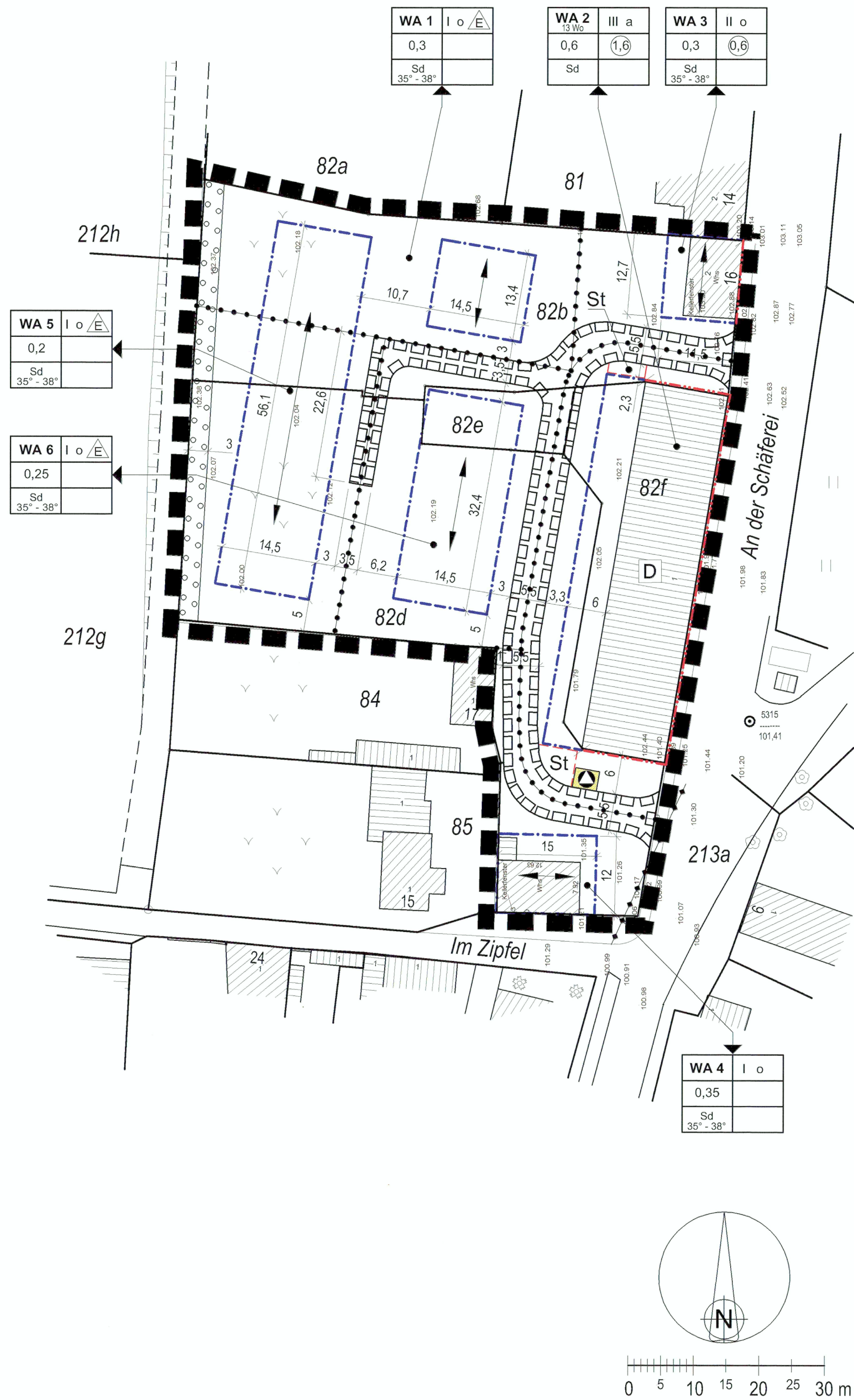


Teil A: PLANZEICHNUNG



PLANZEICHENERKLÄRUNG [entsprechend PlanzV 90]

