

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 262 Neubebauung Cleudner Straße

Teil A: Planzeichnung



Planzeichenerklärung (PlanzV 90)

I. Festsetzungen [§ 9 Abs. 1 und 2 BauGB; § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 SächsBO, § 9 Abs. 7 BauGB]

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

z.B. WA 1 Allgemeines Wohngebiet, mit Angabe der Nummer des Teilbaugesbietes [§ 1 Abs. 3 i.V.m. Abs. 2 Nr. 3 BauNVO]

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

GRZ 0,3 Grundflächenzahl, als Höchstmaß [§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO]

z.B. GFZ 0,9 Geschossflächenzahl, als Höchstmaß [§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO]

z.B. FH 8,8 m Firsthöhe als Höchstmaß über mittlerer Höhe der Oberkante der an das Baugrundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen an den Endpunkten der anliegenden Grenze des Baugrundstückes. [§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO]

z.B. TH 4,8 m Die Höhe der Traufe (gemessen an der Schnittlinie von Außenkante Außenwand und Oberkante Dachhaut) als Höchstmaß über mittlerer Höhe der Oberkante der an das Baugrundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen an den Endpunkten der anliegenden Grenze des Baugrundstückes. [§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO]

3. Höhenlage [§ 9 Abs. 2 i. V. m. § 9 Abs. 1 BauGB]

OK 0,9 m Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden als Höchstmaß über mittlerer Höhe der Oberkante der an das Baugrundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen an den Endpunkten der anliegenden Grenze des Baugrundstückes.

4. Bauweise, Baugrenzen [§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB]

nur Einzelhäuser zulässig [§ 22 Abs. 2 BauNVO]

nur Doppelhäuser zulässig [§ 22 Abs. 2 BauNVO]

nur Hausgruppen zulässig [§ 22 Abs. 2 BauNVO]

Baugrenze [§ 23 Abs. 1 BauNVO]

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

Anpflanzen von Bäumen [§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB]

6. Sonstige Planzeichen

GA Umgrenzung von Flächen für Garagen (einschließlich Carports) [§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB]

GA St Umgrenzung von Flächen für Garagen (einschließlich Carports), Stellplätze [§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB]

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

Abgrenzung zwischen Teilbaugesieten [§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 5 BauNVO]

Stellung der Hauptbaukörper (Hauptfächtrichtung) [§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 SächsBO]

II. Darstellungen ohne Normcharakter

Abkürzung	Bedeutung	Füllschema der Nutzungsschablone
GA	Umgrenzung von Flächen für Garagen (einschließlich Carports)	[Symbol]
GA St	Umgrenzung von Flächen für Garagen (einschließlich Carports), Stellplätze	[Symbol]
[Symbol]	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	[Symbol]
[Symbol]	Abgrenzung zwischen Teilbaugesieten	[Symbol]
[Symbol]	Stellung der Hauptbaukörper (Hauptfächtrichtung)	[Symbol]

z.B. Maßgabe in Meter

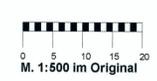
III. Darstellung der Kartengrundlage (Auszug)

Flurstücksgrenze laut Kataster

z.B. 449 Flurstücknummer laut Kataster

Gebäude Bestand

z.B. Höhenangabe HN



Teil B: Text

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

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

In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes [§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO]

2. Garagen und Nebenanlagen

2.1 Garagen Garagen (einschl. Carports) sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der gesondert für Garagen (einschließl. Carports) festgesetzten Flächen zulässig. [§ 12 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO]

2.2 Nebenanlagen Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen nach § 14 BauNVO mit Ausnahme von Terrassen und Einrichtungen zur Zurückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers sowie der Entschlebung und Versorgung des Gebietes dienenden Nebenanlagen nicht zulässig. Zusätzlich sind außerhalb der Vorgartenzonen (Fläche zwischen Straßenverkehrsfläche und der Straßenverkehrsfläche zugewandter Baugrenze) Pergolen zulässig. Die maximale Grundfläche der auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässigen Nebenanlagen ist mit Ausnahme der Flächen für Einrichtungen zur Zurückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers auf insgesamt 20 m² je Baugrundstück begrenzt. [§ 14 Abs. 1 BauNVO]

