



**Stadt Leipzig  
Stadtrat**

**SR**

**Vorlage**  
des Oberbürgermeisters

Vorlage DB Nr. 319/94

Drucksache Nr. II/ 83

Dezernat: Stadtentwicklung und Raumplanung

**Betreff** (Kurzbezeichnung):

Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 21  
"Wohnpark am alten Wasserturm - Damaschkestraße"  
Leipzig-Wahren  
Satzungsbeschluß

*Nr. 21*

**Beschlußvorschlag**

Der Stadtrat faßt den Satzungsbeschluß über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 21 "Wohnpark am alten Wasserturm - Damaschkestraße" Leipzig-Wahren (entsprechend Seite 5 der Vorlage)

Die Vorlage wurde vom Stadtrat



beschlossen



mit Änderungen beschlossen



abgelehnt



vertagt



zurückgezogen

**Beschluß der 3. Sitzung des Stadtrates**

Nr.

**68/94**

vom

14.09.94

Votum

10/30/07.94

MS 210

**Beraten im**

<b>Fachausschuß</b>	<u>Planung/Bau</u>	<b>am</b>	<u>30.08.94</u>	<b>Votum</b>	<u>Abwägung : 7/1/0</u> <u>Satzung : 7/0/1</u>
<b>Fachausschuß</b>	<u>Umwelt</u>	<b>am</b>	<u>27.06.94</u>	<b>Votum</b>	<u>Satzungsbes.: 6/0/1</u> <u>Abwägungspr.: 6/0/1</u>
<b>Fachausschuß</b>	<u>                    </u>	<b>am</b>	<u>                    </u>	<b>Votum</b>	<u>                    </u>
<b>Fachausschuß</b>	<u>                    </u>	<b>am</b>	<u>                    </u>	<b>Votum</b>	<u>                    </u>

42/83

# Wohnpark »Am Alten Wasserturm«

LEIPZIG-DAMASCHKESTRASSE

---

VORHABEN: WOHNPAK "AM ALTEN WASSERTURM"

STANDORT: LEIPZIG-WAHREN  
DAMASCHKESTRASSE

VORHABENTRÄGER: ZAWD Grundstücksgesellschaft mbH + CoKG  
MÜNZGASSE 4, 01067 DRESDEN  
Telefon 0351 /49 89 971  
Fax 0351 /49 89 972

ARCHITEKT: ARCHITEKTURBÜRO SCHOMMER  
WILHELM-LEVISON-STRASSE 39, 53115 BONN  
Telefon 0228 /22 10 24  
Fax 0228 /22 19 63

MÜNZGASSE 10, 01067 DRESDEN  
Telefon 0351 /48 41 960  
Fax 0351 /48 41 961

---

## Teil A

## Begründung zum VE-Plan

1.	Aufgabe und Notwendigkeit des Vorhaben- und Erschließungsplanes	4
2.	Baurechtliche Vorgaben	4
3.	Bestandsaufnahme	5
3.1	Standort	5
3.2	Naturräumliche und ökologische Situation	5
3.3	Baubestand	5
3.4	Kulturdenkmal	5
3.5	Erschließung, Verkehr, Ver- und Entsorgung	6
4.	Planungskonzept	6
4.1	Nutzungen	6
4.2	Städtebauliches Konzept Gestaltung und Konstruktion	7
4.3	Freiflächengestaltung	8
4.4	Erschließung, Ver- und Entsorgung	9
4.4.1	Versorgung	9
4.4.2	Entsorgung	9
4.5	Verkehr	9
4.6	Brandschutztechnische Belange	10
4.6.1	Zufahrt für Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge	10
4.6.2.	Anleiterbarkeit der Wohnungen	10

## Teil B

## Festsetzungen zum VE-Plan

1.	Textliche Festsetzungen zum VE-Plan	11
1.1	Art der baulichen Nutzung	11
1.2	Maß der baulichen Nutzung	11
1.3	Bauweise	11
1.4	Verkehrsflächen	11
2.	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	11
2.1	Dachformen	11
2.2	Einfriedungen	11
3.	Grünordnung	11
4.	Technische Versorgung und Entsorgung	11

