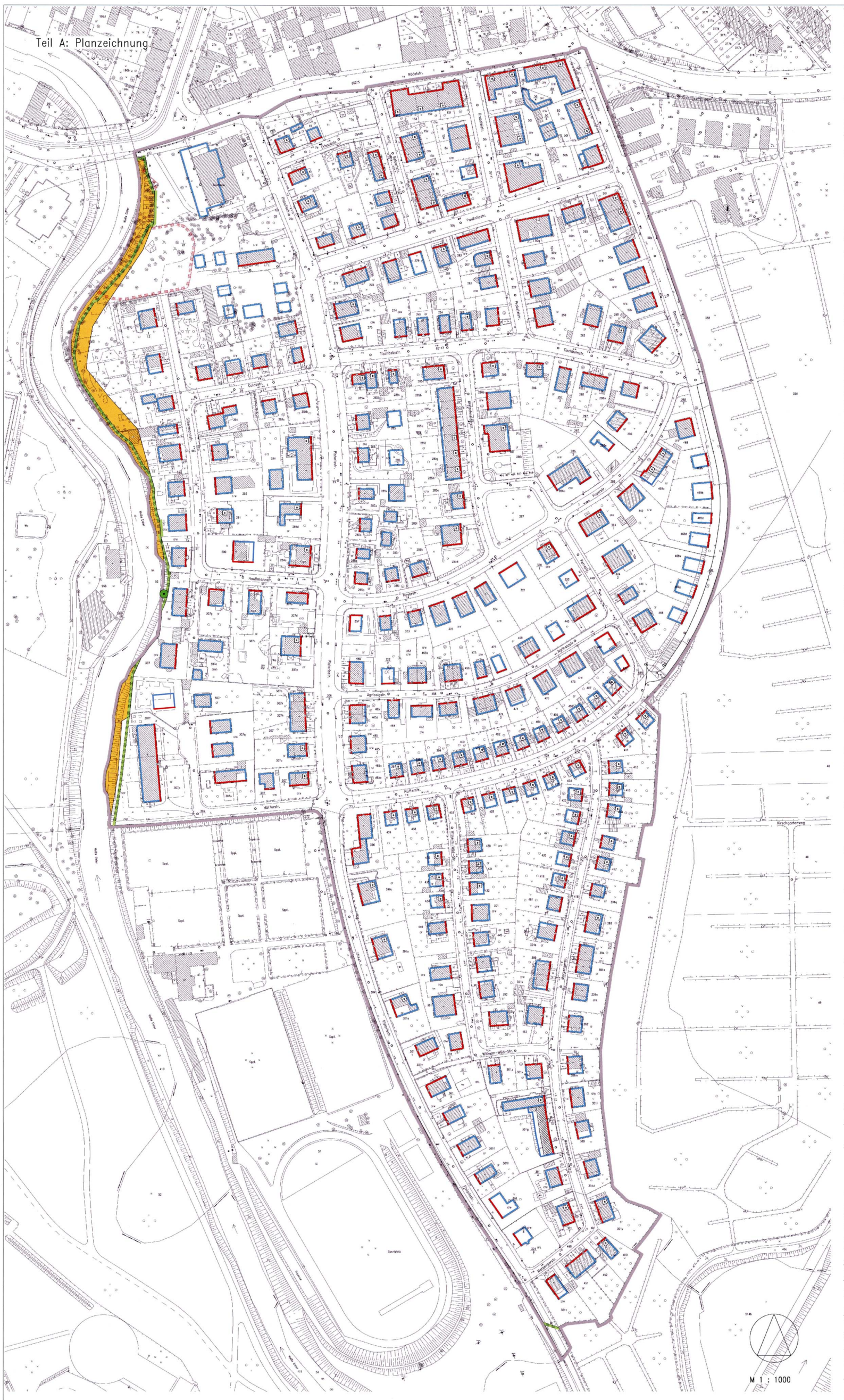


Teil B: Text

I. Festsetzungen

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

1.1. Maß der baulichen Nutzung
[§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 Abs. 2 Nr. 1, 3 und 4 sowie 18 Abs. 1 BauNVO]

1.1.1. Zahl der Vollgeschosse
[§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO]

Im südlich der Paußnitzstraße und deren gedachter gerader Verlängerung bis zur Westgrenze des Plangebietes gelegenen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird die Zahl der Vollgeschosse auf maximal zwei begrenzt.

1.1.2. Höhe der Erdgeschossebenen von Hauptbaukörpern
[§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO]

Die Höhe der Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens der Hauptbaukörper über der Bezugshöhe darf im gesamten Bereich des Bebauungsplanes 0,30 m nicht unter- und 0,80 m nicht überschreiten.

