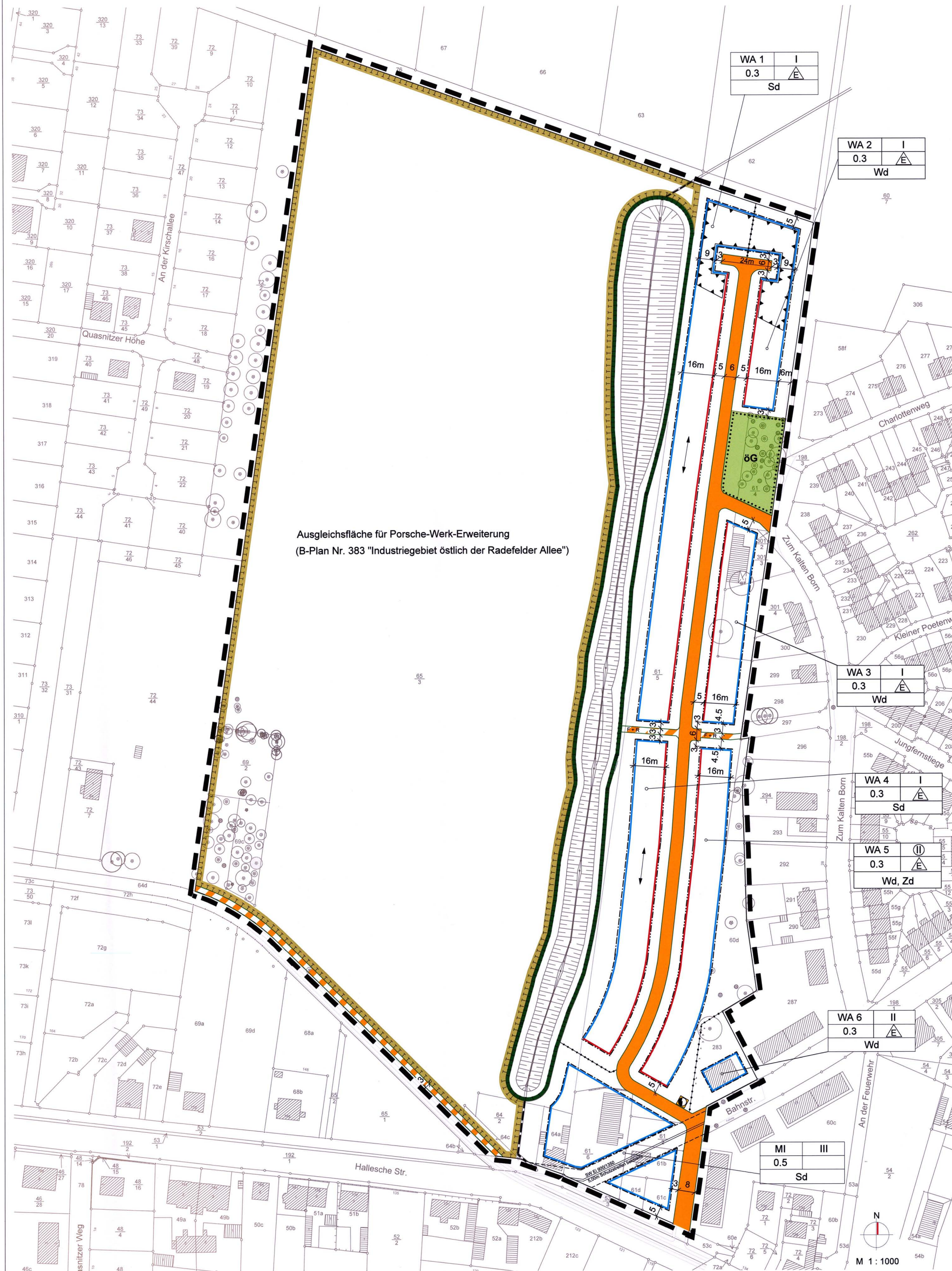


Bebauungsplan Nr. 219 "Wohngebiet am Heidegraben"

Teil A: Planzeichnung



Planzeichenerklärung
entsprechend Planzeichenvorschrift (PlanZV)

I. Festsetzungen [§ 9 Abs. 1 und 7 BauGB]

1. Art der baulichen Nutzung [§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB]
- WA 1 Allgemeines Wohngebiet, z.B. WA 1 (gem. § 4 BauNVO)
[§ 1 Abs. 3 i.V.m. Abs. 2 Nr. 3 BauNVO]
- MI Mischgebiet (gem. § 6 BauNVO)
[§ 1 Abs. 3 i.V.m. Abs. 2 Nr. 3 BauNVO]