I. Festsetzungen [§ 9 Abs. 1 bis 3 BauGB, § 9 Abs. 4 BauG i.V.m. § 83 SächsBO, § 9 Abs. 7 BauGB]

WA	Art der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
	Allgemeines Wohngebiet	§ 1 Abs. 3 i.V.m. Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
0,3	Maß der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
III	Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß, z.B. 0,6	§ 16 BauNVO
	Grundflächenzahl (GRZ), z.B. 0,3	§ 16 BauNVO
	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. III	§ 16 BauNVO
	Bauweisen, Baulinien, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
	Offene Bauweise	§ 22 BauNVO
	Nur Einzelhäuser zulässig	
a	Abweichende Bauweise	§ 22 BauNVO
	zulässige Gebäudelänge: max. 57,0 m	
	Baulinie	§ 23 BauNVO
	Baugrenze	§ 23 BauNVO
	Hauptfirstrichtung	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
13 Wo	Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
	Zahl der Wohnungen als Höchstmaß je Haus	
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
	Geh- und Fahrrecht für Anlieger, Leitungsrecht für Ver- und Entsorgungsunternehmen	
	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
	Umgrenzung von Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Einzelheiten siehe textliche Festsetzung Nr. I.5.2.)	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	Sonstige Planzeichen	
	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
St	Stellplätze	§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB
	Flächen für besondere Nutzungszwecke	
	Fläche für Müllbehälterplatz (Einzelheiten siehe textliche Festsetzung Nr. I.3.)	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 Abs. 7 BauGB
-----	Abgrenzung von Baugebieten	§ 16 Abs. 5 BauNVO
Sd	Satteldach	§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 83 SächsBO
35° - 38°	Dachneigung	§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 83 SächsBO

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

D Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen

III. Hinweise

----- Oberirdische Elektrofreileitung der Envia GmbH

IV. Darstellungen der Plangrundlage

16	Wohngebäude mit Angabe der amtlichen Hausnummer und der Geschossanzahl
18	Sonstige Gebäude mit Angabe der amtlichen Hausnummer und der Geschossanzahl
-----	Flurstücksgrenze mit Grenzstein
82e	Flurstücksnummer
o	Amthlicher Höhenpunkt mit Registriernummer und Angabe der Höhenlage in m über HN
102.63	Punkt mit Angabe der Höhenlage in m über HN
o	Bäume außerhalb des Geltungsbereiches

Darstellungen ohne Normencharakter

Nutzungsschablone:	
Baugebietkategorie	Geschossigkeit Bauweise
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
Dachform/Dachneigung	

5,5 Maßangabe in Meter (Beispiel)

Teil B: TEXT

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN [§ 9 Abs. 1 bis 3 BauGB]

1. **ART DER BAULICHEN NUTZUNG** [§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB]
In den WA-Gebieten sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen
▪ Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
▪ sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe,
▪ Anlagen für Verwaltungen,
▪ Gartenbaubetriebe,
▪ Tankstellen
nicht zulässig und somit nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. [§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO].

2. **STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN** [§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB]
Die in der Planzeichnung festgesetzte Hauptfirstrichtung gilt nicht für Garagen sowie untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen gemäß § 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO.

3. **FLÄCHEN FÜR BESONDERE NUTZUNGSZWECKE** [§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB]
Der festgesetzte Müllbehälterplatz ist ausschließlich zur Stationierung von Müllbehältern für die Grundstücke des Wohngebietes WA 1, WA 5 und WA 6 vorbehalten.

4. **FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LÄNDSCHAFT** [§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB]
Oberirdische, nicht überdachte Stellplätze sowie Zufahrten zu Garagen (auch Carports) und Stellplätzen sind mit wasserdurchlässigen Bauweisen (z.B. Schotterrasen, Rasenfugenpflaster, Rasengitterplatten) herzustellen.

