglasfläche mit Kontraststreifen, zum Abhalten von Vögeln geeigneten Markierungen versehen wird. Vergleichbare Lösungen zum Abhalten von Vögeln sind zulässig.

#### **3.4 Beleuchtung**

Für die Außenbeleuchtung sind ausschließlich Leuchten mit nach unten gerichtetem Licht und insektenverträglicher Ausstattung zu verwenden.

Die Lichtpunkthöhe darf eine Höhe von 5,00 m oberhalb der zu beleuchtenden horizontalen Fläche nicht überschreiten.

#### **4. Grünordnerische Festsetzungen, Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

[§ 9 Abs. 1 Nr. 25 i.V.m. Nr. 20 BauGB]

Für die nachfolgenden Festsetzungen gilt:

- a) Vorhandene Bäume und Sträucher, die die nachfolgend festgesetzten Anforderungen erfüllen und erhalten werden, werden auf anzupflanzende Strukturen angerechnet.
- b) Die festgesetzten Begrünungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

##### **4.1 A1 Westliche öffentliche Grünfläche**

Innerhalb der in Teil A: Planzeichnung festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage gilt:

- a) Vorhandene Bäume mit einem Stammdurchmesser von mehr als 10 cm in 1,30 m Höhe und alle vorhandenen Sträucher sind zu erhalten.
- b) Es sind mindestens 12 mittel- oder großkronige Laubbäume mit mindestens einem Stammumfang 18/20 cm zu pflanzen. Dabei sind standortgerechte und nach Möglichkeit heimische Gehölzarten zu verwenden.
- c) Auf mindestens 50 % der Grünfläche sind ergänzend zu a) standortgerechte Sträucher mit mindestens einer Pflanze pro Quadratmeter zu pflanzen.

##### **4.2 A2 Östliche öffentliche Grünfläche**

Innerhalb der in Teil A: Planzeichnung festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage gilt:

- a) Es sind mindestens 12 mittel- oder großkronige Laubbäume mit mindestens einem Stammumfang 18/20 cm zu pflanzen. Dabei sind standortgerechte und nach Möglichkeit heimische Gehölzarten zu verwenden.
- b) Auf mindestens 25 % der Grünfläche sind standortgerechte Sträucher mit mindestens einer Pflanze pro Quadratmeter zu pflanzen.

##### **4.3 A3 Innenhof 1**

Die nicht überbauten Flächen einschließlich der unterbauten Freiflächen der bebauten Grundstücke (Grundstücksfreiflächen) sind unter vorrangiger Berücksichtigung der Bau- und Gehölzbestände dauerhaft und vollständig zu begrünen. Dafür gilt:

- a) Je angefangene 250 m<sup>2</sup> Grundstücksfreifläche ist mindestens ein Laubbaum mit mindestens einem Stammumfang 18/20 cm zu pflanzen. Dabei sind standortgerechte und nach Möglichkeit heimische Gehölzarten zu verwenden.
- b) Auf mindestens 30 % der Grundstücksfreiflächen sind standortgerechte Sträucher mit mindestens einer Pflanze pro Quadratmeter zu pflanzen.
- c) Abweichend von der Pflicht zur Begrünung nach a) dürfen auf bis zu 30 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Innenhof:
  - Terrassen;
  - Wege und Plätze (entsprechend TF Nr. 3.2);
  - unbegrünte Teile von Spielplätzen;
  - Nebenanlagen;
  - Zufahrten, Fahrradabstellanlagenhergestellt werden.

#### **4.4 A4 Innenhof 2.1/2.2**

Die nicht überbauten Flächen einschließlich der unterbauten Freiflächen der bebauten Grundstücke (Grundstücksfreiflächen) sind unter vorrangiger Berücksichtigung der Bau- und Gehölzbestände dauerhaft und vollständig zu begrünen. Dafür gilt:

- a) Je angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfreifläche ist mindestens ein Laubbaum mit mindestens einem Stammumfang 18/20 cm zu pflanzen. Dabei sind standortgerechte und nach Möglichkeit heimische Gehölzarten zu verwenden.
- b) Auf mindestens 20 % der Grundstücksfreiflächen sind standortgerechte Sträucher mit mindestens einer Pflanze pro Quadratmeter zu pflanzen.
- c) Abweichend von der Pflicht zur Begrünung nach a) dürfen auf bis zu 30 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Innenhof:
  - Terrassen;
  - Wege und Plätze (entsprechend TF Nr. 3.2);
  - unbegrünte Teile von Spielplätzen;
  - Nebenanlagen;
  - Zufahrten, Fahrradabstellanlagen, Stellplätze (entsprechend TF Nr. 3.2), auch mit offener Überdachung (Carport)hergestellt werden.

