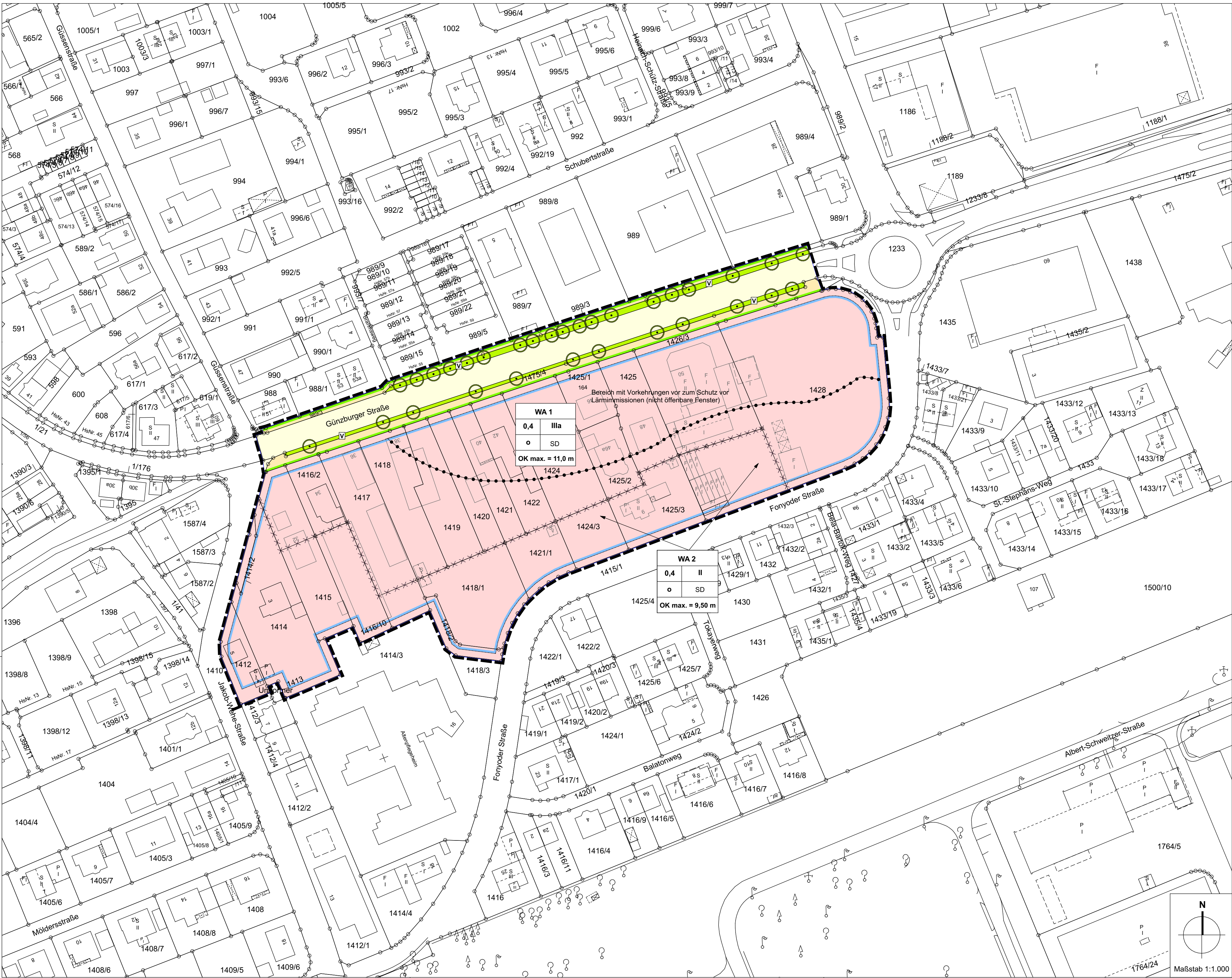




Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 13 "Bei der Kapell - 6. Änderung", Stadt Leipzig

GESETZLICHE GRUNDLAGEN DIESES BEBAUUNGSPLANES SIND:

DAS BAUGESETZBUCH (BauGB) In der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)

DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) In der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

DIE BAYERISCHE BAUORDNUNG (BayBO) In der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. 2007, S. 568, BayRS 2132-1-B) zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286)

