

Teil A: Planzeichnung



Planzeichenerklärung gem. PlanzV 90

I. Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- WA Allgemeines Wohngebiet (§ 1 Abs. 3 i.V.m. Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- z.B. 0,3 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 BauNVO)
- I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 BauNVO)
3. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- E/D nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- E nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- Baugrenze (§ 23 Abs. 1 BauNVO)

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Strassenverkehrsfläche
- Strassenbegrenzungslinie

5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- private Grünflächen

6. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25 BauGB)

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

7. Sonstige Planzeichen

- mit Geh- u. Fahrrechten für den nicht motorisierten Individualverkehr zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Fläche (§9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Stellung baulicher Anlagen: Hauptfriehtichtung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 83 SächsBO)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

II. Ergänzende Planzeichen

- Maßangabe in Metern

III. Darstellung der Kartengrundlage (Auszug)

- bestehende Gebäude
- Flurstücksgrenze
- Flurstücksnummer
- vorhandene Bäume

IV. Darstellung ohne Normcharakter

- Art der baulichen Nutzung
- Anzahl der Vollgeschosse
- Grundflächenzahl
- Baumasse
- Nutzungsschablone
- vorhandene Abwasserleitung DN 250 mit Sicherheitsabstand
- vorhandene 110-kV-Freileitung mit einseitigem Sicherheitsabstand

Teil B: Text

1. Textliche Festsetzungen [§ 9 Abs. 1, Abs. 2 BauGB]
1. Art der baulichen Nutzung [§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB]
- In den Allgemeinen Wohngebieten sind die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwertungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes. [§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO]
2. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden [§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB]
- Die Zahl der zulässigen Wohnungen wird auf zwei je Einzelhaus / Doppelhaushälfte begrenzt.
3. Garagen und Nebenanlagen [§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB]
- 3.1 Garagen [§ 12 BauNVO]
- Garagen (einschl. Carports) sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in dem Bereich zwischen der Baugrenze und der öffentlichen Straßenverkehrsfläche (Vorgartenbereich) zulässig. [§ 12 Abs. 6 BauNVO]
- 3.2 Nebenanlagen [§ 14 BauNVO]
- 3.2.1 Untergeordnete Nebenanlagen, die innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht untergebracht werden können, sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nur bis zu einer max. Grundfläche von insgesamt 20m². Ausnahmsweise ist die Überschreitung der festgesetzten max. Grundfläche von baulichen Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen durch Nebenanlagen für die Versickerung des Niederschlagswassers zulässig.
- 3.2.2 Im Vorgartenbereich (s. Pkt. 3.1) sind Nebenanlagen mit Ausnahme von Terrassen, Vorratsbehältern für Brennstoffe und der der Erschließung und Versorgung dienenden Anlagen unzulässig.
- 3.2.3 Die Verbindung (Anbau) von Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit den Wohngebäuden ist unzulässig.

4. Höhenlage von Gebäuden [§ 9 Abs. 2 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 1 u. 2 BauGB]
- Zulässig ist eine Höhe der Oberkante des Erdgeschossrohbodens von max. 0,5 m über der Oberkante der fertiggestellten öffentlichen Straßenverkehrsfläche, gemessen am Mittelpunkt der daran anliegenden Grenze des Baugrundstückes.

5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft [§ 1a Abs. 3 BauGB; § 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25 BauGB; § 9 Abs. 1a BauGB]

- 5.1 Die privaten Grünflächen sind je angefangene 300 m² mit einem hochstämmigen Obstbaum (Stammumfang (STU) 14 – 16 cm) entsprechend Pflanzliste 3 zu bepflanzen. Die gesamten Flächen sind mit Landschaftsrasen anzulegen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft als Obwiesen zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

- 5.2 Innerhalb der privaten Grünflächen sind Einfriedungen nur in Form von Hecken oder bewachsenen durchlässigen Einfriedungen mit einer max. Höhe von 0,8 m entsprechend Pflanzliste 2 zulässig.

