TEIL A: PLANZEICHNUNG

PLANZEICHENERKLÄRUNG

entsprechend PlanzV ´90

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES [§ 9 Abs. 7 BauGB]

ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG

WR1 - 11 — REINES WOHNGEBIET [§ 1 Abs. 3 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO]

WA1 - 6 — ALLGEMEINES WOHNGEBIET [§ 1 Abs. 3 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO]

0,25 — GRUNDFLÄCHENZAHL als Höchstgrenze, z. B. GRZ 0,25 [§§ 16 und 19 BauNVO]

I — ZAHL DER VOLLGESCHOSSE als Höchstmaß [§§ 16 und 20 BauNVO i. V. m. § 2 Abs. 4 SächsBO]

E — OFFENE BAUWEISE nur Einzelhäuser zulässig [§ 22 Abs. 2 BauNVO]

D — OFFENE BAUWEISE Nur Doppelhäuser zulässig [§ 22 Abs. 2 BauNVO]

a — ABWEICHENDE BAUWEISE [§ 22 Abs. 4 BauNVO]

1.	2.
3.	4.

NUTZUNGSSCHABLONE
1. Art der baulichen Nutzung
2. Zahl der Vollgeschosse
3. Grundflächenzahl
4. Bauweise

ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN, BAUGRENZE [§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 3 BauNVO]

FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN [§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 BauNVO]

St — Stellplätze

Ga — Garagen

STRASSENVERKEHRSFLÄCHE [§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB] (Hinweis: Verkehrsgrün, Geh- und Radweg der Rehbacher Straße)

STRASSENBEGRENZUNGSLINIE

VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG [§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB]

Verkehrsberuhigter Bereich

Fußgängerbereich / Fußweg

Öffentliche Parkfläche

ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN [§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB]

Spielplatz

Parkanlage

ANPFLANZUNG VON BÄUMEN [§ 9 Abs. 1 Nr. 25 i. V. m. § 9 Abs. 1a BauGB]

ANPFLANZUNG EINER ZWEIREIHIGEN FREIWACHSENDEN HECKE [§ 9 Abs. 1 Nr. 25 i. V. m. § 9 Abs. 1a BauGB]

ERHALTUNG VON BÄUMEN [§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB]

ELEMENTE DER PLANGRUNDLAGE

2372 — FLURSTÜCKSGRENZEN, GRENZSTEINE, FLURSTÜCKSBEZEICHNUNG, z. B. 2372

VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN, HAUSNUMMER, ZAHL DER VOLLGESCHOSSE, ÜBERDACHUNG, TREPPEN, WEGE- UND HOFFLÄCHEN

VORHANDENE NEBENANLAGEN

VORHANDENE ZÄUNE

VORHANDENE BORDSTEINKANTEN UND KANALDECKEL

VORHANDENE BÖSCHUNGEN

VORHANDENE BÄUME (nicht aktualisiert)

KARTIERTER BAUMBESTAND MIT KRONENDURCHMESSER

VORHANDENE GÄRTEN MIT GEHÖLZBESTAND

VORHANDENE WIESEN

VORHANDEN HECKEN

TEIL B: TEXT

I. Planungsrechtliche Festsetzungen [§ 9 Absatz 1 und 2 BauGB]

I.1 Art der baulichen Nutzung [§ 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB]

I.1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet werden Ausnahmen nach § 4 Absatz 3 Nr. 2 bis 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Ausnahmsweise können nur Betriebe des Beherbergungsgewerbes zulassen werden [§ 1 Absatz 6 Nr. 1 BauNVO].

I.2 Maß der baulichen Nutzung [§ 9 Absatz 1 Nr. 1 und Absatz 2 BauGB]

I.2.1 Höhe baulicher Anlagen:

Die Traufe darf bei Hauptanlagen höchstens 4,50m und bei Nebenanlagen höchstens 3,00m über der Bezugshöhe liegen. Als Traufhöhe gilt die Schnittlinie von Außenkante Außenwand und Oberkante Dachhaut bzw. die Oberkante Attika bei Flachdächern [§ 16 Absatz 2 Nr. 4 BauNVO].

I.2.2 Höhenlage baulicher Anlagen:

Die Erdgeschoss - Fertigfußbodenhöhe (OKFF) darf höchstens 0,40m über der Bezugshöhe liegen. Bei versetzten Ebenen können Ausnahmen zugelassen werden [§ 9 Absatz 2 i.V.m. Absatz 1 Nr. 1 und 2 BauGB]

I.2.3 Bezugshöhe:

Bezugshöhe ist die mittlere Höhe der Oberkante der an das Baugrundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen, gemessen an den Endpunkten der anliegenden Grenzen des jeweiligen Baugrundstückes [§ 18 Absatz 1 BauNVO].

