Teil A: PLANZEICHNUNG

PLANZEICHENERKLÄRUNG (entsprechend PlanzV90)

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

WA	**Art der baulichen Nutzung** Allgemeines Wohngebiet	**§9 Abs.1 Nr.1 BauGB** §1 Abs.3 i.V.m. Abs.2 Nr.3 BauNVO
0,25 II	**Maß der baulichen Nutzung** Grundflächenzahl als Höchstmaß, z.B. 0,25 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. II	**§9 Abs.1 Nr.1 BauGB** §16 BauNVO §16 BauNVO
o ED E	**Bauweisen, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlagen** offene Bauweise Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig Nur Einzelhäuser zulässig	**§9 Abs.1 Nr.2 BauGB** §22 BauNVO §22 BauNVO §22 BauNVO
	Baulinie	§23 BauNVO
	Baugrenze	§23 BauNVO
	Hauptfirstrichtung	§9 Abs.1 Nr.2 BauGB
8 Wohnungen	**Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden** Zahl der Wohnungen als Höchstmaß, z.B. 8 Wo	**§9 Abs.1 Nr.6 BauGB** §9 Abs.1 Nr.6 BauGB
	Verkehrsflächen Straßenverkehrsfläche	**§9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB** §9 Abs.1 Nr.11 BauG
P	**GRÜNFLÄCHEN** private Grünfläche (Einzelheiten siehe textliche Festsetzung Nr.15)	**§9 Abs.1 Nr.15 BauGB** §9 Abs.1 Nr.15 BauGB
	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Nur 10 mtr. zu schützender Uferstreifen) (Einzelheiten siehe textliche Festsetzungen Nr.8.4) Umgrenzung von Flächen für das Anpflanzen von Sträuchern Umgrenzung von Flächen für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zu pflanzender Baum	**§9 Abs.1 Nr.20 BauGB** §9 Abs.1 Nr.20 BauGB §9 Abs.1 Nr.25 Buchstabe a BauGB §9 Abs.1 Nr.25 Buchstabe b BauGB §9 Abs.1 Nr.25 Buchstabe a BauGB

Sonstige Planzeichen

	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen	§9 Abs.1 Nr.22 BauGB
	Zweckbestimmung:	
St/Ga	Stellplätze/Garagen	§9 Abs.1 Nr.22 BauGB
St	Stellplätze für Mühlengebäude	§9 Abs.1 Nr.22 BauGB
Abfall	Gemeinschaftsfläche für stationäre Abfallentsorgung	§9 Abs.1 Nr.22 BauGB
	mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (Einzelheiten siehe auch textliche Festsetzung Nr.6)	§9 Abs.1 Nr.21 BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	§9 Abs.7 BauGB
	Abgrenzung von Baugebieten	§16 Abs.5 BauNVO
Sd	Satteldach	§9 Abs.4 BauGB i.V.m. §83 SächsBO
Pd	Pultdach	§9 Abs.4 BauGB i.V.m. §83 SächsBO
Fd	Flachdach	§9 Abs.4 BauGB i.V.m. §83 SächsBO
max 48°	maximale Dachneigung	§9 Abs.4 BauGB i.V.m. §83 SächsBO

II. Darstellungen der Plangrundlage

	Wohngebäude mit Angabe der Hausnummer und der Geschossanzahl
	Flurstücksgrenze
Flg. 261/3	Flurstücksnummern (Beispiele)
86.4	Punkt mit Angabe der Höhenlage in mtr. über HN
	Böschungen

III. Darstellungen ohne Normencharakter

Nutzungsschablone:

Baugebietskategorie	Geschossigkeit Bauweise
Grundflächenzahl GRZ	
Dachform/Dachneigung	max. Anzahl Wohnungen

	vorhandener Baum gemäß Baumschutzsatzung
8.45	Maßangabe in Meter (z.B. 8,45)

Teil B: TEXT

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG [§9 Abs.1 Nr.1 BauGB]

1.1 In den WA- Gebieten sind die nach §4 Abs.3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen
- 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- 2. sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe,
- 3. Anlagen für Verwaltungen,
- 4. Gartenbaubetriebe,
- 5. Tankstellen

nicht zulässig und somit nicht Bestandteil des Bebauungsplans [§1 Abs.6 Nr.1 BauNVO].

2. STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN [§9 Abs.1 Nr.2 BauGB]

2.1 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. Sie gilt ebenfalls nicht für Gebäude mit Flachdächern.

3. HÖHENLAGE BAULICHER ANLAGEN [§9 Abs. 2 i.V.m. Abs.1 Nr. 1 und 2 BauGB]

3.1 In den Baugebieten WA1 - WA4 darf die Höhe der Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens über der Bezugshöhe 0,50 m nicht überschreiten. Bezugshöhe ist die mittlere Höhe der Oberkante der an das Baugrundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen, bzw. der mit Geh-, Fahr, und Leitungsrechten zu belastenden Flächen, gemessen an den Endpunkten der anliegenden Grenzen des jeweiligen Baugrundstücks.