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

- 0,3 Grundflächenzahl (GRZ), als Höchstmaß, hier z.B. 0,3
[§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO]
- II Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, hier z.B. II
[§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO]
- II Anzahl der Vollgeschosse zwingend, hier z.B. II
[§ 16 Abs. 4 BauNVO]

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

- nur Einzelhäuser zulässig [§ 22 Abs. 2 BauNVO]
- Baulinie [§ 23 Abs. 1 BauNVO]
- Baugrenze [§ 23 Abs. 1 BauNVO]

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

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

5. Flächen für Versorgungsanlagen [§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB]

- Fläche für Versorgungsanlagen
Zweckbestimmung: Elektrizität

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

- öffentliche Grünfläche

7. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft [§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB]

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (externe Ausgleichsfläche Porsche-Werk-Erweiterung - B-Plan Nr. 383, siehe textliche Festsetzung Nr. 7.7)

8. Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes [§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB]

- Fläche für Lärmschutzmaßnahmen
(siehe textliche Festsetzung Nr. 6.1)

9. Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen [§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB]

- Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen (Erhalt und Erweiterung der öffentlichen Grünfläche)

10. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches [§ 9 Abs. 7 BauGB]
- Abgrenzung zwischen Baugebieten [§ 1 Abs. 4 BauNVO]

11. Örtliche Bauvorschriften [§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 SächsBO]

- Firstrichtung der Hauptgebäude
- Sd, Zd, Wd
- Dachformen der Hauptgebäude, hier Satteldach, Zeltdach, Walmdach

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

- Umgrenzung von Flächen von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Plangenehmigung Heidegraben)
[§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB]
- Gewässer II. Ordnung unterirdisch
(Plangenehmigung Heidegraben)
- Hauptwasserleitung unterirdisch
Bezeichnung nach Planzeichenschrift
- Schutzbereiche bestehender Leitungen

III. Darstellungen ohne Normcharakter

- Erhaltung der Nutzungsschablone
- Baugruben (m) (ausgezeichnet)
- Grundflächenzahl (m) (ausgezeichnet)
- Bauweise

- Maßangaben (in m) z.B. 6 m

IV. Darstellung der Plangrundlage (Auszug)

- vorhandenes Gebäude
- Flurstücksgrenzen
- Flurstücksnummern z.B. 290
- Baumbestand

Teil B: Text

Die Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften, VDI-Richtlinien und ähnliche Regelungen) können bei der Stadt Leipzig im Neuen Rathaus, Martin-Luther-Ring 4-6, 04109 Leipzig, Stadtplanungsamt Zimmer 499, während der Sprechzeiten eingesehen werden.

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

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

- 1.1 In den Baugebieten WA sind Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig.
[§ 1 Abs. 5 BauNVO]
- 1.2 In den Baugebieten WA sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 bis 5 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
[§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO]
- 1.3 Im Baugebiet MI sind Vergnügungsstätten nicht zulässig.
[§ 1 Abs. 5 BauNVO]
- 1.4 In den Baugebieten WA und MI sind Einzelhandelsbetriebe, die einzelne oder mehrere der folgenden Sortimente als Hauptsortimente führen, auf den Baugrundstücken nicht zulässig:

- Apothekenwaren (frei verkäuflich)
- Back- und Konditoreiwaren
- Drogeriewaren, Parfümerie- und Kosmetikartikel
- Fleischwaren
- Getränke inkl. Wein / Sekt / Spirituosen
- Nahrungs- und Genussmittel inkl. Kaffee / Tee / Tabak
- Sanitätsartikel
- Schnittblumen
- Topf- und Zimmerpflanzen, Blumentöpfe und Vasen
- Zeitungen / Zeitschriften
- Zoologische Artikel, lebende Tiere
- Bekleidung
- Bettwaren und Kissen, Bettdecken, Matratzenschoner
- Bild- und Tonträger
- Bücher
- Camping- und Outdoorartikel, u.a. Zelte, Isomatten und Schlafsäcke (ohne Wohnwagenzubehör, Bekleidung und Schuhe)
- Computer und Zubehör
- Elektrogrößenartikel
- Elektroküchengeräte
- Fotoartikel
- Glas, Porzellan / Keramik (ohne Pflanzgefäße)
- Handarbeitswaren / Kurzwaren / Meterware / Wolle
- Haushaltswaren (Küchenartikel und -geräte ohne Elektrogeräte, Messer, Scheren, Besteck, Eimer, Wäscheständer und -körbe, Besen, Kunststoffbehälter und -schüssel, Heimtextilien, Gardinen, Dekostoffe, Haus-, Bett- und Tischwäsche
- Hörgeräte
- Kinderwagen
- Kunstgewerbe / Bilder / Bilderrahmen, Wohndekorationartikel
- Künstlerartikel / Bastelzubehör, Sammlerbriefmarken und -münzen
- Lampen, Leuchten, Leuchtmittel
- Lederwaren / Taschen / Koffer / Regenschirme
- Musikinstrumente und Zubehör
- Optik, Augenoptik
- Papier, Büroartikel, Schreibwaren
- Schuhe
- Spielwaren
- Sportartikel / Sportgeräte (ohne Sportgrößenartikel)
- Sportbekleidung
- Sportschuhe
- Telekommunikation und Zubehör
- Uhren und Schmuck
- Unterhaltungselektronik und Zubehör

