



Am Herderplatz
Bebauungsplan Nr. 3.1

Maßstab 1:500
Hersteller: Städtisches Vermessungsamt Leipzig
Datum: 14.10.97

Textliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

1.1 Art der baulichen Nutzung

Für die nach § 4 BauNVO festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA) sind die sonst ausnahmsweise zulässigen Bereiche des Beherbergungsgewerbes, sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe und Anlagen der Verwaltung allgemein zulässig, wenn diese nachweislich Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

In den Baugebieten kann das mit der Angabe der GRZ festgesetzte Höchstmaß der baulichen Nutzung ausnahmsweise bis zu einer überbaubaren Grundfläche von 80 % des Baugrundstückes (GRZ 0,8) überschritten werden, wenn dies durch besondere städtebauliche Gründe (z.B. Eckgrundstücke) erforderlich wird.

2. Nebenanlagen
(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

In den Baugebieten sind neu zu errichtende Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO wie Garagen, Tiefgaragen und Stellplätze grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sie sind jedoch ausnahmsweise außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wenn diese Baugrundstücke 20 m Grundfläche und eine maximale Höhe (Oberkante Dachhaut an der höchsten Stelle der baulichen Anlage gemessen) von 4,0 m über der Geländeoberfläche nicht überschreiten. Maßgebend hierfür ist der jeweilige Wert des Deckenhöhenplans der Ausbauplanung (§ 12 (8), 14 (1) und 23 (5) BauNVO).

Tiefgaragen, sind ausnahmsweise außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wenn durch sie das Grundstück lediglich unterbaut wird und die Anlage, samt erforderlicher Abdeckung mit Bodenmaterial oder Substrat (hierzu siehe auch Pkt. 3 der textlichen Festsetzungen), nicht über die bestehende Geländeoberfläche hinausragt. Diese Festsetzung gilt bezüglich der Geländehöhe auch für Tiefgaragen im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen. (§ 12 (8) und 23 (5) BauNVO)

3. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft / Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 (1) Nr. 20-25 BauGB)

Für die Neuanpflanzung sind standortgerecht wählbare einheimische Bäume, Sträucher und sonstige Pflanzen zu pflanzen (Pflanzlinge 1 bis 6 mit empfohlenen Pflanzmaßen liegen der Begründung als Anlage bei).

Auf den Baumscheiben mit einer Mindestgröße von 8 qm sind Glatthaferwiesen anzulegen oder sie sind der natürlichen Sukzession zu überlassen.

Mindestens 60% der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Bäumen und Sträuchern anzupflanzen bzw. als Wiesen anzulegen.

Durchschnittlich ist pro angefangene 300 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche mindestens ein hochstammiger Obertbaum oder einheimische Laubbäume anzupflanzen. Dabei kann in begründeten Fällen der Abstand zur Grundstücksgrenze bis auf 3 m verringert werden.

Wege und andere befestigte Flächen sind mit wasserbindender Decke bzw. als Wiesen anzulegen.

Tiefgaragen, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, sind mit Bodenmaterial oder Substrat in einer Mindestschicht von 0,8m, in Bereichen mit Baumpflanzungen von 1,0m zu überdecken und mindestens extensiv zu begrünen.

Stellplatzflächen sind mit wasserdurchlässigem Belag zu befestigen (z.B. Rasengittersteine). Sie sind durch Gehgitterpflanzungen einzufrieden.

Je 4 Stellplätze ist ein großkroniger Laubbau in gesonderten Baumscheiben von mindestens 8 m² Größe zu pflanzen. Die Baumscheiben sind vor Überfluten zu sichern (z.B. Hochbordsteine, Dreibeck oder Metallgitter).

Flache und flachgeneigte Dächer bis 20° Neigung sind mit einer mindestens extensiven Begrünung zu versehen.

Neubauweise ist auf mindestens 15 % der Länge der straßenabgewandten Fassadenseiten zu begrünen. Außenwände von Garagen und überdachte Stellplätze sind ebenfalls mit rankenden Pflanzen zu begrünen.