Anhang 1 Stellplatznachweis

Anhang 2 Nutzungskonzept Gewerbe- und Dienstleistungsflächen

Anhang 3 Flächenbilanz / Investitionssummen

## Verfahrensvermerke / Rechtsgrundlagen

Rechtsplan	501	A 3
Grünordnungsplan	503	A 3

## BEGRÜNDUNG

---

Teil A

### Begründung zum VE-Plan

#### **1. Aufgabe und Notwendigkeit des Vorhaben- und Erschließungsplanes**

Die Dringlichkeit des Vorhabens ist mit der Schaffung von Wohnraum zu begründen.

Es werden ca. 336 Neubauwohnungen als Eigentumswohnungen und ca. 104 Appartements geschaffen. Die Unterteilung des Gesamtgrundstückes in einzelne bauabschnittsbezogene Grundstückspartellen erfolgt zu einem späteren Zeitpunkt.

Mit der Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau der Gesamtanlage geschaffen und die Durchführung des Projektes im Sinne des Vorhaben- und Erschließungsplanes durch den Vorhabenträger gesichert werden.

Der Vorhabenträger ist Eigentümer des Grundstückes ( Flurstücke 176c, 945, 946/2 Gemarkung Wahren, Leipzig-Wahren).

#### **2. Baurechtliche Vorgaben**

Das Planungsgebiet umfaßt eine Fläche von ca. 5,4 ha und wird als "Allgemeines Wohngebiet" entsprechend BauNVO § 4 ausgewiesen.

Übergeordnete Planungen der Stadt- und der Raumordnungsplanung stehen dem Vorhaben nicht entgegen.

Gemäß der Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet ( WA ) gem. § 17 (1) BauNV ist eine max. GFZ von 0,8 und eine max. GRZ von 0,4 für die Gebäude und zusätzlich 0,2 für die Tiefgaragen und die Zufahrten ( § 19 (4) Nr.1 BauNV ) zulässig.

Mit den geplanten Hochbauten wird eine maximale GRZ von 0,35 erreicht. So errechnet sich mit der erweiterten GRZ für die Tiefgaragen und die Zufahrten von 0,20 eine gesamte GRZ von 0,55.

Die Geschossigkeit wird entsprechend vorgelegtem Entwurf auf 2-3 Vollgeschosse mit zusätzlichem Dachgeschoß (Staffelgeschoß) beschränkt, Baukörperabstaffelungen werden, wie in den Planzeichnungen dargestellt, vorgesehen.

Notwendige Stellplätze werden gemäß der Verwaltungsvorschrift der Sächsischen Bauordnung nachgewiesen. Der Hauptanteil der notwendigen Stellplätze wird in den Häusern zugeordneten Tiefgaragen untergebracht.

Die Stellplätze sind im Anhang 1 nachgewiesen.

### **3. Bestandsaufnahme**

#### **3.1 Standort**

Das Planungsgebiet für den Vorhaben- und Erschließungsplan liegt in der Gemarkung Leipzig-Wahren, Flur und umfaßt die Flurstücke 176c / 945 / 946/2

Das Gebiet wird begrenzt durch:

Die Gemeinde Lindenthal im Norden, durch den Wasserturm und die Gärtnerei im Osten, durch die Damaschkestraße im Süden und durch die Wohnbebauung am Nachtigallenweg im Westen.

#### **3.2 Naturräumliche und ökologische Situation**

Das Planungsgebiet befindet sich auf einem nach Süden geneigten Flachhang am nördlichen Stadtrand von Leipzig. Es ist überwiegend von gärtnerisch angelegten Eigenheimparzellen und Gärten umgeben. Der vorhandene Baumbestand ist teilweise erhaltenswert.

Der größte Teil des ehemals als Gärtnerei und Baumschule genutzten Geländes mit verwahrlosten Gewächshäusern ist mit Wildwuchs bestanden. Über mehrere Jahre hat sich eine thermophile, ausdauernde Ruderalpflanzengesellschaft mit entsprechender Fauna angesiedelt. Ein schützenswerter Biotop gemäß § 26 SächsNatSchG oder andersweitig geschützter Landschaftsbestandteil liegt nicht vor.

