

STADT LEIPZIG

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN Nr. 69.3 "Rosenmüllerstraße" IN LEIPZIG-LEUTZSCH

- Satzung -

BEARBEITUNG

atelier stadt & haus

Architektur • Städtebau • Bauleitplanung

Planungs- und Ingenieur GmbH

Schürmannstraße 25a • 45136 Essen • Tel.: 0201/265016

Stadt Leipzig

Bebauungsplan Nr. 69.3 "Rosenmüllerstraße" in Leipzig -Leutzsch

Begründung zum Bebauungsplan -Satzung-

Auftraggeber:

Stadtplanungsamt Leipzig
Martin-Luther-Ring 4-6
04109 Leipzig

Ansprechpartner:

Herr Dr. Dietze,
Abteilungsleiter der Bereiche Süd, Südwest und
Altwest
Tel.: 0341/123-4911

Frau Dipl.-Ing. Reichstein,
Sachgebietsleiterin Altwest
Tel.: 0341/123-4885

Herr Dipl.-Ing. Boldt
Tel.: 0341/123-4884

Auftragnehmer:

atelier stadt & haus
Architektur • Städtebau • Bauleitplanung
Planungs- und Ingenieur GmbH
Schürmannstraße 25a
45136 Essen
Tel.: 0201/265016
Fax: 0201/265018

Ansprechpartner:

Herr Dipl.-Ing. Schauer

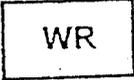
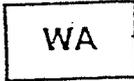
Leipzig, 29. Dezember 2000

Planzeichenerklärung

Festsetzungen des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 1 BauGB)

Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuchs – BauGB –,
§§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung – BauNVO –)

	Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO)
	Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

z.B.  Geschößflächenzahl,
als Höchstmaß

z.B. 0,4 Grundflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse

z.B. II als Höchstmaß

z.B. III-IV als Mindest- und Höchstmaß

Höhe baulicher Anlagen in m
über einem Bezugspunkt

TH Traufhöhe
FH Firsthöhe

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

o Offene Bauweise
s.a. Textliche Festsetzung 2. Bauweise

 nur Einzel- und Doppelhäuser
zulässig

g Geschlossene Bauweise

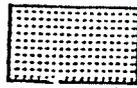
----- Baulinie

----- Baugrenze

← → Firstrichtung

Verkehrsflächen

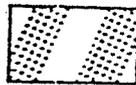
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



Straßenverkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie



Verkehrsflächen besonderer
Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:



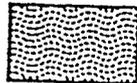
Verkehrsberuhigter Bereich



Fuß- und Radweg

Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)



Grünfläche
(Private/Öffentliche)

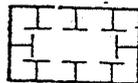
Zweckbestimmung:



Spielplatz
(Altersgruppe 6-16 Jahre)

Planungen, Nutzungsregelungen,
Maßnahmen und Flächen für Maß-
nahmen zum Schutz, zur Pflege
und zur Entwicklung von Natur
und Landschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB



Umgrenzung von Flächen für
Maßnahmen zum Schutz, zur
Pflege und zur Entwicklung
von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

Zuordnung von Maßnahmen zur Sicherung
des Ausgleichs von Eingriffen in Natur und
Landschaft



Eingriffsflächen



Ausgleichsflächen

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Lage, Größe und räumlicher Geltungsbereich des Plangebietes	4
2. Erfordernis der Planaufstellung	5
3. Planungsrechtliche Situation und Stand des Bebauungsplanverfahrens	5
3.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP)	5
3.2 Derzeitige planungsrechtliche Situation	6
3.3 Stand und Ablauf des Bebauungsplanverfahrens	6
4. Städtebauliche Situation	7
4.1 Historische Entwicklung und städtebauliche Prägung	7
4.2 Funktionsvielfalt und infrastrukturelle Einrichtungen	7
4.3 Verkehrserschließung	8
4.4 Freiflächen- und Vegetationssituation	9
4.5 Eigentumsrechtliche Situation	9
4.6 Altlasten	9
4.7 Lärmimmission	10
5. Wesentliche Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Planung	11
6. Grundzüge der städtebaulichen Neuordnung	11
7. Inhalte des Bebauungsplanes	12
7.1 Art der baulichen Nutzung	13
7.1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA)	13
7.1.2 Reine Wohngebiete (WR)	13
7.2 Maß der baulichen Nutzung/ Bauweise / Höhenlage der baulichen Anlagen / Überbaubare Grundstücksflächen / Nebenanlagen	13
7.2.1 Maß der baulichen Nutzung	13
7.2.2 Bauweise	15
7.2.3 Höhenlage der baulichen Anlagen	16
7.2.4 Überbaubare Grundstücksflächen	16
7.2.5 Nebenanlagen	17
7.3 Erschließung	18
7.3.1 Individualverkehr / Geh- und Fahrrechte	18
7.3.2 Fußgänger und Radverkehr	19
7.3.3 ÖPNV	20
7.3.4 Ruhender Verkehr	20
7.4 Ver- und Entsorgung	20
7.5 Grünordnungsplan / Eingriffe in Natur und Landschaft und deren Ausgleich	21
7.5.1 Begrünung der Baugebiete	21
7.5.2 Öffentliche Grünfläche	22
7.5.3 Begrünung der Verkehrsflächen	22
7.5.4 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	23
7.5.5 Ausgleichsmaßnahmen auf den Eingriffsgrundstücken	24
7.5.6 Ausgleichsmaßnahmen auf Sammelflächen innerhalb und außerhalb des Plangebietes	24
7.5.7 Bewertung zur Kostenverteilungsgerechtigkeit	27

7.6	Immissionsschutz	29
7.6.1	Brennstoffe	29
7.6.2	Passiver Lärmschutz	30
7.7	Örtliche Bauvorschriften nach § 83 SächsBO	30
7.8	Denkmalschutz	31
8.	Berücksichtigung von Anregungen und Stellungnahmen aus der 2. Öffentlichen Auslegung	31
9.	Bilanzen	33
10.	Bodenordnende Maßnahmen	33
11.	Hinweise zum Bebauungsplan	33
12.	Kosten	34
12.1	Überschlägige Gesamtkostenermittlung	34

Anlagen: Pflanzliste

1. Lage, Größe und räumlicher Geltungsbereich des Plangebietes

Das Planungsgebiet befindet sich in Leipzig, innerhalb der Gemarkung Leutzsch, zwischen der Georg-Schwarz-Straße und der Franz-Flemming-Straße und schließt unmittelbar an die nördliche Grenze des Stadtteils Leipzig-Lindenau an.

Das Planungsgebiet umfasst ca. 7,75 ha.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- Im Nordosten: durch die nördliche Straßenbegrenzungslinie der Georg-Schwarz-Straße zwischen Baumgarten-Crusius- und Prießnitzstr.
- Im Süden: durch die südliche Straßenbegrenzungslinie der Prießnitzstraße von der Georg-Schwarz-Straße bis zur Rosenmüllerstraße, deren Verlängerung bis zur südöstlichen Grenze des Flurstückes Nr.267, die südöstliche und südliche Grenze des Flurstückes Nr.267, der südöstlichen Grenze des Flurstücks 268 bis zur nördlichen Grenze des Flurstücks 268s, der nördlichen Grenze des Flurstücks 268s und der geradlinigen Verlängerung bis zur westlichen Grenze des Flurstücks 270, entlang der westlichen Grenze des Flurstücks 270 bis zur nordöstlichen Grenze des Flurstücks 270y
- Im Südwesten: durch die nordöstliche Grenze des Flurstückes 270y, deren Verlängerung bis zum südlichsten Grenzpunkt des Flurstückes 272
- Im Westen: durch die Teilstrecke der südöstlichen Grenze des Flurstücks Nr. 272 bis zur südwestlichen Grenze des Flurstücks 271, durch die südwestliche und südöstliche Grenze des Flurstücks 271 bis zum Schnittpunkt mit der parallel, im Abstand von 28,50 m zur südlichen Grenze des Flurstücks 468 verlaufenden, geradlinigen Verbindung bis zur östlichen Grenze des Flurstücks 272, durch die östliche Grenze des Flurstücks 272 bis zur südwestlichen Grenze des Flurstücks 271 z, der südöstlichen Grenze der Flurstücke 271 z und 457 bis zum Schnittpunkt mit der Verlängerung der nördlichen Grundstücksgrenze des Flurstückes Nr. 270/4, durch die nördliche Grundstücksgrenze des Flurstückes Nr. 270/4, durch die westliche Grundstücksgrenze der Flurstücke Nr.268/1, 268/2, 268/3, 269 q, 269, 269 o, 269 n, 269 e, 269 l bis zur südlichen Grundstücksgrenze des Flurstückes Nr.270 f, durch die südliche Grundstücksgrenze des Flurstückes Nr.270 f bis zur westlichen Straßenbegrenzungslinie der Baumgarten-Crusius-Straße, durch die westliche Straßenbegrenzungslinie der Baumgarten-Crusius-Straße und deren Verlängerung bis zur nördlichen Straßenbegrenzungslinie der Georg-Schwarz-Straße

Der räumliche Geltungsbereich ist im Bebauungsplan durch die Kennzeichnung mit einer unterbrochenen schwarzen Signatur eindeutig abgegrenzt.

Laut Aufstellungsbeschluss Nr. 539/92 vom 26.08.92 zum Bebauungsplan waren ursprünglich die oben beschriebenen Flächen zwischen der Straße "Am langen Felde" und dem "Lindenauer Friedhof" nicht Bestandteil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

Da jedoch diese Flächen – derzeit Brachland und Außenbereich – im FNP der Stadt Leipzig als Wohnbaufläche dargestellt sind, wurden diese in das Plangebiet aufgenommen.

Dies geschah auch vor dem Hintergrund, dass mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Rosenmüllerstraße“ die Möglichkeit gesehen wurde, die planungsrechtlichen

Voraussetzungen zu schaffen, Bauland für den zu diesem Zeitpunkt gestiegenen Bedarf an bestimmten Wohnformen (stadtnahe Einzel-, Doppel und Reihenhäuser) zu erschließen.

2. Erfordernis der Planaufstellung

Als Alternative zum Bauen in den Stadtrandgebieten verfolgt die Stadt Leipzig das Ziel, stadtteilzentrumnahe, durch den öffentlichen Personennahverkehr gut erschlossene Flächen für die Realisierung ergänzender Wohnbebauung bereit zu stellen.

Die Tatsache, dass Teilbereiche des Plangebietes als Außenbereich gemäß § 35 BauGB zu beurteilen sind und die potentiellen, im Flächennutzungsplan der Stadt Leipzig dargestellten, Wohnbauflächen noch nicht erschlossen sind, führt zu dem Erfordernis, einen Bebauungsplan gemäß § 30 (1) i.V.m. §§ 8-13 BauGB aufzustellen, da die angestrebte Bebauung nach der derzeitigen planungsrechtlichen Situation nicht zulässig wäre.

Die Einbeziehung von Teilbereichen, die als unbeplanter Innenbereich gem. § 34 BauGB zu beurteilen sind (überwiegend der Bereich der gründerzeitlichen Blockrandbebauung) und auf dieser Grundlage bebaubar wären, erfolgt mit der Zielsetzung, die in den Punkten 5 und 6 der Begründung aufgeführten Planungsziele und Grundzüge der städtebaulichen Neuordnung planungsrechtlich zu sichern (Erhalt, Ordnung und Weiterentwicklung der bestehenden Blockrandbebauung; Schaffung baulich-räumlicher Übergänge im Sinne der angestrebten Abstufung der baulichen Dichte zwischen der Georg-Schwarz-Straße und der Franz-Flemming-Straße).

3. Planungsrechtliche Situation und Stand des Bebauungsplanverfahrens

3.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP)

Der wirksame Flächennutzungsplan enthält für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 69.3 Leipzig - Leutzsch „Rosenmüllerstraße“ die folgenden Darstellungen:

Wohnbaufläche:

Von der Georg-Schwarz-Straße bis zur südlich gelegenen allgemeinen Grün- und Freifläche Innerhalb dieser Fläche, östlich der Straße Am langen Felde Signatur für Bauliche Anlagen und Einrichtungen für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung „soziale Einrichtung“

Allgemeine Grün- und Freifläche

im südlichen Bereich des Plangebietes, nordwestlich der Franz-Flemming-Straße; Zweckbestimmung „Kleingärten“ (nördlich der Straße Am langen Felde), und Zweckbestimmung „sonstige Gärten“ (zwischen der Franz-Flemming-Straße und der nördlich anschließenden Wohnbaufläche)

Flächen für den überörtlichen Verkehr und die örtlichen Hauptverkehrszüge

Straßenbahn auf der Georg-Schwarz-Straße mit Haltestelle im Bereich der Prießnitzstraße

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde aus diesen Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

3.2 Derzeitige planungsrechtliche Situation

Die Bereiche der Georg-Schwarz-, Baumgarten- Crusius-, Pufendorf-, Prießnitzstraße sowie beidseitig der Straße Am langen Felde werden dem Bereich innerhalb des bebauten Ortsteiles zugeordnet, der derzeit bereits nach § 34 BauGB zu beurteilen ist. Aufgrund der nicht gesicherten Erschließung besteht an der Ecke Rosenmüllerstraße/Prießnitzstraße kein Planungsrecht.

Die übrigen Bereiche südlich der Bebauung an der Pufendorfstraße sowie östlich der Bebauung an der Straße Am langen Felde bis zur Franz-Flemming-Straße wurden bislang dem Außenbereich zugeordnet, der nach § 35 BauGB zu beurteilen ist. Vorhaben sind in diesem Bereich als Eingriffe in Natur und Landschaft entsprechend § 8 BNatSchutzG zu werten.

3.3 Bebauungsplanverfahren

Aufstellungsbeschluss

Die Erarbeitung des Bebauungsplanes erfolgt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses für das Planungsgebiet Leipzig-Leutzsch "Wasserschloß", Beschluss-Nr. 539/92 vom 26.08.92. Da dieses Gesamtgebiet eine Größe von über 30 ha umfasst, Teilbereiche aber unterschiedliche städtebauliche Besonderheiten aufweisen, erfolgte die Unterteilung des Plangebietes in die Teilbebauungspläne „Am Tanzplan“ (69.1), „Am Wasserschloß“ (69.2), „Rosenmüllerstraße“ (69.3) und „Ellernweg“ (69.4). Aus bereits genannten Gründen wurde der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 69.3 „Rosenmüllerstraße“ erweitert.

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TÖB) gemäß § 2 (5) BauGB-MaßnahmenG in Verbindung mit § 4 (1) BauGB erfolgte im Monat Juni des Jahres 1995. In den 17 eingegangenen Stellungnahmen wurden Anregungen gegeben, die im Bebauungsplan bereits berücksichtigt waren. Von den TÖB's Deutsche Post AG, dem Landesverband der Mittel- und Großbetriebe des Einzelhandels in Sachsen e.V., der Regionalen Planungsstelle, dem Staatlichen Gewerbeaufsichtsamt, dem Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Gartenbau sowie dem Stadtverband der Kleingärtner e.V. wurde die Planung lediglich zur Kenntnis genommen.

Beteiligung der Bürger an der Planung / erste öffentliche Auslegung

Da das Verfahren gemäß BauGB-MaßnahmenG begonnen wurde, konnte auf eine förmliche frühzeitige Beteiligung der Bürger gem. § 3 (1) BauGB verzichtet werden. Die Bürger wurden jedoch am 05.10.1994 in einer Bürgerinformation über den damaligen Stand der Planung in Kenntnis gesetzt. Hierbei wurden die Planungen zu den B-Plänen "Am Wasserschloß", "Am Tanzplan" und "Rosenmüllerstraße" vorgestellt. Dabei wurde der B-Plan "Am Wasserschloß" sehr ausführlich und konträr diskutiert. Zum B-Plan "Rosenmüllerstraße" äußerte sich der Bürgerverein Leutzsch kritisch gegenüber der geplanten nachträglichen Verdichtung des Plangebietes.

Entsprechend dem Beschluss der Ratsversammlung vom 14.06.1995 (Beschluss-Nr. 283/95) wurde der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 69.3 „Rosenmüllerstraße“ im 3. Quartal 1995 gemäß § 2 (2) und (3) BauGB-MaßnahmenG auf zwei Wochen verkürzt öffentlich ausgelegt. Damit waren die Anforderungen, die § 3 BauGB in Verbindung mit dem BauGB-MaßnahmenG an die Beteiligung der Bürger stellt, ausreichend erfüllt.

Zweite öffentliche Auslegung

Mit den gemäß § 2 (2) und (3) BauGB-MaßnahmenG sowie § 2 (5) BauGB-MaßnahmenG in Verbindung mit § 4 (1) BauGB durchgeführten Beteiligungsverfahren gingen Anregungen und Bedenken der Bürger sowie der Träger öffentlicher Belange (TÖB) mit der ersten öffentlichen Auslegung ein, die im Rahmen der Abwägung gegeneinander und untereinander gerecht gewichtet werden mussten. Als Ergebnis machte sich eine Überarbeitung des Bebauungsplanentwurfes erforderlich. Neben umfangreichen redaktionellen Änderungen führte diese Überarbeitung auch zu inhaltlichen Konsequenzen.

Die Grundzüge der Planung blieben zwar gewahrt; die Änderungen und Ergänzungen waren ihrem Umfang nach aber nicht mehr als geringfügig einzuschätzen, zumal auch eine Überarbeitung der Bebauungs- und Erschließungskonzeption erfolgte. Nach Auslaufen des Aufbaubeschleunigungsgesetzes und trotz Gültigkeit des § 87 SächsBO bedarf der im Plangebiet zu erwartende Eingriff hinsichtlich der umweltschützenden Belange gem. § 1a BauGB eines Ausgleichs.

