



Teil A: PLANZEICHNUNG

Maßstab: 1:250

WA	I	E
0,35	Sd	30°-48°

Teil B: TEXT

- PLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN** (§ 9 Abs. 1 und 1a BauGB)
ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Im allgemeinen Wohngebiet 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].
- BESCHRÄNKUNG DER ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN**
[§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB]
Die Zahl der zulässigen Wohnungen je Wohngebäude wird auf maximal zwei Wohnungen festgesetzt.
- SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZES** (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)
Verbrennungsverbote
Bei der Errichtung neuer oder wesentlich geänderter Feuerungsanlagen mit einer Nennleistung > 15 kW zur Beheizung von Gebäuden ist der Einsatz fester Brennstoffe nur zulässig, wenn bei der Verbrennung folgender maximaler Schadstoffwert eingehalten wird: Staub 750 mg/m³ Abgasvolumenstrom (bezogen auf 13 Volumenprozent Sauerstoffgehalt im Abgas entsprechend Herstellerangaben).
- MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND MINDERUNG VON UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZES** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Infolge der Lage des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes innerhalb des Naturschutzgebietes des Flughafens Leipzig/Halle hat der Bauherr bei der Errichtung von Wohngebäuden für ausreichenden baulichen Schallschutz, insbesondere für Schallschutzvorrichtungen für Schlafräume Sorge zu tragen. Diese haben zu gewährleisten, dass durch An- und Abflüge von den beiden Start- und Landebahnen des Flughafens Leipzig/Halle im Mittel weniger als eine zusätzliche Aufwachreaktion verursacht wird.
Kann der gebotene Schallschutz nur dadurch erreicht werden, dass die Fenster von Schlafräumen geschlossen gehalten werden müssen, ist mit dem dadurch erforderlichen Einbau von Belüftungseinrichtungen für diese Schlafräume ein Innenpegel von 70 dB(A) bei geschlossenen Fenstern zu gewährleisten.

PLANZEICHENERKLÄRUNG [entsprechend PlanVZ 90]

- 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
Maß der baulichen Nutzung	0,35 Grundflächenzahl (GRZ)	§ 1 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
	I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
		§ 16 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. Abs. 3 Nr. 1 BauNVO
		§ 16 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. Abs. 3 Nr. 2 BauNVO
 - Bauweise, Baugrenzen, Stellung der Hauptbaukörper**

Nur Einzelhäuser zulässig	§ 22 Abs. 2 BauNVO
Baugrenze	§ 23 Abs. 1 BauNVO
Hauptfluchtlinie	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
 - Verkehrsräume**

Öffentliche Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Zweckbestimmung: Verkehrsbenutzter Bereich	
 - Grünflächen**

Private Grünfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
Zweckbestimmung: Anpflanzen einer Streuobstwiese als Obstgarten (siehe hierzu textliche Festsetzung Nr. 1.5.2.)	
 - Sonstige Planzeichen**

Mit Fahrrechten zu Gunsten des Flurstückes 128 b und mit Leitungsrechten zu Gunsten der Versorgungsunternehmen zu belastende Fläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
Sd Satteldach	§ 9 Abs. 4 i.V.m. § 89 SächsBO
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 Abs. 7 BauGB
- ### II. Darstellungen ohne Normcharakter
- Erläuterung der Nutzungsschablone
- | | | | |
|------|----|---------|----------------------------------|
| WA | I | E | Zahl der Vollgeschosse |
| 0,35 | Sd | 30°-48° | se/Bauweise |
| | | | Grundflächenzahl (GRZ) |
| | | | Dachform(Satteldach)/Dachneigung |
- Maßangabe in Meter, z.B. 6 m
- Verrührter Lobergraben mit Angabe der Fluchtlinie
- Rohrleitungsdurchmesser-nennweite = 500 mm,
 - Lage von Schächten
- ### III. Ausgewählte Darstellungen der Plangrundlage
- Flurstücksgrenze mit Grenzstein
 - 128b Flurstücksnummer, z.B. 128b
 - Straßenlampe
 - Zaun
 - Mast mit oberirdischer Telefonleitung
 - Nadelbaum

5. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT/AUSGLEICHSMASSNAHMEN

- Innerhalb des Wohngebietes sind die gemäß festgesetzter Grundflächenzahl (GRZ) nicht überbaubaren Grundstücksanteile als Vegetationsflächen anzulegen und**
 - auf mindestens 60 % der Fläche mit einheimischen, standortgerechten Sträuchern (mindestens 40 Stück pro 100 m²),
 - mit einem einheimischen, standortgerechten hochstämmigen Laub- oder Obstbaum je angefangene 150 m² entsprechend Pflanzliste (Anhang 4 der Begründung) zu bepflanzen.
[§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB, § 9 Abs. 1 a BauGB]
 - Die private Grünfläche auf dem Flurstück 128 b ist als Obstgarten zu entwickeln und so bepflanzen, dass mindestens 20 einheimische, standortgerechte hochstämmige Obstbäume entsprechend Pflanzliste (Anhang 4 der Begründung) eine Streuobstwiese bilden.
[§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB, § 9 Abs. 1 a BauGB]
 - An fensterlosen Hauswänden und Mauern ab 30 m² Flächengröße ist eine Fassadenbegrünung zu pflanzen. Je laufende 1,5 m Fassadenlänge ist ein Klimmer entsprechend Pflanzliste (Anhang 4 der Begründung) vorzusehen.
[§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB]
 - Die Befestigung privater Zufahrtswege, Zufahrten und Stellplätze ist nur in wasserdurchlässiger Bauweise (z.B. Schotterterrassen, Rasengittersteine, breittufiges Pflaster, Fahrstreifen etc.) zulässig. Die Begrünung ist mit standortgerechten, ausdauernden Gräsermischungen auszuführen und zu erhalten.
[§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. Nr. 25 BauGB]
 - Anfallendes Niederschlagswasser, das nicht für Brauchwasserzwecke verwendet wird, ist auf dem Grundstück zurückzuhalten, zur Versickerung oder Verdunstung zu bringen.
[§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB]
 - Zuordnung von planexternen Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich**
 - Den Flurstücken 128 c und 128 d wird in gleichen Anteilen das Anpflanzen von maximal 18 Laubbäumen einer standortgerechten, einheimischen Art (Hochstamm, Stammumfang 18 cm bis 20 cm, Pflanzabstand 6,5 m bis 7,0 m) entsprechend Pflanzliste (Anhang 4 der Begründung) auf dem nördlich des Plangebietes gelegenen öffentlichen Flurstück 128 a der Gemarkung Göbschelwitz zugeordnet. Dabei ist je angefangene 20 m Eingriffsfläche ein Baum entlang der östlichen oder nördlichen Grenze des genannten Flurstückes als Baumreihe zu pflanzen.
[§ 1 a Abs. 3 u. § 9 Abs. 1 a BauGB]
 - Zusätzlich ist durch die Eigentümer der Flurstücke 128 c und 128 d in gleichen Anteilen das verbleibende Kompensationsdefizit von 7980 Wertpunkten des der Eingriffsflächenzuordnung zugrundeliegenden Leipziger Bewertungsmodells, Stand 2002, durch einen auf das Okkoto der Stadt Leipzig zu zahlenden Absetzbetrag auszugleichen. Für dessen Ermittlung sind 0,3019 € je Wertpunkt anzusetzen. Die Vorbereitung und Durchführung der Maßnahme erfolgt durch die Stadt Leipzig.
[§ 1 a Abs. 3 u. § 9 Abs. 1 a BauGB]
- Einzelheiten der Umsetzung der Zuordnungsfestsetzungen Nr. 5.6.1. und 5.6.2. regelt der städtebauliche Vertrag nach § 11 BauGB zwischen den Eigentümern der Flurstücke 128 c und 128 d und der Stadt Leipzig.

- ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 SächsBO)
DACHFORMEN
Mit Ausnahme von Anbauten und baulichen Nebenanlagen sind ausschließlich gleichgeneigte Satteldächer zulässig. Sonder- oder Unterformen von Satteldächern (z.B. Krüppelwalmdach) sind mit Ausnahme von Zwerchgebeldächern nicht zulässig. Für Anbauten und bauliche Nebenanlagen sind zusätzlich Flachdächer zulässig.
- DACHAUFBAUTEN UND DACHEINSCHNITTE**
2.1. Die Gesamtlänge der Dachaufbauten und Dacheinschnitte darf max. 50 % der Gebäudehöhe betragen. Die Abstände der Dachaufbauten und Dacheinschnitte vom Ortsgang bzw. Eckgrad müssen mind. 1,0 m betragen.
2.2. Dacheinschnitte sind nur auf der straßenabgewandten Dachfläche der Gebäude zulässig.
2.3. Drempe (Kniestöcke) sind bis zu einer Höhe von max. 1,0 m zulässig, gemessen von der Deckenoberfläche des Erdgeschosses.

