

Stadt Leipzig

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 174

Wohnanlage **Helenenstraße**
Stadtbezirk: Süd
Ortsteil: Dölitz - Dösen, 04279 Leipzig

Begründung

Bauherr: **WG Wohn- und Geschäftsbauten GmbH**
Karlstraße 80, 72581 Dettingen

Planverfasser: **Dipl. - Ing. Archibald Fritz, Freier Architekt**
Neuffener Str. 3, 72581 Dettingen

Dettingen, 22.05.97/14.06.97/14.03.00

FRITZ

DIPL.-INGENIEUR
ARCHIBALD FRITZ
FREIER ARCHITEKT
NEUFFENER STR. 3
72581 DETTINGEN

1. Anlass und Erfordernis der Planaufstellung

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 174 -"Wohnanlage Helenenstraße" - wird nach § 1 (1) BauGB die bauliche und sonstige Nutzung des Flurstücks 269 der Gemarkung Dölitz, Helenenstraße 23 bis 31 c vorbereitet und geleitet. Der Investor, die WG Wohn- und Geschäftsbauten GmbH, Karlstraße 80 in 72581 Dettingen beabsichtigte, auf dem Grundstück mit der Flurstücksnummer 269 zu den 4 bereits genehmigten Gebäuden entlang der Helenenstraße dahinter in zweiter Reihe zusätzlich 4 Gebäude geringerer Höhe zu erstellen. Diese sog. Hinterlandbebauung war nach § 34 BauGB nicht genehmigungsfähig. Um für eine geordnete städtebauliche Entwicklung nach § 1 (3) BauGB die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit des Vorhaben zu schaffen, wurde auf Antrag des Investors ein Vorhaben- und Erschließungsplan nach § 12 BauGB nach den damals geltenden Recht für das genannte Grundstück aufgestellt.

Die Planung erfolgte auf einem ehemaligen Betriebsgelände der Firma Reko-Bau Süd GmbH. Die vorhandenen Gebäude wurden komplett abgebrochen.

2. Anmerkungen zum Verfahrensablauf

Bisheriger Verfahrensablauf :

- der Aufstellungsbeschluss Nr. 360/91 vom 19.11.1991 für einen Bebauungsplan wurde am 23.12.1991 im Leipziger Amtsblatt Nr. 15 veröffentlicht
- Bekanntmachung der Genehmigung der Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht nach § 35 BauGB im Amtsblatt Nr. 13 vom 22.06.1992
- Informationsvorlage für den Fachausschuss Planung und Bau am 21.01.1997 zur Einleitung eines VE-Planverfahrens
- Beteiligung der Träger öffentlicher Belange vom 21.02.1997 bis 26.03.1997 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB
- Ämteranhörung am 03.03.1997
- Nachbarschaftsbeteiligung am 23.05.1997
- Zustimmung des FA Planung und Bau zur Einleitung des Verfahrens nach § 33 (2) BauGB am 03.06.1997
- Abschluss eines Durchführungsvertrages am 23.06.1997
- Erteilung der Baugenehmigung im Juli 1997

Unter Berücksichtigung der Ämterstellungnahmen und der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wurde der jetzt nach der Neufassung des Baugesetzbuches von 1998 als vorhabenbezogener Bebauungsplan weiterzuführende Planentwurf erarbeitet, der nun öffentlich ausgelegt werden soll.

Nach Erteilung der Baugenehmigung stellte der Investor allerdings die Mitarbeit an der Weiterbearbeitung des Planes ein und musste zweimal schriftlich zur Mitwirkung aufgefordert werden. Daher kam es 1998-1999 zu einer Verzögerung der Planbearbeitung, so dass der Planentwurf erst jetzt zur Offenlage vorbereitet werden konnte.

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Das Areal südlich der Matzelstraße, westlich der Bornaischen Straße, östlich und nördlich der Helenenstraße ist im genehmigten Flächennutzungsplan der Stadt Leipzig (mit Bekanntmachung v. 15.04.95 wirksam) als Wohnbaufläche dargestellt. Die Entwicklung des Flurstücks 269 erfolgt aus dem Flächennutzungsplan.

Sonstigen Planungen der Stadt Leipzig stehen dem Vorhaben nicht entgegen.

4. Eigentumsverhältnisse

Der Vorhabenträger - WG Wohn- und Geschäftsbauten GmbH - ist Eigentümer des Grundstückes 269 Helenenstraße 23 bis 31 C mit einer Grundbuchfläche von 7.852 m².

5. Beschreibung des Planungsgebietes

Das zu beplanende Grundstück liegt direkt östlich der Helenenstraße in der alten Ortslage von Dölitz.

Das Flurstück wird wie folgt begrenzt :

- nach Norden durch das Flst. 131/1 (Villengrundstück Helenenstraße 19/21) und mit ca. 8,00 Länge an das Flst. 130/1 (Gärtnerei Moritz)
- nach Osten durch die Flst. 264 (Betriebgelände) und 255 (städt. Kita)
- nach Süden durch die Flst. 116, 116a, 117 und 118 (Wohnhäuser Helenenstraße 33-39)
- nach Westen durch die Helenenstraße

Vor der Neubebauung befanden sich ein als Büro- und Werkstatt genutztes ehemaliges Wohnhaus, sowie offene Schuppen, Garagen und Lagerflächen eines Baubetriebes (ehem. Reko-Bau Süd GmbH) auf dem Grundstück.

