

**Begründung zum
vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 196**

"Wohnhof am St. Georg"

im Ortsteil Leipzig - Eutritzsch



Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass der Planaufstellung	S. 3
2.	Räumlicher Geltungsbereich	S. 4
3.	Bebauung und Nutzung	S. 5
4.	Erschließung	S. 5
5.	Immissionsschutz	S. 8
6.	Naturschutzrechtliche Belange / Geschütztes Biotop	S. 8
7.	Grünordnung und Eingriffsbewertung	S. 9
8.	Kinderfreundlichkeit	S. 10
9.	Kosten	S. 10

1. Anlaß der Planaufstellung

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 198 - "Wohnhof am Sankt Georg" - , soll nach § 1 (1) BauGB die bauliche und sonstige Nutzung des Grundstücks Nr. 602/1 (teilweise), Gemarkung Eutritzsch, Delitzscher Straße 141 in Leipzig vorbereitet werden. Der Planbereich soll zu einem Eigenheimstandort für bis zu 14 Doppelhaushälften entwickelt werden.

Das Vorhaben liegt außerhalb der in Zusammenhang bebauten Ortslage gem. § 34 BauGB. Zur Schaffung des notwendigen Planungsrechts ist deshalb die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Da es sich um ein konkretes Vorhaben handelt, für das die Voraussetzungen des § 12 BauGB vorliegen, soll ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Leipzig stellt das Planungsgebiet als Sonderbaufläche Krankenhaus dar. Die Darstellung erfolgte mit der Absicht, hier eine Vorbehaltsfläche für einen Klinikparkplatz zu sichern. Durch die mittlerweile getroffene Entscheidung des Klinikums St. Georg zur Deckung des Stellplatzbedarfes auf dem Kerngelände der Klinik kann das Flurstück nun alternativen Nutzungen zugeführt werden. Um die Entwicklung eines Wohngebietes zu ermöglichen, ist die Durchführung eines parallelen Änderungsverfahrens des Flächennutzungsplanes gem. § 8 Abs. 3 BauGB mit der neuen Darstellung Wohnbaufläche erforderlich.

Eigentumsverhältnisse:

Die Stadt Leipzig hat als bisheriger Eigentümer das o.g. Flurstücks teilweise zum Zwecke der Bebauung zu veräußert. Der Vorhabenträger hat die Fläche des Allgemeinen Wohngebietes mit Ausnahme des Biotops und des straßenseitigen Streifens für den Lärmachutzwall erworben.

Bedarf:

In Leipzig besteht weiterhin ein Bedarf an stadtnahen und in die bestehende Stadtstruktur gut integrierten Eigenheimstandorten. Die Stadtplanung ist bemüht, die bestehende Nachfrage auf solche Standorte zu lenken, die zu einer besseren Auslastung bzw. zum Erhalt vorhandener Infrastruktur beitragen, die einer weiteren Zersiedelung des Umlandes entgegenwirken und deren Einflüsse auf die Entstehung zusätzlichen KFZ-Verkehrs gering sind.

Der "Wohnhof am St. Georg" steht im Einklang mit den städtischen Entwicklungsinteressen für Wohnbauland, da mit der Ausweisung dieser stadtnahen Baufelder der Abwanderungstendenz von Leipzigern ins Umland entgegengewirkt werden soll. Der Standort wurde im Stadtentwicklungsplan Wohnungsbau aufgrund seiner geringen Größe nicht gesondert betrachtet, der etwa 100 Meter nördlich gelegene und vergleichbare Standort am Wölkauer Weg / Krostitzer Weg wurde jedoch als Wohnbaufläche mit Entwicklungspriorität eingestuft.

Eignung:

Das Grundstück eignet sich aufgrund von Größe und Lage als homogene Ergänzung der bestehenden St. Georg Siedlung. Die Lage zwischen den ca. 2 km entfernten Ortskernen von Eutritzsch und Wiederitzsch ermöglicht die Nutzung der dort vorhandenen Einrichtungen wie Kindergärten, Grundschulen, Eutritzscher Zentrum, Bürgeramt etc. Unbefriedigend stellt sich das Fehlen einer fußläufig erreichbaren Nahversorgungsmöglichkeit mit Gütern des täglichen Bedarfs dar. Die Anbindung an das vorhandene Straßennetz und die ÖPNV-Erschließung mit der Stadtbahn sind sehr gut. Direkt nördlich des Plangebietes befindet sich die Straßenbahnhaltestelle der Linien 16 und 21.

