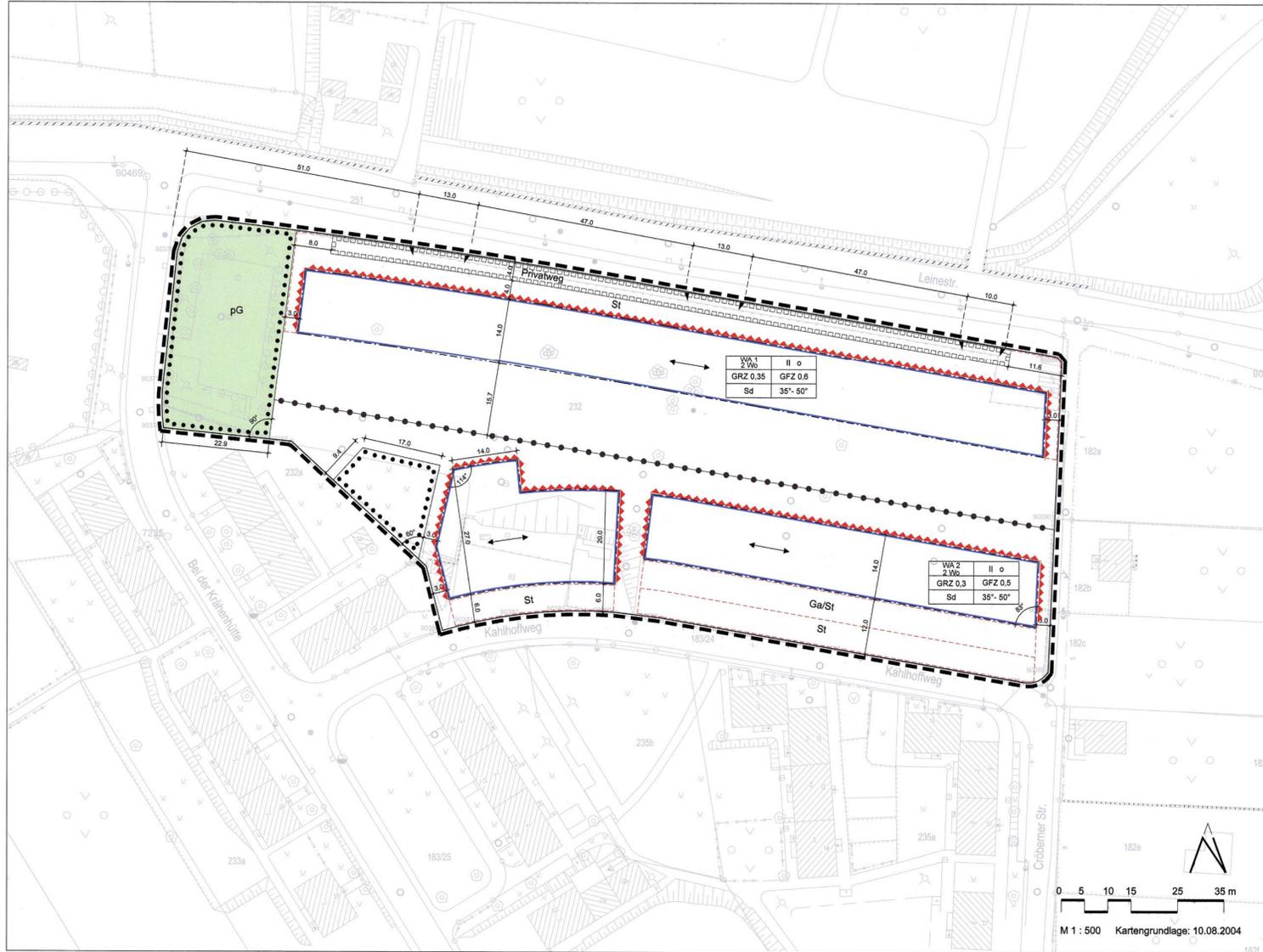


Teil A: Planzeichnung



Planzeichenerklärung

[entsprechend PlanzV 90]
I. Festsetzungen [§ 9 Abs. 1, § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 SächsBO und § 9 Abs. 7 BauGB]