- 5.3 Auf den gemäß Grundflächenzahl (GRZ) nicht überbaubaren Flächenanteilen der Baugrundstücke ist je angefangene 200 m² dieser Fläche ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum (STU 14 – 16 cm) oder ein hochstämmiger Obstbaum (STU 14 – 16 cm) entsprechend Pflanzliste 1 und 3 zu pflanzen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

- 5.4 Zusätzlich ist im Vorgarten (s. Pkt. 3.1) je Grundstück ein einheimischer, standortgerechter, mittelgroßer Laubbaum (STU 14 – 16 cm) oder ein hochstämmiger Obstbaum (STU 14 – 16 cm) entsprechend Pflanzliste 1 und 3 zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

- 5.5 Mindestens 80% der Flächenanteile der Baugrundstücke außerhalb der Baugrenzen sind als Vegetationsflächen anzulegen. Mindestens 30% der in Satz 1 definierten Flächen sind mit standortgerechten, einheimischen Blüten und Strüchern entsprechend Pflanzliste 1, 2 und 3 zu bepflanzen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

- 5.6 Das anfallende Niederschlagswasser ist, soweit es nicht als Grau- und Brauchwasser genutzt wird, auf den Grundstücken zurückzuhalten, zur Versickerung oder Verdunstung zu bringen.

- 5.7 Die Befestigung privater Zufahrtswege, Zufahrten und Stellplätze ist nur in wasser-durchlässiger Bauweise (z.B. Schotterrasen, Rasengittersteine, breihaftiges Pflaster, Fohrstreifen etc.) zulässig. Die Begrünung ist mit standortgerechten, ausdauernden Gräsermischungen auszuführen und zu erhalten.

- II. Örtliche Bauvorschrift [§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 83 SächsBO]

1. Dachformen und Dachgestaltung

- 1.1 Wohngebäude sind ausschließlich mit gleichgeneigten Sattel- oder Walmdächern mit einer Dachneigung von 35° – 45° zulässig.

- 1.2 Für Anbauten und Nebenanlagen sind Dächer mit gleicher Neigung wie das Dach des Hauptgebüdes sowie zusätzlich Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung von 10° – 15° zulässig.

- 1.3 Dachüberstände sind bis max 0,8 m zulässig.

2. Dachaufbauten

- 2.1 Die Gesamtlänge der Dachaufbauten und Dacheinschnitte darf höchstens 50% der Gebäudelänge betragen. Die Abstände der Dachaufbauten und Dacheinschnitte vom Ortsgang bzw. Eckgrad müssen mind. 1,0 m betragen.

- 2.2 Dacheinschnitte sind bei giebelständigen Gebäuden nicht zulässig. Bei traufständigen Gebäuden sind sie nur auf der straßenabgewandten Seite zulässig.

- 2.3 Drempele sind bis zu einer Höhe von max. 1,0 m, gemessen über der Deckenoberfläche des Erdgeschosses, zulässig.

3. Fassaden

- Fassaden sind als Putzfassaden in hellem, vorzugsweise weißem bis hellem Farbton auszuführen. Zusätzlich sind im Giebelbereich Holzverkleidungen zulässig.

4. Außenwerbung/Warenautomaten

- 4.1 Anlagen der Außenwerbung sind mit einer max. Größe von 0,5 m² zulässig. Selbstleuchtende Anlagen sowie das Beleuchten und Anstrahlen von Anlagen der Außenwerbung sind unzulässig.

- 4.2 Warenautomaten sind unzulässig.

III. Hinweise

1. Archäologische Grabungen

Das Plangebiet liegt im Relevanzbereich archäologisch bedeutsamer Funde. Vor Beginn von Bodeneingriffen im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten – dies betrifft auch Einzelbaugesuche – ist daher in dem von Bau Tätigkeit betroffenen Areal durch das Landesamt für Archäologie eine archäologische Grabung durchzuführen. Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren.