Die Delitzscher Straße ist vollständig ausgebaut und als Radialstraße ins Zentrum ideal geeignet. Das Zentrum ist ca. 5 km entfernt. Ein besonderer Standortvorteil ist die bestehende unmittelbar benachbarte Siedlung "Sankt Georg", welche dafür bürgt, daß sich kurzfristig auch im geplanten Wohnhof ein ansprechendes Wohnumfeld einstellen wird. Das Entstehen einer auf Jahre andauernden Baustellenatmosphäre ist nicht zu befürchten. Gleichfalls hierfür ein Garant ist die Übersichtlichkeit und Begrenztheit der Maßnahme.

Des weiteren von außerordentlicher Bedeutung ist das Vorhandensein von Großgrün in unmittelbarer Umgebung der geplanten Bebauung. Hier wird eine sofortige positive Gestaltungswirkung auf die geplanten Objekte ausgehen. Auf dem Flurstück befindet sich unmittelbar an der Delitzscher Straße ein kleiner Tümpel, der gemäß § 26 SächsNatSchG als geschütztes Biotop geführt wird. Es wird beabsichtigt, das Biotop geringfügig hinter den erforderlichen straßenbegleitenden Lärmschutzwall zu verlagern. Hierdurch wird der Tümpel vor der straßenseitigen Belastung geschützt und kann zudem einen positiven Hintergrund für die Privatgärten bilden.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Das zu beplanende Grundstück liegt nordöstlich der Kreuzung Lemseler Weg / Delitzscher Straße.

Es umfaßt das Flurstücke 602/1 in dem Teil, welcher sich südlich der verwilderten Gärten anschließt und wird wie folgt begrenzt:

- nach Westen durch die Delitzscher Straße
- nach Süden durch den Lemseler Weg
- nach Norden durch die Zufahrt zu den verwilderten Gärten
- nach Osten durch die vorhandene Eigenheimsiedlung "St. Georg"

3. Bebauung und Nutzung

Der Planbereich soll in Ergänzung der bestehenden Sankt Georg Siedlung mit einem Allgemeinen Wohngebiet beplant werden. Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes entspricht der Eigenart der bestehenden Umgebung mit dem Planungsziel der Realisierung einer kleinen homogenen Wohnanlage.

Die Gruppierung der Baufelder zu einem Wohnhof, der sich auf das in der Lage zu verändernde Feuchtbiotop bezieht, gewährleistet die Umsetzung der Zielstellung einer unter dem gegebenen Grundstückszuschnitt noch zu gewährleistenden flächensparenden und kostengünstigen Bauweise.

Während die Langzeile (Nordsüdverlauf) als Hauptgestaltungsachse die vorhandene Bebauungsorientierung der St. Georg Siedlung aufnimmt, vervollständigen die festgesetzten Baufelder am Lemseler Weg und an der nördlichen Plangebietsgrenze die Hofsituation.

Die festgesetzte maximale Zweigeschossigkeit fügt sich höhenmäßig in die vorhandene ein- bis zweigeschossige Siedlungsbebauung ein.

Die Grundflächenzahl wurde mit 0,4 relativ hoch angesetzt, da berücksichtigt wurde, daß im Plangebiet außerhalb des als WA festgesetzten Gebietes noch erhebliche Pflanzflächen verbleiben. Die festgesetzte GFZ von 0,6 berücksichtigt, daß bei einer Ausnutzung der Zweigeschossigkeit nur eine entsprechend geringe Grundfläche überbaubar ist.

Die Festsetzung von Einzel- und Doppelhäusern in offener Bauweise trägt ebenfalls dem bisherigen Charakter der östlich angrenzenden Wohngebäude Rechnung. Die Massivität des Erscheinungsbildes von Hausgruppen soll an dieser Stelle vermieden werden. Bei einer Bebauung mit Doppelhäusern sind max. 14 Häuser möglich.

