TEIL A: PLANZEICHNUNG
VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN
WOHNUNGSBAU
RUSSENSTRASSE - HERZKLINIK

M 1:500 (VORHABEN UND ERSCHLIESSUNGSPLAN NR. 115)

Hinweis:
Planzeichnung und Textteil des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 115 "Wohnungsbau; Russenstraße-Herzklinik" entsprechen dem Stand der Bearbeitung vom **31. August 1995**. Bei der vorliegenden Mutterpause handelt es sich um eine Kopie des Original-Planwerks vom 31. August 1995.

TEIL B: TEXTTEIL

I. Festsetzungen (gem. § 7 BauGB-MaßnahmenG i.V.m. § 9 BauGB)

1. **Geltungsbereich** (gem. § 9 Abs. 7 BauGB) — siehe Plan

2. **Art der baulichen Nutzung** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) — Reines Wohngebiet (gem. § 3 BauNVO) Zulässig sind:

   Wohngebäude,

   Läden und Dienstleistungen (nur in den Erdgeschossen der Blöcke 2, 4 und 5), die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie

   Kindertagesstätte (nur in Block 4)

   Cafe (nur in Block 4) und **Gaststätte** (nur in Block 5)

   Büroräume für die Verwaltung der Wohnanlage

3. **Maß der baulichen Nutzung** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

   3.1 Grundflächenzahl (gem. § 19 BauNVO) — 0,35

   3.2 Geschoßflächenzahl (gem. § 20 Abs. 2, 3 und 4 BauNVO) — 0,97

   3.3 Zahl der Vollgeschosse (gem. § 20 Abs. 1 BauNVO) — die Zahl der Vollgeschosse wird für Block 1 mit **III** Geschossen, für 2, 3, 4 und 5 mit **IV** Geschossen festgesetzt

4. **Bauweise** (gem. § 22 BauNVO) — siehe Plan. Für die Blöcke 1, 2 und 5 wird eine geschlossene Bauweise festgesetzt. Für die Blöcke 3 und 4 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt (Blöcke sind lediglich an drei Blockseiten geschlossen)

5. **Räume für freie Berufe** (gem. § 13 BauNVO) — Innerhalb des Reinen Wohngebietes sind Räume für freiberuflich Tätige und solche Gewerbetriebende, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, zulässig.

6. **Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) — siehe Plan. Feuerwehrumfahrten und Anlagenwege sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Der Bereich der Tiefgaragen mit einer Erdüberdeckung (innerhalb Blockbebauung) wird intensiv begrünt.

7. **Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB) — siehe Plan. Stellplätze, Tiefgemeinschaftsgaragen und Spielplätze sind grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den dafür vorgesehenen Flächen zulässig.

8. **Verkehrsflächen** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) — siehe Plan

9. **Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) — siehe Plan. Die Flächen werden als Mischflächen (im Sinne der Verkehrszeichen 325 / 326 der STVO) festgesetzt.

10. **Geh-, Fahr und Leitungsrechte** Belastung von Flächen zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) — siehe Plan

    das Leitungsrecht gilt für die vorhandene Wasserleitung DN 1050. In der Schutzfläche der Wasserleitung (je 6 m gemessen von Achse Leitung rechts und links) ist das Errichten von Hochbauten unzulässig.

    Ein Gehrecht wird zur Sicherung der Fußwegebeziehung zwischen dem Anschluß an die Täschnerstraße im Westen des Plangebietes und der geplanten Bahnhaltestelle (Herzklinik) im Osten des Plangebietes zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.

    Ein Gehrecht wird desweiteren zur Sicherung der Fußwegebeziehungen in den Vorbereichen (zwischen Blockfassaden und Stellplätzen) der geplanten Gebäudeblöcke sowie in die nördlich des Plangebietes liegenden Bereiche (Richtung Kolmsiedlung) zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.

    Ein Geh- und Fahrrecht wird zur Sicherung der Feuerwehrumfahrt der Blöcke 3, 4 und 5 im Osten des Plangebietes festgesetzt, wobei das Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit, das Fahrrecht nur für Rettungsdienste (insbes. Feuerwehr) bestimmt ist.

