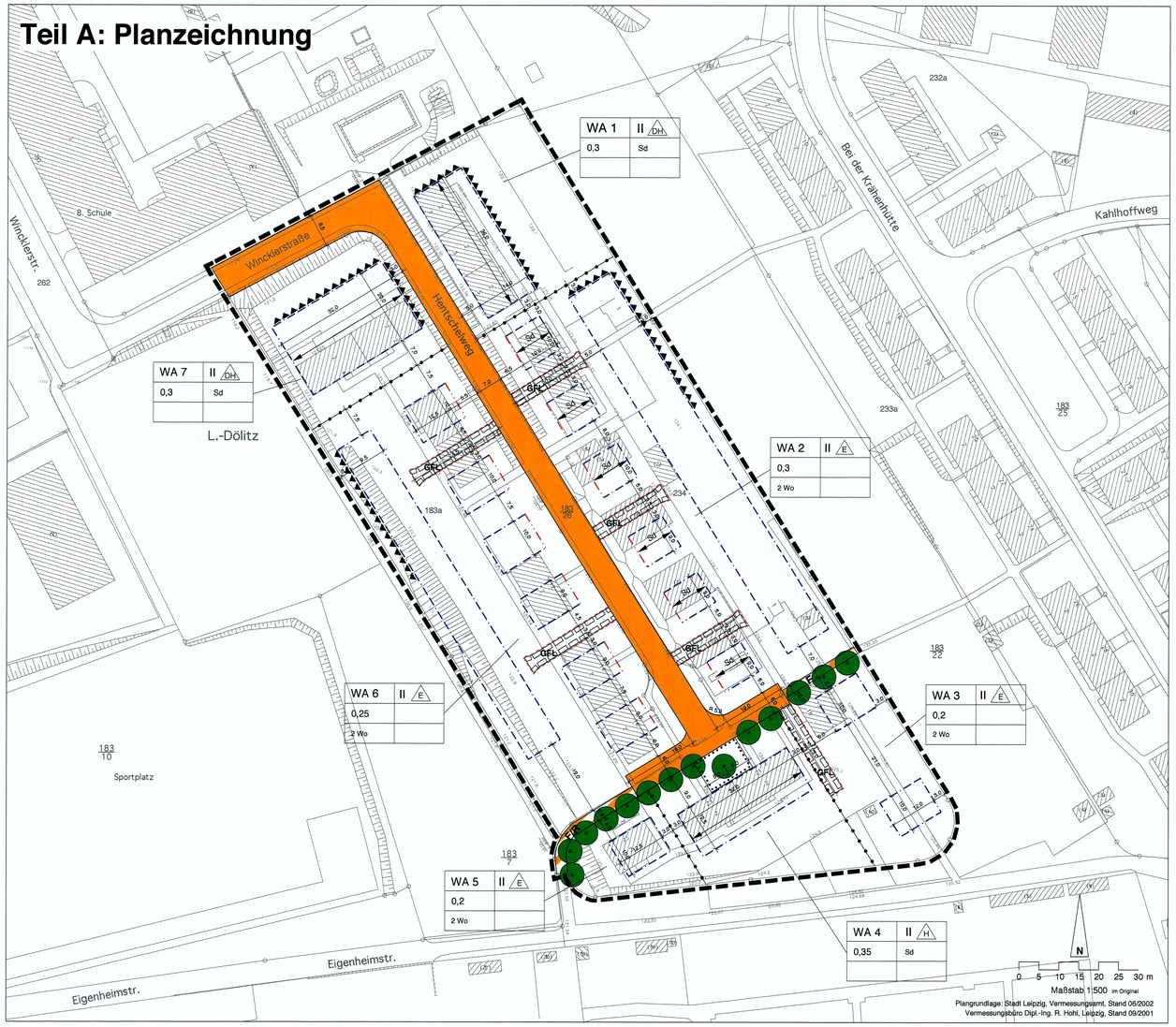
Teil A: Planzeichnung



Plangrundlage: Stadt Leipzig, Vermessungsamt, Stand 06/2002
Vermessungsbüro Dipl.-Ing. R. Hohl, Leipzig, Stand 09/2001

Teil B: Text

I. Festsetzungen

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

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

In den WA-Gebieten sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig und werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans [§ 1 Abs. 6 BauNVO].

1.2 **Garagen [§ 12 Abs. 6 BauNVO]**

In den Teilbaugebieten WA 2 und WA 6 sind zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der bis zur seitlichen Grundstücksgrenze verlängerten Flucht der Baulinie Garagen, dazu zählen auch Carports, nicht zulässig [§ 12 Abs. 6 BauNVO].

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

1.3.1 Die Befestigung von privaten Stellplätzen, Zufahrten und Wegen ist so auszuführen, dass das auf den jeweiligen Flächen anfallende Niederschlagswasser innerhalb dieser Flächen oder an ihrem Rand versickern kann.

