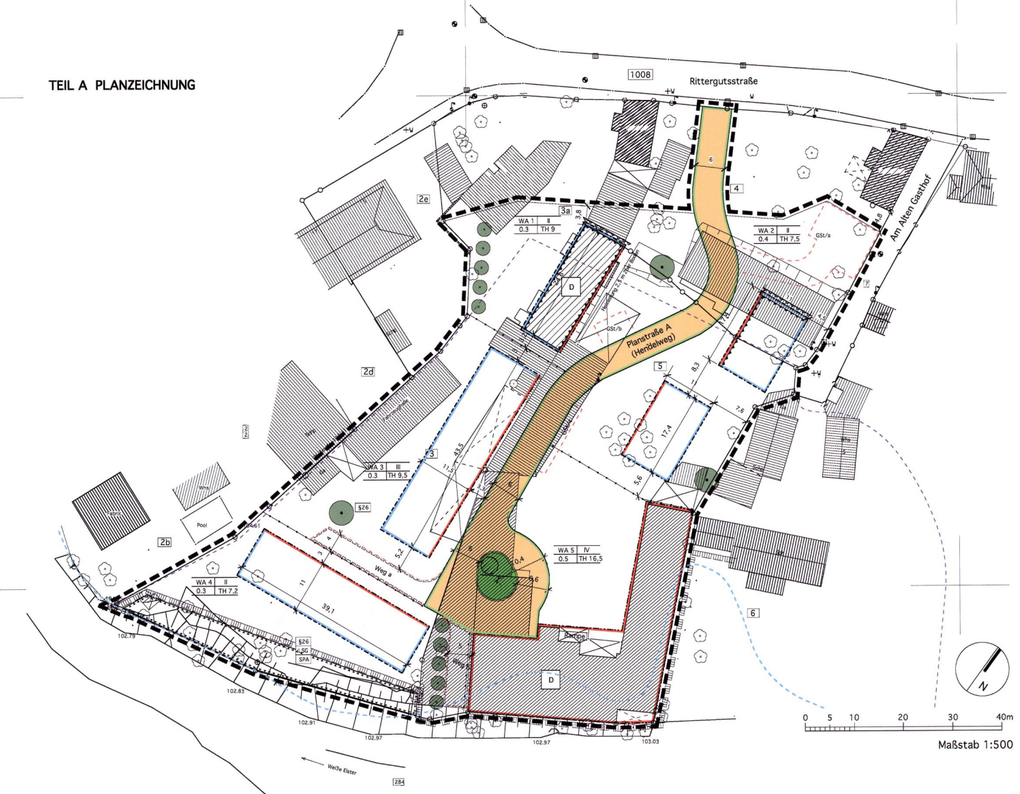
TEIL A PLANZEICHNUNG



Teil B: Text

I. Planungsrechtliche Festsetzungen [§ 9 Abs. 1 u. 4 BauGB]

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

1.1 In den WA-Gebieten sind die nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nicht zulässig.
[§ 1 Abs. 5 BauNVO]

1.2. In den WA-Gebieten sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für die Verwaltung,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen,
nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans.
[§ 1 Abs. 6 BauNVO]

2. Höhenlage baulicher Anlagen
[§ 9Abs. 1 Nr.1 BauGB]

2.1 Für die Traufhöhen, ist die Bezugshöhe die mittlere Höhe der Oberkante der an das Baugrundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche oder des in der Planzeichnung festgesetzten Weges, gemessen an den Endpunkten der anliegenden Grenze des Baugrundstücks.

2.2 Die in den Baugebieten WA 2 und WA 4 festgesetzte maximale Traufhöhe bezieht sich auf die Oberkante der Attika des zulässigen Vollgeschosses.

2.3 In den Baugebieten WA 2 und WA 4 ist zusätzlich zu den zwei festgesetzten Vollgeschossen ein Staffelgeschoss als weiteres Vollgeschoss zulässig. Die Staffelgeschosse dürfen 60% der Grundfläche der Gebäude nicht überschreiten. Dabei ist auf allen Seiten ein Mindestabstand der Fassaden des Staffelgeschosses von den Fassaden der darunterliegenden Vollgeschosse von 1.0 m einzuhalten.