#### **4.5 A5 Pflanzstreifen Täubchenweg**

Innerhalb der in Teil A: Planzeichnung festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gilt:

- a) Es sind mindestens mittelkronige Laubbäume
  - mit mindestens einem Stammumfang 18/20 cm,
  - Kronenansatz in mindestens 2,50 m Höhe,
  - in einem Pflanzabstand von 2 m zur südlichen Grundstücksgrenze,
  - mit einem Pflanzabstand von ca. 15 m zwischen den Bäumenanzupflanzen. Dabei sind standortgerechte und nach Möglichkeit heimische Gehölzarten zu verwenden.
- b) Je Baum ist eine offene Bodenfläche (Baumscheibe) von mindestens 6 m<sup>2</sup> herzustellen, die durch geeignete bauliche Maßnahmen vor dem Überfahren zu schützen ist.
- c) Zwischen den Baumscheiben sind Grundstückszufahrten, Gebäudezugänge und weitere befestigte Flächen als Gebäudevorzonen zu den dahinterliegenden Nutzungen zulässig. Je Baugrundstück dürfen die befestigten Flächen maximal 50 % der jeweiligen Fläche des Pflanzstreifens einnehmen.
- d) Die Baumscheiben und die nicht mit befestigten Flächen nach c) belegten Flächen, sind flächendeckend zu begrünen.

#### **4.6 A6 Dachaufbau auf Tiefgaragen, nicht überbaute Untergeschosse**

Die Decken von Tiefgaragen außerhalb von Gebäuden sowie außerhalb von Terrassen, Wegen und Plätzen, unbegrüntem Teilen von Spielplätzen, Nebenanlagen, Zufahrten, Fahrradabstellanlagen und Stellplätzen sind mindestens 0,80 m mit fachgerechtem Bodenaufbau (abzüglich der Drainageschichten und Retentionselemente) zu bedecken. Beim Pflanzen von Laubbäumen auf Tiefgaragen ist pro Baum auf einer Fläche von mind. 12 m<sup>2</sup> ein fachgerechter Bodenaufbau (Substratschicht abzüglich der Drainageschichten und Retentionselemente) von mindestens 1,20 m herzustellen.

Ausnahmen von den festgesetzten Substratschichtdecken können zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, dass hierdurch unzumutbare Mehrkosten entstehen oder, wenn die Anwendung alternativer Techniken zum gleichen Ergebnis führt wie die Festsetzung.

#### **4.7 A7 Dachbegrünung Hauptgebäude**

Für die Dächer der Hauptgebäude gilt:

- a) Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis zu einer Neigung von 15 Grad sind entsprechend dem Stand der Technik flächig und dauerhaft zu begrünen.
- b) Die durchwurzelbare Mindestschichtdecke (ohne Drainagen, Speicher-/Retentionsboxen) muss mindestens 12 cm betragen.
- c) Zulässig ist, das Substrat mit Sand anzureichern und mit einer Gras/Kraut/Sedum-Flur auszustatten. Darüber hinaus ist eine Ausstattung mit Biodiversitätsbausteinen auch auf höheren Substratschichtdicken zulässig.
- d) Flächen für notwendige haustechnische Anlagen, für Tageslicht-Beleuchtungselemente und Dachterrassen sind bis zu einem Flächenanteil von insgesamt 30 % der jeweiligen Flachdachfläche von der Begrünungspflicht ausgenommen.
- e) Bei Staffelgeschossen beschränkt sich die Begrünungspflicht auf die Dachfläche des obersten Geschosses des jeweiligen Gebäudes.

