



Planzeichenerklärung (entsprechend PlanzV 1990)

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-11 BauNVO)

WA Allgemeines Wohngebiet
(§ 4 BauNVO)

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

0,4 Geschossflächenzahl als Höchstmaß, z.B. 0,4

0,3 Grundflächenzahl, z.B. 0,3

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. 2

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

O offene Bauweise


H nur Hausgruppen zulässig

ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Baugrenze

4. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

 Straßenverkehrsfläche

 Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

V Zweckbestimmung: verkehrsberuhigter Bereich


5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

PG Private Grünflächen


6. Planungen, Maßnahmen und Flächen zur Pflege und zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

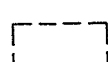
 Erhaltung: Bäume

 Anpflanzen: Bäume

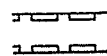
 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

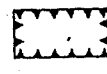
7. Sonstige Planzeichen

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

 Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Garagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB)


Zweckbestimmung
St Stellplätze
Ga Garage
GGa Gemeinschaftsgarage

 Mit Geh- und Fahrrechte zugunsten der Anlieger und Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

 Umgrenzung der Fläche für Anlagen zum Schallschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Schallschutzwand
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

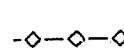
 Abgrenzungen von Baugebieten

 Abgrenzungen unterschiedlicher Lärmschutzfestsetzungen


 Flurstrichtung

Hinweisliche Darstellung

L1 bis L6 Zuordnungskennzeichnung zu den textlichen Festsetzungen

 Hauptabwasserleitung (Regen) unterirdisch
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

Darstellungen der Kartengrundlage:
(unvollständig)

 Gebäudebestand außerhalb des Plangebietes (auf die Darstellung des Gebäudebestandes innerhalb des Plangebietes wurde aus Übersichtsgründen verzichtet)

 Flurstücksgrenze

3712 Flurstücksnummer

 Bestandsbaumstandort nicht zu erhalten

1. Textliche Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Flächen für Stellplätze und Garagen

Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze und Garagen mit der Zweckbestimmung ST, Ga oder GGa sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig [§ 9 (1) Nr. 4 BauGB in Verbindung mit § 12 (6) BauNVO]

1.2 Nebenanlagen

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14(1) BauNVO, die mehr als 20 m³ umbauten Raum umfassen, nicht zulässig.
[§ 9 (1) Nr. 4 BauGB und §§ 14 und 23 BauNVO]

1.3 Immissionsschutz

* Für die mit "L1" bis "L6" bezeichneten Baufelder gilt:
Außenbauteile der Wohn- und Schlafräume müssen ein resultierendes Schalldämmmaß nach DIN 4109 gem. nachstehender Tabelle einhalten.
[§ 9 (1) Nr. 24 BauGB in Verbindung mit § 1 (4) Nr.2 BauNVO]

| einzuhaltendes resultierendes Schalldämmmaß in dB (A) | | | | | | | | | |
|---|----------|----|----|-----------|----|----|-----------|----|----|
| Zuordnungs- kennzeichnung | Südseite | | | Westseite | | | Nordseite | | |
| | EG | OG | DG | EG | OG | DG | EG | OG | DG |
| L1 | | | | 30 | 30 | 30 | 30 | 30 | 30 |
| L2 | | | | 30 | 30 | 30 | | | |
| L3 | | | | 35 | 40 | 40 | 30 | 35 | 40 |
| L4 | | | | 30 | 35 | 40 | | | |
| L5 | 35 | 35 | 40 | 35 | 40 | 40 | | | |
| L6 | 30 | 30 | 30 | | | | | | |

* Innerhalb der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ist ein begrünter Lärmschutzwall (h= 2,6 m) bzw. an den Stellen mit unzureichender Breite eine Wand mit einer Höhe von ca. 2,4 m über der Oberkante der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche zu errichten. Am Krostlitzer Weg sind anstelle des Schallschutzwalls auch Nebenanlagen mit vergleichender schallschützender Wirkung zulässig.
[§ 9 (1) Nr. 24 BauGB]

1.4 Grünordnerische Festsetzungen

1.4.1 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Pro Grundstück mit einer Grundstücksfläche größer als 200 m² ist ein mittelkronig werdender, standortgerechter, einheimischer Laubbaum in der Mindestpflanzqualität Hochstamm, Stammumfang 16- 18 cm oder 1 Obstbaum in der Mindestpflanzqualität Hochstamm, Stammumfang 10 - 14 cm sowie je 15 m² Grünfläche ein Strauch anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Bei den Baumpflanzungen sind festgesetzte Bäume anrechenbar. [§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB]

1.4.2 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen

Auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist pro 3 m² ein einheimischer, standortgerechter Großstrauch in der Mindestpflanzqualität 4 TR 60 - 100 cm oder pro m² 8 Stück Bodendecker anzupflanzen. Für die ausgewiesenen Baumstandorte sind Bäume in der Mindestpflanzqualität 20 - 25 cm Stammumfang anzupflanzen. [§ 9 (1) Nr. 25a BauGB]

1.4.3 Private Grünfläche (PG)

Die privaten Grünflächen sind als Extensivgrünland mit artenreicher standortgerechter Gras-Kräutermischung anzulegen und dauerhaft extensiv zu unterhalten. Zudem sind zusätzlich zu den fixierten anzupflanzenden Bäumen 12 mittelkronige einheimische standortgerechte Bäume in der Pflanzqualität 16 - 18 cm anzupflanzen. Zulässig sind Regenrückhalte-maßnahmen als offene begrünte Becken oder Gräben.
Innerhalb dieser privaten Grünflächen sind bis zu einem Flächenanteil von 30 % zur Integration von Flächen für Spielgeräte und Freizeitausstattung zulässig.
[§ 9 (1) Nr. 25a BauGB]

1.4.4 Fläche für Anlagen zum Schallschutz

Auf der Fläche für Anlagen zum Schallschutz ist pro 3 m² ein einheimischer, standortgerechter Großstrauch in der Mindestpflanzqualität 4 TR 60 – 100 cm oder pro m² 8 Stück Bodendecker anzupflanzen. [§ 9 (1) Nr. 25a BauGB]

1.4.5 Baumbepflanzungen [§ 9 (1) Nr. 25a BauGB]

* Auf den festgesetzten Baumstandorten außerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind mittel- bis großkronige, standortgerechte und einheimische Laubbäume in der Mindestpflanzqualität Hochstamm, Stammumfang 18 – 20 cm zu pflanzen. Bei Pflanzungen an öffentlichen Straßenräumen ist die Mindestqualität Hochstamm, Stammumfang 20 – 25 cm nicht zu unterschreiten. Die festgelegten Baumstandorte sind von unterirdischen Versorgungs- und Medienleitung freizuhalten.

* Die im Plan festgesetzten Baumstandorte sind mit einer Abweichung von maximal 5 m einzuhalten.

1.4.6 Fassadenbegrünung

Die Außenwände von Garagen, Nebenanlagen sowie tragende Konstruktionen von Carports und Müllplätzen sind zu begrünen. [§ 9 (1) Nr. 25a BauGB]

1.4.7 Dachbegrünung

Flachdächer und flach geneigte Dächer (0–15 Grad Dachneigung) sind ab 10 m² Fläche zu begrünen, soweit sie nicht als Dachterrasse genutzt werden.