Zur Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft wurde ein Grünordnungsplan erarbeitet, der als Grundlage für die Festlegungen von Ausgleichsmaßnahmen gilt.

#### **3.3 Gebäudebestand**

Im Planungsgebiet befinden sich derzeit zwei 3-geschossige Wohngebäude und verschiedene 1-geschossige Gewächshäuser. Die 1-geschossigen Aufbauten werden abgebrochen. Die 3-geschossigen Wohngebäude werden instandgesetzt.

#### **3.4 Kulturdenkmal**

Im Bereich des Flurstückes 946/2 wurde nach einer durchgeführten Sondierungsgrabung durch das Landesamt für Archäologie ein Kulturdenkmal festgestellt. Nach Prüfung durch das Landesamt für Archäologie ist eine Bestandserhaltung nicht erforderlich. Eine ordnungsgemäße Dokumentation und Bergung der Funde werden durch eine Grabungsvereinbarung zwischen dem Landesamt für Archäologie und dem Vorhabenträger gesichert.

## 3.5 Erschließung, Verkehr, Ver- und Entsorgung

Die verkehrliche Anbindung des Gebietes erfolgt von der südlich verlaufenden Damaschkestraße, die ihrerseits westlich an die Linkelstraße anbindet. Die Linkelstraße verläuft als Unterführung unterhalb der Schienenanlagen der Reichsbahn und trifft südlich auf die Georg-Schumann-Straße (Bundesstraße 6), die in ihrem östlichen Verlauf ins Zentrum der Stadt Leipzig führt.

Die Versorgungsmedien Gas, Strom und die Leitungen der Telekom befinden sich in der Damaschkestraße. Eine vorhandene Trinkwasserleitung DN 300 verläuft ca. 30 m nördlich der Damaschkestraße durch das Gebiet. Parallel zu dieser Leitung befindet sich eine Mischwasserkanalisation. In einem nach Süden ableitenden Sammler 850/1250 wird das Mischwasser aus den beiden vorhandenen Betonrohrleitungen 900 bzw. 600 aus westlicher bzw. östlicher Richtung abgeführt.

## 4. Planungskonzept

### 4.1 Nutzungen

Gegenstand des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist die Errichtung von Wohnungen.

Im Planungsgebiet werden folgende Nutzungen konzipiert:

35	4-Zimmer-Wohnungen	mit ca.	90 m <sup>2</sup>
206	3-Zimmer-Wohnungen	mit ca.	78 m <sup>2</sup>
95	2-Zimmer-Wohnungen	mit ca.	54 m <sup>2</sup>
104	Appartments	mit ca.	30 m <sup>2</sup>

Im Bereich des unteren Platzes, in der Nähe der Damaschkestraße, werden für die Nahversorgung Nutzflächen für kleinstrukturierten Einzelhandel und Dienstleistungen ausgewiesen:

EG	Einzelhandel (Verkaufsfläche)	ca.	600 m <sup>2</sup>
EG	Dienstleistungen Hauptnutzfläche	ca.	250 m <sup>2</sup>
EG	Nebennutzfläche	ca.	200 m <sup>2</sup>
1.OG	Dienstleistungen	ca.	650 m <sup>2</sup>
1.OG	Nebennutzfläche	ca.	200 m <sup>2</sup>

Die Nutzungen gemäß § 4 (3) 1-3 BauNVO werden ausnahmsweise zugelassen. Im Erdgeschoß der beiden bestehenden 3-geschossigen Häuser sind Büros und Arztpraxen zulässig.

(Nutzungskonzeption Neubau s. Eingang 2)

### 4.2 Städtebauliches Konzept Gestaltung und Konstruktion

Das städtebauliche Konzept ist gleichzeitig mit dem Freiflächenkonzept entwickelt worden und nimmt starken Bezug auf die vorhandene Situation hinsichtlich des Reliefs, der vorhandenen Bebauung des Grundstückes sowie des angrenzenden Geländes und des zum Teil wertvollen Baumbestandes.