5. **FESTSETZUNGEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN** [§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB]
Die nicht bebauten Grundstücksflächen der festgesetzten Wohngebiete sind zu bepflanzen:
a) zu mindestens 20 % mit einheimischen standortgerechten Sträuchern (mindestens 5 Stück pro 10 m²) und
b) mit einem hochstämmigen Obstbaum oder einem einheimischen, standortgerechten, hochstämmigen Baum, Stammumfang mindestens 14 bis 16 cm, je angefangene 200 m².

Gehölze und Pflanzqualitäten entsprechend Pflanzlisten.
5.2. Die an der westlichen Geltungsbereichsgrenze festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist mit einheimischen, standortgerechten Sträuchern (mindestens 5 Stück je 10 m²) und zwei einheimischen, standortgerechten Laubbäumen je Grundstück zu bepflanzen. Gehölze und Pflanzqualitäten entsprechend Pflanzlisten (Anlage der Begründung zum Bebauungsplan).
5.3. Die nach Durchführung der oben genannten Pflanzmaßnahmen verbleibenden, nicht überbaubaren Flächenanteile der festgesetzten Wohngebiete sind gärtnerisch anzulegen.
5.4. Garagen (auch Carports) sowie fensterlose Giebelflächen und Fassaden sind mit Kletterpflanzen zu begrünen.
5.5. Flachdächer von Garagen sind vollständig mit einer extensiven Dachbegrünung (Mindestsubstratschicht 10 cm) zu versehen.

6. **HÖHENLAGE** [§ 9 Abs. 2 BauGB]
Die Höhe der Oberkante des Erdgeschoss-Fertigfußbodens über der Oberkante der fertiggestellten, an das Baugrundstück angrenzenden, mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Fläche, gemessen am Mittelpunkt der anliegenden Grenze des Baugrundstückes (Bezugshöhe), darf 0,50 m in den überbaubaren Grundstücksflächen der Wohngebiete WA 1, WA 3 bis WA 6 nicht überschreiten.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN [§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 83 SächsBO]

1. **AUSSENWÄNDE**
In den überbaubaren Grundstücksflächen WA 1, WA 3 bis WA 6 sind für die Hauptgebäuden Putzfassaden in einem hellen Farbton zu verwenden.

2. **DACHFORMEN**
Die in den überbaubaren Grundstücksflächen WA 1, WA 3 bis WA 6 festgesetzten Satteldächer sind gleichgeneigt und in rotem Farbton auszuführen. Der rote Farbton gilt nicht für Lichtergiegdächer. Für Anbauten und Nebenanlagen in den im Satz 1 genannten überbaubaren Flächen sind Dächer mit gleicher Neigung und Farbe wie das Dach des Hauptgebäudes sowie zusätzlich Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung von 5° bis 15° zulässig.

3. **EINFRIEDRUNGEN**
Als Einfriedungen sind Zäune und/oder Hecken zulässig. Einfriedungen mit Drahtzäunen sind in Heckenbepflanzungen einzubinden.

III. HINWEISE

1. **SCHUTZ ARCHÄOLOGISCHER FUNDE**
Das Plangebiet ist Teil eines fundreichen Altsiedelgebietes. Im direkten Umfeld befinden sich zahlreiche archäologische Kulturdenkmale (u.a. mittelalterlicher Dorfkern, alte Schäferei). Sie zeigen die hohe archäologische Relevanz des gesamten Plangebietes deutlich an und sind Gegenstand des Denkmalschutzes nach § 2 SächsDschG.
Deshalb ist das Landesamt für Archäologie vom exakten Termin der Abbrucharbeiten vorher zu informieren. Der Abbruch kann nur bis zur ebenen Erde (Oberkante Gelände) erfolgen. Fundamente und vorhandene Keller müssen zunächst im Boden verbleiben, bis in diesem Bereich durch das Landesamt eine archäologische Grabung durchgeführt wird. Vor Beginn von Bodeneingriffen im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten – dies betrifft auch Einzelbaugesuche – muss im von Bautätigkeit betroffenen Areal durch das Landesamt eine archäologische Grabung durchgeführt werden.