Die Anwendung der Ausgleichsregelung ist notwendig, da es sich nicht um die Bepflanzung kleiner Gebiete oder Flächen mit niedrigem ökologischen Niveau handelt sondern vielmehr um die Überplanung eines grünordnerisch wertvollen, stadtbildprägenden Gebietes. Entsprechend dem Beschluss der Ratversammlung vom 13.09.2000 (Beschl.-Nr. RB III / 399-00) wurde gemäß § 3 (3) Satz 1 BauGB der Bebauungsplanentwurf Nr. 69.3 „Rosenmüllerstraße“ im 4. Quartal 2000 insgesamt erneut öffentlich ausgelegt. Die Träger der öffentlichen Belange wurden erneut beteiligt. (Die berücksichtigten Anregungen und Bedenken der Bürger sowie der TÖB werden unter Punkt 8 aufgeführt.)

4. Städtebauliche Situation

4.1 Historische Entwicklung und städtebauliche Prägung

Nordwestlich des Ortsteils Lindenau der Gemarkung Leipzig wurde um die Jahrhundertwende das Gebiet bis zum Dorf Leutzsch mit für die Gründerzeit typischen Quartieren überbaut. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Bestandsbebauung der Gründerzeit im Bereich der Georg-Schwarz-Straße, Prießnitzstraße und teilweise in der Pufendorfstraße vorzufinden. Es handelt sich hierbei überwiegend um eine IV- geschossige Bebauung, teilweise mit ausgebautem Dachgeschoss.

Der westliche Teil des Plangebietes ist hauptsächlich durch II und III-geschossige Villenbebauung geprägt, während der südliche Teil bis zur Grenze des Friedhofes derzeit brachliegendes Grünland ist.

An den bestehenden Straßenfragmenten südlich der Straße Am langen Felde (zwischen den Gebäuden mit den Hausnummern 29 und 31) und vor allem nördlich der Ecke Rosenmüller-/Prießnitzstraße sowie an der Prießnitz-/ Pufendorfstraße läßt sich die ursprüngliche Absicht, die Bebauung fortzusetzen, noch heute deutlich ablesen.

4.2 Funktionsvielfalt und infrastrukturelle Einrichtungen

Der Bereich der Georg-Schwarz-Straße ist durch eine Vielzahl von Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen geprägt. Die Versorgung des Plangebietes mit Waren des täglichen Bedarfs sowie öffentlichen (Rathaus Leutzsch) und privaten Dienstleistungen ist durch die hier gegebene Funktionsvielfalt und die infrastrukturellen Einrichtungen sichergestellt.

So sind im unmittelbaren Einzugsbereich des Plangebietes folgende Einrichtungen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke vorzufinden:

Kindertagesstätte, Am langen Felde 27/29
Schwimmhalle West, Hans-Driesch-Straße
Diakonissenkrankenhaus, Georg-Schwarz-Straße,

unmittelbar südlich des Geltungsbereiches. Darüber hinaus befindet sich eine Förderschule für geistig Behinderte in der Uhlandstraße 6 sowie folgende allgemeinbildende Schulen in unmittelbarer Nähe des Plangebietes:

Grundschule, Prießnitzstraße 19
Grundschule, Hans-Driesch-Straße 41
Mittelschule, Georg-Schwarz-Straße
Gymnasium, Uhlandstraße 28

4.3 Verkehrserschließung

Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Das Plangebiet wird im Südwesten durch die Franz-Flemming-Straße tangiert und im Norden durch die Georg-Schwarz-Straße begrenzt. Beide Straßen sind als Straßen mit hohem Verkehrsaufkommen einzustufen. Zwischen beiden Straßen besteht keine direkte Querverbindung. Das Plangebiet ist somit frei von sogenanntem "Schleichverkehr".

Die Franz-Flemming-Straße ist entsprechend der Netzklassifikation als flächenerschließende Straßenverbindung eingestuft und erschließt die westlich gelegenen Industriegebiete. Perspektivisch gesehen wird der Ziel- und Quellverkehr, der für diese Gebiete primär über die Franz-Flemming-Straße abgewickelt wird, aufgrund der zu erwartenden Reaktivierung von Gewerbe- und Industriebrachen in diesen Bereichen, steigen.

Die Georg-Schwarz-Straße ist entsprechend der Netzklassifikation als stadtteilübergreifende Straßenverbindung eingestuft und dient zur Zeit neben der William-Zipperer-Straße als Hauptverbindung zwischen den Leipziger Stadtteilen Lindenau und Leutzsch. Sie bindet im weiteren Verlauf in nördliche Richtung an den Stadtteil Böhlitz-Ehrenberg an. Die Verkehrsbelastung durch den motorisierten Individualverkehr (MIV) ist als hoch zu bezeichnen.

Gemäß den Zielvorstellungen des Gesamtverkehrskonzeptes der Stadt Leipzig soll die Georg-Schwarz-Straße jedoch perspektivisch durch die parallel verlaufende William-Zipperer-Straße vom Durchgangsverkehr entlastet werden.

Alle weiteren Straßen des Geltungsbereiches sind als Anliegerstraßen einzustufen, die ein geringeres Verkehrsaufkommen aufweisen. Im Bereich der geplanten neuen Baugebiete ist eine Erschließung derzeit teilweise noch nicht gegeben.

Insgesamt ist die Einbindung des Planungsgebietes in das Verkehrsnetz der Stadt Leipzig als günstig zu bewerten. Die Erschließung der neuen Baugebiete ist unter diesen Voraussetzungen mit einem vergleichbar geringen und wirtschaftlich vertretbaren Aufwand möglich.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Die Georg-Schwarz-Straße stellt eine wichtige Achse des ÖPNV dar. Hier verkehren zur Zeit die Straßenbahnlinien 17, 27 und 57. Eine Haltestelle befindet sich an der G.-Schwarz-Straße in Höhe der Prießnitzstraße bis zu welcher die größte Entfernung etwa 550m beträgt und somit

fußläufig erreichbar ist. Insgesamt kann man von einer guten bis sehr guten Anbindung des Plangebietes an das ÖPNV-Netz der Stadt Leipzig sprechen.

4.4 Freiflächen- und Vegetationsituation

Das Plangebiet weist außerhalb des öffentlichen Straßenraumes derzeit einen insgesamt geringen Versiegelungsgrad von ca. 13 % auf. Grundstücke mit einem hohen Versiegelungsgrad sind ausschließlich im Bereich der bestehenden Blockrandbebauung (Prießnitzstraße, Georg-Schwarz-Straße) vorzufinden. Darüber hinaus bestimmen reich strukturierte Garten- und Grünflächen, die einen differenzierten Nutzungsgrad erkennen lassen, das Erscheinungsbild des Plangebietes. Auch in den Höfen der Wohnbebauung ist dabei ein hoher Bestand prägender, überwiegend einheimischer Laub- und Obstgehölze zu verzeichnen.

Südwestlich der Blockrandbebauung schließt sich die Villenbebauung der Baumgarten-Crusius-Straße und der Straße Am langen Felde an. Dieser Bereich weist sowohl im Straßenraum (alleeartige Baumbepflanzung), als auch innerhalb der Grundstücke eine hohe Durchgrünung auf. Nördlich der Pufendorfstraße überwiegen im Grünbereich größere Hausgärten, die zum Teil brachliegen. Südlich der Pufendorfstraße nimmt die Bebauungsdichte kontinuierlich ab. Hier sind zahlreiche Kleingärten vorhanden, die teilweise verwildert sind.

Innerhalb der südlich im Plangebiet gelegenen privaten Kleingärten dominieren, im Gegensatz zu den übrigen Garten- und Grünflächen, zahlreiche z.T. hochstämmige Obstbäume. Ziergehölze nehmen einen mittleren und Nadelgehölze nur einen untergeordneten Anteil ein.

Zwischen der Franz-Flemming-Straße und der südlichen Plangebietsgrenze befindet sich eine aus einem Obstgarten hervorgegangene Sukzessionsfläche. Obwohl sich auf dieser Fläche ruderale Hochstauden entwickeln, ist sie weiterhin wesentlich durch den Bestand an Obstbäumen geprägt. Ein dichte, vorwiegend aus Weißdorn und Esche bestehende Hecke entlang der zur Straße hin ansteigenden Böschung schließt diesen Bereich zur Franz-Flemming-Straße ab.

Insgesamt weist dieses Gebiet einen hohen Erholungswert für die Nutzer der Kleingärten sowie für Spaziergänger, die von diesem "grünen Finger" profitieren, auf. Die derzeitige Ausstattung des Plangebietes mit zahlreichen zugänglichen Brachen bietet für Kinder interessante und unbeobachtete Spielmöglichkeiten.

4.5 Altlasten

Für den Einzugsbereich des Bebauungsplanes enthält das Altlastenkataster der Stadt Leipzig folgende Altlastenverdachtsstandorte bzw. -flächen:

AKZ	Standort	Nutzungscharakter	Erkundungsstand
65711439	Prießnitzstr.34	Metallbau	HE
65710303	Flst. 270 m	Straßendamm / Kiesauffüllung / Müll	HE
65710304	Flst. 268 i	Verw. Grundstück / Bauschutt / Schrott	HE
65710305	Flst. 135 a	Zerstörtes Geschäft / Müllablagerung	HE
65712728	Flst. 134 a	Verw. Grundstück / Altablagerungen	HE
65710306	Flst. 267, 267/2, 267 b	Verw. Gartenanlage / Altablagerungen	HE
AKZ	Altlastenkennziffer im Altlastenkataster der Stadt Leipzig		
HE	Historische Erkundung nach Sächsischer Altlastenmethodik (SALM)		

Für diese Altlastenverdachtsstandorte wurden durch das Ingenieurbüro Meszinger und Völkel 1994 Erkundungen auf der Grundlage der SALM durchgeführt. Die Ergebnisse sind im Gutachten vom 22.11.1994 dargestellt. Danach ist der von den o.a. Altlastenverdachtsstandorten bzw. -flächen ausgehende Altlastenverdacht als gering zu bewerten. Es sind keine Gefahrenabwehrmaßnahmen erforderlich. In Vorbereitung von Bau- bzw. Umgestaltungsmaßnahmen ist über den Umfang bauvorbereitender Untersuchungen bzw. baubegleitender Überwachungsmaßnahmen zu entscheiden.

Die orientierenden Erkundungen für die Trafostationen 7188 (Flurstück 538, Pufendorfstraße) und 7212 (Flurstücke 268 d und 268 e, Baumgarten-Crusius-Straße) der Stadtwerke Leipzig ergaben keine Hinweise auf umweltgefährdende Schadstoffbelastungen des Bodens.

Für beide Grundstücke kann festgestellt werden, dass kein akuter Handlungsbedarf bezüglich einer Gefahrenabwehr besteht. Es ist nicht notwendig, Einschränkungen bezüglich der Geländenutzung auszusprechen. Deshalb wird auf eine Kennzeichnung der betroffenen Flächen im Bebauungsplanentwurf verzichtet. Die Untersuchungsergebnisse lassen die Empfehlung zu, die untersuchten Grundstücke aus der Altlastenverdachtsflächendatei zu streichen.

4.6 Eigentumsrechtliche Situation

Die Eigentumsverhältnisse der im Geltungsbereich liegenden Grundstücke sind weitestgehend geklärt. Die Grundstücke befinden sich überwiegend in privatem Einzeleigentum.

4.7 Lärmimmission

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde im April 1996 ein Schalltechnisches Gutachten durch die Fa. Bonk-Maire-Hoppmann GbR erstellt.

Das Gutachten läßt sich wie folgt zusammenfassen:

Die Belastung des Plangebietes durch Gewerbelärm ist von untergeordneter Bedeutung. Die maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 werden laut Prognose im gesamten Plangebiet unterschritten (gilt für WA-Gebiete) bzw. leicht überschritten (WR-Gebiete).

Das Plangebiet ist „stadttypisch durch Verkehrsgeräusche verlärmte“. Am Tage wird der maßgebliche Immissionsgrenzwert der 16. BimSchV (im Sinne der Obergrenze des Abwägungsspielraumes) für WA-Gebiete weitgehend unterschritten; nur im Bereich der straßenbegleitenden Bebauung treten höhere Immissionspegel auf. In der Nacht wird der Immissionsgrenzwert für WA-Gebiete nur noch im Kernbereich des Plangebietes unterschritten (s. Anlage "Plan mit maßgeblichem Außenlärmpegel").

Das nächtliche Schutzbedürfnis (ungestörtes Schlafen) innerhalb der Wohngebäude muss unabhängig von der eventuellen Einhaltung des Orientierungswertes / Immissionsgrenzwertes über passiven Lärmschutz gewährleistet werden. Dabei müssen für die entsprechenden Räume (Schlafzimmer, Kinderzimmer) Maßnahmen vorgesehen werden, die ein ungestörtes Schlafen (geschlossenes Fenster) bei ausreichender Belüftung ermöglichen.

Auf den straßenzugewandten Seiten der straßenbegleitenden Bebauung (vor allem entlang der Georg-Schwarz-Straße) ist das Schutzbedürfnis der Wohnnutzungen auch am Tage nur über passiven Lärmschutz zu realisieren. Darüber hinaus sollte aus schalltechnischer Sicht zur Entlastung der Gebäuderückseiten eine geschlossene, straßenbegleitende Bebauung (Riegelbebauung) angestrebt werden.

5. Wesentliche Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Planung

Wesentliches Ziel des Bebauungsplanes besteht in der städtebaulichen Arrondierung des Stadtteils Leutzsch und der planungsrechtlichen Sicherung einer geordneten, gegliederten und maßvollen Siedlungsentwicklung. Dabei stehen als Einzelziele im Vordergrund:

Erhalt und Abschluss der bestehenden Blockrandbebauung

Erschließung neuer Wohnbauflächen (Eigenheime) mit hoher Lagequalität in stadtteil-zentrumsnaher Lage als Alternative zum Flächenverbrauch in den Stadtrandbezirken

Erhalt und Weiterentwicklung der bestehenden Freiflächen im Blockinnenbereich

Sicherung einer Grünfläche mit Spielplatz

Erhalt der Grünflächen im Süden des Plangebiets (nördlich der Franz-Flemming-Straße) und Vernetzung der nördlich und südlich des Geltungsbereiches bestehenden Grünbereiche

Sicherung und Stärkung der bestehenden Versorgungsfunktionen entlang der Georg-Schwarz-Straße

Sicherung einer städtebaulichen Gliederung und Zonierung des Plangebietes zur Bewältigung des räumlichen Spannungsverhältnisses zwischen der gründerzeitlichen Blockrandbebauung, den Villenbereichen und den zusammenhängenden Grün- und Freiräumen

Sicherung eines harmonischen und sich einfügenden städtebaulichen Erscheinungsbildes durch Festsetzung eines gestalterischen Mindeststandards

Folgende Auswirkungen sind bei der Umsetzung vorgenannter Ziele im Wesentlichen zu erwarten:

Investitionen zur Realisierung der erforderlichen Erschließung für die neuen Baugebiete

Ausgleich der bauliche bedingten Eingriffe gem. § 1a BauGB

Gegebenenfalls erforderliche Investitionen zur Erneuerung bzw. Ergänzung von Ver- und Entsorgungsleitungen durch die Versorgungsträger

Bodenordnende Maßnahmen für Teilbereiche des Geltungsbereiches

Städtebauliche Aufwertung des Wohnstandortes Leutzsch durch Stützung und Stärkung der Wohnfunktion und damit auch eine Stützung der Geschäftsstraßenfunktion der Georg-Schwarz-Straße

6. Grundzüge der städtebaulichen Neuordnung

Die äußere Erschließung des Plangebietes ist über die vorhandenen Straßen gesichert, so dass zusätzliche Baumaßnahmen hierfür nicht erforderlich werden.

Die innere Neuerschließung setzt im Wesentlichen an den bestehenden Straßenfragmenten der Pufendorfstraße, der Rosenmüllerstraße sowie der bestehenden Stichstraße östlich der Straße Am langen Felde (zwischen H.-Nm. 29 und 31) an.

Zur Verbindung dieser Ansätze der inneren Haupterschließung und zur Erschließung der geplanten Baugebiete sind zusätzliche Erschließungsstraßen (vorwiegend in Nord-Süd-Richtung) erforderlich. Entsprechend der angestrebten Charakteristik der neuen Baugebiete sollen diese als verkehrsberuhigte Anliegerstraßen ausgestaltet werden.

Die Straße Am langen Felde wird nicht, wie ursprünglich geplant bis zur Franz-Flemming-Straße ausgebaut, da zu befürchten ist, dass dadurch der sogenannte "Schleichverkehr" entstünde. Der südliche Teilbereich wird ab H.-Nr.60 unter Beachtung einer fuß- und radläufigen Verbindung zur Franz-Flemming-Straße renaturiert. Somit wird der Grünverbund zwischen dem Lindenauer Friedhof und den Kleingartenanlagen hergestellt und den Schutzansprüchen der Wohngebiete Rechnung getragen.

Die städtebauliche Entwicklung und Neuordnung des Plangebietes nimmt die derzeit vorhandene städtebauliche Prägung auf und beinhaltet in den Grundzügen eine städtebaulich gegliederte und abgestufte Wohnungsbauentwicklung.