6. Städtebauliches Konzept

Das Grundstück Helenenstraße 23 bis 31c ist Teil eines Baublocks zwischen der Matzel-, Helenen- und der Bornaischen Straße. Eine Innenbereichsbebauung ist aufgrund der Quartiersgröße (200 m x 200 m), der günstigen Lage unmittelbar an der Pleißenau sowie der Baudichten in unmittelbarer Nähe angemessen.

Die Bebauung liegt in einem historisch gewachsenen Bereich der alten Ortslage Dölitz, unmittelbar an der ehem Dorfstraße. Unmittelbar gegenüber dem Flst. 269 befindet sich eine keine, angerähnliche Grünanlage mit einem Gefallenendenkmal von 1870/71. Dahinter, in westlicher Richtung führt eine Baumallee zum Torhaus Dölitz an der Mühlpleiße, ein Rest der alten Schloßanlage. Das Baugebiet nördlich, östlich und südlich angrenzend an das Flst. 269 hat recht unterschiedliche Gebäudetypen hervorgebracht hat. Dörfliche Gebäude, Wohnhäuser aus der Zeit unmittelbar vor und nach 1900, einzelstehende Stadtvillen, ein Wohnhaus aus der Zeit um 1930, gewerbliche Gebäude sind einige Beispiele. Vorherrschend ist die offene Bauweise. Bei dieser Vielfalt der Bauformen ist ein klares städtebauliches Konzept, das einen gewissen Eigencharakter entwickelt, angemessen.

Die festgesetzte maximale Dreigeschossigkeit fügt sich höhenmäßig in die vorhandene zumeist zwei- bis viergeschossige Bebauung der alten Ortslage ein.

Die eng gefasste Festsetzung von Baugrenzen und Baulinien läßt nur eine offene Bauweise (Einzelhäuser/Doppelhäuser) zu. Die vorgeschlagene Bebauung bildet zusammen mit den bereits nach § 34 BauGB genehmigten Gebäuden unmittelbar an der Helenenstraße (Haus 23, 27, 29, 31A und 31B) einen Wohnhof um einen großzügigen, angerartig konzipierten und stark begrünten Innenhof.

Die Erschließung erfolgt über einen privaten Wohnweg von 4,50 m Breite entlang der nördlichen Grundstücksgrenze (Zufahrt von der Helenenstraße). Dieser Wohnweg soll eine fußläufige Verbindung mit der Bornaischen Straße (Blockquerung) ermöglichen und wird mit öffentlichem Gehrecht und mit Leitungsrecht zu Gunsten der kommunalen Versorgungsunternehmen belegt. Zugunsten der Eigentümer der Flurstücke 131/1, 131/2 und 264 soll ein Fahrrecht eingetragen werden, da diese Grundbesitzer den Wohnweg im Einverständnis mit dem Bauherren des Flst.269 künftig mitnutzen möchten.

Die Parkierung ist in einer erdüberdeckten Tiefgarage für die Anwohner im Innenbereich der Bebauung untergebracht. Die Zufahrt erfolgt über die Helenenstraße, um unnötige Beeinträchtigungen der Wohnanlage im Blockinnern auszuschließen. Lediglich etwa 10 oberirdische Besucherparkplätze werden entlang des privaten Wohnweges errichtet.

Die festgesetzte maximale Dreigeschossigkeit fügt sich höhenmäßig in die vorhandene, zumeist zwei- bis viergeschossige Bebauung der alten Ortslage ein.

Mit der offenen Bauweise, der Lage der Hauseingänge zum Wohnweg und den einfachen Dachformen (Sattel- und Walmdach) orientieren sich die Gebäude an der Umgebungsbebauung.

In Hinblick auf die vorgesehene Nutzung, insbesondere unter Berücksichtigung der tatsächlich vorhandenen Nutzung in der Umgebung, wurde das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne von § 4 BauNVO ausgewiesen.

Die Grundflächenzahl wird mit 0,4 und die Geschößflächenzahl mit 0,8 (WA 2) bis 1,0 (WA 1) festgesetzt. Dies ermöglicht eine maßvolle Verdichtung des Baugebietes, trotzdem liegen diese Werte noch unter den Vorgaben der Baunutzungsverordnung.

Die Baukörper sind in unterschiedlicher Lagebeziehung zueinander angeordnet, die der gewachsenen Struktur (soweit überhaupt möglich) nahekommt. Die Baukörper sind klar gegliedert (Lochfassade). In Rücksicht auf die Lage im alten Ortskern wurde auf Wintergärten bzw. allzu große Fensterflächen verzichtet. Durch die Teilung der Fenster sind die stehenden Fensterformate der Umgebung aufgenommen.

Die Grundrisse sind familienfreundlich gestaltet. Die Wohnungsgrößen (hauptsächlich 3- und 4-Zimmerwohnungen) sollen Familien ansprechen, die in diesem ruhigen und grünen Bereich in unmittelbarer Nähe zum agra-Park ihr Zuhause finden.