1.3.2 Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist, soweit es nicht für Brauchwasserzwecke (z.B. zur Gartenbewässerung) verwendet wird, vollständig auf dem jeweiligen Baugrundstück zu versickern.

Abweichend davon kann ausnahmsweise von der Versickerung des auf den Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers insoweit abgesehen werden, wie nachgewiesen wird, das dessen Versickerung aufgrund der Bodeneigenschaftall des jeweiligen Baugrundstückes nur mit unvertretbar hohem Aufwand möglich ist.

1.4 **Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen [§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB]**

Verkehrslärm

In den in der Planzeichnung als "Bereiche für notwendige Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm" markierten Bereichen sind passive Lärmschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, vorzusehen. Für alle Bereiche liegt der Lärmpegelbereich II gemäß der DIN 4109 zugrunde. Wird im Einzelfall nachgewiesen, dass ein geringerer Außenlärmpegel auf ein Gebäude oder Gebäudeteile wirkt, kann der sich daraus ergebende Lärmpegelbereich gemäß DIN 4109 zugrunde gelegt werden.

1.5 **Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen [§ 9 Abs. 1 Nr. 25, 25a und 25b BauGB]**

1.5.1 Je angefangene 150 qm 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. Bereits vorhandene oder aufgrund anderer Festsetzungen dieses Bebauungsplans zu pflanzende Bäume können dabei angerechnet werden.

1.5.2 Garagen, dazu zählen auch Carports, sind mit jeweils mindestens vier ausdauernden Klettergehölzen zu begrünen. Dazu sind, wenn notwendig, Rankhilfen anzubringen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

1.5.3 Die festgesetzten Baumpflanzungen entlang des gebietsquerenden Fuß-/Fuß- und Radwegs sind mit hochstämmigen Bäumen – Rotdorn (Crataegus laevigata ,Pauls Scarlet') – mit einem Stammumfang von mindestens 16–18 cm zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Sind an den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten zur Anpflanzung Bäume vorhanden, ist der Rotdorn jeweils erst nach deren Abgang zu pflanzen. Von den festgesetzten Standorten sind seitliche Abweichungen bis zu 1 m parallel zum Weg zulässig.

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

2.1 Wird in den Teilbaugebieten WA 1, WA 4 und WA 7 jeweils im gesamten Baufenster die gleiche Dachform hergestellt, so ist ausnahmsweise auch eine vom Satteldach abweichende Dachform zulässig.

2.2 Im Teilbaugebiet WA 4 sind zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der bis zur seitlichen Grundstücksgrenze verlängerten Flucht der Baugrenze Garagen nur als überdachte Stellplätze ohne seitliche Wände zulässig.

2.3 Als Einfriedungen sind Zäune mit einer maximalen Höhe von 1,50 m und/oder Hecken zulässig. Einfriedungen mit Drahtzäunen sind in Heckenpflanzungen einzubinden.

II. Hinweise

Archäologische Denkmalpflege

Vor Beginn von Bodeneingriffen im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten – dies betrifft auch Einzelbaugesuche – muss im von Bautätigkeit betroffenen Areal durch das Landesamt für Archäologie eine archäologische Grabung durchgeführt werden. Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren.

Planzeichenerklärung [entsprechend PlanzV 90]

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

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

WA 1 — Allgemeines Wohngebiet, z.B. Nr. 1 [§ 1 Abs. 3 i.V.m. Abs. 2 Nr. 3 BauNVO]

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

0,3 — Grundflächenzahl, z.B. 0,3 [§ 16 BauNVO]

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. II [§ 16 BauNVO]

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen [§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB]

E — nur Einzelhäuser zulässig [§ 22 BauNVO]

DH — nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig [§ 22 BauNVO]

H — nur Hausgruppen zulässig [§ 22 BauNVO]

Baulinie [§ 23 BauNVO]

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 — Anzahl der Wohnungen als Höchstmaß je Haus

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

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

F/R — Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier Fuß- und Radweg

F — Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier Fußweg

Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bepflanzungen [§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB]

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen [§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB]

Anpflanzen von Bäumen

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen [§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB]

Erhaltung von Bäumen

Sonstige Planzeichen

GFL — Fläche für Gemeinschaftsanlagen – Privatweg für die über den jeweiligen Weg erschlossenen Baugrundstücke [§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB] mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der jeweils erschlossenen Baugrundstücke sowie Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger zur Erschließung der angrenzenden Baugrundstücke [§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB]

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

Abgrenzung zwischen Teilbaugebieten [§ 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO]

Sd — Satteldach [§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 SächsBO]

Bereiche für notwendige Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm [§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB]

II. Darstellungen ohne Normcharakter

Nutzungsschablone

Baugebietskategorie	Geschossigkeit	Bauweise
Grundflächenzahl (GRZ)	Dachform	
Anzahl Wohnungen		

4,5 — Bemaßung in Meter, z.B. 4,5 m)

III. Darstellungen der Plangrundlage

25/2 — Gebäude mit Hausnummer, z.B. 25 und Geschossigkeit, z.B. 2

Flurstücksgrenze mit Grenzpunkt

183a — Flurstücksnummer, z.B. 183a

Fahrbahn

Böschung

123.84 — Höhenangaben in m ü. NN

Satzung über einen Bebauungsplan der Stadt Leipzig

Bebauungsplan Nr. 252

Präambel

Die Ratsversammlung der Stadt Leipzig hat den Bebauungsplan Nr. 252 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. § 244 Abs. 2 Satz 1 des BauGB sowie § 4 der SächsGemO und § 89 der SächsBO in den jeweils geltenden Fassungen.