4. Geh-, Fahr und Leitungsrechte
(§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Die im Plan mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten festgesetzten Flächen, sind mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie mit einem Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger zu belasten.

5. Immissionschutz
(§ 9 (1) Nr. 23 und 24 BauGB)

5.1 Brennstoffe
(§ 9 (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 den zugelassenen, wenn deren Verwendung keine stärkeren Luftverunreinigungen hinsichtlich der Schadstoffe Kohlendioxid, Stickstoffdioxid, Kohlenmonoxid, Kohlenwasserstoffe und Staub aufweisen als bei der Verwendung von Erdgas (G).

5.2 Passiver Lärmschutz
(§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Bei der Durchführung von genehmigungsbedürftigen und anzeigepflichtigen Bauvorhaben gemäß SachBü sind Maßnahmen des passiven Lärmschutzes durchzuführen. In der Wolfgang-Heinze-Straße sind dabei an den straßenseitigen Gebäudeseiten Schallschutzfenster der Schallschutzklasse 3 einzubauen.

Hinweise

Wird im Einzelfall nachgewiesen, dass die erforderliche Schallschutzwand durch Schallschutzfenster einer geringeren Schallschutzklasse erreicht wird, können Schallschutzfenster einer geringeren Schallschutzklasse vorgesehen werden. Die wärmetechnischen Anforderungen an Fenster aufgrund der Wärmeschutzverordnung bleiben hiervon unberührt.

6. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT
(§ 4) BauGB in Verbindung mit § 83 (4) SachBü)

Dachgestaltung

Im gem. § 4 Abs. 1 BauNVO festgesetzten allgemeinen Wohngebiet WA3 an der Hermannstraße sind ausschließlich Satteldächer zulässig.

In den übrigen Baugebieten sind ausschließlich Satteldächer, Mansarddächer oder das „Leipziger Dach“ zulässig. Ausnahmsweise können auch andere Dachformen zugelassen werden, wenn sich diese durch die Aufnahme von gestaltprägenden Elementen (z.B. Traufblechen) in den baulichen Gesamtzusammenhang einfügen.

Bei der Schließung von Baulücken durch Neubauweise, bei Anbauten an bestehende Gebäude sowie bei Änderungen bzw. Umbau von Gebäuden ist die Dachgestaltung der jeweiligen Bauweise an die Dachgestaltung der Nachbarbauweise bzw. an die Dachgestaltung der Hauptgebäude anzupassen.

Die Farbe der Dachdeckungsmaterialien ist auf rote und braune Farbtöne zu beschränken. Es sind ausschließlich Spitze- und Schoppgaugen zulässig. Sie sind ausschließlich als Einzel- oder Doppeltgauben zulässig.

Die maximale Gesamtlänge aller Gauben beträgt 40 % der Gebäudeseitenlänge.

Gestaltung der Außenwände

Die Fassaden der Gebäude sind mit Putz-, Sicht- oder Verbundmauerwerk als Hauptmaterialien auszuführen. Werden auswählende Baumaßnahmen gemeinsam beantragt, können Ausnahmen zugelassen werden, sofern für die Außenwandgestaltung aufeinander abgestimmte Materialien gewählt werden. Weiterhin können abweichende Fassadenmaterialien oder andersartige Fassadenteile zugelassen werden, wenn sie sich der vorhandenen Nachbarbauweise oder dem Hauptgebäude gestaltungsmäßig unterordnen. Die Verwendung von Fassaden- oder Fassadenteilen mit Kunststoffen ist generell unzulässig.

Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung im Bereich des Erd- und des 1. Obergeschosses zulässig. Schriftliche Werbeanlagen dürfen in der Höhe ein Maß von 0,4 m und in der Länge 60% der Gebäudebreite nicht überschreiten.

