

\_\_\_\_

PLANZEICHENERLÄUTERUNG (gem. PlanZV 1990)

Art der Baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB) WR

Maß der Baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1. BauGB)

0,25 Grundflächenzahl (GRZ) Geschoßflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß

z. B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß Bauweise (§ 9 (1) 2. BauGB)

Offene Bauweise.

nur Einzelhäuser zulässig nur Doppelhäuser zulässig

nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig

Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11. BauGB)

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

weckbestimmung: Öffentliche Parkfläche

Flächen für Versorgungsanlagen und für Abfallentsorgung (§9 (1) 12, 14. BauGB)

Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich

Fläche für Versorgungsanlagen und Abfallentsorgung

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 (1) 13. BauGB) Hauptabwasserleitung, unterirdisch

Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 (1) 15. BauGB)

Zweckbestimmung: Elektrizität

8. Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 (1) 16. BauGB)

Umgrenzung von Flächen für die Regelung des Wasserabflusses

und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 (1) 25. BauGB)

Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts

Landschaftsschutzgebiet Sonstige Planzeichen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche (§ 9 (1) 21. BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes X X Abgrenzung unterschiedlicher Dachformen und Bauweise

Grundflächenzahl

Firstrichtung Baugebietskategorie Zahl der Vollgeschosse, Bauweise und -nummer

Geschoßflächenzahl

Dachneigung

------ Vorhandene Flurstücksgrenze

154/23 Vorhandene Flurstücksnummer

Teil B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der Baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB i. V. m. § 3 BauNVO) Das Baugebiet wird nach § 9 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit § 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) als reines Wohngebiet (WR) festgesetzt.

Zulässig sind Wohngebäude.

= 0,25 für die Baugebiete WR 2 und WR 3 0,3 für die Baugebiete WR 1 und WR 4

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse wird auf max. 2 begrenzt. Das festgesetzte DG (Dachgeschoß) darf gem. SächsBO kein Vollgeschoß sein. 2. 3 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (2) BauGB i, V. m. § 18 BauNVO)

2. 3. 1. Bezugspunkt ist die jeweilige Straßenbegrenzungslinie. Bei öffentlichen und privaten Stichwegerschließungen ist die zum Hauseingang zugewendete Hinterkante der befestigten Wegefläche maß-Ängenommen wird eine ebene Geländehöhe oder eine Steigung bis max. 5 % - gemessen vom Bezugspunkt.

Maß der Baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1. BauGB i. V. m. §§ 16, 17, 18, 19, 20 BauNVO)

Zulässig vom angenommenen Schnittpunkt Gelände mit vorderer aufgehender Gebäudewand bis OK. Rohdecke Erdgeschoß max. 50 cm.

2. 3. 3. Traufhöhe (Gebäude mit geneigtem Dach) und Vom angenommenen Schnittpunkt Gelände mit vorderer, zur Straße orientierter aufgehender Gebäudewand im Bereich des Hauseinganges bzw. der Grundstücksgrenzen zwischen den Gebäudeabschlußwänden bei Doppelhäusern und Hausgruppen bis UK. Sparren bzw. OK. oberer Wandabschluß am Außenmauerwerk bei 1. Vollgeschoß mind. 3,25 m bei 2. Vollgeschoß mind, 6,00 m.

2. 3. 4. Höhenausbildungen sind bei Doppelhäusern und Hausgruppen gleich auszuführen.

Bauweise (§ 9 (1) 2. BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

3. 1 Im Bereich des Bebauungsplanes gilt die offene Bauweise. 3. 2 Die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand sind als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen

4. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) 2. i. V. m. § 23 BauNVO) Gemäß Planzeichnung Teil A.

Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) 4. BauGB i. V. m. § 12 BauNVO)

Oberirdische Stellplätze und Garagen sind im Bereich der überbaubaren Flächen des Baugebietes

5. 2 Nur ausnahmsweise sind oberirdische Stellplätze und Garagen außerhalb der überbaubaren Flächen des Baugebietes zulässig.

Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11. BauGB)

6. 1 Gemäß Planzeichung Teil A.

6. 2 Die Erschließungsstraße wird als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt.

Flächen für Versorgungsanlagen und für Abfallentsorgung (§9 (1) 14. BauGB)

7. 1 Es ist eine Trafostation gem. Planzeichnung Teil A auszuweisen.

Angrenzend zum nördlich gelegenen Wendehammer ist ein Wertstoffsammelplatz für das Bauge-7. 3 Im Einmündungsbereich des östlich gelegenen Stichweges ist ein Sammelplatz für Abfallbehälter

Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 (1) 15. BauGB)

Gemäß Planzeichnung Teil A ist der nördliche Grundstücksteil des Plangebietes als private Grünflächen festgesetzt.