I.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen [9 Absatz 1 Nr. 2 BauGB]

I.3.1 Abweichende Bauweise:

Zulässig sind Doppelhäuser, die ab straßenseitiger Baugrenze in einer Tiefe von mind. 7,25m und höchstens 12,00m im Grenzanbau errichtet werden. Die übrigen Teile der baulichen Anlage müssen Abstandsflächen entsprechend der offenen Bauweise einhalten [§ 22 Absatz 4 BauNVO].

I.4 Nebenanlagen, Stellplätze (St) und Garagen (Ga) mit ihren Einfahrten

I.4.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 Absatz 1 Satz 3 BauNVO:
Untergeordnete Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

I.4.2 Abweichend von I.4.1 sind untergeordnete Nebenanlagen und Gewächshäuser mit nicht mehr als 15m³ Bruttorauminhalt, die der Gartengestaltung dienen, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nicht im Vorgarten. Als Vorgarten gilt die Fläche, die zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitige Baugrenze bzw. deren seitlicher Verlängerung bis zur Grundstücksgrenze die geringste Tiefe aufweist.

I.4.3 Stellplätze bzw. Garagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie außerhalb der Flächen für Stellplätze bzw. Flächen für Garagen unzulässig. [§ 12 Absatz 6 BauNVO].

I.5 Öffentliche Verkehrsflächen [§ 9 Absatz 1 Nr. 11 BauGB]

I.5.1 Entlang der Straßenbegrenzungslinie der Rehbacher Straße sind Grundstücksein- und -ausfahrten unzulässig.

I.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft [§ 9 Absatz 1 Nr.20 i.V.m. § 9 Absatz 1a BauGB]

I.6.1 Bodenversiegelung:

Öffentliche Parkplätze sowie private Grundstückszufahrten, Stellplätze, Wege, Hofflächen und Terrassen dürfen nur so befestigt werden, dass das anfallende Niederschlagswasser innerhalb dieser Flächen versickern kann.

I.6.2 Niederschlagswasserversickerung und -verwendung:

Das anfallende Niederschlagswasser ist, soweit es nicht für Brauchwasserzwecke verwendet wird, auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern.

I.7 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen [§ 9 Absatz 1 Nr. 25 a BauGB i. V. m. § 9 Absatz 1 a BauGB]

I.7.1 Mindestbepflanzung.

Je 150 m² nicht überbaubare Grundstücksfläche ist mindestens ein einheimischer standortgerechter Baum anzupflanzen, jedoch mindestens ein Baum pro Baugrundstück im Vorgarten. Vorhandene Bäume und nach zeichnerischen Festsetzungen zu treffende Anpflanzungen werden auf die Mindestbepflanzung angerechnet.

I.7.2 Baumstandorte:

Bei zeichnerisch zur Anpflanzung festgesetzten Bäumen sind notwendige Standortverschiebungen innerhalb dieser Baumreihe auf den jeweiligen Baugrundstücken bei unverminderter Anzahl zulässig.

I.7.3 Baumscheiben (Pflanzinseln):

Innerhalb befestigter Flächen müssen Baumscheiben eine Mindestgröße von 6 m² aufweisen. Die Baumscheiben sind flächig mit Gehölzen zu bepflanzen und durch geeignete Maßnahmen vor Befahrung zu schützen.

I.7.4 Hecken:

(1) Bei der Anpflanzung der **zweireihigen freiwachsenden Hecken** sind einheimische standortgerechte Gehölze zu verwenden. Je 10lfm sind mindestens 12 Gehölze in differenzierter Artenzusammensetzung und Größe anzupflanzen.
(2) Entlang der übrigen Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind **Hecken** aus Laubgehölzen anzupflanzen. Notwendige Zufahrten und Zugänge sind von dieser Pflanzfestsetzung ausgenommen.
(3) Grundstückszufahrten und Stellplätze sind durch **Hecken** entlang der seitlichen Grundstücksgrenze abzuschirmen.

I.7.5 Begrünung baulicher Anlagen:

Bauliche Anlagen sind zu begrünen. Mindestens Garagen, sonstige Nebengebäude mit Flachdach, Stellplätze und Pergolen müssen wahlweise eine extensive Dachbegrünung mit mind. 10cm Substratsschicht oder eine Fassaden- bzw. Pergolenbegrünung mit mindestens einer Kletterpflanze je 2m² Grundfläche erhalten.