Die Verwendung selbstleuchtender Werbeanlagen sowie Werbeanlagen mit Wechsel-, Lauf- oder Blinklicht ist unzulässig.

Gestaltung der Freiflächen auf den Baugrundstücken

In den Baugebieten sind Mülltrennabstellplätze gegen Einblicke abzuschirmen. Sie sind entweder in Gebäude oder Gebäudeteile einzubauen oder mit Hecken zu umplanzen.

Hinweise

Ergänzend zu den sonstigen Inhalten des Bebauungsplanes werden folgende Hinweise aufgegeben:

- Kampfmittel im Bodenbereich**
Vor Beginn von jeglichen Baumaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Eingriff in den Bodenbereich und von Erdarbeiten ist eine Anfrage auf Kampfmittelfreiheit an die zuständige Behörde zu stellen.
- Grundwasserstand**
Vor dem Beginn von Hoch- oder Tiefbauarbeiten ist die Bewertung der hydrologischen Verhältnisse am Standort durch ein geeignetes Ingenieurbüro vornehmen zu lassen.
- Denkmalschutz**
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in einem archiologischen Relevanzbereich. Aus näherer und nächster Umgebung sind Bodendenkmäle bekannt. Um auszuschließen, daß Fundstellen innerhalb des Geltungsbereiches unbeachtet zerstört werden, muß möglichst frühzeitig vor dem geplanten Beginn von Baumaßnahmen eine entsprechende Untersuchung unter Anleitung eines Sachverständigen des Landesamtes für Archäologie durchgeführt werden. Auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern nach dem sächsischen Denkmalschutzgesetz wird hingewiesen. Bei der Vergabe von Ausschachtungs-, Kanalisations- und Erschließungsaufträgen sowie bei der Erstellung von Baugenehmigungen sollen die Bauherren bzw. die ausführenden Baufirmen auf die Anzeigepflicht bei der Stadt Leipzig (Untere Denkmalbehörde) oder beim Landesdenkmalamt hingewiesen werden.

Alle Maßnahmen an denkmalgeschützten Objekten bedürfen entsprechend § 12 SachBü einer denkmalrechtlichen Genehmigung, insbesondere sind die Gestaltung und Farbgebung der Gebäude mit dem Referat Denkmalschutz der Stadt Leipzig abzustimmen.

Festsetzungen des Bebauungsplanes
(§ 9 Abs. 1 BauGB)

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA Allgemeine Wohngebiete

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

z.B. 0,4 Geschossflächenzahl
z.B. 0,4 Grundflächenzahl
z.B. II die Höhe des Gebäudes
TH Traufhöhe

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

z.B. Geschlossene Bauweise
z.B. nur Einzelhäuser zulässig
z.B. Bauweise
z.B. Baugrenze

Verkehrsfächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

z.B. Straßenbegrenzungslinie
z.B. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
z.B. Verkehrsbedingter Bereich

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20-25 BauGB)

z.B. Parkanlage

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Abagerungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20-25 BauGB)

z.B. Erhaltung von Bäumen

Sonétige Planzeichen

Zweckbestimmung

z.B. MA Gemeinschaftsanlage
z.B. Mf. Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
z.B. Grenze des öffentlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
z.B. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

Stellung baulicher Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

z.B. Freifläche

Nachrichtliche Übernahmen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

z.B. Einzelanlagen (unwegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

Sonétige Signaturen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

z.B. Parallellinie

Nutzungsabachone
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

z.B. Baugestaltung
z.B. GRZ
z.B. Zahl der Vollgeschosse
z.B. Bauweise

Satzung über einen Bebauungsplan der Stadt Leipzig
Bebauungsplan Nr. 3.1
Präambel
Die Ratversammlung der Stadt Leipzig hat den Bebauungsplan Nr. 3.1, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, als Satzung beschlossen. Die Rechtsgrundlagen hierfür sind § 1 Abs. 3 und § 10 Abs. 1 i.V.m. § 23 Abs. 1 des BauGB in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2341), zuletzt geändert durch das Begleitgesetz zum Telekommunikationsgesetz vom 17. Dezember 1997 (BGBl. I S. 2019), in Verbindung mit § 4 der SächsGemO vom 14. Juni 1999 (SächsGVBl. S. 345), und § 83 der SächsBO in der am 30.03.1999 veröffentlichten Fassung (SächsGVBl. S. 85).

