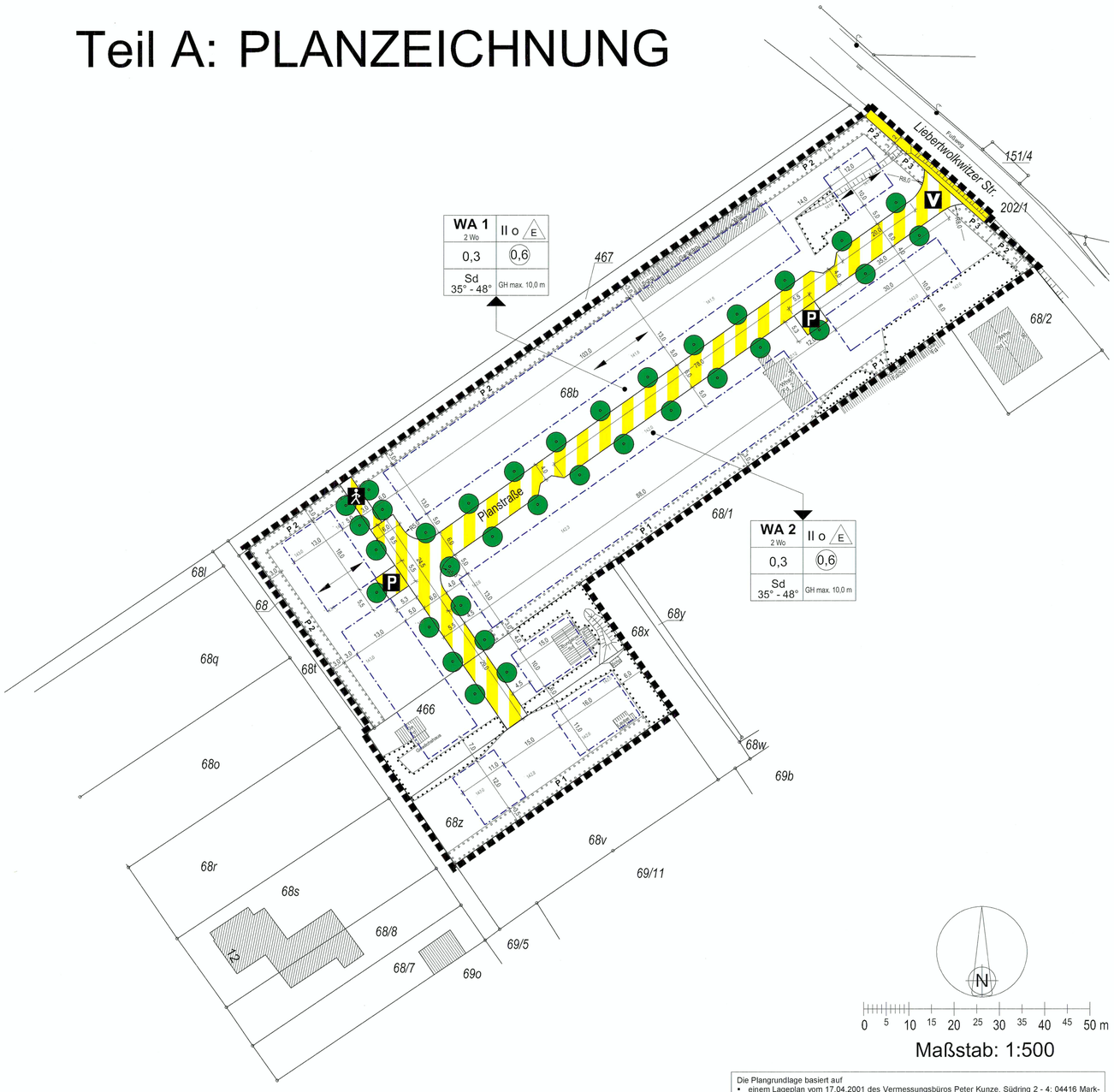
# Teil A: PLANZEICHNUNG




Maßstab: 1:500

Die Plangrundlage basiert auf
- einem Lageplan vom 17.04.2001 des Vermessungsbüros Peter Kunze, Südring 2 - 4; 04416 Markkleeberg; Telefon 034297 716-0; Telefax: 034297 48573 mit eingefügten Flurstücksgrenzen auf der Grundlage des Auszuges aus dem Liegenschaftskataster vom 05.10.2001 des Städtischen Vermessungsamtes Leipzig,
- dem Abmarkungsbescheid Nr. 137/98 vom 20.05.1999 des Vermessungsbüros Dipl.-Ing. R. Hohl, Grunickestraße 46 in 04347 Leipzig; Telefon: 0341 24489-0; Telefax: 0341 2448925.

## PLANZEICHENERKLÄRUNG [entsprechend PlanzV 90]

### I. Festsetzungen [§ 9 Abs. 1 bis 3 BauGB, § 9 Abs. 4 BauG i.V.m. § 89 SächsBO, § 9 Abs. 7 BauGB]

| | | |
|---|---|---|
| | **Art der baulichen Nutzung** | § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB |
| WA | Allgemeines Wohngebiet | § 1 Abs. 3 i.V.m. Abs. 2 Nr. 3 BauNVO |
| | **Maß der baulichen Nutzung** | § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB |
| 0,3 | Grundflächenzahl (GRZ), z.B. 0,3 | § 16 BauNVO |
| (0,6) | Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß, z.B. 0,6 | § 16 BauNVO |
| II | Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. II | § 16 BauNVO |
| GH max. | Höhe der Oberkante von Gebäuden über Bezugshöhe, maximal (Bezugshöhe gemäß textlicher Festsetzung I.6.) | § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB |
| | **Bauweisen, Baulinien, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen** | § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB |
| o | Offene Bauweise | § 22 BauNVO |
| E | Nur Einzelhäuser zulässig | |
| | Baugrenze | § 23 BauNVO |
| | Hauptfirstrichtung | § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB |
| | **Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden** | § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB |
| 2 Wo | Zahl der Wohnungen als Höchstmaß je Haus | |
| | **Verkehrsflächen** | § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB |
| | Straßenbegrenzungslinie | |
| | Straßenverkehrsfläche | |
| | Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung | |
| P | Öffentliche Parkfläche | |
| | Fußgängerbereich | |
| V | Verkehrsberuhigter Bereich | |
| | **Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bepflanzungen** | § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB |
| | 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 |
| | Anpflanzen von Bäumen | |
| | Umgrenzung von Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen | § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB |
| P 1 | Pflanzflächen 1 Einzelheiten siehe textliche Festsetzung I.5.2. | |
| P 2 | Pflanzflächen 2 Einzelheiten siehe textliche Festsetzung I.5.3. | |
| P 3 | Pflanzflächen 3 Einzelheiten siehe textliche Festsetzung I.5.3. | |
| | Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen | § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB |
| | **Sonstige Planzeichen** | |
| | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes | § 9 Abs. 7 BauGB |
| Sd | Satteldach | § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 SächsBO |
| 35° - 48° | Dachneigung | § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 SächsBO |

### II. Darstellungen der Plangrundlage

| | |
|---|---|
| | Wohngebäude mit Angabe der amtlichen Hausnummer, der Dachform und Geschossanzahl |
| | Sonstige Gebäude, ggf. mit Angabe der Dachform und Geschossanzahl |
| Whs | Wohnhaus |
| Sd | Satteldach |
| Fd | Flachdach |
| Pd | Pultdach |
| Ga | Garage |
| Schp | Schuppen |
| | Flurstücksgrenze mit Grenzstein |
| 68b | Flurstücksnummer |
| 142,4 | Höhenangabe in Meter über HN |
| | Böschung |
| | Aufschüttung |
| | Straßenleuchte (Liebertwolkwitzer Straße) |
| | Straßeneinlauf (Liebertwolkwitzer Straße) |

