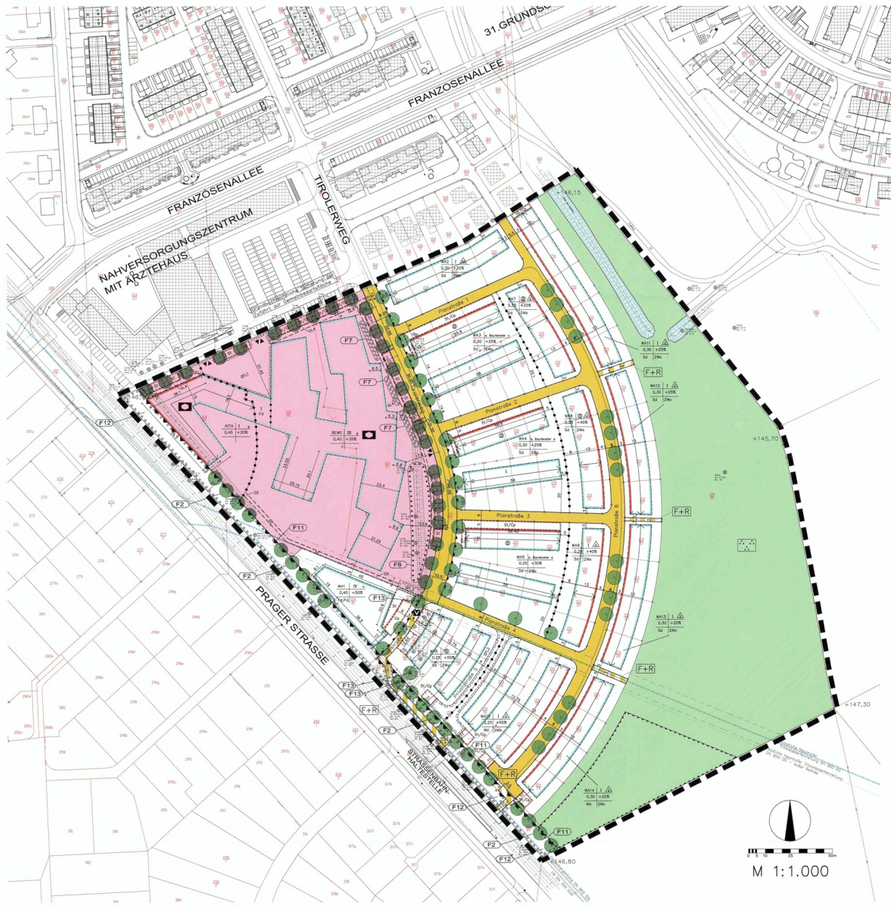
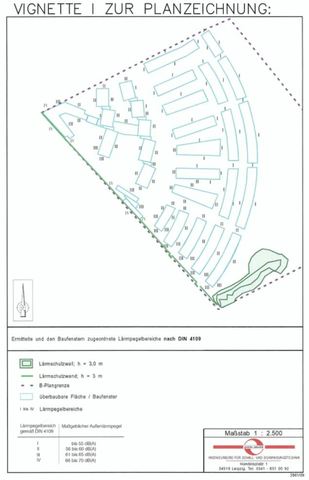
TEIL A: PLANZEICHNUNG



QUELLE PLANGRUNDLAGE:
2D–Bestandsplan mit Höhen Probstheida – Tiroler Weg von 06/2012
Ingenieurbüro Scheffler – Christianstraße 21, 04105 Leipzig

VIGNETTE I ZUR PLANZEICHNUNG:



VIGNETTE II ZUR PLANZEICHNUNG: ÜBERTRAGUNG DER GRENZEN DES PLANGEBIETES M 1:5000

PLANZEICHENERKLÄRUNG
[entsprechend PlanZV]

I. Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen
[§ 9 Abs. 1 und 7 BauGB]