Die Begrenzung der Errichtungsmöglichkeit von Garagen, Carports und Stellplätzen auf den festgesetzten Flächen für Nebenanlagen sowie innerhalb der Baugrenzen soll das Entstehen ausreichend großer und zusammenhängender nicht überbaubarer Grundstücksflächen gewährleisten.

4. Erschließung

4.1 Fahrverkehr

Die Erschließung der Wohngebäude soll jeweils nur von Norden und Osten erfolgen. Dadurch ist es möglich, alle Gebäude ideal nach Südwesten auszurichten und eine vom Fahrverkehr befreite Gebäuderückseite zu erhalten.

Die Erschließung des Wohnhofes erfolgt über einen 3,80 m breiten Wohnweg vom Lemseler Weg aus. Im Bereich der Einfahrt zum Lemseler Weg wird der private

Begründung zum vorhabenbezogenen B.-Plan Nr.198 "Wohnhof am St. Georg" in Leipzig - Eutritzsch

Wohnweg auf 4,75 m ausgeweitet, um somit bei gleichzeitigem Ein- und Ausfahren Behinderungen auszuschließen. Ein Begegnungsfall LKW - PKW ist möglich. Die reduzierte Wegebreite von 3,50 m am nördlichen Plangebietsrand wird als ausreichend angesehen, da ein Ausweichen in die Garageneinfahrten möglich ist. Zur Delitzscher Straße wird lediglich eine Grundstücksausfahrt erfolgen. Für den Bereich der privaten Erschließungswege wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt.

Die privaten Wege sind als Mischverkehrsflächen konzipiert, bei denen jeweils nur eine Fläche von ca. 1,2 m Breite in Betonrechteckpflaster ausgeführt wird und der Rest des Wegequerschnittes mittels Rasenpflaster weitestgehend versiegelungsfrei bleibt.

4.2 Ruhender Verkehr

Zur Vermeidung von Lärm- und Abgasbelästigung sind Stellplätze, Carports und Garagen nur auf den im Plan festgesetzten Flächen bzw. innerhalb der ausgewiesenen Baufelder zulässig. Die Festsetzungen wurden so getroffen, daß für jede Gebäudeeinheit eine Garage / Carport und davor ein Stellplatz möglich ist. Zudem wird die Errichtung von 4 weiteren Besucherstellplätzen durch die Festsetzung einer Fläche für Stellplätze im Einfahrtbereich zum Wohnhof möglich.

4.3 Ver- und Entsorgung

Es ist beabsichtigt, im Bereich der privaten Wohnwege alle notwendigen Medien parallel nebeneinander zu verlegen. Die entsprechenden Leitungsrechte wurden in ausreichender Breite festgesetzt.

4.3.1 Regenwasser

Die Regenwässer der zum Innenhof hin fallenden Dachflächen werden über ein offenes Grabensystem weitestgehend auf dem Grundstück versickert. Das Überschußwasser wird dem Feuchtbiotop zugeführt und somit ein konstanter Wasserpegel dort gesichert. Aufgrund des Fehlens eines geeigneten Vorfluters, in welchen das anfallende Niederschlagswasser eingeleitet werden könnte, wurde bei der Planung darauf besonders geachtet, daß der größte Teil (Wege, Stellplätze etc.) durch geeignete Materialien versickern kann. Somit verbleiben hauptsächlich Dachwässer zur Versickerung im offenen Grabensystem, das zum Feuchtbiotop hingeführt wird. Ein dementsprechendes hydrologisches Bodengrund- und Versickerungsgutachten wurde im Vorfeld der Planungsarbeiten beauftragt und liegt dem B-Planentwurf zugrunde.

4.3.2 Schmutzwasser

Die herkömmlichen Hausschmutzwässer werden in die Sammler in der Delitzscher

Begründung zum vorhabenbezogenen B.-Plan Nr.198 "Wohnhof am St. Georg" in Leipzig - Eutritzsch

Straße bzw. den Lemseler Weg eingeleitet. Die Entwässerungsplanung ist von den Kommunalen Wasserwerken Leipzig GmbH genehmigt worden. Der an der westlichen Grundstücksgrenze entlang der Delitzscher Straße verlaufende Mischwassersammler hat aufgrund seines Bauschutzbereiches das Abrücken des Lärmschutzwalles um ca. 5,0 m von der Delitzscher Straße erforderlich gemacht.