Gemäß Planzeichnung Teil A ist innerhalb der privaten Grünflächen ein Fuß- und Radweg vom Wendehammer der Erschließungsstraße zum angrenzenden Grundstück der Suchtklinik angeord-

Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 (1) 16. BauGB)

Gemäß Planzeichnung Teil A sind im nördlichen Grundstücksgrenzbereich zur Suchtklinik und zum ausgewiesenen Landschaftsschutzgebiet "Etzoldsche Sandgrube" innerhalb der privaten Grünflächen Flächen für die Regelung des Wasserabflusses durch ein Regenwasserrückhaltebecken und einen Wassergraben angeordnet.

Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten für die Allgemeinheit (§ 9 (1) 21. BauGB)

Geh-, Fahr- und Leitungssrecht innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Flächen. Eine Abweichung hinsichtlich einer anderen Wegführung des Fuß- und Radweges ist ausnahmsweise

Verbrennungsverbot, Verwendungsbeschränkung für luftverunreinigende Stoffe (§ 9 (1) 23. Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Verwendung von festen und flüssigen Brennstoffen zur Raumheizung und zur Prozeßwärme nicht zulässig. Solche Brennstoffe sind nur dann zulässig, wenn bei deren Verwendung keine stärkeren Luftverunreinigungen hinsichtlich der Schadstoffe Schwefeldioxyd, Stickoxyd, Kohlenmonoxyd, Kohlenwasserstoffe und Staub auftreten

als bei der Verwendung von Erdgas (H). Ausnahmsweise kann in Wohnungen die Verwendung fester Brennstoffe in offenen Kaminen und Kaminöfen, die die Raumheizung nicht generell ersetzen, zugelassen werden.

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25. a) BauGB)

intensiv zu gestalten.

Es werden Laubbäume gem. Pflanzliste angepflanzt. Entlang der Ostseite der Erschließungsstraße erfolgt auf privatem Grund die Anpflanzung von Hainbuchen-Hochstämmen (Stammumfang 16/18 cm). Die auf diese Weise erzielte gestalterische Gliederung der Straße wird am Wendehammer mit der gleichen Baumart fortgesetzt.

Die Freifläche im Norden des Plangebietes wird als Obstwiesenfläche gestaltet. In dieser Fläche ist ein Fuß- und Radweg in wassergebundener Decke zugelassen. Die Flächen an der Uferböschung des Wassergrabens und an dem Gewässerrand des Rückhaltebeckens werden mit extensiver Kräuterwiesenansaat sowie mit Bäumen nach Pflanzliste begrünt. Der Bereich der Vorgärten ist mit bodendeckenden Gehölzen und Einzelpflanzen bis 1,20 m Höhe

Die Wohngärten sind im Bereich der äußeren Gartengrenzen auf der West- und Ostseite sowie östlich der Erschließungsstraße mit einer mindestens zweireihigen, freiwachsenden Hecke aus Laubgehölzen zu bepflanzen. Die Restflächen sind mit heimischen, standorttypischen Gehölzen sowie mit Extensivrasen zu gestalten. Entlang der westlichen und östlichen Vorhabensgrenze ist auf privatem Grund die Anpflanzung von Laubbäumen mind. II. Größenordnung vorgesehen. Auf Grundstücken mit vorh. zu erhaltendem Baumbestand sind keine zusätzlichen Baumpflanzungen

Im Bereich des Wertstoff- bzw. Abfallbehältersammelplatzes sind Pflanzungen von Kletter-, Klimmoder Rankpflanzen mit freistehenden Kletterhilfen vorzusehen. Bei der Trafo-Anlage erfolgt die Begrünung an den Fassaden. Die Festsetzungen und Aussagen des zu diesem Bebauungsplan gehörenden Grünordungsplan

Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB) Das Plangebiet schließt im nordöstlichen Bereich an das Landschaftsschutzgebiet "Etzoldsche

In der Erschließungsstraße liegt die unterirdische Hauptabwasserleitung (Schmutzwasser, Hauptsammler-Ost der Kommunalen Wasserwerke Leipzig GmbH). Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB) Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird abgegrenzt:

Im Norden durch das Flurstück 152, im Süden durch Angrenzung eines Stückes der Russenstraße, Flurstück 206, im Osten durch die Flurstücke 154/24, 154/16 und 154/17 und im Westen durch das bebaute Grundstück Flurstück 154 L. Der Planbereich liegt in der Stadt Leipzig, Gemarkung Leipzig-Probstheida und umfaßt die FlurBauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 83 SächsBO)

Fassadengestaltung

Die jeweiligen Gebäude sind als Klinker- oder Putzbauten auszuführen. Unter Beachtung der bauordnungsrechtlichen Bestimmungen sind Fassaden auch in Holzbauweise zulässig. Die jeweils gewählten Materialien müssen die geschlossenen Seiten der jeweiligen Außenfassaden zu mind. 2/3 bestimmen. Kombinationen sind jeweils mit Putz sowie lasierter Verbretterung auf den verbleibenden Flächen

Am gesamten Gebäude, insbesondere bei Doppelhäusern und Hausgruppen, muß die Farbgebung bzw. die Kombination der Materialien gleich sein.