- 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 Wo Beschränkung der Zahl der Wohnungen z.B. 2Wo [§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB]
- Maß der baulichen Nutzung** [§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB]
 - GRZ 0,35 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß z.B. 0,35 [§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO]
 - GFZ 0,6 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß z.B. 0,6 [§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO]
 - II Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß z.B. II [§ 16 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO]
- Bauweise, Baugrenze, Stellung baulicher Anlagen** [§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO]
 - o offene Bauweise [§ 22 Abs. 1 BauNVO]
 - Baugrenzen [§ 23 Abs. 1 BauNVO]
 - Hauptfrüstrichtung [§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB]
- Verkehrsflächen** [§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB]
 - zulässiger Einfahrtsbereich
- Grünflächen** [§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB]
 - pG private Grünfläche
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** [§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB]
 - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Sonstige Planzeichen**
 - Ga Flächen für Garagen [§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB]
 - St Flächen für Stellplätze [§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB]
 - Privatweg Mit Geh- und Fahrrecht zugunsten der angrenzenden Baugrundstücke sowie mit Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger zu belastenden Flächen (Privatweg) [§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB]
 - Gebäudedesen, an denen Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm am Gebäude zu treffen sind [§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB]
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches [§ 9 Abs. 7 BauGB]
 - Sd Satteldach [§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 SächsBO]
 - 35° - 50° zulässige Dachneigung [§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 SächsBO]
 - Abgrenzung zwischen Baugebieten

II. Darstellungen ohne Normencharakter

Art d. Nutzung	Geschosszahl	Nutzungsschablone
Zahl zulässiger Wk	Bereiche	
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl	
Dachformen	Dachneigung	

Maßangaben (in m) z.B. 14 m

- III. Darstellungen der Plangrundlage**
- Vorhandenes Gebäude
 - Flurstücksgrenzen
 - Flurstücksnummern

Teil B: Text

- Planungsrechtliche Festsetzungen** [§ 9 Abs. 1 BauGB]
 - Art der baulichen Nutzung** [§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB]
 - 1.1.1** Im WA sind Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig. [§ 1 Abs. 5 BauNVO]
 - 1.1.2** Im WA werden die nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 bis 5 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans. [§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO]
 - 1.2 Maß der baulichen Nutzung** [§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB]

Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche der Grundstücke entlang der Leinestraße ist die Fläche des Baugrundstückes maßgebend, die hinter der tatsächlichen Grenze der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Fläche / Privatweg liegt. [§ 19 Abs. 3 Satz 2 Alternative 2 BauNVO]
 - 1.3 Überbaubare Grundstücksfläche** [§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB]

Die Baugrenzen dürfen durch Terrassen ausnahmsweise um bis zu 3 m überschritten werden. [§ 23 Abs. 3 BauNVO]
 - 1.4 Stellplätze und Garagen** [§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB]

Stellplätze sind nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze (St) und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Garagen (auch Carports) sind nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Garagen (Ga) und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig [§ 12 Abs. 6 BauNVO]
 - 1.5 Befestigung von Wegen, Stellplatzflächen und Zufahrten** [§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB]

Die Befestigung der Wege, Stellplatzflächen und Zufahrten auf den privaten Grundstücken hat so zu erfolgen, dass das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser weitestgehend innerhalb dieser Flächen versickern kann.
 - 1.6 Verwenden von Niederschlagswasser** [§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB]

Anfallendes Niederschlagswasser, welches nicht als Brauchwasser oder dergleichen verwendet wird, ist auf den Grundstücken zu versickern und gegebenenfalls zwischenzuspeichern.
 - 1.7 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen** [§ 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB]

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist bei der Errichtung neuer oder wesentlich geänderter Feuerungsanlagen mit einer Nennwärmeleistung > 15 kW zur Beheizung von Gebäuden der Einsatz fester Brennstoffe nur zulässig, wenn bei der Verbrennung folgender maximaler Schadstoffwert eingehalten wird:

Staub: ≤ 50 mg/m³ Abgasvolumenstrom (bezogen auf 13 Volumenprozent Sauerstoffgehalt im Abgas; Herstellerangabe)
 - 1.8 Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen** [§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB]
 - 1.8.1** Entlang der in der Planzeichnung mit dem Planzeichen "Maßnahmen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen" (hier Außenlärm) kenntlich gemachten Baugrenzen sind passive Lärmschutzmaßnahmen zum Schutz vor erhöhter Lärmbelastung gemäß DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau", Tabelle 8, vorzusehen, soweit nicht andere Maßnahmen, wie z.B. Anordnung schutzbedürftiger Räume im rückwärtigen Bereich, ergriffen werden.
 - Für die Bereiche der West-, Nord- und Ostfassade, in denen unabhängig von der Lage zur Lärmquelle 50 dB(A) im Nachtzeitraum überschritten werden, sind die Fenster von Schlaf- und Ruheräumen mit schalldämmten, fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen nach VDI-Richtlinie 2719 auszustatten.

- 1.8.2** Der für die Festlegung des erforderlichen Luftschall-Dämmmaßes der Außenbauteile maßgebliche Außenlärmpegel beträgt:
 - Im Baugelb WA 1: 73 dB(A), entsprechend dem Lärmpegelbereich V nach DIN 4109.
 - Im Baugelb WA 2, solange eine Realisierung der lärmschirmend wirkenden straßenbegleitenden Bebauung im Baugelb WA 1 nicht erfolgt ist: 63 dB(A), entsprechend dem Lärmpegelbereich III nach DIN 4109.

Wird im Einzelfall nachgewiesen, dass erheblich geringere Schallimmissionen auf ein Gebäude oder auf Gebäudeteile einwirken, können geringere Schalldämmmaße vorgesehen werden.
- 1.8.3** Die Wohngebäude und Garagen (auch Carports) der neu zu bildenden Grundstücke entlang der Leinestraße sind unter Beachtung der Festsetzung einer offenen Bauweise so aneinander zu bauen, dass sie eine geschlossene Reihe bilden. Ist dies nicht möglich, sind die Abstände durch geschlossene Wände zu schließen. In den Wänden sind schließbare Pforten zulässig. Entlang der Leinestraße sind nur Garagen oder Carports mit geschlossener Rückwand zulässig. Die geschlossenen Wände haben ein Mindestschalldämmmaß von $R_w \geq 20$ dB zu gewährleisten
- 1.9 Begründung der nicht überbauten Grundstücksflächen** [§ 9 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB]

Auf den privaten Grundstücken sind mindestens ein hochstämmiger Obstbaum oder ein einheimischer Laubbaum (STU 14-16 cm) je angefangene 200 m² nicht überbaute Grundstücksfläche anzupflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Bei der Ermittlung der Zahl der anzupflanzenden Bäume sind vorhandene Bäume, die erhalten werden und einen Stammdurchmesser von mindestens 10 cm aufweisen, anrechenbar.

Mindestens 80% der nicht überbauten Grundstücksfläche sind als Vegetationsfläche anzulegen. Mindestens 30% davon sind mit standortgerechten, einheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen
- 1.10 Begründung von Fassaden** [§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB]

Fensterlose Fassadenteile (>30 m²) und Mauern (>1,5 m Höhe) sowie fensterlose Außenwände von Nebenanlagen und Garagen sind je angefangene 10 m laufender Wandfläche mit mindestens drei Kletterpflanzen zu bepflanzen.
- 1.11 Begründung von Dächern** [§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB]

Flachdächer von Garagen sind mindestens mit einer extensiven Begründung zu versehen.
- 2. Örtliche Bauvorschriften** [§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 SächsBO]
 - 2.1 Einfriedungen**

Einfriedungen gegenüber dem öffentlichen Verkehrsraum und dem Privatweg können in einer Höhe bis max. 1,20 m (Oberkante über Bezugshöhe) ausgebildet werden.
 - 2.2 Dachform, Dachneigung, Traufhöhe von Hauptgebäuden**

Als Dachformen für Hauptgebäude sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 35° bis 50° zulässig. Als besondere Anforderung an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sind bei Gebäuden ohne seitlichen Grenzabstand (Doppelhäuser, Hausgruppen) die Dächer bezüglich Dachneigung sowie Traufhöhe jeweils einheitlich auszuführen.
 - 2.3 Dachform von Garagen und Carports**

Als Dachform auf Garagen und Carports sind nur Flachdächer zulässig.
 - 2.4 Dachdeckung**

Für Dächer auf Hauptgebäuden sind Dacheindeckungen nur in roten und braunen Farbtönen zulässig. Bei Gebäuden ohne seitlichen Grenzabstand sind die Dachflächen in Material und Farbe jeweils einheitlich auszuführen. Dies gilt nicht für Lichtenergieanlagen.

