

⇒ 61.6.3

E-1



STADT LEIPZIG
RATSVERSAMMLUNG



Drucksache Nr. II/1299

Nr. RB-1131/98

Beschluß

der 50. Ratsversammlung

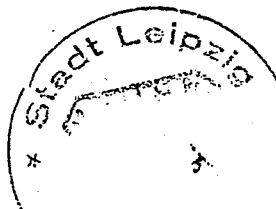
vom 25.02.98

Betrifft: 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. E-1 "Wohngebiet Lausen I"
Satzungsbeschluß

Der Satzungsbeschluß (s. Anlage 1)

- Prüfung der Bedenken und Anregungen (Abwägungsvorschlag)
 - Satzung - Bebauungsplan
 - Billigung der Begründung
 - Aufhebung entgegenstehender, früher getroffener Festsetzungen
- über den Bebauungsplan Nr. E-1 "Wohngebiet Lausen I" wird gemäß § 10 BauGB gefaßt.

Hinweis: Die in der Vorlage enthaltenen Pläne dienen lediglich der Information. Maßgebend ist der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses vor dem Ratsversammlungssaal ausgehängte Plan.



Votum: m/e/e

Finanzielle Auswirkungen

[x] nein [] wenn ja ↕

		wirksam von bis	Höhe	wo veranschlagt (HH-Stelle)
Verwaltungshaushalt	Einnahmen	_____	_____	_____
	Ausgaben	_____	_____	_____
Vermögenshaushalt	Einnahmen	_____	_____	_____
	Ausgaben	_____	_____	_____

Folgekosten (in o.g. Beträgen nicht enthalten) [x] nein [] ja

		wirksam von bis	Höhe	wo veranschlagt (HH-Stelle)
zu Lasten anderer OE	Verw.-H.H.	_____	_____	_____
	Verm.-H.H.	_____	_____	_____
Nach Durchführung der Maßnahme zu erwarten	Verw.-H.H.	_____	_____	_____
	Verm.-H.H.	_____	_____	_____

Auswirkungen auf den Stellenplan [x] nein [] wenn ja ↕

beantragte Stellenerweiterung

vorgesehener Stellenabbau

Satzungsbeschluß über einen Bebauungsplan Nr. E-1 für das Gebiet
Leipzig-Lausen "Wohngebiet Lausen I" 2. Änderung und Ergänzung

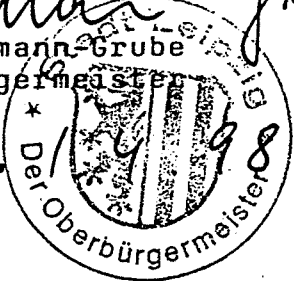
1. Die während der öffentlichen Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes vorgebrachten Bedenken und Anregungen von Bürgern sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange hat die Ratsversammlung der Stadt Leipzig mit dem Ergebnis geprüft, sie insoweit zu berücksichtigen, wie es in der beiliegenden Auflistung (Abwägungsvorschlag) angegeben ist.
2. Aufgrund des § 10 des BauGB in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Art. 1 BauGBÄndG vom 30.07.1996 (BGBl. I S. 1189), in Verbindung mit § 4 der SächsGemO vom 21. April 1993 (SächsGVBl. S. 301), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.12.1996 (SächsGVBl. S. 531), beschließt die Ratsversammlung der Stadt Leipzig den Bebauungsplan Nr. E-1 für das Gebiet

Leipzig-Lausen "Wohngebiet Lausen I" 2. Änderung und Ergänzung

bestehend aus der Planzeichnung (Rechtsplan - Teil A) und dem Text (Teil B), als Satzung.

3. Die Begründung des Bebauungsplanes wird gebilligt.
4. Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes treten entgegenstehende, früher getroffene Festsetzungen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes außer Kraft.