I.8 Bindungen für Bepflanzungen [§ 9 Absatz 1 Nr. 25 b BauGB i.V.m. § 9 Absatz 1a BauGB]
Pflanzenverwendung (Arten und Qualitäten):
Für die festgesetzte Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind ausschließlich einheimische standortgerechte Laub- und Obstgehölze mit folgenden Baumschulqualitäten und Mindestgrößen zulässig:

Alleebäume innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen
Hochstamm aus extra weitem Stand, mit geradem durchgehenden Leittrieb, einheitlichem Kronenaufbau und einheitlichem Kronenansatz bei mind. 2,5m, 4 x v., e. w., m.B. bzw. D.B., STU 20/25cm.

Sonstige zeichnerisch festgesetzte Baumanpflanzungen
Hochstamm 4 x v., D.B., STU 18– 20cm.

Textlich festgesetzte Baumanpflanzungen
Hochstamm, Stammbusch 3 x v., D.B., STU 16 – 18cm,

Anpflanzung zweireihiger, freiwachsender Hecken
Stammbüsche und Heister unterschiedlicher Qualität und Größe, Mindesthöhe 125cm, Sträucher 2 x v., Höhe 80–100cm

Anpflanzung geschnittener Hecken
2 x v., Höhe 60–100cm

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN [§ 9 Absatz 4 BauGB i.V.m. § 83 Absatz 1 SächsBO]:

II.1 Außenwände

II.1.1 Zulässig sind ausschließlich:
a) unstrukturierter, mineralischer Reibeputz mit feiner Körnung und einer Farbgebung in hellen Pastelltönen,
b) unglasierte Mauerziegel bzw. Klinker ohne maschinelle Narbung in rotbunt bis gelbocker,
c) farbig lasierte bzw. seidenmatt lackierte Holzkonstruktionen und Holzverbretterungen.

II.1.2 Hochglänzende Oberflächen sind unzulässig.

II.2 Dächer

II.2.1 Zulässig sind ausschließlich Satteldächer mit
a) 35 – 45° Dachneigung bei Einzelhäusern
b) 38 – 42° Dachneigung bei Doppelhäusern.

II.2.2 Bei Anbauten an bestehende Doppelhäuser können Ausnahmen von der festgesetzten Dachneigung zugelassen werden, jedoch höchstens bis zur Dachneigung des Bauteils, an das angebaut werden soll. Dies gilt nicht für untergeordnete Bauteile, wie z.B. Vordächer, Erker oder Dachgauben sowie Nebenanlagen und Garagen.

II.3 Dachdeckung

II.3.1 Bei Satteldächern der Hauptgebäude sind ausschließlich Dachziegel und Betondachsteine in rotbunt bis rotbraun sowie begrünte Dächer zulässig. Hochglänzende Oberflächen sind unzulässig, ausgenommen sind hiervon Lichtenergiedächer.

II.4 Einfriedungen

II.4.1 Straßenseitige Einfriedungen und Hecken dürfen eine Höhe von 1,20m nicht überschreiten. Ausgenommen hiervon sind die zeichnerisch festgesetzten zweireihigen freiwachsenden Hecken.

Satzung über einen Bebauungsplan der Stadt Leipzig

Bebauungsplan Nr. 132.2

Präambel

Die Ratsversammlung der Stadt Leipzig hat den Bebauungsplan Nr. 132.2 bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, als Satzung beschlossen.
Die Rechtsgrundlagen hierfür sind § 1 Abs. 3 und § 10 Abs. 1 i. V. m. § 233 Abs. 1 des BauGB in der Neufassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 15.12.2001 (BGBl. I S. 3762), in Verbindung mit § 4 der SächsGemO in der Neufassung vom 14. Juni 1999 (SächsGVBl. S. 345), geändert durch Gesetz vom 24. November 2000 (SächsGVBl. S. 482), und § 83 der SächsBO in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 1999 (SächsGVBl. S. 85), geändert durch Gesetz vom 14. Dezember 2001(SächsGVBl. S. 716)

Der Bebauungsplan Nr. 132.2 wird hiermit ausgefertigt.

Leipzig, den 29.4.03

[Unterschrift] Der Oberbürgermeister (Siegel) Stadt Leipzig Der Oberbürgermeister

Planunterlage

Die Übereinstimmung der Darstellung der bestehenden Grundstücke und Gebäude mit dem Vermessungswerk Stand vom 16.11.1999 wird bestätigt.

Leipzig, den 10.04.03

[Unterschrift] Städtisches Vermessungsamt Amtsleiter (Siegel) Stadt Leipzig 041

Aufstellungsbeschluss

Die Ratsversammlung der Stadt Leipzig hat in ihrer Sitzung am 21.12.1994 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

Die ortsübliche Bekanntmachung ist im Leipziger Amts-Blatt Nr. 2/95 vom 21.01.1995 erfolgt. (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Leipzig, den 14. APR. 2003

[Unterschrift] Stadtplanungsamt Amtsleiter (Siegel) Stadt Leipzig

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 05.11.1997 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden (§ 4 BauGB).

