Teil A
Plandarstellung

Teilgebiet	Art der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl GRZ	Geschossflächenzahl GFZ
A1	MIa	0,8	3,5
A2	MId	0,7	2,0
A3	Fläche für Gemeinbedarf, Schule	0,4	1,5
A4	MIa	0,8	2,9
B1	MIa	0,8	3,5
B2	Fläche für Gemeinbedarf, Kindertagesstätte	0,4	0,8
C1	MId	0,6	2,0
C2	MIa	0,8	3,5
C3	MId	0,7	2,5
C4	Fläche für Gemeinbedarf, Sporthalle, Jugendeinrichtung	0,6	1,2
D1	MIa	1,0	4,0
D2	MIc	0,7	2,5
D3	MIb	0,7	2,9
E	MIa, Quartiergarage	1,0	2,5
F1	WAa	0,7	2,5
F2	WAa	0,7	2,5
F3	WAb	0,7	3,2
G	MIa	0,7	3,0

M 1:500

PLANUNTERLAGE
Die Übereinstimmung der Darstellung der bestehenden Grundstücke und Gebäude mit dem Vermessungswerk, Stand vom 27.09.1995 wird bestätigt.
Leipzig, 19.06.1998
Stadt. Vermessungsamt

Stadt Leipzig — Bebauungsplan Nr. 52 "Eisenbahnstraße"

Zeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1, BauGB, §§ 1, 4, 6, BauNVO

- WA — Allgemeines Wohngebiet
- MI — Mischgebiet
- MIa — Gliederung der Baugebiete, Gebiete unterschiedlicher Nutzung, siehe auch: textliche Festsetzungen

2. Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 20 BauNVO

Zahl der Vollgeschosse
- V — als Höchstmaß
- V-VI — als Mindest- und Höchstmaß
- (V) — zwingend

Höhe baulicher Anlagen bezogen auf die mittlere Höhenlage angrenzender Verkehrsflächen
- TH max — maximale Traufhöhe
- H max — maximale Gebäudehöhe

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

- g — geschlossene Bauweise
- o — offene Bauweise
- Baugrenze
- Baulinie
- BG | BL — Abgrenzung von Baulinie und Baugrenze
- EG / UG — unterschiedliche Festsetzung für verschiedene Geschosse, z.B. Durchfahrt

4. Flächen für den Gemeinbedarf
§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

- Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung
- Schule
- sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Verkehrsflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

- Straßenverkehrsflächen,
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- V — Verkehrsberuhigter Bereich

6. Flächen für Versorgungsanlagen
§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

- Flächen für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung
- Elektrizität

7. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

- -◇- — unterirdisch
- Ab — Abwasserkanal
- Fw — Fernwärme

8. Grünflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

- öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung
- Parkanlage
- Sportplatz
- Spielplatz

9. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

- anzupflanzender / zu erhaltender Einzelbaum
- Umgrenzung von Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

10. Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz
§ 9 Abs. 6 BauGB

- D — Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

11. Sonstige Planzeichen

- mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- GFL 1 — Erläuterungen zu unterschiedlichen Geh-, Fahr- bzw. Leitungsrechten, siehe auch textliche Festsetzungen
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, bzw. des Maßes der Nutzung, Abgrenzung der Baugebiete (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1, 16 BauNVO)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Dachformen
§ 9 Abs. 4 BauGB, § 83 Sächs. BO

- FD PD — Flachdach, Pultdach, Öffnungsrichtung
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB)

mit der Zweckbestimmung:
- Tg — Tiefgarage
- St — Stellplätze
- Spielplatz
- A1 — Baugebietsbezeichnung, siehe auch textliche Festsetzungen

12. Zeichen der Kartenunterlage

- vorhandenes Wohngebäude
- vorhandenes Wirtschaftsgebäude
- Haus-Nr., Anzahl der Geschosse
- R — Ruine
- Mauer
- Treppe
- Zaun
- · 113,5 — Höhenangabe (m ü NN)
- 351 — Flurstücknummer
- Flurstückgrenze
- Flurgrenze
- Straßenbahn
- Bordsteinkante
- Grünflächen
- Gebüsch
- Laubbaum