Lehmann-Grube
Dr. Lehmann-Grube
Oberbürgermeister
Leipzig, 14.12.98



Begründung der 2. Bebauungsplanänderung des Bebauungsplangebiets Lausen I

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde Lausen (seit 1.1.1995 Ortsteil von Leipzig) wurde am 5.10.1993 durch die Gemeindevertretung Lausen beschlossen und am 16.12.1994 durch Aushang bekannt gemacht und damit rechtskräftig. Am 15.11.1995 wurde der Satzungsbeschluß für die 1. B-Plan-Änderung im vereinfachten Verfahren vom Rat der Stadt Leipzig beschlossen. Die Änderung trat am 9.12.1995 in Kraft.

Der Grünordnungsplan in der Fassung vom 08.07.1993 ist inhaltlich in die Festsetzungen des Bebauungsplanes (§7 Abs. 2 SächsNatSchG G.i.V.m. § 9 Abs 1 Nr. 20, 22, u. 25 BauGB) eingeflossen.

Durch die Eingemeindung Lausens in das Stadtgebiet Leipzigs zum 01.01.1995 wurde der Bebauungsplan durch die Stadt übernommen.

2. Standortbedingungen

Bodenbeschaffenheit und Grundwasser, Versickerung:

Unter einer ca. 0,50 m dicken Oberbodenschicht aus Lößlehm, Bodentyp Braunerdelagern Geschiebemergel von 3,5 bis 5 m Mächtigkeit. Diese lagern wiederum Kiessanden und sandigen Kiesen (Elsterschotter) auf.

Der Grundwasserspiegel ist durch die Beendigung des Braunkohletagebaues im Steigen begriffen. Er wird sich nach heutigen Erkenntnissen voraussichtlich bei 3 bis 4 m unter Flur einpendeln.

Der vorhandene Baugrund läßt eine Versickerung des Oberflächenwassers aus Dächern und befestigten Flächen nicht zu. Die Entwässerung des Wohngebietes Lausen I erfolgt deshalb über Retentionsteiche in den Vorfluter Zschampert am Ostrand des Kulkwitzer Sees.

3. Anlaß der 2. Änderung / Verfahren

Die planerische Umsetzung des Bebauungsplans Lausen 1 hat gezeigt, daß der Bedarf und die Nachfrage vom großformatigen Geschößwohnungsbau hin zu individuellen Wohnformen mit reduzierter Höhenentwicklung und kleingliedrigeren Geschößwohneinheiten tendiert.

Diese geänderte städtebauliche Zielvorstellung deckt sich mit den Intentionen der Stadt Leipzig nach kleinteiligem Siedlungscharakter in der Stadtrandzone.

Da die gewünschten Änderungen im derzeitigen B-Plan nicht realisiert werden können, wird die vorliegende 2. Bebauungsplanänderung vorgenommen.

Von einer frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurde abgesehen, da der Inhalt der 2. B.-Planänderung Wohngebiet Lausen I sich nur unwesentlich auf das Plangebiet und die Nachbargebiete auswirkt.

Die Deutsche Bahn AG hat in ihrer Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange angemerkt, daß die Bahnstrecke Leipzig - Pörsten nicht ausgebaut werden soll. Ein in Auftrag gegebenes Lärmgutachten bescheinigt eine geringfügige Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte (DIN 18005) zur Nachtzeit (3db(A)) im Bereich der WR durch den Zugverkehr der Strecke Leipzig - Pörsten. Diese macht laut Gutachten aber keine Maßnahmen zum Lärmschutz erforderlich.

Sollte es zu einem späteren Zeitpunkt seitens der Deutschen Bahn AG dennoch zu einem Ausbau mit einer Überschreitung der zulässigen Orientierungswerte kommen, hat die Deutsche Bahn AG die Kosten für notwendige Lärmschutzmaßnahmen zu tragen.