1.1 Art der baulichen Nutzung
[§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB]
WA1 — Allgemeines Wohngebiet (gemäß § 4 BauNVO) mit laufender Nr. – hier z.B. 1
[§ 1 Abs. 3 i.V.m. Abs. 2 Nr. 3 BauNVO]

1.2 Maß der baulichen Nutzung
[§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB]
0,25 — Grundflächenzahl (GRZ), hier z.B. 0,25
[§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO]
+15% — max. Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Garagen, Stellplätze und deren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche
[§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO]
II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß – hier z.B. II
[§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO]
(II) — zwingende Zahl der Vollgeschosse – hier z.B. II
[§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO]

1.3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Stellung baulicher Anlagen [§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB]
[§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO]
o — offene Bauweise [§ 22 Abs. 1 BauNVO]
E — offene Bauweise, nur Einzelhäuser [§ 22 Abs. 2 Satz 3 BauNVO]
D — offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
[§ 22 Abs. 2 Satz 3 BauNVO]
g — geschlossene Bauweise
o — abweichende Bauweise
Zulässig sind Einzel-, Doppelhäuser und Hausgruppen, wobei die Länge einer Hausgruppe maximal 28m betragen darf.
Baulinie [§ 23 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO]
Baugrenze [§ 23 Abs. 1 und Abs. 3 BauNVO]
Hauptfirstrichtung

1.4 Flächen für den Gemeinbedarf
[§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB]
Flächen für den Gemeinbedarf
KITA soziale Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
BEWO hier Zweckbestimmung: Kindertagesstätte
hier Zweckbestimmung: Betreutes Wohnen (i.V.m. textlicher Festsetzung 1.5)

1.5 Zahl der Wohneinheiten
[§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB]
z Wo — Zahl der Wohneinheiten pro Gebäude als Höchstmaß

1.6 Verkehrsflächen
[§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB]
öffentliche Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie
öffentliche Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
Verkehrsberuhigter Bereich
F+R bei 2m Breite nur Fußweg; bei 3m Breite Fuß- und Radweg
Ein- und Ausfahrt
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

1.7 Grünflächen
[§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB]
öffentliche Grünfläche
Zweckbestimmung: Parkanlage

1.8 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, 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. 25a BauGB]
Anpflanzen eines Baumes
[§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB]
Erhaltung eines Baumes (i.V.m. textlicher Festsetzung 1.10.13 F13)
[§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB]
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für die Bepflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
[§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB]

1.9 Sonstige Planzeichen
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Carports
[§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB]
Zweckbestimmung:
St Stellplätze
Cp Garagen als Carports i.V.m. der textlichen Festsetzung 2.5
GFL1 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen hier z.B. GFL1 i.V.m. textl. Festsetzung 1.7
[§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO]
GFL2 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen hier z.B. GFL2 i.V.m. textl. Festsetzung 1.7
[§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB]
GFL3 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen hier z.B. GFL3 i.V.m. textl. Festsetzung 1.7
[§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB]
GL4 Mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Flächen hier z.B. GL4 i.V.m. textl. Festsetzung 1.7
[§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB]
GL5 / GL6 Mit Gehrecht zu belastende Flächen hier z.B. GL5 i.V.m. textl. Festsetzung 1.7
[§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB]
Anlagen und Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
[§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB]
Nlr: Lärmschutzwand i.V.m. der textlichen Festsetzung 1.9.1
Nlr: Lärmschutzwall i.V.m. der textlichen Festsetzung 1.9.2
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
[§ 9 Abs. 7 BauGB]
Abgrenzung zwischen Baugebieten
Abgrenzung unterschiedlicher Geschossigkeit und Dachform innerhalb eines Baugebietes

II. Örtliche Bauvorschriften
[§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 SächsBO]
Sd Satteldach
Wd Walmdach
Pd Pultdach
Fd Flachdach