3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft [§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB]

3.1 Baugrundstücke

3.1.1 Auf jedem Baugrundstück ist je 250 m² Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger Obstbaum oder ein einheimischer, standortgerechter Laubbau (STU mind. 14-16 cm) entsprechend Pflanzliste A anzupflanzen. Vorhandene Bäume werden angerechnet. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. [§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB]

3.1.2 Mindestens 80% der gemäß Grundflächenzahl (GRZ) nicht überbaubaren Flächenanteile der Baugrundstücke sind gärtnerisch anzulegen. Bei der Bepflanzung sind standortgerechte und einheimische Bäume und Sträucher entsprechend der Pflanzlisten A und B zu verwenden. [§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB]

3.2 Verankerung von Niederschlagswasser Die Befestigung von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen ist so auszuführen, dass das auf der jeweiligen Fläche anfallende Niederschlagswasser innerhalb der Fläche oder an ihrem Rand versickern kann. [§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB]

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

1. Dachform und Dachgestaltung

1.1 Für die Hauptbaukörper im WA 1 und WA 2 sind ausschließlich Walmdächer, im WA 3 sind ausschließlich Satteldächer zulässig. Krüppelwalmdächer sind nicht zulässig.

1.2 Für Garagen sind ausschließlich Flachdächer mit einer Dachneigung bis max. 15% zulässig.

1.3 Die Dachflächen der Hauptbaukörper sind mit schiefergrauen oder anthrazitfarbenen Dachplatten oder Dachschindeln einzudecken.

1.4 Dachüberstände sind bis maximal 0,6 m zulässig.

1.5 Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

1.6 Dachfenster sind nur als Dachflächenfenster zulässig. Die Größe der Dachflächenfenster darf insgesamt 20 vom Hundert der Dachfläche nicht überschreiten.

2. Fassaden

Die Fassaden der Reihen- und Doppelhäuser sind in Putzbauweise, in einem hellen Farbton (weiß bis gelb) auszuführen. Die Fassaden der Einzelhäuser sind in Putzbauweise, in einem hellen Farbton (weiß bis gelb oder grünbeige) auszuführen.

3. Einfriedungen

3.1 Die privaten Baugrundstücke sind entlang der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche einzufrieden. Die Gesamthöhe der Einfriedungen darf 1,5m nicht überschreiten. Zulässig sind Heckenpflanzungen entsprechend der Pflanzliste B und Maschendrahtzäune; letztere jedoch nur ergänzend zu den Heckenpflanzungen auf der von der angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche abgewandten Seite der Hecke.

3.2 Entlang der Grundstücksgrenze benachbarter Baugrundstücke sind Einfriedungen zulässig. Diese sind durch standortgerechte Strauchpflanzungen oder Schnitthecken entsprechend der Pflanzliste B vorzunehmen. Zulässig sind auch Maschendrahtzäune, jedoch nur ergänzend zu den Heckenpflanzungen. Vorhandene Strauchpflanzungen oder Schnitthecken sind einzubeziehen.

4. Außenwerbung

Selbstleuchtende Anlagen sowie das Beleuchten und Anstrahlen von Anlagen der Außenwerbung sind unzulässig.

III. Hinweise

Da das Plangebiet sich in einem Relevanzbereich mit archäologisch bedeutsamen Funden befindet, wird vorsorglich auf die Genehmigungspflicht gemäß Denkmalschutzgesetz hingewiesen. Vor Beginn von Bodeneingriffen im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten - dies betrifft auch Einzelbaugesuche - muss in von Bauartigkeit betroffenen Areal durch das Landesamt für Archäologie eine archäologische Grabung durchgeführt werden. Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren.