4.3.3 Trinkwasser

Entlang der Delitzscher Straße führt eine ausreichend dimensionierte Trinkwasserleitung. An diese Leitung wird das neu zu errichtende Trink- und Löschwassernetz über den Lemseler Weg angebunden. Die Lage des Löschwasseranschlusses wurde mit den Kommunalen Wasserwerken Leipzig GmbH und der Feuerwehr separat abgestimmt.

Die Planung der Trinkwasserversorgung für das Baugebiet erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung in enger Abstimmung mit den Kommunalen Wasserwerken Leipzig GmbH.

4.3.4 Elektro- und Erdgasversorgung

Die Versorgung mit den Medien Elektroenergie und Erdgas wird über die Stadtwerke Leipzig realisiert. Die Einbindung erfolgt ebenfalls vom Wölkauer Weg aus.

4.3.5 Telekommunikation

Der Verlegung der Telekommunikationsleitungen erfolgt durch die Telekom im Bau- raum der geplanten Privatstraße. Die bestehenden Telekommunikationsleitungen auf dem Grundstück parallel zur Delitzscher Straße wurden bei der Einordnung des Lärmschutzwalls berücksichtigt.

4.3.6 Müllentsorgung

Die Andienung der Gebäude erfolgt über den Privatweg jeweils am Haus. Die Mülltonnen werden jeweils auf dem Privatgrundstück gelagert und dort geleert. Das Müllfahrzeug soll das Baugebiet von der Delitzscher Straße zum Lemseler Weg durchfahren.

5. Immissionsschutz

5.1 Schallschutz

Durch die Bepanung des Grundstücks wird die Bebauung der Sankt Georg Siedlung näher an die Delitzscher Straße heranrücken, als dies bisher der Fall war. Dies wird als vertretbar erachtet, da sich die Verkehrsbelastung und Verkehrsabwicklung auf der Delitzscher Straße nach der Verlegung der B2 und dem Entfall der Autobahnan-schlußstelle Leipzig-Nord in Wiederitzsch wesentlich günstiger als vorher darstellt. Neben der geringeren Verkehrsstärke wirken sich die Neugestaltung des Gleiskörpers der Straßenbahn sowie der durch den geänderten Straßenquerschnitt objektiv beruhigte und verstetigte Verkehrsfluß positiv auf die Entstehung von Verkehrslärm aus. Zur eingehenden Beurteilung der auf das Bauvorhaben einwirkenden Schallimmissionen und der notwendigen Lärmschutzmaßnahmen wurde durch die Materialforschungs- und Prüfungsanstalt für das Bauwesen Leipzig e.V. ein Schallschutzgutachten erarbeitet.

Bei den Berechnungen wurde die Anlage des ca. 2,0 m hohen begrünten Lärmschutzwalles / Lärmschutzwand vorausgesetzt. Lage und Höhe von Lärmschutzwand und - wand wurden im B-Plan festgesetzt.

Der vorgesehene Wall-Wand-Konstruktion in Höhe von 2,0 m kann jedoch nur einer Beruhigung der Außenbereiche dienen. Größere Höhen der Wall-Wand-Konstruktion sind aus städtebaulicher Sicht nicht vertretbar.

Ergänzend zu den aktiven Schallschutzmaßnahmen werden zur Einhaltung anzustrebender Innenraumpegel von ≤ 30 dB(A) an den nord-, west- und südseitigen Gebäudeaußenwänden für Wohn- und Schlafräume Fensterkonstruktionen der Schallschutzklasse 2 gem. VDI 2719 festgesetzt.

5.2 Luftreinhaltung

Die festgesetzte Einschränkung der Verwendung von festen und flüssigen Brennstoffen zur Raumheizung und für Prozeßwärme sowie die nur ausnahmsweise Zulässigkeit der Verwendung fester Brennstoffe in offenen Kaminen dient der Luftreinhaltung und der Minimierung des CO₂ Ausstoßes.

