

Planzeichenerklärung

[entsprechend PlanV 90]

I. Festsetzungen [§ 9 Abs. 1 BauGB]

- 1. Art der baulichen Nutzung [§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB]
 - 1.1. WD Dörfliches Wohngebiet [§ 12 Abs. 3 BauGB]
- 2. Maß der baulichen Nutzung [§ 9 Abs. 1 BauGB]
 - 2.1. 0,3 Grundflächenzahl [§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO]
 - 2.2. 11 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß [§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO]
- 3. Bauweisen, Baulinien, Baugrenzen [§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB]
 - 3.1. nur Einzelhäuser zulässig [§ 22 Abs. 2 BauNVO]
 - 3.2. nur Doppelhäuser zulässig [§ 22 Abs. 2 BauNVO]
 - 3.3. Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig [§ 22 Abs. 2 BauNVO]
- 3.4. Baulinie [§ 23 Abs. 1 BauNVO]
- 3.5. Baugrenze [§ 23 Abs. 1 BauNVO]
- 4. Zahl der Wohnungen [§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB]
 - 2 Wo Zahl der Wohnungen pro Gebäude als Höchstmaß
- 5. Grünflächen [§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB]
 - 5.1. private Grünfläche
- 6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft [§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB]
 - 6.1. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- 7. Sonstige Planzeichen
 - 7.1. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche (siehe auch textliche Festsetzung Nr. 4.1) [§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB]
 - 7.2. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes [§ 9 Abs. 7 BauGB]
 - 7.3. Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen Zweckbestimmung: Carports Cp, Gemeinschafts-carports GCp [§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB]
 - 7.4. Abgrenzung zwischen Baugebieten (z.B. von Bereichen mit unterschiedlichen Bauweisen) [§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO]

II. Darstellungen ohne Normencharakter

- ← Firstrichtung [§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB]
- ↔ Maßangaben im Meter z.B. 1.5
- Nutzungsschablone

Baugebiete-kategorie	Geschossigkeit
Grundflächenzahl (GRZ)	Bauweise
Zahl der Wohnungen	
- vorgesehene Flurstücksteilung
- ▬ Mauer [§ 89 SächsBO]
- ▨ sanierter Bereich einer ehemaligen Betriebskaskette, Nr. 65 22 2798 im Sächsischen Altlastenkataster

III. Darstellungen der Plangrundlage

- ▨ Gebäudebestand
- Flurstücksgrenze
- 16/1 Flurstücknummer z.B. 16/1
- Baum vorhanden

