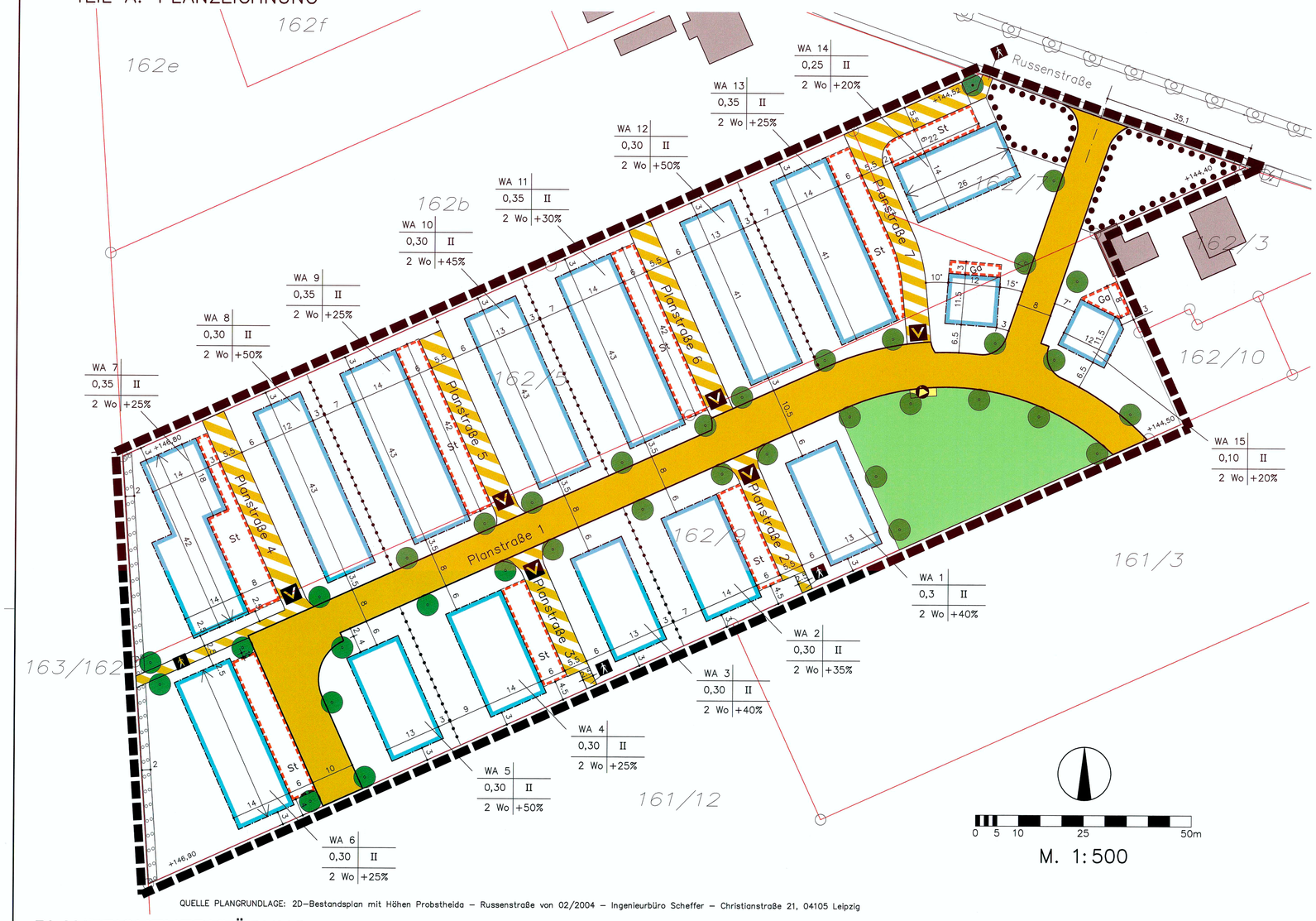
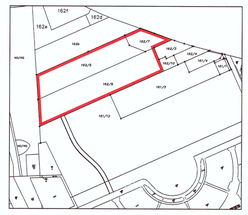
TEIL A: PLANZEICHNUNG



QUELLE PLANGRUNDLAGE: 2D-Bestandsplan mit Höhen Probstheida – Russenstraße von 02/2004 – Ingenieurbüro Scheffer – Christianstraße 21, 04105 Leipzig



ÜBERTRAGUNG DER GRENZEN DES PLANGEBIETES M 1:5000

PLANZEICHENERKLÄRUNG (entspr. PlanzV 90)