Hierbei ist auf einer durchwurzelbaren Substratschicht von mindestens 8 cm Stärke aufzubauen. [§ 9 (1) Nr. 25a BauGB]

1.4.8 Stellplatzflächen und Zufahrten

Stellplatzflächen und Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise als Pflaster mit mindestens 20% Fugenanteil oder Schoferrassen auszuführen und mit standortgerechten Gräsermischungen zu begrünen. [§ 9 (1) Nr. 20 und Nr. 25a BauGB]

2. Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 83 SächsBO

2.1 First- und Sockelhöhen

Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 10 m über der Oberkante der an das jeweilige Baugrundstück angrenzenden befestigten Verkehrsfläche, gemessen am Mittelpunkt der anliegenden Grenze des Baugrundstückes. Zulässig ist eine Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) von Gebäuden bis zu 0,5 m über der Oberkante der an das jeweilige Baugrundstück angrenzenden befestigten Verkehrsfläche, gemessen am Mittelpunkt der anliegenden Grenze des Baugrundstückes.

2.2 Dachform

Es sind nur zulässig Satteldächer mit einer Dachneigung von 35° bis 45°. Ausgenommen hiervon sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und Garagen.

2.3 Dachdeckung

Zulässig sind Dacheindeckungen in roten oder braunen Farbtönen. Diese Festsetzung betrifft nicht Gebäude die Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und Garagen sind.

3. Hinweise

Vor Beginn von Bodeneingriffen im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten – dies betrifft auch Einzelbaugesuche – muß im von Baufähigkeit betroffenen Areal durch das Landesamt für Archäologie eine archäologische Grabung durchgeführt werden. Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren.



Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 196
„Siedlung Wölkauer Weg“

Gemarkung Eutritzsch
in Leipzig

| Inhaltsverzeichnis | Seite |
|--|-------|
| 1. Anlass und Ziel der Planaufstellung | 3 |
| 2. Räumlicher Geltungsbereich | 3 |
| 3. Bestand und Standorteignung | 3 |
| 4. Stadtentwicklung und Flächennutzungsplanung | 4 |
| 5. Nutzung und Bebauung | 4 |
| 6. Immissionsschutz | 5 |
| 7. Erschließung | 6 |
| 7.1 Öffentliche und private Verkehrsfläche | 6 |
| 7.2 Ruhender Verkehr | 6 |
| 7.3 Ver- und Entsorgung | 6 |
| 7.3.1 Regenwasser | 8 |
| 7.3.2 Schmutzwasser | 8 |
| 7.3.3 Trinkwasser | 8 |
| 7.3.4 Löschwasser | 9 |
| 7.3.5 Elektro- und Erdgasversorgung | 9 |
| 7.3.6 Müllentsorgung | 9 |
| 8. Grünordnung und Eingriffsbewertung | 9 |
| 9. Kinderfreundlichkeit | 10 |
| 10. Flächenbilanz | 11 |
| 10.1 Allgemeines | 11 |
| 10.2 Bestandserfassung | 11 |
| 10.3 Planung | 11 |
| 11. Eigentumsverhältnisse | 12 |
| 12. Kosten | 12 |

1. Anlass und Ziel der Planaufstellung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 196 „Siedlung Wölkauer Weg“ soll ein brachliegender ehemaliger Gärtnereisstandort innerhalb der St. Georg Siedlung einer städtebaulich geordneten Entwicklung zugeführt werden. Ziel ist die Ergänzung der vorhandenen Wohnsiedlung um eine ca. 1,7 Hektar große Fläche zwischen Wölkauer Weg und Krostitzer Weg. Durch die Planung soll auf den Flurstücken 371a, 371/1 und 643 der Gemarkung Eutritzsch ein Eigenheimstandort mit bis zu 50 Einheiten als Einzel-, Doppel- oder Reihenhäuser ermöglicht werden. Der Planbereich liegt zwar innerhalb einer im Zusammenhang bebauten Ortslage, da jedoch auf Grund der Größe eine öffentliche innere Erschließung erforderlich ist und außerdem eine städtebauliche Grundordnung vorgegeben werden soll, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Das zu beplanende Grundstück liegt direkt an der Einmündung Wölkauer Weg / Delitzscher Straße

Es umfasst die Flurstücke 371a, 371/1 und 643 sowie in Teilen die öffentliche Wegparzelle 659, welche sich als westliche Verlängerung des Krostitzer Weges bis zur Delitzscher Straße erstreckt und wird wie folgt begrenzt:

- nach Westen durch die Delitzscher Straße
- nach Süden durch den Krostitzer Weg und dessen Fortführung als befahrbarer Weg
- nach Norden durch den Wölkauer Weg
- nach Osten durch den Hohenrodaer Weg

3. Bestand und Standorteignung

Bei den Bauflächen handelt es sich um einen seit Jahren ungenutzten und damit verwilderten Gärtnereisstandort mit diversen leerstehenden teilweise auch verfallenen Baulichkeiten (vorwiegend Betriebsgebäude oder Schuppen) nebst gärtnerischem Freigelände und einer Obstplantage, sowie um anschließendes Ackerbrachland inmitten der bestehenden Siedlung „Sankt Georg“. Das Gelände ist eben und allseits von öffentlichen Straßen umgeben, sodass eine Erschließung und anschließende Bebauung nur eine Ergänzung der ohnehin vorhandenen Siedlungs- und Infrastruktur darstellt.

Die Flächen des Plangebietes sind auf Grund ihrer Lage am nördlichen Stadtrand und der damit verbundenen Nähe zu den Infrastruktureinrichtungen sehr gut für eine Eigenheimbebauung geeignet. Auch die Anbindung an das vorhandene Straßennetz und die ÖPNV- Erschließung mit der Straßenbahn sind sehr gut und helfen vorhandene Ressourcen optimal auszunutzen. Direkt westlich des Planungsgebietes befindet sich eine Straßenbahnhaltestelle. Ein Direktanschluss zum Stadtzentrum und damit zu allen übrigen Stadtteilen ist somit gegeben. Insbesondere ist damit die Erreichbarkeit / Nutzung der vorhandenen öffentlichen Einrichtungen wie Kindertagesstätten, Schulen, medizinischen Einrichtungen, Ämter und Behörden gegeben.

Die Delitzscher Straße ist vollständig ausgebaut, hat aber nur noch eine verminderte Verkehrsbedeutung. Das Zentrum ist ca. 5 km, das Stadtteilzentrum Eutritzsch 2 km geradlinig entfernt.

Über die übrigen das Plangebiet tangierenden bestehenden Wohnstraßen der Siedlung „Sankt Georg“ sind die geplanten Baufelder gut an das städtische Straßennetz angebunden. Eine ohnehin notwendige Verbesserung des Ausbaugrades dieser Straßen (fehlender Fußweg am Wölkauer Weg und fehlende Fortführung der Brodauer Weges bis zum Wölkauer Weg) wird im Rahmen der Neubebauung mit abgesichert.

Ein besonderer Standortvorteil ist die gute Integrationsmöglichkeit in die bestehende unmittelbar benachbarte Siedlung „Sankt Georg“. Durch die begrenzte Größe der Maßnahme und die optimale

Einbindung in die vorhandene Siedlung ist anders als bei anderen randstädtischen Großvorhaben, bei einer relativ kurze Bauphase ein intaktes Wohnumfeld garantiert.

