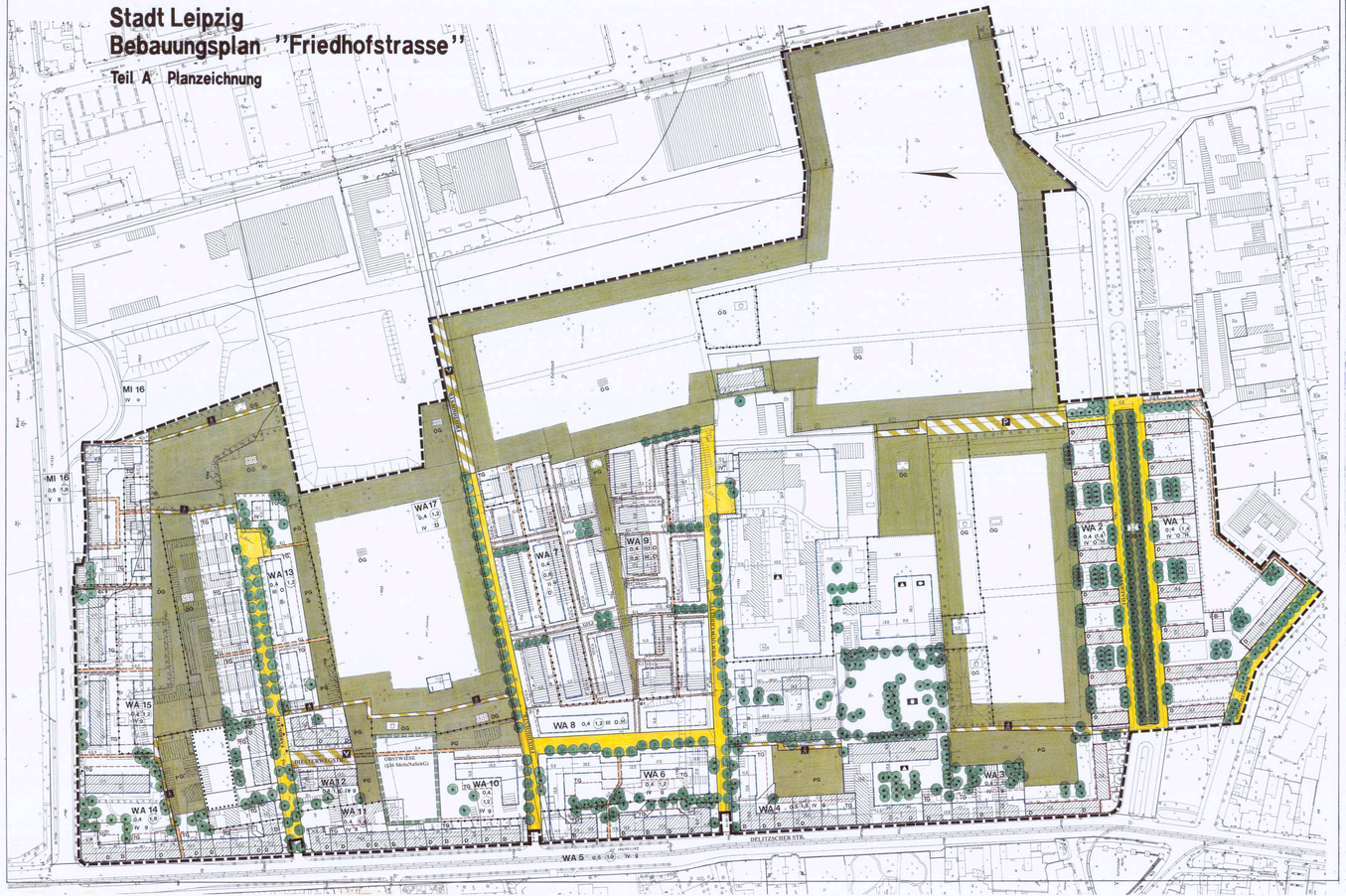
Stadt Leipzig
Bebauungsplan ''Friedhofstrasse''
Teil A Planzeichnung



Stadt Leipzig
Bebauungsplan "Friedhofstrasse"

Zeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches (BauGB), §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -)

WA	Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
MI	Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
SO	Gebäude der Baugebiete, Sonstiges sonstige besonderer Nutzung, siehe auch textliche Festsetzungen

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

GF	Geschoßflächenzahl als Höchstmaß
0,4	Grundflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse:

III	als Höchstzahl
(III)	zwingend

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

o	Offene Bauweise
g	Geschlossene Bauweise
	Baulinie
	Baugrenze
	nur Hausgruppen zulässig
	nur Einzelhäuser zulässig

4. Einstellungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

	Flächen für den Gemeinbedarf

Zweckbestimmung:

	Anlagen
	Schule
	Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
	Flächen für Sport- und Spielanlagen
	Spielanlagen