Die gründerzeitliche dichte Blockrandbebauung mit überwiegender Wohnnutzung sowie ergänzenden Versorgungsfunktionen entlang der Georg-Schwarz-Straße soll gesichert und entsprechend der Vorprägung weiterentwickelt werden.

Mit der Erschließung neuer stadtteilzenturnaher Wohnbauflächen im mittleren Bereich des Plangebietes soll dem Ziel Rechnung getragen werden, bedarfsgerechte Flächen mit hoher Lagequalität zum Zwecke der Wohnbebauung bereitzustellen.

Die Flächen im mittleren Bereich des Plangebietes werden von den vorhandenen Straßenfragmenten aus erschlossen und bilden auf der Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie zur baulichen Höhenentwicklung einen abgestuften Übergang zwischen der dichten Blockrandbebauung und der Grünfläche im Süden des Plangebietes.

Der Schwerpunkt des Nutzungskonzeptes für die städtebauliche Entwicklung und Neuordnung des Plangebietes liegt in der Stärkung der Wohnfunktion. Die Qualitäten des Wohnstandortes werden durch die Nähe zu den Stadtteilzentren Leutzsch und Lindenau sowie die gute ÖPNV-Anbindung wesentlich mitbestimmt.

Die Festsetzungen ermöglichen insbesondere im mittleren Bereich des Plangebietes die Errichtung von Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern. Damit leisten sie einen wesentlichen Beitrag zur Verringerung des im Stadtgebiet der Stadt Leipzig vorhandenen Defizits in diesem Angebotssegment des Wohnungsmarktes.

Der Schwerpunkt für Handels- und Dienstleistungseinrichtungen im Verlauf der Georg-Schwarz-Straße soll ebenfalls gesichert und weiterentwickelt werden.

Grundsätzlich war bei der Entwicklung der Baukonzeption zu beachten, dass die überbaubaren Grundstücksflächen der festgesetzten Wohngebiete gemäß Sächsischem Gesetz über das Friedhofs- Leichen- und Bestattungswesen (SächsBestG; inkraftgetreten am 08.07.1994) zum südlich angrenzenden Friedhof einen Abstand aufweisen müssen.

7. Inhalte des Bebauungsplanes

Die Inhalte und Festsetzungen des Bebauungsplanes spiegeln die städtebauliche und gestalterische Konzeption wieder, die aus der Eigenart des Gebietes, auch unter Betrachtung des Verflechtungsbereiches sowie der unterschiedlichen städtebaulichen Strukturen entwickelt wurde.

7.1. Art der baulichen Nutzung

7.1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA)

Für die Grundstücke entlang der Georg-Schwarz-, Prießnitz-, Pufendorf- und Baumgarten-Crusius-Straße sowie einem Teilbereich der Rosenmüllerstraße werden entsprechend § 4 BauNVO allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt, um die vorhandene Gebietsprägung zu erhalten und weiterzuentwickeln. Damit können diese Baugebiete durch die allgemeine Zulässigkeit von Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen auch weiterhin ihre Ergänzungsfunktion für das Stadtteilzentrum wahrnehmen.

Zum Schutz der Wohnruhe in dem dicht bebauten Gründerzeitquartier und zur Sicherung des einheitlichen Gestaltungsbildes der Blockrandbebauung ist die gemäß BauNVO in allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässige Einordnung von Nutzungen gemäß § 4 (3) Nrn. 1, 4 und 5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig.

7.1.2 Reine Wohngebiete (WR)

Um dem vorrangigen Ziel der Erschließung von hochwertigen Wohnbauflächen mit einer geringeren städtebaulichen Dichte Rechnung zu tragen, werden für die restlichen Baugebiete reine Wohngebiete (WR) gemäß § 3 BauNVO festgesetzt.

Dies betrifft einerseits den Blockinnenbereich zwischen der Georg-Schwarz-, Prießnitz-, Pufendorf- und Baumgarten-Crusius-Straße, der derzeit lediglich in untergeordneten Ansätzen eine städtebauliche Vorprägung hinsichtlich einer Bebauung aufweist und andererseits die Baugebiete südlich der Pufendorfstraße, die durch den städtebaulichen Übergang zwischen der gründerzeitlichen Bebauung und dem angrenzenden Freiraum gekennzeichnet sind. Für diese Baugebiete ist auch die benachbarte Lage zu der Villenbebauung an der Straße Am langen Felde in die Beurteilung einzustellen, die ebenfalls aufgrund der vorhandenen Nutzungsstruktur als reine Wohngebiete (WR) zu bewerten sind.

Mit der Festsetzung als reine Wohngebiete (WR) soll der Schutz der Wohnruhe für diese Baugebiete in höherem Maße gewahrt werden, als dies für die angrenzenden allgemeinen Wohngebiete (WA) aufgrund der hier möglichen intensiveren Nutzungsmischung allgemein erreicht werden kann. Insbesondere sind damit die im WA allgemein zulässige Nutzungen (Läden, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke), die aufgrund ihrer erhöhten Anlieger- und Lieferverkehre die Wohnruhe in den reinen Wohngebieten (WR) beeinträchtigen könnten, gemäß Baunutzungsverordnung nur ausnahmsweise zulässig.

7.2 Maß der baulichen Nutzung / Bauweise / Höhenlage der baulichen Anlagen / Überbaubare Grundstücksflächen / Nebenanlagen

7.2.1 Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzungen der Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ) und der Anzahl der Vollgeschosse bestimmt.

So wird in den Baugebieten, die durch die bestehende Bebauung bereits vorgeprägt sind, (WA- Gebiete nördlich der Pufendorfstraße sowie die reinen Wohngebiete WR 1, 9, 11 und 14) die Grundflächenzahl (GRZ) an den Obergrenzen des § 17 der Baunutzungsverordnung (GRZ= 0,4) orientiert und entspricht damit den heute üblicherweise angestrebten und

städtebaulich verträglichen Dichtewerten.

Eine Ausnahme bildet die Überschreitung dieser Obergrenze im reinen Wohngebiet WR 13. Die mit 0,6 festgesetzte maximal zulässige GRZ ist durch die hier bestehenden kleinen Grundstückszuschnitte sowie die spitzwinklige Ecksituation (Pufendorfstraße / Prießnitzstraße) bedingt. Mit Ausnahme eines Grundstückes ist dieser Bereich vollständig bebaut, so dass die zulässige Überschreitung der GRZ der planungsrechtlichen Sicherung der vorhandenen Blockrandbebauung dient, deren Erhalt für das städtebauliche Erscheinungsbild und die baulich-räumliche Fassung der öffentlichen Verkehrsflächen von besonderer Bedeutung ist. Mit der Überschreitung sind keine Beeinträchtigungen der gesunden Wohnverhältnisse zu erwarten.

Die nach Westen anschließenden Baugebiete (WR 10 und 12) weisen eine geringere bauliche Dichte (GRZ 0,3) und einen begrünten Blockinnenbereich auf, so dass insgesamt für die Baugebiete zwischen der Prießnitz-, Pufendorf- und der Planstraße A eine verträgliche städtebauliche Dichte gewährleistet ist.

Für die übrigen Baugebiete werden die Obergrenzen des § 17 BauNVO für die GRZ unterschritten (weitgehend GRZ=0,3). Im Falle des festgesetzten Baugebietes WA 7 (GRZ = 0,2) ist die Unterschreitung zusätzlich durch die, verglichen mit den unmittelbar angrenzenden Baugebieten, großen Grundstücksflächen sowie den bestehenden dichten Baumbestand an der Georg-Schwarz-Straße bedingt.

Mit den Unterschreitungen der zulässigen GRZ und den damit geringer als möglich ausgefallenen Eingriffen in Natur und Landschaft wird dem angestrebten Charakter der reinen Wohngebiete (WR) für großzügig gestaltbare Wohnungsbaugrundstücke Rechnung getragen, die sich in das städtebauliche Umfeld einfügen, eine intensive Begrünung ermöglichen und so den Übergang zwischen der Gründerzeitbebauung und den Freiräumen im Südwesten des Plangebietes und im angrenzenden Bereich verträglich bewältigen. Diese Planungsziele sind zu Gunsten des städtebaulich hochwertigen Siedlungscharakters mit möglichst geringem Störgrad gegenüber einer hohen baulichen und damit wirtschaftlich ertragreichen Ausnutzung abgewogen worden.

Eine Überschreitung der festgesetzten GRZ im WA oder WR kann bei beengten Grundstücksverhältnissen, insbesondere für Eckbebauungen, erforderlich werden. Wenn die städtebauliche Einfügung bei Einzelbauvorhaben durch die Anpassung von Bebauungshöhen und Bebauungstiefen auf vorhandene Nachbarbebauung erfolgt, kann in begründeten Einzelfällen die GRZ bis zu einem Maß von 0,8 ausgeschöpft werden. Eine darüber hinausgehende Überschreitung der Grundfläche durch Gebäude und Anlagen im Sinne des § 19 (4) Nrn. 1 bis 3 BauNVO (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird) ist unzulässig um eine zusätzliche Versiegelung zu vermeiden.

Die Festsetzung der **Geschossflächenzahl (GFZ)** für die jeweiligen Baugebiete wurde an Hand der zulässigen GRZ und der angestrebten Zahl der Vollgeschosse abgeleitet. Der § 17(1) BauNVO gibt als zulässige Obergrenze für reine und allgemeine Wohngebiete eine GFZ von 1,2 vor. Zur Sicherung der städtebaulichen Zielsetzungen, insbesondere der baulich-räumlichen Gliederung des Plangebietes, wird die GFZ für die einzelnen Baugebiete differenziert festgesetzt. Dabei kommt es für die Baugebiete zwischen der Pufendorfstraße und der Georg-Schwarz-Straße zu einer Überschreitung bis zu einer GFZ von 1,6 bzw. 2,0, für die Baugebiete WR 11, 13 und 14 bis zu einer GFZ von 3,0 und für das Baugebiet WA 9 bis zu einer GFZ von 1,25. Diese Überschreitungen ergeben sich aus der Sicherung des vorhandenen Gebäudebestandes und der angestrebten Einfügung noch unbebauter

Grundstücke in diese städtebauliche Vorprägung und werden damit aus den besonderen städtebaulichen Gründen zum Erhalt der gründerzeitlichen, größtenteils unter Denkmalschutz stehenden Blockrandbebauungen erforderlich. Trotz dieser Überschreitungen ist nicht zu erwarten, dass die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse beeinträchtigt sind. In den Blockinnenbereichen verbleibt ein hoher Anteil an begrünten oder begrünbaren Grundstücksflächen und es bestehen im Umfeld des Plangebietes größere zusammenhängende Grün- und Freiräume, die geeignet sind, die hohen städtebaulichen Dichten in Teilbereichen des Plangebietes zu kompensieren. Somit sind insgesamt nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt nicht zu erwarten. Auch werden die im allgemeinen Wohngebiet WA 8 auf den Grundstücken befindlichen Nebengebäude und -anlagen planungsrechtlich nicht bestätigt.

Für die Baugebiete, die eine Unterschreitung der GRZ von 0,4 aufweisen, ergibt sich, mit Ausnahme des allgemeinen Wohngebietes WA 9, ebenfalls eine Unterschreitung der GFZ von 1,2. Eine gesonderte Begründung hierfür ist nicht mehr erforderlich, da im Zusammenhang mit der Festsetzung der GRZ die privaten und öffentlichen Belange bereits abgewogen wurden.

Von besonderer prägender Bedeutung für das baulich-räumliche Erscheinungsbild ist die vorhandene Bebauung entlang der Georg-Schwarz-, Prießnitz-, Pufendorf-, Baumgarten-Crusius- und Rosenmüllerstraße. Zur Sicherung und Weiterentwicklung dieser räumlichen Qualitäten und zur langfristigen Wahrung eines geschlossenen Erscheinungsbildes wird von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, die Zahl der zulässigen Vollgeschosse mit mindestens IV (Baumgarten-Crusius-Straße / Ecke Georg-Schwarz-Straße III) und höchstens V (Baumgarten-Crusius-Straße / Ecke Georg-Schwarz-Straße IV) festzusetzen. Die Mindestfestsetzung von IV Vollgeschossen entspricht dabei dem vorhandenen Gebäudebestand.

Für die übrigen Bereiche wird die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse festgesetzt. Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung erfolgt eine Gliederung der baulichen Höhenentwicklung von maximal IV-Vollgeschossen im Bereich des nördlichen Plangebietes über III-Vollgeschosse im mittleren Bereich und maximal II Vollgeschossen im südlichen Bereich.

7.2.2 Bauweise

Entsprechend den städtebaulichen Zielsetzungen und in Korrespondenz zu der angestrebten baulich-räumlichen Gliederung und Zonierung des Plangebietes wird in den Bereichen der vorhandenen und zu ergänzenden Blockrandbebauung eine geschlossene Bauweise festgesetzt. Dies betrifft im Wesentlichen die Bebauung entlang der Prießnitz-, Pufendorf- und Georg-Schwarz-Straße und Teilabschnitte der Rosenmüllerstraße. Mit dieser Festsetzung wird der baulich-räumliche Charakter der vorhandenen Blockrandbebauungen im Plangebiet und insbesondere auch der südlich angrenzenden Bereiche aufgenommen und eine Stadtreparatur zur Wiederherstellung der gründerzeitlichen Bauweise ermöglicht.

Für die an diese Bereiche anschließenden Baugebiete an der Rosenmüllerstraße, der Planstraße A, der Pufendorfstraße und der Baumgarten-Crusius-Straße wird eine offene Bauweise festgesetzt. Damit wird im weiteren Verlauf der Haupterschließungsstraßen im Plangebiet eine Bebauung aus Einzel-, Doppelhäusern und Hausgruppen ermöglicht, die bei zusammenhängenden Baukörperfronten bis maximal 40,0 m bereits eine Auflockerung der baulich-räumlichen Dichte gewährleisten und einen städtebaulich gegliederten Übergang zu den übrigen Baugebieten darstellen und gleichzeitig noch eine deutliche und ablesbare räumliche Fassung des Straßenraumes bilden.

Für die übrigen Baugebiete wird ebenfalls eine offene Bauweise festgesetzt, jedoch mit der Einschränkung, dass hier ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind. Dies betrifft u. a. das Baugebiet WR 8 in Verlängerung der Baumgarten-Crusius-Straße. Für diesen von der Haupteinschließung zurückgesetzten Bereich wird damit bereits die städtebauliche Prägung durch die vorhandene Bebauung an der Straße Am langen Felde und des bestehenden Wohnhauses an der Pufendorfstraße aufgegriffen.

Die übrigen Baugebiete für eine Einzel- und Doppelhausbebauung liegen im westlichen Plangebiet An der Streuobstwiese und an der Straße Am langen Felde und bestimmen mit dieser aufgelockerten Bauweise den städtebaulichen Übergang zu den angrenzenden Freiräumen.

Zur Sicherung und Entwicklung baugebietstypischer Dachformen werden durch den Bebauungsplan Festsetzungen zu den zulässigen Dachformen getroffen. Diesem Zweck dient auch die Festsetzung, dass die Dachgestaltung bei Baulückenschließungen und bei Anbauten an bestehende Gebäude an die Dachgestaltung der Nachbarbebauung bzw. der Hauptgebäude anzupassen ist. Die gestalterische Einfügung kann durch die Aufnahme von Bezügen zu gestaltprägenden und gliedernden Elementen (z.B. Trauflinien) aus dem baulich-räumlichen Erscheinungsbild der Nachbarbebauungen nachgewiesen werden.

7.2.3 Höhenlage der baulichen Anlagen

Zur Sicherung der städtebaulichen und gestalterischen Ziele des Bebauungsplanes wird die Höhenlage der baulichen Anlagen differenziert über die Festsetzung der maximalen Trauf- und Firsthöhen (nur für Teilbereiche) und der Erdgeschossfußbodenhöhe festgesetzt.

Grundsätzlich wird eine angepasste Einfügung von neuen Gebäuden in die gründerzeitliche Blockrandbebauung angestrebt. Obwohl der Bestand überwiegend vier Vollgeschosse aufweist, erfolgt die Festsetzung von maximal fünf Vollgeschossen für diese Bereiche. Bei einer Neubebauung entspricht dies der baulichen Höhenentwicklung des Bestandes mit vier Vollgeschossen aufgrund der hohen Altbaugeschosse. Zur Wahrung eines einheitlichen Erscheinungsbildes für die bauliche Höhenentwicklung werden daher für die Bereiche der Altbebauung die derzeitigen Trauf- und Firsthöhen als maximale Bauhöhenbeschränkung zusätzlich festgesetzt. Dadurch wird verhindert, dass im Bereich der Altbebauung durch eine Aufstockung auf fünf Vollgeschosse und einer Erhöhung des Dachausbaus gestalterische Fehlentwicklungen realisiert werden können.

Aus dem gleichen Grund erfolgt die Festsetzung einer Beschränkung der fertigen Erdgeschossfußbodenhöhe auf maximal 0,80 m über der mittleren Höhe der der Hauptfirsttrichtung nächstgelegenen Verkehrsfläche. Dabei ist die Höhe des entsprechenden Deckenhöhenplanes der Ausbauplanung maßgebend. Mit dieser Festsetzung soll verhindert werden, daß durch übermäßiges Herausziehen von Keller- oder Sockelgeschossen die Zielsetzungen zur Staffelung der baulichen Höhenentwicklung im Plangebiet insgesamt beeinträchtigt wird oder das gestalterische Erscheinungsbild benachbarter Bauungen durch stark von einander abweichende Höhenstaffelungen der Gebäude unverhältnismäßig gestört wird. Darüber hinaus kann damit die Realisierung von nicht baugebietstypischen Souterrainwohnungen unterbunden werden.