Durch die zeilen- und punktartige Bebauung, die dem hängigem Gelände angepaßt ist, entstehen großzügige, ineinander fließende Freiräume, die sich mit den Gärten und Freiflächen der angrenzenden Grundstücke verbinden. Dadurch entstehen zu den Nachbargrundstücken hin kurze Giebelansichten.

Die Gebäudestellung bildet in der Mitte des Wohngebietes einen Anger aus, der sich nach Norden und Süden hin aufweitet. Er bietet Möglichkeiten der intensiven Grüngestaltung und gibt zum vorhandenen alten Wasserturm eine Sichtachse frei.

Gekoppelt mit der Erschließungsstraße und den Gehwegen ist dieser Bereich auch von großer kommunikativer Bedeutung für die Anwohner. Platzartig ausgebildete Freiflächen, mit Bäumen versehen, bieten Möglichkeiten zum Treff und zur Betätigung im Freiraum.

Die Wohnstraßen und Erschließungswege zu den Hauseingängen sowie die oberirdisch vorgesehenen PKW-Stellplätze beschränken sich auf Mindestmaße zugunsten des Anteils an Vegetationsflächen.

Entlang der Damaschkestraße und des Angers sowie in der Umgebung der beiden vorhandenen 3-geschossigen freistehenden Wohnhäuser wird ebenfalls eine 3-geschossige Bebauung konzipiert. Ansonsten handelt es sich, insbesondere im Übergang zu den Nachbargrundstücken, um eine 2-geschossige Bebauung. Vor der Einmündung der Erschließungsstraße in die Damaschkestraße wird ein großzügiger Platz gebildet. Entlang der Damaschkestraße wird eine straßenbegleitende Bebauung vorgesehen, in der auch die für diese neuen Wohnungen erforderliche Infra-struktur integriert werden kann.

Die Fassadengestaltung erhält eine maßstäbliche Detaillierung.

Die Wandflächen werden hell verputzt. Die Bedachung erfolgt im wesentlichen durch Ziegeldächer. Die Punkthäuser erhalten eine extensive Dachbegrünung, die Pultdächer der Zeilenbebauung erhalten eine Eindeckung mit keramischen Dachpfannen. Einzelne Dachgliederungselemente erhalten eine Zinkeindeckung.

Die Häuser erhalten filigrane Vorbauten als Balkone in einer verzinkten Stahlkonstruktion.

### 4.3 Freiflächengestaltung

Die im Grünordnungsplan vorgeschlagenen Ausgleichsmaßnahmen wurden durch zeichnerische und textliche Festsetzungen in den Rechtsplan übernommen.

Der Eingriff wird mit der Realisierung dieser Festsetzungen vollständig ausgeglichen.

Ersatzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches sind nicht erforderlich.

Die gesamten Freiflächen werden einheitlich als Wohngrün mit entsprechenden Freiraumfunktionen gestaltet und sollen angenehme Wohnbedingungen schaffen.

Die organisch verlaufenen Fußgängerwege sowie Straßen und Plätze werden von Rasenflächen, Baum- und Strauchpflanzungen begleitet.

Die Fassaden werden entsprechend der Architektur mit Klettergehölzen begrünt.

Im hausnahen Bereich werden Sandspielplätze für Kinder der Altersgruppe bis 6 Jahre vorgesehen. Spielbereiche für ältere Kinder und Kommunalbereiche werden im Bereich des Angers eingeordnet.

Die vorhandenen Bäume im Bereich der entstehenden 3-geschossigen Wohnhäuser werden weitestgehend erhalten und stellen einen stattlichen Grünbestand dar. Vorhandene Strauchgruppen und Obstgehölze im Randbereich werden weitestgehend bei der Gestaltung der Freiflächen berücksichtigt.

Die Tiefgaragen werden mit geeigneten Substrat überdeckt und intensiv begrünt.

Die Flachdächer der Punkthäuser werden extensiv begrünt.