III. HINWEISE

1. ARCHÄOLOGISCHE FUNDE
Vor Beginn von Bodeneingriffen im Rahmen von Erschließungs-, Abruch- und Bauarbeiten - das betrifft auch Einzelbaugesuche - muss im von Baustätigkeit betroffenen Areal durch das Landesamt für Archäologie eine archäologische Grabung durchgeführt werden. Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren.

Satzung über einen Bebauungsplan der Stadt Leipzig

Bebauungsplan Nr. 293

Präambel
Die Ratversammlung der Stadt Leipzig hat den Bebauungsplan Nr. 293, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, als Satzung beschlossen.
Die Rechtsgrundlagen hierfür sind § 1 Abs. 3 und § 10 Abs. 1 i. V. m. § 23 Abs. 1 Satz 2 bzw. § 244 Abs. 1 des BauGB sowie § 4 der SächsGemO in den jeweils geltenden Fassungen.
Der Bebauungsplan Nr. 293 wird hiermit ausgesetzt.

Leipzig, den 28. Juli 2008
Burkhard Jung
Der Oberbürgermeister

Planunterlagen

Die Übereinstimmung der Darstellung der bestehenden Grundstücke und Gebäude mit dem Vermessungswerk Stand vom April 2007 wird bestätigt.

Leipzig, den 25.03.2008
Amt für Geoinformation und Bodenordnung
Amtsleiter

Aufstellungsbeschluss

Die Ratversammlung der Stadt Leipzig hat in ihrer Sitzung am 23.02.2005 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.
Die ortsübliche Bekanntmachung ist im Leipziger Amts-Blatt Nr. 5/05 vom 05.03.2005 erfolgt.
[§ 2 Abs. 1 BauGB]

Leipzig, den 07.04.08
Stadtplanungsamt
Amtsleiter

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit ist durch die Vorstellung der Planung in einer Bürgerveranstaltung während der Sitzung des Ortschaftsrates Seehausen am 12.09.2006 durchgeführt worden.
[§ 3 Abs. 1 Nr. 2 BauGB]

Leipzig, den 07.04.08
Stadtplanungsamt
Amtsleiter

Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 28.09.2006 über die Planung unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert worden.
[§ 4 Abs. 1 BauGB]

Leipzig, den 07.04.08
Stadtplanungsamt
Amtsleiter

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 25.07.2007 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
[§ 4 Abs. 2 BauGB]

Leipzig, den 07.04.08
Stadtplanungsamt
Amtsleiter

Billigungs- und Auslegungsbeschluss sowie öffentliche Auslegung
Die Ratversammlung der Stadt Leipzig hat in der Sitzung am 18.07.2007 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 Amts-Blatt Nr. 15 v. 21.07.2007 bekannt gemacht.
Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 25.07.2007 von der Auslegung benachrichtigt worden.
Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 31.07.2007 bis zum 30.08.2007 öffentlich ausgelegt.

Leipzig, den 07.04.08
Stadtplanungsamt
Amtsleiter

Satzungsbeschluss
Die Ratversammlung der Stadt Leipzig hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen in der Sitzung am 18.07.2007 als Satzung beschlossen, sowie die Begründung gebilligt.
[§ 3 Abs. 2; § 10 Abs. 1 BauGB]

Leipzig, den 07.04.08
Stadtplanungsamt
Amtsleiter

Inkrafttreten

Die ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplanes gem. § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte im Leipziger Amts-Blatt Nr. 16... am 06.03.2008... Mit diesem Tag ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Leipzig, den 11.03.08
Stadtplanungsamt
Amtsleiter

Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach Bekanntmachung des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.
[§ 215 Abs. 1 BauGB]

Leipzig, den 11.03.08
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 Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanVZ90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) in der zuletzt geänderten Fassung
- die Pflanzliste, die als Anhang der Begründung beigefügt ist.

Leipzig, den 07.04.08
Stadtplanungsamt
Amtsleiter

Stadt Leipzig

Bebauungsplan Nr. 293
Wohnbebauung Gutsweg/Zur Loberaue

Stadtbezirk: Nord
Ortsteil: Seehausen



Dezernat Stadtentwicklung und Bau
Stadtplanungsamt

Planverfasser: Dr. Patz und Partner GmbH
Ingenieurbüro für Stadtplanung und Stadterneuerung
Gerhard-Ettoth-Straße 24, 04249 Leipzig
Tel.: 0341 4243240; Fax: 0341 4243246
eMail: patz.gmbh@t-online.de

Planfassung gemäß

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

18.03.08
11.04.08