7. Flächen II. Bauabschnitt

Grundstücksfläche	4.660 m ²
Maßgebliche Grundstücksfläche	3526 m ²
Grundfläche	847 m ²
Geschoßfläche	2.541 m ²
Tiefgarage	1.033 m ²
Wohnweg	540 m ²
Gehwege (davon 27 m ² auf Tiefgarage)	79 m ²

Berechnung der Grund- und Geschoßflächenzahl

GRZ1	$\frac{847 \text{ m}^2}{3526 \text{ m}^2}$	=	0,24
GRZ2 (einschließlich Tiefgarage)	$\frac{1932 \text{ m}^2}{3526 \text{ m}^2}$	=	0,55
GFZ	$\frac{2541 \text{ m}^2}{3526 \text{ m}^2}$	=	0,72

8. Verkehr und Erschließung

Fahrverkehr

Die verkehrstechnische Erschließung des Wohnhofes erfolgt über einen privaten Wohnweg mit einer Breite 4,50 m von der Helenenstraße aus. Dieser verläuft entlang der nördlichen und östlichen Grundstücksgrenze. Die Anlegung einer Feuerwehrezufahrt südlich der Wohnhäuser Nr. 31 A, B und C über einen entsprechend befestigten Schotterrasen ermöglicht die Durchfahrt und Ausfahrt der Rettungsfahrzeuge, da keine Wendemöglichkeit vorgesehen ist.

Wasseranschluß

Eine Vereinbarung wurde zwischen den Kommunalen Wasserwerken Leipzig GmbH und der Wohn- und Geschäftsbauten GmbH am 17.01.1997 abgeschlossen. Diese Vereinbarung regelt sämtliche technische, rechtliche, zeitliche und kostenmäßige Einzelheiten. Die Wasserversorgung der straßenseitig errichteten Gebäude 23 - 31B erfolgt über die vorhandene Trinkwasserleitung DN 100, die der Gebäude 23a bis 31c über eine Trinkwasserleitung DN 100 GGG (Neuverlegung) in der privaten Wohnstraße.

Abwasser

Ein Anschlußvertrag wurde zwischen den Kommunalen Wasserwerken Leipzig GmbH und der Wohn- und Geschäftsbauten GmbH am 11.09.1996 abgeschlossen. Dieser Anschluß - oder Einleitungsvertrag regelt sämtliche technische, rechtliche, zeitliche und kostenmäßige Einzelheiten der Abwassereinleitung und des Abwasseranschlusses. Die Entwässerung des gesamten Grundstückes erfolgt im Mischverfahren über die vorhandene Abwasserleitung DN 600 in der Helenenstraße.

Stromversorgung

Die Versorgung mit Elektroenergie wird über die Stadtwerke Leipzig realisiert und mit diesen im Rahmen der Erschließungsplanung abgestimmt. Seitens des Bauherren wurde mit der Fachplanung das Ingenieurbüro energy + consult Dr. Solf & Partner GmbH, Cöthner Straße 48, 04155 Leipzig beauftragt.

Gasversorgung

Das Erschließungsgebiet ist in der Vorranggebietskarte für die Stadt Leipzig als Gasvorranggebiet gekennzeichnet. Die genannte Wohnanlage wird nach der Verstärkung der örtlichen Versorgungsleitungen grundsätzlich mit Erdgas (Niederdruck 22 mbar) versorgt.

Müllentsorgung

Vor dem Haus 31 C wird unmittelbar an der Helenenstraße eine Fläche für die Abfallentsorgung vorgesehen.

Auf dieser Fläche werden die Mülltonnen zu den Leerungsterminen durch den Verwalter/Hausmeister der Wohnanlage bereitgestellt. Ansonsten sind die Mülltonnenstellplätze den einzelnen Gebäuden im Bereich der Kellerzugänge zugeordnet.

Tiefgarage

Die Stellplätze wurden in einer unterirdischen gemeinsamen Tiefgarage mit dem 1. Bauabschnitt (Genehmigung nach § 34 BauGB) bereits nachgewiesen. Die Tiefgarage befindet sich größtenteils außerhalb der Gebäude, damit innerhalb der Gebäude im Hauskeller genügend Nebenfläche (für Fahrräder, Abstell- und Trockenräume usw.) verbleibt.

Stellplätze

Entlang des privaten Wohnweges werden 10 oberirdische Besucherstellplätze errichtet.

9. Grünordnerische Maßnahmen

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan enthält eine Reihe von grünordnerischen Festsetzungen, welche darauf abzielen, die durch die Baumaßnahmen bedingten Eingriffe in Natur und Landschaft am Standort zu kompensieren.

Die in der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB getroffenen Festsetzungen sollen gewährleisten, daß sich eine intensive Begrünung der nicht überbauten Flächen des Baugebietes einstellt bzw. herstellen läßt und die Bodenversiegelung minimiert wird.

Der Innenhof erhält einen Grünbereich als gemeinsam nutzbare Grünfläche. Hier sind großkronige Bäume vorgesehen, im Bereich der Tiefgarage standortgerechte Laubsträucher. Das nicht beplante Grundstück (östlich der Wohnstraße) wird ebenfalls begrünt und als privater Spielplatz festgesetzt. Der Grünzug ist als Fortsetzung des stark durchgrüntes Bereiches des Städtischen Kindergartens zu sehen. Die Oberflächenbefestigungen der Wege, Zufahrten und Stellplätze wurde teilweise wasserdurchlässig erstellt.

Die grünordnungsbezogenen Festsetzungen regeln insbesondere

- den Erhalt bestehender Bäume
- das Anpflanzen von großkronigen, einheimischen Laubbäumen an lagemäßig festgesetzten Standorten
- Flächen für Mutterbodenauftrag, die Ansaat von Rasen und die Anpflanzung von Sträuchern und Strauchgruppen.

Auf die Erstellung eines Grünordnungsplanes wurde verzichtet, da die Belange der Grünordnung im Rechtsplan ausreichend berücksichtigt sind.