Die medienseitige Ver- und Entsorgung (Strom, Gas, Trink-, Lösch und Abwasser sowie Telekom) ist für den Standort bereits größtenteils gegeben oder mit Netzerweiterungen (vor allem zur Wasserver- und Entsorgung) möglich.

Als ungünstiger Aspekt erweist sich das Fehlen von fußläufig erreichbaren Versorgungseinrichtungen mit Waren des täglichen Bedarfs wie Bäcker, Fleischer etc.

4. Stadtentwicklung und Flächenutzungsplanung

Der Standort wurde im Stadtentwicklungsplan Wohnungsbau und Stadterneuerung auf seine Eignung als Wohnungsbaustandort untersucht. Unter der Standortnummer 853 wurde der Bereich zwischen Wölkauer Straße und Krostitzer Weg als Umnutzungsstandort für Eigenheime mit Entwicklungspriorität eingestuft.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Leipzig stellt das Planungsgebiet als Wohnbaufläche dar. Die Planung ist somit aus dem FNP abgeleitet.

5. Nutzung und Bebauung

Das Plangebiet wird entsprechend der Bebauung im Umfeld als Allgemeines Wohngebiet gem. §4 BauNVO festgesetzt.

Die einzelnen Gebäudestandorte werden über die Baugrenzen festgelegt, die sich einerseits mit einer Vorgartenzone am vorhandenen und geplanten Erschließungsstraßennetz orientieren, andererseits aber so geschnitten sind, dass Gartenbereiche jeweils aneinander stoßen und größere Grünhöfe entstehen.

Innerhalb der Baugrenzen sollen mit Ausnahme der Baufelder an der Delitzscher Straße und am westlichen Ende des Krostitzer Weges, wo Hausgruppen festgesetzt sind, nur Einzel- und Doppelhäuser entstehen.

Die Hausgruppen bestehen aus drei bis sechs Hauseinheiten und bewirken zusätzlich zum Lärmschutzwand/- wand eine verbesserte Schallabschirmung für die dahinterliegenden Baugrundstücke.

Die Einzel- und Doppelhäuser bilden die geeignete Hausform im Übergang zur bestehenden Siedlung.

Die offene Bauweise, die auf 0,3 bzw. 0,6 festgesetzte Grundflächenzahl bzw. Geschossflächenzahl (außer Hausgruppenbaufelder entlang der Delitzscher Straße) tragen zu einer offenen und angemessen verdichteten Siedlungsstruktur bei und sind an planungsrechtlich zulässigen Werten in der näheren Umgebung orientiert. Auf den zur Schallabschirmung entlang der Delitzscher Straße als Hausgruppen ausgewiesenen Baufeldern ist eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,8 zugelassen.

Mit der festgesetzten Kombination von zwei zulässigen Vollgeschossen und einer maximalen Firsthöhe von 10 m über der Oberkante der an das jeweilige Baugrundstück angrenzenden befestigten Verkehrsfläche, gemessen am Mittelpunkt der anliegenden Grenze des Baugrundstückes, soll erreicht werden, dass sich das Baugebiet höhenmäßig in die Siedlung der unmittelbaren Nachbarschaft einfügt.

Als weitere höhenmäßige Begrenzung wird die Sockelhöhe auf max. 0,50 m über der Oberkante der das jeweilige Baugrundstück angrenzenden befestigten Verkehrsfläche festgesetzt. Damit soll vermieden werden, dass Baukörper mit ihren Kellergeschossen ortsuntypisch weit aus dem Gelände ragen und dass gestörte Außenwandproportionen, Anschüttungen für Terrassen sowie hohe Eingangstrepfen im Vorgarten das Siedlungsbild negativ beeinflussen.

Entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen wird eine Taufständigkeit der Hauptbaukörper festgesetzt. In der Tiefe der Baufelder des Wohngebietes sollen sich die Hauptbaukörper dann an den notwendigen privaten Stichwegen orientieren. Die Farben der Dacheindeckung sind auf rote bis braune Farbtöne begrenzt. Dies schließt jedoch die Anordnung untergeordneter Dachflächenfenster und von Lichtenergiedächern nicht aus. Durch die festgesetzte Hauptfirstrichtung und die Farbe der Dacheindeckung soll erreicht werden, dass bei einer geduldeten Vielfalt im Detail ein möglichst ruhiges und harmonisches Siedlungsbild im Übergang zur bestehenden Siedlungsstruktur entsteht. Mit der Dachneigung zwischen 35 bis 45 Grad werden die im Gebiet vorherrschenden Dachgestaltungen genauso aufgenommen.

Auf weitere örtliche Bauvorschriften wurde bewusst verzichtet, um an diesem peripheren Standort eine den Ansprüchen der Bewohner entsprechende Gestaltung zu ermöglichen.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen nur bis zu einer Größe von 20 m³ umbauten Raum zulässig. Dadurch soll eine Überbauung in den Gartenbereichen begrenzt werden.

Als zentrales Element der Planung durchzieht eine gemeinschaftlich nutzbare private Grünfläche das Baugebiet. Die private Grünfläche besitzt mehrere Funktionen. Neben der Grüngliederung des Gebietes kann sie ein ergänzendes Treff- und Spielangebot für die Kinder im Plangebiet bieten und gleichzeitig als „Mistweg“ für die angrenzenden Hausgärten fungieren.

6. Immissionsschutz

Die Beplanung des Gebiets sieht ein Heranrücken der Wohnhäuser an die Delitzscher Straße bis auf ca. 30 m vor. Dem entstehenden Konflikt zwischen der Schutzbedürftigkeit von Wohnräumen und den damit in Zusammenhang stehenden Freiräumen in Bezug auf den vorhandenen Verkehrslärm soll durch geeignete Lärmschutzmaßnahmen am Standort abgeholfen werden.

Positiv auf die Wohnbebauungsabsicht hat sich ausgewirkt, dass die Verkehrsbelegung der Delitzscher Straße wegen des Entfalls des Autobahnanschlusses Leipzig Nord in Wiederitzsch und die Verlegung der Bundesstraße B 2 auf eine Neutrassierung zurückgegangen ist. Die Verkehrsbelegung hat sich von 17.700 KFZ/ 24 h (Analyse 1994) auf 13.300 KFZ/ 24 h (Analyse 2000) vermindert.

Auch die Neugestaltung des gesamten Straßenquerschnittes und des Gleiskörpers haben entscheidend dazu beigetragen, dass die Verkehrslärmbelastung von der Delitzscher Straße verringert wurde. Dennoch liegt die Verkehrslärmbelastung auf hohem Niveau.

Die in unmittelbarer Nachbarschaft realisierten Wohnungsbaustandorte „Wohnhof am St. Georg“ im Lemseler Weg und im Stauffacherweg weisen etwa gleiche Immissionsbedingungen auf wie am geplanten Standort. Dort wurde von einem Immissionspegel von ca. 70 dB(A) (tags) ausgegangen.