Präambel

Die Ratsversammlung der Stadt Leipzig hat den Bebauungsplan Nr. 052 bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, als Satzung beschlossen. Die Rechtsgrundlagen hierfür sind § 1 Abs. 3 und § 10 Abs. 1 und § 233 Abs. 1 des BauGB in der Neufassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), in Verbindung mit § 4 der SachsGemO vom 21. April 1993 (SächsGVBl. S. 301), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.02.1997 (SächsGVBl. S. 105) und § 83 der SächsBO vom 26. Juli 1994 (SächsGVBl. S. 1401) zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung der Sächsischen Bauordnung vom 29.03.96 (SächsGVBl. S. 122).

Leipzig, den 20. 11. 98
Der Oberbürgermeister

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluß

Die Ratsversammlung der Stadt Leipzig hat in ihrer Sitzung am 19.02.1992 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

Die ortsübliche Bekanntmachung ist im Leipziger Amts-Blatt Nr. 07/92 vom **30.03.1992** erfolgt. (§ 2 Abs. 1 BauGB)

Leipzig, den 02.07.98
(Siegel) Stadtplanungsamt Amtsleiter

Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist vom **15.02. bis 26.02.1993** durchgeführt worden.

Leipzig, den 02.07.98
(Siegel) Stadtplanungsamt Amtsleiter

Beteiligung der für die Raumordnung und Landesplanung zuständigen Behörde

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB beteiligt worden.

Leipzig, den 02.07.98
(Siegel) Stadtplanungsamt Amtsleiter

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 05.03.1997 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden (§ 4 BauGB).

Leipzig, den 02.07.98
(Siegel) Stadtplanungsamt Amtsleiter

Billigungs- und Auslegungsbeschluß

Die Ratsversammlung der Stadt Leipzig hat in der Sitzung am 19.02.1997 dem Entwurf des Bebauungsplanes sowie der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden ortsüblich im Leipziger Amts-Blatt Nr. 06/97 vom 15.03.1997 bekannt gemacht.

Der Entwurf und die Begründung des Bebauungsplanes haben vom 25.03.97 bis 24.04.1997 öffentlich ausgelegen.

Leipzig, den 02.07.98
(Siegel) Stadtplanungsamt Amtsleiter

Satzungsbeschluß

Die Ratsversammlung der Stadt Leipzig hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen in der Sitzung am **22.04.1998** als Satzung beschlossen, sowie der Begründung zugestimmt (§ 3 Abs. 2; § 10 Abs. 1 BauGB).

Leipzig, den 02.07.98
Stadtplanungsamt Amtsleiter

Inkrafttreten

Die ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigung gem. § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte im Leipziger Amts-Blatt Nr. **25** am **05.12.98** Mit diesem Tag ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich geworden.

Leipzig, den 08.12.98
(Siegel) Stadtplanungsamt Amtsleiter

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Bekanntmachung des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden (§ 215 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).

Leipzig, den 17.08.00
(Siegel) Stadtplanungsamt Amtsleiter

Mängel der Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Bekanntmachung des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden (§ 215 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).

Leipzig, den 13.01.06
(Siegel) Stadtplanungsamt Amtsleiter

Teil B
Textliche Festsetzungen

1. Textliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1, 4, 6, 13 BauNVO

1.1.1 Mischgebiete
§ 6 BauNVO

Gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO werden die Mischgebiete im gesamten Planbereich durch die Festsetzung von MIa, MIb, MIc und MId gegliedert.

MIa (Baugebiete A 1, A 4, B 1, C 2, D 1, E, G)

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die nach § 6 Abs. 2 Nr. 6 und 7 BauNVO allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig. Die gem. § 6 Abs. 2 Nr. 4 und 8 BauNVO allgemein zulässigen sonstigen Gewerbebetriebe und Vergnügungsstätten sind nur ausnahmsweise zulässig. Die gem. § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind ausgeschlossen.