1.1.3. Höhe und Größe von Nebenanlagen
[§ 16 Abs. 2 Nr. 1, 4 BauNVO]

Nebenanlagen sind nur bis zu einer Höhe von 3,00 m und einer Grundfläche von 12,00 qm zulässig.

1.1.4. Bezugshöhe
[§ 18 Abs.1 BauNVO]

Bezugshöhe für die Hauptbaukörper ist die mittlere Höhe der Oberkante der an das jeweilige Baugrundstück angrenzenden öffentlichen / privaten Verkehrsfläche, gemessen am Mittelpunkt der anliegenden Grenze des Baugrundstücks.

Bezugshöhe für die Nebenanlagen ist die mittlere Höhe der natürlichen Geländeoberfläche, gemessen an den Endpunkten der den öffentlichen / privaten Verkehrsflächen zugewandten Außenwänden der jeweiligen Nebenanlage

1.2. Nebenanlagen
[§ 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO]

Nebenanlagen sind, sofern sie nicht innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen angeordnet werden, nur außerhalb der Vorgartenzonen zulässig.
Als Vorgartenzone gilt der an das Straßengrundstück angrenzende Bereich des jeweiligen Baugrundstückes, dessen Tiefe durch den Abstand zwischen der straßenseitigen Grundstücksgrenze und der straßenseitigen Baulinie / Baugrenze des Hauptbaukörpers in gerader Verlängerung bis zum Schnittpunkt mit den Grenzen des dem Hauptbaukörper zugehörigen Baugrundstückes definiert ist.

1.3. Stellplätze und Garagen
[§ 12 Abs. 6 BauNVO]

Anlagen für Stellplätze und Garagen sind, sofern sie nicht innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen angeordnet werden, nur in den Flächen zulässig, die von den jeweiligen geradlinigen Verlängerungen der straßenseitigen und straßenabgewandten Baulinien / Baugrenzen der Hauptbaukörper gebildet werden. Von dieser Festsetzung ausgenommen ist das Grundstück südwestlich der Straßeneinmündung Pistorisstraße / Rödelstraße (Nahversorgungseinrichtung).

1.4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
[§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB]

Im südlich der Paußnitzstraße und deren gedachter gerader Verlängerung bis zur Westgrenze des Plangebietes gelegenen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Gebäude auf 3 beschränkt.

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

2.1. An- und Vorbauten an den Fassadenhauptseiten

2.1.1. An der (den) dem Vorgarten zugewandten Fassadenseite(n) des Hauptbaukörpers ist nur die Anordnung von baulich geschlossenen Vorbauten (Erker) bis zu einer Tiefe von max. 1,50 m sowie von Vordächern über Hauseingängen und Windfängen mit einer max. Tiefe von 1,50 m und einer max. Breite von 3,00 m zulässig.

2.1.2. Die Überschreitung der straßenseitigen Baulinie / Baugrenze durch baulich geschlossene Vorbauten (Erker) ist zulässig, wenn diese Vorbauten in der Summe ihrer Breiten im Verhältnis zu der Gesamtbreite dieser Fassadenseite untergeordnet bleiben.
Außer im Dachgeschoss kann der jeweilige Vorbau (Erker) über seiner letzten Geschossdecke mit einem Balkon überbaut werden, wenn die Tiefe des Balkons die Tiefe der aufsteigenden Außenwände des jeweiligen Vorbaus nicht überragt.

2.1.3. Die Anordnung von Wintergärten, Balkonen und Terrassen an der dem Vorgarten zugewandten Fassadenseite des Hauptbaukörpers ist nicht zulässig.

2.2. An- und Vorbauten an den Fassadennebenseiten

2.2.1. An den dem Vorgarten abgewandten und den seitlichen Fassadenseiten des Hauptbaukörpers ist die Anordnung von Vordächern über Hauseingängen und Windfängen mit einer max. Tiefe von 1,50 m und max. Breite von 3,00 m sowie von Erkern, Wintergärten, Balkonen und Terrassen zulässig.

2.2.2. An den dem Vorgarten abgewandten Fassadenseiten des Hauptbaukörpers ist die Überschreitung der Baugrenze bei der Anordnung von Wintergärten, Balkonen, Terrassen und Treppen zulässig, wenn sie in der Summe ihrer Breiten, bezogen auf die Gesamtbreite der Fassadenseite, an der sie angeordnet sind, untergeordnet bleiben.

2.2.3. An den dem Vorgarten abgewandten Fassadenseiten des Hauptbaukörpers ist die Überschreitung der Baugrenze durch Anbauten bis zu einer Grundfläche von 20 qm zulässig, wenn eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 nicht überschritten wird.