III. Darstellungen ohne Normencharakter
Art der baulichen Nutzung (siehe Textliche Festsetzung 1.1.1)
Grundflächenzahl (GRZ) (siehe Festsetzung 1.2.1)
Geschossigkeit / Bauweise
Nutzungsschablone
Art der Grundstücksanschlüsse an die ORL Kanalnetz
Anzahl der Wohneinheiten
II — Vermaßung (in m) z.B. 17 m
25TA — Vermaßung Bogenmaß (in m) z.B. 17 m
F6 — Nummerierung der grünordnerischen Festsetzungen z.B. Maßnahme 6

IV. Nachrichtliche Übernahme
Trinkwasserfernleitung DN 800 GG: Die in der Planzeichnung dargestellte bestehende Überörtliche Trinkwasserfernleitung DN 800 GG der Fernwasserversorgung Elbaue-Ostsachsen GmbH dort einschließlich des beidseitigen Schutzstreifens von jeweils 5,0m von der Leitungsachse weder Überbaut noch mit Bäumen oder sonstigen tiefwurzelnden Pflanzen bepflanzt werden.
Trinkwasserfernleitung Galgenbergeilung DN 960 Stb: (Freihaltefläche entlang der Prager Straße) Die in der Planzeichnung dargestellte bestehende Überörtliche Trinkwasserfernleitung „Galgenbergeilung" der Kommunalen Wasserwerke Leipzig GmbH dort einschließlich des beidseitigen Schutzstreifens von jeweils 5,0m von der Leitungsachse weder Überbaut noch mit Bäumen oder sonstigen tiefwurzelnden Pflanzen bepflanzt werden.
Bestehende Trinkwasserleitung
Graben zur Ableitung von Oberflächenwasser zum Regenrückhaltebecken an der Prauserstraße; hier in Zuständigkeit der Kommunalen Wasserwerke Leipzig GmbH

IV. Darstellung der Kartengrundlage
Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer
Gebäudebestand
+146,90 — vorhandener Baum z.B. Linde mit Stammdurchmesser 0,4m und 7m Krone
vorhandenes Gebäusch
vorhandener Graben
vorhandene Höhenlage

TEIL B: TEXT

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

1. Planungsrechtliche Festsetzungen
[§ 9 Abs. 1, 1a und 3 BauGB]

1.1 Art der baulichen Nutzung
[§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO]

a) Für das Baugebiet WA1 wird die ausnahmsweise Zulässigkeit von Gartenbaubetrieben und Tankstellen (§ 4 Abs. 3 BauNVO) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

b) Für die Baugebiete WA 2 bis WA 14 wird die ausnahmsweise Zulässigkeit von
- Betrieben des Beherbergungsgewerbes,
- sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben,
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetrieben und
- Tankstellen

(§ 4 Abs. 3 BauNVO) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 Maß der baulichen Nutzung
[§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB]

1.2.1 Traufhöhe

Die Höhe der Traufe (TH), gemessen an der Schnittlinie von Außenkante Außenwand und Oberkante Dachhaut über der jeweiligen Bezugshöhe ist in Verbindung mit der festgesetzten Anzahl der Vollgeschosse in den Allgemeinen Wohngebieten WA2-WA14 wie folgt festgesetzt:

- Gebäude mit einem Vollgeschoss und Satteldach: TH max = 4,20 m
- Gebäude mit einem Vollgeschoss und Walmdach: TH max = 3,70 m
- Gebäude mit zwingend zwei Vollgeschossen und Satteldach: TH max = 6,20 m
  - Gebäude mit zwingend zwei Vollgeschossen und versetztem Satteldach: TH max = 6,40 m

Zur Bezugshöhe gilt die tiefliche Festsetzung Nr. 1.2.3 Buchst. b) entsprechend.
[§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO]

1.2.2 Maßgebende Grundstücksfläche

Die in der Planzeichnung festgesetzte und mit F12 bezeichnete Fläche zum Anpflanzen von sonstigen Bepflanzungen ist nicht maßgebend für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche.