Die Bepflanzung des gesamten Geländes erfolgt mit einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern und bietet die Möglichkeiten zur Ausbildung von naturnahen Tier- und Pflanzengesellschaften. Die Rasenflächen werden als Extensivrasen angelegt.

Als Material für notwendige Flächenbefestigungen werden Pflasterbeläge und wassergebundene Beläge vorgesehen, so daß die Versiegelung des Bodens weitestgehend eingeschränkt wird.

In den Eingangsbereichen sind Fahrradständer vorgesehen. Jeweils eine Gebäudegruppe erhält einen gut erreichbaren Müllplatz ( M ). Zwei Standplätze für Recycling-Container ( W ) werden zentral an der Ecke Damaschke / HAUPTerschließungsstraße und am Platz oberhalb der Wohnstraße 5 angeordnet.

Die Ausstattungsgegenstände des Freiraumes korrespondieren mit der Architektur der Gebäude.

### 4.4 Erschließung, Ver- und Entsorgung

#### 4.4.1 Versorgung

Das Grundstück wird an das Strom-, Gas-, Wasser- und Fernmeldenetz in der Damaschkestraße angebunden. Von dort erfolgt eine Verzweigung in das Gebiet im Bereich der geplanten öffentlichen Straßen bis in die Hausanschlußräume der jeweiligen Gebäude.

Für die Versorgung sind zuständig:

Elektrizität	Stadtwerke Leipzig
Gas	Stadtwerke Leipzig
Wasser	Städtische Wasserwerke Leipzig
Telekom	Fernmeldeamt Leipzig

Es ist geplant, den Wohnpark mit Erdgas zu beheizen. Die Energiekennzahl von  $60 \text{ W/m}^2$  wird nicht überschritten.

#### 4.4.2 Entsorgung

Für die Entsorgung des im Gebiet anfallenden Schmutz- und Regenwassers ist ein Mischsystem vorgesehen. Zur Berechnung des gesamten Kanalnetzes wird eine hydraulische Berechnung nach ATV Blatt 118 zugrundegelegt.

Die Abführung der errechneten Wassermenge aus dem Planungsgebiet in den Anschlußkanal 850/1250 im Bereich der Damaschkestraße erfolgt über eine vorgeschaltete Rückhaltung, bestehend aus einem Stahlbetonrohr DN 1200 mit eingebauter Trockenwetterrinne. Das erforderliche Kanalvolumen beträgt  $63 \text{ m}^3$ . Über ein Drosselventil ist der gleichmäßige Ablauf der Mischwassermengen mit  $50 \text{ l/sec}$  entsprechend der Vorderung der städtischen Wasserwerke garantiert.

Der Rückstaukanal liegt im öffentlichen Straßenraum der Haupterschließungsstraße im Bereich der Wohnstraßen 1 bis 2.

### 4.5 Verkehr

Die verkehrstechnische Erschließung ist als axiales System geplant. Die höherrangige Haupterschließungsstraße durchquert das Gebiet von Süden nach Norden und endet schließlich nördlich in einer Kreisverkehr ausgelegten Verkehrsführung. Beidseitig an die Haupterschließungsstraße münden die stichartig angelegten Wohnstraßen. Im Süden erfolgt ein zentraler Anschluß an die Damaschkestraße.

Die Erschließung der angrenzenden Siedlungen wird teilweise über das Gebiet des Vorhabens ermöglicht.

Sämtliche Wohnwege innerhalb des Gebietes sind unmittelbar oder über die Wohnstraße an die parallel verlaufenden Fußwege entlang der Haupteerschließungsstraße angebunden. Die Breiten der Straßen wurden in Anlehnung an die EAE 85 - Ausgabe 1985 - vorgesehen. Gemäß den Anforderungen der RSTO 86 -Ausgabe 1989- soll die Haupteerschließungsstraße in Schwarzdecke und die Wohnstraßen in Pflaster hergestellt werden. Die Stellflächen sollen in einer Pflasterung mit wasserdurchlässiger Oberfläche vorgesehen werden. Das gesamte Straßennetz wird mittels einer Straßenbeleuchtungsanlage ausgeleuchtet.