Leipzig, den 14. APR. 2003

[Unterschrift] Stadtplanungsamt Amtsleiter (Siegel) Stadt Leipzig

Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Die Ratsversammlung der Stadt Leipzig hat in der Sitzung am 18.10.2000 dem Entwurf des Bebauungsplanes sowie der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden ortsüblich im Leipziger Amts-Blatt Nr. 22/00 vom 28.10.2000 bekannt gemacht.

Der Entwurf und die Begründung des Bebauungsplanes haben vom 07.11.2000 bis 06.12.2000 öffentlich ausgelegen.

Leipzig, den 14. APR. 2003

[Unterschrift] Stadtplanungsamt Amtsleiter (Siegel) Stadt Leipzig

Satzungsbeschluss

Die Ratsversammlung der Stadt Leipzig hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen und Stellungnahmen in der Sitzung am 20.03.2003 als Satzung beschlossen, sowie der Begründung zugestimmt (§ 3 Abs. 2; § 10 Abs. 1 BauGB).

Leipzig, den 14. APR. 2003

[Unterschrift] Stadtplanungsamt Amtsleiter (Siegel) Stadt Leipzig 061

Inkrafttreten

Die ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplanes gem. § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte im Leipziger Amts-Blatt Nr. 10 am 10.05.2003. Mit diesem Tag ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich geworden.

Leipzig, den 19. MAI. 2003

[Unterschrift] Stadtplanungsamt Amtsleiter (Siegel) Stadt Leipzig

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Bekanntmachung des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden (§ 215 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).

Leipzig, den 27.05.04

[Unterschrift] Stadtplanungsamt Amtsleiter (Siegel) Stadt Leipzig 061

Mängel der Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Bekanntmachung des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden (§ 215 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).

Leipzig, den

Stadtplanungsamt Amtsleiter (Siegel)

Hinweise

Für diesen Bebauungsplan gelten :

- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung- BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990- PlanzV90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- die Pflanzliste, die als Anhang der Begründung beigefügt ist

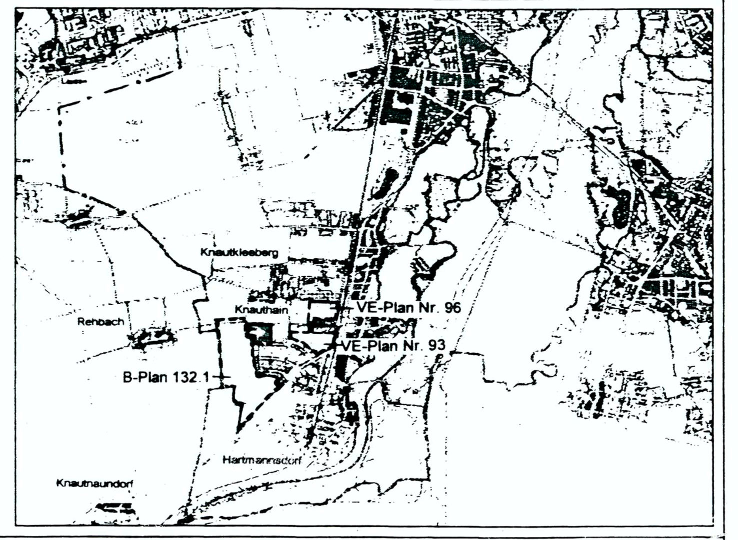
STADT LEIPZIG
DER OBERBÜRGERMEISTER

Bebauungsplan Nr. 132.2 "Rehbacher Straße"

ORIGINAL

Stadtbezirk: Südwest
Ortsteil: Knauthain - Hartmannsdorf
Maßstab: 1:1.000

Übersichtskarte:
Umgebung des Bebauungsplangebietes und anschließende Bebauungspläne (soweit vorhanden)



Planverfasser: **STADT LEIPZIG**
STADTPLANUNGSAMT

Stand: 17.05.2002

17. MÄR. 2003 [Unterschrift] Datum/Unterschrift

Planfassung gemäß

§ 3(1) BauGB	§ 4 BauGB	§ 3(2) BauGB	§ 3(3) BauGB	§ 10(1) BauGB	§ 10(3) BauGB
Datum/ Unterschrift	Datum/ Unterschrift	Datum/ Unterschrift	Datum/ Unterschrift	17. MÄR. 2003 [Unterschrift] Datum/ Unterschrift	19. MAI. 2003 [Unterschrift] Datum/ Unterschrift

Stadt Leipzig 61/002/01.98