

Teil B: Textliche Festsetzungen

Die der Planzeichnung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften, VDI-Richtlinien und ähnliche Regelungen) können bei der Stadt Leipzig im Neuen Rathaus, Martin-Luther-Ring 4-5, 04109 Leipzig, Stadtplanungsamt, Zimmer 499, während der Sprechzeiten eingesehen werden.

I. FESTSETZUNGEN

[§9 Abs. 1, 1a, 3 und 4 BauGB i. V. m. § 89 SächsBO]

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

[§ 9 Abs. 1, 1a und 3 BauGB]

1.1 Art der baulichen Nutzung

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

In den gemäß Planzeichnung festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

nicht zulässig und somit nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
(§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

1.2 Maß der baulichen Nutzung

[§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB]

1.2.1 Traufhöhe

Die Höhe der Traufe (TH), gemessen an der Schnittlinie von Außenkante Außenwand und Oberkante Dachhaut über der jeweiligen Bezugshöhe, darf 6,50 m nicht überschreiten. Zur Bezugshöhe gilt die textliche Festsetzung Nr. 1.2.2 entsprechend.
(§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

1.2.2 Höhenlage baulicher Anlagen

Die Höhe der Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens darf 0,50 m über der Bezugshöhe nicht überschreiten. Bezugshöhe ist die mittlere Höhe der Oberkante der an das Baugrundstück angrenzenden Straßenverkehrsfläche, gemessen an den Endpunkten der anliegenden Grenze des Baugrundstücks.
(§ 9 Abs. 3 i.V.m. Abs. 1 Nrn. 1 und 2 BauGB)

1.3. Überbaubare Grundstücksfläche

[§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO]

1.3.1 Baulinien

Die in den WA-Gebieten gemäß Planzeichnung festgesetzten Baulinien können für der Fassade untergeordnete bauliche Elemente wie Vordächer, Gesimse, Freitreppen und dergleichen um bis zu 1,00 m überschritten werden.
(§ 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO und § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO)

1.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

[§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB]

1.4.1 Nebenanlagen

In den Baugebieten sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den festgesetzten Flächen für Nebenanlagen keine Nebenanlagen zulässig.
Ausgenommen davon sind die unter 1.6.1 Vorgärten festgesetzten Einfahrten, Wege

und Mülltonnenstellplätze sowie die unter 2.5 Einfriedung festgesetzten Anlagen.
(§ 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO)

1.4.2 Garage / Stellplätze

Garagen (einschließlich Carports) und Stellplätze sind nur auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Garagen und Stellplätze sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

(§ 12 Abs. 6 BauNVO)

1.5 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

[§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB]

1.5.1 Flächen für Zufahrten, Stellplätze, Wege

Die Befestigung von privaten Stellplätzen, Zufahrten und Wege ist so auszuführen, dass das auf den jeweiligen Flächen anfallende Niederschlagswasser weitestgehend innerhalb dieser Flächen versickern kann.

Alternativ kann das anfallende Regenwasser auch entsprechend der Festsetzung 1.5.2 gesammelt, verwendet oder versickert werden.

1.5.2 Versickerung von Niederschlagswasser

Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist, soweit es nicht für Brauchwasserzwecke (z.B. Gartenbewässerung) verwendet wird, auf dem jeweiligen Baugrundstück zu versickern.

Von der vollständigen Versickerung kann insoweit abgesehen werden, wie nachgewiesen wird, dass die Versickerung des Niederschlagswassers aufgrund der Bodeneigenschaften des Baugrundstücks nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand möglich wäre.

Die Möglichkeit der Herstellung eines Überlaufes mit Anschluss an die öffentliche Regenentwässerung bleibt von Satz 1 und 2 unberührt.