Damit wäre der städtebauliche Orientierungswert der DIN 18005 von 55 dB(A) (tags) und 45 dB(A) (nachts) im Bereich der Bebauung entlang der Delitzscher Straße deutlich überschritten. Um dem entgegenzuwirken, wird als passive Lärmschutzmaßnahme nach einem 5 m breiten Grünstreifen entlang der Delitzscher Straße ein ca. 2,6 m hoher Lärmschutzwall errichtet. In orthogonaler Verlängerung dieses Walls werden zum Schutz der dahinterliegenden Wohnhäuser und privaten Freiräume Lärmschutzwände bzw. Baulichkeiten mit gleichartiger schallschützender Wirkung entlang des Krostitzer und Wölkauer Weges angeordnet.

Die durch das Amt für Umweltschutz der Stadt Leipzig aufgestellten schallschutztechnischen Berechnungen wurden nach RLS-90 (für den KFZ-Verkehr) bzw. Schall03 (für den Straßenbahnverkehr) durchgeführt. Schutzmaßnahmen, die ein Unterschreiten der städtebaulichen Orientierungswerte der DIN 18005 von 55 dB(A) (tags) und 45 dB(A) (nachts) ermöglichen würden, sind aus städtebaulichen Gründen nicht umsetzbar. Um ein Mindestmaß an Lärmschutz zu erreichen, wurden für die Dimensionierung von Schutzmaßnahmen die Werte 59 dB(A) (tags) und 49 dB(A) (nachts) als Orientierungswerte herangezogen. Diese Werte gelten bei Neuplanungen oder wesentlichen Änderungen von Verkehrswegen (16. BImSchV) als Grenzwerte, um ein Mindestmaß an Schallschutz zu gewährleisten.

Ergänzend ist lt. den Festsetzungen die Gebäudekonstruktion in den mit L1 bis L6 gekennzeichneten Baufeldern auf der jeweils angegebenen Nord-, West- und/ oder Südseite so zu wählen, dass ein resultierendes Schalldämmmaß von 30 – 40 dB(A) (je nach Lage des Bauteiles) eingehalten wird.

Als aktive Schallschutzmaßnahme sind sowohl die Stellung als auch die Bauweise der westlichen Hausgruppen einzustufen. Durch parallel zur Delitzscher Straße verlaufende Häuserzeilen (als Hausgruppen festgesetzt) werden die dahinterliegenden Neu- und Altsiedlungsgebiete weitgehend vom Verkehrslärm der Delitzscher Straße abgeschottet.

7. Erschließung

7.1 Öffentliche und private Verkehrsfläche

Die Erschließung der Privatparzellen erfolgt jeweils von den vorhandenen öffentlichen Anliegerstraßen (Wölkauer Weg, Hohenrodaer Weg und Krostitzer Weg), welche das Gebiet tangieren. Des weiteren soll der Brodauer Weg bis zum Wölkauer Weg als öffentliche Straße verlängert werden und damit die innergebietsliche Erschließung sichern. Hier ist die Straßenraumgliederung wie folgt vorgesehen: Fahrbahn 4,75 m; Fußweg (einseitig) 1,5 m; Straßenbordstreifen (beidseitig) 0,25 m + 0,20 m = Gesamtbreite der öffentlichen Straßenparzelle 6,70 m. (Siehe nächste Seite)

Des weiteren wird eine Verbreiterung des bestehenden Straßenquerschnittes des Wölkauer Weges um einen 1,5 m breiten Fußweg mit in das B-Plangebiet aufgenommen. Hierzu wird ein privater Grundstückstreifen in Anspruch genommen. Die vorhandene Fahrbahnbreite von ca. 4,75 m ist angesichts des geringen gebietsinternen Verkehrs der St. Georg Siedlung als ausreichend anzusehen und wird in Kombination mit der einen Engstelle an der Straßenbahnwendeschleife zu einer verkehrsberuhigenden Verkehrsabwicklung mit angemessenen Fahrgeschwindigkeiten beitragen. Ein Parken wird im Wölkauer Weg aufgrund der begrenzten Breite und der Grundstückszufahrten verkehrsrechtlich nicht zulässig sein.

In Verlängerung des Krostitzer Weges wird der jetzt vorhandene Fußweg zu Lasten der privaten Flurstücke so verbreitert und befahrbar ausgebaut, dass eine Andienung durch Feuerwehr und Müllfahrzeuge möglich wird nebst Ausbildung einer Wendemöglichkeit. Die Zufahrt und die Wendebucht werden auf 6,00 m Breite (incl. beidseitiger Straßenborde) ausgelegt. Dieser Abschnitt wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ als Mischverkehrsfläche ausgebaut. Auf Grund der während der öffentlichen Auslegung vorgebrachten nachträglichen Forderung des Stadtreinigungsamtes wurde die öffentliche Verkehrsfläche der Wendeanlage um ca. 3,00 m nach Norden verlängert. Diese kleinräumliche Änderung wurde gem. § 3 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 13 Nr. 2 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Eine befahrbare Fortführung des Krostitzer Weges bis zur Delitzscher Straße ist nicht geplant, sodass im verblieben Reststück die Fußläufigkeit wie bereits vorhanden gewährleistet bleibt.

Eine weitere Erschließung der nicht an diesen öffentlichen Straßen gelegenen Baulandparzellen erfolgt über private Wohnwege in einer Breite von 3,7 m bzw. 4,95 m (incl. beidseitigem Straßenbord) als Mischverkehrsfläche. Für diese Fläche wird ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger und ein Leitungsrecht zugunsten aller dort verantwortlichen Erschließungsträger festgesetzt.

7.2 Ruhender Verkehr

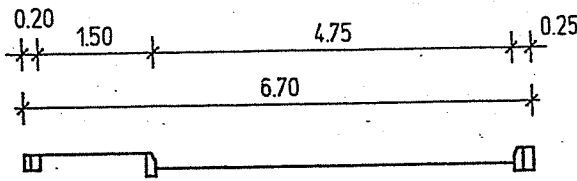
Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsgaragen sollen nur auf den dafür ausgewiesenen Flächen bzw. innerhalb der Baugrenzen errichtet werden dürfen. Damit soll erreicht werden, dass die entstehenden begrünten Innenhöfe frei von Belastungen aus dem Binnenverkehr bleiben.

Mit den festgesetzten Flächen ist entsprechend des städtebaulichen Konzeptes für jede Gebäudeeinheit eine Garage und ein Stellplatz von ca. 3 x 5 m möglich. Zudem sind 2 gemeinschaftliche Besucherstellplätze auf dem nördlichen Teil des westlichen Privatwohnweges ausgewiesen worden.

Alle Flächen für ruhenden Verkehr erhalten zur Verringerung der Versiegelung versickerungsfähiges Pflaster bzw. Rasengittersteine.

