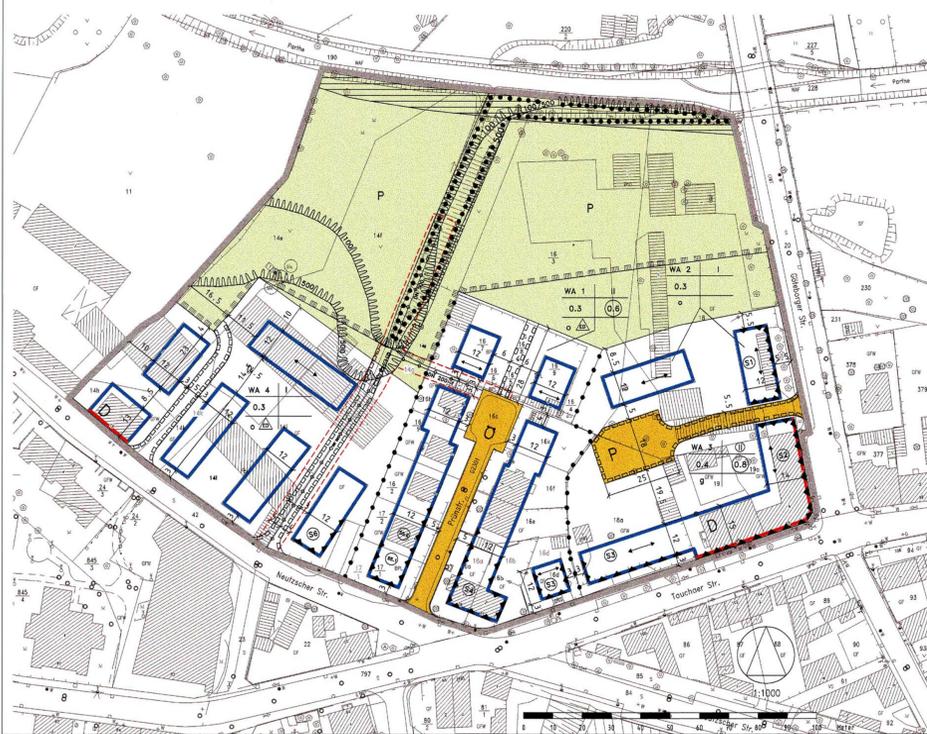


Teil A : Planzeichnung



Teil B : Text

I. Festsetzungen [§ 9 Abs. 1 und Abs. 3 BauGB, § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 SächsBO]

1. Planungsrechtliche Festsetzungen [§ 9 Abs. 1 und Abs.3 BauGB]

1.1 Art der baulichen Nutzung [§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB]

In den Allgemeinen Wohngebieten sind die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes. [§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO]

1.2 Garagen und Nebenanlagen [§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB]

Garagen (einschl. Carports) und Nebenanlagen mit Ausnahme der gem. § 14 Abs. 2 BauNVO genannten Anlagen sind in den Grundstücksbereichen zwischen der Baugrenze und der an die Straßenverkehrsfläche oder an die mit Geh- und Fahrrechten belastete Fläche anliegende Grundstücksgrenze (Vorgartenbereich) nicht zulässig. [§ 12 Abs. 6 und § 14 BauNVO]

1.3 Grundstückszufahrten [§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB]

Der Anschluss (Grundstückszufahrt) von Baugrundstücken der Baugebiete WA2 und WA3 an die öffentliche Straßenverkehrsfläche ist mit Ausnahme der an der Göteborger Straße liegenden Baugrundstücke des Baugebietes WA2 ausschließlich über die festgesetzte private Straßenverkehrsfläche zulässig. Grundstückszufahrten zu den Baugrundstücken der Baugebiete WA2 und WA3 von der Tauchaer Straße sind unzulässig.

1.4 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen [§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB]

Die in der Planzeichnung festgesetzten, mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen sind mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der ausschließlich über diese Flächen erschlossenen Grundstücke sowie mit auf die erforderliche Anbindung dieser Grundstücke beschränkten Leitungsrechten zugunsten der Versorgungssträger zu belasten.