Zum Schutz der Umwelt und der Rohstoffressourcen ist es notwendig, mit allen Energieträgern so schonend wie möglich umzugehen. Die Bundesregierung hat erklärt, daß bis zum Jahre 2005 die CO₂-Emissionen um 20 - 30 % zu senken sind. Leipzig hat sich dem Klimabündnis angeschlossen.

6. Naturschutzrechtliche Belange / Geschütztes Biotop

Das gem. § 26 SächsNatschG geschützte Feuchtbiotop soll teilweise in seiner Lage verändert und neu angelegt werden, damit die für den notwendigen straßenbegleitenden Lärmschutzwall erforderliche Fläche zur Verfügung gestellt werden kann. Dies hat den Vorteil, daß der Tümpel von seiner stark belasteten Lage (Lärm,

Begründung zum vorhabenbezogenen B.-Plan Nr.198 "Wohnhof am St. Georg" in Leipzig - Eutritzsch

Müll, Schadstoffe) unmittelbar an der Delitzscher Straße befreit werden kann und hinter dem Lärmschutzwall eine insgesamt größere Ungestörtheit besitzt. Nachteilig erweist sich die mit der Verlagerung verbundene Flächenreduktion von bisher ca. 550 m² auf dann ca. 450 m². Alternativen boten sich bedingt durch die begrenzte Grundstückstiefe bei gleichzeitig notwendiger minimaler Baugrundstückstiefe nicht.

Dar zu ersetzende Teil des Biotops soll entsprechend dem derzeitigen Charakter als Tümpel mit Verlandungsbereich ausgebildet werden. Die bestehende Vegetation soll so weit wie möglich am Ort umgesetzt werden.

Die hierzu notwendige Genehmigung in Form einer Ausnahme gemäß § 26 (4) SächsNatschG wurde durch die untere Naturschutzbehörde mit Auflagen erteilt. Die nachrichtliche Darstellung des Biotops im B.-Plan stellt die neue Biotopgrenze nach Erteilung der Ausnahme dar.

7. Grünordnung und Eingriffsbewertung

Der Bebauungsplan enthält eine Reihe von grünordnerischen Festsetzungen, die allesamt darauf abzielen, den durch die Baumaßnahme bedingten Eingriff in Natur und Landschaft weitestgehend am Standort zu kompensieren.

Die in Planzeichnung und 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 und daß die Bodenversiegelung minimiert wird. Die anfallenden Oberflächenwässer werden vollständig auf dem Grundstück zur Versickerung gebracht bzw. dem Feuchtbiotop zur Erhaltung zugeführt.

Die grünordnungsbezogenen Festsetzungen regeln insbesondere:

- Auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen die Anpflanzung und den Erhalt eines mittel- bis großkronigen, standortgerechten, einheimischen Laubbaumes je 150 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche.
- Auf Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen die Anpflanzung eines einheimischen, standortgerechten Strauches je 3 m² Fläche und zudem die Anpflanzung eines einheimischen, standortgerechten Laubbaumes je 150 m² Fläche.
- Auf der Fläche für den Lärmschutzwall die Anpflanzung eines einheimischen, standortgerechten Strauches je 3 m² Fläche.
- Das Anpflanzen von großkronigen, einheimischen Laubbäumen an den lagemäßig festgesetzten Standorten.
- Die Begrünung von Fassaden auf 15 % der Fassadenlänge sowie der Außenwände von Garagen und Nebenanlagen.
- Die Dachbegrünung von Flachdächern und flach geneigten Dächern mit einer Fläche > 10 m².

Begründung zum vorhabenbezogenen B.-Plan Nr.198 "Wohnhof am St. Georg" in Leipzig - Eutritzsch

- Die Anlage von Stellplätzen und Zufahrten in wasserdurchlässiger Bauweise als Pflasterflächen mit einem Fugenanteil von mindestens 20 % oder als Schotterrasen. Eine Begrünung dieser Flächen hat mit standortgerechten Gräsermischungen zu erfolgen.

Durch die Baumaßnahmen wird kein Baumbestand betroffen.