7.2.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden differenziert durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzt. Die Festsetzung von **Baulinien** erfolgt einerseits für die Bereiche, in denen eine

unmittelbare Straßenrandbebauung zwingend gesichert werden soll, um die vorhandene städtebauliche Prägung der Straßenräume durch die gründerzeitliche Bebauung zu bewahren und im weiteren Verlauf der inneren Erschließung weiterzuentwickeln. Diese zwingende Festsetzung bedingt eine Unterschreitung der erforderlichen Abstandsflächen bis zur Mitte der jeweilig angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche und ist im Sinne des § 6 (15) SächsBO durch die vorhandenen baulichen Höhenentwicklungen, die beibehalten und weiterentwickelt werden sollen, gerechtfertigt.

Die geplante Mittelerschließung des Plangebietes (Planstraße A) markiert den städtebaulichen Übergang zwischen dem relativ dicht bebauten Gründerzeitquartier (einschließlich dessen baulicher Abrundung) und den Baugebieten, deren Festsetzungen nur geringere bauliche Dichten ermöglichen. Durch die Festsetzung einer Baulinie in den Baugebieten WR 9, WR 10 und WA 10 soll dieser Übergang durch die, in einer strengen Flucht liegenden Baukante betont und ablesbar gehalten werden. Auch hier bedingt diese Festsetzung eine Unterschreitung der nach Sächsischer Bauordnung erforderlichen Abstandsflächen bis zur Mitte der öffentlichen Verkehrsfläche.

Um den Abstand zum Lindener Friedhof und somit dessen Ruhebedürftigkeit zu wahren, verläuft die hintere Baugrenze des Baugebietes WR 3 gem. § 5 (5) SächsBestG in einen Abstand von mindestens 35 Metern zur Grundstücksgrenze des Friedhofs.

Der nordwestliche Abschnitt der Pufendorfstraße bildet den Übergang von der strengen, geschlossenen Straßenrandbebauung zum Bereich mit der offenen Villenbebauung an der Straße Am langen Felde. Neben dem bestehenden Gebäude an der Pufendorfstraße wurde an der Ecke Baumgarten-Crusius-Straße bereits ein Neubauvorhaben auf der Grundlage des § 33(1) BauGB realisiert. Zur Weiterführung und Aufnahme der damit vorgegebenen Baukörperkanten werden die straßenbegleitenden Baufluchten in diesem Bereich ebenfalls durch Baulinien festgesetzt.

Darüber hinaus werden die überbaubaren Flächen durch **Baugrenzen** abgeschlossen. Die überbaubaren Flächen weisen überwiegend eine Tiefe von 12,0 bis 15,0 m auf und sind daher ausreichend bemessen, um auch individuelle Bauformen zu realisieren. In den überwiegenden Bereichen mit einer offenen Bauweise sichern die überbaubaren Flächen eine Vorgartenzone von 3,0 bis 6,0 m bis zur öffentlichen Verkehrsfläche und unterstützen damit in diesen Bereichen den offenen und durchgrünten Charakter der neuen Wohngebiete.

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass am 18.09.1996 vom Stadtrat der Stadt Leipzig die Satzung über die gärtnerische Gestaltung von Vorgärten im Gebiet der Stadt Leipzig beschlossen wurde, die entsprechend beachtet werden muss.

Insgesamt ist darauf zu achten, dass anfallendes Regenwasser möglichst auf den Grundstücken zu belassen und zu versickern ist. Der Versiegelungsgrad der Grundstücke ist durch geeignete Maßnahmen gering zu halten.

7.2.5 Nebenanlagen

Die städtebauliche Komplexität des Plangebietes erfordert differenzierte Festsetzungen zur Regelung der Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und der Anlagen für den ruhenden Verkehr, um die angestrebte klare und gliedernde städtebauliche Konzeption zu bewahren und um funktionale Missstände in den Baugebieten ausschließen zu können.

Auf den dicht bebauten Grundstücken der vorhandenen Gründerzeitbebauung ist ein Nachweis der erforderlichen Stellplätze allerdings nur teilweise möglich, jedoch im Rahmen des Bestandsschutzes auch nicht zwingend erforderlich (vgl. § 49 (4) SächsBO).

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Garagen und Stellplätze sind grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB festgesetzten Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze zulässig. Darüber hinaus sind die aufgeführten Nebenanlagen und Zufahrten auch außerhalb dieser festgesetzten Flächen ausnahmsweise zulässig, eine maximale Grundfläche von 20 m² und eine maximale Traufhöhe von 3,0 m darf nicht überschritten werden. Nebenanlagen sind in den Vorgärtenbereichen nicht zulässig.

Diese Festsetzungen dienen der gestalterischen Einfügung der genannten Nebenanlagen und ihrer notwendigen Zufahrten in den baulichen Zusammenhang im Plangebiet. Mit dieser Regelung werden ausreichende Spielräume für eine flexible Nutzung und Bebauung, insbesondere der kleineren Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke gewährleistet und gleichzeitig im Sinne des Bodenschutzes einer zusätzlichen Versiegelung der Baugrundstücke enge Grenzen gesetzt. Dies wird mit der Festsetzung unterstützt, nach der die Befestigung von Stellplätzen und Zufahrten zu den Nebenanlagen (Oberfläche und Unterbau) derart ausgeführt werden muß, dass eine Versickerung von Niederschlagswasser gewährleistet ist und somit die Voraussetzungen für eine angemessene Begrünung der Baugebiete gegeben sind.

Bei größeren Baugrundstücken, für die die Festsetzungen des Bebauungsplans die Realisierung von Mehrfamilienhäusern ermöglichen, die überbaubaren Flächen unter Einhaltung der festgesetzten GRZ und GFZ ausgeschöpft werden und keine ausreichenden Möglichkeiten für den Nachweis der bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze auf dem Baugrundstück bestehen, wirkt die textliche Festsetzung 3 Abs. 2. Danach sind Tiefgaragen ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wenn diese Anlagen eine Abdeckung durch Bodenmaterial oder Substrat in einer Mindestschicht von 0,8 m (in Bereichen mit Baumpflanzungen 1,5 m) erhält, die zu begrünen ist und nicht über das Geländeniveau des Baugrundstückes herausragt.

Dadurch wird einerseits ein ausreichender Stellplatznachweis auf den Baugrundstücken und andererseits eine ausreichende Begrünung der rückwärtigen Grundstücksbereiche gewährleistet.

Um eine negative Beeinträchtigung des Ortsbildes insgesamt und des Erscheinungsbildes des einzelnen Baugrundstückes zu verhindern und zur Sicherung einer ungestörten Aufenthaltswirkung auf den privaten Freiflächen, wird die Zulässigkeit von oberirdischen Tankanlagen für Öl und Gas ohne Ausnahme ausgeschlossen. (Festsetzung gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 83 (4) SächsBO)

7.3 Erschließung

7.3.1 Individualverkehr / Geh- und Fahrrechte

Die äußere Erschließung des Plangebietes ist durch die **vorhandenen öffentlichen Straßen** ausreichend gesichert. Die vorhandenen Straßeneinmündungen Baumgarten-Crusius-Straße / Georg-Schwarz-Straße und Prießnitzstraße / Georg-Schwarz-Straße, sind ausreichend dimensioniert, um den künftig zu erwartenden Ziel- und Quellverkehr des Plangebietes zu bewältigen.

Der südliche Teil der Straße Am langen Felde wird nicht wie ursprünglich geplant bis zur Franz-Flemming-Straße ausgebaut. Hierdurch soll der sogenannte "Schleichverkehr" im Plangebiet verhindert werden.

Zur Vernetzung der Grünflächen (Lindenauer Friedhof, Kleingärten) entlang der Franz-Flemming-Straße wird das Teilstück der Straße Am langen Feld ab der Hausnummer 60 renaturiert. Momentan ist diese Fläche zwar als öffentliche Straße gewidmet, dient aber

lediglich der Erschließung der Gärten, da die Einmündung zur Franz-Flemming-Straße abgepollert und somit nicht befahrbar ist. Um die Erschließung der Gärten und die Verbindung zur Franz-Flemming-Straße langfristig zu sichern wird eine Verkehrsfläche besondere Zweckbestimmung (Fuß- und Radweg) mit einer Breite von 3,00 m festgesetzt.

Das vorhandene Grundgerüst der inneren Erschließung wird durch die Netzschlüsse der bestehenden Erschließungsansätze der Rosenmüllerstraße und der Pufendorfstraße vervollständigt und insgesamt gemäß § 9 (1) Nr. 11 als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Die Querschnitte dieser überwiegend bereits vorhandenen Erschließungsstraßen betragen durchschnittlich 14,0 bis 15,0 m und sind ausreichend bemessen zur Anlage der Fahrbahnen sowie der begleitenden Park- und Gehwegstreifen.

Zur Erschließung der Innenbereiche der durch dieses Grundgerüst entstehenden Baublöcke ist die Realisierung einer durchgehenden neuen Wohnstraße zwischen der Straße Am langen Felde und der Pufendorfstraße Straße (An der Streuobstwiese, Planstraße A) vorgesehen. Weiterhin wird die südlich der Pufendorfstraße vorhandene **Stichstraße in Verlängerung der Baumgarten-Crusius-Straße** als Anliegerstraße ausgebaut werden. Diese Erschließungen dienen ausschließlich dem jeweiligen Ziel- und Quellverkehr für eine geringe Anzahl von Wohneinheiten und werden entsprechend verkehrsberuhigt ausgebaut. Aus diesem Grunde erfolgt gemäß § 9(1) Nr. 11 BauGB die Festsetzung als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung / Verkehrsberuhigter Bereich. Vor allem im Bereich der Stichstraße am Baugebiet WR 10 soll diese Festsetzung zur gestalterischen Einfügung der relativ großen Verkehrsfläche und zur Sicherung einer attraktiven Aufenthaltsfläche beitragen.

Um die Neuversiegelung durch diese Erschließungsstraßen möglichst gering zu halten, wird der Querschnitt auf 6,0 m begrenzt. Dieser Querschnitt ist ausreichend, um die zukünftig zu erwartende Verkehrsbelastung zu bewältigen. Im Zuge der nachfolgenden Ausbauplanung sind entsprechende Begegnungsbuchten, mindestens für den Begegnungsfall LKW/PKW vorzusehen, falls nicht eine verkehrsordnungsrechtliche Widmung als Einbahnstraße erfolgt.

Zur Erschließung der Baugebiete WR 1 und WR 4 sind Privatstraßen bzw. -wege vorgesehen, deren allgemeine Zugänglichkeit (z.B. auch für Rettungs- und Versorgungsfahrzeuge sowie für die Versorgungsträger) durch ein jeweils festgesetztes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht planungsrechtlich gesichert wird.

Hierbei handelt es sich um relativ kurze Stickerschließungen, die keinen Fremdverkehr aufweisen. Für die Baugebiete WR 1 und WR 4 werden mit dieser Festsetzung bereits im Rahmen der Bauantragsverfahren öffentlich-rechtlich getroffene Regelungen planungsrechtlich nachvollzogen.

7.3.2 Fußgänger und Radverkehr

Die festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen weisen in den Bereichen, in denen bereits öffentliche Straßen bestehen oder in denen bestehende Straßenfragmente ergänzt bzw. verbunden werden, einen ausreichenden Querschnitt für die Anlage von beidseitigen Gehwegen auf. In den bestehenden Straßenabschnitten sind diese bereits überwiegend vorhanden. Es ist allerdings nicht vorgesehen, besondere Festsetzungen für die Anlage von Radwegen zu treffen, da die zu erwartende künftige Verkehrsbelastung, die sich voraussichtlich auf den Ziel- und Quellverkehr beschränkt, einen konfliktfreien Radverkehr in den öffentlichen Verkehrsflächen gewährleistet.

Von der Pufendorfstraße und der Georg-Schwarz-Straße aus wird der Zugang über die Verbindungsstiche (öffentliche Grünfläche) zu der im Blockinnenbereich festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz planungsrechtlich gesichert.

Gleichzeitig wird damit eine höhere fußläufige Durchlässigkeit des nördlichen Plangebietes erreicht.

Ab der Pufendorfstraße sichern die festgesetzten verkehrsberuhigten Erschließungsbereiche und die, in die öffentliche Grünfläche zu integrierende Durchwegung eine konfliktfreie und durchgehende fuß- und radläufige Verbindung bis zu Franz-Flemming-Straße.

Die Erschließung der gärtnerisch genutzten Flächen im Anschluss an die Baugebiete WR 2a, WR 2b und WR 3 wird nicht durch den Bebauungsplan geregelt, da es sich hierbei um bereits privatrechtlich geregelte bzw. zu regelnde Belange handelt, in welche der Bebauungsplan nicht eingreift. Beim Verkauf bzw. einer Bebauung dieser Grundstücke ist die Zuwegung zu den Gärten weiterhin privatrechtlich zu regeln.

7.3.3 ÖPNV

Für die Straßenbahntrasse in der Georg-Schwarz-Straße ist keine gesonderte Festsetzung vorgesehen. Eine Änderung der Trasse im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist nicht erforderlich.

7.3.4 Ruhender Verkehr

Der Stellplatznachweis für die mögliche Neubebauung erfolgt gemäß Sächsischer Bauordnung individuell auf dem jeweiligen Baugrundstück, da aufgrund der Gebietscharakteristik keine blockübergreifenden Lösungen wie Parkhäuser oder größere Stellplatzanlagen realisiert werden sollen. Die Regelungen zu den oben beschriebenen Stellplätzen, Garagen und Tiefgaragen ermöglichen bis auf Ausnahmen im Bereich der bestehenden Altbebauung einen ausreichenden Stellplatznachweis auf den einzelnen Baugrundstücken. (s.a. 7.2.5)

Die Straßenquerschnitte der vorhandenen Erschließungsstraßen im Plangebiet und der beiden geplanten Netzschlüsse sind ausreichend bemessen, um im Rahmen der Ausbauplanung Parkplätze für den ruhenden Besucher- und Anlieferverkehr im öffentlichen Straßenraum (z.B. als Längsparker) realisieren zu können.

7.4 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung der neuen Bauflächen soll unter Erweiterung der vorhandenen Versorgungsnetze erfolgen. Dies trifft insbesondere auf die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser, Elektroenergie, Telekommunikation sowie Gas zu. Die öffentlichen Erschließungsflächen weisen einen ausreichenden Querschnitt zur Unterbringung der erforderlichen Leitungstrassen auf. Die Errichtung weiterer erforderlicher Versorgungsanlagen, wie z.B. Kompaktstationen der Elektroenergieversorgung soll nach Möglichkeit auf öffentlichen Flächen erfolgen bzw. durch die Versorgungsträger privatrechtlich geregelt werden. Der in der Pufendorfstraße stehende Trafo ist wegen des geplanten Ausbaus der Straße zu verlagern.

Der Geltungsbereich ist als Gasvorranggebiet der Stadtwerke Leipzig ausgewiesen. Eine flächendeckende Versorgung mit Gas ist mit entsprechenden Netzerweiterungen möglich. Daher sollte als Medium zur Heizung und Warmwasserbereitung bei Neubebauung im Gebiet Gas eingesetzt werden. Alternative umweltfreundliche Varianten (wie Solarenergie, Wärmepumpe etc.) sind ebenfalls möglich. Für die Bestandsbebauung wird eine schrittweise Umstellung angestrebt.

Die Entsorgung des Abwassers ist grundsätzlich gesichert. Die Entsorgung der neuen Bauflächen ist über das vorhandene Entwässerungsnetz zu realisieren. Die Abwasserableitung

ist perspektivisch als Trennverfahren zu planen. Es wird empfohlen, das Regenwasser bei Neubebauung und nicht vorhandenem Trennsystem auf dem Grundstück zu belassen, zu versickern oder als Brauchwasser zu nutzen. Der Versiegelungsgrad der Grundstücke ist deshalb durch geeignete Maßnahmen gering zu halten. Es wird darauf hingewiesen, dass wasserwirtschaftliche Anlagen weder überbaut noch mit Bäumen bepflanzt werden dürfen. Der ungehinderte Zugang ist zu sichern.

Im Planungsbereich befinden sich Anlagen der Deutschen Telekom. Um Beschädigungen (durch Schachtungen und Anpflanzungen) zu vermeiden, ist deren genaue Lage bei der Telekom direkt zu erfragen. Es ist sicherzustellen, dass Fernmeldeanlagen nicht überbaut werden und jederzeit zugänglich sind. Eine Beeinträchtigung des Richtfunkverkehrs ist nicht zu erwarten, ein Anschluss an das bestehende Breitbandnetz ist möglich.

Die Wendeanlage im Bereich der verlängerten Baumgarten-Crüsius-Straße ist für die Fahrzeuge der Stadtreinigung nicht befahrbar, da der Durchmesser des bereits bestehenden Wendekreises nicht ausreichend groß bemessen ist. Die Abfallentsorgung des Baugebietes WR 8 ist dennoch gesichert, da für die entsprechenden Abfallbehälter im Einmündungsbereich zur Pufendorfstraße ausreichend Flächen im öffentlichen Straßenraum (Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“) für das vorübergehende Herausstellen der Abfallbehälter zu den Leerungszeiten zur Verfügung stehen.