Die Stellplätze sind im Anhang 1 nachgewiesen.

### **4.6 Brandschutztechnische Belange**

#### **4.6.1 Zufahrt für Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge**

Die Haupteerschließungsstraße ist für Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge befahrbar und an die Damaschkestraße angebunden.

Quer zur Haupteerschließungsstraße liegen die ebenfalls mit den Feuerwehrfahrzeugen zu befahrenden Wohnstraße Nr. 1 - 8. Zu diesen Straßen werden auch Überflurhydranten für Feuerlöschzwecke installiert.

Die Fußwege zu den Wohnhauseingängen werden so angelegt, daß kein Zugang mehr als etwa 50 m von einer Erschließung - bzw. Wohnstraße entfernt liegt.

§ 5, Abs. (4) Sächsische Bauordnung wird eingehalten.

#### **4.6.2. Anleiterbarkeit der Wohnungen**

Nach § 5, Abs. (5) Sächsische Bauordnung, müssen Fenster, bei denen die Oberkante mehr als 8 m über der Geländeoberfläche liegen, für Feuerwehrfahrzeuge auf einer befahrbaren Fläche erreichbar sein. Dies wird durch die geplanten Straßen und durch zusätzlich angeordnete Aufstellflächen gewährleistet.

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## Teil B

### FESTSETZUNGEN ZUM VE-PLAN

In Ergänzung zur Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

- |   |   |
|---|---|
| <p><b>1. Textliche Festsetzungen zum VE-Plan</b></p> <p><b>1.1 Art der baulichen Nutzung</b><br/>Die Nutzungsart wird entsprechend § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.<br/><br/>Die Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1-3 BauNVO werden ausnahmsweise zugelassen. Im Erdgeschoss der beiden bestehenden 3-geschossigen Häuser sind Büros und Arztpraxen zulässig.</p> <p><b>1.2 Maß der baulichen Nutzung</b><br/>Die bauliche Nutzung wird entsprechend § 17 Abs. 1 und § 19 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO, Allgemeines Wohngebiet, festgesetzt mit:<br/><br/>GRZ zul= 0,35 für die Wohnbauten (WA) § 17 Abs. 1 BauNVO<br/><br/>GRZ zul= 0,17 für die Tiefgaragen mit ihren Zufahrten § 19 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO<br/><br/>GRZ zul= 0,9 (WA) § 17 Abs. 1 BauNVO<br/><br/>Die zulässige Zahl der Wohngeschosse wird auf max. 3 begrenzt (siehe Planarstellung). Die Deckenabdeckung ist gemäß Systemschnitt als Stoffgeschoss zulässig (siehe Planarstellung).</p> <p><b>1.3 Bauweise</b><br/>Das Wohngebiet wird teilweise in offener und geschlossener Bauweise realisiert.</p> <p><b>1.4 Verkehrsflächen</b><br/>1.4.1 Öffentliche und private Straßen sind in der Planzeichnung dargestellt.<br/><br/>1.4.2 Das Wohngebiet ist als verkehrsberuhigter Bereich ausgelegt. <math>V_{max} = 30 \text{ km/h}</math></p> <p><b>2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen</b></p> <p><b>2.1 Abstansflächen</b><br/>Verkürzte Abstansflächen sind in Teilbereichen der Wohnwege 1,2 und 3 möglich.