- 1.5 Für die festgesetzten Baugebiete WA und MI gilt abweichend von Absatz 1.4, dass der "Leipziger Laden" allgemein zulässig ist. Bei diesem Betriebs- bzw. Anlagentyp handelt es sich um ein Ladengeschäft, welches

- a) als Fachgeschäft ein branchenspezifisches oder bedarfsgruppenorientiertes Sortiment führt oder zur ergänzenden Versorgung der Bevölkerung in seinem unmittelbaren Einzugs- bzw. Nahbereich dient und
- b) eine Größe der Verkaufsfläche von 150 m² nicht überschreitet.
[§ 1 Abs. 9 BauNVO]

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

Die Höhe der Traufe (gemessen an der Schnittlinie von Außenkante Außenwand und Oberkante Dachhaut) über der Bezugshöhe darf im Baugebiet MI 10,0 m nicht überschreiten. Die Bezugshöhe beträgt 106,76 m NHN.
[§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO]

3. Stellung baulicher Anlagen; Firstrichtung [§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB]

Die Firstrichtung der Hauptgebäude in den Baugebieten WA 2, WA 3 und MI darf die Höhe der Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens über der Oberkante der an das Baugrundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen an den Endpunkten der anliegenden Grenzen des jeweiligen Baugrundstückes (Bezugshöhe), 0,5 m nicht überschreiten.

4. Nebenanlagen, Garagen und Carports

Nebenanlagen und Garagen (auch Carports) sind in den Bereichen zwischen Straßenbegrenzungslinie bzw. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fuß- und Radweg) und vorderer Gebäudekante mit ihren seitlichen Verlängerungen nicht zulässig.
[§ 12 Abs. 6 BauNVO]

5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen [§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB]

In den Baugebieten WA 1 bis WA 5 wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf zwei Wohneinheiten beschränkt.

6. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionschutzgesetzes [§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB]

- 6.1 Passiver Schallschutz im nördlichen Bereich der Baugebiete WA 1 und WA 2 innerhalb der Fläche für Lärmschutzmaßnahmen in dem nördlichen Bereich der Baugebiete WA 1 und WA 2 sind zum Schutz vor Außenlärm für Schlafräume fensterunabhängige Lüftungen vorzusehen. Bei Nachweis einer nächtlichen Schallimmissionsbelastung unter 50 dB(A), z.B. auf Grund abschirmender Bebauung, kann im Einzelfall davon abgesehen werden.

- 6.2 Passiver Schallschutz im Baugebiet MI Im Baugebiet MI sind Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm an den Gebäudefassaden zu treffen. Diese müssen die in der DIN 4109, Tabelle 8, aufgeführten erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße R_{w, res} aufweisen.

- 6.3 Passiver Schallschutz im Baugebiet MI Für das Baugebiet MI sind Schlafräume mit schalldämmten fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen nach VDI-Richtlinie 2719 auszustatten. Bei Nachweis einer nächtlichen Schallimmissionsbelastung unter 50 dB(A), z.B. auf Grund abschirmender Bebauung, kann im Einzelfall davon abgesehen werden.

7. Grünordnerische Maßnahmen

- 7.1 Flächenbefestigung Die Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten und Wegen auf den privaten Baugrundstücken ist so auszuführen, dass das auf den jeweiligen Flächen anfallende Niederschlagswasser weitestgehend innerhalb dieser Flächen versickern kann.
[§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB]

- 7.2 Versickerung von Niederschlagswasser Das auf dem Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist, soweit es nicht für Brauchwasserzwecke (z.B. Toilettenspülung) verwendet wird, vollständig auf dem jeweiligen Baugrundstück zu versickern. Abweichend von Satz 1 kann ausnahmsweise von der Versickerung des auf den Baugrundstücken anfallenden Niederschlagswassers insoweit abgesehen werden, wie nachgewiesen wird, dass dessen Versickerung auf Grund der Bodeneigenschaften des jeweiligen Baugrundstücks nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand möglich ist.
[§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB]