I. Festsetzungen (§ 9 Abs.1, 1a und 7 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
Baugebiet :
WA — Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. II (§16 BauNVO)
0,3 — Grundflächenzahl (GRZ), z.B. 0,3 (§16 BauNVO)
+15% — max. Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen, z.B. +15% (§19 BauNVO)

3. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)
Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
Hauptfirstrichtung (§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB)

4. 2 Wo — Zahl der Wohnungen pro Gebäude als Höchstmaß (§ 9 Abs.1, Nr.6 BauGB)

5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1, Nr. 11 BauGB)
Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)
Straßenbegrenzungslinie (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)
Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs.1, Nr.11, BauGB)
Zweckbestimmung:
V — Verkehrsberuhigter Bereich (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)
Fußgängerbereich (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

6. Flächen für die Abfallentsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14)
Flächen für Abfallentsorgung

7. Grünflächen (§ 9 Abs. 1, Nr. 15, BauGB)
Öffentliche Grünfläche

8. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr.20, 25 BauGB)
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB)
Anpflanzen von Einzelbäumen
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs.6 BauGB)
Erhaltung von Einzelbäumen

9. Sonstige Planzeichen
Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9, Abs.1, Nr.4 BauGB)
St — Stellplätze (§ 9, Abs.1, Nr. 4 BauGB)
Ga — Garagen (§ 9, Abs.1, Nr. 4 BauGB)
Abgrenzung von Baugebieten (§ 16, Abs.5 BauNVO)
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9, Abs.7 BauGB)

II. Darstellung der Plangrundlage
164/2 — Bestehende Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummer

III. Darstellungen ohne Normcharakter
Füllschema der Nutzungsschablone

Baugebietskategorie	Bauweise
GRZ	Geschossigkeit
Anzahl der Wo je Gebäude	zul. Überschreitung der GRZ

5 — Maßangabe in m, z.B. 5,0 m
+146,90 — Höhe ü.N.N
Gebäudebestand

Teil B: Text

I. Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 bis 3 BauGB)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
In den als Allgemeines Wohngebiet festgesetzten Flächen sind die gemäß § 4 Abs.3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
– Betriebe des Beherbergungsgewerbes
– sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
– Anlagen für Verwaltungen
– Gartenbaubetriebe
– Tankstellen
nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

1.2 Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB, i.V.m. §§ 16, 17, 18, 19, 20 BauNVO

1.2.1 Höhe baulicher Anlagen
§ 9 Abs.2 BauGB i.V.m. §18 Abs. 1 BauNVO
Die zulässige Höhe sämtlicher Bauwerke beträgt max. 6,0 m, wobei als oberer Bezugspunkt die Oberkante der Decke über dem 2. Vollgeschoss dient. Unterer Bezugspunkt für die Bestimmung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen ist die mittlere Höhe unmittelbar angrenzender Straßenverkehrsflächen (gemessen an der Schnittlinie der Straßenverkehrsflächen mit der jeweiligen Baufläche).

1.2.2 Zahl der Vollgeschosse
Zusätzlich zu der im Bebauungsplan festgesetzten Zahl der Vollgeschosse ist ein Staffelgeschoss (Dachausbau) zulässig.
Als Staffelgeschosse (Dachausbauten) gelten Geschosse, wenn sie über nicht mehr als zwei Drittel der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses eine lichte Höhe von > 2,30 m aufweisen und darüber kein zusätzliches Dachgeschoss errichtet wird.

1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§22, 23 BauNVO

1.3.1 Baugrenzen
§ 23 Abs.3 BauNVO
Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone und Terrassen ist bis zu einer Tiefe von 1,5 m zulässig.

1.4 Festsetzungen von Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und innerhalb dafür festgesetzter Flächen zulässig. (§ 12 Abs. 6 BauNVO)
Auf den Flächen für Stellplätze sind auch Carports zulässig, wenn eine ausreichende Sicht auf die unmittelbar angrenzende öffentliche Verkehrsfläche gegeben ist. Carports auf den Stellplatzflächen dürfen nur ohne seitliche Wände ausgeführt werden.

1.5 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1.5.1 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.

1.5.2 Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist, soweit es nicht für Brauchwasserzwecke (z. B. Gartenbewässerung) verwendet wird, vollständig auf dem jeweiligen Baugrundstück zu versickern.
Abweichend davon kann von der Versickerung insoweit abgesehen werden, wie nachgewiesen wird, dass die Versickerung des Niederschlagswassers aufgrund der Bodeneigenschaften des Baugrundstückes nur mit unvertretbar hohem Aufwand möglich wäre. Nicht versickerungsfähiges Niederschlagswasser von Dachflächen und befestigten Grundstücksflächen ist über vorhandene Kanäle in den Regenrückhalteteich Preußenstraße abzuleiten.