Die Beurteilung des Eingriffs und die ins Verhältnissetzung zu den geplanten Ausgleichsmaßnahmen erbrachte im Ergebnis, daß bei Umsetzung der im vorhabenbezogenen B.-Plan festgesetzten Grünordnungsmaßnahmen der zu erwartende Eingriff weitestgehend ausgeglichen werden kann, obwohl objektiv natürlich eine bisher als Wiese bestehende Fläche in ein Baugebiet umgewandelt wird. Lärmschutzwand und festgesetzte Flächen für Pflanzmaßnahmen werden intensiv mit Sträuchern und Bäumen bepflanzt. Die einzuschätzende geringe Wertedifferenz rechtfertigt jedoch vor dem ebenfalls bestehenden Ziel der Schaffung preiswerter Eigenheime in stadtnaher Lage nicht die Festsetzung von weiteren Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Baugebietes. Der Eingriff ist weitestmöglich ausgeglichen.

8. Kinderfreundlichkeit

Bei der geplanten Eigenheimbebauung entstehen jeweils Doppelhäuser mit privaten Gartenflächen, die sich zum Spielen für Kleinkinder eignen. Auf der Eingangsseite der Häuser liegt der nur durch Anlieger befahrbare Wohnweg. Dieser gemeinsame Wohnweg mit den Erweiterungen durch Grundstückszufahrten ermöglicht weitere Spielmöglichkeiten für ältere Kinder im halböffentlichen Bereich. Desweiteren bestehen westlich der Privatgärten mit begrünem Wall und Biotop weitere, wenn auch nicht als solche geplante Möglichkeiten des freien Spiels und Naturerlebens. Mittelfristig werden auch noch die nördlich angrenzenden, teilweise verwilderten Gärten Bestand haben. Die nördlich an den Planbereich angrenzende Fläche des städtischen Flurstücks 602/1 eignet sich aufgrund der Lagegunst in der St. Georg Siedlung grundsätzlich für die Anlage eines Kinderspielplatzes. Im Zuge weiterer Planungsüberlegungen für die Nordfläche sollte der Bedarf an einem Kinderspielplatz geprüft und evtl. berücksichtigt werden. Als Jugendtreff existiert in einer Entfernung von 2 Haltestellen das Geysershaus in Eutritzsch.

9. Kosten

Der Stadt Leipzig entstehen durch dieses Planverfahren Einnahmen durch die Entwicklung einer Grünfläche zur Wohnbaufläche. Die Wohnbaufläche ist an die Firma Wese Bau GmbH verkauft worden. Die Erschließungskosten werden vollständig von der Firma Wese getragen.

Die Firma Wese führt auf den bei der Stadt Leipzig verbleibenden Grünflächen

Begründung zum vorhabenbezogenen B.-Plan Nr.198 "Wohnhof am St. Georg" in Leipzig - Eutritzsch

entlang der Straße die dauerhaften Anpflanzungen durch und gewährleistet eine Anwuchspflege über 10 Jahre. Der Grünstreifen entlang der Straße einschließlich Biotop wird dann anschließend Fachliegenschaft des Grünflächenamtes. Die Stadt reduziert so den derzeit zu pflegenden Grünflächenbestand auf ein Minimum und spart über 10 Jahre jegliche Pflegekosten.

Die im Einzelnen einzugehenden Verpflichtungen des Vorhabenträgers gegenüber der Stadt Leipzig würden im Durchführungsvertrag (RB III-294/00 vom 17.05.2000) fixiert.