3. Flächen für Stellplätze und Garagen
[§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB]

3.1 Stellplätze und ihre Zufahrten sind in dem Baugebiet WA 2 und WA 4 ausschließlich zwischen Straßenbegrenzungslinie bzw. der Erschließung dienenden Wegeflächa und der parallel zur Verkehrsfläche festgesetzten Baugrenze zulässig.

3.2 Stellplätze sind in den Baugebieten WA 1,und WA 5 ausschließlich innerhalb der festgesetzten Flächen für Gemeinschaftsstellplätze oder innerhalb der Gebäude zulässig.

3.3 Innerhalb des Baugebietes WA 3 ist die Errichtung von Garagen und Stellplätzen nicht zulässig.

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

4.1 Die Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten und Wegen auf den Baugrundstücken ist so auszuführen, dass das auf den jeweiligen Flächen anfallende Niederschlagswasser weitestgehend innerhalb dieser Flächen versickert werden kann.

4.2 Innerhalb der festgesetzten Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist die vorhandene Vegetation zu erhalten. In den sich landseitig an die Böschungsoberkante anschließenden Flächen ist die vorhandene Vegetation durch Gehölze der Hartholzaue entspr. Pflanzliste 1 zu ergänzen. Versiegelungen und Einfriedungen sowie die Anlage von Zier- und Nutzgärten und die Pflanzung von Ziergehölzen sind nicht zulässig.

4.3 Fensterlose Wandflächen von Gebäude die größer als 20 qm sind, sind mit Klettergehölzen entsprechend Pflanzliste 2 zu bepflanzen.

4.4 In den Baugebieten WA 1 bis WA 5 sind je 150 qm nicht überbaubarer Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Laubbaum entsprechend Pflanzliste 3 zu pflanzen, zu erhalten und zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Bestehende Laubbäume sind anrechenbar.

4.5 Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist, soweit es nicht für Brauchwasserzwecke (z.B. Toilettenspülungen etc.) verwendet wird, auf dem jeweiligen Baugrundstück zu versickern.

4.6 Abweichend von 4.5 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 Baugrundstückes nur mit unverteibar hohem Aufwand möglich ist oder
- auf Grund entgegenstehender anderer Rechtsvorschriften nicht zugelassen werden kann.

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

5.1 Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen -Weg a- sind mit Geh- und Fahrrechten zu Gunsten der Anlieger des Gebietes und mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Versorgungsträger zu belasten.

5.2 Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen –Weg b- sind mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Versorgungsträger sowie mit Gehrechten zu Gunsten der Allgemeinheit zu belasten.

6 Gemeinschaftsstellplätze [§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB]

6.1 Die Fläche für Gemeinschaftsstellflächen, die mit GST / a bezeichnet ist, ist mit einer mindestens 1,8 m hohen Mauer entlag der Straße „Am Alten Gasthof" einzufrieden. Die hinter der Mauer entstehende Stellplatzanlage ist komplett zu überdachen.

7 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
[§ 9 Abs. 1 Nr. 23a u. Nr. 24]

7.1 Für die Seiten von Baufenstern, an denen die Orientierungswerte der DIN 18005 tags überschritten sind, ist passiver Schallschutz vorzusehen, der den erhöhten Schallimmissionen Rechnung trägt. Für die Teile von Baufenstern, an denen der nächtliche Immissionswert von 50 dB(A) überschritten ist, werden für die zu diesen Bereichen ausgerichteten Schlafräume Fenster unabhängige Lüftungen festgesetzt.

7.2 Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist bei der Errichtung neuer oder wesentlich geänderter Feuerungsanlagen mit einer Nennwärmeleistung > 15 kW zur Beheizung von Gebäuden der Einsatz fester Brennstoffe nur zulässig, wenn bei der Verbrennung folgender maximaler Schadstoffwert eingehalten wird:
Staub: ≤ 50 mg/m Abgasvolumenstrom (bezogen auf 13 Volumenprozent Sauerstoffgehalt im Abgas; Herstellerangabe)

8 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
[§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a]

8.1 Auf den zeichnerisch festgesetzten Flächen für Anpflanzungen ist jeweils ein Laubbaum (Stammumfang mind. 16-18 cm) entsprechend Pflanzliste 3 zu pflanzen, zu erhalten und zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

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

1 Dächer

1.1 Als Dächer von Wohngebäuden sind ausschließlich Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis max. 5° zulässig.