Die Abfallentsorgung der übrigen Baugebiete ist gesichert, da sie unmittelbar an öffentlichen Verkehrsflächen liegen und diese durch die Fahrzeuge der Stadtreinigung befahrbar sind.

7.5 Grünordnungsplan / Eingriffe in Natur und Landschaft und deren Ausgleich

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde ein Grünordnungsplan erarbeitet. Die wesentlichen Inhalte wurden in den Bebauungsplan übernommen. Bezüglich der Begründung der einzelnen Festsetzungen wird ergänzend auf die Begründung des Grünordnungsplanes verwiesen.

7.5.1 Begrünung der Baugebiete

Die teilweise vorgegebene Unterschreitung der entsprechend § 17 BauNVO zulässigen GRZ, die ausschließenden bzw. einschränkenden Festsetzungen bezüglich der Errichtung von Nebenanlagen, Garagen und Stellplätzen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen dienen der Sicherung einer begrenzten Versiegelung der Baugrundstücke.

Um eine durchgängige Begrünung der Baugebiete zu gewährleisten, wird festgesetzt, dass je angefangene 200 m² nicht überbauter Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger Obst- oder einheimischer Laubbaum anzupflanzen, 80% der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke als Vegetationsfläche anzulegen und 30% davon mit standortgerechten, einheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen sind. Dabei sind die festgesetzten, langfristig zu erhaltenden Bäume mit der Anzahl der neu anzupflanzenden Bäume zu verrechnen. Dadurch wird die Mehrbelastungen der Grundstückseigentümer durch Pflanzmaßnahmen minimiert und evtl. Entschädigungsansprüchen aufgrund des festgesetzten Erhalts begegnet.

Um die Durchgrünung der Baugebiete zu sichern erfolgt die Festsetzungen zur Begrünung von Tiefgaragen, fensterlosen Fassadenabschnitten (anteilig, 15 % der Fläche) und Nebengebäuden. Es handelt sich hierbei um Maßnahmen die zum einen die zusätzliche Bodenversiegelung ausgleichen sollen und zum anderen zur Verbesserung des Stadtklimas

(Verringerung der Staubkonzentration, Erhöhung der Sauerstoffbilanz) beitragen. Die Aufwendungen zur Begrünung der Nebengebäude und der Fassaden sind als gering einzustufen und sind zudem mit keinerlei Nutzungsbeschränkungen verbunden.

Um stadtgestalterische und ökologische Nachteile größerer Stellplatzanlagen zu mindern, ist je 3 Stellplätze ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen. Es sind wasserdurchlässige Bodenbeläge zu verwenden.

7.5.2 Öffentliche Grünfläche

Die derzeitige Ausstattung des Plangebietes bietet für Kinder zahlreiche Spiel- und Erlebnismöglichkeiten, die bei der Realisierung der geplanten Bebauung allerdings verloren gehen. In der Spielfunktionseinheit "Altwest 5", in der sich das Plangebiet befindet, besteht eine deutliche Unterversorgung an Spielflächen (vgl. Spielfunktionsanalyse des Grünflächenamtes). Ältere Kinder (Altersgruppe 6-16 Jahre) haben im Umfeld des Plangebietes keine öffentlich zugänglichen Flächen.

Aufgrund der günstigen Lage und der derzeitigen vegetativen Ausstattung (große Bäume und Büsche) erhält die festgesetzte öffentliche Grünfläche auf den Flurstücken 134a und 134b die Zweckbestimmung "Spielfläche" (Altersgruppe 6-16 Jahre). Für den Spielplatz an dieser Stelle spricht auch, dass das Grundstück aus der üblichen, im Block vorhandenen Grundstücksgröße herausfällt und nach der planungsrechtlichen Beurteilung des bislang unbeplanten Innenbereiches (gem. § 34 BauGB) kein Baurecht hätte. Überdies wird somit nur der hintere, ohnehin nicht bebaubare Teilbereich des Grundstücks in Anspruch genommen. Die Spielfläche bedient überwiegend die Bedürfnisse im Plangebiet, insbesondere die der zu erwartenden Neubauten. Die Erschließung des Spielplatzes erfolgt über Stichwege, die im Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche gesichert werden.

7.5.3 Begrünung der Verkehrsflächen

Zur Begrünung des öffentlichen Straßenraumes und zur Aufwertung des Wohnumfeldes, erfolgen für die **Prießnitzstraße, die Rosenmüllerstraße, die Pufendorfstraße und Am langen Felde** textliche Festsetzungen zur Pflanzung von Straßenbäumen in einem Abstand von 12 m. Damit die Errichtung von Grundstückszufahrten und Parkplätzen innerhalb der Verkehrsflächen, Straßenbeleuchtungsanlagen usw. an sinnvollen Standorten erfolgen kann, wird festgesetzt, dass die genauen Standorte erst im Rahmen der Ausbauplanung festgelegt werden können.

Dort wo die Bebauungskonzeption es erlaubt (**Straße "An der Streuobstwiese" sowie Planstraße A**), wird festgesetzt, dass entlang der Straße Bäume der Art Baumhasel anzupflanzen sind. Teilweise erfolgt dies auf privaten Grundstücken. Um zusätzliche Kosten für die betroffenen Eigentümer zu vermeiden, können diese Pflanzungen auf die nach anderen Festsetzungen notwendigen Baumpflanzungen angerechnet werden.

Zum Schutz der unterirdischen Versorgungsleitungen sind im Einzelfall Wurzelschutzfolien oder Schachtringe einzubauen.

7.5.4 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Bezüglich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wird darauf hingewiesen, dass ein Ausgleich von baubedingten Eingriffen nach § 1a(3) BauGB für die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu treffen ist, auf denen eine Bebauung nach § 34 BauGB nicht zulässig ist, da sie nicht erschlossen sind oder im Außenbereich liegen. Es handelt sich um die Baugebiete WR 2b, 3, 5 und 6, die Baugebiete WA 9 und 10 sowie die dazugehörigen notwendigen Straßenabschnitte. Die notwendigen Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe wurden im Zuge der Erarbeitung des Grünordnungsplanes abgestimmt.

Für andere Grundstücke besteht ein Baurecht nach § 34 BauGB bzw. Nach den Regelungen des § 8a BNatSchutzG i.V.m. § 1a (3) BauGB muss nicht ausgeglichen werden, wenn der Rahmen des § 34 BauGB nicht überschritten wird. Die vorliegenden Festsetzungen des Bebauungsplanes ermöglichen diese Rahmenüberschreitung nicht, sichern aber die Erschliessung einiger derzeit nicht erschlossener Grundstücke im Innenbereich, so dass auf diese Grundstücke im Weiteren nicht mehr eingegangen wird.

Für die Baugebiete WR 9 und WR 11 wurde (zusammen mit WR 10 u. WR 12) nach der 1. Öffentlichen Auslegung (Juni 95) ein Vorhaben eingereicht, welches nach § 33 (1) BauGB zum damaligen Zeitpunkt ohne Ausgleichsmaßnahmen genehmigungsfähig war. Ein Drittel des Vorhabens wurde allerdings wegen des ausstehenden Erschließungsvertrages noch nicht realisiert; die Fläche aber bereits als Baustelleneinrichtung genutzt. Damit verursachen die Vorhaben der Baugebiete WR 9 und WR 11 keine erhebliche Beeinträchtigung des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes, so dass kein Eingriff vorliegt.

Für die Festsetzung von Umfang und Art der Ausgleichsmaßnahmen wurde der Eingriff in Natur und Landschaft bewertet. Die Bewertung der Eingriffsflächen und der Eingriffe ergab eine hohe Wertigkeit der Flächen für den Naturhaushalt, den Arten- und Biotopschutz sowie das Landschaftsbild und somit eine hohe Eingriffsintensität. Ein sehr weitgehender Ausgleich der Eingriffe ist deshalb erforderlich und angemessen, da hier ein hochwertiges und stadtnahes Wohnumfeld erhalten und entwickelt werden soll. Daraufhin wurde geprüft, in welchem Umfang mögliche Ausgleichsflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zur Verfügung stehen, um das berechnete Defizit kompensieren zu können. Aus naturschutzfachlicher und grünordnerischer Sicht wird angestrebt, den durch den Bebauungsplan verursachten Eingriff am bzw. in unmittelbarer Nähe zum Eingriffsort auszugleichen. Zuordnung, Umsetzung, Pflege und Kontrolle sind dann am einfachsten zu handhaben.

Da sowohl die Eingriffsflächen wie auch potentielle Ausgleichsflächen im Gebiet bereits eine mittlere bis hohe ökologische Wertigkeit aufweisen, kommt als Ausgleichsmaßnahme für den grundstücksgleichen Eingriff/Ausgleich im Plangebiet lediglich eine Entwicklung der bestehenden oder brach liegenden Gärten in höherwertige Streuobstwiesen in Betracht. Ein Ausgleich auf dem eigenen Grundstück ist daher nur für die Eingriffe der Baugebiete WR 2b, WR 3 und WA 9 möglich.

Innerhalb des Plangebiets (südlicher Abschnitt der Straße Am langen Felde) aber außerhalb des eigenen Grundstücks werden die Eingriffe aus den Baugebieten WA 10 und WR 6 ausgeglichen.

Der Ausgleich für das Baugebiet WR 5, dem Ausbau der Straßen An der Streuobstwiese und Rosenmüllerstraße würde bei Ausgleich im Plangebiet den Grunderwerb fremder, privater Grundstücke voraussetzen. Hinsichtlich der dadurch entstehenden Kosten und der Nutzungsbeeinträchtigung für die Alteigentümer wird dies als unzumutbar angesehen. Deshalb wird ein Teil des Ausgleichs der baubedingten Eingriffe auf der Grundlage des § 1a (3) i.V.m. § 9 (1a) BauGB außerhalb des Plangebiets festgesetzt.

7.5.5 Ausgleichsmaßnahmen auf den Eingriffsgrundstücken

Für die Baugebiete WR 2b, WR 3 und WA 9 erfolgt der Ausgleich der baubedingten Eingriffe auf den dazugehörigen Grundstücken. Auf diesen befinden sich zur Zeit eine Vielzahl genutzter und ungenutzter, verwilderter Gärten. Diese Grundstücke bzw. Flächen besitzen eine mittlere bis hohe ökologische Wertigkeit. Wertsteigerungen durch Ausgleichsmaßnahmen sind deshalb nur in begrenztem Umfang möglich. Im Ergebnis wird die Umwandlung der auf dem selben Grundstück an die Eingriffsflächen angrenzenden Gärten, in Streuobstwiesen mit einer entsprechenden Wertsteigerung vorgeschlagen.

Damit ist für die Eingriffsflächen E1, E2, und E4 auf den festgesetzten Ausgleichsflächen A1, A2, und A4 (insgesamt 0,34 ha) ein weitgehender Ausgleich möglich.

Bedingt durch die Größe des entsprechend den Festsetzungen möglichen Vorhabens in den einzelnen Eingriffsgebieten (s.auch Tabelle 3), wird der Ausgleich wie folgt festgesetzt:

Tabelle 1

Eingriffsfläche	Ort des Eingriffs	Ausgleichsfläche	Ort des Ausgleichs	Maßnahme
E1	Baugebiet WR 2b (T.v. 269k, T.v. 268)	A1	auf dazugehörigen Flurstücken (T.v. 269k, T.v. 268)	Anlegen einer Streuobstwiese (12 Bäume)
E2	Baugebiet WR 3 (T.v. 268, T.v. 267)	A2	auf dazugehörigen Flurstücken (T.v. 268, T.v. 267)	Anlegen einer Streuobstwiese (15 Bäume)
E4	Baugebiet WA 9 (T.v. 267)	A4	auf dazugehörigem Flurstück (T.v. 267)	Anlegen einer Streuobstwiese (6 Bäume)

Für die Festsetzung und Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen auf dem eigenen Grundstück sprechen in erster Linie praktische Erwägungen. Die Stadt muß die Flächen nicht bereitstellen, der Vorhabenträger muß die Maßnahmen durchführen und bezahlen, die langfristige Pflege übernehmen und letztendlich entfällt die Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen. Vorteil für den Vorhabenträger ist, dass er das Grundstück dann noch selbst nutzen kann und durch Eigenarbeit oder sehr günstige Anbieter die geschätzten Kosten erheblich senken kann.

7.5.6 Ausgleichsmaßnahmen auf Sammelersatzflächen innerhalb und außerhalb des Plangebietes

Nach den Regelungen des § 1a(3) i.V.m. § 9(1a) BauGB besteht die Möglichkeit, den Ausgleich sowohl an anderer Stelle im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes als auch planextern festzusetzen.

Die Baugebiete WR 5, WR 6 sowie das Verbindungsstück der Rosenmüllerstraße überdecken vollständig die dazugehörigen Grundstücke. Die hohe ökologische Wertigkeit der Grundstücke, derzeit befinden sich auf den, durch die o.g. Baugebiete und der notwendigen Erschließungsstraße beanspruchten Grundstücksflächen genutzte und ungenutzte, verwilderte Gärten, bedingt umfangreiche Maßnahmen zum Ausgleich. Diese würden für den Besitzer weitgehend die Nutzung des Grundstücks im herkömmlichen Sinn verhindern. Der Eingriff, der durch das Baugebiet WA 10 und durch die Verlängerung der bestehenden Straße An

der **Streuobstwiese** verursacht wird, kann auf dem dazugehörigen Grundstück nicht mehr ausgeglichen werden, da die verbleibende Grundstücksfläche durch die Ausgleichsflächen A2 und A4 der Baugebiete WR3 und WA 9 vollständig ausgenutzt ist bzw. eine Verursacher bezogene Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen für die Errichtung der Straße nicht möglich wäre. Die Durchführung der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen wäre, wie in den Baugebieten WR 5 und WR 6, mit weitgehenden Nutzungsbeschränkungen verbunden gewesen. Somit ist ein Ausgleich der Eingriffe auf den dazugehörigen Grundstücken nicht möglich und erfolgt deshalb an anderer Stelle innerhalb und außerhalb des Plangebiets.

Die Stadt hat bei der Wahl zwischen mehreren geeigneten Flächen und Maßnahmen diejenigen auszuwählen, die entgegenstehende Interessen am wenigsten beeinträchtigen und somit das Maß einer "erforderlichen" Interessenbeeinträchtigung deshalb nicht überschreiten.

Zuzüglich zu den Ausgleichsflächen auf dem eigenen Grundstück (s.u. 7.5.3 Abs. 4) wurden mehrere alternative Ausgleichsflächen in der Stadt geprüft. Verschiedene Gründe, wie beispielsweise der unklare Grunderwerb, die planungsrechtliche Unsicherheit, eintretender Planungsschaden etc. führten zu negativen Ergebnissen. Da der Eingriff in einer Versiegelung bzw. Überbauung besteht, sollten vorrangig Flächen zur Entsiegelung gefunden werden, um somit die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes wieder herzustellen. Diese sollten nach Möglichkeit so groß sein, dass wenigstens ein Baugebiet darauf seinen angemessenen Ausgleich erbringen kann. Im Abwägungsprozess wurden die Belastungen der Grundstückseigentümer mit den Anforderungen der Raumordnung sowie des Natur- und Landschaftsschutzes verglichen.

Als **Sammelausgleichsfläche innerhalb des Bebauungsplanes** steht zum Ausgleich der Eingriffe E3 und E7 ein Teilstück des **städtischen Flurstück 270m der Gemarkung Leipzig-Leutzsch**, zur Verfügung. Es liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und ist derzeit als öffentliche Straße gewidmet. Hierbei handelt es sich um das südliche Teilstück der Straße Am langen Felde (bis zur Franz-Flemming-Straße), welches zwar den Status einer öffentlichen Straße besitzt jedoch nicht als solche ausgebaut wurde. Die Einmündung zur Franz-Flemming-Straße ist abgepollert und somit für den Fahrverkehr gesperrt.

Die ökologische Bewertung dieser Ausgleichsfläche erfolgte ebenfalls analog zur Bewertung der Eingriffsflächen. Der ökologische Zustand der Fläche ist geringwertig, da es sich um ca. 1100qm geschotterter Verkehrsfläche handelt.

Im Ergebnis wird die Umwandlung einer versiegelten Fläche zu einer Streuobstwiese vorgeschlagen. Um frühzeitig einen für Streuobstwiesen typischen Charakter und Biotopwert zu erzielen, wird der Stammumfang der zu pflanzenden Bäume auf 14-16 cm festgesetzt. Die Verbindung zur Franz-Flemming-Straße und die Erreichbarkeit der privaten Gärten auf dem Flurstück 271 wird durch einen öffentlichen Geh- und Radweg von max. 3,00m Breite gewährleistet. Dieser ist nicht Bestandteil der Ausgleichsmaßnahme.

Die **geeignetste Ausgleichsfläche außerhalb des Plangebietes** befindet sich im Geltungsbereich des **Bebauungsplanes Nr. 022.2 „Am Kanal“** am Karl-Heine-Kanal in Leipzig, Gemarkung Neulindenau (Teil der Flurstücke 590, 592c). Die Fläche zum Ausgleich des Eingriffs E6 ist im genannten Bebauungsplan als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Da die mit dem Bebauungsplan "Am Kanal" getroffenen Festsetzungen keinen Eingriff gem. § 1a (3) BauGB auslösen, steht somit diese Fläche für Ausgleichsmaßnahmen, die aus Festsetzungen anderer Bebauungspläne resultieren, zur Verfügung. Die getroffenen Festsetzungen zu den Ausgleichsmaßnahmen sind mit der geordneten städtebaulichen Entwicklung und den Zielen von Raumordnung und Landschaftspflege vereinbar (§ 1a(3) BauGB).