#### **4.8 A8 Dachbegrünung Nebenanlagen**

Für die Dächer von Nebenanlagen wie Technikgebäude, Abstellräume, Müll- und Fahrradabstellanlagen, Carports sowie von überdachten Einfahrten gilt:

- a) Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis zu einer Neigung von 15 Grad und mit einer Gesamtfläche von mehr als 10 m<sup>2</sup> sind entsprechend dem Stand der Technik flächig und dauerhaft zu begrünen.
- b) Die durchwurzelbare Mindestschichtdecke (ohne Drainagen, Speicher-/Retentionsboxen) muss mindestens 8 cm betragen.
- c) Zulässig ist, das Substrat mit Sand anzureichern und mit einer Gras/Kraut/Sedum-Flur auszustatten. Darüber hinaus ist eine Ausstattung mit Biodiversitätsbausteinen auch auf höheren Substratschichtdicken zulässig.

#### **4.9 A 9 Begrünung von Außenwandflächen**

Fensterlose Fassadenabschnitte mit einer Breite ab 2,50 m, sind

- a) mit geeigneten Kletterpflanzen (Selbstklimmern) oder im Wege fassadenintegrierter Systeme,
- b) mit mindestens einer Pflanze pro laufendem Meter zu begrünender Wandlänge,
- c) flächig bis zu einer Höhe von mindestens 3 m über Geländeoberkante zu begrünen, soweit Brandschutzanforderungen oder Gründe des Denkmalschutzes dem nicht entgegenstehen.

Optional, insbesondere soweit die Fassade im Falle von Selbstklimmern aufgrund der Fassadenart Schaden nehmen würde, können Rankhilfen genutzt werden.

Die Fassaden von Tiefgarageneinfahrten, Carports und Nebenanlagen sind unabhängig vom Bestand an Fenstern gemäß Satz 1 und 2 zu begrünen.

Die Begrünungsverpflichtung gilt nicht für die zum seitlichen Anbau bestimmten (Brand-)Wände grenzständig zu errichtender Gebäude.

### **5. Solarenergetische Nutzung**

[§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB i.V.m. § 89 SächsBO]

- a) Bei Neubauten sind auf mindestens 60 % der jeweiligen Dachflächen von Hauptanlagen mit einer Neigung von bis zu 15 Grad, Anlagen für die Nutzung solarer Strahlungsenergie (Solaranlagen) nebst zugehöriger Nebenflächen (z.B. Wartungsgänge und notwendige Randabstände) sowie zugehöriger Leitungen zu errichten.
- b) Auf flachen und flachgeneigten Dachflächen sind Solaranlagen zulässig, soweit die Anlagen mit einer maximalen Höhe von 1,20 m über der Oberkante des Daches errichtet werden. Wird eine Kombination mit einer Überlagerung von Solaranlagen über Dachbegrünung vorgenommen, sind die Module aufgeständert auszuführen.
- c) Die bauliche Höhe von Solaranlagen darf die festgesetzte maximale Gebäudeoberkante nicht überschreiten.
- d) Dachaufbauten für Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind auf den an öffentliche Straßen und öffentliche Grünflächen angrenzenden Gebäudeseiten, um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante der unter ihnen befindlichen Geschossdecke abzurücken.
- e) Die Pflicht nach Buchst. a) gilt als erfüllt, soweit Anlagen für die Nutzung solarer Strahlungsenergie auch auf anderen Außenflächen des Gebäudes (z.B. Balkonbrüstungen, geneigte Dachflächen) eingebaut werden und in Summe der Teilflächen die nach Buchst. a) vorgeschriebenen Mindestgröße erreichen. Die Anordnung hat auf den von den öffentlichen Straßen und öffentlichen Grünflächen abgewandten Gebäudeseiten zu erfolgen. Im Falle der Anordnung auf den geneigten Dachflächen müssen die Anlagen direkt auf der Dachfläche oder parallel zur Dachhaut angeordnet werden. Dafür darf die Grundform des Daches (siehe TF Nr. 6.1.1) im technisch notwendigen Maß überschritten werden.

