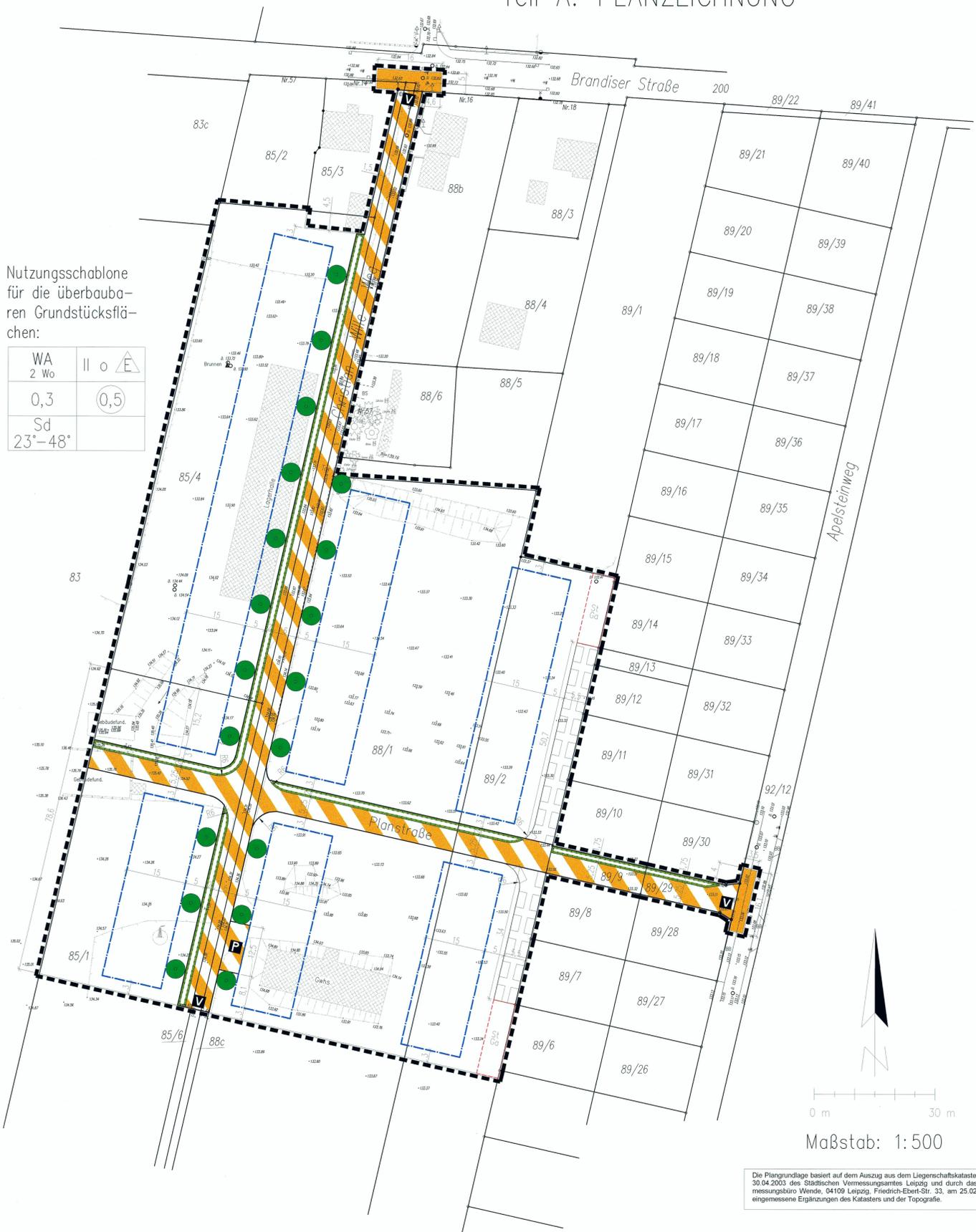


# Teil A: PLANZEICHNUNG



Nutzungsschablone für die überbaubaren Grundstücksflächen:

WA 2 Wo	II o	△
0,3	(0,5)	
Sd		
23°-48°		

## 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  
WA Allgemeines Wohngebiet § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB  
§ 1 Abs. 3 i.V.m. Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung  
0,3 Grundflächenzahl (GRZ), z.B. 0,3 § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB  
§ 16 BauNVO  
(0,5) Geschossflächenzahl (GFZ), z.B. 0,5 § 16 BauNVO  
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. II § 16 BauNVO
- Bauweisen, Baulinien, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen  
o Offene Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB  
§ 22 BauNVO  
△ Nur Einzelhäuser zulässig § 23 BauNVO  
— Baugrenze § 23 BauNVO
- Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden  
2 Wo Zahl der Wohnungen je Haus § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
- Verkehrsflächen  
— Straßenbegrenzungslinie § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB  
— Straßenverkehrsfläche  
— Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung  
Zweckbestimmung:  
P Öffentliche Parkfläche  
V Verkehrsberuhigter Bereich
- Flächen u. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege u. zur Entwicklung von Boden, Natur u. Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB  
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft  
Maßnahme:  
— Änderung eines linearen Mulden-Versickerungssystems für die Einleitung des Niederschlagswassers zur Verringerung des Oberflächenabflusses gemäß textlicher Festsetzung Nr. 1.5.2.
- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern u. sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen u. für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern u. sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB  
● Anpflanzen von Bäumen (siehe Festsetzung Nr. 1.6.1.) § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
- Sonstige Planzeichen  
— Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB  
St Stellplätze  
Go Garagen  
— Mit Geh- u. Fahrrechten zu Gunsten der Anlieger u. mit Leitungsrechten zu Gunsten der Ver- u. Entsorgungsunternehmen zu belastende Flächen § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB  
— Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 Abs. 7 BauGB  
Sd Satteldach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 SächsBO  
23°-48° Dachneigung, z.B. 23° bis 48° § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 SächsBO
- II. Darstellungen ohne Normencharakter  
Nutzungsschablone:  
Baugebietskategorie Geschossigkeit Bauweise  
Grundflächenzahl (GRZ) Geschossflächenzahl (GFZ)  
Dachform/Dachneigung  
— Maßangabe in Meter, z.B. 6 m
- III. Darstellungen der Plangrundlage  
— Vorhandenes Gebäude  
— Böschung  
— Aufschüttung  
— Industriestornstein  
— Flurstücksgrenze mit Grenzstein  
85/4 Flurstücksnummer, z.B. 85/4  
— Trinkwasserhydrant (Schieber)  
— Schicht mit Angabe der Deckelhöhe in m über NN, z. B. 132,83 m NN  
132,83 Höhenangabe in m über NN, z. B. 132,83 m NN  
— Mast  
— Verkehrsschild  
— Mauer  
— Zaun  
— Topografiepunkt  
— Laubbaum außerhalb des Geltungsbereiches  
— Nadelbaum außerhalb des Geltungsbereiches
- Teil B: TEXT  
I. PLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN [§ 9 Abs. 1 BauGB]  
1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG [§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB]  
Im WA-Gebiet sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen:  
• Betriebe des Beherbergungsgewerbes,  
• sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe,  
• Anlagen für Verwaltungen,  
• Gartenbaubetriebe,  
• Tankstellen  
nicht zulässig und somit nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. [§ 1 Abs. 6 BauNVO]
2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG [§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB]  
Die Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl für die Flächen von:  
• Garagen und Stellplätze einschließlich deren Zufahrten,  
• Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,  
• baulichen Anlagen unter der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,  
ist nicht zulässig. [§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO].

Die Plangrundlage basiert auf dem Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 30.04.2003 des Städtischen Vermessungsamtes Leipzig und durch das Vermessungsbüro Wende, 04109 Leipzig, Friedrich-Ebert-Str. 33, am 25.02.2005 eingemessene Ergänzungen des Katasters und der Topografie.