2.2.4. Die Anordnung von Anbauten, Wintergärten und Balkonen ist nur in den Ebenen Erdgeschoss und Obergeschoss des Hauptbaukörpers zulässig.
Die Anordnung von Terrassen ist nur in der Ebene Erdgeschoss des Hauptbaukörpers zulässig.

2.2.5. Anbauten, Wintergärten, Balkone und Terrassen müssen einen Mindestabstand von 4,00 m zu den benachbarten Grundstücksgrenzen einhalten.

2.3. An- und Ausbauten im Dachgeschossbereich

2.3.1. Im Bereich des Dachgeschosses ist die Anordnung von Gaupen und liegenden Dachflächenfenstern an bzw. in allen Dachflächenseiten zulässig, wenn diese in der Summe ihrer Breiten, bezogen auf die jeweilige Gesamtseite der Dachfläche, an der sie angeordnet sind, untergeordnet bleiben.

2.3.2. Die Anordnung von Dacheinschnitten ist nur in den Dachflächen des Hauptbaukörpers, die von den das Grundstück erschließenden Straßen nicht einsehbar sind, zulässig.
Die Summe ihrer Breiten, einschließlich der ebenfalls möglichen Anordnung von Gaupen und liegenden Dachflächenfenstern, muss, bezogen auf die jeweilige Gesamtbreite der Dachfläche, in der sie angeordnet sind, untergeordnet bleiben.

2.3.3. Die Traufen sind durchgehend auszubilden. Ausnahmsweise können Zwerchhäuser zugelassen werden.

2.4. Einfriedungen

2.4.1. Die Baugrundstücke sind zur Abgrenzung des Vorgartenbereiches an der Grenze zur Straßenverkehrsfläche einzufrieden.

2.4.2. Die Einfriedung ist in einer Mindesthöhe von 1,20 m und einer max. Höhe von 1,80 m zu errichten. Zulässig sind geschnittene Hecken, Mauern, Holzlattenzäune oder Metallzäune mit senkrechter Lattung sowie deren Kombinationen.

II. Hinweise

Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart von Gebieten (Erhaltungssatzung)
[§ 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB]

Der Geltungsbereich des B-Plans liegt innerhalb der wirksamen Erhaltungssatzung „Schleußig" (Beschluss Nr. 699/93 der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Leipzig).

Zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt bedarf die Errichtung, der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Genehmigung gemäß § 172 Abs.1 BauGB.

Überschwemmungsgebiet

Das B-Plangebiet befindet sich in dem seit Dezember 2006 gemäß § 76 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Weißen Elster (HQ 100). Auf die Regelungen des § 5 Abs. 2 WHG, wonach jeder, der von 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 Schadensminimierung zu treffen, insbesondere die Nutzung von Grundstücken den möglichen Gefährdungen von Mensch, Umwelt oder Sachwerten durch Hochwasser anzupassen, wird hingewiesen. Im Schadensfall besteht kein Rechtsanspruch gegenüber der Stadt Leipzig.

Gewässerschutz

Innerhalb des Gewässerrandstreifens der Weißen Elster bestehen Nutzungsbeschränkungen gemäß § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG).

Archäologische Relevanz

Das Landesamt für Archäologie muss vor Beginn von Bodeneingriffen im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten benachrichtigt werden und entscheidet im Einzelfall, ob im von Bautätigkeit betroffenen Areal archäologische Grabungen durchgeführt werden müssen. Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren.

Planzeichenerklärung (entsprechend PlanzV 90)

1. Festsetzungen des Bebauungsplanes:

1.1 Baulinien, Baugrenzen
[§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, und § 23 BauNVO]

Baugrenze

Baulinie

1.2 Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes [§ 9 Abs. 7 BauGB]

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

D — Baudenkmal

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (LSG - Leipziger Auewald) [§ 9 Abs. 6 BauGB]

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (FFH - Gebiet "Leipziger Auensystem") [§ 9 Abs. 6 BauGB]

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten (geschütztes Biotop Nr. 50001.W) im Sinne des Naturschutzrechts [§ 9 Abs. 6 BauGB]

höhlenreicher Einzelbaum, geschütztes Biotop nach § 26 SächsNatSchG, Nr. 5004.E

3. Darstellung der Plangrundlage

Vorhandenes Gebäude

Flurstücksgrenze

324 — Flurstücksnummer, z.B. 324

Baum

Präambel

Die Ratsversammlung der Stadt Leipzig hat den Bebauungsplan Nr. 240 „Schleußig Süd"
bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, als Satzung beschlossen.
Die Rechtsgrundlagen hierfür sind § 1 Abs. 3 und § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie § 4 der Sächsischen Gemeindeordnung (SächsGemO) und § 89 der Sächsischen Bauordnung (SächsBO) in den jeweils geltenden Fassungen.
Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgte im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB. Auf diesen Bebauungsplan ist die BauNVO (Baunutzungsverordnung) - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 23. Januar 1990 BGBl. I S.132) anzuwenden.