4. FLÄCHEN FÜR GEMEINSCHAFTSANLAGEN [§9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB]

4.1 Die im WA6 festgesetzte „Fläche für Gemeinschaftsanlagen - Abfallbeseitigung" ist ausschließlich der temporären Stationierung von Abfall- und Müllbehältern für die Baugebiete vorbehalten.

5. PRIVATE GRÜNFLÄCHE [§9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB]

5.1 Auf der privaten Grünfläche (P) ist ein einheimischer, standortgerechter, großkroniger Laubbaum der Pflanzliste 1 anzupflanzen und dauerhaft zu pflegen. Die Anlage von Wegen auf dieser Fläche ist unzulässig.

6. GEH- FAHR- UND LEITUNGSRECHTE [§9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB]

6.1 Die im WA 1 festgesetzte, mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche, ist mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der im WA 1 gelegenen Baugrundstücke sowie mit auf die Anbindung dieser Baugrundstücke beschränkten Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsunternehmen zu belasten.

6.2 Die in den WA3 und WA4 festgesetzte, mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche, ist mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der in den WA3 und WA4 gelegenen Baugrundstücken sowie mit auf die Anbindung dieser Baugrundstücke beschränkten Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsunternehmen zu belasten.

6.3 Die zwischen den WA5 und WA6 festgesetzte, mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche, ist mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Eigentümer der Grundstücke auf der „Elsterinsel" sowie mit auf die Anbindung dieser Baugrundstücke beschränkten Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsunternehmen zu belasten.

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

7.1 Versickerung von Niederschlagswasser: Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist in Zisternen zu sammeln und der Brauchwassernutzung zuzuführen bzw. zur Gartenbewässerung zu nutzen. Überschüssige Niederschlagswasser sind über einen Überlauf aus den Zisternen in den Elstermühlgraben einzuleiten.

Abweichend davon kann von der Versickerung auf den Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers insoweit abgesehen werden, wie nachgewiesen wird, dass dessen Versickerung aufgrund der Bodeneigenschaften des Baugrundstückes nur mit unvertretbar hohem Aufwand möglich wäre und die Einleitung in den Elstermühlgraben nicht möglich ist.

7.2 Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten und Wegen: Die Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten und Wegen ist so auszuführen, dass das auf den jeweiligen Flächen anfallende Niederschlagswasser innerhalb dieser Flächen versickern kann.

8. FESTSETZUNGEN ZUM ANPFLANZUNG 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]

8.1 Anpflanzungen von Bäumen bei Stellplätzen

8.1.1 Im Baugebiet WA 3 sind entlang der festgesetzten Straßenverkehrsfläche 2 großkronige Laubbäume entsprechend Pflanzliste 1 mit einem Abstand (gemessen in Stammmitte) von 3,5 Metern zur Straßenbegrenzungslinie und 10 bis 12 m untereinander zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Dabei ist der Standort für einen Baum in der Zeichnung aus städtebaulichen Gründen konkret festgesetzt.

8.1.2 Bei den Stellplätzen in WA 5 und WA 6 sind 2 großkronige Laubbäume der Pflanzlisten 1 oder 2 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es ist Baumschulware mit einem Mindeststammumfang von 14 - 18 cm zu verwenden. Baumstandorte benötigen eine bepflanzte oder der Sukzession überlassene Baumscheibe von mindestens 6 m². Diese sind vor Überfahren zu sichern, z.B. durch Hochbordsteine, Dreibock oder Metallgitter.
Die Anpflanzungen sind auf die Festsetzungen aus 8.2 (Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen) anrechenbar.

8.2 Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

8.2.1 Die nicht überbaubare Grundstücksfläche ist gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Davon sind 30 % mit heimischen, standortgerechten Gehölzen der Hart- und Weichholzaue (Pflanzlisten 1-5) zu bepflanzen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten, und zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.
Je 150 m² nicht überbauter Fläche ist mindestens 1 standortgerechter, heimischer Laubbaum entsprechend Pflanzlisten 1 oder 2 zu pflanzen, zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Bei Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind vorhandene, langfristig zu erhaltende Bäume mit einzurechnen.

8.3 Dach- und Fassadenbegrünung

8.3.1 Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 20° sind mit einer Dachbegrünung zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Alternativ kann ein mittelkroniger Laubbaum auf dem jeweiligen Grundstück gepflanzt werden.

8.3.2 Fensterlose Fassadenteile und Mauern sind auf mindestens 15 % der Fläche, Garagen (auch Carports) vollflächig mit Kletterpflanzen entsprechend Pflanzliste 5 zu begrünen.