2. **SCHUTZ BESONDERS UND STRENG GESCHÜTZTER ARTEN**
Beim Abriss bzw. bei der Sanierung und Umnutzung von Gebäuden ist auf Neststätten wildlebender gebäudebewohnender Arten zu achten. Durch Vorlage einer gutachterlichen Stellungnahme einer fachlich geeigneten Person sind die gegebenenfalls vorgefundenen Sachverhalte zu dokumentieren. Für Niststätten, die entfernt werden müssen, ist nach Konsultation der unteren Naturschutzbehörde an geeigneten Orten (zum Beispiel in den Dachräumen sanierter Gebäude) Ersatz zu schaffen.

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 Artikel 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 (Planzeichnerverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).
- Die Pflanzlisten, die als Anhang der Begründung beigefügt sind.

SATZUNG ÜBER EINEN BEBAUUNGSPLAN DER STADT LEIPZIG

BEBAUUNGSPLAN NR. 233

PRÄAMBEL

Die Ratsversammlung der Stadt Leipzig hat den Bebauungsplan Nr. 233, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, als Satzung beschlossen. Die Rechtsgrundlagen hierfür sind § 1 Absatz 3 und § 10 Absatz 1 des BauGB in der Neufassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 27.01.2001 (BGBl. I S. 1950) in Verbindung mit § 4 der SächsGemO in der Neufassung 14. Juni 1999 (SächsGVBl. S. 345), geändert durch Gesetz vom 24. November 2000 (SächsGVBl. S. 452), und § 83 der SächsBO in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 1999 (SächsGVBl. S. 85), geändert durch Gesetz vom 14. Dezember 2000 (SächsGVBl. S. 513).

Leipzig, den 1.8.2003
Der Oberbürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

PLANUNTERLAGE

Die Übereinstimmung der Darstellung der bestehenden Grundstücke und Gebäude mit dem Vermessungswerk Stand vom 1.8.2001 wird bestätigt.

Leipzig, den 08.07.03
Städtisches Vermessungsamt
Amtsleiter

FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Absatz 1 Nummer 2 BauGB ist am 10.12.2001 durchgeführt worden.

Leipzig, den 11. JUL. 2003
Stadtplanungsamt
Amtsleiter

BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 23.10.2001 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden (§ 4 BauGB).

Leipzig, den 11. JUL. 2003
Stadtplanungsamt
Amtsleiter

BILLIGUNGS- UND AUSLEGUNGSBESCHLUSS

Die Ratsversammlung der Stadt Leipzig hat in ihrer Sitzung am 10.09.2002 dem Entwurf des Bebauungsplanes sowie der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden ortsüblich im Leipziger Amts-Blatt Nr. 20 vom 05.10.2002 bekannt gemacht. Der Entwurf und die Begründung des Bebauungsplanes haben vom 15.10.2002 bis 11.11.2002 öffentlich ausgelegt.

Leipzig, den 11. JUL. 2003
Stadtplanungsamt
Amtsleiter

SATZUNGSBESCHLUSS

Die Ratsversammlung der Stadt Leipzig hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen in der Sitzung am 10.09.2003 als Satzung beschlossen sowie der Begründung zugestimmt (§ 3 Absatz 2; § 10 Absatz 1 BauGB).

Leipzig, den 11. JUL. 2003
Stadtplanungsamt
Amtsleiter

INKRAFTTRETEN

Die ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplanes gemäß § 10 Absatz 3 BauGB erfolgte im Leipziger Amts-Blatt Nr. 17 vom 16.08.2003. Mit diesem Tag ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich geworden.

Leipzig, den 1. OKT. 2003
Stadtplanungsamt
Amtsleiter

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 Absatz 1 Nummer 1 BauGB).