Anhand der Flächenbilanz (s. Punkt 10) ist zu erkennen, daß die vorhandene Versiegelung deutlich reduziert wird. Die im Rechtsplan ausgewiesenen privaten Grünflächen werden als Grünflächen mit eingestreuten Strauchgruppen gemäß folgender Liste ausgelegt.

Der Flächenanteil der Sträucher/Strauchgruppen beträgt mindestens 30 %.

Pflanzliste:

Die Auswahl erfolgte speziell anhand der bestehenden, typischen Pflanzengesellschaften des Leipziger Auewaldes.

1. Bäume:

Deutsche Name	Botanischer Name
Feld-Ahorn	Acer Campestre
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Schwarz-Erle	Alnus glutinosa
Hainbuche	Carpinus betulus
Gemeine Esche	Fraxinus excelsior
Wild-Apfel	Malus sylvestris
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Frühe Traubenkirsche	Prunus padus
Wild-Birne	Pyrus achras
Stiel-Eiche	Quercus robur
Winter-Linde	Tilia cordata
Berg-Ulme	Ulmus glabra
Flatter-Ulme	Ulmus laevis
Feld-Ulme	Ulmus minor

2. Sträucher:

Deutsche Name	Botanischer Name
Kornelkirsche	Cornus mas
Blutroter Hartriegel	Cornus sanguinea
Gemeiner Haselstrauch	Corylus avellana
Zweigr. Weißdorn	Crataegus laevigata
Europ. Pfaffenhütchen	Euonymus europaea
Schlehdorn	Prunus spinosa
Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Schw. Johannisbeere	Ribes nigrum
Stachelbeere	Ribes uva-crispa
Kratzbeere	Rubus caesius
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus

10. Flächenbilanz

Gesamtgrundstück 7.852 m²

Bestand der Fa. Reko-Bau Süd

Gebäude	2.968 m ²	
Versiegelte Flächen	<u>4.312 m²</u>	7.280 m ²
Grünflächen		634 m ²
vorhandene Bäume		7 Stück

Versiegelungsgrad $\frac{7.280 \text{ m}^2}{7.852 \text{ m}^2} = 92 \%$

Planung

Gebäude	1.869 m ²	
unterbaute Fläche (TG)	1.872 m ²	
versiegelte Flächen	<u>930 m²</u>	4.671 m ²
Grünflächen		3.243 m ²
geplante Bäume (alt und neu)		20 Stück

Versiegelungsgrad $\frac{4.671 \text{ m}^2}{7.852 \text{ m}^2} = 59 \%$

Aufgrund der eindeutigen Verbesserung der Situation in Bezug auf die Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt wird auf eine detaillierte Bilanzierung verzichtet. Der Versiegelungsgrad reduziert sich von ursprünglich ca. 92 % der Grundstücksfläche auf ca. 59 % der Neuplanung. Die Anzahl der Bäume vergrößert sich von 7 auf 20 Stück.

11. Altlasten

Eine orientierende Erkundung vom November 1994 des altlastengefährdeten Gebietes (ehemalige Firma Reko-Bau Süd GmbH) wurde von Prof. Siegel & Partner GmbH, Karl - Marx - Straße 22, 04668 Grimma, vorgenommen. Die durchgeführten Untersuchungen konnten keine Kontaminationen im Boden und im Grundwasser des Betriebsgeländes der Fa. Reko-Bau Süd nachweisen.

12. Archäologische Bodenfunde

Der Standort befindet sich in einem Bereich hoher archäologischer Relevanz (Historischer Ortskern, Mittelalter). Deshalb wurden unter Anleitung eines Sachverständigen des Landesamtes für Archäologie bereits Grabungen durchgeführt. Es wurden dabei keine archäologischen Fundstellen aufgedeckt.

13. Planvollzug und Kosten

Das Flurstück 269 der Gemarkung Dölitz befindet sich im Eigentum der WG Wohn- und Gesellschaftsbau mbH Dettingen.

Die Realisierung der Wohnbaumaßnahme einschließlich der innere Erschließung (Wohnweg und Haus- bzw. Gartenwege) sowie die Gestaltung der Außenanlagen erfolgt ausschließlich durch diesen privaten Investor.

Zusätzlich wird der Bauherr auf eigene Kosten den Gehweg an der Helenenstraße in einem Bereich von 130 m wiederherstellen. Die im Einzelnen einzugehenden Verpflichtungen des Vorhabenträgers gegenüber der Stadt Leipzig wurden im Erschließungs- und Durchführungsvertrag vom 23.06.1997 gem. § 12 BauGB fixiert. Folgekosten durch technische oder soziale Infrastruktureinrichtungen sowie Unterhalts- und Pflegemaßnahmen entstehen nicht.

14. Eingriffsregelung gemäß § 8 a BNatSchG

Jede Neubebauung stellt einem Eingriff in den Naturhaushalt dar. Da jedoch die 4 Wohnhäuser unmittelbar an der Helenenstraße bereits nach § 34 BauGB zulässig waren und der hintere Teil vor der Neubebauung als Betriebs- und Lagerfläche eines Baubetriebes mit einem hohen Flächenversiegelungsgrad benutzt wurde, sind die Eingriffe nicht ausgleichspflichtig. Infolgedessen sind keine Ausgleichsmaßnahmen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt.