Dachgestaltung

Dachform und Dachneigung Zulässig sind geneigte Dächer in allen Formen und Flachdächer mit 0° - 48° Dachneigung.

gem. Planzeichung Teil A

Dachüberstände sind zulässig an der Traufe

sind zulässig am Ortgang.

Drempel/Kniestock Von OK. Rohdecke Dachgeschoß bis UK. Sparren an Außenwandkonstruktion max. 50 cm.

Zulässig sind Dachziegel oder Betondachsteine, zulässig ist die Anlage von Solaranlagen, zulässig ist es, Flachdächer und geneigte Dächer (oder Teile) als Gründächer auszubilden.

Am gesamten Gebäude, insbesondere bei Doppelhäusern und Hausgruppen, sind die Materialien

2. 6 Dachaufbauten/Dacheinschnitte Die Errichtung von Dachgaupen bzw. Dacheinschnitten (z. B. Dachterrassen) ist zulässig, wenn folgende Voraussetzungen gegeben sind: Ausbildung, Abmessung und Abstände sind am gesamten Baukörper (auch bei Doppelhäusern

und Hausgruppen) gleich auszuführen. 2. 6. 2. Gaupenform - Dacheinschnitte Innerhalb einer Traufseite (z. B. vordere Dachansicht) sind entweder nur Dachgaupen oder nur

Dacheinschnitte zulässig. Die Länge aller Gaupen darf insgesamt 40 % der Traufenlänge einer Gebäudeseite nicht überschreiten, wobei die max. Länge einer Gaupe bzw. eines Dacheinschnittes 20 % der Traufenlänge betragen darf.

- Die seitlichen Abstände der Gaupen zu Gebäudetrenn- und Gebäudeabschlußwänden sowie untereinander müssen mindestens 1,25 m betragen.

Seitliche Dachüberstände und Gebäuderücksprünge werden nicht zur Traufenlänge gerechnet.

sind rechtwinklig zur Hauptdachfläche angeordnete Nebengiebel, keine Erker. sind zulässig, wenn sie auf einem Vorsprung von mind. 50 cm vor der Außenwandfläche stehen und 40 % der Traufenlänge nicht überschreiten. Hierbei ist die jeweilige Traufe zu unterbrechen. analog gelten die Vorschriften der Pkt. 2. 1., 2. 3. und 2. 5. werden Zwerchgiebel und Dachaufbauten kombiniert, sind sie symmetrisch anzuordnen und dürfen 50 % der Traufenlänge nicht überschreiten.

2. 6. 6. Dachflächenfenster sind in jeglicher Art zulässig.

Garagen, Zufahrten, Gartenhäuschen

Garagen und Zufahrten an Nachbargrenzen sind in Höhenlage und Gebäudehöhe aufeinander Garagen sind in ihrer äußeren Materialgestaltung und Farbgebung den jeweiligen Gebäuden anzu-(dies gilt auch für Nachbargrenzwände, soweit nicht öffentlich-rechtlich gesichert ist, daß Die als Nebenanlage gem. § 14 BauNVO zulässigen Gartenhäuschen sind auch in Holzbauweise auszuführen. Ansonsten sind sie in ihrer Materialgestaltung und Farbgebung den jeweiligen Ge-

Einfriedigungen, Mauern und bewegliche Abfallbehälter

Grundstückseingrenzungen sind entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sowie zu den Nachbargrenzen in den Vorgärten unzulässig; Einfriedigungen sind zur Russenstraße zulässig. Zur Terrassenbegrenzung bei Doppelhäusern und Hausgruppen sind sogenannte "Sichtschutzwände", Länge max. 3,00 m, Höhe max. 2,00 m, aus Klinker- oder Putzmauerwerk (wie Gebäude) oder Holz zulässig. Die beweglichen Abfallbehälter sollen einen Sichtschutz aus Kletterhilfen in Holz (senkrecht offener

Latten- bzw. Spriegelzaun oder Palisaden aus Rundhölzern) bis max. 1,50 m Höhe zur Pflanzung von Kletter-/Klimm- oder Rankpflanzen erhalten.