Verfahrensvermerke

Satzung über einen Bebauungsplan der Stadt Leipzig

Bebauungsplan Nr. 288

Präambel

Die Ratsversammlung der Stadt Leipzig hat den Bebauungsplan Nr. 288 bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, als Satzung beschlossen. Die Rechtsgrundlagen hierfür sind § 1 Abs. 3 und § 10 Abs. 1 i. V. m. § 233 Abs. 1 Satz 2 bzw. § 244 Abs. 1 des BauGB sowie § 4 der SächsGemO und § 89 der SächsBO in den jeweils geltenden Fassungen.

Der Bebauungsplan Nr. 288 wird hiermit ausgefertigt.

Leipzig, den 16. Okt. 2008
 Burkhard Jung
 Der Oberbürgermeister



Planunterlagen

Die Übereinstimmung der Darstellung der bestehenden Grundstücke und Gebäude mit dem Vermessungswerk Stand vom 01.10.2008 wird bestätigt.

Leipzig, den 01.10.2008
 Amt für Geoinformation und Bodenordnung
 Amtsleiter



Aufstellungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Leipzig hat in ihrer Sitzung am 19.11.1991 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

Die ortsübliche Bekanntmachung ist im Leipziger Amts-Blatt Nr. 15/91 vom 23.12.1991 erfolgt. [§ 2 Abs. 1 BauGB]

Leipzig, den 08.10.08
 Stadtplanungsamt
 Amtsleiter

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit ist am 13.09.2005 durchgeführt worden. [§ 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB]

Leipzig, den 08.10.08
 Stadtplanungsamt
 Amtsleiter

Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 17.08.2005 über die Planung unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert worden. [§ 4 Abs. 1 BauGB]

Leipzig, den 08.10.08
 Stadtplanungsamt
 Amtsleiter

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 27.11.2007 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. [§ 4 Abs. 2 BauGB]

Leipzig, den 08.10.08
 Stadtplanungsamt
 Amtsleiter

Billigungs- und Auslegungsbeschluss sowie öffentliche Auslegung

Die Ratsversammlung der Stadt Leipzig hat in der Sitzung am 14.11.2007 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 Amtsblatt Nr. 22/07 vom 24.11.2007 bekannt gemacht.

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 27.11.2007 über die Auslegung benachrichtigt worden.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 04.12.2007 bis zum 11.01.2008 öffentlich ausliegen.

Leipzig, den 08.10.08
 Stadtplanungsamt
 Amtsleiter

Satzungsbeschluss

Die Ratsversammlung der Stadt Leipzig hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen in der Sitzung am 13.09.2008 als Satzung beschlossen, sowie die Begründung gebilligt. [§ 3 Abs. 2; § 10 Abs. 1 BauGB]

Leipzig, den 08.10.08
 Stadtplanungsamt
 Amtsleiter

Inkrafttreten

Die ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplanes gem. § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte im Leipziger Amts-Blatt Nr. 20/08 am 01.11.2008. Mit diesem Tag ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Leipzig, den 04.11.08
 Stadtplanungsamt
 Amtsleiter

Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von 1 Jahr 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 (Planzeicherverordnung 1990 - PlanzV90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) in der zuletzt geänderten Fassung
- die Planzliste, die als Anhang der Begründung beigefügt ist



Stadtbezirk: Süd
 Ortsteil: Dölitz - Dösen



Dezernat Stadtentwicklung und Bau
 Stadtplanungsamt

Planverfasser: AKZENTE Architektur & Landschaftsplanung
 Dipl. Ing. Architekt Rüdiger Will
 Kochstraße 28, 04275 Leipzig
 www.akzente-architektur.eu
 Leipzig, den 16.05.2008

Planfassung nach
 § 3 (1) BauGB § 4 (1) BauGB § 4 (2) BauGB § 2 (2) BauGB § 4a (3) BauGB § 10 (1) BauGB § 10 (2) BauGB

Leipzig, den 11.09.08
 04.11.08