Durch Festsetzungen von Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, zur Erhaltung der vorhandenen Einzelbäume und der Erdüberdeckung der Tiefgarage mit mind. 0,80 m Mutterboden, wird den grünordnerischen Belangen an ein gesundes Wohnumfeld entsprochen.

Die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,4, die Festsetzung von max. 3 Vollgeschossen sowie die Festsetzungen der Standorte von Stellplätzen sowie der Ausschluss von Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen dienen zur Vermeidung von hohen Flächenversiegelungen und der damit verbundenen Auswirkungen auf den Naturhaushalt.

15. Kinderfreundlichkeitsprüfung

Die Kinderfreundlichkeitsprüfung wurde zu den folgenden Punkten durchgeführt :

Gesundheit und Sicherheit von Kindern und Jugendlichen

Die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,4, die Festsetzung von max. 3 Vollgeschossen, der restriktiven Fassung der Baufenster wird eine Beschränkung des neu hinzukommenden KFZ-Verkehr im Gebiet der alten Ortslage Dölitz gewährleistet.

Durch die Einordnung einer Tiefgarage mit Lage Ein- und Ausfahrt unmittelbar an der Helenenstraße, die Beschränkung der Besucherstellplätze auf 10 Stück und der Beschränkung der Fahrrechte nur zugunsten der Eigentümer der unmittelbar angrenzenden Grundstücke wird innerhalb des Plangebietes eine weitgehende verkehrliche Beruhigung der Wohnanlage erreicht und eine Gefährdung von Kindern ausgeschlossen.

Platz zum Spielen und Orte zum Treffen

Ein Spielplatz wurde im östlichen Teil des Plangebietes festgesetzt. In 300 - 400 m Entfernung befinden sich die Sportanlagen am Goethesteig und an der Bornaischen Straße. Allerdings muss dabei die verkehrsreiche Goethesteig bzw. die Bornaische Straße überquert werden. Der im Westen des Plangebiets angrenzende agra-Park mit Zugang über das Torhaus Dölitz bietet Kindern und Jugendlichen Erlebnis- und Beschäftigungsmöglichkeiten (u.a. Umweltpark, Wildgehege, Museum).

Weitere Angebote bietet das Grün-alternative Zentrum e.V. in der ehem. Wassermühle in der Vollhardtstraße 16.

Räumliche Nähe und Erreichbarkeit

Schulen und Kindergärten befinden sich in ca. 500 bis 700 m Entfernung und sind zu Fuß oder mit dem Rad gut zu erreichen. Spielmöglichkeiten und Treffpunkte befinden sich im Plangebiet bzw. unmittelbar angrenzend (s. vorheriger Punkt).

Naturerfahrung

Naturerfahrung ist durch die Durchgrünung des Plangebietes, seine Lage direkt am agra- und Goethepark, dem Dölitzer Holz und der Mühlpleiße gegeben.

Finanzielle Auswirkungen für Familien mit Kindern

Durch die Planung bedingte Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

Mitwirkungsmöglichkeiten

Mitwirkungsmöglichkeiten von Kindern und Jugendlichen sind bei der Anlage und Ausgestaltung (u.a. Auswahl der Spielgeräte) des im Plangebiet festgesetzten Spielplatzes möglich.

16. Abwägungsprotokoll

Im Rahmen der verfahrensrechtlichen Beteiligung haben sich folgende Träger öffentlicher Belange mit dem jetzigen Planungsinhalt einverstanden erklärt.

Nr.	Institution	Schreiben vom	Stellungnahme
001	Deutsche Post AG	03.03.97	keine Einwände
002	Deutsche Telekom AG	09.05.97	keine Einwände
003	Handwerkskammer zu Leipzig	25.03.97	keine Einwände
004	Industrie- und Handelskammer	03.04.97	keine Einwände
007	Landesamt für Denkmalpflege	03.03.97	keine Einwände
008	Leipziger Verkehrsbetriebe	11.03.97	keine Einwände
009	Polizeidirektion Leipzig	13.03.97	keine Einwände
010	Polizeipräsidium Leipzig	13.03.97	keine Einwände
011	Regierungspräsidium Leipzig	23.03.97	keine Einwände
012	Regionale Planungsstelle	17.03.97	keine Einwände
014	Stadtwerke Leipzig GmbH	02.04.97	Hinweise berücksichtigt

Die Hinweise der Träger öffentlicher Belange

005	Kommunale Wasserwerke	28.04.97
006	Landesamt für Archäologie	03.03.97
013	Staatliches Umweltfachamt	25.03.97

wurden im Zuge der Baugenehmigung geprüft und als Auflagen und Hinweise berücksichtigt.