1.6 Festsetzungen zum Anpflanzen 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)

1.6.1 In den Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die bestehenden Bäume mit einem Stammdurchmesser von mindestens 10 cm zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang eines Baumes ist dieser durch ein einheimisches, standortgerechtes Gehölz gemäß Pflanzliste zu ersetzen, wobei der neue Standort innerhalb dieser Flächenumgrenzung liegen muss.

1.6.2 An den festgesetzten Standorten sind standortgerechte, hochstämmige Laubbäume zu pflanzen. Von den festgesetzten Standorten kann bis zu 2 m parallel der nächstgelegenen Verkehrsflächen abgewichen werden. Dabei ist der Alleecharakter zu wahren. Entlang der Planstraße 1 sind Hainbuchen (carpinus betulus) StU 20–25 cm entsprechend der Pflanzliste zu pflanzen, pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche sind großkronige Bäume (Buche, Fagus sylvatica) zu pflanzen.

1.6.3 Je 150 m² nicht bebauter Grundstücksfläche ist ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen. Die Anpflanzungen sind zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Gehölze und Pflanzqualität entsprechend der Pflanzliste. Die nach der Festsetzung 1.6.2 zu pflanzenden und zu erhaltenden Bäume können dabei angerechnet werden.

1.6.4 An fensterlosen Hauswänden ab 15 m² Flächengröße ist eine Fassadenbegrünung mit 3 Pflanzen pro laufenden Meter zu pflanzen. Die Anpflanzungen sind zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen, Gehölze und Pflanzqualität entsprechend der Pflanzliste.

1.6.5 Auf flach oder flachgeneigt ausgebildeten Dächern von Garagen ist eine extensive Dachbegrünung (Mindestsubstratschicht 5 cm) anzulegen. Die Anpflanzungen sind bei Abgang zu ersetzen.

1.6.6 In den Baugebieten WA6 und WA7 ist auf den dafür vorgesehen Flächen eine freiwachsende Hecke entsprechend Pflanzliste zu pflanzen, pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Pflanzdichte: 1 Strauch/m². Die innerhalb des Pflanzstreifens vorhandenen Bäume sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
Eine Unterbrechung der Hecke für fußläufige Zugänge zu den Hausgärten von Mittelhäusern vom westlich an das B-Plangebiet grenzenden Fußweg im öffentlichen Grünzug ist bis zu einer Breite von 1,5 m je Grundstück zulässig.

2. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB, i.V.m. § 89 SächsBO)

2.1 Dachform
Als Dachform sind zulässig:
– Satteldächer mit einer Dachneigung von 25 – 45 Grad
– durchgehende Pultdächer mit einer Dachneigung von 8 – 45 Grad
– gegeneinander versetzte Pultdachflächen, wobei der vertikale Versatz beider Dachflächen am First max. 1,5m betragen darf.
Als besondere Anforderung an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sind bei Gebäuden ohne seitlichen Grenzabstand (Doppelhäuser, Hausgruppen) die Dächer bezüglich Dachform, Dachneigung sowie Traufhöhe jeweils einheitlich auszuführen.

2.2 Dachdeckung
Für geneigte Dächer sind rote bis braune Dacheindeckungen zu verwenden.
Bei Gebäuden ohne Grenzabstand sind die Dachflächen in Material und Farbe jeweils einheitlich auszuführen. Dies gilt nicht für Lichtenergieanlagen.

2.3 Garagen und Nebenanlagen
In allen Baugebieten sind für Garagen und Nebenanlagen Flachdächer sowie flach geneigte Dächer bis zu einer Neigung von 15 Grad zulässig.

II. Hinweise

1. Archäologische Funde
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.

2. Schutz des Oberbodens
Der bei Baumaßnahmen anfallende belebte Oberbodenaushub sowie Unterboden ist zu Beginn der Baumaßnahme abzutragen, in nutzbarem Zustand zu erhalten sowie vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Dieser ist gemäß DIN 18915 zwischenzulagern und auf dem Gelände an geeigneten Stellen wiederzuverwenden. Kulturfähiger, humusloser Oberboden sowie andersartige Stoffe sind nicht dauerhaft mit Boden zu überschütten. Anschüttungen im Zuge der Wiederverwendung des Bodens oder der Rekultivierung von Baustellenflächen sind auf lokale Bodenverhältnisse abzustimmen. Baubedingte Bodenbelastungen wie Verdichtung, Erosion und Verunreinigung sind auf ein Mindestmaß zu beschränken und nach Abschluß der Bautätigkeit zu beseitigen.