</p> <p><b>2.2 Dachformen</b><br/>Zulässig sind geneigte Dächer und Flachdächer (siehe Planarstellung).</p> <p><b>2.3 Einfriedungen</b><br/>Einfriedungen mit Zäunen und Mauern sind nicht zulässig.</p> | <p><b>3. Grünanordnung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB i.V.m. § 8 BNatSchG und § 9 SächsNatSchG</b></p> <p><b>3.1 Oberflächige Stellplätze sind weitestgehend mit wasserundurchlässiger Pflasterung zu befestigen und so anzuordnen, daß mindestens pro vier Stellplätze ein großkroniger, standortgerechter Laubbäum zu pflanzen und zu erhalten ist.</b><br/><br/>Die Baumstandorte zwischen der Stellplatzflächen erhalten eine beforstete Baumscheibe von der Größe eines Stellplatzes (ca. 12 qm).</p> <p><b>3.2 Die Auswahl des Pflanzgutes ist entsprechend der Pflanzliste des Grünordnungsplanes vorzunehmen.</b></p> <p><b>3.3 Freiflächen- und Grüngestaltung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB:</b></p> <p><b>3.3.1 Die Freiflächen sind pro 200 qm mit einem standortgerechten, großkronigen Laubbäum zu bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.</b></p> <p><b>3.3.2 Es sind standortgerechte, überwiegend heimische Arten zu pflanzen und diese sind zu erhalten.</b></p> <p><b>3.3.3 Die Freiflächen sind grünherber anzulegen und zu erhalten.</b></p> <p><b>3.3.4 Die Rosenflächen sind als Exter-Rosen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten, das Müllgut ist zu entfernen.</b></p> <p><b>3.3.5 Alle Pflanzlöcher (0 - 10° Dachneigung) der Punktdächer sind bei einem Aufbau bestehend aus einer 3 cm Drainschicht und einer 8 cm dicken Substratschicht mit Secum und Wildkräutern flächendeckend zu begrünen und zu erhalten.</b></p> <p><b>3.3.6 Tiefgaragen sind mit einer intensiven Dachbegrünung, bei mind. 50 cm Substratschüttung, im Bereich von Baum- und Strauchpflanzungen bis 80 cm Substratschüttung anzulegen.</b></p> <p><b>3.3.7 Die Regenwasserückhaltung hat auf dem eigenen Grundstück mittels Versickerungsbrunnen zu erfolgen. Notwendige Flächenbefestigungen werden weitestgehend wasserdurchlässig gestaltet. Wohnwege erhalten eine wasserdurchlässige Pflasterung, Nebenwege und Spielplätze wasserabsorbende Decken.</b></p> <p><b>3.4 Entlang der Baugrenze sind an allen Gebäuden Lärmschutzmaßnahmen (Scheuchschutzfenster) vorzusehen.</b></p> <p><b>4. Technische Versorgung und Entsorgung</b></p> <p><b>4.1 Die Verwendung von festen und flüssigen Brennstoffen zu Heizzwecken ist unzulässig (siehe § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB).</b></p> |
|---|---|