Die ökologische Bewertung dieser Ausgleichsfläche erfolgte analog zur Bewertung der Eingriffsflächen. Der ökologische Zustand der Fläche am Kanal war in Teilbereichen sehr unterschiedlich zu bewerten. Daher wurde eine Kartierung der Flächennutzung und des Baumbestandes durchgeführt.

Im westlichen Abschnitt befindet sich ein artenarmer Rasen (ca. 0,1 ha) trockener Ausprägung, der im Rahmen der Anlage eines unterirdischen Regenfangbeckens angelegt wurde. Der untere Teil der Böschung bis zu einer Höhe von einem Meter wurde durch Betonformsteine befestigt, die mit Cotoneaster bepflanzt wurden. Die gesamte Fläche ist durch ein Regenfangbecken unterbaut. Nach Osten schließt sich an der Böschung dichter Gehölzbestand an, der von Pappeln und Obstbäumen bzw. von Sträuchern wie z.B. Holunder gebildet wird. Der geschlossene Gehölzbestand ist von einer Lücke unterbrochen, in der Stämme abgebrannter Pappeln stehen. Die Flächen am Fuß der Böschung sind weitgehend durch Gebäude (ca. 0,2 ha) und Betonplatten (ca. 0,05 ha) versiegelt, auf denen sich ruderales Hochstauden entwickelt haben. Im Zuge der Anlage des Regenfangbeckens wurde die Straße am Kanal nach Süden verlegt, so dass sie sich jetzt zum Teil innerhalb des Plangebietes befindet (0,05 ha). Der eingewachsene Gehölzbestand ist aufgrund seiner Ausstattung als ökologisch sehr hochwertig zu bezeichnen, durch seine langgezogene Ausdehnung verfügt der Bestand über eine hohe Biotopfunktion.

Auf den nicht von Gehölzen bestandenen Flächen sind umfangreiche Aufwertungsmaßnahmen im Sinne von Ausgleichsmaßnahmen möglich. Als Fazit der ökologischen Bewertung werden Abriß- und Entsiegelungsmaßnahmen sowie Pflanzungen und Pflegemaßnahmen vorgeschlagen. Es erfolgt eine Umwandlung einer teilversiegelten Brachfläche in eine entsiegelte Fläche mit Gehölzgruppe und Trockenrasen. Für die Eingriffsflächen E6 und E7 ist auf dieser Fläche (insgesamt 0,36 ha) ein weitestgehender Ausgleich möglich.

Als zweite Ausgleichsfläche außerhalb des Plangebietes steht das städtische Flurstück 277r Gemarkung Leipzig-Leutzsch, Benediktusstraße zur Verfügung. Es liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes und ist aufgrund der Abstandsregelung für Gebäude in der Nähe von Friedhöfen (SächsBestG § 5(5)) nicht bebaubar. Deshalb kann es für Ausgleichsmaßnahmen der Eingriffe E5 und E8 gemäß § 9 (1a) BauGB in die Zuordnung einbezogen werden.

Durch das bestehende Stück der Straße An der Streuobstwiese (E5) werden neben dem Baugebiet WR 4 und den darauf realisierten Vorhaben auch die Baugebiete WR 2b und WR 3 erschlossen, d.h. zur Erschließung der neuen Baugebiete wäre die Errichtung der Verlängerung der Straße An der Streuobstwiese nicht notwendig. Aber aus brandschutzrechtlichen Gründen ist die Verlängerung der Straße An der Streuobstwiese für die Baugebiete WR 2b und WR 3 bis zur Rosenmüllerstraße zwingend notwendig. Derzeit genügt der Ausbau der Straße An der Streuobstwiese nicht dem brandschutzrechtlichen Standard.

Das Verbindungsstück (E8) zwischen den bestehenden Straßenansätzen der Rosenmüllerstraße erschließt die Baugebiete WR 5 und WR 6 und komplettiert gleichzeitig das vorhandene Straßennetz im Plangebiet.

Die ökologische Bewertung dieser Ausgleichsfläche erfolgte analog zur Bewertung der Eingriffsflächen. Der ökologische Zustand der Fläche (Teilbereich ca. 0,15 ha) ist geringwertig: eine Teilfläche von ca. 700 m² ist mit einem Schottergemisch und Schuppen befestigt, die zweite Teilfläche (ca. 800 m²) ist mit Betonplatten versiegelt. Vegetation ist nicht vorhanden. Die Flächen wurden bis vor einigen Jahren als Abstellfläche für Feuerwehrfahrzeuge und PKW genutzt.

Im Ergebnis wird eine flächige Entsiegelung, Oberbodenandeckung und randliche Bepflanzung der Flächen vorgeschlagen, d.h. es erfolgt eine Umwandlung einer vollversiegelten Fläche zu einer naturnahen Sukzessionsfläche mit Initialpflanzungen mit einer entsprechenden Wertsteigerung.

Bedingt durch die Größe des entsprechend den Festsetzungen möglichen Vorhabens in den einzelnen Eingriffsgebieten (s.auch Tabelle 3), wird der Ausgleich wie folgt festgesetzt:

Tabelle 2

Eingriffsfläche	Ort des Eingriffs	Ort des Ausgleichs	Maßnahmen
E6	Baugebiet WR 5 südlich der Rosenmüllerstraße	Fläche am Karl-Heine-Kanal, Leipzig-Neulindenau innerhalb des B-Plans Nr. 022.2 "Am Kanal"	- Abriss- und Entsiegelungsmaßnahmen - Anpflanzung von Gehölzen und Trockenrasen
E3	Baugebiet WA 10	südl. Teil Am langen Felde Leipzig-Leutzsch, Fl.-Nr. 270m	- Aufbruch der Schotterfläche - Anlegen einer Streuobstwiese
E7	Baugebiet WR 6 nördlich der Rosenmüllerstraße	südl. Teil Am langen Felde Leipzig-Leutzsch, Fl.-Nr. 270m	
E5	Verlängerung der Straße "An der Streuobstwiese"	Benediktusstraße Leipzig-Leutzsch, Fl.Nr. 277r	- Beseitigung der Beton- und Schotterflächen - Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern
E8	Zwischenstück Rosenmüllerstraße	Benediktusstraße Leipzig-Leutzsch, Fl.Nr. 277r	

Die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen auf den genannten Flächen sind mit den Zielsetzungen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung sowie den Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege, die im Bebauungsplan 022.2 "Am Kanal", im Flächennutzungsplan und im Landschaftsplan festgeschrieben wurden, vereinbar.

Flächen und die dazugehörigen Maßnahmen zum Ausgleich verursachen unabhängig von ihrer gleichwertigen Eignung unterschiedliche Kosten. Hinsichtlich der Kostengerechtigkeit bei der Zuordnung und Festsetzung von Ausgleichsflächen als auch der Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen war deshalb abschließend zu prüfen, ob der Grundsatz der Verhältnismäßigkeit und das Gebot der Kostenverteilungsgerechtigkeit beachtet wurden.

7.5.7 Zur Bewertung der Kostenverteilungsgerechtigkeit

Werden durch die Stadt Maßnahmen zum Ausgleich an anderer Stelle durchgeführt, werden die Kosten auf die zugeordneten Grundstücke verteilt. Dadurch ergibt sich das Erfordernis einer gerechten Verteilung der Kosten, wobei durch das Gleichbehandlungsgebot die Gleichbehandlung gleicher Sachverhalte gefordert und die Ungleichbehandlung ungleicher Sachverhalte erlaubt wird.

Da die Flächen, auf denen der baubedingte Eingriff stattfindet, ökologisch nahezu gleichwertig sind, sollte entsprechend dem Gleichbehandlungsgebot eine ungefähre Kostengleichheit

zwischen den unterschiedlichen Maßnahmen zum Ausgleich erzielt werden (s. nachfolgende Tabelle).

Tabelle 3

Baugebiet, Größe Eingriff	ökolog. Bewertung des Eingriffs		Ausgleichsmaßnahme		Maßnahmen und Hinweise
	Bestand DÖF <small>(ökol. Wert x Baufläche)</small>	Planung Differenz DÖF <small>(ökol. Wert x Baufläche)</small>	Ort u. erbrachter Ausgleich DÖF <small>(ökol. Wert x Baufläche)</small>	Kosten/m ² überbau- bare Fläche	
Spalte 1	Spalte 2	Spalte 3	Spalte 4	Spalte 5	Spalte 6
WR 2b, 0,18 ha E1	älterer Garten mit Obstwiese 0,48	Einfamilienhäuser 0,25 0,23	eigenes Grund- stück 0,19 A1	12,78	Streuobstwiese
WR 3 0,26 ha E2	älterer Garten mit Obstgehölzen und Lauben 0,66	Einfamilienhäuser 0,43 0,23	eigenes Grund- stück 0,20 A2	10,12	Streuobstwiese
WA 9 0,10 ha E4	älterer Garten mit Obstgehölzen 0,26	Geschoss- wohnungsbau 0,06 0,20	eigenes Grund- stück 0,17 A4	12,13	Streuobstwiese siehe 7.5.7
WA 10 0,10 ha E3	brach liegender Garten 0,26	Geschoss- wohnungsbau 0,14 0,12	südl. Teil Am langen Felde 0,10	18,64	- Aufbruch der Schotterfläche - Anlegen einer Streuobstwiese
WR 6 0,21 ha E7	älterer Garten mit Obstgehölzen und Lauben 0,55	Einfamilienhäuser 0,25 0,30	südl. Teil Am langen Felde 0,26	18,64	
WR 5 0,30 ha E6	älterer Garten mit Obstgehölzen und Lauben 0,79	Einfamilienhäuser 0,37 0,42	Am Kanal 0,36	17,86	- Abriss und Entsiegelung - Anpflanzung von Bäumen
An der Streu- obstwiese 0,03 ha E5	älterer Garten mit Obstgehölzen 0,08	Anliegerstraße, Versiegelung 100% 0,00 0,08	Benediktusstr. 0,07	17,86	- Abriss und Entsiegelung - Anpflanzung von Bäumen u. Sträuchern
Rosenmüllerstr 0,12 ha E8	älterer Garten mit Obstgehölzen 0,22	Anliegerstraße Versiegelung 75% 0,05 0,17	Benediktusstr. 0,14	17,86	

In der Spalte 1 der Tabelle 3 sind die einzelnen Baugebiete, ihre Größe und die entsprechenden eingriffsverursachenden Baufelder aufgeführt. Die ökologische Bewertung der ausgleichspflichtigen Grundstücke vor und nach der Durchführung der einzelnen Baumaßnahmen ist den Spalten 2 und 3 zu entnehmen. Der ökologische Wert setzt sich aus biotischen Faktoren (Seltenheit, Strukturvielfalt...) und abiotischen Faktoren (Wasserhaushalt, Klima...) multipliziert mit der Fläche des künftigen Baugebietes zusammen. Die entstehende Differenz (Spalte 4) muß durch entsprechende Maßnahmen weitestgehend ausgeglichen werden. In der Spalte 5 sind die, für diese Maßnahmen anfallenden Kosten, in DM pro m² überbaubare Fläche ausgewiesen. Hierbei mußte entsprechend dem Gleichbehandlungsgebot eine ungefähre Kostengleichheit zwischen den unterschiedlichen Maßnahmen zum Ausgleich erzielt werden, wobei aber, wie eingangs bereits erwähnt, durch das Gleichbehandlungsgebot die Gleichbehandlung gleicher Sachverhalte (Kosten zwischen unterschiedlichen Einfamilienhausstandorten bei gleichen ökologischen Ausgangswerten) gefordert und die Ungleichbehandlung ungleicher Sachverhalte (Kosten zwischen Straßenbaumaßnahmen und Wohnhausstandorten) erlaubt wird.

Trotz der gegebenen Möglichkeit der Ungleichbehandlung ungleicher Sachverhalte wurde aufgrund der nahezu identischen ökologischen Ausgangswerte aller Eingriffsgrundstücke auch auf nahezu identische Kosten für entsprechenden Ausgleichsmaßnahmen geachtet.

Eine Ausnahme bilden die Baugebiete **WA 9 und WA 10**. Hier entstehen für die Durchführung der Maßnahmen zum Ausgleich unterschiedliche hohe Kosten. In die Abwägung wurden die divergierenden Ausgangswerte (höhere ökologische Wertigkeit von E3) und die spätere Nutzbarkeit der Grundstücke eingestellt. Hierbei wurde zu Gunsten der unterschiedlichen Kosten abgewogen da

1. das Baugebiet WA 10 nach Beendigung der Baumaßnahmen auf einer größeren Fläche mehr Nutzungsmöglichkeiten bietet als dies im Baugebiet WA 9 aufgrund der Festsetzungen zum Ausgleich möglich sein wird und
2. die Situation als Kopfbau hinsichtlich Belichtung, Nutzung und somit der Architektur größere Spielräume und Vermarktungschancen für das Baugebiet WA 10 ermöglicht werden.

Abschließend kann man feststellen, dass zwischen den Grundstücken eine annähernd gerechte Verteilung der entstehenden Kosten unter Würdigung der unterschiedlichen Voraussetzungen (Ausgangswerte, Ort und Maßnahmen des Ausgleichs, mögliche Nutzung) erreicht wurde.

7.6 Immissionsschutz

7.6.1 Brennstoffe

Für den Bereich des Bebauungsplanes wird die Verwendung von festen und flüssigen Brennstoffen zur Raumheizung und für Prozesswärme ausgeschlossen, um den damit verbundenen Schadstoffausstoß zu unterbinden (bestehende Ofenheizungen genießen Bestandsschutz). Die genannten Heizmedien sind zulässig, wenn bei der Verbrennung keine stärkeren Luftverunreinigungen anhand folgender Schadstoffe: Schwefeldioxyd, Stickoxyd, Staub, Kohlendioxyd, Kohlenmonoxyd und Kohlenwasserstoffe als bei der Verbrennung von Erdgas „H“ auftreten.

Um den Betrieb von offenen Kaminen und Kaminöfen in Wohnungen zu ermöglichen, wird eine ausnahmsweise Zulässigkeit dieser Heizmethoden festgesetzt, die aber an die Bedingung geknüpft ist, daß die Raumheizung dadurch nicht generell ersetzt werden darf.

7.6.2 Passiver Lärmschutz

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde im April 1996 ein schalltechnisches Gutachten durch die Fa. Bonk-Maire-Hoppmann GbR erstellt und in der Erläuterung der bestehenden Situation zusammengefaßt (s.u. 4.7).

Die Belastung des Plangebietes durch Gewerbelärm wird aufgrund der Festsetzung max. Flächenbezogener Schalleistungspegel im Bebauungsplan "Franz-Flemming-Straße" und der Vergrößerung des Abstands zum Gewerbegebiet um ca 35m verringert, so dass die für WR-Gebiete geltenden Orientierungswerte zukünftig erreicht werden können.

Die Maßnahmeempfehlungen des o.g. Gutachtens bzgl. des passiven Lärmschutzes wurden in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes übernommen. Für die konkreten Baugenehmigungsverfahren kann ein einfacher Nachweis des notwendigen baulichen Schallschutzes auf der Grundlage der im schalltechnischen Gutachten angegebenen „maßgeblichen Außenlärmpegel“ erfolgen (s. Anlage "Plan mit maßgeblichem Außenlärmpegel").

7.7 Örtliche Bauvorschriften nach § 83 SächsBO

Bei den Gestaltungsvorschriften handelt es sich um örtliche Bauvorschriften der Stadt Leipzig für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes auf der Grundlage von § 9 (4) BauGB i.V.m. § 83 SächsBO. Danach können örtliche Bauvorschriften auch Bestandteil eines B-Plans werden.

Der Bebauungsplanentwurf trifft Festsetzungen zur baulichen Ausbildung und Gestaltung der wesentlichen Baukörperelemente (Dachlandschaft, Fassaden) mit Bedeutung für das städtebauliche Gesamterscheinungsbild.

Die städtebaulich wirksame Dachlandschaft wird wesentlich durch Dachaufbauten bestimmt. Zur Bewahrung eines klaren und harmonischen Erscheinungsbildes trifft der Bebauungsplanentwurf Festsetzungen für die Form von Dachgauben und deren Anteil an den Gesamtlängen der jeweiligen Gebäudeseiten. Ein charakteristisches Merkmal des Leipziger gründerzeitlichen Bauens ist das sogenannte "Leipziger Dach", einem Mansarddach, wo anstelle des Spitzdaches ein Flachdach errichtet wurde.

Grundsätzlich sind die Außenwände von Gebäuden – mit Ausnahme von Sichtmauerwerk – zu verputzen. Holzverkleidungen sind zulässig. Damit soll die visuelle Einfügung von Einzelbaumaßnahmen in den Bestand sichergestellt werden.

Um Überlagerungen und eine gestalterische Dominanz durch Werbeanlagen zu vermeiden, wird deren Zulässigkeit auf die Zone des Erdgeschosses beschränkt. Zusätzlich erfolgen Beschränkungen für die Abmessungen von Werbeanlagen und – mit Ausnahme des Bereiches der Georg-Schwarz-Straße – der Ausschluss von Anlagen mit Beleuchtungseinrichtungen.