Gemäß § 1 Abs. 7 Nr. 1 und 2 BauNVO sind in den Baugebieten A 1, B 1, C 2, D 1 und E im Erdgeschoß Wohnungen nicht zulässig. Ab dem 2. OG sind nur Wohnungen zulässig, jedoch können Büros und Praxen ausnahmsweise zugelassen werden.
Im Baugebiet G sind Wohnungen im Erdgeschoß ausnahmsweise zulässig.

MIb (Baugebiet D 3)

Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO sind die nach § 6 Abs. 2 Nr. 4, 6, 7 und 8 allgemein zulässigen sonstigen Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zulässig. Die gem. § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind ausgeschlossen.

Gemäß § 1 Abs. 7 Nr. 1 BauNVO sind ab dem 1. OG nur Wohnungen allgemein zulässig. Gem. § 1 Abs. 7 Nr. 2 BauNVO können ab dem 1. OG Räume für freie Berufe nur ausnahmsweise zugelassen werden.

MIc (Baugebiet D 2)

Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO sind die nach § 6 Abs. 2 Nr. 6 und 7 BauNVO allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig. Die gem. § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO allgemein zulässigen Vergnügungsstätten sind nur ausnahmsweise zulässig. Die gem. § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind ausgeschlossen.

Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO sind die nach § 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Wohngebäude nur ausnahmsweise zulässig. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, sind allgemein zulässig.

MId (Baugebiete A 2, C 1, C 3)

Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO sind die nach § 6 Abs. 2 Nrn. 6 und 7 BauNVO allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.

1.1.2 Allgemeine Wohngebiete
§ 4 BauNVO

Gem. § 1 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO werden die allgemeinen Wohngebiete im gesamten Planbereich durch die Festsetzung von WAa und WAb gegliedert.

WAa (Baugebiete F 1, F 2)

Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO sind in den Baugebieten F 1 und F 2 die nach § 4 Abs. 3 Nr. 3, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.

WAb (Baugebiet F 3)

Gem. § 1 Abs. 7 Nr. 7 BauNVO sind im Baugebiet F 3 im Erdgeschoß Wohnungen nicht zulässig. Gem. § 1 Abs. 7 Nr. 3 BauNVO sind im Baugebiet F 3 die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2 und 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben und Anlagen für die Verwaltung allgemein zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 20 und 21a BauNVO

1.2.1 Gem. § 16 Abs. 5 BauNVO wird das Maß der baulichen Nutzung für Teile der Baugebiete unterschiedlich festgesetzt.

1.2.2 Die Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung werden gem. § 17 Abs. 2 und 3 BauNVO überschritten.

1.2.3 Grundflächenzahl

Gem. § 19 Abs. 3 BauNVO wird festgesetzt, daß die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten Flächen der Fläche des Baugrundstücks, die maßgebend für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist, zugeordnet werden.

1.2.4 Höhe baulicher Anlagen

Unterer Bezugspunkt ist die mittlere Höhenlage angrenzender öffentlicher Verkehrsflächen bzw. sonstiger Erschließungsflächen (oberirdische Geh-, Fahrrechte).

Staffelgeschoß
Bei Gebäuden mit gegenüber den Außenwänden des Gebäudes zurücktretenden obersten Geschossen (Staffelgeschoß) beziehen sich die angegebenen Traufhöhen auf die jeweiligen Hauptgesimse (OK Attika). Für notwendige Umwehrungen ist eine Überschreitung der Gebäudehöhe um maximal 1,20 m zulässig.

1.2.5 Zahl der Vollgeschosse, GFZ, bei Staffelgeschossen

Zusätzlich zu der im Bebauungsplan festgesetzten Zahl der Vollgeschosse ist ein weiteres Geschoß (Staffelgeschoß) zulässig, wenn die Grundflächenanteile dieses Geschosses mit einer lichten Höhe von mehr als 2,3 m 2/3 der Grundfläche des darunterliegenden Vollgeschosses nicht überschreiten. Die Geschoßfläche dieses Geschosses ist bei der Ermittlung der GFZ ausnahmsweise nicht mitzurechnen.

1.3 Überbaubare Grundstücksfläche
§ 23 BauNVO

Gem. § 23 Abs. 2 BauNVO kann bei den Baulinien ausnahmsweise ein Vor- und Zurücktreten von untergeordneten Gebäudeteilen ab dem 1. OG bis zu 1,0 m zugelassen werden.