1.2 Dächer von Garagen und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind ausschließlich als Flachdächer oder als flachgeneigte Dächer bis max. 5° auszubilden.

2 Einfriedungen

2.1 Einfriedungen sind ausschließlich als geschnittene bzw. freiwachsende Hecken oder als Zäune mit einer Hinterpflanzung durch geschnittene oder freiwachsende Hecken bis zu einer Höhe von 1,6 m zulässig.

III. Hinweise

1. Denkmalschutz

Für jegliche Arbeiten an denkmalgeschützten Gebäuden ist eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung erforderlich, die schriftlich in der Abteilung Denkmalpflege zu beantragen ist. Im Falle eines Baugenehmigungsverfahrens tritt der Bauantrag anstelle dieses Antrages. Auch bei allen übrigen Maßnahmen ist der Umgebungsschutz für die benachbarten Denkmale zu beachten; auch hier bedarf es der denkmalschutzrechtlichen Genehmigung oder mindestens der Abstimmung mit der Abteilung Denkmalpflege.

2.Archäologische Funde

Vor Beginn von Bodeneingriffen im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten - dies betrifft auch Einzelbaugesuche - muss, in von Baulätigkeit betroffenen Grundstücksbereichen durch das Landesamt für Archäologie eine archäologische Grabung durchgeführt werden. Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren. Archäologische Funde bei der Baumaßnahme sind sofort dem archäologischen Landesamt Sachsen in Dresden zu melden. Fundstellen sind inzwischen vor weiteren Zerstörungen zu sichern.
Es gilt:
- Unterrichtung des o.g. Landesamtes vor Beginn der Erdarbeiten,
- Meldung von archäologischen Funden an o.g. Landesamt und
- schriftliche Übermittlung der Anstriche 1 und 2 an die ausführenden Firmen

3. Gewässerschutz

Innerhalb des freizuhaltenden Gewässerrandsstreifens entlang der Weißen Elster bestehen Nutzungseinschränkungen gemäß § 50 Abs. 3 SächsWG.

4. Grundwassermessstellen

Im Bereich des Flurstücks Nr. 5 wurden überwachungsbedürftige Grundwasser-verunreinigungen festgestellt. Im Flurstücksbereich wurden zu Kontrollzwecken Grundwassermessstellen errichtet, welche bei baulichen Maßnahmen ausreichend zu kennzeichnen und vor Zerstörung zu sichern sind.
Bei altlastenverdächtigen Grundstücken ist eine fachgutachterliche Baubegleitung bei Tiefbau- und Gründungsarbeiten erforderlich.
Gem. §10 Abs. 2 SächsABG sind organoleptische Auffälligkeiten im Boden anzeigepflichtig.

5. Hochwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich zu einem geringen Teil im Überschwemmungsgebiet der Weißen Elster (HQ 100). Auf die Regelungen des § 99 Abs. 3 Sächsischen Wassergesetz bzw. § 31 a Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz wird auch für Ereignisse > HQ 100 ausdrücklich hingewiesen.

PLANZEICHENERKLÄRUNG
(entsprechend der PlanzV90)

I. Planungsrechtliche Festsetzungen [§9 Abs. 1u.7 BauGB]

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

WA 1 — allgemeines Wohngebiet [§ 4 BauNVO, § 1 Abs. 3 i.V.m. Abs. 2 Nr. 3 BauNVO]
z.B.: Baugebiet 1

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

0.4 — Grundflächenzahl z.B. 0,4 [§16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO]

II — Zahl der Vollgeschosse asl Höchstmass z.B.: II [§16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO]

TH 6,2 — max. zulässige Traufhöhe in Meter über der Bezugshöhe z.B.: 6,2 [§16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO]