7.3 Begründung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

- a) Auf jedem Baugrundstück ist mindestens ein hochstämmiger Obstbaum oder ein einheimischer Laubbau (STU 14-16 cm) je angefangene 200 m² nicht überbaubare Grundstücksfläche anzupflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Dabei ist jeweils der erste erforderliche zu pflanzende Baum im Vorgartenbereich (Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie bzw. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung und vorderer Gebäudekante mit ihren seitlichen Verlängerungen) anzupflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der anzupflanzenden Bäume werden vorhandene Bäume, die erhalten werden und einen Stammdurchmesser von mindestens 10 cm in 1,3 m Höhe aufweisen, angerechnet.
[§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB]

- b) Mindestens 80% der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ist als Vegetationsfläche anzulegen. Mindestens 30% davon sind mit standortgerechten, einheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.
[§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB]

- 7.4 Begründung von Fassaden Fensterlose Fassadenteile > 30 m² und Mauern > 1 m Höhe sowie fensterlose Außenwände von Nebenanlagen und Garagen sind je angefangene 10 m laufender Wandfläche mit mindestens drei Kletterpflanzen zu bepflanzen.
[§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB]

- 7.5 Begründung von Dächern Flach geneigte Dächer (Neigung ≤ 15°) von Nebengebäuden mit einer Brutto-Grundfläche über 10 m² und von Garagen sind mindestens mit einer extensiven Begründung zu versehen.
[§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB]

- 7.6 Öffentliche Grünfläche Auf der öffentlichen Grünfläche ist eine Teilversiegelung (wasserdurchlässige Flächenbefestigung) auf maximal 10% der Fläche zulässig. Vorhandene vitale Gehölze sind zu erhalten.
[§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB]

- 7.7 Externe Ausgleichsfläche zum B-Plan Nr. 383 "Industriegebiet östlich der Radefelder Allee" Auf der Fläche ist ein Traubeneichen-Hainbuchenwald mit strukturreichem Waldrand herzustellen.
[§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB]

8. Höhenlage von baulichen Anlagen [§ 9 Abs. 3 i.V.m. Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB]

In den Baugebieten WA 1, WA 2, WA 3 und MI darf die Höhe der Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens über der Oberkante der an das Baugrundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen an den Endpunkten der anliegenden Grenzen des jeweiligen Baugrundstückes (Bezugshöhe), 0,5 m nicht überschreiten.

9. Örtliche Bauvorschriften [§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 SächsBO]

- 9.1 Dachneigung Satteldächer auf Hauptgebäuden sind ausschließlich mit einer Dachneigung von 30° - 45° zulässig. Walmdächer auf Hauptgebäuden sind ausschließlich mit einer Dachneigung von 20° - 45° zulässig. Zeltdächer auf Hauptgebäuden sind ausschließlich mit einer Dachneigung von 20° - 35° zulässig.

- 9.2 Farbe der Dacheindeckung Dacheindeckungen sind nur in roten, braunen oder anthrazitfarbenen Farbtonen zulässig. Dies gilt nicht für Solarenergieanlagen.

II. Hinweise

Archäologie

Im mittleren und südlichen Teil der geplanten Wohngebiete befindet sich eine archäologisch relevante Siedlung der frühen Jungsteinzeit (ca. 5500 - 5000 v. Chr.). Bei Bodeneingriffen über 0,5 m Tiefe ist eine fachgerechte archäologische Ausgrabung in der Gesamtheit der Fläche durch das Landesamt für Archäologie notwendig. Befunde sind fachgerecht auszugraben und zu dokumentieren. Der künftige Bautätiger kann im Rahmen des Zumutbaren an den Kosten beteiligt werden.
[§ 14 Abs. 3 SächsBO]

Verfahrensvermerke

Präambel

Die Ratsversammlung der Stadt Leipzig hat den Bebauungsplan Nr. 219 "Wohngebiet am Heidegraben" bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, als Satzung beschlossen. Die Rechtsgrundlagen hierfür sind § 1 Abs. 3 und § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB), § 4 der Sächsischen Gemeindeordnung (SächsGemO) und § 89 der Sächsischen Bauordnung (SächsBO) in den jeweils geltenden Fassungen.

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Leipzig, den 2.10.15
Burkhard Jung
Oberbürgermeister
(Siegel)

Planunterlage

Die Übereinstimmung der Darstellung der bestehenden Grundstücke und Gebäude mit dem Vermessungswerk, Stand vom 28.06.2006, wird bestätigt.