DIE PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanzV90) In der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB und BauNVO)

1.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO)

1.1.1. **WA 1+2** Allgemeines Wohngebiet 1 und 2 (§ 4 BauNVO)

1.1.1.1. Zulässig sind:

- Wohngebäude
- Nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

1.1.1.2. Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO:

- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden
- Schank- und Speisewirtschaften

1.1.1.3. Die unter § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

1.2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21a BauNVO)

1.2.1. **z.B. 0,4** max. zulässige Grundflächenzahl

1.2.2. **z.B. IIIa** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß. Das oberste Vollgeschoss ist dabei zwingend als Dachgeschoss auszubilden.

1.2.3. **z.B. II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß.

1.2.4. **z.B. OK max. = 8,50 m** absolute Höhe der baulichen Anlagen als Höchstgrenze in Metern (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

1.2.4.1. Die Gebäudeoberkante (OK) wird als relatives Maß zum Bezugspunkt definiert. Bezugspunkt ist die Höhe der unmittelbar zugeordneten öffentlichen Straßenverkehrsfläche, gemessen in der Mitte der baulichen Anlage. Die Gebäudeoberkante bezieht sich bei Satteldächern auf den First.

1.3. BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

1.3.1. **o** offene Bauweise

1.4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

1.4.1. **-----** Baugrenze

1.4.2. Die der Ver- und Entsorgung dienenden, untergeordneten Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Gerätehöfen zum Abstellen von Gartengeräten sind bis zu einer Grundfläche von max. 6 m² und einer Gesamthöhe von 2,5 m außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sie müssen einen Mindestabstand von 3,0 m zu den Grundstücksgrenzen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen aufweisen.

1.4.3. Garagen und Carports sind außerhalb der Baugrenzen als Grenzgaragen zulässig. Eine Grenzbebauung von Garagen zu den öffentlichen Verkehrsflächen ist nicht zulässig.

1.5. ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

1.5.1. Im Bereich des WA 1 dürfen nicht mehr als 6 Wohnungen pro Wohngebäude errichtet werden.

1.5.2. Im Bereich des WA 2 dürfen nicht mehr als 2 Wohnungen pro Wohngebäude errichtet werden. Dabei bilden Doppelhaushälften und ein Reihenhausegebäude jeweils ein Wohngebäude.

1.6. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

1.6.1. **-----** Straßenbegrenzungslinie

1.6.2. **-----** Straßenverkehrsfläche

1.6.3. **-----** öffentlicher Gehweg

1.6.4. **-----** Verkehrsgrün

1.6.5. Die genaue Aufteilung des Straßenraums ist lediglich nachrichtlich festgesetzt und nicht Gegenstand des Bebauungsplans.

1.7. ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

1.7.1. Je 250 m² Grundstücksfläche ist mindestens 1 Baum der Artenliste 1 zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang nachzupflanzen.

1.7.2. Flachdächer von Hauptgebäuden, von Nebengebäuden und Garagen sind extensiv zu begrünen. Die Mindestsubstratstärke beträgt 8 cm.

1.7.3. **●** Zu erhaltende Bäume

1.8. ARTENLISTEN

Artenliste 1 - Mittelgroße Bäume
Mindestpflanzgröße: Hochstamm, STU 16-18 cm.

Acer campestre	- Feldahorn	Prunus avium	- Vogelkirsche
Carpinus betulus	- Hainbuche	Pyrus pyrasier	- Wildbirne
Malus sylvestris	- Holzapfel	Sorbus aucuparia	- Eberesche

Artenliste 2 - Sträucher
Pflanzqualität: Höhe 100-150 cm, 2vv.

Cornus sanguinea	- Hartweige	Rhamnus frangula	- Faulbaum
Corylus avellana	- Haselnuss	Rosa canina	- Hundrose
Eunonymus europaeus	- Pfaffenhütchen	Salix caprea	- Saalweide
Ligustrum vulgare	- Liguster	Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche	Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball
Prunus spinosa	- Schlehe	Viburnum opulus	- Gemeiner Schneeball

1.9. GEBIETE IN DENEN BEI DER ERRICHTUNG VON GEBÄUDEN MASSNAHMEN FÜR DIE ERZEUGUNG, NUTZUNG ODER SPEICHERUNG VON STROM, WÄRME ODER KÄLTE AUS ERNEUERBAREN ENERGIEN ODER KRAFTWÄRMESPEICHERUNG GETROFFEN WERDEN MÜSSEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)

1.9.1. Die nutzbaren Dachflächen der Hauptgebäude sind zu mindestens 50% mit Photovoltaikmodulen oder Solarwärmekollektoren auszustatten.