Zusätzlich zu den bereits im Zusammenhang mit der Grünordnung getroffenen Festsetzungen für die Gestaltung der Grundstücksfreiflächen wird festgesetzt, dass Mülltonnenabstellplätze mit Hecken zu umpflanzen sind, sofern diese nicht in Gebäude oder Gebäudeteile einbezogen sind. Damit soll eine negative Wirkung dieser notwendigen Nebenanlagen auf das gestalterische Gesamterscheinungsbild ausgeschlossen werden.

Die Festsetzung bezüglich der Einfriedung von Grundstücken entspricht der erhaltenswerten und weiter zu entwickelnden Vorprägung des Plangebietes durch bereits bebaute Grundstücke.

Insgesamt sichern die Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude und der Grundstücke im Plangebiet ein harmonisches städtebauliches Erscheinungsbild innerhalb eines einheitlichen Rahmens und stellen damit keine unzumutbaren Einschränkungen der grundsätzlichen Baufreiheit dar. Auch sind mit diesen Festsetzungen keine Steigerungen der Baukosten zu erwarten.

Für die Neubebauung wird auf eine mögliche Ausführung der Gebäude in energiesparender Bauweise auch unter Einsatz von Solaranlagen hingewiesen.

7.8 Denkmalschutz

Die in der Denkmalliste enthaltenen Objekte sind im Plan als Denkmale durch entsprechende Planzeichen nachrichtlich übernommen. Darüber hinaus enthält der Bebauungsplan den Hinweis, dass alle Maßnahmen an den denkmalgeschützten Objekten einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung gemäß § 12 SächsDSchG bedürfen.

Um eine denkmalgerechte Gestaltung und Farbgebung der Gebäude zu gewährleisten, sind alle Maßnahmen in diesem Sinne mit dem Referat Denkmalschutz der Stadt Leipzig abzustimmen.

8. Berücksichtigung von Anregungen und Stellungnahmen aus der 2. Öffentlichen Auslegung

Die zweite öffentliche Auslegung fand vom 10.10.2000 bis 09.11.2000 auf der Grundlage des vom Stadtrat am 13.09.2000 mit Beschl.-Nr. RB III / 399-00 gefassten Billigungs- und Auslegungsbeschlusses statt.

Gleichzeitig wurden erneut die Träger öffentlicher Belange beteiligt. Von den 15 beteiligten TÖB's gingen 10 Stellungnahmen ein, von denen 4 die Zustimmung zur Planung signalisierten. Keine Stellungnahme kam von der Industrie- und Handelskammer zu Leipzig, dem Landesamt für Denkmalpflege, dem Büro für Baupflege beim ev.-luth. Bezirkskirchenamt, der Handwerkskammer zu Leipzig und der TLG Leipzig. Von den 4 beteiligten Dritten (Bürgerverein und Umweltverbände) gab lediglich der Ökolöwe e.V. eine Stellungnahme ab. Vom B.U.N.D. e.V., dem NABU Landesverband Sachsen e.V. und dem Bürgerverein Leutzsch e.V. wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Die Anregungen der übrigen Partner wurden wie folgt in die Planung eingearbeitet:

Berücksichtigte Stellungnahmen:

Deutsche Telekom AG verweist darauf, dass die Fernmeldeanlagen im Gebiet nicht überbaut werden dürfen und jederzeit zugänglich sein müssen.

Wird unter Hinweise zum Bebauungsplan aufgenommen

Die Kommunalen Wasserwerke GmbH verweisen auf einen möglichst geringen Versiegelungsgrad der Grundstücke.

Wird in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen

Weiterhin wird darauf verwiesen, dass die Wasserwirtschaftlichen Anlagen im Gebiet nicht überbaut werden dürfen und jederzeit zugänglich sein müssen

Wird unter Hinweise zum Bebauungsplan aufgenommen

Das Staatliche Umweltfachamt verweist darauf, dass das Plangebiet nicht im Einflussbereich der Grundwasserabsenkungen durch den Braunkohletagebau liegt; sondern dass die Wasserstände normalen hydrologischen Schwankungen unterliegen.

Wird aus den Hinweisen zum Bebauungsplan gestrichen

Weiterhin sollten in den Bebauungsplan die Wiederverwendung von Boden aufgenommen werden.

Wird unter Hinweise zum Bebauungsplan aufgenommen

Die Stadtwerke verweisen darauf, dass die vorhandenen Anlagen im Gebiet nicht ersatzlos entfernt oder überbaut werden dürfen und jederzeit zugänglich sein müssen.

Wird unter Hinweise zum Bebauungsplan aufgenommen

Nicht berücksichtigte und bereits berücksichtigte Stellungnahmen:

Die Deutsche Telekom AG fordert bei Pflanzmaßnahmen einen Mindestabstand von 2,50m zu Fernmeldeanlagen.

Wird nicht berücksichtigt. Genaue Standorte werden im Genehmigungsverfahren festgelegt

Ebenfalls wurden Anregungen und Hinweise gegeben, die erst im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens oder der Realisierung maßgeblich werden und somit nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens sind.

Die Kommunalen Wasserwerke verweisen auf den Anstieg des Grundwassers aufgrund der Einstellung der Tagebautätigkeit im Großraum Leipzig

Wird nicht berücksichtigt. Laut Aussage STUFA befindet sich das Plangebiet nicht im Einflussbereich der Grundwasserabsenkungen

Das Staatliche Umweltamt fordert die Pflege der Ausgleichsmaßnahmen rechtlich festzulegen.

Ist bereits berücksichtigt, die Pflege obliegt zum Teil der Stadt Leipzig, was in den Beiträgen zur Kostenerstattungssatzung bereits erfasst ist.

Das Landesamt für Archäologie bittet aufgrund der hohen Wahrscheinlichkeit, dass im Untergrund Kulturdenkmäler zu finden sind, um Information vor dem Baubeginn.

Ist bereits berücksichtigt, siehe unter Hinweise zum Bebauungsplan

Der Kleingärtnerverband e.V. fordert die Einhaltung des Grenzabstandes im WR 1.

Ist bereits berücksichtigt. Das Vorhaben ist bereits verwirklicht.

Von Bürgern und dem Ökolöwe e.V. gingen 13 teilweise sehr konträre Stellungnahmen ein, die auf der einen Seite die Notwendigkeit einer Inanspruchnahme der bisher unbebauten Grundstücksflächen für eine potentielle Wohnbebauung sowie das städtebauliche Konzept in Frage stellten. Auf der anderen Seite wurden aber vor allem durch die Grundstückseigentümer die geringe bauliche Ausnutzung der Grundstücke kritisiert.

Die Anregungen, die die Notwendigkeit einer Inanspruchnahme der bisher unbebauten Grundstücksflächen in Frage stellten, wurden mit dem Hinweis auf die erforderliche Aktivierung innerstädtischer Wohnbauflächen, vor allem für stadtnahe Einfamilienhäuser nicht berücksichtigt. Vor allem wurde auf die vergleichsweise hohen ökologischen Auflagen (Ausgleichsmaßnahmen, geringer Versiegelungsgrad) und die bereits vorhandene Erschließung verwiesen.

Ebenfalls nicht berücksichtigt wurden die Anregungen, die eine höhere bauliche Ausnutzung der zur Zeit meist im sogenannten Außenbereich befindlichen Grundstücke forderten. Hier wurde auf den hohen ökologischen Wert der beanspruchten Grundstücke und die damit verbundenen Ausgleichsmaßnahmen verwiesen.

Anregungen, die nicht berücksichtigt werden konnten, richteten sich auch gegen die Festsetzung der öffentlichen Spielfläche bzw. deren Zuwegung. Diese wurden mit Verweis auf die Unterversorgung des Plangebietes sowie der angrenzenden Gebiete mit Spielfunktionsflächen und deren notwendigen für Kinder sicheren Erschließung (über verkehrsberuhigte Bereiche) abgestellt.

Die Anregung zur Festsetzung bestimmter ortsbildprägender Bäume wurden mit dem Verweis auf die bestehende Baumschutzsatzung der Stadt Leipzig nicht berücksichtigt. Ebenfalls nicht berücksichtigt wurde die Forderung des Ökolöwe e.V. nach dem Festsetzen des Einsatzes von energiesparenden Bauweisen und/oder Solaranlagen. Diese Möglichkeit wurde aber als Hinweis in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

9. Bilanzen

Flächenbilanz	Fläche	Flächenanteil
Allgemeine Wohngebiete	ca. 1,2 ha	ca. 15 %
Reine Wohngebiete	ca. 2,85 ha	ca. 37 %
Öffentliche Verkehrsflächen	ca. 2,0 ha	ca. 26 %
Flächen für Verkehrsgrün	ca. 0,5 ha	ca. 6 %
private Grünflächen	ca. 1,0 ha	ca. 13 %
öffentliche Grünfläche	ca. 0,25 ha	ca. 3 %
Plangebiet	ca. 7,8 ha	100 %

Nutzungsbilanz

Im Geltungsbereich sind z. Z. ca. 295 Wohneinheiten (WE) vorhanden. Mit der angestrebten Neubebauung wird die Realisierung von ca. 115 weiteren WE davon 45 in Eigenheimen ermöglicht.

10. Bodenordnende Maßnahmen

Bei der Umsetzung des Bebauungsplanes sind gegebenenfalls Grenzregelungen oder Grundstücksteilungen erforderlich. Dazu wurde mit Beschluss-Nr. 3/98 vom 12.02.98 ein Umlegungsverfahren eingeleitet.

Der südliche Teil des Flurstücks 270 m in Leipzig-Leutzsch, nicht ausgebautes Teilstück der Straße Am langen Felde, wird als öffentliche Straße entwidmet und einbezogen.

11. Hinweise zum Bebauungsplan

Archäologischer Relevanzbereich

Das Gebiet liegt in einem archäologischen Relevanzbereich. Im Zuge der Erdarbeiten kann sich die Notwendigkeit archäologischer Untersuchungen ergeben. Bauverzögerungen sind daher 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 Baubeginn mindestens drei Wochen vorher zu informieren. Die Bauanzeige soll die ausführenden Firmen, Telefonnummern und den verantwortlichen Bauleiter benennen. Die ausführenden Firmen sind auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 SächsDSchG hinzuweisen.

Kampfmittel im Boden

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.

Denkmalschutz

Alle Maßnahmen an denkmalgeschützten Objekten bedürfen entsprechend §12 SächsDSchG einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung. Die Gestaltung und Farbgebung der Neubebauung in den allgemeinen Wohngebieten sowie in unmittelbarem Anschluss an denkmalgeschützte Gebäude ist mit dem Referat für Denkmalschutz abzustimmen.

Bestandsschutz von Ver- u. Entsorgungsleitungen

Die im Plangebiet liegenden Ver- u. Entsorgungsleitungen sind nicht ersatzlos zu entfernen oder zu überbauen. Die Zugänglichkeit ist zu gewähren. Wasserwirtschaftliche Anlagen dürfen gemäß § 109 Sächsischen Wassergesetz weder überbaut noch mit Bäumen bepflanzt werden.

Ebenfalls dürfen Fernmeldeanlagen nicht überbaut werden und ist deren Zugänglichkeit zu sichern. Anpflanzungen müssen einen Abstand von 2,5 m einhalten.

Die Standort -u. Anlagensicherung ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Abfall und Bodenschutz

Bau- u. Abbruchabfälle sind gemäß Sächsischen Abfallwirtschaft- u. Bodenschutzgesetz zu verwerten.

12. Kosten

Die folgend aufgeführte Kostenermittlung erfolgte unter Ansatz der aktuellen Pauschalkosten für Straßen und Wegebau sowie der Bodenwerte aus der Bodenrichtwertkarte der Stadt Leipzig.

In diesem Zusammenhang wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich hierbei lediglich um eine überschlägige Ermittlung handelt, die einen groben Orientierungswert darstellt. Die tatsächlichen Kosten können erst nach Vorliegen der Ausbauplanung ermittelt werden.

12.1 Überschlägige Gesamtkostenermittlung

Kosten für den Fahrbahnneubau

incl. Grunderwerb, Ausbau und Baumpflanzungen	ca. 1.850 TDM
Kosten für Fuß- und Radweg zur Franz-Flemming-Straße	ca. 20 TDM
Kosten für Baumpflanzungen in bestehenden Straßen	ca. 128 TDM
Kosten für Ausgleichsmaßnahmen gem. § 1a BauGB	ca. 191 TDM
Kosten Spielplatz (Grunderwerb + Erstellungskosten)	ca. 235 TDM

Gesamtkosten (überschlägig) ca. 2.323 TDM

davon umlagefähig gem. den Satzungen der Stadt Leipzig ca. 1.938 TDM

Für den Spielplatz entstehen der Stadt Leipzig ca. 15 TDM an jährlichen Folgekosten für Pflege und Instandhaltung.

Es ist vorgesehen, die o.g. Mittel zu gegebener Zeit in den Haushaltsplan der Stadt Leipzig aufzunehmen bzw. die Kosten an Dritte zu übertragen, ggf. auf der Grundlage entsprechender Verträge.

Leipzig, den

Kunz
Leiter des Stadtplanungsamt

Anlagen: Pflanzlisten

Pflanzliste

Die folgende Pflanzliste hat empfehlenden Charakter. Verwiesen wird an dieser Stelle auf das Merkblatt zur Bepflanzung von standortgerechten, einheimischen Gehölzen, herausgegeben vom Staatlichen Umweltfachamt, Abteilung Naturschutz und Landschaftspflege

- Stand 25. Oktober 1999

Pflanzliste 1: Gehölze

Feldahorn	- Acer campestre	fl
Spitzahorn	- Acer platanoides	
Bergahorn	- Acer pseudoplatanus	
Schwarzerle	- Alnus glutinosa	
Hängebirke	- Betula pendula	
Hainbuche	- Carpinus betulus	
Rotbuche	- Fagus sylvatica	
Gemeine Esche	- Fraxinus excelsior	
Silberpappel	- Populus alba	
Schwarzpappel	- Populus nigra	
Zitterpappel	- Populus tremula	
Vogelkirsche	- Prunus avium	
Traubenkirsche	- Prunus padus	
Steinweichsel	- Prunus mahaleb	
Traubeneiche	- Quercus petraea	
Stieleiche	- Quercus robur	
Mehlbeere	- Sorbus aria	fl
Eberesche	- Sorbus aucuparia	
Speierling	- Sorbus domestica	
Winterlinde	- Tilia cordata	
Sommerlinde	- Tilia platyphyllos	
Feldulme	- Ulmus carpinifolia	
Bergulme	- Ulmus glabra	
Flatterulme	- Ulmus laevis	

fl flachwurzeln, für Bepflanzung von nicht überbauten Tiefgaragen geeignet

Sträucher:

Feldahorn	- Acer campestre	fl
Felsenbirne	- Amelanchier ovalis	
Hainbuche	- Carpinus betulus	
Kornelkirsche	- Cornus mas	
Blutroter Hartriegel	- Cornus sanguinea	fl
Eingrifflicher Weißdorn	- Crataegus monogyna	u
Gemeiner Schneeball	- Viburnum opulus	
Besenginster	- Cytisus scoparius	
Pfaffenhütchen	- Euonymus europaeus	fl
Sanddorn	- Hippophae rhamnoides	
Gemeiner Liguster	- Ligustrum vulgare	fl, u
Waldgeißblatt	- Lonicera periclymenum	u
Heckenkirsche	- Lonicera xylosteum	fl, u
Hasel	- Corylus avellana	
Wildapfel	- Malus silvestris	
Vogelkirsche	- Prunus avium	
Traubenkirsche	- Prunus padus	
Schlehe	- Prunus spinosa	u
Wildbirne	- Pyrus communis	
Silberweide	- Salix alba	
Salweide	- Salix caprea	
Aschweide	- Salix cinerea	
Korbweide	- Salix viminalis	
Faulbaum	- Rhamnus frangula	u
Kreuzdorn	- Rhamnus cathartica	
Rote Johannisbeere	- Ribes rubrum	
Stachelbeere	- Ribes uva-crispa	
Hundsrose	- Rosa canina	u
Bibernellrose	- Rosa pimpinellifolia	
(Wildrosenart)	- Rosa rubiginosa	
Himbeere	- Rubus idaeus	
Steinbeere	- Rubus saxatilis	
Schwarzer Holunder	- Sambucus nigra	
Feldulme	- Ulmus carpinifolia	
Wolliger Schneeball	- Viburnum lantana	u
Gemeiner Schneeball	- Viburnum opulus	fl, u

fl flachwurzeln, für Bepflanzung von nicht überbauten Tiefgaragen geeignet
u für Pflanzungen an Spielplätzen ungeeignet

Obstbäume:

Apfel

Adersleber
Altländer
Ananasrenette
Biesterfelder
Bischofhut
Bohnapfel
Roter Boskopp
Celini
Cox Orange
Croncus
Finkenwerder Prinz
Goldparmäne
Harbert (Sachsen)
Herrnhut (Sachsen)
Jacob Lebel
Kanadarenette
Lunow (Luckenwalde)
Pfannkuchenapfel
heinischer Krummstiel
Rote Sternrenette
Wilhelmsapfel

Birne

Alexander Lucas
Clapps Liebling
Gelbmöstler
Gellerts Butterbirne
Grüne Jagdbirne
Gute Graue
Gute Luise
Jean d' Arc
Petersbirne
Philipsbirne
Poiteau
Prinzessin Marianne
Madame Verte
Schweizer Wasserbirne

Kirsche

Altenburger Melonenkirsche
Badeborner
Büttners Rote Knorpel
Frühe Rote Meckenheimer
Große Germersdorfer
Große Prinzessin
Hedelfinger
Schneiders Späte Knorpel

Pflaume

Frühzwetsche
The Czar
Wangenheims Haustwetsche
Zimmers Frühzwetsche

Pflanzliste 2: Kletterpflanzen

Efeu <i>hedera helix</i>	halbschattig - schattig	selbstklimmend
Wilder Wein <i>parthenocissus quinquefolia</i> "Engelmannii"	sonnig - halbschattig	selbstklimmend
Kletterhortensie <i>hydragea petiolaris</i>	halbschattig - schattig	selbstklimmend
Waldrebe <i>clematis vitalba</i>	sonnig - halbschattig	Klettergerüst
Schlingknöterich <i>fallopia auberti</i>	sonnig - halbschattig	Klettergerüst
Hopfen <i>humulus lupulus</i>	sonnig - halbschattig	Klettergerüst
Jelänger - jeliieber <i>lonicera caprifolium</i>	halbschattig - schattig	Klettergerüst
Blauregen <i>wisteria sinensis</i>	sonnig, geschützt	Klettergerüst

Artenliste F

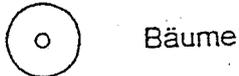
Entsprechend B-Plan "Am Kanal", für die Ausgleichsfläche "Am Kanal" Gehölze zur Anlage einer naturnahen Bepflanzung, die nach anfänglicher Pflege später der natürlichen Sukzession überlassen werden soll.