### III. Darstellungen ohne Normencharakter

Nutzungsschablone:

| Baugebietkategorie | Geschossigkeit | Bauweise |
|---|---|---|
| Grundflächenzahl (GRZ) | Geschossflächenzahl (GFZ) | |
| Dachform/Dachneigung | Gebäudehöhe | |

5,5 Maßangabe in Meter (Beispiel)

**Billigungs- und Auslegungsbeschluss, öffentliche Auslegung**

Die Ratsversammlung der Stadt Leipzig hat in der Sitzung am 17.09.2003 den Entwurf des Bebauungsplanes sowie die Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden ortsüblich im Leipziger Amts-Blatt Nr. 22/03 vom 25.10.2003 bekannt gemacht.
Der Entwurf und die Begründung des Bebauungsplanes haben vom 04.11.2003 bis 03.12.2003 öffentlich ausgelegen.

Leipzig, den 07. 02. 05

Stadtplanungsamt
Amtsleiter

**Satzungsbeschluss**

Die Ratsversammlung der Stadt Leipzig hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen und Stellungnahmen in der Sitzung am ..19..01..2005.. als Satzung beschlossen, sowie die Begründung zugestimmt (§ 3 Abs. 2; § 10 Abs. 1 BauGB).

Leipzig, den 07. 02. 05

Stadtplanungsamt
Amtsleiter

**Genehmigung**

REGIERUNGSPRÄSIDIUM LEIPZIG
Genehmigung in Verbindung mit Schreiben vom 20.04.2005
Aktenzeichen: 51- 2511.20-10079/05
Registrier-Nr.: 13102/2005
Leipzig, den 20. 04. 2005

**In-Kraft-Treten**

Die ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplanes gem. § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte im Leipziger Amts-Blatt Nr. ....9..... am ..30..04..2005..... . Mit diesem Tag ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Leipzig, den 12.05.05

Stadtplanungsamt
Amtsleiter

**Geltendmachung von Verletzung von Vorschriften**

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

Leipzig, den 26.06.07

Stadtplanungsamt
Amtsleiter

**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.

Teil B: **TEXT**

## I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN [§ 9 Abs. 1 und 2 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 BauNVO].

**2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** [§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB]
Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von
- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
- baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wir,

bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,45. [§ 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO].

**3. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN** [§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB]
Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. [§ 12 Abs. 6 BauNVO].

**4. FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT** [§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB]

4.1. Private Zufahrtswege und Zufahrten sowie nicht überdachte Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Bauweisen (z.B. Schotterrasen, Rasenfugenpflaster, Rasengitterplatten) herzustellen.
Anfallendes Niederschlagswasser ist soweit möglich auf den Grundstücken zu belassen und als Grau- und/oder Gießwasser zu nutzen. Der Notüberlauf für dazu angeordnete Auffangbehälter kann in die Niederschlagswasserleitung der öffentlichen Erschließungsstraße.

**5. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZES** [§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB]
Zum Schutz vor Verkehrslärm sind entlang der Liebertwolkwitzer Straße bis zu einem Abstand von 15 m von der Straßenachse passive Lärmschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 vorzusehen.

Eingefügt am 26.04.2005
Stadt Leipzig 061

**6. FESTSETZUNGEN ZUM 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, 25a und 25b BauGB]

6.1. Gemäß dem Planeintrag sind entlang der Planstraße und des Fußgängerbereiches sowie an den öffentlichen Parkflächen auf den privaten Baugrundstücken insgesamt mindestens 34 einheimische, standortgerechte, hochstämmige und möglichst säulenförmige Laubbäume zu pflanzen. Eine Veränderung der ausgewiesenen Baumstandorte bis maximal 2 m parallel zur Planstraße bei Wahrung der festgesetzten Gehölzanzahl und Wahrung des Alleencharakters der Baumpflanzung ist zulässig. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Gehölze und Pflanzqualitäten entsprechend Pflanzliste.