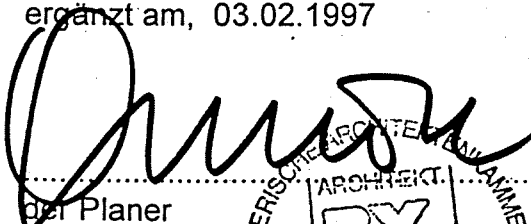
Die 2. Bebauungsplanänderung hat folgende wesentliche Inhalte:

- Im Geltungsbereich der 2. B-Planänderung wird nun anstelle der geschlossenen, die offene bzw. die besondere Bauweise, die eine aufgelockerte Bebauung bei gleichzeitigen Baukörperlängen von knapp über 50 m entlang der von Norden nach Süden verlaufenden Erschließungsstraßen zuläßt, festgesetzt.
- Die max. zulässigen Geschößflächen wurden um ca 11.200 qm reduziert, dies entspricht einer Reduzierung von rund 20 %.
- Dort , wo die Umsetzung der offenen bzw. besonderen Bauweise eine Verschiebung der Tiefgaragenzufahrten und Grenzen erfordert, wurden diese vorgenommen.

- Die nördlich der Planstraße B befindlichen Stellplätze innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs der 2.-B-Planänderung wurden aus Gründen der Akzeptanz in Garagen umgewandelt.
Das Straßenrandgrün mit Alleebäumen wurde zur Fahrbahn verlegt, um den Bäumen den notwendigen Platz zu gewähren.
Die Garagenwände müssen berankt werden.
Entlang der östlichen Reihenhäuser (WR18 - 21) sind Garagengruppen -zum Teil sogar innerhalb ihrer eigenen Abstandsflächen- zulässig, um zusammen mit den Carports für eine flächensparende Erschließung zu sorgen.
Der Versiegelungsgrad soll dadurch möglichst gering gehalten werden.
- Aufgrund der geänderten Baukörperfiguration wurden vier zusätzliche Eigentümerwege zur Erschließung der Reihenhäuser notwendig.
- Die beim Geschosswohnungsbau mit IV festgelegte maximale Vollgeschoßanzahl beinhaltet zwingend das Dachgeschoß als 4. Vollgeschoß.
- Die Kniestockhöhe wird nun über die zulässige Wandhöhe geregelt.
- Flachdächer (Garagen und Sonderdachformen) sind extensiv zu begrünen um Niederschlagswasser zu bremsen und versiegelte Flächen zu kompensieren.
- Die geplante Änderung weist folgende Eckdaten auf:

Die Fläche des Geltungsbereichs beträgt ca. 57.500 qm,
geplant sind ca. 425 Geschosswohnungen mit ca. 34.000 qm GF
und ca. 90 Reihenhäuser mit ca. 15.000 qm GF