11. **Flächen zum Anpflanzen** von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB) — siehe Plan; Ausgestaltung lt. Grünordnungsplan und dazugehörigen Pflanzlisten.

    Pflanzgebot 1: (extensive Grünflächen am Ortsrand) Es werden Bäume und Sträucher der Pflanzlisten 1 bis 3 angepflanzt. Die Restflächen werden als extensive Wiese angelegt.

    Pflanzgebot 2: (intensiv gestaltete Grünflächen) Die Grünflächen sowie die Innenhöfe, die Bodenkontakt haben, werden intensiv gestaltet mit Arten aus den Pflanzlisten. Der Stammumfang bei Bäumen variiert je nach ihrer Bedeutung.

    Pflanzgebot 3: (Innenhöfe ohne Bodenanschluß) Die Flächen werden mit Rankelementen und Kletterpflanzen nach Pflanzliste 6 sowie mit Pflanzen der Pflanzlisten 3 und 4 intensiv gestaltet. Es kommen zusätzlich Staudenpflanzungen zur Anwendung.

II. Hinweise

1. Nachrichtliche Übernahme (außerhalb des Geltungsbereiches)

   Geplante Fläche für die Gleisanlagen der Straßenbahn, siehe Plan.

III. HINWEISE ZUR GESTALTUNG

Die Ausgestaltung der Grün- und Freianlagen erfolgt über einen Grünordnungsplan und den dazugehörigen Pflanzenlisten.

Gestaltung von Wegen

- Der Fuß- und Radweg im nördlichen Geltungsbereich (Anbindung Landschaftsschutzgebiet) wird in wassergebundener Decke und/oder Betonpflaster ausgeführt.
  Platzartige Bereiche werden überwiegend mit Rasenpflaster, Betonpflaster o.ä. wassergebundener Decke gestaltet. Bei wassergebundener Decke werden am Rand unbefestigte Streifen, ca.a 30 cm breit, für Spontanvegetation belassen.

Freiflächengestaltung

- Die nicht durch Pflanzgebote belegten Freiflächen werden mit Hinblick auf ihre Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere möglichst naturnah gestaltet. Entlang von Grundstücksbegrenzungen und in ungenutzten Flächen kann Spontanvegetation belassen werden. Nadelgehölze müssen insbesondere hinsichtlich des Landschaftsbildes vermieden werden. Die Auswahl der Pflanzen erfolgt gemäß Pflanzenlisten.
- Hauswände und Stützmauern sowie dafür vorgesehene Holzkonstruktionen und Pergolen werden gem. Grünordnungsplanung begrünt.
- Die Grünflächen werden mit Bäumen und Sträuchern gem. Grünordnungsplanung sowie extensiven Wiesen begrünt. Bei einzelstehenden Bäumen beträgt der Stammumfang in 1 m Höhe je nach Standort zum Zeitpunkt der Pflanzung mindestens 0,16 m. Der Saumbereich von Gehölzgruppen, und die Streifen entlang von Straßen und Wegen, Stellplätzen, Gebäuden und Grundstücksbegrenzungen können spontaner Vegetation überlassen werden. Kleinere Flächen können auch als extensive Wiese ohne Gehölzpflanzungen gem. Grünordnungsplanung angelegt und erhalten werden.
- Der nördliche und östliche Randbereich des Geltungsbereiches wird mit Bäumen und Sträuchern gem. Grünordnungsplanung angelegt.
- die Eingrünung des Ortsrandes erfolgt mit Bäumen und Sträuchern gem. Grünordnungsplanung, die Pflanzliste wird als extensive Wiese angelegt.

Abführung des Dachwassers

- Das Dachwasser der Gebäude wird in einem getrennten System abgeführt und der Rietzschke zugeleitet.

Schutz des Mutterbodens

- Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie wesentlicher anderer Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und wiederzuverwenden.
  Er darf lediglich zu Rekultivierungs- und Bodenverbesserungszwecken verwendet werden.