Leipzig, den 09.03.00
Der Oberbürgermeister

Planentwurf
Die Übermittlung der Darstellung der bestehenden Grundstücke und Gebäude mit dem Vermessungswert Stand vom 01.01.00, wird bekräftigt.
Leipzig, den 09.03.2000
Städtisches Vermessungsamt
Amtsleiter

Inkrafttreten
Die ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplanes gem. § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte im Leipziger Amtsblatt Nr. 10, am 13.05.2000. Mit diesem Tag ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich geworden.
Leipzig, den 23.05.00
Städtisches Vermessungsamt
Amtsleiter

Aufstellungsbescheid
Die Ratversammlung der Stadt Leipzig hat in ihrer Sitzung am 19.03.01 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.
Leipzig, den 09.03.01
Städtisches Vermessungsamt
Amtsleiter

Verkötzung von Verfahr- und Formvorschriften
Innerhalb eines Jahres nach Bekanntmachung des Bebauungsplanes ist die Verkötzung von Verfahr- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden (§ 215 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).
Leipzig, den 14.12.01
Städtisches Vermessungsamt
Amtsleiter

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
Die von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 15.03.97 zur Abgabe einer Stellungnahme angefordert worden (§ 4 BauGB).
Leipzig, den 09.03.00
Städtisches Vermessungsamt
Amtsleiter

Mängel der Abkötzung
Innerhalb von sieben Jahren nach Bekanntmachung des Bebauungsplanes sind Mängel der Abkötzung beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden (§ 215 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).
Leipzig, den 17.03.00
Städtisches Vermessungsamt
Amtsleiter

Billigungs- und Ankerungsbescheid
Die Ratversammlung der Stadt Leipzig hat in der Sitzung am 26.02.99 dem Entwurf des Bebauungsplanes sowie der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung werden ortsüblich im Leipziger Amtsblatt Nr. 1 vom 27.03.99 bekannt gemacht.
Die Entwurf- und die Begründung des Bebauungsplanes haben vom 12.06.99 bis 21.05.99 öffentlich ausgelegt.
Leipzig, den 09.03.00
Städtisches Vermessungsamt
Amtsleiter

Hinweise
Für diesen Bebauungsplan gelten:
- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung: BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionszulassungs- und Wohnbaugesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- die Verordnung über die Ankerung der Bauplanung und die Darstellung des Planalters (Planzerkennungsverordnung: PlanZerV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- die Planzielen, die als Anhang der Begründung beigefügt ist

STADT LEIPZIG
DER OBERBÜRGERMEISTER

Bebauungsplan Nr. 3.1
Am Herderplatz

Stadtbezirk: Süd
Ortsteil: Connewitz
Maßstab: 1:500

ORIGINAL

Übersichtskarte:
Umgebung des Bebauungsgebietes und anschließende Bebauungsgebiete (soweit vorhanden)

Planverfasser:
atelier stadt & haus
Architekt, Stadtbau, Bauleitung
Röhre und Connewitz
Schönewitzstraße 25a | 04109 Leipzig | 0341 220112
45136 Essen | Telefax 0201 220118

Planfassung gemäß:
§ 3 (1) BauGB § 4 BauGB § 9 (2) BauGB § 9 (3) BauGB § 10 (1) BauGB § 10 (2) BauGB

Datum/Unterschrift Datum/Unterschrift Datum/Unterschrift Datum/Unterschrift Datum/Unterschrift Datum/Unterschrift

17.03.00 23.05.00

Stand: 30.07.1999