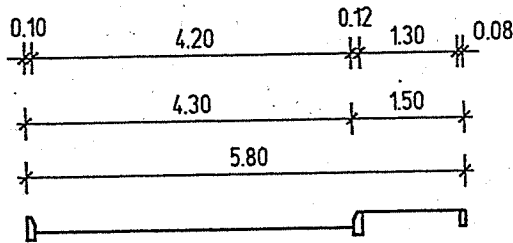
Geplante Straßenquerschnitte

1. Brodaer Weg (Verlängerung) N <---> S

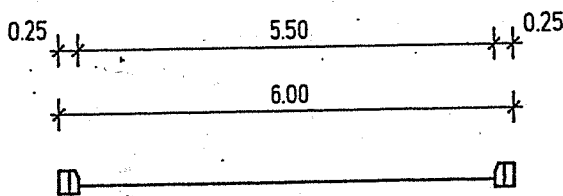


2. Wölkauer Weg

O <---> W



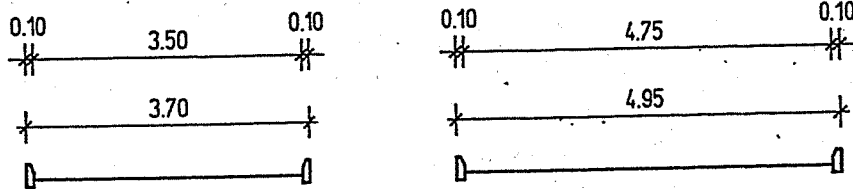
3. Krostitzer Weg (Verlängerung) O <---> W



4. Privatweg A (Westteil) N <---> S

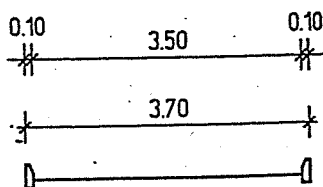
südlich

nördlich



5. Privatweg B (Ostteil) O <---> W

mit Wendehammer



7.3 Ver- und Entsorgung

Die Verlegung der Medien soll im Bereich der öffentlichen Straßenverkehrsflächen und in den mit Leitungsrechten belasteten Flächen erfolgen. Die Flächen besitzen eine ausreichende Breite zur parallelen Verlegung der Medienstränge. Weitere Festsetzungen zur Sicherung der Ver- und Entsorgung sind nicht erforderlich.

7.3.1 Regenwasser

Ein hydrologisches, Bodengrund- und Versickerungsgutachten wurde im Vorfeld der Planungsarbeiten beauftragt und liegt dem Bebauungsplanentwurf zugrunde. Danach stellt sich die Situation wie folgt dar:

Die anfallenden Regenwässer sind über ein flächiges Versickerungssystem als Rigolenlösung (wie vom Baugrundgutachter empfohlen) dem natürlichen Wasserkreislauf wieder zuzuführen. Eine Regenwassernutzung für privatgärtnerischen Bedarf über Zisternen ist als Pufferspeicherung anzustreben. Überschussregenwasser wird über eine Regenwasserleitung innerhalb der gebietsinternen Grünzone abgeleitet. Diese Leitung wird teilweise als offenes Grabensystem gestaltet. Da hier nur unzureichende Abflusskapazitäten im kommunalen Entwässerungsnetz vorhanden sind, wird das Regenwasser nur gedrosselt und damit zeitversetzt abgegeben und in offenen becken- oder grabenartigen Erweiterungen innerhalb der Grünzone zurückgehalten (begrüntes Regenrückhalte-becken bzw. -staukanal als Grabensystem). Zugleich wird damit ein Großteil des Regenwassers zur Versickerung gebracht.

Es kann eine gedrosselte Ableitung von maximal 10 l/s des nicht versickerungsfähige Regenwassers aus dem teilweise offenen Grabensystem des Baugebietes über einen Übergabeschacht im Bereich Krostitzer Weg/ Delitzscher Straße an die vorhandene Mischwasserleitung DN 500 erfolgen. Diese Lösung ist bereits Gegenstand der durch das Institut für Ingenieur- und Tiefbau GmbH erstellten und mit den Kommunalen Wasserwerken Leipzig GmbH abgestimmten Erschließungsplanung.

Auf Grund der eingeschränkten Möglichkeit der Einleitung des Regenwassers, wurde bei der Planung besonders darauf geachtet, dass Wege und Stellplätze sowie sonstige zu befestigende Flächen größtenteils mit geeigneten versickerungsfähigen Materialien (Öko- oder Rasenpflaster) errichtet werden. Somit verbleiben hauptsächlich Dachwässer zur Versickerung und letztendlichen Zurückführung in den natürlichen Wasserhaushalt.

7.3.2 Schmutzwasser

Die herkömmlichen Hausschmutzwässer werden in die Sammler in den öffentlichen Wegen als Trennsystem eingeleitet. Die Schmutzwasserableitung erfolgt durch Anbindung an die vorhandenen Mischwasserleitungen DN 250 Hohenrodaer Weg, DN 300 Brodauer Weg und DN 500 Delitzscher Straße. Dazu ist eine Neuverlegung von Schmutzwasserleitungen im Wölkauer Weg, Krostitzer Weg, verlängertem Brodauer Weg sowie entlang der privaten Wohnwege (Fläche mit festgesetztem Leitungsrecht) erforderlich, wie bereits in der mit den Kommunalen Wasserwerken Leipzig GmbH abgestimmten Erschließungsplanung vorgesehen.

7.3.3 Trinkwasser

Zur Versorgung des Gebietes ist nach Abstimmung mit der KWL GmbH die Neuverlegung einer Trinkwasserleitung DN 100 mit Anbindung an die Trinkwasserleitungen DN 200 GGG Delitzscher Straße und DN 150 AZ Wölkauer Weg/ Hohenrodaer Weg erforderlich. Im Zuge der Verlängerung des Brodauer Weges als öffentliche Straße ist eine Trinkwasserleitung DN 100 mit Anbindung an die neu zu verlegende Trinkwasserleitung DN 100 Wölkauer Weg sowie an die vorhandene Trinkwasserleitung DN 100 Krostitzer Weg zu verlegen.

Zur sicheren Trink- und Löschwasserversorgung der Grundstücke mit Anliegerschaft zum Hohenrodaer Weg einschließlich der in zweiter Reihe geplanten Bebauung ist die vorhandene Trinkwasserleitung DN 80 GG auszuwechseln und in DN 100 zu verstärken.

Für innergebietsliche Baugrundstücke, die keine Anliegerschaft zur Trinkwasserleitung der KWL GmbH haben, ist eine trinkwasserseitige Erschließung in den geplanten privaten Wohnwegen (Sicherung durch Leitungsrechte) vorzunehmen. Dabei ist auf Ringschlüsse zu orientieren.

7.3.4 Löschwasser.

Löschwasser gilt lt. Aussagen der Kommunalen Wasserwerke Leipzig GmbH als gesichert mit 48 m³/h.

Die Lage der Löschwasseranschlüsse wird mit den KWL GmbH und der Feuerwehr separat abgestimmt.

7.3.5 Elektro- und Erdgasversorgung

Die Versorgung mit den Medien Elektroenergie und Erdgas wird über die Stadtwerke Leipzig GmbH realisiert und mit diesen im Rahmen der Erschließungsplanung abgestimmt. Die Leitungen hierfür liegen in der Delitzscher Straße und im Wölkauer Weg.

Im Bereich des Flurstückes 371a befindet sich eine Niederdruckgasleitung G 50, welche bei der Realisierung des Bebauungsplanes unter Zustimmung der darüber versorgten ehemalige Gärtnerei außer Betrieb genommen und teilweise rückgebaut werden muss.

7.3.6 Müllentsorgung

Die Andienung der Gebäude ist an den Einfahrten der privaten Wohnwege zur öffentlichen Straße bzw. in den öffentlichen Straßen unmittelbar an den privaten Baugrundstücken geplant. Dort werden die Mülltonnen nur an den Tagen der Leerung abgestellt.