Schutz des Grundwassers

- Wenn aufgrund der Tiefe des Eingriffs Grundwasser freigelegt wird, ist dies der Unteren Wasserschutzbehörde rechtzeitig anzuzeigen.
- Eine Ableitung von Grundwasser ist höchstens kurzfristig, für die Dauer der Bauzeit, zulässig.
  Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig.

IV. HINWEISE ZUM DENKMALSCHUTZ

Der Beginn der Erdarbeiten ist vier Wochen vorher der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Denkmalschutz mitzuteilen. Baubegleitende archäologische Untersuchungen sind zu ermöglichen.

Die bauausführenden Betriebe sind auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder befundo hinzuweisen.

Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmals sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen. Eine wissenschaftliche Untersuchung ist zu ermöglichen.

VERFAHRENSVERMERKE

SATZUNG ÜBER EINEN VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN DER STADT LEIPZIG

VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN NR. 115
"WOHNUNGSBAU RUSSENSTRASSE - HERZKLINIK"

Präambel
Die Ratsversammlung der Stadt Leipzig hat den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 115, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, als Satzung beschlossen. Die Rechtsgrundlagen hierfür sind § 7 Abs. 3 BauGB-MaßnahmenG in der Fassung vom 28. April 1993 (BGBl. I. S. 622), in Verbindung mit § 4 der SächsGemO vom 21. April 1993 (SächsGVBl. S. 301), zuletzt geändert durch das Gesetz über die Errichtung der Sächsischen Anstalt für kommunale Datenverarbeitung vom 15.07.94 (Sächs. GVBl. S. 1432)

Leipzig, den 23. 9. 96 — Der Oberbürgermeister — i.V. Dienberg-Fulk

Planunterlage
Die Übereinstimmung der Darstellung der bestehenden Grundstücke und Gebäude mit dem Vermessungswerk Stand vom 04.10.94 wird bestätigt.

Leipzig, den 1. 3. 96 — (Siegel) — Städtisches Vermessungsamt — Amtsleiter

Planentwurf
Der Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes wurde ausgearbeitet von

WPW + Freese Leipzig GmbH, Ingenieure Architekten, Gleisnerstraße / 04435 Schkeuditz — unter Mitwirkung von: ÖKOplan, Gesellschaft für ökologische Planung, Landschaftsarchitektur und Umweltforschung GmbH, Dorfstraße 54, 04509 Delitzsch; AGSTA Umwelt gmbH, Arbeitsgruppe Stadt- und Umweltplanung, Saalfrücker Str. 178, 66333 Völklingen

Leipzig, den 31. 8. 95

Unterschriften (WPW + Freese Leipzig) (ÖKOplan) (AGSTA Umwelt)

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom **28.08.94** zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden (§ 7 Abs. 3 BauGB-MaßnahmenG).

Leipzig, den 0 8. 03. 93 — Stadtbauamt — Amtsleiter

Billigungs- und Auslegungsbeschluß
Die Ratsversammlung der Stad Leipzig hat in der Sitzung am **25.01.95** dem Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes sowie der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 7 Abs. 3 BauGB-MaßnahmenG beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden ortsüblich im Leipzigier Amtsblatt Nr. **3** vom **04.02.95** bekannt gemacht.

Der Entwurf und die Begründung des Vorhaben- und Erschließungsplanes haben von **14.02.95** bis **14.03.95** öffentlich ausgelegen.

Leipzig, den 0 8. 03. 93 — Stadtbauamt — Amtsleiter

Satzungsbeschluß
Die Ratsversammlung der Stadt Leipzig hat den Vorhaben- und Erschließungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen in der Sitzung am **13.12.95** als Satzung beschlossen, sowie die Begründung zugestimmt (§ 7 Abs. 3 BauGB-MaßnahmenG i.V. mit § 10 BauGB).

Leipzig, den 0 8. 03. 93 — Stadtbauamt — Amtsleiter

Genehmigung der Satzung
REGIERUNGSPRÄSIDIUM LEIPZIG
Genehmigung in Verbindung mit Schreiben vom 29.11.96
Aktenzeichen: 31-2511.4
Registrier-Nr.: 13/155/95
Leipzig, den 2.11.96 — FERSTANT SACHSEN — Regierungspräsidium

Inkrafttreten
Die ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigung erfolgte im Leipziger Amtsblatt Nr. **12** vom **8.6.96**. Mit diesem Tag ist der Vorhaben- und Erschließungsplan rechtsverbindlich geworden (§ 10 Abs. 3 BauGB-MaßnahmenG i.V. m. § 12 BauGB).