1.6 Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

[§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB]

1.6.1 F 1 - Vorgärten

Die zwischen der öffentlichen Straßenverkehrsfläche und der nächstliegenden festgesetzten Baulinie oder Baugrenze bzw. deren gradliniger Verlängerung bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen gelegenen Flächen (Vorgärten) der Baugrundstücke sind in ihrer Gesamtheit zu begrünen.

Abweichend davon sind in diesen Vorgartenflächen zulässig:

- a) je Baugrundstück eine Einfahrt zu Garagen (einschließlich Carports) oder Stellplätzen
- b) sonstige Grundstückszuwegungen mit einer Breite von insgesamt bis zu maximal 1,50 m je Baugrundstück
- c) notwendige Mülltonnenstellplätze, sofern diese durch Begrünung (auch mit Einhausung) gegen die Einsicht von öffentlichen Flächen geschützt sind.

1.6.2 F 2 - Straßenbegleitende Hausbäume

Entlang der Planstraße 1 sind auf den nach F1 festgesetzten Vorgartenflächen der Baugebiete WA1 und WA3 je Baugrundstück mindestens 1 großkroniger, einheimischer Laubbaum in einem Abstand von 3-4 m zur nächstliegenden Straßenbegrenzungslinie und unter Berücksichtigung der Lage der Grundstückszufahrten zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

1.6.3 F 3 - Hausgärten

Die Baugrundstücke sind je angefangene 250 m² mit einem einheimischen, standortgerechten Laubbaum oder einem hochstämmigen Obstbaum zu bepflanzen. Die nach F2 anzupflanzenden Bäume können dabei angerechnet werden.

Auf mindestens 8% der Baugrundstücksflächen sind Strauchpflanzungen anzulegen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

1.6.4 F 4 - Fassadenbegrünung / Begrünung von Nebenanlagen und Garagen

Fenster- und öffnungslose Haus- und Garagenwände ab 15 m² Flächengröße sind mit einer Fassadenbegrünung zu versehen. Dabei ist pro laufendem Meter 1 Pflanze zu setzen.

1.6.5 F 5 – Dachbegrünung Garagen (auch Carports)

Die Dachflächen von Garagen (auch Carports) sind mindestens extensiv zu begrünen. (siehe auch Örtliche Bauvorschriften 2.3)

1.6.6 F 6 - Externe Ausgleichsmaßnahmen

[§ 9 Abs. 1a i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB]

Zuordnungsfestsetzung:

Dem Eingriff im Plangebiet auf den Flurstücken des Geltungsbereiches werden die folgenden Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes zugeordnet:

E1: Abbruch, Entsiegelung, Bepflanzung am Standort Südfriedhof,
Flurstück 193/1 und 193a, zugeordneter Wertpunkteanteil von 11.986 Punkten

E2: Aufforstung, Maßnahme in Leipzig-Sommerfeld „Willwisch“,
Flurstück 263/12 mit zugeordnetem Wertpunkteanteil von 35.959 Punkten

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. § 1a (3) BauGB)

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

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

2.1. Dachneigung

In den Baugebieten sind für die Wohngebäude nur Satteldächer (Sd) mit einer Dachneigung zwischen 35 – 40 Grad zulässig.

2.2 Dachdeckung

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sind für die Farbgebung der Dacheindeckungen nur rote bis rotbraune, nicht glänzende Materialien zulässig. Dies gilt nicht für Solarenergieanlagen.

2.3 Garagen und Nebenanlagen

In allen Baugebieten sind für Garagen (auch Carports) und Nebenanlagen nur Flachdächer sowie flach geneigte Dächer bis zu einer Neigung von 10 Grad zulässig. Carports sind Garagen in Form von Stellplätzen mit Schutzdächern ohne Wände. (Hinweis: siehe auch textliche Festsetzung F5 zur Dachbegrünung von Garagen)

2.4 Dachaufbauten

Zwischengiebel, Gauben und Erker dürfen mit einer von der Hauptfirstrichtung abweichenden Firstrichtung sowie abweichender Dachneigung ausgeführt werden. Die Summe der Länge von Zwischengiebeln, Gauben und Erkern darf 50 v. Hundert der Traufhöhe nicht überschreiten.