In den Flächen der Baugebiete WA1, WA6, WA10 und WA14 ist für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche die Fläche der Baugrundstücke maßgeblich, die mindestens der entlang der Südwestseite der Lärmschutzwand festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von F12 liegt.
[§ 19 Abs. 3 BauNVO]

1.2.3 Höhenlage baulicher Anlagen

a) Innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf darf die Höhe der Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens 0,50 m über der Bezugshöhe nicht überschreiten. Bezugshöhe ist die Oberkante der mit Geh- und Leitungsrechten zu belastenden Fläche GL4, gemessen in dem der Fassade gegenüber liegenden Abschnitt.

b) Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete darf die Höhe der Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens 0,50 m über der Bezugshöhe nicht überschreiten. Bezugshöhe ist die mittlere Höhe der Oberkante der an das Baugrundstück angrenzenden Straßenverkehrsfläche, gemessen an den Endpunkten der anliegenden Grenze des Baugrundstückes.
[§ 9 Abs. 3 i.V.m. Abs. 1 Nrn.1 u. 2 BauGB]

1.3. Überbaubare Grundstücksfläche
[§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB]

1.3.1 Baulinien
[§ 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO und § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO]

a) In der Fläche für den Gemeinbedarf KITA ist entlang der in West-Ost-Richtung verlaufenden Baulinie ein Zurücktreten untergeordneter Gebäudeteile bis zu einer Tiefe von 3,0 m hinter die Baulinie zulässig.

b) Die in den WA-Gebieten gemäß Planzeichnung festgesetzten Baulinien können für der Fassade untergeordnete bauliche Elemente wie Vordächer, Gesimse, Freitreppen und dergleichen um bis zu 1,20 m überschritten werden.

1.3.2 Baugrenzen
[§ 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO]

Im gesamten Plangebiet ist die Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone, Terrassen und untergeordnete Fassadenteile bis zu einer Tiefe von 2,0 m über die Baugrenze zulässig.

1.4 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

1.4.1 Nebenanlagen

In den Baugebieten WA2 - WA14 ist außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche je Baugrundstück nur eine Nebenanlage bis zu einer Größe von max. 15 m² Bruttorauminhalt zulässig.
[§ 14 Abs.1 Satz 3 BauNVO]

1.4.2 Stellplätze / Garagen (einschließlich Carports)
[§ 12 Abs. 6 BauNVO]

a) Stellplätze sind nur auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Stellplätze sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

b) Carports (Stellplätze mit Schutzdächern) sind nur auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Carports sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. (siehe auch textliche Festsetzung Nr. 2.5)

c) Sonstige Garagen sind nur innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

1.5 Flächen für den Gemeinbedarf
[§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB]

Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Betreutes Wohnen" sind ambulante, teilstationäre und vollstationäre Anlagen und Einrichtungen zulässig, die der Zweckbestimmung des Betreuten Wohnens und der Versorgung und Pflege des zu betreuenden Personenkreises dienen.

Ausnahmsweise zulässig sind Anlagen und Einrichtungen für die medizinische Nachsorge und eine damit verbundene Versorgung und Pflege von Patienten.

Ausnahmsweise zulässig ist im Zusammenhang mit dem festgesetzten Nutzungszweck eine Einrichtung für Aus- und Fortbildungszwecke bis zu einer maximalen Geschossfläche von insgesamt 750 m².

1.6 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
[§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB]

1.6.1 Befestigung von Stellplatzflächen und Wegen

Die Befestigung von privaten Stellplätzen, Zufahrten und Wegen, einschließlich der Aufstellflächen für die Feuerwehr, ist so auszuführen, dass das auf den jeweiligen Flächen anfallende Niederschlagswasser weitestgehend innerhalb dieser Flächen versickern kann.

1.6.2 Versickerung von Niederschlagswasser

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

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

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

1.7 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
[§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB]

Die in der Planzeichnung als mit Geh-, Fahr- bzw. Leitungsrechten zu belastenden festgesetzten Flächen sind wie folgt zu belasten:

GFL 1 Eingangsbereich der Flächen für Gemeinbedarf

Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit, Fahrrecht zugunsten der Anlieger, Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zur medientechnischen Erschließung der Anlieger.