## **6. Örtliche Bauvorschriften**

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

### **6.1 Dachgestaltung**

#### **6.1.1 Dachform - Mansarddächer**

Für die Mansarddächer gilt ergänzend zu den in Teil A: Planzeichnung enthaltenen Festsetzungen:

- a) Baufenster 1 und Baufenster 2.1:  
Oberkante des Daches mindestens 6 m über der tatsächlichen Traufhöhe des jeweiligen Gebäudes.
- b) Baufenster 2.2:  
Oberkante des Daches mindestens 3 m über der tatsächlichen Traufhöhe des jeweiligen Gebäudes.
- c) Es dürfen keine Bauteile des Gebäudes über die Grundform des Daches hinausragen, soweit sich aus den folgenden Festsetzungen nichts Anderes ergibt.

#### **Als Grundform des Daches wird definiert:**

Die Außenflächen eines (gedachten), den in Teil A: Planzeichnung und unter TF Nr. 6.1.1 a) und b) getroffenen Festsetzung entsprechenden Mansarddaches.

(siehe Teil A: Planzeichnung: Hinweisliche Darstellung Gebäudekubaturen)

#### **6.1.2 Dachform – Abweichung Staffelgeschosse**

Abweichend von der in Teil A: Planzeichnung festgesetzten Dachform „Mansarddach“ ist innerhalb der Grundform des Daches (siehe TF Nr. 6.1.1) die Errichtung von Staffelgeschossen mit Flachdach ausschließlich wie folgt zulässig:

- a) Staffelgeschosse sind an den den Straßen und den Grünflächen zugewandten Gebäudeseiten zulässig, wenn sie einen Abstand von mindestens 15 m zu den äußeren Ecken der Baufenster einhalten. Im Eckbereich Gerichtsweg/Täubchenweg ist als Ecke der Schnittpunkt der gedachten Verlängerungen der entlang des Gerichtswegs und des Täubchenwegs festgesetzten Baulinien maßgebend.
- b) An den Innenhofseiten der Gebäude sind Staffelgeschosse ohne die in Buchst. a) festgesetzte Einschränkung zulässig.
- c) Eine Kombination von Staffelgeschossen mit Flachdach und Mansarddach ist außerhalb der nach a) definierten Eckbereiche zulässig.

#### **6.1.3 Dachgauben und Dacheinschnitte**

Abweichend von der Grundform des Daches (siehe TF Nr. 6.1.1) sind Dachgauben und Dacheinschnitte ausschließlich wie folgt zulässig:

- an den Innenhofseiten der Gebäude;
- baulich untergeordnet, auf insgesamt höchstens 1/3 der Länge der Baugrenze des jeweiligen Baugrundstücks;
- ohne Überschreitung der Gebäudeoberkante.

### **6.1.4 Dachzugänge und technische Dachaufbauten**

Auf den Dachflächen von Hauptanlagen mit einer Neigung von bis zu 15 Grad sind Dachaufbauten für Dachzugänge und technische Anlagen (z.B. Fahrstuhlüberfahrten, Zu- und Abluftanlagen, Klima- und Heizungstechnik) ausschließlich zulässig, wenn

- a) die Grundfläche dieser Aufbauten insgesamt 20 % der jeweiligen Dachfläche, auf der sich die Dachaufbauten befinden, nicht überschreitet,
- b) die Aufbauten eingehaust werden, sofern dies ohne unzumutbare Funktionseinschränkung möglich ist,
- c) die bauliche Höhe der Aufbauten sowie ihrer Einhausung die festgesetzte maximale Gebäudeoberkante nicht überschreiten,
- d) die bauliche Höhe der Aufbauten einschließlich ihrer Einhausung 1,20 m über der Oberkante des Daches nicht überschreitet und
- e) die Aufbauten einschließlich ihrer Einhausung mindestens um das Maß ihrer Höhe von den Außenkanten der unter ihnen befindlichen Geschossdecken abrücken.  
Dies gilt nicht für die zum seitlichen Anbau bestimmten (Brand-)Wände innerhalb der geschlossenen Bebauung.