München/Leipzig, 4. Juli 1996
ergänzt am, 03.02.1997


.....
der Planer



.....
Leipzig, den

A. Festsetzungen durch Planzeichen

1.		Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)	5.		Verkehrsflächen (gem. § 9 Abs.1 Nr.11)
1.1	WR ₁	Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO) mit Indexzahl, z.B. 1 Ausnahmen gemäß Abs. 3 sind nicht zugelassen.	5.1		Straßenbegrenzungslinie
1.2	WA ₁	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) mit Indexzahl, z.B. 1. Ausnahmen gem. Abs. 3 sind nicht zugelassen.	5.2		Öffentliche Verkehrsfläche
1.3	MI ₁	Mischgebiet (§ 6 BauNVO) mit Indexzahl, z.B. 1 Die Ausnahmen gem. Abs. 3 sowie Nr. 6, 7 und 8 des Abs. 2 sind nicht zugelassen.	5.2.1		Verkehrsfläche im Privateigentum, öffentlich gewidmet
1.4	SO _{SPORT}	Sondergebiet Sport (gem. § 9 Abs.1 Nr.5 BauGB) (Tennisanlage privat, Bolzplatz öffentlich)	5.3		Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
1.5	GEM.BED	Fläche für den Gemeinbedarf (gem. § 9 Abs.1 Nr.5 BauGB) für sozial Nutzungen (KGa, Hort, Jugendheim o.ä.)	5.3.1		Verkehrsberuhigter Bereich
1.6		Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung und Geltungsbereiche für Bauweise und Maß der Nutzung.	5.4		Fahrbahn
2.		Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)	5.5		Gehweg
2		max Geschoßfläche in qm. pro Bauraum, z.B. 2300	5.6		Geh- und Radweg
2.2	0,4	Grundflächenzahl, z.B. 0,4	5.7		Parkbucht
3.		Bauweise (gem. § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)	5.7.1		Parkstreifen
3.1	---	Baugrenze	5.8		Baumgraben
3.2	- - -	Baulinie	5.9		Parkplatz
3.3	o	offene Bauweise	5.10		Sichtdreieck mit Angabe der Schenkellänge (verkleinert dargestellt)
3.4.	b	besondere Bauweise (siehe Festsetzungen durch Text)	5.11		Kurvenradius in Metern, z.B.: 12 m
3.4.1	g	geschlossene Bauweise	6.		Nebenanlagen (gem. § 9 Abs.1 Nr.4)
3.5		nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	6.1		Tiefgarage
3.6		nur Hausgruppen zulässig	6.2		Garage
3.7	II	Zahl der zulässigen Vollgeschoße, z.B. II	6.3		Gemeinschaftsgaragen
3.8		Zahl der Vollgeschoße zwingend, z.B. III	6.4		TG-Rampe überdacht und seitlich geschlossen
3.9	— • — • —	Abgrenzung unterschiedlicher Höhenentwicklung	6.5		private oberird. Stellplätze
3.10	Wh = 9,60	max. zulässige Wandhöhe in m, z.B.: 9,6 m	6.6		Ein- bzw. Ausfahrt vorgeschrieben
3.11		Maßzahl in Meter, z.B. 12m	7.		Sonstige Darstellungen
4		Grünflächen (gem. § 9 Abs.1 Nr.15,16,17,20,22,25)	7.1		Baufreihaltezone Hochspannungsleitung (gem. § 9 Abs.1 Nr.24)
4		private Grünflächen	7.2		Walmdach (gem. § 83 Sächs. BO)
4.2		öffentliche Grünflächen (Art und Gestaltung sind dem Grünordnungsplan zu entnehmen)	7.2.1		Firstrichtung zwingend mit vorgeschlagener Form des Baukörpers
4.3		Kinderspielfeld für Kleinkinder 3 bis 5 Jahre,	7.3		Fassaden, in denen keine zur Belüftung notwendige Fenster von Schlafräumen zulässig sind (gem. § 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)
4.4		Gerätespielfeld für Kinder von 6 bis 12 Jahren,	7.4		Fläche dinglich zu sichern zugunsten der Allgemeinheit (gem. § 9 Abs.1 Nr.21 BauGB)
4.5		Bolzplatz	7.5		Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des B-Plans (gem. § 9 Abs. 7 B
4.6		privater Tennisplatz (verkl. dargestellt)	7.6		Versorgungsfläche für Trafostation (gem. § 9 Abs.1, Nr.12 BauGB)
4.7		Von Bebauung freizuhalten Flächen gem. §9 Abs.1 Nr. 10 zum Zwecke der Retention von Niederschlagswasser	7.7		Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 2. Änderung u. Ergänzung (§ 9 Abs. 7 BauGB)
4.8		Bäume zu pflanzen			
4.9		Böschung			

Bebauungsplan Wohngebiet Lausen I (2. Änderung)

B. Festsetzungen durch Text (gem. § 9 Abs. 1 BauGB)

1. Maß der Nutzung (gem. § 9, Abs. 1, Nr. 1, BauGB)

Für alle überbaubaren Flächen wird die höchstzulässige Geschoßfläche und Grundflächenzahl sowie die max. Zahl der Vollgeschosse bereichsweise festgesetzt. Die Angabe der GRZ bezieht sich bei den Reihenhäusern auf das Gesamtquartier und kann unter Einhaltung der max. GRZ innerhalb eines Quartiers, bei einzelnen Parzellen überschritten werden.