6.2. Die mit **P 1** gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mit einheimischen, standortgerechten Sträuchern (mindestens 20 Stück je 100 m²) und einem einheimischen, standortgerechten Laubbaum je angefangene 150 m² zu bepflanzen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Gehölze und Pflanzqualitäten entsprechend Pflanzliste.

6.3. In den mit **P 2** gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind 3 m breite Hecken aus einheimischen, standortgerechten Sträuchern (mindestens 20 Stück je 100 m²) zu pflanzen. Im Bereich der mit **P 3** gekennzeichneten Flächen ist eine maximale Wuchshöhe von höchstens 0,8 m zulässig. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Gehölze u. Pflanzqualitäten entsprechend Pflanzliste.

6.4. Je 150 m² nicht bebauter Grundstücksfläche ist ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Anpflanzungen gemäß Nr. 6.1. und bereits vorhandene Gehölze können dabei angerechnet werden. Gehölze und Pflanzqualitäten entsprechend Pflanzliste.

6.5. An fensterlosen Hauswänden ab 30 m² Flächengröße ist eine Fassadenbegrünung zu pflanzen. Je laufende 1,5 m ist ein Klimmer vorzusehen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Pflanzen und Pflanzqualitäten entsprechend Pflanzliste.

6.6. Auf flach oder flachgeneigt ausgebildeten Dächern von Garagen ist eine extensive Dachbegrünung (Mindestsubstratschicht 10 cm) anzulegen. Die Anpflanzungen sind bei Abgang zu ersetzen.

**7. HÖHENLAGE** [§ 9 Abs. 2 BauGB]
Die Höhe der Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens über der Oberkante der fertiggestellten, an das Baugrundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen am Mittelpunkt der anliegenden Grenze des Baugrundstückes (Bezugshöhe), darf 0,60 m nicht überschreiten.

## II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN [§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 89 SächsBO]

**1. DÄCHER**
Für Eindeckungen der Hauptgebäude sind nur rote oder braune Farbtöne zulässig. Das gilt nicht für Lichtenergiedächer. Garagen und Nebenanlagen sind nur mit Flachdächern oder flachgeneigten Dächern bis 15° Dachneigung zulässig.

**2. BALKONE**
Auf den an die Liebertwolkwitzer Straße angrenzenden Baugrundstücken sind Balkone an den der Liebertwolkwitzer Straße zugewandten Fassaden unzulässig.

**3. EINFRIEDUNGEN**
Als Einfriedungen sind Zäune und/oder Hecken mit einer maximalen Höhe von 1,50 m zulässig. Einfriedungen mit Drahtzäunen sind in Heckenbepflanzungen einzubinden.

## III. HINWEISE

**1. SCHUTZ ARCHÄOLOGISCHER FUNDE**
Das Plangebiet befindet sich in einem archäologischen Relevanzbereich. Mit hoher Wahrscheinlichkeit ist deshalb mit archäologischen Kulturdenkmalen im Untergrund zu rechnen. Daraus resultiert die Einhaltung folgender Bedingungen:

- Vor Beginn der Tiefbauarbeiten ist durch die Bauherren eine archäologische Voruntersuchung im Beisein eines Facharchäologen des Landesamtes für Archäologie Sachsen durchzuführen.
- Die Abstimmung mit dem Landesamt einschließlich der Einladung des Facharchäologen ist mindestens vierzehn Tage vor Beginn der Voruntersuchung durch den Vorhabenträger vorzunehmen.
- Die Voruntersuchung besteht im Abtrag des Mutterbodens mit einem sauber arbeitenden Großgerät (Hydraulikbagger mit breitem, geschlossenem Böschungshobel) nach Maßgabe des anwesenden Facharchäologen.
- Die Kosten dieser ersten Grabungsphase und der eventuell folgenden Ausgrabung übernimmt gemäß § 13 Absatz 2 und § 14 Absatz 3 SächsDSchG anteilig der Vorhabenträger. Der zeitliche und finanzielle Rahmen der ersten Grabungsphase und einer sich ggf. anschließenden Ausgrabung ist jeweils in einer zwischen Bauherr und Landesamt abzuschließenden Vereinbarung verbindlich festzuschreiben.