Außerdem sind innerhalb dieser gemäß Planzeichnung festgesetzten Fläche Stellplätze zulässig, soweit diese im Zusammenhang mit der Andienung der Gemeinbedarfseinrichtungen notwendig sind.
[§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB i.V.m § 12 Abs. 6 BauNVO]

GFL 2 Privatstraße 5

Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit, Fahrrecht zugunsten der Anlieger, Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zur medientechnischen Erschließung der Anlieger.

GFL 3 Südliche Gemeinschaftszufahrt am Tirolerweg

Gehrecht zugunsten der Anlieger (WA1 und Flächen für Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen: KITA und Betreutes Wohnen).

Fahrrecht zugunsten der Anlieger des WA 1 und der Anlieger der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung: Betreutes Wohnen.

Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zur medientechnischen Festsetzung ausgenommen.

GL 4 Öffentliche Fußwege auf den Flächen für Gemeinbedarf

Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit, Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zur medientechnischen Erschließung der Anlieger.

G 5 Gartenweg KITA / Betreutes Wohnen

Gehrecht zugunsten der Anlieger der angrenzenden Gemeinbedarfsflächen mit der Zweckbestimmung: KITA und Betreutes Wohnen.

Von der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche des Gehrechtes G5 kann in Bezug auf die genaue Lage des Gehwegs in Abhängigkeit von der Freiflächenplanung ausnahmsweise abgewichen werden, soweit eine durchgängige Wegeverbindung, die der mit der Fläche G5 bezweckten Verbindung entspricht und bei der eine durchgängige Breite des Gehwegs von mindestens 2 m gewährleistet wird.

1.8 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
[§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB]

Verbrennungsgebot: Im räumlichen Geltungsbereich des B-Planes ist bei Errichtung neuer oder wesentlich geänderter Feuerungsanlagen mit einer Nennwärmeleistung >15kW zur Beheizung von Gebäuden der Einsatz fester Brennstoffe nur dann zulässig, wenn bei der Verbrennung folgender maximaler Schadstoffwert eingehalten wird: Staub ≤ 50mg/m³ Abgasvolumen (bezogen auf 13 Volumenprozent Sauerstoffgehalt im Abgas; Herstellerangabe).

1.9 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
[§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB]

1.9.1 Lärmschutzwand

Entlang der Ostseite der in der Planzeichnung festgesetzten Linie ist eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von mindestens 3,0 m zu errichten. Das Schalldämmmaß der Lärmschutzwand muss mindestens 25 dB betragen.

1.9.2 Lärmschutzwall

Innerhalb der gemäß Planzeichnung festgesetzten Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ist eine Lärmschutzanlage in Form eines begrünten Erdhügels mit einer Höhe von mindestens 3,0 m bis maximal 5,0 m herzustellen.

1.9.3 Schutz vor Verkehrslärm am Gebäuden

a) Beim Neubau von Gebäuden sind passive Lärmschutzmaßnahmen nach der DIN 4109 i.V.m. der VDI 2719 erforderlich. Die maßgeblichen Lärmpegelbereiche sind der Vignette I zur Planzeichnung zu entnehmen.

b) Nach der VDI-Richtlinie 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen" sind (zur Gewährleistung der Anhaltswerte für Innenpegel nach Tabelle 6 der Richtlinie) bei geplanten schutzwürdigen Nutzungen, an denen im Nachtzeitraum unabhängig von der Lage zur Lärmquelle ein Außengeräuschpegel von 50 dB(A) überschritten wird, Schlaf- und Ruheräume mit schalldämmenden Lüftungseinrichtungen auszustatten.

Schalldämmende Zuluftreinrichtungen oder Rollladen dürfen zu keiner Minderung des resultierenden, bewerteten Gesamtschalldämmmaßes der Außenfläche des bewerteten Raumes führen.

c) Wird im Einzelfall nachgewiesen, dass erheblich geringere Schallimmissionen auf ein Gebäude oder dessen Gebäudeteile wirken, können abweichend von a) und b) geringere Schalldämmmaße vorgesehen werden.