1.5 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen [§ 9 Abs. 1 Nr. 23 und Nr. 24 BauGB]

**Verbrennungsverbot**

Bei der Errichtung neuer oder wesentlich geänderter Feuerungsanlagen mit einer Nennleistung > 15 kW zur Beheizung von Gebäuden ist der Einsatz fester Brennstoffe nur zulässig, wenn bei der Verbrennung folgender maximaler Schadstoffwert eingehalten wird: Staub ≤ 50 mg/m³ Abgasvolumenstrom (bezogen auf 13 Volumenprozent Sauerstoffgehalt im Abgas entsprechend Herstellerangabe). [§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB]

**Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm**

Für die in der Planzeichnung kenntlich gemachten Bereiche, an denen Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm am Gebäude zu treffen sind, sind

- a) resultierende Schalldämmmaße der Außenbauteile vorzusehen, die an den folgenden Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 bemessen werden

Bereich	Lärmpegelbereich	
	der Straßenfassade	den Seitenfassaden
S1	IV	III
S2	V	IV
S3	VI	V
S4	V	V (Tauchaer Str.) III (Prinestr.)
S5	IV	IV (Flurstück 17/1) III (Flurstück 17/2, 16/2)
S6	III	III

und

- b) zusätzlich, mit Ausnahme des Bereiches S6, für Schlafräume fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen gemäß VDI 2719 Punkt 10.2 vorzusehen [§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB]

1.6 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft [§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB]

1.6.1 Mindestens 80% der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Vegetationsflächen anzulegen. Je angefangene 200m² dieser Fläche ist ein einheimischer, standortgerechter Laubbau (STU 14-16 cm) entsprechend Pflanzliste 1 zu pflanzen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. [§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB]

1.6.2 Einfriedungen mit Hecken oder bewachsene, durchlässige Einfriedungen sind mit einheimischen, standortgerechten Gehölzen entsprechend Pflanzliste 1 zu bepflanzen [§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB]

1.6.3 Auf der privaten Grünfläche ist der vorhandene Vegetationsbestand (ausdauernde Ruderalflur mit einzelnen Gehölzen) der natürlichen Sukzession zu überlassen. [§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB]

1.6.4 Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist, soweit es nicht für Brauchwasserzwecke (z.B. Toilettenspülung) verwendet wird, vollständig auf dem jeweiligen Baugrundstück zu versickern. Abweichend davon kann ausnahmsweise von der Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf dem Baugrundstück insoweit abgesehen werden, wie nachgewiesen wird, dass dessen Versickerung aufgrund der Bodeneigenschaften des jeweiligen Baugrundstückes nur mit unverträglich hohem Aufwand möglich ist oder auf Grund entgegenstehender anderer Rechtsvorschriften nicht zugelassen werden kann. [§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB]

1.6.5 Die Befestigung der Flächen für Stellplätze, Zufahrten und Wege auf dem Baugrundstücken sowie die Befestigung der festgesetzten privaten Verkehrsflächen und der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen ist so auszuführen, dass auf den jeweiligen Flächen anfallende Niederschlagswasser weitestgehend innerhalb dieser Flächen versickern kann (z.B. Schotterrasen, Rasengittersteine, breittufiges Pflaster, Fahrtreifen etc.). Abweichend davon kann ausnahmsweise von der Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf den in Satz 1 genannten Flächen insoweit abgesehen werden, wie nachgewiesen wird, dass dessen Versickerung aufgrund der Bodeneigenschaften der jeweiligen Fläche nur mit unverträglich hohem Aufwand möglich ist oder aufgrund entgegenstehender anderer Rechtsvorschriften nicht zugelassen werden kann. [§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB]

1.7 Höhenlagen von Gebäuden [§ 9 Abs. 3 i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB]

Die Höhe der Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens über der mittleren Höhe der Oberkante der an das Baugrundstück jeweils angrenzenden öffentlichen/privaten Verkehrsfläche/ mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Fläche, gemessen an den Eckpunkten der anliegenden Grenze des Baugrundstückes (Bezugshöhe), darf 0,5 m nicht überschreiten.

2. Örtliche Bauvorschrift [§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 89 SächsBO]

2.1 Dachformen/Dachneigung  
Für die Hauptbaukörper sind ausschließlich gleichgeneigte Satteldächer oder Walmdächer mit einer Neigung von 40°-50° zulässig. Sonder- oder Unterformen von Sattel- oder Walmdächern (bzw. Krüppelwalmdach) sind mit Ausnahme von Zwerchgiebeldächern unzulässig.

2.2 Dachaufbauten  
Für Anbauten und bauliche Nebenanlagen sind Dachformen/Dachneigungen der Hauptbaukörper und zusätzlich Flachdächer mit max. 15° zulässig.

2.2.1 Die Gesamtlänge der Dachaufbauten und Dacheinschnitte darf höchstens 50% der Gebäudelänge betragen. Die Abstände der Dachaufbauten und Dacheinschnitte vom Organg bzw. Eckgrad müssen mind. 1,0 m betragen.