5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

	Straßenverkehrsflächen
	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

F	Fuß- und Radweg
P	Öffentliche Parkfläche
	Verkehrsberuhigter Bereich

6. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

	Grünflächen
Öa	Öffentliches Grün
Pg	Private Grün

Zweckbestimmung:

	Parkanlage
	Dauerkleingärten
	Sportplatz
	Campingplatz

13. Flächen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

	Anpflanzen: Bäume
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
	Erhaltung: Bäume

15. Sonstige Planzeichen

	Umgrenzung von Flächen für Nutzungsregelungen, Bindungen für Bepflanzungen und für Erhaltungsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 20 BauGB)
TG 0,6 GD/1,67	Tiefgaragen Geschoßflächenzahl/Baumasse z. B. Zweckbestimmung
GR 120	Grundflächenzahl/Baumasse z. B. Zweckbestimmung
GFL 1,0	Geschoßflächenzahl/Baumasse z. B. Zweckbestimmung
GPL 1,0	Geschoßflächenzahl/Baumasse z. B. Zweckbestimmung
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
	Geplante Gebäudeadresse wird in der Natürlichkeit

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

	Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (§ 9 Abs. 6 BauGB)
	Einzelanlagen: unterirdisches Kulturdenkmal, als dem Denkmalschutz unterliegend (§ 9 Abs. 6 BauGB)

KENNZEICHNUNGEN

	Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB)
	Baugebietsbezeichnungen
	Bestehende bauliche Anlagen (Wohnen/Gewerbe)
	Bestehende Nebenanlagen
	Flurstücksnummer

Teil B
Textliche Festsetzung

1. **Planungsrechtliche Festsetzungen Bebauungsplan Nr. 75/2 "Friedhofstraße"**

1.1 **Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

1.1.1 **Allgemeine Wohngebiete**
(§ 4 BauNVO)

Gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO werden die Allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 17 und WA 19 (gegenüber Planbereich geändert) nach ihrer Art wie folgt gegliedert:

WA1 (Baugebiete 1, 2, 5, 10, 11, 16)

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.

WA (Baugebiete 1, 2, 4, 5, 7, 8, 10, 11, 15, 17)

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störenden Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.

1.1.2 **Mischgebiete**
(§ 6 BauNVO)

Gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO wird das Mischgebiet im Planbereich durch die Festsetzung von MI und MI begrenzt.

MI (Baugebiet 16)

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird der nach § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7, 8 und 8 BauNVO allgemein zulässige Einzelhandelsbetrieb, sonstige Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zugelassen.

Gemäß § 1 Abs. 7 Nr. 1 und 2 BauNVO sind im Erdgeschoß, Kellergeschoß (UG) zulässig, die Nutzung der Wohnungen zulässig, jedoch können Büros und Praxen ausnahmsweise zugelassen werden.

MI (Baugebiet 16)

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die nach § 6 Abs. 2 Nr. 3, 4, 5, 6, 7 und 8 BauNVO allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe, sonstiger Gewerbebetriebe, Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zugelassen. Gemäß § 1 Abs. 7 Nr. 1 und 2 BauNVO sind im Erdgeschoß, Kellergeschoß (UG) zulässig, die Nutzung der Wohnungen allgemein zulässig, Gewerbe (z. B. Büros) für freie Berufe nur ausnahmsweise zugelassen werden.

1.2 **Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB, § 16 BauNVO)

1.2.1 **Grundflächenzahl**

Gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO wird festgesetzt, daß die mit Dach, Fahr- und Gehwegen, Stellplätzen und Garagen überdeckte Grundfläche bis zu einer Grundflächenzahl für alle Baugebiete von 0,8 überschritten werden darf.

Gemäß § 19 Abs. 3 BauNVO wird festgesetzt, daß die Flächen der Stellplätze mit ihren Zufahrten, die Flächen der Garagen, die Flächen, die mit Garagen zur Erhöhung der Grundfläche nicht zu rechnen sind.

1.2.2 **Höhe baulicher Anlagen**

Gemäß § 16 Abs. 1 BauNVO wird festgesetzt, daß die Traufen der zu errichtenden Gebäude bei einer Zahl der Vollgeschosse von

I	bis max. 4,0 m
II	bis max. 7,0 m
III	bis max. 10,0 m
IV	bis max. 13,0 m
V	bis max. 16,0 m
VI	bis max. 19,0 m
VII	bis max. 22,0 m

über der offenen Hinterkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche bzw. sonstiger Erschließungsflächen (oberirdische Ver- und Fahrwege) nicht überschritten werden.

1.2.3 **Überbaubare Grundstücksflächen**
(§ 23 BauNVO)

Gemäß § 23 Abs. 2 BauNVO kann bei den Baulinien ausnahmsweise ein Vorbzw. Rücksprung der untergeordneten Gebäudeteile bis 1,00 bis 1,5 m zugelassen werden.

Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO können die Baugrenzen in den rückwärtigen Grundstücksbereichen ausnahmsweise bis 1,5 m überschritten werden, wenn dies die Errichtung untergeordneter, eingeschossiger Gebäudeteile dient.

1.3 **Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

1.3.1 Innerhalb des Denkmalbereiches sind in den Baugebieten 1 und 2 gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO Stellplätze und Garagen unzulässig.

1.3.2 Für alle anderen Baugebiete gilt:

Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind Stellplätze und Garagen zulässig

- in Tiefgaragen, erforderlichenfalls als Gemeinschaftstiefgaragen innerhalb der Baugrenzen und der Flächen für Tiefgaragen (TG),
- in Tiefgaragen, innerhalb der überbaubaren Flächen,
- oberirdische, erforderlichenfalls als Gemeinschaftsgaragen innerhalb der nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzten Flächen (GT oder GST)
- innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen

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

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

GF Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit

GF2 Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit
Fahrrecht zugunsten der Anlieger

GF L3 Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit
Fahrrecht zugunsten der Anlieger
Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger

L 4 Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger

GL5 Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit
Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger

1.5 **Immissionsschutz**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

1.5.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Verwendung von festen und flüssigen Brennstoffen zur Raumheizung und für Privatbereiche nicht zulässig. Solche Brennstoffe sind dann zulässig, wenn bei deren Verwendung keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geruchsbelästigungen, Rauchbelästigungen, Rußimmissionen und ähnliches auftreten und bei der Verwendung von Erdgas (H).

Ausnahmsweise ist in Wohnungen die Verwendung fester Brennstoffe in Kaminen und Kachelöfen, die die Raumheizung nicht generell erbringen, zugelassen werden.

1.5.2 Gemäß § 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB sind zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (laut Lärm) unter Berücksichtigung der DIN 18005 folgende Vorkehrungen zu treffen:

Die Fenster von Aufenthaltsräumen, die zum Schutz vor Straßenverkehrslärm und Schienenverkehrslärm entsprechend der DIN 18005 folgende Schallschutzklassen (Lärm) VDI 2719 zu versehen.

1.6. **Grünordnerische Festsetzungen**

1.6.1 **Nicht überbaubare Grundstücksflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

70 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Verlegung Rasenflächen, Pflanzung von Sträuchern und Bäumen gärtnerisch anzulegen.

Auf mindestens 50 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Bepflanzungen mit den in den Pflanzlisten 1 - 7 genannten Arten auszuführen.

Durchschnittlich pro 400 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche ist ein Baum der Pflanzliste 1 genannten Arten bzw. ein Obstbaum der Pflanzliste 7 zu pflanzen.

1.6.2 **Nicht überbaubare Grundstücksflächen über Tiefgarage**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Nicht überbaubare Tiefgaragen sind mit mindestens 80 cm hochwertigem Oberboden zu überdecken. Für Baumpflanzungen auf Tiefgaragen ist eine Überdeckung mit durchwurzelbarem Substrat mit 1,50 m erforderlich. Auf mindestens 50 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen über Tiefgaragen sind die in den Pflanzlisten 1-7 zu haltgemäßige Bäume zu anlegen.

1.6.3 **Private Grünflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Mindestens 80 % der privaten Grünflächen sind mit Arten der Pflanzlisten 1 - 7 zu bepflanzen.

Wege und befestigte Flächen innerhalb der privaten Grünflächen sind mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen.

1.6.4 **Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind standortgerechte heimische Bäume (Pflanzliste 1) und Sträucher (Pflanzliste 2) in der Mischung und Anordnungen mit den Arten in den Pflanzlisten 3 - 7 anzlegen.

Folgende Qualitäten sind zu verwenden: Sträucher: Mindesthöhe 60-80 cm, Bäume: Mindestens 16-20 cm Stammumfang in 1 m Höhe.

1.6.5 **Bodenschutz**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Bodenaushub ist nur wasserdurchlässigen Belag zu befestigen. Sie sind mit Rasen, Bodendeckern, Sträuchern und Bäumen anzulegen, wie in den Pflanzlisten 1 bis 7 angegeben.

1.6.6 **Baumpflanzungen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Auf den festgesetzten Standorten zum Anpflanzen von Bäumen und Bauflächen der Pflanzlisten 1 zu pflanzen. Die Mindestgröße der Baumschulbäume ist mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm zu pflanzen. Die Baumgruben sind, wie folgt:

Es ist Baumschutzmatte mit folgender Mindestgröße zu verwenden:
Baum: Mindestens 1,5 m x 1,5 m, Strauch: 1 m x 1 m Größe.
Abstand bis 2,5 m Höhe, Anwachsen 2 Jahr verpflanzt.

1.6.7 **Fassadenbegrünung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Begrünung an mindestens zu 15 % der Fassadenfläche mit Kletterpflanzen an den Pflanzarten 6 zu begrünen. Die Aufbauhöhe von Gerüsten und Gitterstäben beträgt mind. 2,5 m