Am westlichen Ende des Krostitzer Weges wird eine Wendeanlage geplant. Diese Wendeanlage wurde nach der öffentlichen Auslegung noch um 3 m in nördliche Richtung als öffentliche Verkehrsfläche vergrößert, um den Müllfahrzeugen ein problemloses wenden auf öffentlichen Verkehrsflächen zu ermöglichen.

Eine detaillierte Einordnung der Stand- und Sammelplätze erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung.

8. Grünordnung und Eingriffsbewertung

Zur Optimierung der Planung aus grünordnerischer Sicht und zur Minimierung des Eingriffs wurde ein Grünordnungsplan erstellt und eine Eingriffsbilanzierung durchgeführt.

Im Ergebnis wird ein Bündel von Vermeidungs-, Ausgleichs-, Gestaltungs- und Ersatzmaßnahmen vorgeschlagen, um eine Kompensierung des Eingriffs erreichen zu können.

Die entsprechenden Vermeidungs-, Ausgleichs- und Grüngestaltungsmaßnahmen werden, soweit planungsrechtlich relevant, im Bebauungsplan festgesetzt.

So wird festgesetzt, dass

- pro Grundstück mit einer Grundstücksfläche größer als 200 m² ist ein mittelkronig werdender standortgerechter, einheimischer Laubbaum in der Mindestpflanzqualität 16 - 18 cm oder ein Obstbaum in der Mindestpflanzqualität Hochstamm, Stammumfang 10 - 14 cm sowie je 15 m² Grünfläche ist ein Strauch anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten ist.
- auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern pro 3 m² ein einheimischer standortgerechter Strauch in der Mindestpflanzqualität 4 TR 60 - 100 cm oder je m² 8 Stück Bodendecker anzupflanzen ist.
- innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche Extensivgrünland mit artenreicher standortgerechter Gras - Kräutermischung anzulegen und dauerhaft zu unterhalten ist einschließlich der Pflanzung von 12 mittelkronigen einheimischen standorttypischen Bäumen der Pflanzqualität 16 - 18 cm.
- auf der Fläche für Anlagen zum Schallschutz je 3 m² ein einheimischer standortgerechter Strauch in der Mindestpflanzqualität 4 TR 60 - 100 cm oder je m² 8 Stück Bodendecker anzupflanzen ist.
- Baumpflanzungen auf festgesetzten Standorten als mittel- bis großkronige Laubbäume in Mindestpflanzqualität 18 - 20 und entlang der öffentlichen Straßenräume in Mindestpflanzqualität 20 - 25 cm auszuführen sind.
- die Außenwände von Garagen, Nebenanlagen sowie tragende Konstruktionen von Carports und Müllplätzen zu begrünen sind.
- Flachdächer und flach geneigte Dächer (0-15 ° Dachneigung) ab 10 m² Fläche zu begrünen sind soweit sie nicht als Dachterrasse genutzt werden. Hierbei ist auf eine durchwurzelbare Substratschicht von mindestens 8 cm Stärke aufzubauen

- Stellplatzflächen und Zufahrten in wasserdurchlässiger Bauweise als Pflaster mit mindestens 20 % Fugenanteil oder Schotterrasen auszuführen und mit standortgerechter Gräsermischung zu begrünen sind.

Mit Umsetzung der vorgenannten Maßnahmen läßt sich bei einer rechnerischen Eingriffs-/Ausgleichs-bilanzierung nach dem Leipziger Modell ein Ausgleich von ca. 61 % erzielen. Nach der Berechnung stünde einer Gesamtwertzahl des Bestandes von 638.232 eine Wertzahl von 386.639 nach Umsetzung der Planung entgegen.

Weitergehende Ausgleichsmaßnahmen lassen sich bei der favorisierten Bebauungskonzeption nicht mehr sinnvoll einordnen. Deshalb ist vorgesehen, auf kommunalen Flächen außerhalb des Plangebietes in der Dieselstraße und entlang der Delitzscher Straße Ersatzmaßnahmen in einer sinnvollen dem Umfang der geplanten Baumaßnahme entsprechenden Größenordnung vorzunehmen.

Diese Ersatzmaßnahmen umfassen zum einen eine Teilfläche in der Dieselstraße Ecke Thaerstraße in einer Größe von ca. 900 m². Eigentümer ist die Stadt Leipzig. Es ist geplant Rückbau- und Begrünungsmaßnahmen durchzuführen.

Eine weitere Teilfläche ebenfalls in der Dieselstraße in einer Größe von 750 m² soll ebenfalls für Rückbau und Begrünungsmaßnahmen zur Verfügung gestellt werden.

Entlang der Delitzscher Straße sind Aufforstungsarbeiten an einer bestehenden Wiesenfläche geplant auf dem kommunalen Flurstück 395/5; Größe 3240 m²

Insgesamt ist durch die Umsetzung der Ersatzmaßnahmen auf den externen Standorten eine ökologische Aufwertung von ca. 180.000 Wertungspunkten (lt. GOP) erreichbar, sodass damit der Eingriff insgesamt zu ca. 90 % ausgeglichen werden kann. Es handelt sich hier um die Umwandlung einer innerstädtischen Brachfläche zu einem in die bestehende Siedlung integrierten Wohnstandort. Die Stadt Leipzig unterstützt diese Entwicklung, zumal das Plangebiet außerordentlich gut durch ÖPNV erschlossen ist und die vorhandene Infrastruktur genutzt werden kann. Aus diesen Gründen kann hier auf einen vollständigen Ausgleich verzichtet werden.

Die Ersatzmaßnahme soll vor Satzungsbeschluss bzw. Erteilung von Baugenehmigungen auf Grundlage von § 33 BauGB über einen städtebaulichen Vertrag gem. § 11 BauGB zwischen der Stadt Leipzig und dem Eigentümer der Flurstücke bzw. dem Investor abgesichert werden.

Hinweise:

- Die Umsetzung der festgelegten Begrünungsmaßnahmen ist im Rahmen der Bauantrags- bzw. Bauanzeigeunterlagen durch einen qualifizierten Freianlagenplan nachzuweisen.
- Für die Gehölzartenauswahl ist die Liste „Empfehlungen zur Pflanzung von einheimischen, standortgerechten Gehölzen im Stadtgebiet von Leipzig“ zu verwenden.

9. Kinderfreundlichkeit

Da der Bebauungsplan die Ausweisung eines Wohnstandortes für Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser vorgibt mit einer überwiegenden Grundflächenzahl von 0,3 sind dem privaten Grün auf den einzelnen Baulandparzellen mindestens 70 % Flächenanteile vorbehalten. Innerhalb dieser privaten Grundstücksflächen und auch innerhalb der als Privatgrünflächen fixierten gemeinschaftlichen Hauptgrünzone im Gebietsinneren gibt es ausreichend Möglichkeiten den Bedarf nach Kinderspiel zu decken bzw. entsprechend den Anforderungen Spielmöglichkeiten zu schaffen. Es wurde demzufolge bewusst auf die Ausweisung eines separaten Kinderspielplatzes verzichtet, da erfahrungsgemäß nicht abgesichert werden kann, das dieser den im Gebiet auftretenden Anforderungen auch gerecht wird. Somit wird auch Interessenskonflikten zwischen externem und internem Bedarf vorgebeugt, die durchaus in einer Erhöhung der Spielattraktivität bei einem siedlungseigenen Spielplatz zu befürchten sind.