Gem. § 23 Abs. 2 BauNVO kann i.V.m. § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise zugelassen werden, daß gegenüber den Außenwänden des Gebäudes zurücktretende oberste Geschosse (Staffelgeschoß) bis zu 3 m hinter die festgesetzte Baulinie zurücktreten können.

Gem. § 23 Abs. 3 BauNVO kann i.V.m. § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise eine Überschreitung der Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeteile bis zu 1,5 m zugelassen werden.

1.4 Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO

Baugebiet E
Gem. § 12 Abs. 5 BauNVO sind im Baugebiet E innerhalb der nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzen Fläche in zwei Geschossen unterhalb und in einem Geschoß oberhalb der Geländeoberkante Stellplätze zulässig (Quartiergarage). Im Erdgeschoß können im Bereich der Blockrandbebauung (Bautiefe ca. 15 m) auch gewerbliche Nutzungen angeordnet werden (z.B. Läden). Gem. § 21a Abs. 4 Nr. 3 BauNVO wird festgesetzt, daß im Baugebiet E die Flächen von Stellplätzen (Quartiergarage) bei der Ermittlung der Geschoßfläche unberücksichtigt bleiben.

Im Baugebiet F sind außerhalb der überbaubaren Flächen Tiefgaragen zulässig unter Beachtung der zulässigen GRZ und der im Plan festgesetzten zu erhaltenden Bäume.

Für alle übrigen Baugebiete gilt
Gem. § 12 Abs. 6 BauNVO sind Stellplätze und Garagen zulässig
- in Tiefgaragen, erforderlichenfalls als Gemeinschaftsanlage innerhalb der nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzten Flächen (Tg),
- in Tiefgaragen, innerhalb der überbaubaren Flächen,
- oberirdisch, erforderlichenfalls als Gemeinschaftsanlage innerhalb der nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzten Flächen (St),
- oberirdisch, ausnahmsweise innerhalb der überbaubaren Flächen.

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

Die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte auf den verschiedenen Flächen werden wie folgt festgesetzt:

- GFL 1 — Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit. Fahrrecht zugunsten der Anlieger (im Baugebiet A 3 und B 2 ausschließlich zugunsten der südlich angrenzenden Grundstücke), Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger
- GFL 2 — Geh, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers
- L 3 — Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers
- G 4 — Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit

1.6 Verwendung von bestimmten luftverunreinigenden Stoffen
§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Verwendung von festen und flüssigen Brennstoffen zur Raumheizung und für Prozeßwärme nicht zulässig. Solche Brennstoffe sind dann zulässig, wenn bei deren Verwendung keine stärkeren Luftverunreinigungen hinsichtlich der Schadstoffe Schwefeldioxyd, Stickoxyd, Kohlenmonoxyd, Kohlendioxyd, Kohlenwasserstoffe und Staub auftreten als bei der Verwendung von Erdgas (H).

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

1.7 Lärmschutzmaßnahmen
§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB müssen, für die geplante Bebauung entlang der Eisenbahnstraße und der Hermann-Liebmann-Straße, Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen getroffen werden. Für der Straße zugewandte Fenster für Aufenthalts- und Schlafräume sind Fenster der Schallschutzklasse 3 nach VDI 2719 einzubauen.

1.8 Bepflanzung, Naturschutz
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB, Grünordnungsplan

1.8.1 Allgemeine Pflanzfestsetzungen

Nähere Angaben zu Art und Umfang der Gehölzpflanzungen sind dem Grünordnungsplan zu entnehmen.

In allen Baugebieten - mit Ausnahme von E - sind pro angefangene, nicht überbaubare Grundstücksfläche von 150 qm mindestens 1 standortgerechter Laubbaum sowie 10 Laubsträucher zu pflanzen.
Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB wird festgesetzt, daß Flachdächer von bis zu zweigeschossigen Gebäuden extensiv auf mindestens 3/4 ihrer Fläche zu begrünen sind (ausgenommen Glas- und Sheddächer). Sofern begrünte Dachflächen als Wohngrünflächen verwendet werden sollen, müssen sie intensiv begrünt werden. Auf der Dachfläche der Stellplatzanlage im Baugebiet E ist insgesamt eine Intensiv-Begrünung als Wohngrün vorzusehen.