Leipzig, den 1 2. 06. 96 — Stadtbauamt — stv. Amtsleiter

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften
Innerhalb eines Jahres nach Bekanntmachung des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Vorhaben- und Erschließungsplanes nicht geltend gemacht worden (§ 215 Abs. 1 BauGB).

Leipzig, den 1 7. 06. 97 — Stadtbauamt — Amtsleiter

Mängel der Abwägung
Innerhalb von sieben Jahren nach Bekanntmachung des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind Mängel der Abwägung beim Zustandekommen des Vorhaben- und Erschließungsplanes nicht geltend gemacht worden (§ 215 Abs. 1 BauGB).

Leipzig, den 1 6. JUN. 2003 — Stadtbauamt — Amtsleiter

PLANZEICHENERLÄUTERUNG (gem. PlanZV 1990)

- Geltungsbereich
- WR — Reines Wohngebiet
- z.B. III — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- 0,35 — Grundflächenzahl
- (0,97) — Geschoßflächenzahl
- Baugrenze (Baufenster)
- g / a — geschlossene / abweichende Bauweise
- Flächen für Gemeinschaftsanlagen: Stellplätze, Tiefgemeinschaftsgaragen, Spielplatz
- TGA — Aus-/Einfahrt Tiefgaragen
- Straßenbegrenzungslinien und Straßenverkehrsfläche Fuß- und Radweg
- Ö / P — Öffentliche / Private Straßen
- V — Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung hier: Verkehrsberuhigter Bereich
- vorhandene Leitungstrassen (Art der Leitungen siehe Plan)
- geplante Leitungstrassen (Art der gepl. Leitungen siehe Plan)
- L — Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Abgrenzung der Art der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
- Containerstandort
- PD — Pultdach
- KiT A — Kindertagesstätte
- Pfg. 1-3 — Trafo-Station
- Pflanzgebote laut Grünordnungsplan
- Straßenbahn (nachrichtliche Übernahme) außerhalb des Geltungsbereiches
- WR / I / III / a / g — Nutzungsschablone
- Grenze Landschaftsschutzgebiet

HINWEISE / RECHTSGRUNDLAGEN:

Für diesen Vorhaben- und Erschließungsplan gelten:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I. S. 2253), zuletzt geändert durch Art. 2 Magnetschwebebahnplanungs G. vom 23.11.1994 (BGBl. I S.3486)
- das Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. April 1993 (BGBl. I S. 622)
- die Verordnung über die baulichen Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitions- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I. 1991, S. 58)
- die Baumschutzsatzung der Stadt Leipzig vom 9. Februar 1993 (Leipziger Amtsblatt Nr. 3) (93 vom 8. Februar 1993)

Dieser Plan wurde 6 fach ausgefertigt.

2. Ausfertigung

PROJEKT: STADT LEIPZIG WOHNUNGSBAU HERZKLINIK / RUSSENSTRASSE

PROJEKTNUMMER: 80-93.3513

PLANNINHALT: VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN NR. 115 GEM. § 7 BAUGB-MASSNAHMENGESETZ

PLANNUMMER

MASSTAB: 1 : 500

BAUHERR: R.K. Bauträger GmbH, Salzburger Leite 1, 97616 Bad Neustadt/ Saale

ENTWURFSVERFASSER: WPW + FREESE LEIPZIG GmbH — Ingenieure · Architekten · Berater, Gleisnerstr. 2, 04435 Schkeuditz; Tel. (034206) 6 00 00, Fax (034206) 6 00 01

agsta UMWELT — Arbeitsgemeinschaft Stadt- und Umweltplanung, Saalfrücker Str. 178, 66333 Völklingen; Tel. (06898) 50307, Fax (06898) 57962

Völklingen, 31. August 1995