Leipzig, den

Kunz
Leiter des
Stadtplanungsamtes



STADT LEIPZIG
DER OBERBÜRGERMEISTER

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 198 Wohnhof am St. Georg

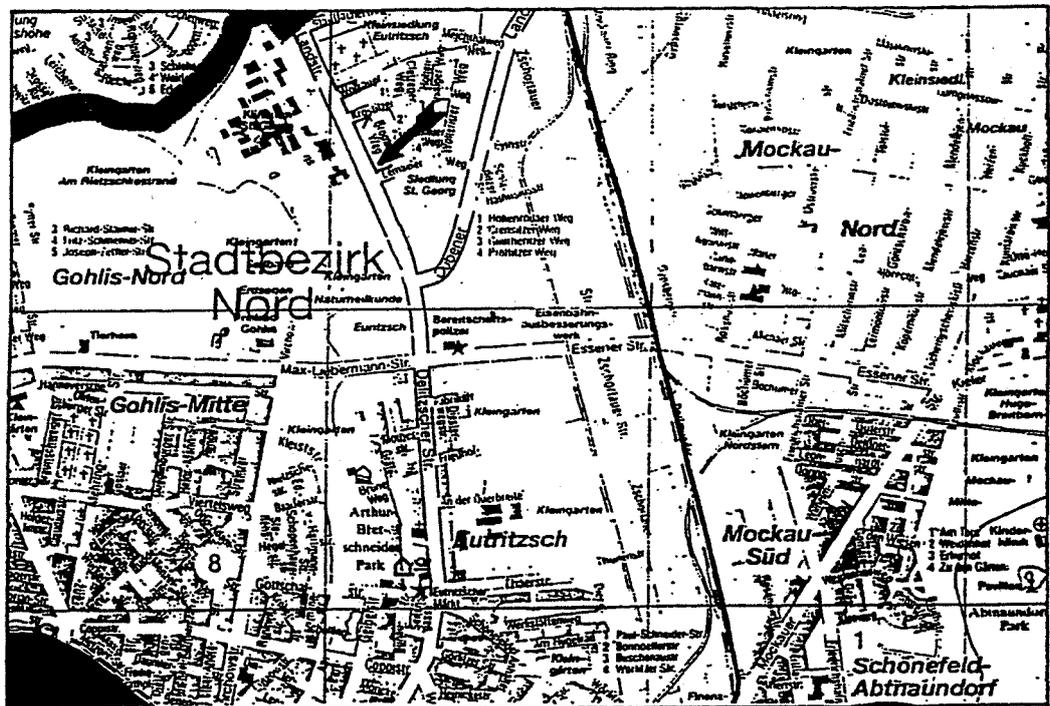
Stadtbezirk: Nord

Ortsteil: Eutritzsch

Maßstab: 1 : 500

Übersichtskarte:

Umgebung des
Bebauungsplangebietes
und anschließende
Bebauungspläne
(soweit vorhanden)



Planverfasser:



Berliner Straße 73 • 07545 Gera
Tel. (0365) 83 10 171 • Fax (0365) 83 10 172



1.10.00
Datum/Unterschrift

Planfassung gemäß

§ 3 (1) BauGB

§ 4 BauGB

§ 3 (2) BauGB

§ 3 (3) BauGB

§ 10 (1) BauGB

§ 10 (3) BauGB

Datum/Unterschrift

Datum/Unterschrift

Datum/Unterschrift

Datum/Unterschrift

Datum/Unterschrift

Datum/Unterschrift



Planzeichenerklärung

Festsetzungen des Bebauungsplanes:

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-11 BauNVO)

WA Allgemeines Wohngebiet
(§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,6

Geschoßflächenzahl als Höchstmaß

0,4 Grundflächenzahl als Höchstmaß

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

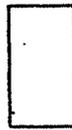
O Offene Bauweise



Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

--- Baugrenze

4. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Straßenverkehrsfläche

— Straßenbegrenzungslinie

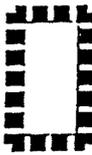
5. Planungen, Nutzungsregelungen zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB)

Annulieren: Räume

6. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
(§ 9 Abs. 7 BauGB)



Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen Stellplätze, Garagen mit nachfolgender Zweckbestimmung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4)

St

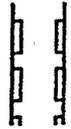
Stellplätze

Ga

Garage

Mü

Mülltonnensammelplatz



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger und der Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

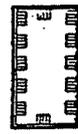


Umgrenzung der Fläche für Anlagen zum Schallschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)



Schallschutzwand, Höhe 2,0 m
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Nachrichtliche Übernahme:



Umgrenzung des gem. § 26 Sächsischem Naturschutzgesetz geschützten Feuchtbiotops
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

Darstellungen der Kartengrundlage: (unvollständig)