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind Fassadenflächen, die auf einer Länge von 3 m keine Fenster, Tore und Türöffnungen aufweisen sowie Mauern mit kletternden, rankenden oder selbstklimmenden Pflanzen fachgerecht zu begrünen.

Im öffentlichen Straßenraum sind großkronige Einzelbäume entsprechend der Maßgabe der Straßenausbauplanung zu pflanzen (Hermann-Liebmann-Straße, Straße "Rabet").

1.8.2 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Auf dem gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzen Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind nur standortgerechte Laubbäume und -sträucher zu verwenden.

Soweit diese Flächen an öffentlich zugängliche Wege (mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen im Baugebiet A 1 und B 1) angrenzen, sind Einzelbäume (mindestens 16/18 cm Stammumfang) in einem Abstand von 1 m entlang der Wegefläche und in einem regelmäßigen Abstand von etwa 8 m untereinander zu pflanzen.

Innerhalb der Pflanzflächen sind Zufahrten/-wege bis zu einer Breite von 3,5 m ausnahmsweise zulässig.

1.8.3 Anpflanzen und Erhalten von Bäumen

Bei den zu erhaltenden Bäumen ist gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB eine unversiegelte und nicht unterbaute Fläche im gesamten Kronentraufbereich plus 1,5 m freizuhalten.

Die im Plan festgesetzten Bäume sind mit einer Abweichung von max. 3 m zu pflanzen.

1.8.4 Eingrünung von Müllstandplätzen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB in Verbindung mit § 81 Abs. 4 SächsBO sind die Müllstandplätze und Standorte der Recyclingbehälter mit Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen bzw. mit einer immergrünen Hecke zu begrünen.

1.8.5 Ausgleichsmaßnahmen für Entsiegelungsdefizit in den Baugebieten A1, A2, A4, B1, C1, C3, D1 und E

Die Zunahme des Versiegelungsgrades in den o.g. Baugebieten ist durch Entsiegelungmaßnahmen im Rabet auszugleichen.
Entsprechend der Eingriffsbilanzierung (Gem. BNtSchG § 8a, Sächs-AufbauG Art. Abs. 12 auf Mischgebiete anwendbar) sind folgende Flächengrößen den Verursachern entsprechend der Eingriffsbilanzierung des Grünordnungsplanes (Stand 2/96) und nach Maßgabe der Stadt anteilig zuzuordnen (§ 8a Abs. 4 BNtSchG). Verteilungsmaßstab ist die überbaubare Grundstücks-fläche.

Baugebiet A1	188 qm	Baugebiet C3	90 qm
Baugebiet A2	58 qm	Baugebiet D1	288 qm
Baugebiet A4	271 qm	Baugebiet E	924 qm
Baugebiet B1	501 qm	Baugebiet G	239 qm
Baugebiet C1	70 qm		

1.9 Ersatzniststätten für besonders geschützte Arten
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Beim Neubau, der Rekonstruktion oder Instandsetzung öffentlicher städtischer Gebäude (Schule, Kindergarten, Ostbad) müssen gleichzeitig Nist- und Lebensstätten nach der Bundesartenschutzverordnung besonders geschützter Arten wie Dohle, Mauersegler, Turmfalke, Hausrotschwanz oder auch Fledermäuse als Ersatz für verlorengehende Brutmöglichkeiten geschaffen werden (§ 25 Absatz 5 SächsNatSchG).

2. Festsetzungen als örtliche Bauvorschrift
§ 83 SächsBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

2.1 Dachform

Soweit im Plan nichts anderes festgesetzt ist, sind in allen Baugebieten - mit Ausnahme von A 3, B 2 und C 3 - nur Sattel- und Pultdächer zulässig. Bei Satteldächern sind die Dachflächen mit einer Neigung von mindestens 35 und höchstens 60 Grad, bei Pultdächern mit einer Neigung von 5 bis 20 Grad auszuführen. Für die ein- bis zweigeschossigen Gebäudeteile auf der Rückseite der Bebauung entlang der Eisenbahnstr. sind auch begrünte Flachdächer zulässig (siehe 1.8.1).