Die max. Geschoßanzahl wurde mit IV bzw. III festgesetzt, wobei das 4. bzw. 3. Vollgeschoß als Dachgeschoß ausgebildet werden muß.

Bei WR 18 und 21 bezieht sich die max. zulässige Geschoßfläche von je 1440 qm und die max. GRZ von 0,4 nur auf die Reihenhäuser, die Garagenhöfe bleiben unberücksichtigt.

Dachgeschosse bleiben bei der Ermittlung der zulässigen Geschoßfläche unberücksichtigt, sofern sie kein Vollgeschoß sind.

2. Bauweise (gem. § 9, Abs. 1, Nr. 2, BauGB)

Die Bauweise wird als offene, besondere und geschlossene Bauweise bereichsweise festgesetzt.

Bei der besonderen Bauweise sind entlang der Erschließungsstraßen Baukörper mit einer Länge über 50 m zugelassen.

3. Nebenanlagen (gem. § 9, Abs. 1, Nr. 4, BauGB)

Außerhalb der überbaubaren Flächen sind bis auf Tiefgaragenabfahrten, Tiefgaragenausgängen und Gartengerätehäuschen sonstige Nebenanlagen unzulässig. Gartengerätehäuschen dürfen im WR nicht größer als 5 cbm sein.

4. Grünordnung (gem.§ 9, Abs. 1, Nr. 20 u. 25, BauGB)

4.1 Oberboden

Der belebte Oberboden ist vor Baubeginn jeder Baumaßnahme abzuheben, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen.

Die Zwischenlagerung des Oberbodens muß in Mieten von max. 1,5 m Höhe und max. 4 m Breite erfolgen. Die Mieten dürfen nicht mit Maschinen befahren werden.

4.2 Pflanzung

Bei der Gehölzpflanzung im gesamten Geltungsbereich ist vornehmlich die standortheimische Vegetation des Landschaftsraumes zu verwenden.

4.3 Öffentliche Grünflächen

4.3.1 Straßenbegleitgrün

Straßenbäume als Einzelbäume, Baumreihen, Alleen sind mit den Baumarten lt. Hinweis Pkt. 6 zu bepflanzen.

Pflanzgröße und Pflanzqualität - Mindestanforderungen:

Alleebäume, 4 x verpflanzt, mit Drahtballierung, Stammumfang 20 - 25 cm, aus extra weitem Stand, mit geradem durchgehendem Leittrieb, einheitlichem Kronenaufbau, einheitlichem Kronenansatz bei mindestens 2,5 m, aus deutschen oder vergleichbaren Anbaugebieten, die den klimatischen Bedingungen von Leipzig entsprechen.

4.3.2 Sonstige öffentliche Grünflächen

sind im Wechsel von Rasen- und Wiesenflächen, flächigen Pflanzungen und eingestreuten Einzelbäumen zu gestalten. Mindestens 10 % der Fläche sind dabei als flächige Pflanzungen, vornehmlich mit den unter Hinweis Pkt. 6 genannten Arten zu bepflanzen.

Pro 200 qm Grünfläche ist mindestens 1 Baum als Einzelbaum lt. Hinweis Pkt. 6 mit nachfolgend genannter Pflanzgröße und Pflanzqualität zu pflanzen.

Pflanzgröße und Pflanzqualität - Mindestanforderungen:

Einzelbäume als:

Hochstämme, Stammbüsche, 3 x verpflanzt, Stammumfang 18 - 20 cm bzw. 300 - 350 cm Höhe.