3. Schutz des Grundwassers
Wenn auf Grund der Tiefe des Eingriffs Grundwasser freigelegt wird, ist dies der Unteren Wasserschutzbehörde rechtzeitig anzuzeigen.
Eine Ableitung des Grundwassers ist höchstens kurzfristig, für die Dauer der Bauzeit, zulässig.

Bebauungsplan Verfahrensvermerke

Satzung über einen Bebauungsplan der Stadt Leipzig

Bebauungsplan Nr. 287

Präambel

Die Ratsversammlung der Stadt Leipzig hat den Bebauungsplan Nr. 287 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. 287 wird hiermit ausgefertigt.

Leipzig, den 28 JUN 2006
Jung
Der Oberbürgermeister
(Siegel) Stadt Leipzig Der Oberbürgermeister

Planunterlage

Die Übereinstimmung der Darstellung der bestehenden Grundstücke und Gebäude mit dem Vermessungswerk Stand vom 02.2004 wird bestätigt.

Leipzig, den 23.06.06
Amt für Geoinformation und Bodenordnung
Amtsleiter
(Siegel) Stadt Leipzig

Aufstellungsbeschluss

Die Ratsversammlung der Stadt Leipzig hat in ihrer Sitzung am 12.10.2005 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

Die ortsübliche Bekanntmachung ist im Leipziger Amts-Blatt Nr.22 vom 29.10.2005 erfolgt. [§ 2 Abs. 1 BauGB]

Leipzig, den 26.06.06
Stadtplanungsamt
Amtsleiter
(Siegel) Stadt Leipzig 061

Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung ist am 20.01.2004 durchgeführt worden. [§ 3 Abs. 1 BauGB]

Leipzig, den 26.06.06
Stadtplanungsamt
Amtsleiter
(Siegel) Stadt Leipzig 061

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 16.07.2004 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden [§ 4 Abs. 1 BauGB].

Leipzig, den 26.06.06
Stadtplanungsamt
Amtsleiter
(Siegel) Stadt Leipzig 061

Billigungs- und Auslegungsbeschluss sowie öffentliche Auslegung

Die Ratsversammlung der Stadt Leipzig hat in der Sitzung am 12.10.2005 dem 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 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 des Bebauungsplanes mit Begründung haben vom 08.11.2005 bis zum 07.12.2005 öffentlich ausgelegen.

Leipzig, den 26.06.06
Stadtplanungsamt
Amtsleiter
(Siegel) Stadt Leipzig 061

Satzungsbeschluss

Die Ratsversammlung der Stadt Leipzig hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen in der Sitzung am 22.06.2006 als Satzung beschlossen, sowie die Begründung gebilligt [§ 3 Abs. 2; § 10 Abs. 1 BauGB].

Leipzig, den 26.06.06
Stadtplanungsamt
Amtsleiter
(Siegel) Stadt Leipzig 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
(Siegel) Stadt Leipzig 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:

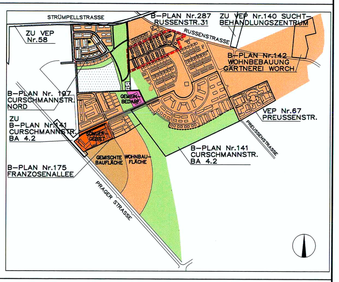
– die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung-BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S.132) in der zuletzt geänderten Fassung.
– die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990-PlanzV90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S.58) in der zuletzt geänderten Fassung.
– die Pflanzliste, die als Anhang der Begründung beigefügt ist.

Stadt Leipzig

Bebauungsplan Nr. 287 Russenstraße 31

Stadtbezirk: Südost
Ortsteil: Probstheida

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



Dezernat Stadtentwicklung und Bau
Stadtplanungsamt

Planverfasser:
UNTERPLAN BAUBETREUUNG GmbH
04155 LEIPZIG, BLUMENSTR. 72
IN KOOPERATION MIT
PLANUNGSGRUPPE UNTERBERGER
I-39012 MERAN, MARIA-TROST-STR.19a

Datum/Unterschrift

Planfassung gemäß

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

DWG:ABRSCH

print: 21.04.06