Der Bebauungsplan Nr. 252 wird hiermit ausgefertigt.

Leipzig, den 28 JUN 2006

Burkhard Jung
Der Oberbürgermeister

Stadt Leipzig Der Oberbürgermeister

Planunterlage

Die Übereinstimmung der Darstellung der bestehenden Grundstücke und Gebäude mit dem Vermessungswerk Stand vom 05.2002 wird bestätigt.

Leipzig, den 23.06.06

Amt für Geoinformation und Bodenordnung
Amtsleiter

Stadt Leipzig (Siegel) 041

Aufstellungsbeschluss

Die Ratsversammlung der Stadt Leipzig hat in ihrer Sitzung am 11.12.2002 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

Die ortsübliche Bekanntmachung ist im Leipziger Amtsblatt Nr. 01/03 vom 04.01.2003 erfolgt (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Leipzig, den 26.06.06

Stadtplanungsamt
Amtsleiter

Stadt Leipzig (Siegel) 061

Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung ist am 02.03.2004 durchgeführt worden (§ 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB).

Leipzig, den 26.06.06

Stadtplanungsamt
Amtsleiter

Stadt Leipzig (Siegel) 061

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 20.04.2004 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden (§ 4 BauGB).

Leipzig, den 26.06.06

Stadtplanungsamt
Amtsleiter

Stadt Leipzig (Siegel) 061

Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Die Ratsversammlung der Stadt Leipzig hat in der Sitzung am 12.10.2005 dem Entwurf des Bebauungsplanes sowie der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden ortsüblich im Leipziger Amts-Blatt Nr. 22/05 vom 29.10.2005 bekannt gemacht.

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 27.10.2005 von der Auslegung benachrichtigt worden.

Der Entwurf und die Begründung des Bebauungsplanes haben vom 08.11.2005 bis 07.12.2005 öffentlich ausgelegen.

Leipzig, den 26.06.06

Stadtplanungsamt
Amtsleiter

Stadt Leipzig (Siegel) 061

Satzungsbeschluss

Die Ratsversammlung der Stadt Leipzig hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen und Stellungnahmen in der Sitzung am 22.06.2006 als Satzung beschlossen, sowie der Begründung zugestimmt (§ 3 Abs. 2; § 10 Abs. 1 BauGB).

Leipzig, den 26.06.06

Stadtplanungsamt
Amtsleiter

Stadt Leipzig (Siegel) 061

In-Kraft-Treten

Die ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplanes gem. § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte im Leipziger Amts-Blatt Nr. ...13... am ...01.07.06..... . Mit diesem Tag ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Leipzig, den 13.07.06

Stadtplanungsamt
Amtsleiter

Stadt Leipzig (Siegel) 061

Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von 2 Jahren nach Bekanntmachung des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden (§ 215 Abs. 1 BauGB).

Leipzig, den

Stadtplanungsamt
Amtsleiter

(Siegel)

Hinweise

Für diesen Bebauungsplan gelten :

- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S.132) in der zuletzt geänderten Fassung;

- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) in der zuletzt geänderten Fassung;

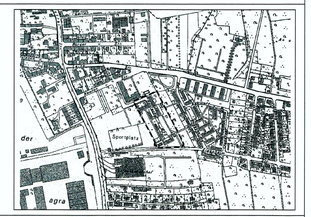
- die Pflanzliste, die als Anhang der Begründung beigefügt ist .

Stadt Leipzig

Bebauungsplan Nr. 252
Hentschelweg

Stadtbezirk: Süd
Ortsteil: Dölitz-Dösen

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



Dezernat Stadtentwicklung und Bau
Stadtplanungsamt

Planverfasser:
MARTA-DOEHLER-IRIS-BEUTHER
BÜRO FÜR URBANE PROJEKTE
04109 LEIPZIG-GOHLIS, CHEMNITZER STRASSE 12
FON +49 341 3134750 FAX +49 341 3134711
WWW.URBANEPROJEKTE.DE
MAIL@URBANEPROJEKTE.DE

Dr. Doehler-Behzadi
01.03.2006
Datum/Unterschrift

Planfassung gemäß

§ 3 (1) BauGB	§ 4 BauGB	§ 3 (2) BauGB	§ 3 (3) BauGB	§ 10 (1) BauGB	§ 10 (3) BauGB
Datum/Unterschrift	Datum/Unterschrift	Datum/Unterschrift	Datum/Unterschrift	16.06.06 Datum/Unterschrift	13.07.06 Datum/Unterschrift