1.10 Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für die Erhaltung von Bäumen

[§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 und 25a bzw. 25b BauGB]

1.10.1 F1 - Bäume in der öffentlichen Straßenverkehrsfläche (Planstraße 6)

An den gemäß Planzeichnung in der Planstraße 6 festgesetzten Standorten sind Hainbuchen (Carpinus betulus) mit Stammumfang 20-25 cm zu pflanzen. Dabei ist je Baum eine offene Baumscheibe von mindestens 6 m² freizuhalten.

In Abhängigkeit von der Lage der Grundstückszufahrten können die festgesetzten Baumstandorte um bis zu 3 m parallel entlang der Straßenbegrenzungslinie der Planstraße 6 verschoben werden.

1.10.2 F2 - Bäume entlang der Lärmschutzwand

An den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten sind Winter-Linden (Tilia cordata), Stammumfang 20-25 cm zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen. Die Pflanzung hat die Einhaltung der Baumabstände zu vorhandenen Versorgungsleitungen zu beachten. Im Abhängigkeit von baulichen Details der Lärmschutzwand können die Baumstandorte um bis zu 3 m parallel zur Lärmschutzwand verschoben werden.

1.10.3 F3 - Straßenbegleitende Bäume auf privaten Grundstücksflächen

Entlang des verlängerten Tirolerwegs sind beidseits auf den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten auf den privaten Grundstücksflächen Hainbuchen (Carpinus betulus) zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen. Die Bäume entlang der Westseite des Tirolerwegs sind mit einem Stammumfang von mindestens 20-25 cm zu pflanzen, entlang der Ostseite sind Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm zu pflanzen. Die festgesetzten Baumstandorte können um bis zu 3 m parallel zur Straßenbegrenzungslinie des verlängerten Tirolerwegs verschoben werden.

Innerhalb der Baugebiete WA1 und WA5 sind an den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten Hainbuchen (Carpinus betulus) zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen. Die festgesetzten Baumstandorte können um bis zu 3 m parallel zu den Straßenbegrenzungslinien der Planstraßen 4 bzw. 7 verschoben werden.

In allen Fällen ist je Baum eine offene Baumscheibe von mindestens 6 m² freizuhalten.

1.10.4 F4 - Bäume entlang der nördlichen Erschließung der Gemeinbedarfsflächen

Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten entlang der nördlichen Grenze der festgesetzten Gemeinbedarfsflächen sind Winter-Linden (Tilia cordata) mit Stammumfang 20-25 cm zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen. Dabei ist je Baum eine offene Baumscheibe von mindestens 6 m² freizuhalten.

1.10.5 F5 - Hausgärten

Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete gilt:

Die gemäß festgesetzter Grundflächenzahl (GRZ) nicht durch bauliche Anlagen zu überdeckenden Flächenanteile der jeweiligen Baugrundstücke sind je angefangene 150 m² mit einem einheimischen, standortgerechten Laubbaum oder einem hochstämmigen Obstbaum zu bepflanzen. Der vorhandene Baumbestand oder die nach F3 anzupflanzenden Bäume können dabei angerechnet werden.

Auf 15% der gemäß festgesetzter Grundflächenzahl (GRZ) nicht durch bauliche Anlagen zu überdeckenden Flächenanteile der jeweiligen Baugrundstücke sind Strauchpflanzungen anzulegen.

1.10.6 F6 - Freiflächen (Betreutes Wohnen)

Innerhalb der gemäß Planzeichnung festgesetzten Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Betreutes Wohnen" sind die gemäß festgesetzter Grundflächenzahl (GRZ) nicht durch bauliche Anlagen zu überdeckenden Flächenanteile des Baugrundstücks je angefangene 150 m² mit einem einheimischen, standortgerechten Laubbaum oder einem hochstämmigen Obstbaum zu bepflanzen. Der vorhandene Baumbestand oder die nach F3 und F4 anzupflanzenden Bäume können dabei angerechnet werden.