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen [§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB]

Baulinie [§ 23 Abs. 1 u. 2 BauNVO]

Baugrenze [§ 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO]

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

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

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

private Grünfläche

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

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Erhaltung von Bäumen

Neuanpflanzung von Bäumen

7. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans [§ 9 Abs. 7 BauGB]

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

GSt/a — Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Gemeinschaftsanlagen Zweckbestimmung: Gemeinschaftsstellplätze z.B.: Fläche a [§ 9 Abs. 1 Nr.4 u. 22 BauGB]

Weg/a — Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Gemeinschaftsanlagen Zweckbestimmung: Weg [§ 9 Abs. 1 Nr,4 u. 22 BauGB] z.B. Weg / a

Abgrenzung unterschiedlicher Baugebiete [§ 16 Abs. 5 BauNVO]

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

1. Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz

D — Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

2. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts

§26 — gemäß § 26 SächsNatSchG geschütztes Biotop

LSG — Landschaftsschutzgebiet Leipziger Auwald

SPA — special protected area

3. Regelungen für die Überschwemmungsgebiete [§ 9 (6a) BauGB]

Überschwemmungsgebiet der Weißen Elster - HQ 100

überschwemmungsgefährdete Gebiete der Weißen Elster - HQ extrem

III. Darstellungen ohne Normcharakter

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung /Bauteldnummer	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	max. Traufhöhe

6.00 — Maßzahl / Maßlinie, Angabe in Metern z.B.: 6,00

Gebäudeflächen, an denen der Orientierungswert der DIN 18005/1 überschritten ist [§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB]

Gebäudeflächen, an denen der nächtliche Immissionswert von 50 dB (A) überschritten ist [§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB]

IV. Darstellungen der Plangrundlage

5 — Flurstücksnummer z.B.: Nr. 5

Flurstücksgrenze

vorhandene Bebauung

Bestand Laubbaum

Bestand Nadelbaum

VERFAHRENSVERMERKE

Satzung über einen Bebauungsplan der Stadt Leipzig

Bebauungsplan Nr. 246

Präambel

Die Ratsversammlung der Stadt Leipzig hat den Bebauungsplan Nr. 246
„Wohnen am Ausensee"
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 16. Okt. 2008

Burkhard Jung
Oberbürgermeister

Stadt Leipzig – Der Oberbürgermeister

Planunterlage

Die Übereinstimmung der Darstellung der bestehenden Grundstücke und Gebäude mit dem Vermessungswerk, Stand vom 25.04.2006, wird bestätigt.

Leipzig, den 01.10.2008

Amt für Geoinformation und Bodenordnung
Amtsleiter

Stadt Leipzig 041

Aufstellungsbeschluss

Die Ratsversammlung der Stadt Leipzig hat in ihrer Sitzung am 16.06.2004 die Aufstel-lung des Bebauungsplanes beschlossen.

Die ortsübliche Bekanntmachung ist im Leipziger Amtsblatt Nr. 13/04 vom 26.06.2004 erfolgt.
[§ 2 Abs. 1 BauGB]

Leipzig, den 08.10.08

Stadtplanungsamt
Amtsleiter

Stadt Leipzig 061

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit ist am 06.11.2003 durchgeführt worden.
[§ 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB]

Leipzig, den 08.10.08

Stadtplanungsamt
Amtsleiter

Stadt Leipzig 061

Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 22.07.2005 über die Planung unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert worden.
[§ 4 Abs. 1 BauGB]

Leipzig, den 08.10.08

Stadtplanungsamt
Amtsleiter

Stadt Leipzig 061

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 07.05.2007 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und gleichzeitig von der öffenti-chen Auslegung unterrichtet worden.
[§ 4 Abs. 2; § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB]