3. GARAGEN [§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB]  
Garagen sind nur innerhalb der im Bebauungsplan hierfür festgesetzten Flächen oder der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Davon abweichend dürfen Carports in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden, die von:  
• der Straßenbegrenzungslinie,  
• bzw. Grenze der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen, und der nächstfolgenden Baugrenze begrenzt wird, wenn dieser Abstand 5,0 m beträgt. [§ 12 Abs. 6 BauNVO].
4. ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN [§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB]  
Im Bereich der nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Versickerungsmulden ist nur eine Zufahrt bzw. ein Zugang je Grundstück mit einer Gesamtbreite von 3 m zulässig.
5. FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT [§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB]
- 5.1. Anfallendes Niederschlagswasser, das nicht für Brauchwasserzwecke verwendet wird, ist auf dem Grundstück zu belassen.  
5.2. Das Niederschlagswasser von den öffentlichen Verkehrsflächen ist in die festgesetzten Flächen der hergestellten Versickerungsmulden einzuleiten. Die Mulden sind extensiv mit Rasen zu begrünen und im Bereich von Grundstückszufahrten bzw. -zugängen zu verrohren. Die Herstellung von Grundstücksentwässerungen hat so zu erfolgen, dass die Mulden in ihrer Funktionsfähigkeit nicht beeinträchtigt werden und von den öffentlichen Straßen zu Wartungs- und Unterhaltungszwecken ungehindert zugänglich sind. Das Muldenentwässerungssystem ist über angeordnete Anlaufreguliersysteme mit der erlaubten Menge von 3,8 l/s an das öffentliche Regenwasserentsorgungssystem im Apfelsteinweg bzw. in der Brandiser Straße anzuschließen. In Abhängigkeit der vorgefunden hydro-geologischen Verhältnisse ist als Alternative zum Muldenentwässerungssystem die Herstellung eines linearen Mulden-Kiesregiole-Entwässerungssystems zulässig. Die Festsetzung zur Gewährleistung der Funktionstüchtigkeit des Straßenentwässerungssystems bei Grundstücksentwässerungen gilt auch für die Alternativlösung.
- 5.3. Zur Befestigung von privaten Wegen und Zufahrten sind wasserdruckstabile bzw. wasseraufnehmende Materialien mit einer Versickerungsrate von mindestens 40 % (z.B. Schotterrasen, wassergebundene Decken, mit Rasen beplante Rasengittersteine, Kokopflaster - s. DIN 19866) zu verwenden. Die Befestigung ist so auszuführen, dass das auf den jeweiligen Flächen anfallende Niederschlagswasser innerhalb dieser Flächen und an ihren Rändern versickern kann.
6. SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDES-IMMISSIONSCHUTZGESETZES HINSICHTLICH BESTIMMTER LUFTVERUNREINIGENDEN STOFFE [§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB]  
Die Verwendung von festen und flüssigen Brennstoffen zur Raumheizung ist nur zulässig, wenn bei der Verbrennung keine stärkeren Luftverunreinigungen durch PM10 (Feinstaub-Emissionen mit Staubbpartikelkonzentration im Korngroßenbereich <10 µm) und Stickstoffdioxid auftreten, als bei der Verbrennung von Erdgas „H“.
7. FESTSETZUNGEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN [§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB]
- 7.1. An den in der Planzeichnung mit dem Planzeichen „Anpflanzen von Bäumen“ festgesetzten Stellen ist ein einheimischer, standortgerechter, hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen. Eine Veränderung der festgesetzten Baumstandorte bis maximal 2 m parallel zum Christian-Wille-Weg bei Wahrung der festgesetzten Gehölzanzahl und Sicherhaltung des Alterscharakters der Baumpflanzung ist zulässig. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Gehölze und Pflanzqualitäten entsprechend Pflanzliste.  
7.2. Die nicht bebauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu bepflanzen:  
a) zu mindestens 20 % mit einheimischen standortgerechten Sträuchern (mindestens 5 Stück pro 10 m<sup>2</sup>) und  
b) mit einem hochstämmigen Obstbaum oder einem einheimischen, standortgerechten, hochstämmigen Baum, Stammumfang mindestens 14 bis 16 cm, je angefangene 150 m<sup>2</sup>.  
7.3. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Anpflanzungen gemäß Nr. 7.1. können dabei angerechnet werden. Gehölze und Pflanzqualitäten entsprechend Pflanzliste.
8. HÖHENLAGE [§ 9 Abs. 2 BauGB]
- 8.1. Die Höhe der Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens über der Oberkante der fertiggestellten, an das Baugrundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche bzw. mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Fläche, gemessen am Mittelpunkt der anliegenden Grenze des Baugrundstückes (Bezugshöhe), darf 0,50 m nicht überschreiten.  
8.2. In den beiden östlichsten überbaubaren Grundstücksflächen darf sich die Höhe der Brüstungsoberkante von in Obergeschossen angeordneten Aufenthaltsräumen maximal 8,0 m über der Oberkante der fertiggestellten, an das Baugrundstück angrenzenden mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Fläche befinden, gemessen am Mittelpunkt der anliegenden Grenze des Baugrundstückes (Bezugshöhe).
- II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN [§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 89 SächsBO]
1. EINFRIEDUNGEN  
Als Einfriedungen sind Zäune und/oder Hecken mit einer maximalen Höhe von 1,50 m zulässig. Einfriedungen mit Drahtzäunen sind in Heckenbepflanzungen aus einheimischen standortgerechten Sträuchern (mindestens 1 Stück je 2 m) einzubinden. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Gehölze und Pflanzqualitäten entsprechend Pflanzliste.
- III. HINWEISE
1. ARCHÄOLOGISCHE FUNDE  
Vor Beginn von Bodeneingriffen im Rahmen von Erschließungs-, Abbruch- und Bauarbeiten muss im von Bauaktivität betroffenen Areal durch das Landesamt für Archäologie eine archäologische Grabung durchgeführt werden. Das betrifft auch Einzelbaugesuche. Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren.
2. LÄRMSCHUTZ  
Zum Schutz vor Lärm infolge des Verkehrs auf der Brandiser Straße (Kreisstraße K 6520) wird empfohlen, dass die schutzbedürftigen Räume (z.B. Schlaf- und Kinderzimmer) im nördlichen Bereich des Plangebietes bis ca. 90 m von der Mitte der Brandiser Straße nach Möglichkeit in die lärmabgewandten Gebäudeseiten eingependelt werden sollen.
3. SCHUTZ BESONDERS UND STRENG GESCHÜTZTER ARTEN  
Beim Abriss von Gebäuden ist auf Niststätten wildlebender gebäudebewohnender Arten zu achten. Durch Vorlage einer gutachterlichen Stellungnahme einer fachlich geeigneten Person sind die gegebenenfalls vorgefundenen Sachverhalte zu dokumentieren. Für Niststätten, die entfernt werden müssen, ist nach Konsultation der unteren Naturschutzbehörde an geeigneten Orten (zum Beispiel in den Dachräumen der Wohngebäude) Ersatz zu schaffen.
- Satzung über einen Bebauungsplan der Stadt Leipzig  
Bebauungsplan Nr. 283
- Präambel  
Die Ratsversammlung der Stadt Leipzig hat den Bebauungsplan Nr. 283 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. 283 wird hiermit ausgefertigt.  
Leipzig, den 20.02.06 Müller (Siegel) Stadt Leipzig  
Beigeordneter für Allgemeine Verwaltung als Oberbürgermeister
- Planunterlagen  
Die Übereinstimmung der Darstellung der bestehenden Grundstücke und Gebäude mit dem Vermessungswerk Stand vom 30.04.2003 wird bestätigt.  
Leipzig, den 14.02.06 Amt für Geoinformation und Bodenordnung  
Amtsleiter