Auf 30% der gemäß festgesetzter Grundflächenzahl (GRZ) nicht durch bauliche Anlagen zu überdeckenden Flächenanteile der jeweiligen Baugrundstücke sind Strauchpflanzungen anzulegen.

1.10.7 F7 - neue Grünanlage (Betreutes Wohnen)

Die in der Planzeichnung mit F7 festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist als Feuchtbereich in Form eines offenen Grabens anzulegen und mit standortgerechten heimischen Hochstauden und Gräsern zu bepflanzen (siehe Pflanzempfehlungen: Stauden und Gräser für Feuchtstandorte). Der Graben ist mit dem auf dem Grundstück anfallenden Niederschlagswasser zu bespannen. Ein Überlauf kann an die öffentliche Regenentwässerung angeschlossen werden.

1.10.8 F8 - vorhandener Graben (Betreutes Wohnen)

Die gemäß Planzeichnung zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzte und mit F8 gekennzeichnete Fläche des vorhandenen Grabenabschnitts kann mit auf dem Grundstück anfallenden Niederschlagswasser bespannt werden und ist durch standortgerechte Pflanzungen zu ergänzen und zu entwickeln (siehe Pflanzempfehlungen: Stauden und Gräser für Feuchtstandorte). Ein Überlauf kann an die öffentliche Regenentwässerung angeschlossen werden.

1.10.9 F9 - Freiflächen KITA (Fläche für Gemeinbedarf)

Die gemäß festgesetzter Grundflächenzahl (GRZ) nicht durch bauliche Anlagen zu überdeckenden Flächenanteile des Baugrundstücks sind je angefangene 150 m² mit einem einheimischen, standortgerechten Laubbaum oder einem hochstämmigen Obstbaum zu bepflanzen, wobei die nach F4 anzupflanzenden Bäume angerechnet werden.

Auf 15% der gemäß festgesetzter Grundflächenzahl (GRZ) nicht durch bauliche Anlagen zu überdeckenden Flächenanteile der jeweiligen Baugrundstücke sind Strauchpflanzungen anzulegen.

1.10.10 F10 - Fassadenbegrünung / Begrünung von Nebenanlagen und Garagen

Fenster- und offenporige Haus- und Garagenwände ab 15 m² Flächengröße sind mit einer Fassadenbegrünung zu versehen. Dabei sind pro laufendem Meter 3 Pflanzen zu setzen.

Vom öffentlichen Straßenraum einsehbare Müllstandplätze sind mit Kletterpflanzen bzw. mit einer immergrünen Laubhecke einzufrieden.

Die Dachflächen von Garagen (auch Carports) sind extensiv zu begrünen.

1.10.11 F11 - Begrünung der Lärmschutzwand

Die gemäß Planzeichnung festgesetzte Lärmschutzwand entlang der Prager Straße ist beidseitig mindestens zur Hälfte ihrer Länge mit Kletterpflanzen zu begrünen. Dabei sind pro laufendem Meter drei Pflanzen zu setzen.

Die Gebäudefassaden der Kindertagesstätte (KITA) und des WA1 sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

1.10.12 F12 - Freifläche entlang der Prager Straße

In der in der Planzeichnung entlang der Südwestseite der Lärmschutzwand festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von sonstigen Bepflanzungen F12 ist mit einer artenreichen Kräuter-Gras-Ansaat gemäß Pflanzempfehlungen zu begrünen. Innerhalb dieser Fläche ist die notwendige Wartungszufahrt zum Leitungskoridor Anzeingruber Straße zulässig. Für die Befestigung gilt die textliche Festsetzung 1.6.1.

1.10.13 F13 - Erhaltung von Bäumen

Bei Abgang der in der Planzeichnung zur Erhaltung festgesetzten Bäume ist die Ersatzpflanzung innerhalb des Schutzstreifens der Trinkwasserfernleitung bzw. in einem Umkreis von 3 m vorzunehmen.