Mit den Festsetzungen im Bebauungsplan wird die Möglichkeit abgesichert, dass auf der als „private Grünflächen“ (PG) ausgewiesenen gebietsinternen Grünzone Spiel- und Freizeitfunktionen mit entsprechenden Ausstattungsgeräten (Bänke, Spielgeräte etc.) eingeordnet werden können.

Desweiteren sind die für alle Zielgruppen in der nähere Umgebung vorhandenen öffentlichen Spiel- und Sportplätze über gut funktionierende Radweg- und Nahverkehrsanschlüsse gegeben, sodass ein nicht im privaten Bereich abdeckbarer Bedarf grundsätzlich auch befriedigt werden kann.

10. Flächenbilanz

10.1 Allgemeines

| | | |
|---|---|-----------------------|
| Plangebietsgröße | = | 6.550 m ² |
| Flurstück 371a | = | 10.221 m ² |
| Flurstück 371/1 | = | 376 m ² |
| Flurstück 643 | = | 225 m ² |
| <u>Wegparzelle Krostitzer Weg (teilweise)</u> | = | 17.372 m ² |
| Gesamtgröße | | |

10.2 Bestandserfassung

| | | |
|---|--|-------------------------------|
| Flächenbilanz | | 17.372 m ² (100 %) |
| <u>Gesamtflächengröße des Plangebiets:</u> | | |
| - davon bebaute Flächen | | 2.645 m ² (15 %) |
| - davon befestigte öffentliche Straßen und Wege | | 225 m ² (1 %) |
| - davon befestigte private Wege und Verkehrsflächen | | 1.040 m ² (6 %) |
| - davon vollversiegelte Fläche 480 m ² (3 %) | | |
| - davon teilversiegelte Fläche 560 m ² (3 %) | | |
| - davon Obstplantagen | | 690 m ² (4 %) |
| - davon berufsgärtnerisches Grabeland | | 2.455 m ² (14 %) |
| - davon Ackerbrache | | 10.317 m ² (60 %) |
| <u>Gesamtfläche bebaut und befestigt</u> | | 3.910 m ² (23 %) |
| <u>Gesamtfläche begrünt bzw. unbefestigt</u> | | 13.462 m ² (77 %) |

10.3 Planung

| | | |
|---|------------------------------|-------------------------------|
| Flächenbilanz | | 17.372 m ² (100 %) |
| <u>Gesamtflächengröße des Plangebiets:</u> | | |
| - davon vorhandene öffentliche Straßen und Wege | | 225 m ² (1 %) |
| - davon geplante öffentliche Straßen und Wege | | 1.144 m ² (7 %) |
| - davon geplante gemeinschaftliche private Wege | | 442 m ² (3 %) |
| - davon gemeinschaftliche Flächen für begrünter Lärmschutzwall | | 595 m ² (4 %) |
| - davon gemeinschaftl. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern | | 1.118 m ² (7 %) |
| - davon private Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern | | 210 m ² (1 %) |
| - davon private Baulandparzellen | | 13.638 m ² (77 %) |
| - davon Flächen mit GRZ 0,4 | 2.220 m ² | |
| - davon max. bebaubar (40%) | 888 m ² (5 %) | |
| - davon max. zu befestigen (20%) | 444 m ² (3 %) | |
| - davon min. Flächen f. priv. Hausgärten | 888 m ² (5 %) | |
| - davon Flächen mit GRZ 0,3 | 11.418 m ² | |
| - davon max. bebaubar (30%) | 3.425 m ² (19 %) | |
| - davon max. zu befestigen (15%) | 1.713 m ² (10 %) | |
| - davon min. Flächen f. priv. Hausgärten | 6.280 m ² (36 %) | |
| <u>Gesamtfläche bebaut und befestigt</u> | | 8.281 m ² (47 %) |
| <u>Gesamtfläche begrünt bzw. unbefestigt</u> | | 9.091 m ² (53 %) |

11. Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke des Plangebietes befinden sich mit Ausnahme der städtischen Wegparzelle 659 im Privateigentum. Der potentielle Investor Wilma Bau und Bauträger GmbH beabsichtigt die Grundstücke mit Ausnahme der öffentlichen Wegparzelle zu erwerben und die Erschließungsmaßnahmen durchzuführen.

12. Kosten

Vor Fassung des Satzungsbeschlusses über den Bebauungsplan bzw. vor Erteilung von Baugenehmigungen auf Grundlage von § 33 BauGB soll zwischen der Stadt Leipzig und dem vorgesehenen Erschließungsträger, der Wilma Bau und Bauträger GmbH, ein städtebaulicher Vertrag geschlossen werden. In diesem Vertrag soll die Übernahme sämtlicher Erschließungskosten, die kostenfreie Übertragung der öffentlichen Erschließungsflächen und die Sicherung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen geregelt werden.

Zudem übernimmt die Wilma Bau und Bauträger GmbH sämtliche mit dem Bauleitplanverfahren im Zusammenhang stehende Planungskosten. Der Stadt Leipzig entstehen durch die Planung somit keine Kosten.

Leipzig, den 12.03.02



Kunz

Leiter
des Stadtplanungsamtes

1. Textliche Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Flächen für Stellplätze und Garagen

Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze und Garagen mit der Zweckbestimmung ST, Ga oder GGa sowie innerhalb der überbaubaren Grundstückfläche zulässig [§ 9 (1) Nr. 4 BauGB in Verbindung mit § 12 (6) BauNVO]

1.2 Nebenanlagen

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14(1) BauNVO, die mehr als 20 m³ umbauten Raum umfassen, nicht zulässig. [§ 9 (1) Nr. 4 BauGB und §§ 14 und 23 BauNVO]

1.3 Immissionsschutz

* Für die mit "L1" bis "L6" bezeichneten Baufelder gilt:
Außenbauteile der Wohn- und Schlafräume müssen ein resultierendes Schalldämmmaß nach DIN 4109 gem. nachstehender Tabelle einhalten.
[§ 9 (1) Nr. 24 BauGB in Verbindung mit § 1 (4) Nr.2 BauNVO]

| einzuhaltendes resultierendes Schalldämmmaß in dB (A) | | | | | | | | | |
|---|----------|----|----|-----------|----|----|-----------|----|----|
| Zuordnungs- kennzeichnung | Südseite | | | Westseite | | | Nordseite | | |
| | EG | OG | DG | EG | OG | DG | EG | OG | DG |
| L1 | | | | 30 | 30 | 30 | 30 | 30 | 30 |
| L2 | | | | 30 | 30 | 30 | | | |
| L3 | | | | 35 | 40 | 40 | 30 | 35 | 40 |
| L4 | | | | 30 | 35 | 40 | | | |
| L5 | 35 | 35 | 40 | 35 | 40 | 40 | | | |
| L6 | 30 | 30 | 30 | | | | | | |

* Innerhalb der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ist ein begrünter Lärmschutzwall (h= 2,6 m) bzw. an den Stellen mit unzureichender Breite eine Wand mit einer Höhe von ca. 2,4 m über der Oberkante der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche zu errichten. Am Krositzer Weg sind anstelle des Schallschutzwalls auch Nebenanlagen mit vergleichender schallschützender Wirkung zulässig.