2.5 Einfriedungen

Einfriedungen entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind nur in Form von Hecken bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Die Hecken können entlang der Grundstücksgrenze von Stabgitterzäunen bis zu einer Höhe von 0,80 m begleitet werden.

Entlang der gartenseitigen Grundstücksgrenzen sind Hecken bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig, die von einem Maschendrahtzaun oder einem Stabgitterzaun mit einer maximalen Höhe von 1,00 m begleitet werden können.
Bezugshöhe ist die Höhe der tatsächlichen Geländeoberfläche.

II. HINWEISE

1. Archäologische Funde

Vor Beginn der Erschließungs- und Bauarbeiten muss im von Bautätigkeit betroffenen Areal durch das Landesamt für Archäologie eine archäologische Grabung durchgeführt werden. Diese besteht in der Abtragung des Oberbodens mittels eines Großgerätes (Hydraulikbagger mit glattem Böschungshobel). Zur Überwachung der Flächenabtragung muss ein Facharchäologe des Landesamtes für Archäologie ständig zugegen sein. Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren; Bauverzögerungen sind dadurch nicht auszuschließen. Der Termin für die Grabung ist mit dem Landesamt für Archäologie mindestens **acht** Wochen vor Beginn abzusprechen oder schriftlich mitzuteilen. In der Bauanzeige werden die ausführenden Firmen, der verantwortliche Bauleiter und die jeweiligen Telefonnummern genannt.

Das Ergebnis der Grabung kann entweder die Erhaltung der archäologischen Substanz nach § 8, Abs. 1, SächsDSchG oder weitere archäologische Untersuchungen erforderlich machen. Für die Grabung ist zwischen dem Bauherrn und dem Landesamt für Archäologie eine Vereinbarung abzuschließen, die den Zeit- und Kostenrahmen benennt.

Der Bauherr kann im Rahmen des Zumutbaren an den Kosten der Grabung beteiligt werden (§ 14, Abs. 3 SächsDSchG).

2. Baugrunduntersuchung

Im Hinblick auf die Versickerung von Oberflächenwasser auf privaten Grundstückflächen wird empfohlen, im Zuge der konkreten Bauplanung grundstücksbezogene Baugrunduntersuchungen durchzuführen. Außerdem wird darauf hingewiesen, dass Niederschlagswasser, das gezielt mit besonderen Anlagen oder Einrichtungen (Mulden, Rigolen, Sickerschächte) versickert wird, als Einleitung in ein Gewässer gilt und einer wasserrechtlichen Genehmigung durch die untere Wasserbehörde bedarf (§ 2 i.V.m. §§ 3 und 7 Wasserhaushaltsgesetz).

3. Bauantrag

Im Rahmen des Bauantrags sind u.a. folgende Nachweise vorzulegen:

- Grundstückerschließung: Breite und Anordnung der Grundstückszufahrt sowie Darstellung von befestigten Wegen und sonstigen befestigten Flächen
- Niederschlagswasser (Verwendung/Versickerung): Darstellung der gewählten Maßnahme zur Verwendung oder Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers (z.B. Zisterne, Versickerungsanlagen, Brauchwassernutzung) entsprechend der textlichen Festsetzung 1.5.2. Die Rückhaltevorrichtungen können mit einer gedrosselten Ableitung an die öffentliche Regenentwässerung (Überlauf) angeschlossen werden.
- Hausbäume F2: Im Lageplan Angabe des Standortes und der gewählten Baumart einschließlich Angabe des erwarteten, ausgewachsenen Kronendurchmessers.

Zur Auswahl standortgerechter Pflanzarten im Plangebiet wird auf die Pflanzempfehlungen im Anhang 3 der Begründung zum B-Plan hingewiesen.