Flächige Pflanzungen:

Bäume als leichte Heister, Höhe 100 - 150 cm und 150 - 200 cm.

Sträucher 2 x verpflanzt, Höhe 100 - 150 cm.

Bezüglich der Bepflanzbarkeit des Umfeldes der Fernwärmeleitung bestehen folgende Einschränkungen:

a, Abstand Außenkante Ummantelung zu Sträuchern mind. 1 m

b, Abstand Außenkante Ummantelung zu Bäumen mind. 5 m.

4.4 Private Grünflächen im WA und WR

Private Grünflächen sind im Wechsel von Rasen- und Wiesenflächen, flächigen Pflanzungen und eingestreuten Einzelbäumen zu gestalten.

Mindestens 20 % der Fläche sind dabei als flächige Pflanzungen, vornehmlich mit den unter Hinweis Pkt. 6 genannten Arten zu bepflanzen.

Pro 200 qm Grünfläche ist mindestens 1 Baum in als Einzelbaum lt. Hinweis Pkt. 6 mit nachfolgend genannter Pflanzgröße und Pflanzqualität zu pflanzen.

Pflanzgröße und Pflanzqualität - Mindestanforderungen:

Einzelbäume als:

Hochstämme, Stammbüsche, 3 x verpflanzt., Stammumfang 18 - 20 cm bzw. 300 - 350 cm Höhe.

Flächige Pflanzungen:

Bäume als leichte Heister, Höhe 100 - 150 cm und 150 - 200 cm.

Sträucher 2 x verpflanzt, Höhe 100 - 150 cm.

4.5 Stellplätze im WR

Stellplätze im Bereich der Grünflächen sind mit Hecken lt. Hinweis Pkt. 6 zu umpflanzen.

Carports sind mit Kletterpflanzen zu begrünen.

4.6 Grünflächen auf Tiefgaragen

sind so auszubilden, daß eine Substratüberdeckung von mindestens 80 cm möglich ist.

4.7 Flachdächer (Garagen und Sonderdachformen)

sind extensiv zu begrünen.

4.8 Giebelwände und andere für die Begrünung geeignete Hauswände

sind mit Kletter- und Rankpflanzen zu begrünen.

Garagenrück- und Seitenwände sind generell zu begrünen.

Verkehrsflächen

4.9 Fuß- und Radwege in öffentlichen Grünflächen sind in wassergebundener Decke herzustellen.

4.10 Von der Lage und Form des dargestellten Wegenetzes in öffentlichen und privaten Grünflächen kann aus gestalterischen Gründen abgewichen werden.

4.11 Oberirdische Stellplätze und Garagenzufahrten sind wasserdurchlässig zu befestigen (Graspflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen oder wassergebundene Decken).

- 4.12** Flächen, die nur in Notfällen befahrbar sein müssen, wie z.B. Feuerwehruzufahrten im Bereich der Grünflächen, sind wasserdurchlässig zu befestigen (Graspflaster, Rasengittersteine oder Schotterterrassen).

5. Immissionsschutz

Tiefgaragenabfahrten sind zu überbauen, schallabsorbierend auszukleiden und mit körperschallisolierten Garagentoren auszustatten.

6. Abstandsflächen

Öffentliche und öffentlich gewidmete Geh- und Radwege dürfen von Abstandsflächen voll überdeckt werden.

Bei Reihenhäusern sind Abweichungen von den Abstandsflächen gem.

§ 6 Sächs BO zulässig, sofern sie sich durch die Ausschöpfung des Bauraumes innerhalb eines Baufeldes ergeben.

Der gesetzliche Mindestabstand von 3 m zur Grundstücksgrenze darf jedoch nicht unterschritten werden.

Garagengruppen für Reihenhäuser sind in der Abstandsfläche eines Gebäudes sowie ohne eigene Abstandsflächen zulässig; gem. § 6 Abs 11 Sächs BO auch bei Längen über 8 m, je Nachbargrenze, sofern dies der Rechtsplan des B-Plans verlangt bzw. vorschlägt.