2.2.2 Drempele sind bis zu einer Höhe von max. 1,0 m, gemessen über der Oberkante Rohfußbodens des Dachgeschosses, zulässig.

2.3 Einfriedungen  
Einfriedungen entlang der Grenze zum Landschaftsschutzgebiet (LSG Partheaue) sind nur in Form von Hecken oder bewachsenen durchlässigen Einfriedungen zulässig.

II. Hinweise

**Archaische Funde**  
Das Plangebiet liegt im Relevanzbereich archaischer bedeutsamer Funde. Vor Beginn von Bodeneingriffen im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten - dies betrifft auch Einzelbaugesuche - ist daher in dem von Bautätigkeit betroffenen Areal durch das Landesamt für Archäologie eine Grabung durchzuführen. Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren.

**Vorsorgemaßnahmen zum Hochwasserschutz**

Auf Grundlage des § 99 Abs. 3 Sächsisches Wassergesetz (SächsWG) wird darauf hingewiesen, dass jeder der durch Hochwasser betroffen sein kann, im Rahmen des ihm Möglichen und Zumutbaren verpflichtet ist, im Rahmen der Gesetze geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor Hochwassergefahren und zur Schadensminderung zu treffen, insbesondere die Nutzung von Grundstücken den möglichen Gefährdungen von Mensch, Umwelt oder Sachwerten durch Hochwasser anzupassen. Rechte Dritter oder der Allgemeinheit dürfen dadurch nicht beeinträchtigt werden. Diese Regelung gilt auch für mögliche größere Hochwasserereignisse.

**Sicherheitsabstände von Leitungen**

Auf Grundlage des § 109 Sächsisches Wassergesetz (SächsWG) unterliegen die das Plangebiet querenden Regenwasserleitungen dem Bestandsschutz. Die Flächen der Leitungen mit ihren Sicherheitsabständen dürfen weder überbaut noch mit Bäumen bepflanzt werden. Der sichere Betrieb, der ungehinderte Zugang für die Wartung und Instandhaltung durch die Kommunalen Wasserwerke Leipzig GmbH (KWL) ist zu gewährleisten (s. Technisches Regelwerk der KWL).

Verfahrensvermerke

Satzung über einen Bebauungsplan der Stadt Leipzig im vereinfachten Verfahren

Bebauungsplan Nr. 189.1

Präambel

Die Ratsversammlung der Stadt Leipzig hat den Bebauungsplan Nr. 189.1, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, als Satzung beschlossen. Die Rechtsgrundlagen hierfür sind § 1 Abs. 3 i.V.m. § 13 und § 10 Abs. 1 des BauGB sowie § 4 der SächsBO und § 89 der SächsBO in den jeweils geltenden Fassungen.

Der Bebauungsplan Nr. 189.1 wird hiermit ausgefertigt.

Leipzig, den 24. Nov. 2008

Burkhard Jung  
Oberbürgermeister

Planunterlage

Die Übereinstimmung der Darstellung der bestehenden Grundstücke und Gebäude mit dem Vermessungswerk Stand vom 18.08.2008 wird bestätigt.

Leipzig, den 29.10.2008

M. Kroll  
Amt für Geoinformation und Bodenordnung  
Amtsleiter

Aufstellungsbeschluss

Die Ratsversammlung der Stadt Leipzig hat in ihrer Sitzung am 17.05.2006 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

Die ortsübliche Bekanntmachung ist im Leipziger Amtsblatt Nr. 10/06 vom 20.05.2006 erfolgt. (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Leipzig, den 20.11.08

Rütz  
Stadtplanungsamt  
Amtsleiter

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 26.3.08 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden (§ 4 Abs. 2 BauGB).

Leipzig, den 20.11.08

Rütz  
Stadtplanungsamt  
Amtsleiter

Öffentliche Auslegung

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden ortsüblich im Leipziger Amtsblatt Nr. ... vom 22.3.08 bekannt gemacht.

Der Entwurf und die Begründung des Bebauungsplanes haben vom 1.8.08 bis zum 30.8.08 öffentlich ausgelegt.

Leipzig, den 20.11.08

Rütz  
Stadtplanungsamt  
Amtsleiter

Satzungsbeschluss

Die Ratsversammlung der Stadt Leipzig hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen in der Sitzung am 15.10.08 als Satzung beschlossen, sowie der Begründung gebilligt. (§ 3 Abs. 2; § 10 Abs. 1 BauGB).