Dachgauben und -einschnitte dürfen einzeln nicht breiter als 3,0 m sein und zusammen 1/2 des Trauflängenmaßes nicht überschreiten.

2.2 Fassadengestaltung

Die Fassaden der Gebäude sind als gegliederte Lochfassaden zu gestalten. Dabei soll eine vertikale Untergliederung entsprechend den alten Grundstücksaufteilungen ablesbar bleiben.

Die Fensterteilungen sind mit stehenden Proportionen auszubilden (b : h ca. 1 : 1,5) und die Summe der Fensteröffnungen soll 60 % der Fassadenfläche nicht überschreiten.

Die der Straßenverkehrsfläche zugewandte mittlere Sockelhöhe, gemessen von Oberkante des Erdgeschoßfußbodens (OKFFB) bis Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche, darf 70 cm nicht überschreiten. Dies gilt nicht für An- und Umbauten bestehender Gebäude, wenn diese die Sockelhöhe der bestehenden Gebäude einhalten.

2.3 Abstandsflächen

Die Tiefe der Abstandsflächen wird gem. § 83 Abs. 1 SächsBO allgemein auf 0,4 H reduziert.

2.4 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Werbeanlagen dürfen wesentliche Bauelemente der Fassadengestaltung (wie Pfeiler, Gesimse, Brüstungen) nicht verdecken. Tore, Türen, Fenster sind von Werbeanlagen und Warenautomaten freizuhalten.

Grundsätzlich sind Werbeanlagen im gesamten Plangebiet nur im Erdgeschoß zulässig. Ausnahmsweise können sie in den Baugebieten A 1, B 1, C 1, D 1 auch im 1. OG zugelassen werden.

3. Nachrichtliche Übernahmen
§ 9 Abs. 6 BauGB

Gem. § 9 Abs. 6 BauGB sind die nach § 10 SächsDschG unter Schutz gestellten Baudenkmäler im Bebauungsplan nachrichtlich kenntlich gemacht.

Das Plangebiet liegt in einem archäologischen Relevanzbereich.

4. Hinweise

4.1 Energie

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Energiekonzept der Stadt Leipzig als Fernwärmevorranggebiet ausgewiesen.

Zur weiteren Reduzierung des Energieträgereinsatzes ist bei allen Baumaßnahmen die Nutzung der Solarenergie zu empfehlen.

4.2 Wasser

Aufgrund des relativ hohen Grundwasserstandes ist während der Bauphase, insbesondere beim Errichten der Tiefgaragen, sehr wahrscheinlich eine Grundwasserhaltung erforderlich. Diese stellt eine Gewässerbenutzung dar und bedarf einer behördlichen Erlaubnis. Sie ist bei der Wasserbehörde zu beantragen (§§ 2,3,7 WHG).

Im Bereich des Ostbades wird ein Trinkwasserbrunnen betrieben. Die Maßgaben für die Schutzzonen sind einzuhalten.

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 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

ORIGINAL

STADT LEIPZIG
DER OBERBÜRGERMEISTER

Bebauungsplan Nr. 052
Eisenbahnstraße

Stadtbezirk: Ost
Ortsteil: Volkmarsdorf/Neuschönefeld
Maßstab: 1:500

Übersichtskarte
Umgebung des Bebauungsplangebietes und anschließende Bebauungspläne (soweit vorhanden)

Planverfasser
PROF. U. COERSMEIER
MARKGRAFENSTRASSE 10
04109 LEIPZIG
TEL. 0341/2111412 FAX 0341/2111441
19/1/98 Datum/Unterschrift

Planfassung gemäß

§ 3(1) BauGB	§ 4 BauGB	§ 3(2) BauGB	§ 10.1 BauGB	§ 10.3 BauGB	§ 13 BauGB
Datum/Unterschrift	Datum/Unterschrift	Datum/Unterschrift	21.04.97 Datum/Unterschrift	08.12.98 Datum/Unterschrift	Datum/Unterschrift