7. Örtliche Festsetzungen (gem. § 83 Sächs. BO)

7.1 Stellplätze

Stellplätze vor Reihenhäusern im Bereich der Stichstraßen dürfen überdacht werden (Carports).

7.2 Dachlandschaft

Im Reinen und Allgemeinen Wohngebiet sowie im Mischgebiet werden generell geneigte Dächer mit Neigungen von 27° - 35 ° festgesetzt.

Einzelbaukörper mit Trauflängen über 35 m können innerhalb von Bauräumen mit besonderer Bauweise durch Zwischenbauten mit Flachdächern verbunden werden.

Als Dachdeckung ist eine Pfannendeckung im Erscheinungsbild braunroter Ziegel zu verwenden. Bei zusammenhängenden Quartieren im WA (jeweils durch Indexnummer gekennzeichnet) ist eine profilgleiche Dachneigung und Dachstruktur zwingend vorgeschrieben.

Dacheinschnitte sind unzulässig.

Ausgenommen hiervon sind überdachte Dachterrassen.

Dachflächenfenster sind bis 0,75 m Breite und 1,20 Länge zugelassen. Dachgauben sind nur bei Dachneigungen > 30 ° zulässig. Sie sind mit einem Mindestabstand von 1,5 m zu Orgängen, 0,8 m zu Firsten sowie 0,75 m untereinander auszuführen. Die Ansichtsfläche von Dachgauben darf nicht mehr als 4 qm betragen.

Gegengiebel sind in Breite der Baukörpertiefe zugelassen.

Außer den festgesetzten Dachformen und Dachneigungen können ausnahmsweise andere Dachformen zugelassen werden.

7.3 Geschoßzonierung

Im WA sind die Fassaden der Gebäude durch geeignete Gestaltungsmaßnahmen (Putzgliederung, Materialwechsel, Fensteranordnung o. dergl.) so zu gliedern, daß das EG (Sockelzone) sich als eigenständige Zone von den Normalgeschossen (1.u. 2. OG) unterscheidet.

7.4 Kniestöcke

Kniestöcke sind nur innerhalb der festgesetzten Wandhöhe zugelassen.

7.5 Höhenlage der Gebäude

Im WR darf die Höhe des EG-Fertigfußboden max. 18 cm über OK., Straße bzw. Gehweg liegen.

Im WA darf die OK. des EG-Fertigfußbodens max. 80 cm über OK. Gehweg liegen. Auf eine weiche Ausmodellierung der Höhendifferenzen zum natürlichen Gelände ist zu achten.

- 7.6** Die Lage der Tiefgaragenabfahrten kann aus entwurfsbedingten Gründen bis zu 15 m geändert werden, wenn sichergestellt ist, daß dadurch keine wesentlichen Störungen der gegenüberliegenden Bebauung hervorgerufen werden (Blendungen).
Im Baugebiet WA 16 u. WA20 dürfen die 3 m langen Rampenbereiche mit weniger als 10 % Neigung in der straßenbegleitenden öffentlichen Grünfläche liegen.

7.7 Einfriedungen

Einfriedungen sind im WR zugelassen, wobei Vorgartenbereiche von Einfriedungen freizuhalten sind.

Die Höhe von Einfriedungen darf max. 80 cm betragen.

Die Abschirmung privater Gartennutzungen in den EG-Bereichen des WA hat durch lebende Einfriedungen zu erfolgen (Hecken o.ä.).

7.8 Wandhöhe

Wandhöhe im Sinne von § 6 SächsBO bezieht sich auf die Längswand im Bereich der Traufe und nicht auf Giebelwände.