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

Zuordnungsfestsetzung:

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

E1: Abbruch, Entsiegelung, Auffrostung auf dem ehemaligen Gelände der Stadtwerke Leipzig, Koburger Straße 15, Flurstück 1501/1 der Gemarkung Connewitz; zugeordneter Flächenanteil von ca. 3.644 m²

E2: Bepflanzung bzw. Auffrostung am Meusdorfer Teich, Flurstücke 1/2 und 1/7 der Gemarkung Meusdorf; zugeordneter Flächenanteil von ca. 20.213 m²

E3: Auffrostungsmaßnahme „Willwisch" auf dem Flurstück 263/6 der Gemarkung Sommerfeld; zugeordneter Flächenanteil von ca. 2.601 m²

[§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB]

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

2.1 Dachform und -neigung

a) Für die Gebäude in der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung: BEWO (Betreutes Wohnen) sind Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 5 - 25 Grad Dachneigung und Flachdächer zulässig.

b) Für den Gebäudekomplex in der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung KITA (Kindertagesstätte) sind gewalmte Dachflächen mit einer Neigung zwischen 5 - 25 Grad in Kombination mit Flachdachflächen zulässig.

c) In den Allgemeinen Wohngebieten sind als Dachneigung in den Baugebieten entsprechend den Festsetzungen in der Planzeichnung zulässig:

für Satteldächer (Sd)	35 - 40 Grad Dachneigung
für Walmdächer (Wd)	25 - 35 Grad Dachneigung
für Flachdächer (Fd)	0 - 5 Grad Dachneigung
für Pultdächer (Pd)	5 - 20 Grad Dachneigung

Im WA 6 ist nur ein gegeneinander versetztes Satteldach mit Dachneigungen der Dachflächen zwischen 10 und 20 Grad und einem maximalen Versatz der Dachflächen von 1,50 m im Giebelbereich zulässig.

In den Allgemeinen Wohngebieten sind als besondere Anforderung an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen bei Gebäuden ohne seitlichen Grenzabstand (Doppelhäuser, Hausgruppen) die Dächer bezüglich Dachform, Dachneigung, Dacheindeckung und -farbe sowie Traufe und Firsthöhe jeweils einheitlich auszuführen.

d) In allen Baugebieten sind für Garagen (auch Carports) und Nebenanlagen nur Flachdächer sowie flach geneigte Dächer bis zu einer Neigung von 10 Grad zulässig.

2.2 Dachdeckung

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

2.3 Dachaufbauten

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

2.4 Einfriedungen

Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete gilt:

- Einfriedungen entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind nur in Form von Hecken bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Die Hecken können entlang der Grundstücksgrenze von Maschendrahtzäunen bis zu einer Höhe von 1,20 m begleitet werden.
- Entlang der gartenseitigen Grundstücksgrenzen sind Hecken bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig, die von einem Maschendrahtzaun mit einer maximalen Höhe von 1,20 m begleitet werden können.

Bezugshöhe ist die Höhe der tatsächlichen Geländeoberfläche.

2.5 Carports

Innerhalb der mit StCp bzw. Cp bezeichneten Flächen für Stellplätze und Garagen sind offene Garagen in Form von Stellplätzen mit Schutzdächern ohne Wände zulässig. Sonstige Garagen sind unzulässig.

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

II. HINWEISE

1. Archäologische Funde

Das Landesamt für Archäologie weist darauf hin, dass der Vorhabenbereich in einem archäologischen Relevanzbereich liegt. Im Zuge von Erdarbeiten können sich archäologische Untersuchungen ergeben. Bauverzögerungen sind dadurch nicht auszuschließen. Den mit den Untersuchungen beauftragten Mitarbeitern ist uneingeschränkter Zugang zu den Baustellen und jede mögliche Unterstützung zu gewähren. Die bauausführenden Firmen sind bereits in der Ausschreibung davon zu informieren.

Das Landesamt für Archäologie ist vom exakten Baubeginn des jeweiligen Bauvorhabens (Erschließungs-, Abbruch-, Ausschachtungs- oder Planierarbeiten) - dies betrifft auch Einz