**Aufstellungsbeschluss**  
Die Ratsversammlung der Stadt Leipzig hat in ihrer Sitzung am 13.07.2005 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Die örtliche Bekanntmachung ist im Leipziger Amtsblatt Nr. 15 vom 23.07.2005 erfolgt (§ 2 Abs. 1 BauGB).  
Leipzig, den 16.02.06

**Frühzeitige Bürgerbeteiligung**  
Die frühzeitige Bürgerbeteiligung ist am 11.05.2004 durchgeführt worden (§ 3 Abs. 1 BauGB).  
Leipzig, den 16.02.06

**Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**  
Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 07.07.2004 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden (§ 4 Abs. 1 BauGB).  
Leipzig, den 16.02.06

**Billigungs- und Auslegungsbeschluss, öffentliche Auslegung**  
Die Ratsversammlung der Stadt Leipzig hat in der Sitzung am 13.07.2005 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 örtlich im Leipziger Amtsblatt Nr. 15 vom 23.07.2005 bekannt gemacht. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 20.07.2005 von der Auslegung benachrichtigt worden. Der Entwurf und die Begründung des Bebauungsplanes haben vom 02.08.2005 bis 16.09.2005 öffentlich ausgelegt.  
Leipzig, den 16.02.06

**Satzungsbeschluss**  
Die Ratsversammlung der Stadt Leipzig hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen und Stellungnahmen in der Sitzung am 06.02.2006 als Satzung beschlossen, sowie die Begründung gebilligt (§ 3 Abs. 2, § 10 Abs. 1 BauGB).  
Leipzig, den 16.02.06

**In-Kraft-Treten**  
Die örtliche Bekanntmachung des Bebauungsplanes gem. § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte im Leipziger Amtsblatt Nr. 5 am 11.03.2006. Mit diesem Tag ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.  
Leipzig, den 15.03.06

**Geltendmachung von Verletzung von Vorschriften**  
Innerhalb von zwei 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 (Siegel)  
Amtsleiter

**ORIGINAL**

Stadt Leipzig

**Bebauungsplan Nr. 283**  
Wohngebiet am Christian-Wille-Weg  
(Entwurf)

Stadtbezirk: Ost  
Ortsteil: Baalsdorf

Übersichtskarte:  
Umgebung des Bebauungsgebietes (wenn vorhanden)

Bebauungsplan Nr. E-174  
Neue Ortsmitte  
Baalsdorf

Dezernat Stadtentwicklung und Bau  
Stadtplanungsamt

Planverfasser:  
Dr. Pratz und Partner GmbH  
Ingenieur für Stadtplanung und Stadtentwicklung  
Gemeinde-Ebert-Straße 24, 04109 Leipzig  
Tel.: 0341 400340, Fax: 0341 400346  
E-Mail: pratz.grund@online.de

Planfassung gemäß:  
§ 3 (1) BauGB § 4 BauGB § 3 (2) BauGB § 3 (3) BauGB § 10 (1) BauGB § 10 (3) BauGB  
11.07.05 03.02.06 15.03.06

Planungsbüro: Pratz  
Stadtplanungsamt (Siegel)