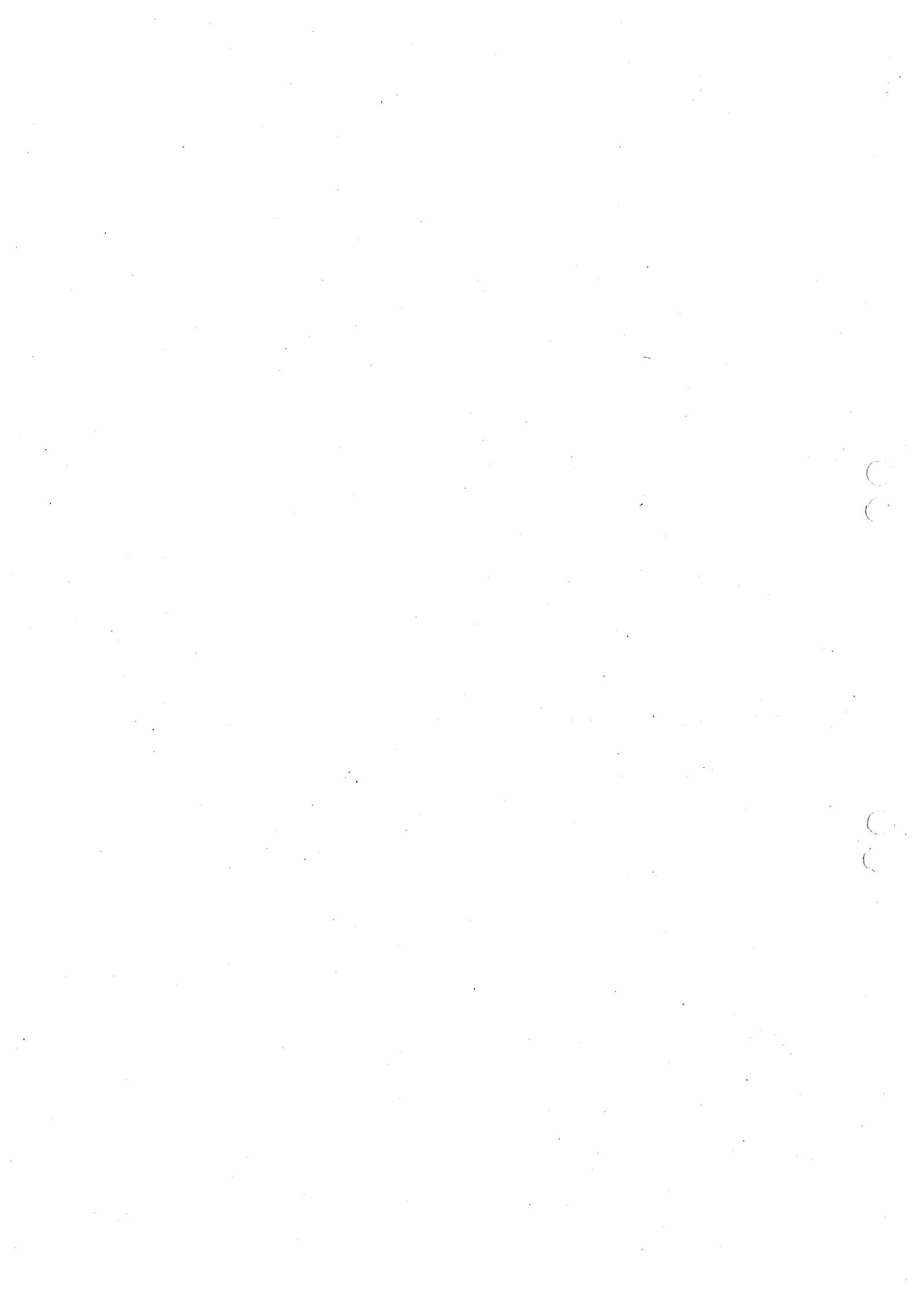
17. Durchführung der öffentlichen Auslegung

Die Ratsversammlung hat in ihrer Sitzung am 13.09.2000 den Planentwurf samt Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegung beschlossen. Die öffentliche Auslegung fand nach Bekanntmachung im Leipziger Amts-Blatt in der Zeit vom 10.10. bis 09.11.2000 statt. Die Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 02.10.2000 parallel zur Auslegung beteiligt worden und hatten Gelegenheit, sich während dieser Zeit zum Planentwurf nochmals zu äußern.

Leipzig, den 03.01.2001



Kunz
Leiter des
Stadtplanungsamtes



PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 Abs. 1 BauGB, § 4 BauNVO



ALLGEMEINES WOHNGEBIET

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (MUSTER)

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO

z.B. 0,8 GESCHOSSFLÄCHENZAHL ALS HOCHSTMASS

z.B. 0,4 GRUNDFLÄCHENZAHL

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE

z.B. II ALS HOCHSTMASS

TH TRAUFHÖHE 122,25 m ÜBER NN

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO



OFFENE BAUWEISE NUR EINZEL- UND DOPPELHAUSER ZULÄSSIG



BAUGRENZE



BAULINIE

VERKEHRSFLÄCHEN, EIN- UND AUSFAHRTEN UND ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 und Abs. 6 BauGB



PRIVATE VERKEHRSFLÄCHEN



STRASSENBEGRENZUNGSLINIE



EINFAHRTSBEREICH



ZUGÄNGE

FLÄCHEN FÜR VERSORGENGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB



FLÄCHE FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG



ABFALL

GRÜNFLÄCHEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB



PRIVATE GRÜNFLÄCHE



SPIELPLATZ

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB



UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN



ANPFLANZEN VON BÄUMEN



ERHALTUNG VON BÄUMEN



HECKE

SONSTIGE PLANZEICHEN



ROHFUSSBODENHOHE EG IN METER ÜBER NN (MUSTER)



GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES



ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG z.B. VON BAUGEBIETEN, OBER ABGRENZUNG DES MASSES DER NUTZUNG INNERHALB EINES BAUGEBIETS



UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR TIEFGARAGEN



UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR STELLPLATZE



MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN

GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN NACH LANDESRECHT

§ 83 Abs. 1 und 4 SächsBO i.V.m § 9 Abs. 4 BauGB

DACHFORMEN

SD

SATTELDACH

WD

WALMDACH



FRSTRICHTUNG

DN

DACHNEIGUNG

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (hier ausserhalb Plangebiet)

§ 9 Abs. 6 BauGB



EINZELANLAGEN, DIE DEM DENKMALSCHUTZ UNTERLIEGEN

PLANZEICHEN OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER

NUTZUNGSSCHABLONE

Die Festsetzungen für die jeweiligen Baugebiete sind in eine Nutzungsschablone eingezeichnet, die wie folgt aufgebaut ist.