Leipzig, den 20.11.08

Rütz  
Stadtplanungsamt  
Amtsleiter

Inkrafttreten

Die ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplanes gem. § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte im Leipziger Amtsblatt Nr. 23. am 13.12.08. Mit diesem Tag ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Leipzig, den 20.01.09

Rütz  
Stadtplanungsamt  
Amtsleiter

Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften

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

Leipzig, den

Stadtplanungsamt  
Amtsleiter (Siegel)

Hinweise

Für diesen Bebauungsplan gelten:

- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bauutzungsverordnung - BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) in der zuletzt geänderten Fassung
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanzV90) vom 16. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) in der zuletzt geänderten Fassung
- die Pflanzliste, die als Anhang der Begründung beigefügt ist

Planzeichenerklärung (entsprechend PlanzeichenV 90)

I. Festsetzungen [§ 9 Abs. 1 BauGB, § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 SächsBO, § 9 Abs. 7 BauGB]

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

WA 1 Allgemeines Wohngebiet (gem. § 4 BauNVO) mit Angabe des Teilgebietes, hier z.B. Baugebiet WA 1 [§ 1 Abs. 3 i.V.m. Abs. 2 Nr. 3 BauNVO]

2. Maß der baulichen Nutzung [§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB]

- 0,3 (WA) Grundflächenzahl [§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO]
- 0,3 (WA) Geschossflächenzahl als Höchstmaß [§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO]
- D Zahl der Vollgeschosse zwingend [§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO]
- II (WA) Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß [§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO]

3. Bauweise, Baugrenzen [§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB]

- o offene Bauweise [§ 22 Abs. 1 BauNVO]
- g geschlossene Bauweise [§ 22 Abs. 1 BauNVO]
- ▲ nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig [§ 22 Abs. 2 BauNVO]
- Baulinie [§ 23 Abs. 1 BauNVO]
- Baugrenze [§ 23 Abs. 1 BauNVO]

4. Verkehrsflächen [§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB]

- Straßenverkehrsfläche
- Öffentlich
- P Privat

5. Grünflächen [§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB]

- P private Grünflächen

6. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft [§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB]

- Umgrenzung von Flächen zum Erhalt von Bäumen

7. Sonstige Planzeichen

- mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche [§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB] (Weiteres siehe Teil B, Text, Nr. 1,4)
- Abgrenzung der Baugebiete mit unterschiedlichen Nutzungen [§ 16 Abs. 5 BauNVO]
- Firstrichtung der Hauptbaukörper [§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 89 SächsBO]
- Abgrenzung von Bereichen, in denen Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm zu treffen sind mit Angabe des Teilbereiches, hier z.B. S1 [§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB]
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches [§ 9 Abs. 7 BauGB]

II. Nachrichtliche Übernahme [§ 9 Abs. 6 BauGB]

Umgrenzung von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechtes:

- Landschaftsschutzgebiet (LSG)
- Flora-Fauna-Habitat-Schutzgebiet (FFH)

Kulturdenkmale:

- D Einzelanlagen die dem Denkmalschutz unterliegen

III. Vermerke [§ 9 Abs. 6a BauGB]

Umgrenzung von Schutzgebieten im Sinne des Wasserhaushaltsgesetzes

- HQ 100 Überschwemmungsgebiet (Jahrhunderthochwasser)
- HQ 500 Überschwemmungsgebiet (Extremhochwasser)

IV. Darstellung ohne Normcharakter

Füllschemata der Nutzungsschablonen:

Baugruben-Nr.	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GRF)
Bauweise	

12 (WA) Maßangabe in Metern

— vorhandene Regenwasserleitung (unterirdisch) mit Angabe des Durchmessers in Millimeter (z.B. DN 500) und Angabe des Sicherheitsabstandes in Meter (z.B. 4)

IV. Darstellung der Plangrundlage (Auszug)

- vorhandenes Gebäude
- Flurstücksgrenze
- Flurstücknummer

Stadt Leipzig

**Bebauungsplan Nr. 189.1 "Tauchaer Straße Nord"**

Stadtbezirk: Nordost  
Ortsteil: Thekla

Detaillierte Planzeichnung des Baugebietes mit roten Umrandungen der einzelnen Grundstücke.

Dezernat Stadtentwicklung und Bau  
Stadtplanungsamt

Planverfasser: Stadtplanungsamt

13.10.08 Datum/Unterschrift

Planfassung gemäß § 4 (2) BauGB § 3 (2) BauGB § 4a (3) BauGB § 10 (1) BauGB § 10 (3) BauGB

13.10.08 Datum/Unterschrift

20.01.09 Datum/Unterschrift

Januar 2008