Hinweise zur Gestaltung

Freiflächengestaltung

Die nicht durch Pflanzgebote belegten Freiflächen werden im Hinblick auf ihre Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere möglichst naturnah gestaltet. Es sind einheimische, standortgerechte Sträucher und krautige Pflanzen zu pflanzen, und diese sind zu erhalten. Entlang von Grundstücksbegrenzungen und in ungenutzten Flächen kann Spontanvegetation belassen werden. Nadelgehölze müssen insbesondere hinsichtlich des Land-

schaftsbildes vermieden werden. Die Freiflächen sind gärtnerisch anzulegen und mit Obstbäumen II. Größenordnung locker zu durchstellen und so zu erhalten. Die Rasenflächen sind als Extensivrasen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Das Mähgut ist

Die Auswahl des Pflanzgutes ist entsprechend der Pflanzliste des Grünordnungsplanes vorzuneh-Gestaltung von Wegen

Die Erschließungsstraße und der östliche Stichweg werden in Betonpflaster, der Fuß- und Radweg zum Landschaftsschutzgebiet "Etzoldsche Sandgrube" wird in wassergebundener Decke ausge-Platzartige Bereiche, Garagenzufahrten sowie oberirdische Stellplätze werden mit Rasenpflaster gestaltet. Hauseingangszuwegungen sind als Rasen- oder Betonpflaster auszubilden. Bei wassergebundener Decke mit geringer Nutzungsfrequenz werden am Rand ca. 30 cm breite Streifen für

Sonstige Hinweise

Schutz des Oberbodens Oberboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie wesentlicher anderer Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und

Er darf lediglich zu Rekultivierungs- und Bodenverbesserungszwecken verwendet werden.

Schutz des Grundwassers

Wenn aufgrund der Tiefe des Eingriffs Grundwasser freigelegt wird, ist dies der unteren Was-Eine Ableitung von Grundwasser ist höchstens kurzfristig, für die Dauer der Bauzeit, zulässig.

6. 3. Hinweise zum Schutz von archäologischen Funden (nachrichtliche Übernahme gem. § 9 (6) BauGB)

Eine wissenschaftliche Untersuchung ist zu ermöglichen.

Der Beginn der Erdarbeiten ist vier Wochen vorher der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Denkmalschutz mitzuteilen. Baubegleitende archäologische Untersuchungen sind Die bauausführenden Betriebe sind auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht im Fall unerwarteter freigelegter archäologischer Funde oder Befunde hinzuweisen. Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmales sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen.

Satzung über einen Bebauungsplan der Stadt Leipzig

Die Ratsversammlung der Stadt Leipzig hat den Bebauungsplan Nr. 142, 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), in Verbindung mit § 4 der SächsGemO vom 21. April 1993 (SächsGVBI. S 301) zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.02.1997 (SächhsGVBI, S 105) und § 83



<u>Planunterlage</u>

Leipzig, den 04.06.1939

Frühzeitige Bürgerbeteiligung 45

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3, Abs. 1, Satz 1, BauGB ist

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 16.08.95 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden (§ 4 BauGB).

Billigungs- und Auslegungsbeschluß

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde ortsüblich im Leipziger Amts-Blatt Nr. 3/98 vom 31.01.98 bekannt gemacht. Der Entwurf und die Begründung des Bebauungsplanes haben vom 10.02.98 bis 09.03.98 öffentlich ausgelegen.

Bebauungsplan Nr. 142

der SächsBO vom 26. Juli 1994 (SächsGVBI. S. 1401) zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.02.1997 (SächsGVBI. S 105).

Die Übereinstimmung der Darstellung der bestehenden Grundstücke und



Beteiligung der für die Raumordnung und Landesplanung zuständigen Behörde Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß



Die Ratsversammlung der Stadt Leipzig hat in der Sitzung am 21.01.98 dem Entwurf des Bebauungsplanes sowie der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3, Abs. 2, BauGB, beschlossen.



Satzungsbeschluß Die Ratsversammlung der Stadt Leipzig hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen in der Sitzung am ...13...05....39...... als Satzung beschlossen, sowie der Begründung zugestimmt (§ 3, Abs. 2, § 10, Abs. 1 BauGB).

Die ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplanes gem. § 10, Abs. 3 BauGB erfolgte im Leipziger Amts-Blatt Nr. .......18................ am .28..08...1399..... Mit diesem Tag ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich



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).



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).



<u>Hinweise</u> Für diesen Bebauungsplan gelten:

Leipzig, den 0 6.12.06

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

STADT LEIPZIG ORIGINAL DER OBERBÜRGERMEISTER Bebauungsplan Nr. 142 Wohnbebauung Gärtnerei Worch Stadtbezirk: Südost Ortsteil: Probstheida Maßstab: 1:500 PROBSTHEIDA Umgebung des und anschließende B-Plan 142 (soweit vorhanden)

Curschmannstr. Planverfasser DIPL.-ING. RAINER KRAUSE ARCHITEKT AKNW SMETANASTRASSE 30, 45772 MARL 0 23 65 / 8 40 88 0 23 65 / 8 69 25 Planfassung gemäß