1.10. IMMISSIONSSCHUTZ

Baulicher Schallschutz im Sinne des § 9, Abs. 1, Nr. 24 BauGB

Für die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von baulichen Anlagen mit schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109-1:2018-01 "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen" (z.B. Wohnräume, Schlafräume, Unterrichtsräume, Büroräume) gelten nachfolgende Festsetzungen.

1.) Im Plan (Anlage 2 zum Bebauungsplan) ist der Bereich festgesetzt, in dem keine offenen Fenster von schutzbedürftigen Räumen an der Nord-, Nordost- und Nordwestfassade zulässig sind.

- Von der Festsetzung von nichtoffenen Fenstern kann abgewichen werden, wenn durch eine geeignete Baumaßnahme (z.B. Prallscheibe) sichergestellt ist, dass der nach der TALärm zu ermittelnde Beurteilungspegel um mindestens 5 dB(A) reduziert wird.
- Die bauliche Maßnahme muss in einem Abstand von 51 cm bis 60 cm vor dem jeweiligen Fenster angebracht werden.
- Die bauliche Maßnahme muss ein bewertetes Schalldämm-Maß R'w von mindestens 5 dB besitzen und muss die Fensterfläche umlaufend um mindestens 10 cm überdecken.
- Von der Festsetzung von nichtoffenen Fenstern kann abgewichen werden, wenn im Rahmen des Genehmigungsverfahrens bzw. des Freistellungsverfahrens durch einen geeigneten schalltechnischen Nachweis nachgewiesen wird, dass die Immissionsrichtwerte der TALärm nicht überschritten werden.
- Als Berechnungsgrundlage sind die Angaben der schalltechnischen Untersuchung der BEKON Lärmschutz&Akustik GmbH mit der Bezeichnung LA22-356-G01-01 vom 01.08.2023 heranzuziehen.

2.) Im Plan (Anlage 1 zum Bebauungsplan) sind die Bereiche mit den jeweils maßgeblichen Außenlärmpegeln festgesetzt.

Außenbauteile, die nicht einer Fassade zugeordnet sind, müssen mindestens das höchste Schalldämmmaß des Gebäudes aufweisen.

3.) Die sich aus den maßgeblichen Außenlärmpegeln ergebenden erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile nach der DIN 4109-1:2018-01 "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen" dürfen nicht unterschritten werden.

4.) Schlaf- und Kinderzimmer sind mit einer schalldämmten Lüftung auszustatten.

- Schalldämmte Lüftungen können entfallen, wenn auf Grundlage von Lärmpegelberechnungen und/oder Messungen im Rahmen des Genehmigungsverfahrens bzw. des Freistellungsverfahrens nachgewiesen wird, dass das betreffende Schlaf- oder Kinderzimmer mindestens über ein zum Lüften geeignetes Fenster verfügt.
- Ein Fenster ist zum Lüften geeignet, wenn der für Verkehrslärmeinwirkungen ermittelte Beurteilungspegel einen Wert von 45 dB(A) vor dem Fenster zur Nachtzeit nicht überschreitet.
- Schalldämmte Lüftungen können entfallen, wenn die betreffenden Schlaf- und Kinderzimmer mit Pufferäumen (Wintergärten, Loggien, etc.), Prallscheiben oder sonstigen pegelmindernden Maßnahmen vor den Lärmimmissionen geschützt werden (Minderung des Schallpegels vor dem Fenster von mindestens 15 dB(A)) bzw. wenn das erforderliche Schalldämmmaß der Fassade bei anderen Lüftungskonzepten sichergestellt ist.
- Pufferäume müssen so ausgestaltet sein, dass sie zur Nutzung als Schlaf- oder Kinderzimmer nicht geeignet sind.