8.4 Bepflanzung in Gewässernähe

8.4.1 Der entlang dem Elster-Mühlgraben festgesetzte 10 Meter breite Uferrandstreifen (Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft) ist mit Gehölzen der Hart- oder Weichholzaue entsprechend Pflanzliste 1 oder 3 zu bepflanzen und zu pflegen.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN [§9 Abs.4 BauGB i.V.m. §89 SächsBO]

1. DÄCHER

1.1 Die festgesetzten Dächer mit Dachneigung sind mit roten bis rotbraunen oder anthrazitfarbigen, nicht glänzenden Dachziegeln bzw. Dachsteinen auszuführen. Ausnahmsweise sind auch Eindeckungen mit engobierten Ziegeln oder Blechen zulässig. Diese Festsetzungen gelten nicht für Lichtenergiedächer.
Gründächer sind ebenfalls ausdrücklich zugelassen.

1.2 Der Dachüberstand darf 0,80 Meter nicht überschreiten.

2. EINFRIEDUNGEN

2.1 Als Einfriedungen sind Zäune als Lattenzäune mit vertikaler Gliederung und/oder Hecken zulässig. Einfriedungen mit Drahtzäunen sind in Heckenbepflanzungen einzubinden.

III. HINWEISE

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.

Satzung über einen Bebauungsplan der Stadt Leipzig

Bebauungsplan Nr. 255

Präambel

Die Ratsversammlung der Stadt Leipzig hat den Bebauungsplan Nr. 255 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 gehenden 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. 255 wird hiermit ausgefertigt.

Leipzig, den 22.02.06

Müller
Bürgerdeneter für Allgemeine Verwaltung als Oberbürgermeister

Stadt Leipzig – Der Oberbürgermeister

Planauterlage

Die Übereinstimmung der Darstellung der bestehenden Grundstücke und Gebäude mit dem Vermessungswerk Stand vom Jan. 2000 wird bestätigt.

Leipzig, den 14.02.06

Amt für Geoinformation und Bodenordnung
Amtsleiter

Stadt Leipzig (Siegel) 061

Aufstellungsbeschluss

Die Ratsversammlung der Stadt Leipzig hat in ihrer Sitzung am 20.10.2004 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

Die ortsübliche Bekanntmachung ist im Leipziger Amts-Blatt Nr. 22/04 vom 30.10.2004 erfolgt. [§ 2 Abs. 1 BauGB]

Leipzig, den 16.02.06

Stadtplanungsamt
Amtsleiter

Stadt Leipzig (Siegel) 061

Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung ist am 12.05.2003 durchgeführt worden.
[§ 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB]

Leipzig, den 16.02.06

Stadtplanungsamt
Amtsleiter

Stadt Leipzig (Siegel) 061

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 11.12.2003 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
[§ 4 Abs. 1 [BauGB].

Leipzig, den 16.02.06

Stadtplanungsamt
Amtsleiter

Stadt Leipzig (Siegel) 061

Billigungs- und Auslegungsbeschluss sowie öffentliche Auslegung

Die Ratsversammlung der Stadt Leipzig hat in der Sitzung am 20.10.2004 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. 22/04 vom 30.10.2004 bekannt gemacht.

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 27.10.2004 von der Auslegung benachrichtigt worden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung haben vom 09.11.2004 bis zum 08.12.2004 öffentlich ausgelegen.

Leipzig, den 16.02.06

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 08.02.2006 als Satzung beschlossen, sowie der Begründung zugestimmt (§ 3 Abs. 2; § 10 Abs. 1 BauGB).

Leipzig, den 16.02.06

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. 8 am 22.04.2006. Mit diesem Tag ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Leipzig, den 28.04.06

Stadtplanungsamt
Amtsleiter

Stadt Leipzig (Siegel)

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

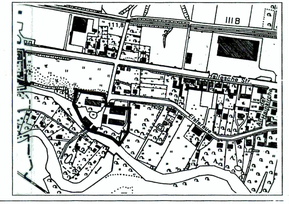
Stadt Leipzig

ORIGINAL

Bebauungsplan Nr. 255
Wohnen an der alten Mühle Hänichen

Stadtbezirk: Nordwest
Ortsteil: Lützschena/Stahmeln

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



Dezernat Stadtentwicklung und Bau
Stadtplanungsamt

Planverfasser:
ZIMMERMANN & ZIMMERMANN
Vertreten durch Andreas W. Zimmermann, Dipl.-Ing. Freier Architekt
Otto Dix-Straße 18
04179 Leipzig
tel.: 0049 (0)341 689 44 44; Fax: 0049 (0)341 689 44 22
info@architekte-z-z.com / www.architekte-z-z.com

Vorbereitung: 28.02.2005 Datum/Unterschrift
26.07.2005
10.11.2005
Planfassung gemäß

§ 3 (1) BauGB	§ 4 BauGB	§ 3 (2) BauGB	§ 9 (3) BauGB	§ 10 (1) BauGB	§ 10 (3) BauGB
				03.02.06	28.04.06
Datum/Unterschrift	Datum/Unterschrift	Datum/Unterschrift	Datum/Unterschrift	Datum/Unterschrift	Datum/Unterschrift