Hinweise

1. Im Bereich des Planungsgebietes bestand der Verdacht einer Kontaminierung durch Munitionsrückstände. Ein Absuchen des Geländes ist deshalb erfolgt und wurde im Protokoll des Kampfmittelbeseitigungsdienstes vom 29.04.1994 festgehalten. Im Ergebnis wurden keine Einschränkungen für Erdarbeiten erteilt.
2. Das Planungsgebiet befindet sich in einem archäologischen Relevanzbereich. Im Zuge der Erdarbeiten können sich archäologische Untersuchungen ergeben. Auf § 20 SächsDschG wird verwiesen.
3. Bei der Erschließung und Bebauung des Plangebietes ist auf eine bodenschonende Vorgehensweise zu achten.
auf das Merkblatt "Gewährleistung des Bodenschutzes bei Einzelbauvorhaben" des Staatl. Umweltfachamtes wird verwiesen.
4. Mit der Planung der öffentlichen bzw. öffentlich gewidmeten Grünflächen ist ein Landschaftsarchitekt zu beauftragen.
5. Jedem Bauantrag muß ein Freiflächengestaltungsplan mind. im Maßstab 1:200 beiliegen, der Bestandteil der Baugenehmigung wird.
6. Es wird empfohlen, vornehmlich folgende Gehölzarten zu verwenden:

Straßenbäume als Einzelbäume, Baumreihen, Alleen

Acer platanoides "Debora"	Spitzahorn
Aesculus hippocastanum "Baumannii"	Roßkastanie
Platanus x hispanica	Platane
Robinia pseudoacacia "Sandraudiga"	Robinie
Sorbus intermedia "Brouwers"	
Tilia vulgaris "Pallida"	Kaiserlinde

Einzelbäume

Acer platanoides
 Carpinus betulus
 Fraxinus excelsior
 Prunus avium
 Quercus petraea
 Quercus robur
 Tilia cordata
 Tilia platyphyllos

Spitzahorn
 Hainbuche
 Esche
 Vogelkirsche
 Traubeneiche
 Stieleiche
 Winterlinde
 Sommerlinde

Kleinbäume

Acer campestre
 Pyrus in Sorten
 Sorbus aria
 Prunus mahaleb
 Sorbus aucuparia

Feldahorn
 Birne
 Mehlbeere
 Steinweichsel
 Eberesche

Sträucher

Cornus sanguinea
 Corylus avellana
 Crataegus monogyna
 Euonymus europaeus
 Ligustrum vulgare
 Lonicera xylosteum
 Prunus spinosa
 Rhamnus cathartica
 Rosa canina
 Viburnum lantana
 Viburnum opulus

Hartriegel
 Hasel
 Weißdorn
 Pfaffenhütchen
 Liguster
 Heckenkirsche
 Schlehe
 Kreuzdorn
 Hundsrose
 Wolliger Schneeball
 Wasserschneeball

Hecken

Carpinus betulus
 Ribes alpinum 'Schmidt'

Hainbuche
 Wilde Johannisbeere

Obstbäume (nur Hochstämme)

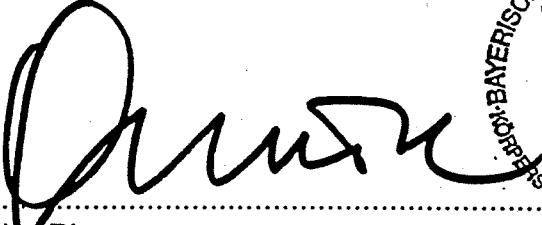
Apfel
 Birne
 Kirsche
 Walnuß
 Zwetschge

Uferbereich Retentionsteiche

Alnus glutinosa
Fraxinus excelsior
Prunus padus
Salix alba
Cornus sanguinea
Corylus avellana
Rhamnus frangula
Salix purpurea

Erle
Esche
Traubenkirsche
Silberweide
Hartriegel
Hasel
Faulbaum
Purpurweide

München/Leipzig, 4. Juli 1996
ergänzt am, 03.02.1997


.....
der Planer



Leipzig, den

.....