Von der Festsetzung Nr. 1.2.5 ausgenommen sind Solaranlagen. (siehe TF Nr. 5)

[§ 89 SächsBO]

### **6.2 Werbeanlagen**

Werbeanlagen sind nur im Erdgeschossbereich und bis zur Unterkante der Fensteröffnungen des 1. Obergeschosses des jeweiligen Gebäudes zulässig, soweit denkmalrechtliche Belange nicht entgegenstehen. Werbeanlagen in Form von laufenden Schriften, Blink- und Wechselbeleuchtung sowie sich bewegende Werbeanlagen sind unzulässig.

### **6.3 Einfriedungen**

Angrenzend an die öffentlichen Grünflächen sind Einfriedungen unzulässig.

Einfriedungen von Baugrundstücken und Zäune innerhalb von Baugrundstücken sind ausschließlich wie folgt zulässig:

- a) in den Innenhöfen 1 sowie 2.1 und 2.2, als lebende Hecken mit Zaun unterstützt bis zu einer Gesamthöhe von 1,20 m.
- b) an den Seiten von Terrassen, als Sichtschutzwände am Gebäude, mit einer maximalen Höhe von 2,00 m und einer maximalen Länge von 3,00 m.
- c) auf dem Pflanzstreifen (A5), entlang des Täubchenwegs,
  - entweder als Hecken mit Zaun unterstützt bis zu einer Höhe bis zu 1,20 m, oder
  - als Kombination aus Mauer und Zaun bis zu einer Gesamthöhe von 1,20 m.

Die Bezugshöhe ist entsprechend Teilfestsetzung Nr. 1.2.1 zu ermitteln.

## **II. Hinweise**

### **Zulässigkeit von Vorhaben**

Dieser Bebauungsplan ist ein „einfacher Bebauungsplan“ im Sinne des § 30 Abs. 3 BauGB. Deshalb richtet sich die Zulässigkeit von Bauvorhaben im Übrigen – das heißt, soweit der Bebauungsplan keine Festsetzungen trifft – nach § 34 BauGB.

Das Verfahren der Genehmigungsfreistellung auf Grundlage der SächsBO in der jeweils gültigen Fassung (zum Zeitpunkt der Planaufstellung, gemäß § 62 SächsBO in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016) findet folglich keine Anwendung, sodass für Vorhaben das Baugenehmigungsverfahren zu führen ist.

Parallel zum Baugenehmigungsverfahren muss ein gesondertes Genehmigungsverfahren nach dem Naturschutzrecht bei der unteren Naturschutzbehörde geführt werden.

Für weitere Ausführungen wird auf den Anhang der Begründung zum Bebauungsplan verwiesen.

### **Artenschutz**

Im Plangebiet sind Vorkommen von nach § 44 BNatSchG besonders geschützten Arten festgestellt worden. Deshalb ist davon auszugehen, dass vor Eingriffen in den Bestand ein darauf bezogenes naturschutzrechtliches bzw. artenschutzrechtliches Genehmigungsverfahren durch die untere Naturschutzbehörde bei der Stadt Leipzig durchgeführt werden muss. Näheres siehe Begründung zum B-Plan (Kapitel 7 und Anhang II).

### **Altlasten**

Im Plangebiet sind Altlastenstandorte bekannt. Deshalb sind im Zusammenhang mit konkreten Bauvorhaben (baubegleitend bzw. im Zuge der Genehmigungsplanung) altlastenrelevante Untersuchungen durchzuführen. Der Untersuchungsumfang ist mit dem Amt für Umweltschutz abzustimmen. Näheres siehe Kap. 7.4 der Begründung zum Bebauungsplan.

### **Bodendenkmalpflege - Archäologie**

Das Plangebiet befindet sich in einem Bereich, in dem den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden.

Für Erdarbeiten im Plangebiet ist nach § 14 Abs. 1 des Sächsischen Denkmalschutzgesetzes eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung erforderlich. Zuständig für die Erteilung dieser Genehmigung ist die untere Denkmalschutzbehörde bei der Stadt Leipzig. Diese erteilt die Genehmigung.

Das Landesamt für Archäologie ist vom exakten Baubeginn (Erschließungs-, Abbruch-, Ausschachtungs- oder Planierarbeiten) mindestens drei Wochen vorher zu informieren.