BAUGEBIET	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
GRUNDFLÄCHENZAHL	GESCHOSSFLÄCHENZAHL
BAUWEISE	DACHFORM

DACHNEIGUNG
TRAUFHÖHE

BESTANDSANGABEN



WOHNGEBAUDE MIT HAUSNUMMER



NEBENGEBAUDE



FLURSTUCKSGRENZE

80

FLURSTUCKSNUMMER



OK VORHANDENES GELÄNDE



BEGRENZUNG VON FAHRBAHNEN UND WEGEN



BAUM

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 9 BauGB und BauNVO

- 1.1 Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB
i.V.m. § 4 BauNVO
Allgemeines Wohngebiet
- 1.2 Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB
i.V.m. § 16 Abs. 4 BauNVO
Entsprechend den Einschrieben im Plan
- 1.3 Traufhöhen
§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB
i.V.m. §16 Abs.2 Nr.4 +§ 18 BauNVO
Die Traufhöhe ist der Höhenunterschied zwischen dem Schnittpunkt der verlängerten Außenfläche der Außenwand mit der Außenfläche der Dachhaut und der Erdgeschoßrohfußbodenhöhe.

Maximale Traufhöhe ist 122.25m/123.50m über NN.

Die Höhen sind auf mindestens 2/3 der jeweiligen Traufseite einzuhalten.
- 1.4 Bauweise
§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB
Entsprechend den Einschrieben im Plan
- 1.5 Stellung der baulichen Anlagen
§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB
Entsprechend den Einschrieben im Plan
- 1.6 Höhenlagen der Gebäude
§ 9 Abs.2 BauGB
Die Rohfußbodenhöhe (RFH) ist entsprechend den Einschrieben im Rechtsplan festgelegt.
- 1.7 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern u. sonstigen Bepflanzungen
§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB
Die Tiefgarage ist außerhalb der Gebäude, Terrassen und Wege mit mind. 80 cm Mutterboden zu überdecken und anzupflanzen bzw. als Rasen anzusäen.

Die im Rechtsplan ausgewiesenen Flächen sind als Grünflächen mit eingestreuten Strauchgruppen, gemäß Planlisten, aus heimischen Gehölzen anzulegen und zu erhalten. Der Flächenanteil für Sträucher/Strauchgruppen muß bei 30% liegen.
- 1.8 Bindung für Pflanzen
§ 9 Abs.1 Nr.25b BauGB
Die durch Planseintrag dargestellten, vorhandenen Einzelbäume sind zu erhalten und bei Abgang durch gleichartige Bäume zu ersetzen. Dies sind im Einzelnen: 1 Birke (Stammdurchmesser 45 cm), 1 Ahorn (Stammdurchmesser 45 cm) und 1 Ahorn (Stammdurchmesser 55 cm).
- 1.9 Emissionen der Heizungsanlagen
§ 9 Abs.1 Nr.23 BauGB
Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Verwendung von festen und flüssigen Brennstoffen zur Raumheizung und für Prozeßwärme nicht zulässig. Solche Brennstoffe sind dann zulässig, wenn bei deren Verwendung keine stärkeren Luftverunreinigungen hinsichtlich der Schadstoffe Schwefeldioxyd, Stickoxyd, Kohlenmonoxyd, Kohlendioxyd, Kohlenwasserstoffe und Staub auftreten als bei der Verbrennung von Erdgas (H).

Ausnahmsweise kann in den Wohnungen die Verwendung fester Brennstoffe in offenen Kaminen und Kaminöfen, die die Raumheizung nicht generell ersetzen, zugelassen werden.

- | | |
|---|---|
| 1.10 Flächen für Stellplätze
§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB | Offene Stellplätze sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig. |
| 1.11 Nebenanlagen
§ 14 Abs.1 BauNVO | Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs.1 BauNVO sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Ausnahmsweise zulässig sind bauliche Anlagen, die der Gartennutzung und der Gartengestaltung dienen (offene Gartenpavillions, Bänke, Sitzgruppen, Pergolen) sowie eingebaute Müllbehälterstandplätze. |
| 1.12 Geh.-Fahr.-und Leitungsrecht
§ 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB | Gerecht wird zugunsten der Allgemeinheit und Leitungsrecht zugunsten der Kommunalen Versorgungsunternehmen Geh -Fahr.-und Leitungsrecht zugunsten der Grundstücke 131/1 und 131/2 eingetragen auf den dafür ausgewiesenen Flächen |