[§ 9 (1) Nr. 24 BauGB]

1.4 Grünordnerische Festsetzungen

1.4.1 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Pro Grundstück mit einer Grundstücksfläche größer als 200 m² ist ein mittelkronig werdender, standortgerechter, einheimischer

Laubbaum in der Mindestpflanzqualität Hochstamm, Stammumfang 16- 18 cm oder 1 Obstbaum in der Mindestpflanzqualität Hochstamm, Stammumfang 10 - 14 cm sowie je 15 m² Grünfläche ein Strauch anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Bei den Baumpflanzungen sind festgesetzte Bäume anrechenbar. [§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB]

1.4.2 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen

Auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist pro 3 m² ein einheimischer, standortgerechter Großstrauch in der Mindestpflanzqualität 4 TR 60 - 100 cm oder pro m² 8 Stück Bodendecker anzupflanzen. Für die ausgewiesenen Baumstandorte sind Bäume in der Mindestpflanzqualität 20 - 25 cm Stammumfang anzupflanzen. [§ 9 (1) Nr. 25a BauGB]

1.4.3 Private Grünfläche (PG)

Die privaten Grünflächen sind als Extensivgrünland mit artenreicher standortgerechter Gras-Kräutermischung anzulegen und dauerhaft extensiv zu unterhalten.

Zudem sind zusätzlich zu den fixierten anzupflanzenden Bäumen 12 mittelkronige einheimische standortgerechte Bäume in der Pflanzqualität 16 - 18 cm anzupflanzen. Zulässig sind Regenrückhalte-maßnahmen als offene begrünte Becken oder Gräben.

Innerhalb dieser privaten Grünflächen sind bis zu einem Flächenanteil von 30 % zur Integration von Flächen für Spielgeräte und Freizeitausstattung zulässig.

[§ 9 (1) Nr. 25a BauGB]

1.4.4 Fläche für Anlagen zum Schallschutz

Auf der Fläche für Anlagen zum Schallschutz ist pro 3 m² ein einheimischer, standortgerechter Großstrauch in der Mindestpflanzqualität 4 TR 60 – 100 cm oder pro m² 8 Stück Bodendecker anzupflanzen. [§ 9 (1) Nr. 25a BauGB]

1.4.5 Baumbepflanzungen [§ 9 (1) Nr. 25a BauGB]

* Auf den festgesetzten Baumstandorten außerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind mittel- bis großkronige, standortgerechte und einheimische Laubbäume in der Mindestpflanzqualität Hochstamm, Stammumfang 18 – 20 cm zu pflanzen. Bei Pflanzungen an öffentlichen Straßenräumen ist die Mindestqualität Hochstamm, Stammumfang 20 – 25 cm nicht zu unterschreiten. Die festgelegten Baumstandorte sind von unterirdischen Versorgungs- und Medienleitung freizuhalten.

* Die im Plan festgesetzten Baumstandorte sind mit einer Abweichung von maximal 5 m einzuhalten.

1.4.6 Fassadenbegrünung

Die Außenwände von Garagen, Nebenanlagen sowie tragende Konstruktionen von Carports und Müllplätzen sind zu begrünen. [§ 9 (1) Nr. 25a BauGB]

1.4.7 Dachbegrünung

Flachdächer und flach geneigte Dächer (0–15 Grad Dachneigung) sind ab 10 m² Fläche zu begrünen, soweit sie nicht als Dachterrasse genutzt werden. Hierbei ist auf einer durchwurzelbaren Substratschicht von mindestens 8 cm Stärke aufzubauen. [§ 9 (1) Nr. 25a BauGB]

1.4.8 Stellplatzflächen und Zufahrten

Stellplatzflächen und Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise als Pflaster mit mindestens 20% Fuganteil oder Schotterrasen auszuführen und mit standortgerechten Gräsermischungen zu begrünen. [§ 9 (1) Nr. 20 und Nr. 25a BauGB]

2. Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 83 SächsBO

2.1 First- und Sockelhöhen

Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 10 m über der Oberkante der an das jeweilige Baugrundstück angrenzenden befestigten Verkehrsfläche, gemessen am Mittelpunkt der anliegenden Grenze des Baugrundstückes. Zulässig ist eine Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) von Gebäuden bis zu 0,5 m über der Oberkante der an das jeweilige Baugrundstück angrenzenden befestigten Verkehrsfläche, gemessen am Mittelpunkt der anliegenden Grenze des Baugrundstückes.

2.2 Dachform

Es sind nur zulässig Satteldächer mit einer Dachneigung von 35° bis 45°. Ausgenommen hiervon sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und Garagen.

2.3 Dachdeckung

Zulässig sind Dacheindeckungen in roten oder braunen Farbtönen. Diese Festsetzung betrifft nicht Gebäude die Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und Garagen sind.

3. Hinweise

Vor Beginn von Bodeneingriffen im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten – dies betrifft auch Einzelbaugesuche – muß im von Bautätigkeit betroffenen Areal durch das Landesamt für Archäologie eine archäologische Grabung durchgeführt werden. Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren.

Planzeichenerklärung (entsprechend PlanzV 1990)

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-11 BauNVO)

WA Allgemeines Wohngebiet
(§ 4 BauNVO)

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

0,4 Geschossflächenzahl als Höchstmaß, z.B. 0,4

0,3 Grundflächenzahl, z.B. 0,3

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. 2


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

O offene Bauweise


H nur Hausgruppen zulässig

ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Baugrenze

4. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

 Straßenverkehrsfläche

 Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

V Zweckbestimmung: verkehrsberuhigter Bereich


5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

PG Private Grünflächen

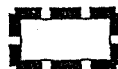
6. Planungen, Maßnahmen und Flächen zur Pflege und zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)


 Erhaltung: Bäume

 Anpflanzen: Bäume

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

7. Sonstige Planzeichen

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

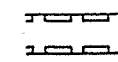
 Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Garagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB)

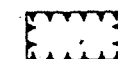
Zweckbestimmung

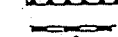
St Stellplätze

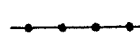
Ga Garage

GGa Gemeinschaftsgarage


 Mit Geh- und Fahrrechte zugunsten der Anlieger und Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

 Umgrenzung der Fläche für Anlagen zum Schallschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

 Schallschutzwand
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

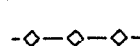
 Abgrenzungen von Baugebieten

 Abgrenzungen unterschiedlicher Lärmschutzfestsetzungen

 Flurstrichtung

Hinweisliche Darstellung

L1 bis L6 Zuordnungskennzeichnung zu den textlichen Festsetzungen

 Hauptabwasserleitung (Regen) unterirdisch
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

Darstellungen der Kartengrundlage:
(unvollständig)

 Gebäudebestand außerhalb des Plangebietes (auf die Darstellung des Gebäudebestandes innerhalb des Plangebietes wurde aus Überichtsgründen verzichtet)

 Flurstücksgrenze

 Flurstücksnummer

 Bestandsbaumstandort nicht zu erhalten