Leipzig, den 24.09.15
Amt für Geoinformation und Bodenordnung
Amtsleiter
(Siegel)

Aufstellungsbeschluss

Die Ratsversammlung der Stadt Leipzig hat in ihrer Sitzung am 13.07.2005 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

Die ortsübliche Bekanntmachung ist im Leipziger Amtsblatt Nr. 15/2005 vom 23.07.2005 erfolgt.
[§ 2 Abs. 1 BauGB]

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit ist am 13.06.2005 durchgeführt worden.
[§ 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB]

Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 25.09.2006 über die Planung unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert worden.
[§ 4 Abs. 1 BauGB]

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 01.10.2008 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und gleichzeitig von der öffentlichen Auslegung unterrichtet worden.
[§ 4 Abs. 2; § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB]

Billigungs- und Auslegungsbefehl sowie öffentliche Auslegung

Die Ratsversammlung der Stadt Leipzig hat in der Sitzung am 17.09.2008 den Entwurf des Bebauungsplanes sowie die Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegung beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden ortsüblich im Leipziger Amtsblatt Nr. 18/2008 vom 04.10.2008 bekannt gemacht.

Die von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 01.10.2008 von der Auslegung benachrichtigt worden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 14.10.2008 bis zum 13.11.2008 öffentlich ausgelegt.
[§ 3 Abs. 2 BauGB]

Erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 17.07.2013 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und gleichzeitig von der erneuten öffentlichen Auslegung unterrichtet worden.
[§ 4a Abs. 3; § 4 Abs. 2; § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB]

Erneute öffentliche Auslegung

Die Ratsversammlung der Stadt Leipzig hat in der Sitzung am 10.07.2013 den Entwurf des Bebauungsplanes sowie die Begründung gebilligt und die erneute öffentliche Auslegung beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden ortsüblich im Leipziger Amtsblatt Nr. 15/2013 vom 24.08.2013 bekannt gemacht.

Die von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 17.07.2013 von der erneuten Auslegung benachrichtigt worden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 03.09.2013 bis zum 02.10.2013 erneut öffentlich ausgelegt.
[§ 4a Abs. 3; § 3 Abs. 2 BauGB]

Satzungsbeschluss

Die Ratsversammlung der Stadt Leipzig hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen in der Sitzung am 16.09.2015... als Satzung beschlossen, sowie die Begründung gebilligt.
[§ 10 Abs. 1 BauGB]

Leipzig, den 1.11.15
Stadtplanungsamt
Amtsleiter
(Siegel)

Inkrafttreten

Die ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplanes erfolgte im Leipziger Amtsblatt Nr. 18/2008 am 04.10.2008. Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.
[§ 10 Abs. 3 BauGB]

Leipzig, den 2.11.15

Stadtplanungsamt
Amtsleiter
(Siegel)

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 16. JAN. 2017

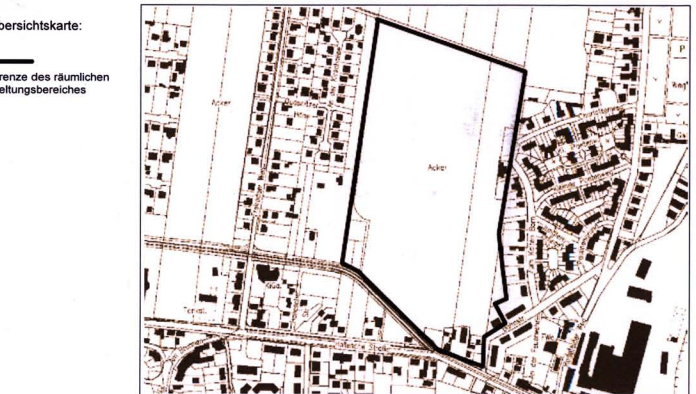
Stadtplanungsamt
Amtsleiter
(Siegel)

Stadt Leipzig

Bebauungsplan Nr. 219
"Wohngebiet am Heidegraben"

Stadtbezirk: Nordwest

Ortsteil: Lützschena-Stameln



Dezernat Stadtentwicklung und Bau Stadtplanungsamt				
Planverfasser: Stadtplanungsamt				
Planverfassung gemäß				
§ 4 (2) BauGB	§ 3 (2) BauGB	§ 4a (2) BauGB	§ 10 (1) BauGB	§ 10 (3) BauGB
			1.1.15	2.1.15
Datum/Unterschrift	Datum/Unterschrift	Datum/Unterschrift	Datum/Unterschrift	Datum/Unterschrift