Wohngebäude



Flurstücksgrenze



Flurstücksnummer



Teil B

Textliche Festsetzungen

1.1 Flächen für Stellplätze und Garagen

Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung ST oder Ga sowie innerhalb der überbaubaren Grundstückfläche zulässig (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

1.2 Immissionschutz

1.2.1 Im 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, Kohlenwasserstoffe und Staub auftreten als bei der Verwendung von Erdgas(H).
(§ 9 (1) Nr. 23 BauGB)

Ausnahmsweise kann in Wohnungen die Verwendung fester Brennstoffe in Kaminen und Kaminöfen, die die Raumheizung nicht generell ersetzen, zugelassen werden. (§ 9 (1) Nr. 23 BauGB)

1.2.2 An den nord-, west- und südseitigen Gebäudeaußenwänden sind für Wohn- und Schlafräume Fensterkonstruktionen mindestens der Schallschutzklasse 2 gem. VDI 2719 zu verwenden. (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Innerhalb der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ist ein begrünter Lärmschutzwall bzw. an den Stellen mit unzureichender Breite eine Wand mit einer Höhe von 2,0 m über der Oberkante der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche zu errichten. (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

1.3 Grünordnerische Festsetzungen

1.3.1 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Pro angefangene 150 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche ist ein mittel- bis großkronig werdender, standortgerechter, einheimischer Laubbaum in der Mindestpflanzqualität Hochstamm, Stammumfang 16- 18 cm oder 2 Obstbäume in der Mindestpflanzqualität Hochstamm, Stammumfang 10 - 14 cm anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
(§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

1.3.2 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen

Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist pro 3 m² ein einheimischer, standortgerechter Strauch in der Mindestpflanzqualität 60 - 80 cm, zweimal verpflanzt, anzupflanzen. Zudem ist pro angefangene 150 m² Fläche ein einheimischer Laubbaum in der Mindestpflanzqualität 16 - 20 cm anzupflanzen.
(§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

1.3.3 Fläche für Anlagen zum Schallschutz

Auf der Fläche für Anlagen zum Schallschutz ist pro 3 m² ein einheimischer, standortgerechter Strauch in der Mindestpflanzqualität 60 - 80 cm, zweimal verpflanzt, anzupflanzen.
[§ 9 (1) Nr. 25a BauGB]

1.3.4 Stellplatzflächen und Zufahrten

Stellplatzflächen und Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise als Pflaster mit mindestens 20% Fugenanteil oder Schotterrasen auszuführen und mit standortgerechten Gräsermischungen zu begrünen.
[§ 9 (1) Nr. 25a BauGB]

1.3.5 Baumbepflanzungen

Auf den festgesetzten Standorten zum Anpflanzen von Bäumen sind großkronige, einheimische Laubbäume in der Mindestpflanzqualität Hochstamm, Stammumfang 20 - 25 cm anzupflanzen.
[§ 9 (1) Nr. 25a BauGB]

1.3.6 Fassaden- und Dachbegrünung

Fassaden sind auf 15% der Fassadenlänge mit Kletterpflanzen zu begrünen. Die Außenwände von Garagen, Nebenanlagen sowie tragende Konstruktionen von Carports und Müllplätzen sind vollständig zu begrünen. Flachdächer und flach geneigte Dächer (0-15 Grad Dachneigung) sind ab 10 m² Fläche auf einer durchwurzelbaren Substratschicht von 8 - 12 cm extensiv und dauerhaft zu begrünen.
[§ 9 (1) Nr. 25a BauGB]

2. Nachrichtliche Übernahmen

§ 9 Abs. 6 BauGB

Das gem. § 26 SächsNatSchG geschützte Feuchtbiotop ist in seiner vorhandenen Ausdehnung einschließlich eines Uferbereiches von 5,0 m zu schützen

3. Hinweise

Die Umsetzung der festgesetzten Begrünungsmaßnahmen ist im Rahmen der Bauantrags- bzw. Bauanzeigeunterlagen durch einen qualifizierten Freianlagenplan nachzuweisen.

Für die Gehölzartenauswahl ist die Liste "Empfehlung zur Pflanzung von einheimischen, standortgerechten Gehölzen im Stadtgebiet von Leipzig" zu verwenden.