VERFAHRENSVERMERKE

Satzung über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Stadt Leipzig

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 262

Präambel Die Ratsversammlung der Stadt Leipzig hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 262 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 sowie § 4 der SächsGemO und § 89 der SächsBO in den jeweils geltenden Fassungen.

Der vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 262 wird hiermit ausgesetzt.

Leipzig, den 15.12.05

Müller Beigeordneter für Allgemeine Verwaltung als Oberbürgermeister

Planunterlage Die Übereinstimmung der Darstellung der bestehenden Grundstücke und Gebäude mit dem Vermessungswerk Stand vom 04.11.2004 wird bestätigt.

Leipzig, den 15.12.05

Ampt für Geoinformation und Bodenordnung Amtsleiter

Aufstellungsbeschluss Die Ratsversammlung der Stadt Leipzig hat in ihrer Sitzung am 18.05.2005 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beschlossen.

Die örtliche Bekanntmachung ist im Leipziger Amts-Blatt Nr. 11/05 vom 28.05.2005 erfolgt. [§ 2 Abs. 1 BauGB]

Leipzig, den 15.12.05

Stadtplanungsamt Amtsleiter

Frühzeitige Bürgerbeteiligung Die frühzeitige Bürgerbeteiligung ist am 27.08.2003 durchgeführt worden. [§ 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB]

Leipzig, den 15.12.05

Stadtplanungsamt Amtsleiter

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 19.12.2003 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. [§ 4 Abs. 1 BauGB]

Leipzig, den 15.12.05

Stadtplanungsamt Amtsleiter

Bilanzierungs- und Auslegungsbefehl sowie öffentliche Auslegung Die Ratsversammlung der Stadt Leipzig hat in der Sitzung am 18.05.2005 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sowie die Begründung genehmigt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden örtlich im Leipziger Amts-Blatt Nr. 11/05 vom 28.05.2005 bekannt gemacht.

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 25.05.2005 von der Auslegung benachrichtigt worden.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Begründung haben vom 07.06.2005 bis zum 06.07.2005 öffentlich ausgelegt.

Leipzig, den 15.12.05

Stadtplanungsamt Amtsleiter

Satzungsbeschluss Die Ratsversammlung der Stadt Leipzig hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach Prüfung Stellungnahmen in der Sitzung am 12.12.2005, als Satzung beschlossen, sowie die Begründung genehmigt [§ 3 Abs. 2; § 10 Abs. 1 BauGB]

Leipzig, den 15.12.05

Stadtplanungsamt Amtsleiter

In-Kraft-Treten Die örtliche Bekanntmachung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gem. § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte im Leipziger Amts-Blatt Nr. 2... am 28.01.2006. Mit diesem Tag ist der vorhabenbezogenen Bebauungsplan in Kraft getreten.

Leipzig, den 03.02.06

Stadtplanungsamt Amtsleiter

Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften Innerhalb von 2 Jahren nach Bekanntmachung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden. [§ 215 Abs. 1 BauGB]

Leipzig, den 31.01.08

Stadtplanungsamt Amtsleiter

Hinweise Für diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gelten:

-die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung-BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993

-die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenvorschrift 1990-PlanzV90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

Stadt Leipzig ORIGINAL

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 262 Neubebauung Cleudner Straße

Stadtbezirk: Nordost

Ortsteil: Thekla

Übersichtskarte: Umgebung des Bebauungsplanbereiches und anschließende Bebauungspläne (soweit vorhanden).

Dezernat Stadtentwicklung und Bau Stadtplanungsamt

Planverfasser: PFB Freie Planungsgruppe Berlin GmbH

Kurlandstr. 62 10707 Berlin Tel.: 030 - 463 90 11 Fax: 030 - 463 90 12

Lehrer & von Essen Dipl. Ing. Architekten BDA und

Wendlandstr. 21 04108 Leipzig Tel.: 0341 - 360 81 08

Planfassung nach

§ 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 Datum/Unterschrift Datum/Unterschrift

12.12.05 03.02.06