5.) Die in Nr. 2.) vorgegebenen maßgeblichen Außenlärmpegel können alternativ auch auf Grundlage von Lärmpegelberechnungen und/oder Messungen im Rahmen des Genehmigungsverfahrens bzw. des Freistellungsverfahrens ermittelt werden.

1.11. SONSTIGE PLANZEICHEN

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

1.11.2. **-----** Abgrenzung unterschiedlicher Höchstgrenzen von Gebäudehöhen

1.11.3. **-----** Abgrenzung des Bereichs mit Vorkehrungen zum Schutz vor Lärmimmissionen (nicht offene Fenster)

1.12. NUTZUNGSSCHABLONE

WA		Art der baul. Nutzung		Füllschema der Nutzungsschablone
0,4	II	Grundflächenzahl (GFZ)	Anzahl Vollgeschosse (Höchstmaß)	
o	SD	Bauweise	Dachform	
OK max=8,50 m		Höhe der baulichen Anlagen (Höchstgrenze)		

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (Art. 81 BayBO)

2.1. DACHGESTALTUNG

2.1.1. Es sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 25° bis 42° zulässig.

2.1.2. Für untergeordnete Bauteile (z.B. Garagen, Schuppen, Carport, usw.) sind neben dem Satteldach auch Flach- und Pultdächer mit einer maximalen Dachneigung bis 10° zulässig.

2.1.3. Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren sind generell auf den Dächern zulässig. Sie müssen bei geneigten Dächern in der gleichen Neigung wie die Dachfläche ausgebildet werden. Der Abstand zur giebelseitigen Wand darf 1,00 m nicht überschreiten. Der Abstand zum Hauptdachfirst darf 1,00 m nicht überschreiten.

2.1.4. Dachaufbauten in Form von Schleppgauben und Satteldachgauben sind zulässig. Unterschiedliche Formen von Dachgauben dürfen nicht gleichzeitig auf einem Gebäude errichtet werden. Die Dachaufbauten einschließlich Dachfenster müssen einen Mindestabstand von 1,50 m zur Außenkante der Giebelmauer aufweisen. Sie dürfen eine Gesamtlänge von maximal 1/3 der Dachlänge nicht überschreiten.

2.2. FREIFLÄCHENGESTALTUNG DER BAUGRUNDSTÜCKE

2.2.1. Die Freiflächen der Grundstücke sind mit Ausnahme der erforderlichen Zufahrten, Wege und Zugänge gründerisch anzulegen. Mit der Baueingabe ist der Baugrundbesitzer verpflichtet, ein qualifiziertes Freizeitanlagenplan einzureichen. Dabei ist die Bepflanzung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die Lage der Erschließungswege und die Rettungswege für die Feuerwehr darzustellen.

Kies-, Schotter und sonstige Materialschüttungen sind nicht zulässig.

2.3. STELLPLÄTZE

2.3.1. Private Stellplätze und Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen sind gemäß der aktuellen Stellplatzsatzung der Stadt Leipzig herzustellen.

2.4. EINFRIEDUNGEN

2.4.1. Die Höhe der toten Einfriedungen (Zäune) darf max. 1,20 m (ab Straßenniveau) betragen.

Einfriedungen zwischen den Grundstücken sind kleinteilig und ohne Sockel auszuführen. Gabionenmauern und sonstige Steinmauern sind nicht zulässig.

3. HINWEISE

3.1. **-----** bestehende Bebauung

3.2. **-----** Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummern

3.3. **NIEDERSCHLAGSWASSER**
Gesammeltes Niederschlagswasser aus Dachflächen, Pkw-Stellplätzen sowie privaten Hof- und Verkehrsflächen ist vorrangig flächenhaft über eine geeignete bewachsene Oberbodenschicht (z.B. über eine Mulde) in den Untergrund zu versickern. Sollte dies aufgrund der Untergrundverhältnisse nur mit unverhältnismäßigem Aufwand möglich sein, so ist durch Rückhaltung dafür zu sorgen, dass der Abfluss auf den derzeitigen Wert ohne Versiegelung gepuffert wird.

Die fachlichen Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWwFreiV), die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENWV), das ATV Arbeitsblatt A 138 "Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser" sowie das ATV-Merkblatt M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" sind bei der Errichtung von Sickeranlagen zu beachten.