2. Nutzungseinschränkungen

Auf Grund der geologischen und hydrologischen Situation im Plangebiet sowie innerhalb des Sicherheitsabstandes der vorhandenen Abwasserleitung und der 110-kV-Freileitung ist mit Nutzungseinschränkungen zu rechnen. Siehe hierzu Begründung des Bebauungsplanes Pkt. 7.3 und Pkt. 8.2.4.

Verfahrensvermerke

Satzung über einen Bebauungsplan der Stadt Leipzig

Bebauungsplan Nr. 25.2.3

Präambel

Die Ratversammlung der Stadt Leipzig hat den Bebauungsplan Nr. 25.2.3 bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, als Satzung beschlossen. Die Rechtsgrundlagen hierfür sind § 1 Abs. 3 und § 10 Abs. 1 des BauGB vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141) in der zuletzt geänderten Fassung, in Verbindung mit § 4 der SächsGemO vom 14. Juni 1999 (SächsGVBl. S. 345) in der zuletzt geänderten Fassung und § 83 der SächsBO vom 18. März 1999 (SächsGVBl. S. 85) in der zuletzt geänderten Fassung.

Der Bebauungsplan Nr. 25.2.3 wird hiermit ausgefertigt.

Leipzig, den 7.12.07

Der Oberbürgermeister

Planunterlage

Die Übereinstimmung der Darstellung der bestehenden Grundstücke und Gebäude mit dem Vermessungswerk Stand vom 19.08.04 wird bestätigt.

Leipzig, den 23.11.04

Städtisches Vermessungsamt
Amtsleiter

Aufstellungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Leipzig hat in ihrer Sitzung am 17.07.1991 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

Die örtliche Bekanntmachung ist im Leipziger Amts-Blatt Nr. 14/91 vom 09.12.1991 erfolgt (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Leipzig, den 25.11.04

Stadtplanungsamt
Amtsleiter

Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist vom 21.06.1994 bis 05.07.1994 durchgeführt worden.

Leipzig, den 25.11.04

Stadtplanungsamt
Amtsleiter

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 19.03.04 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden (§ 4 BauGB).

Leipzig, den 25.11.04

Stadtplanungsamt
Amtsleiter

Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Die Ratversammlung der Stadt Leipzig hat in ihrer Sitzung am 13.03.04 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. 3. vom 03.04.04 bekannt gemacht.

Der Entwurf und die Begründung des Bebauungsplanes haben vom 14.04.04 bis 13.05.04 öffentlich ausgelegen.

Leipzig, den 25.11.04

Stadtplanungsamt
Amtsleiter

Satzungsbeschluss

Die Ratversammlung der Stadt Leipzig hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen und Stellungnahmen in der Sitzung am 19.11.04 als Satzung beschlossen, sowie der Begründung zugestimmt (§ 3 Abs. 2; § 10 Abs. 1 BauGB).

Leipzig, den 25.11.04

Stadtplanungsamt
Amtsleiter

In-Kraft-Treten

Die örtliche Bekanntmachung des Bebauungsplanes gem. § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte im Leipziger Amts-Blatt Nr. 26. am 23.12.04. Mit diesem Tag ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich geworden.

Leipzig, den 07.02.05

Stadtplanungsamt
Amtsleiter

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 (§ 3 Abs. 1 BauGB).

Leipzig, den 26.06.07

Stadtplanungsamt
Amtsleiter

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 Ausgestaltung 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 beigelegt ist

Stadt Leipzig ORIGINAL

Bebauungsplan Nr. 25.2.3
Portitz-Süd/Ost, Am Lösegraben

Stadtbezirk: Nordost
Ortsteil: Plaußig-Portitz

Übersichtskarte:

Dezernat Stadtentwicklung und Bau
Stadtplanungsamt

Planverfasser: Stadtplanungsamt

12.11.04

Planfassung gemäß

§ 3 (1) BauGB § 4 BauGB § 3 (2) BauGB § 3 (3) BauGB § 10 (1) BauGB § 10 (3) BauGB

12.11.04 07.02.05