2. Ortliche Bauvorschriften

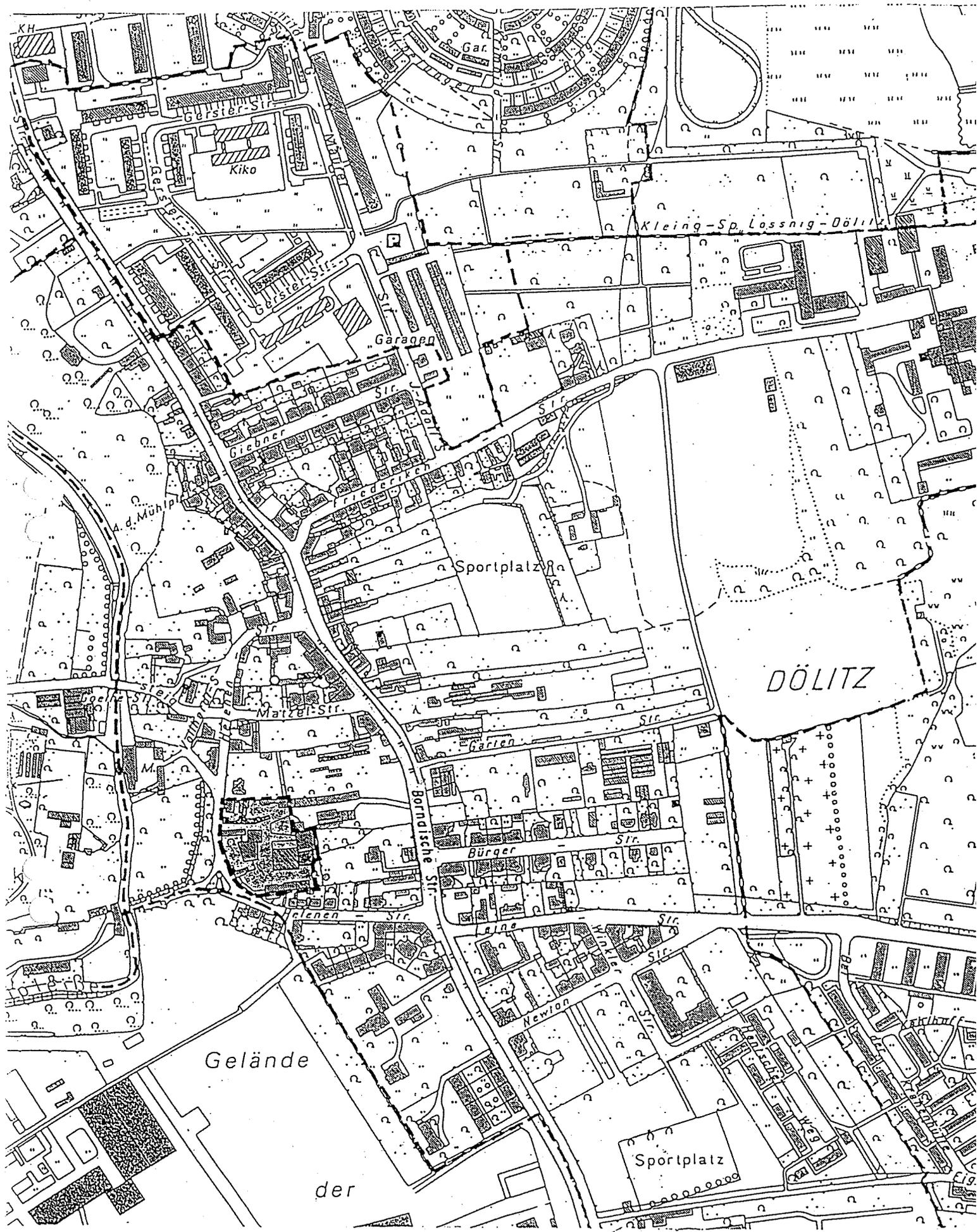
§ 83 SächsBO Abs.1 i.V.m. § 9 Abs.4 BauGB.

- | | |
|--|---|
| 2.1 Dachflächen
§ 83 Abs.1 SächsBO | Dachneigung und Dachform entsprechend den
Einschrieben im Plan

Dachaufbauten können mit einer vom Hauptdach
abweichenden Neigung versehen werden.

Bei zusammengesetzten Baukörpern muß der First des
untergeordneten Gebäudeteils um mind. 0,70 m
unterhalb des Firstes des Hauptkörpers liegen.

Geneigte Dachflächen sind in Tonziegeln oder
Betondachsteinen in naturroten bis rotbraunen Farbtönen
auszuführen. |
| 2.2 Einfriedungen
§ 83 Abs.1 Nr.4 SächsBO | Einfriedungen sind nur als lebende Hecke oder senkrechter
Holzlattenzaun zulässig. Die Höhe der Einfriedung darf
höchstens 1,25 m betragen. |
| 2.3 Werbeanlagen
§ 83 Abs.1 Nr.1+2 SächsBO | Werbeanlagen sind nur im Erdgeschoß bis zu einer
max. Größe von 0,35 m x 0,80 m zulässig.
Werbeanlagen mit Blink- bzw. Wechselbeleuchtung und
Lichtwerbung sind unzulässig. |
| 2.4 Vorgärten
§ 83 Abs.1 Nr. 4 SächsBO | Vorgärten dürfen nicht als Lagerflächen, Stellplätze oder
Stellflächen für Abfallbehälter genutzt werden. Sie sind
als Ziergärten gärtnerisch zu gestalten. |
| 2.5 Mülltonnenstellplätze
§ 83 Abs.1 Nr.4 SächsBO | Mülltonnenabstellplätze sind gegen Einblick abzuschirmen.
Sie sind entweder in Bauteile einzubeziehen oder
durch Hecken einzufrieden. |
| 2.6 Fensteröffnungen
§ 83 Abs.1 Nr.1 SächsBO | Fensteröffnungen sollen gemäß der Ortstypik durch die
Binnengliederung stehende Fensterformate erhalten. |



Stadtkarte M. 1:5000 mit Baugrundstück