**2. ARTENSCHUTZ**
Als wichtigen Beitrag zum Artenschutz wird das Aufstellen bzw. Anbringen von Nisthilfen für Vögel an den Gebäuden und/oder Bäumen empfohlen.

**Satzung über einen Bebauungsplan der Stadt Leipzig**

**Bebauungsplan Nr. 237**

**Präambel**

Die Ratsversammlung der Stadt Leipzig hat den Bebauungsplan Nr. 237 bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, als Satzung beschlossen.
Die Rechtsgrundlagen hierfür sind § 1 Abs. 3 und § 10 Abs. 1 des BauGB in der bis zum 20. Juli 2004 geltenden Fassung i. V. m. § 233 Abs. 1 des BauGB sowie § 4 der SächsGemO und § 89 der SächsBO in den jeweils geltenden Fassungen.

Der Bebauungsplan Nr. 237 wird hiermit ausgefertigt.

Leipzig, den 9.2.05

Der Oberbürgermeister

**Planunterlage**

Die Übereinstimmung der Darstellung der bestehenden Grundstücke und Gebäude mit dem Vermessungswerk Stand vom ..17..04..2001 wird bestätigt.

Leipzig, den 09.02.05

Städtisches Vermessungsamt
Amtsleiter

**Aufstellungsbeschluss**

Der Gemeinderat Holzhausen hat in seiner Sitzung am 22.10.1998 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beschlossen.
Die ortsübliche Bekanntmachung ist durch Aushang am 23.10.1998 erfolgt (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Leipzig, den 07. 02. 05

Stadtplanungsamt
Amtsleiter

**Frühzeitige Bürgerbeteiligung**

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist vom 03.11.1998 bis 07.12.1998 durchgeführt worden (§ 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB).

Leipzig, den 07. 02. 05

Stadtplanungsamt
Amtsleiter

**Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 27.10.1998 und vom 18.04.2002 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden (§ 4 Abs. 1BauGB).

Leipzig, den 07. 02. 05

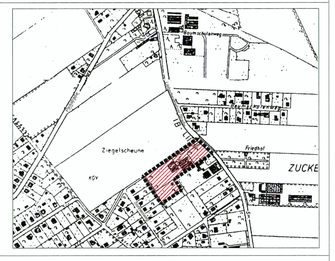
Stadtplanungsamt
Amtsleiter

Stadt Leipzig **ORIGINAL**

**Bebauungsplan Nr. 237**
**Wohnpark auf der Gärtnerei**

**Stadtbezirk:** Südost
**Ortsteil:** Holzhausen

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




**Dezernat Stadtentwicklung und Bau**
**Stadtplanungsamt**

Planverfasser:
Dr. Paatz und Partner GmbH
Ingenieurbüro für Stadtplanung und Stadterneuerung
Gerhard-Ellrodt-Straße 24
04249 Leipzig
Telefon: 0341 4243240; Telefax: 0341 4243246
E-Mail: paatz.gmbh@t-online.de

Dr.sc.techn. Paatz
18.10.2004
Datum/Unterschrift

Planfassung nach

| § 3 (1) BauGB | § 4 BauGB | § 3 (2) BauGB | § 3 (3) BauGB | § 10 (1) BauGB | § 10 (3) BauGB |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | | 17. 01. 05 | 12.05.05 |
| Datum/Unterschrift | Datum/Unterschrift | Datum/Unterschrift | Datum/Unterschrift | Datum/Unterschrift | Datum/Unterschrift |

Stand: 04/2003
A:\DGC\237.dwg