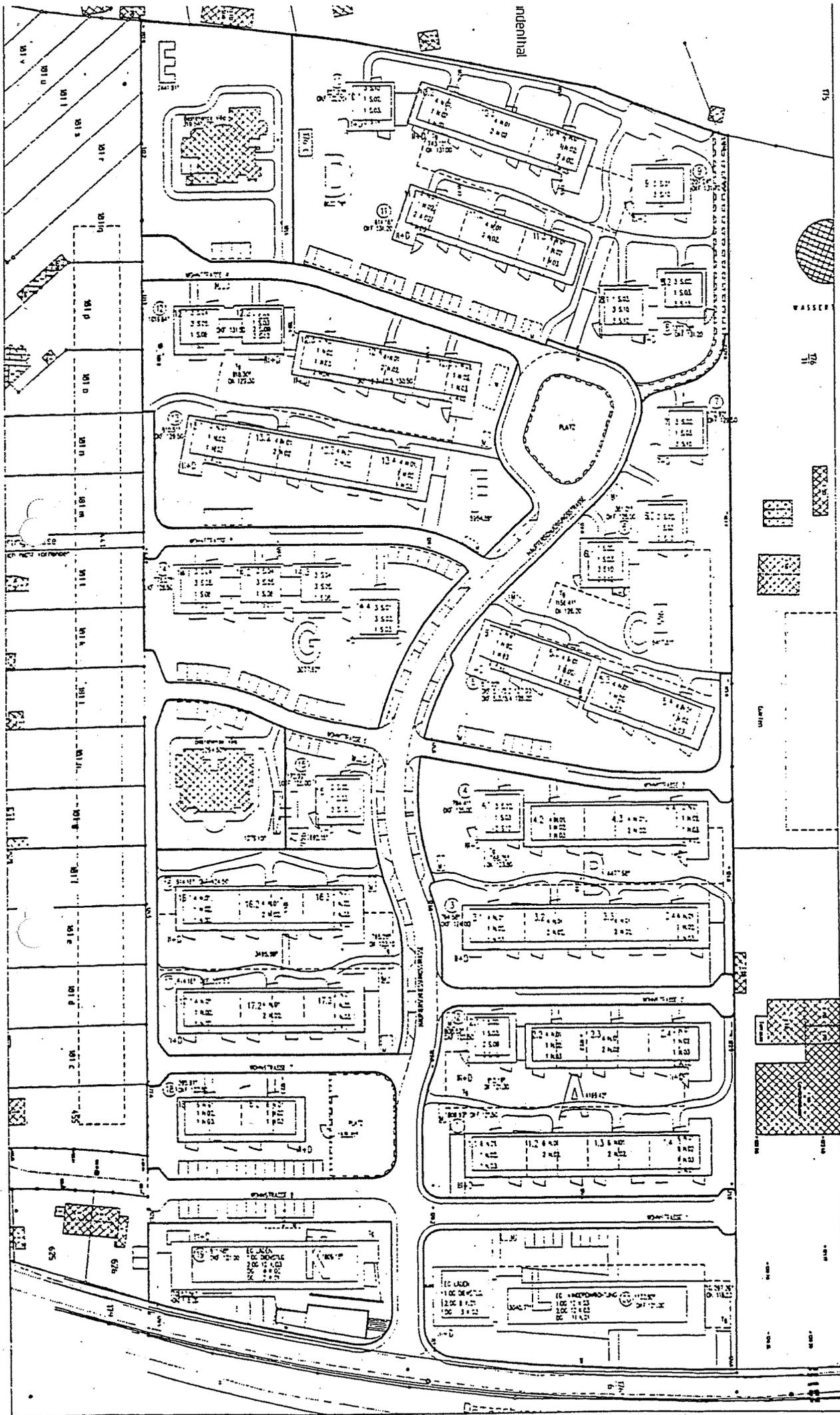
Bonn, den 20. Mai 1994

Anhang 1

WOHNPAK AM ALTEN WASSERTURM

STELLPLATZNACHWEIS

	WE	Aptmt.	Dienstlsg. m <sup>2</sup>	Bedarf		Planung			
				Stpl.	Soll Stpl.	Oberirdisch	Tiefgarage	Stpl.	Öffentl. Stpl.
Bereich A	57			57			48	48	6
Bereich B	49			49			48	48	5
Bereich C	45			45		8	46	54	7
Bereich D	64			64		20	48	68	
Bereich E	6			6		8	8	8	
Bereich F	60			60		5	48	53	
Bereich G	30			30		22		22	7
Bereich H	13			13		10		10	4
Bereich I	36			36			43	43	7
Bereich J	16			16		12		12	
Bereich K		18		9					
Bereich L		46	850	24	33		36	36	12
			180	23	28		48	56	
Summe	376	64	1030	77	437			458	48
Faktor					1			1,05	0,11



EINTEILUNG BEREICHE

## Anhang 2

---

Wohnpark "Am Alten Wasserturm"

Nutzungskonzept Damaschkestraße

Leipzig-Wahren

---

### Erdgeschoß:

Kleinstrukturierte Verkaufsläden für  
Bäcker, Metzger, Obst, Lotto-Toto, Bank, Reisebüro  
Lebensmittelmarkt mit ca. 470 qm Verkaufsfläche, Gaststätte

### 1. Obergeschoß:

Arztpraxis, Allgemeinmedizin	ca. 200 qm
Arztpraxis, Zahnarzt	ca. 150 qm
Praxisräume Krankengymnastik	ca. 200 qm

Dienstleistungseinheiten für Steuerberater, Rechtsanwalt, Versicherung etc., in Größen von 80 - 200 qm Nutzfläche.

Bonn, 20. Mai 1994