Feldahorn	<i>acer campestre</i>
Grünerle	<i>alnus viridis</i>
Hainbuche	<i>corylus avellana</i>
Gemeine Esche	<i>fraxinus excelsior</i>
Stieleiche	<i>quercus robur</i>
Salweide	<i>salix caprea</i>
Grauweide	<i>salix cinerea</i>

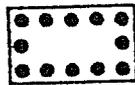
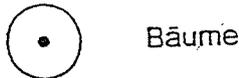
Es sind verpflanzte Heister von 60 - 100 cm Größe zu verwenden.

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

Anpflanzen:

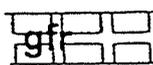


Erhaltung:



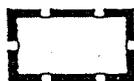
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)

Sonstige Planzeichen



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

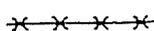
OK Oberkante



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
 (§ 9 Abs. 7 BauGB)



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets
 (z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)



Abgrenzung zwischen grundstücksbezogenen Ausgleichsflächen

Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4
BauGB i.V.m. § 83 SächsBO

Sd Satteldach

Nachrichtliche Übernahmen

Regelungen für die Stadterhaltung
und für den Denkmalschutz



Einzelanlagen, die dem
Denkmalschutz unterliegen

Sonstige Signaturen

Parallelmaß

Nutzungsschablone

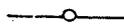
Die Festsetzungen für die jeweiligen Bau-
gebiete sind in eine Nutzungsschablone
eingetragen, die wie folgt aufgebaut ist:

Baugebietskategorie	Anzahl der Vollgeschosse
GRZ	GFZ
Bauweise	Dachform

Bestandsangaben



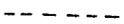
Wohngebäude mit Zahl der Voll-
geschosse, Haus-Nr. und
Durchfahrt



Flurstücksgrenze

z.B. 457

Flurstücksnummer



Nutzungsgrenze



Begrenzungen von Fahrbahnen
und Wegen



Baum

Weitere Signaturen:
Symbolbibliothek der Stadt Leipzig

TEIL B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

[§ 9 (1) Nr. 1 BauGB]

1.1 Art der baulichen Nutzung

[§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO]

Für die nach § 4 BauNVO festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA) sind die sonst ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

[§ 16 (6) BauNVO in Verbindung mit §§ 17 (3) und 26a (1) BauNVO]

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 in den Bereichen mit Blockrandbebauung) erforderlich wird.

2. Bauweise

[§ 9 (1) Nr.2 BauGB i.V.m. § 22 (4) BauNVO]

In den Baugebieten WR 5 und WR 6 sind abweichend von der offenen Bauweise Gebäude bis max. 40 m Länge zulässig.

3. Höhenlage der baulichen Anlagen

[§9 (2) BauGB]

In den Baugebieten darf die Erdgeschossfußbodenhöhe nicht höher als 0,80 m über der mittleren Höhe der der Hauptfirstrichtung nächstgelegenen Verkehrsfläche, gemessen in der Mitte der Grenze des Baugrundstückes, liegen. Maßgebend hierfür ist der jeweilige Wert des Deckenhöhenplans der Ausbauplanung.

4. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

[§ 9 (1) Nr.4 BauGB]

Ausnahmsweise sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Garagen und Stellplätze sowie ihre Zufahrten außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, eine maximale Grundfläche von 20 m² auf der Baufläche und eine maximale Traufhöhe von 3,0 m darf nicht überschritten werden. Die aufgeführten Nebenanlagen sind in den Vorgartenbereichen (Grundstücksfläche zwischen Straßenbegrenzungslinie und der, bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen verlängerten, vorderen Gebäudeflucht) unzulässig.
[§§ 12 (6), 14 (1) und 23 (5) BauNVO]

Tiefgaragen, sind ausnahmsweise außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, wenn durch sie das Grundstück lediglich unterbaut wird und die Anlage, samt erforderlicher Abdeckung mit Bodenmaterial oder Substrat (siehe auch Pkt. 5.1), nicht über die bestehende Geländehöhe hinausragt.

[§§ 12 (6), 14 (1) und 23 (5) BauNVO]

In den festgesetzten Baugebieten sind oberirdische Tankanlagen für Öl- und Flüssiggas unzulässig.

[§ 14 (1) BauNVO]

5. Immissionsschutz

[§ 9 (1) Nrn. 23. + 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 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.

5.2 Passiver Lärmschutz

[§ 9 (1) Nr. 24 BauGB]

Bei Errichtung von Gebäuden sind Maßnahmen des passiven Lärmschutzes durchzuführen: Die Außenbauteile für Aufenthalts- und Schlafräume müssen entsprechend den Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) ausgebildet werden.

Zulässig ist ein vereinfachter Nachweis des notwendigen baulichen Schallschutzes auf der Grundlage der im schalltechnischen Gutachten vom 15.04.1996 angegebenen "maßgeblichen Außenlärmpegel" (siehe Anlage zur Begründung). Die notwendigen Schalldämmungen der Außenbauteile können anhand dieser "maßgeblichen Außenlärmpegel" aus den entsprechenden Tabellen der DIN 4109 entnommen werden.

Für Schlaf- und Kinderzimmer muß eine ausreichende Belüftung bei geschlossenen Fenstern (z.B. durch schallgedämmte Lüftungsöffnungen) sichergestellt werden.

6. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft / Erhalt und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

[§ 9 (1) Nrn. 20 und 25 BauGB]

6.1 Maßnahmen auf privaten Grundstücksflächen

Auf den privaten Grundstücken sind nach Abschluß der Baumaßnahmen mindestens ein hochstämmiger Obstbaum oder ein einheimischer standortgerechter Laubbaum (STU 14-16 cm) je angefangene 200 m² nicht überbaute Grundstücksfläche anzupflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen, langfristig zu erhaltenden und bei Abgang zu ersetzenden Bäume einzurechnen. Mindestens 80 % der unbebauten Baufläche sind als Vegetationsflächen anzulegen. Mindestens 30 % davon sind mit standortgerechten, einheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen (s. Pflanzliste 1).

Entlang der Planstraße A sind auf den Randzonen der Baugebiete WR 6 und WR 7 im durchschnittlichen Abstand von 8 m standortgerechte, einheimische, mittelkronige Laubbäume (z.B. Vogelkirsche, Eberesche oder Mehlbeere STU 14-16 cm) zu pflanzen.

Stellplatzflächen sowie Zufahrten zu Stellplatzflächen, Garagen und Nebenanlagen sind mit wasserdurchlässigem Belag zu befestigen (z.B. Rasengittersteine). Stellplatzflächen sind durch Gehölzpflanzungen einzufrieden (s. Pflanzliste 1).

Auf Stellplatzanlagen ist je 3 Stellplätze ein standortgerechter, großkroniger Baum (s. Pflanzliste 1) in gesonderten Baumscheiben von mindestens 6 m² Fläche zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Die Baumscheiben sind vor Überfahren zu sichern (z.B. Hochbordsteine, Dreibock oder Metallgitter).

Tiefgaragen, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, sind mit durchwurzelbarem Bodenmaterial oder Substrat in einer Mindestschicht von 0,8 m, in Bereichen mit Baumpflanzungen von 1,5 m zu überdecken und intensiv zu begrünen.

Fensterlose Fassadenabschnitte und Mauern sind auf mindestens 15 % der Fläche mit Kletterpflanzen zu begrünen. Fensterlose Außenwände von Nebenanlagen, Garagen sowie Carports sind mit Kletterpflanzen zu begrünen (s. Pflanzliste 2).

6.2 Ausgleichsmaßnahmen zum Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft [§ 9 (1) Nr.20, § 9 (1a) BauGB]

6.2.1 Ausgleichsmaßnahmen auf dem eigenen Grundstück (Eingriffe E1, E2, E4)

Der Ausgleich der Eingriffe E1, E2 und E4 in den Baugebieten WR 2b, 3 und WA 9 erfolgt auf den Eingriffsgrundstücken. Die Ausgleichsflächen A1, A2, und A4 werden den Eingriffsgrundstücken zugeordnet.

Auf den Ausgleichsflächen sind durch die Bepflanzung mit hochstämmigen Obstbäumen Streuobstwiesen zu entwickeln.

Für den Ausgleich sind je 1 qm überbaubarer Fläche 1,48 qm Ausgleichsflächen zugeordnet. Diese Flächen sind als extensive Streuobstwiesen zu entwickeln. Je angefangene 100 qm Ausgleichsfläche ist ein hochstämmiger Obstbaum (StU 14 - 16cm, Pflanzliste 1) zu pflanzen. Unter den Bäumen sind Glatthaferwiesen anzusäen und extensiv zu pflegen.

6.2.2 Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des eigenen Grundstücks an anderer Stelle im sonstigen Geltungsbereich (Eingriffe E 3 und E 7)

Der Ausgleich der Eingriffe in den Baugebieten WA 10 (E 3) und WR 6 (E 7) ist auf dem südlichen Teilstück der Straße Am langen Felde, Flurstück 270 m der Gemarkung Leipzig-Leutzsch vorzunehmen.

Für den Ausgleich der Eingriffe (E 3 und E 7) sind je angefangenem qm überbaubarer Fläche 1,69 qm Ausgleichsfläche zuzuordnen.

Die Durchführung der Maßnahmen (Entsiegelung und Anlegen einer Streuobstwiese) zum Ausgleich dieser Eingriffe erfolgt durch die Stadt anstelle und auf Kosten der begünstigten Eigentümer der Eingriffsgrundstücke.

6.2.3 Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des eigenen Grundstücks im Geltungsbereich eines anderen Bebauungsplanes (Eingriffe E 6)

Der Ausgleich der Eingriffe im Baugebiet WR 5 (E 6) ist auf der im Bebauungsplan Nr. 022.2 "Am Kanal" als Ausgleichsfläche für Eingriffe des B-Planes Nr.69.3 gemäß § 9 (1) Nr.20 BauGB festgesetzten Fläche vorzunehmen.

Für den Ausgleich der Eingriffe (E 6) sind je angefangenem qm überbaubarer Fläche 2,57qm Ausgleichsfläche zuzuordnen.

Die Durchführung der Maßnahmen (Entsiegelung von Flächen, Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, Pflanzliste 3) zum Ausgleich dieser Eingriffe erfolgt durch die Stadt anstelle und auf Kosten der begünstigten Eigentümer der Eingriffsgrundstücke.

6.2.4 Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des eigenen Grundstücks auf Flächen an anderer Stelle im Gemeindegebiet (Eingriffe E 5, E 10)

Der Ausgleich der Eingriffe, der für die Erschließung der Grundstücke WR 2b und WR 3 notwendigen Straßenfläche "An der Streuobstwiese" (E 5) sowie der, für die Erschließung der Grundstücke WR 5 und WR 6 notwendigen Straßenfläche "Rosenmüllerstraße" (E 10) ist auf dem Flurstück 277 r der Gemarkung Leipzig-Leutzsch an der Benediktusstraße vorzunehmen.

Für den Ausgleich der Eingriffe (E 5 und E 10) sind je angefangenem qm überbaubarer Fläche bzw. errichteter Straßenfläche 0,72 qm Ausgleichsfläche zuzuordnen.

Die Durchführung der Maßnahmen zum Ausgleich (Entsiegelung und Oberbodenandeckung sowie randliche Bepflanzung) erfolgt durch die Stadt anstelle und auf Kosten der begünstigten Eigentümer der Baugebiete WR 2b, WR 3, WR 5 und WR 6.

Hinweis

Die Stadt erhebt zur Deckung des Aufwandes für die Ausgleichsmaßnahmen gem. den Absätzen 5.2.2, 5.2.3 und 5.2.4 einen Kostenerstattungsbetrag nach den Festlegungen der Kostenerstattungssatzung gem. §§ 135 a-c BauGB.

6.3 Maßnahmen im öffentlichen Raum [§ 9 (1) Nr. 25 BauGB]

In folgend genannten Bereichen des öffentlichen Straßenraumes ist aller 12 m beidseitig ein einheimischer, standortgerechter Baum (Hochstamm, Pflanzliste 1) zu pflanzen:

- Prißnitzstraße
- Rosenmüllerstraße
- Pufendorfstraße
- Am langen Felde

Die genauen Standorte können im Rahmen der geplanten Straßenumbaumaßnahmen festgelegt werden. An der Süd- und Ostseite der Anliegerstraße "An der Streuobstwiese" sind auf einem Streifen von 1,5 m Breite im durchschnittlichen Abstand von 9 m hochstämmige Straßenbäume der Art *Corylus Colurna* "Baumhasel" (StU 20-25 cm) zu pflanzen.

In der Verlängerung der Baumgarten-Crusius-Straße sind 4 Straßenbäume der Art *Acer platanoides* "Globosum" zu pflanzen.

Baumscheiben bzw. Pflanzstreifen sind mit bodendeckenden Pflanzen zu begrünen oder der natürlichen Sukzession zu überlassen.

7. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

[§ 9 (1) Nr. 21 BauGB]

Die im zeichnerischen Teil mit "gfr" gekennzeichneten Flächen sind mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Anlieger der angrenzenden Grundstücke sowie Leitungsrechten zugunsten der Erschließungs- und Versorgungsträger zu belasten.

8. Örtliche Bauvorschrift

[§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 83 (4) SächsBO]

8.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

8.1.1 Dachformen

In den Baugebieten mit einer festgesetzten Anzahl von maximal II Vollgeschossen sind ausschließlich Satteldächer zulässig.

In den übrigen Baugebieten sind Satteldach, Mansarddach sowie das "Leipziger Dach" zulässig.

Ausnahmsweise können auch andere Dachformen zugelassen werden, wenn sich diese durch die Aufnahme von gestaltprägenden Elementen (z.B. Trauflinien) in den baulichen Gesamtzusammenhang einfügen.

8.1.2 Dachgestaltung

Bei der Schließung von Baulücken durch Neubebauung, bei der Änderung bestehender Gebäude und bei Anbauten an bestehende Gebäude ist die Dachgestaltung der Neubebauung bzw. der Änderung an die Dachgestaltung der Nachbarbebauung bzw. an die Dachgestaltung der Hauptgebäude anzupassen.

In den reinen Wohngebieten (WR) sind ausschließlich Spitz- und Schleppegauben zulässig.

Gauben sind ausschließlich als Einzel- oder Doppelgauben zulässig. Die Gesamtlänge aller Gauben darf max. 40 % der Gebäudeseitenlänge betragen.

8.1.3 Gestaltung der Außenwände

Die Oberflächen der Außenwände sind, mit Ausnahme von Sichtmauerwerk, ausschließlich zu verputzen. Verkleidungen aus heimischem Holz sind zulässig.

8.1.4 Mülltonnenabstellplätze

Mülltonnenabstellplätze sind gegen Einblick abzuschirmen, d. h. in Bauteile zu integrieren oder durch Hecken zu umpflanzen (s. Pflanzliste 1)

8.2 Einfriedung

Innerhalb der Baugebiete mit einer festgesetzten offenen Bauweise ist der Vorgartenbereich straßenseitig einzufrieden soweit entlang der Straßenbegrenzungslinie keine Baulinie festgesetzt ist.

Wird eine Einfriedung errichtet, so ist diese als laubartige Gehölzreihe (s. Pflanzliste 1) anzupflanzen und zu erhalten. Zulässig sind außerdem Holzzäune mit einem Sockel von maximal 0,20 m Höhe und einer senkrechten Lattung. Zulässig ist eine Gesamthöhe von maximal 1,20 m.

8.3 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur im Erdgeschoß zulässig. Schriftzüge dürfen in der Höhe ein Maß von 40 cm nicht überschreiten. Die Länge der Werbeanlagen darf 50 % der jeweiligen Gebäudelänge nicht überschreiten.

Selbstleuchtende Werbeanlagen, sowie Werbeanlagen mit Wechsel-, Lauf- oder Blinklicht sind außer im Bereich der Georg-Schwarz-Straße nicht zulässig.

Hinweis:

Weitergehende Einschränkungen, die Errichtung von Werbeanlagen betreffend, die sich aus Vorschriften des öffentlichen Rechts ergeben, insbesondere solchen der Sächsischen Bauordnung in ihrer jeweiligen Fassung, werden durch die Regelungen dieses Bebauungsplans nicht berührt.