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Leipzig, den 26. 01. 12
Burkhard Jung
Oberbürgermeister
(Siegel) Stadt Leipzig – Der Oberbürgermeister

Planunterlage

Die Übereinstimmung der Darstellung der bestehenden Grundstücke und Gebäude mit dem Vermessungswerk, Stand vom 23.08.2002, wird bestätigt.

Leipzig, den 19.12.2011
Amt für Geoinfomation und Bodenordnung
Amtsleiter
(Siegel) Stadt Leipzig 041

Aufstellungsbeschluss

Die Ratsversammlung der Stadt Leipzig hat in ihrer Sitzung am 19.06.2002 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

Die ortsübliche Bekanntmachung ist im Leipziger Amtsblatt Nr. 13/02 vom 29.06.2002 erfolgt.
[§ 2 Abs. 1 BauGB]

Leipzig, den 24. 01. 12
Stadtplanungsamt
Amtsleiter
(Siegel) Stadt Leipzig 061

Amtsleiter

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit ist vom 11.03.03 bis zum 25.03.03 durchgeführt worden.
[§ 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB]

Leipzig, den 24. 01. 12
Stadtplanungsamt
Amtsleiter
(Siegel) Stadt Leipzig 061

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 22.10.2008 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden und gleichzeitig von der öffentlichen Auslegung unterrichtet worden.
[§ 4 Abs. 2; § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB]

Leipzig, den 24. 01. 12
Stadtplanungsamt
Amtsleiter
(Siegel) Stadt Leipzig 061

Öffentliche Auslegung

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden ortsüblich im Leipziger Amtsblatt Nr. 19/08 vom 18.10.2008 bekannt gemacht.

Der Entwurf und die Begründung des Bebauungsplanes haben vom 28.10.2008 bis zum 27.11.2008 öffentlich ausgelegen.

Leipzig, den 24. 01. 12
Stadtplanungsamt
Amtsleiter
(Siegel) Stadt Leipzig 061

Betroffenenbeteiligung

Die von der Änderung des Entwurfes des Bebauungsplanes Betroffenen sind mit Schreiben vom 09.11.2009 beteiligt worden.
[§ 4a Abs. 3 BauBG]

Leipzig, den 24. 01. 12
Stadtplanungsamt
Amtsleiter
(Siegel) Stadt Leipzig 061

Satzungsbeschluss

Die Ratsversammlung der Stadt Leipzig hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen in der Sitzung am 14. 12. 2011 als Satzung beschlossen, sowie die Begründung gebilligt.
[§ 10 Abs. 1 BauGB]

Leipzig, den 24. 01. 12
Stadtplanungsamt
Amtsleiter
(Siegel) Stadt Leipzig 061

Inkrafttreten

Die ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplanes erfolgte im Leipziger Amtsblatt Nr. 3 am 04. 02. 2012. Mit diesem Tag ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.
[§ 10 Abs. 3 BauGB]

Leipzig, den 08. 02. 12
Stadtplanungsamt
Amtsleiter
(Siegel) Stadt Leipzig 061

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

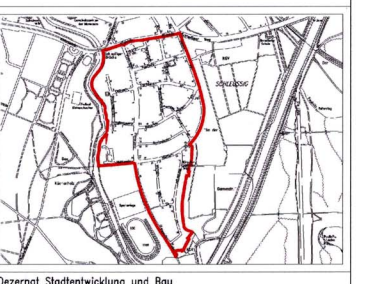
Stadtplanungsamt (Siegel)
Amtsleiter

Stadt Leipzig

Bebauungsplan Nr. 240
Schleußig Süd

Stadtbezirk: Südwest
Ortsteil: Schleußig

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



Dezernat Stadtentwicklung und Bau
Stadtplanungsamt

Planverfasser:
Stadtplanungsamt, Abteilung West
13. 12. 11
Datum/Unterschrift

Planfassung gemäß

§ 4 (2) BauGB	§ 3 (2) BauGB	§ 4a (3) BauGB	§ 10 (1) BauGB	§ 10 (3) BauGB
			13. 12. 11	08. 02. 12
Datum/Unterschrift	Datum/Unterschrift	Datum/Unterschrift	Datum/Unterschrift	Datum/Unterschrift