Leipzig, den 1.09.04
Stadtplanungsamt
Amtsleiter

MÄNGEL DER ABWÄGUNG

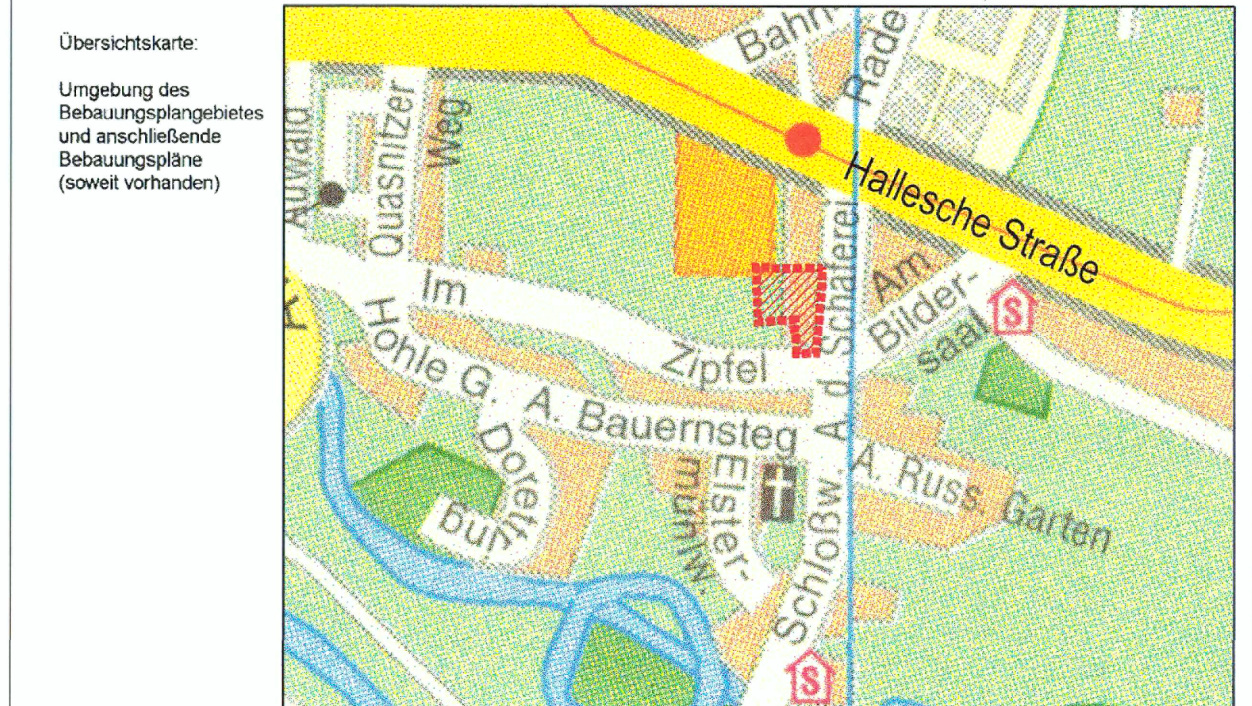
Innerhalb von sieben Jahren nach Bekanntmachung des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden (§ 215 Absatz 1 Nummer 2 BauGB).

Leipzig, den
Stadtplanungsamt
Amtsleiter

STADT LEIPZIG
DER OBERBÜRGERMEISTER

Bebauungsplan Nr. 233
Wohnanlage "Alte Schäferrei"

Stadtbezirk: Nordwest
Ortsteil: Lützschena
Maßstab: 1:500



Planverfasser: Dr. Paatz und Partner GmbH
Ingenieurbüro für Stadtplanung und Stadterneuerung
Deskaustraße 155
04249 Leipzig
Telefon: 0341 4243240; Telefax: 0341 4243246
E-Mail: paatz.gmbH@t-online.de
Dr. sc. techn. Paatz
07. Juni 2002
Datum/Unterschrift

Planfassung gemäß					
§ 3 (1) BauGB	§ 4 BauGB	§ 3 (2) BauGB	§ 3 (3) BauGB	§ 10 (1) BauGB	§ 10 (3) BauGB
				1.6. JUN. 2003	1. OKT. 2003
Datum/Unterschrift	Datum/Unterschrift	Datum/Unterschrift	Datum/Unterschrift	Datum/Unterschrift	Datum/Unterschrift