Leipzig, den 08.10.08

Stadtplanungsamt
Amtsleiter

Stadt Leipzig 061

Billigungs- und Auslegungsbeschluss sowie öffentliche Auslegung

Die Ratsversammlung der Stadt Leipzig hat in der Sitzung am 18.04.2007 den Entwurf des Bebauungsplanes sowie die Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegung beschlos-sen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden ortsüblich im Leipziger Amtsblatt Nr. 09/07 vom ~~23.04.2007~~ 28.04.2007 bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung sowie die wesentlichen, bereits vorlie-genden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 08.05.2007 bis zum 07.06.2007 öffentlich ausgelegen.
[§ 3 Abs. 2 BauGB]

Leipzig, den 08.10.08

Stadtplanungsamt
Amtsleiter

Stadt Leipzig 061

erneute öffentliche Auslegung

Nach der öffentlichen Auslegung wurde im vereinfachten Verfahren gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 13 Nr. 2 und 3 BauGB der Plan geändert.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden ortsüblich im Leipziger Amtsblatt Nr. 02/08 vom 26.01.2008 bekannt gemacht.

Der Entwurf und die Begründung des Bebauungsplanes haben vom 05.02.2008 bis 04.03.2008 öffentlich ausgelegen.

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 30.01.2008 von der erneuten Auslegung benachrichtigt worden.

Leipzig, den 08.10.08

Stadtplanungsamt
Amtsleiter

Stadt Leipzig 061

Satzungsbeschluss

Die Ratsversammlung der Stadt Leipzig hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen in der Sitzung am 17.05.2008 als Satzung beschlossen, sowie die Begründung gebilligt.
[§ 10 Abs. 1 BauGB]

Leipzig, den 08.10.08

Stadtplanungsamt
Amtsleiter

Stadt Leipzig 061

Inkrafttreten

Die ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplanes erfolgte im Leipziger Amtsblatt Nr. 12 am 25.06.2010.
Mit diesem Tag ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.
[§ 10 Abs. 3 BauGB]

Leipzig, den 06.07.10

Stadtplanungsamt
Amtsleiter

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

Stand: 17.06.08

Erläuterungen

Für diesen Bebauungsplan gelten, ergänzend zum BauGB :

- BauNVO (Baunutzungsverordnung) - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 23. Januar 1990 BGBl. I S.132) in der zuletzt geänderten Fassung
- PlanzV90 (Planzeichenverordnung 1990) - Verordnung über die Ausarbeitung der Bau - leitpläne und die Darstellung des Planinhaltes vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) in der zuletzt geänderten Fassung
- Sächsische Bauordnung (SächsBO) vom 28. Mai 2004 (GVBl. S. 200) in der zuletzt geänderten Fassung
- die Pflanzliste, die als Anhang der Begründung zum B-Plan beigefügt ist

Stadt Leipzig

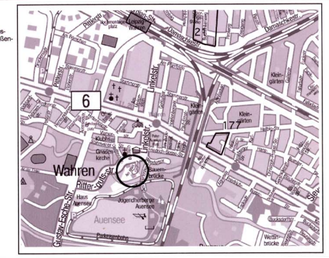
Bebauungsplan Nr. 246
Wohnen am Ausensee

Stadtbezirk: Nordwest
Ortsteil: Wahren

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

VE-Plan Nr. 21
"Wohnpark am alten Wasserturm"

vB-Plan Nr. 177
"Handels- und Dienstleistungszentrum "Am Viadukt""



Dezernat Stadtentwicklung und Bau
Stadtplanungsamt

Planverfasser:
WeissVolkmann Architekten
Gabriele Weis Dipl.-Ing. (FH) Architektin
Günnar Volkmann Dipl.-Ing. Architekt
Hellerfilder Str. 63
04229 Leipzig

quartier vier
Kim Wortelkamp Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt
Käthe Kollwitz Str. 12
04109 Leipzig

05.07.08
Datum/Unterschrift

Planfassung gemäß

§ 3 (1) BauGB	§ 4 (1) BauGB	§ 4 (2) BauGB	§ 3 (2) BauGB	§ 4a (3) BauGB	§ 10 (1) BauGB	§ 10 (3) BauGB
Datum/Unterschrift	Datum/Unterschrift	Datum/Unterschrift	Datum/Unterschrift	Datum/Unterschrift	Datum/Unterschrift	Datum/Unterschrift
					11.09.08	06.07.10