3.4. **HINWEIS ZUR DENKMALPFLEGE**
Bei allen Bodeneingriffen im Planungsbereich muss damit gerechnet werden, dass man auf Bodendenkmäler stößt. Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer der Grundstücke sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) ist schriftlich auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes hinzuweisen.

Alle Beobachtungen und Funde (unter anderem auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, dem Bay. Landesamt für Denkmalpflege (Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel.: 0827/81570, Fax: 0827/815750) mitgeteilt werden.

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Eigentümer, dinglich Verfügungsberechtigte und unmittelbare Besitzer eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler gefunden werden, können verpflichtet werden, die notwendigen Maßnahmen zur sachgerechten Bergung des Fundgegenstandes sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden.

Aufgefundenen Gegenstände sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder der Denkmal-schutzbehörde unverzüglich zur Aufbewahrung zu übergeben, wenn die Gefahr ihres Abhanden-kommens besteht.

3.5. BODENSCHUTZ (§ 202 BauGB)
Mit dem natürlichen Bodenniveau ist gemäß BBodSchV § 12, Vollzugshilfe zur BBodSchV § 12, DIN 19731, DIN 18915 sowie dem vorliegenden Leitfaden zum Schutz der Boden bei Auftrag vom kultivierbaren Bodenaushub bzw. zur Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodenaushub bei Flächeninanspruchnahme schonend umzugehen. Die gesetzlichen und fachlichen Regelungen sind zu beachten und umzusetzen.

3.6. LÖSCHWASSERVERSORGUNG
Der Löschwasserbedarf als Grundschutz entsprechend dem Bayerischen Feuerwehrgesetz (BayFwG) vom 23. Dezember 1981 (zuletzt geändert am 20. Dezember 2011) ist über die zentrale Trinkwasser-versorgung nach Vorgaben des DVGW Arbeitsblatt W405 bereitzustellen. Die über den Grundschutz hinausgehende Löschwasserversorgung ist im Zuge des Objektschutzes durch den jeweiligen Eigentümer zu prüfen und sicherzustellen. Der Kreisbrandrat behält sich vor, den für den Objektschutz notwendigen Löschwasserbedarf nach den Ermittlung- und Richtwertverfahren zu ermitteln und festzulegen.

3.7. ZUFAHRSMÖGLICHKEITEN / RETTUNGSWEGE (Art. 5 BayBO)
Zufahrtsmöglichkeiten und Rettungswege sind gemäß Art. 5 der BayBO zu gewährleisten. Die Zufahrten zu den verschiedenen Objekten, sowie gegebenenfalls notwendige Bewegungs- und Aufstellflächen für Feuer-wehrfahrzeuge sind gemäß der DVGW Arbeitsblatt W405 bereitzustellen. Sie sind ständig frei zu halten. Bei den Kurvenradien und der Tragfähigkeit der öffentlichen Verkehrsflächen ist ebenfalls die "Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr" zu beachten.

Stadt Leipzig
Bebauungsplan
Nr. 13 "Bei der Kapell, 6. Änderung"

Stand: 24.01.2024
Maßstab 1 : 1000

Mit Rechtskraft dieses Bebauungsplanes treten in den Geltungsbereich die bisherigen Vorschriften folgender Bebauungspläne außer Kraft:
Nr. 13 "Bei der Kapell"
Nr. 13 "Bei der Kapell, 1. Änderung"
Nr. 05 "OST" 8. Änderung

Gefertigt:
Büro für Stadtplanung
Zint & Häußler GmbH
Schützenstraße 32
89231 Neu-Ulm

1. Der Stadtrat hat in der Sitzung vom xx.xx.2023 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am xx.xx.2023 örtlich bekannt gemacht.

2. Zum Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom xx.xx.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom xx.xx.2023 bis xx.xx.2023 beteiligt.

3. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom xx.xx.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom xx.xx.2023 bis xx.xx.2023 öffentlich ausgelegt.

4. Die Stadt Leipzig hat mit Beschluss des Stadtrates vom xx.xx.2023 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom xx.xx.2023 als Satzung beschlossen.

Leipzig, den

..... (Siegel)

5. Ausgefertigt

Leipzig, den

..... (Siegel)

6. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB örtlich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Leipzig, den

..... (Siegel)