Teil B: Text

- 1. Festsetzungen
 - 1.1. Die Baugebiete werden als "dörfliche Wohngebiete" festgesetzt. Zulässig sind die Nutzungen gemäß § 3 Abs. 2 BauNVO. Die durch die Festsetzung ausgelösten Schutzansprüche der Baugebiete sind denen eines Dorfgebietes gemäß § 5 BauNVO gleichzusetzen. [§ 12 Abs. 3 BauGB]
- 2. Maß der baulichen Nutzung [§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB]
 - 2.1. In den Baugebieten sind jeweils pro Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig. [§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB]
 - 2.2. Die Erdgeschoss-Fußbodenhöhe darf 0,6 m über der Bezugshöhe nicht überschreiten. Bezugshöhe ist die Oberkante der fertiggestellten öffentlichen Verkehrsflächen ("An der Schäferei" und "Am Russischen Garten") oder der Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind, gemessen am Mittelpunkt der anliegenden Grenze des Baugrundstücks. [§ 9 Abs. 3 i.V.m. Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB]
- 3. Bauweisen, Baulinien, Baugrenzen [§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB]
 - 3.1. Im Baugebiet WD 3 ist ein Bauhauptkörper mit einer Mindestbreite entlang der Firstrichtung von 12,00 m zu errichten. [§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB]
 - 3.2. Die Carportsammelanlage ist ausschließlich mit einer Rückwand als Grenzbebauung zulässig. [§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 4 BauNVO]
- 4. Stellplätze, Garagen [§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 Abs. 1, 6 BauNVO, § 14 Abs. 2 BauNVO]
 - 4.1. In den Baugebieten ist die Errichtung von Carports ausschließlich innerhalb der festgesetzten Flächen zulässig. Die Errichtung von Carports ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 5. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte [§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB]
 - 5.1. Die in der Planzeichnung als mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden festgesetzten Flächen sind mit Gehrechten für die Allgemeinheit, Geh- und Fahrrechten für die Anlieger sowie Geh-, Fahr- und Leitungsrechten für die betroffenen Versorgungsträger zu belasten.
- 6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft [§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB]
 - 6.1. Stellplätze, Zufahrten, Wege, nicht überbaubare Grundstücksflächen Die Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten und Wegen auf den Baugrundstücken ist so auszuführen, dass sie auf den jeweiligen Flächen anfallende Niederschlagswasser weitestgehend innerhalb der Flächen versickern kann.
 - 6.2. Begrünung der Mauer Die in der Planzeichnung festgesetzte Mauer ist dauerhaft mit kletternden Pflanzen entsprechend Pflanzempfehlung, Liste B zu begrünen.
 - 6.3. Begrünung von Carports, Carports und Nebenanlagen Bei Carports, Carports und Nebenanlagen sind die Fassaden bzw. Stützen dauerhaft mit Pflanzen entsprechend Pflanzempfehlung, Liste B zu begrünen.
- 7. Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen [§ 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB]
 - 7.1. 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)
- 8. Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen [§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB]
 - 8.1. Die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern in den Baugebieten sind mit Sträuchern der Art Hainbuche (Carpinus betulus) mit 3 Pflanzen je Meter zu bepflanzen und dauerhaft als Hecke zu unterhalten. Die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern können für maximal 3,50 m pro Baugrundstück für Zufahrten und Zuwege unterbrochen werden.
 - 8.2. Die festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern in der privaten Grünfläche ist mit standortgerechten Sträuchern (Höhe 60-100 cm, 2 x verpflanzt, Pflanzabstand max. 1,00 m) entsprechend Pflanzempfehlung, Liste C zu bepflanzen.
 - 8.3. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind je vollendete 150 m² mit einem standortgerechten großkronigen Obst- oder Laubbäum (Laubbäum mit einem Stammumfang von mindestens 20-25 cm, 4 x verpflanzt) entsprechend Pflanzempfehlung, Liste A zu bepflanzen.
 - 8.4. Die private Grünfläche nördlich der Carportsammelanlage ist mit mindestens drei standortgerechten großkronigen Obst- oder Laubbäumen mit einem Stammumfang von mindestens 20-25 cm, 4 x verpflanzt entsprechend Pflanzempfehlung, Liste A zu bepflanzen.
- 9. Bindung an den Durchführungsvertrag [§ 12 Abs. 3a BauGB]
 - 9.1. Im Rahmen der in diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.
- 10. Ortliche Bauvorschriften [§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 SächsBO]
 - 10.1. Die Gebäude sind ausschließlich mit weißen Fassaden zu versehen.
 - 10.2. Als Dachformen sind ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 30° und 50° zulässig. Bei Garagen und Carports sind außerdem Flachdächer zulässig.
 - 10.3. Die Dachneigung hat ausschließlich mit roten Materialien zu erfolgen.
 - 10.4. Der Dachüberstand darf 0,8 m nicht überschreiten.
- II. Hinweise
 - 1. Hinweis Archäologischer Relevanzbereich Da sich das Vorhabenareal in einem archäologischen Relevanzbereich befindet, muss vor Beginn von Erschließungs- und Bauarbeiten im von Baulitigkeit betroffenen Areal durch das Landesamt für Archäologie eine archäologische Grabung durchgeführt werden. Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren. Die Genehmigungspflicht hierfür ergibt sich aus § 14 SächsDSchG. Danach bedarf der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde, der Erarbeiten etc. an einer Stelle ausführen will, von der bekannt oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden.

Setzung über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Stadt Leipzig im vereinfachten Verfahren

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 298

Präambel
Die Ratensammlung der Stadt Leipzig hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 298 "Wohnanlage Am Russischen Garten" bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, die Sitzung beschloss. Die Rechtsgrundlagen hierfür sind § 1 Abs. 3 und § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie § 4 der Sächsischen Gemeindeordnung (SächsGemO) und § 69 der Sächsischen Bauordnung (SächsBO) in den jeweils geltenden Fassungen. Die Aufstellung des vorhabenbezogenen B-Planes erfolgte im vereinfachten Verfahren gemäß § 9 BauGB.

Die Sitzung wird hiermit ausgetriggert.

Leipzig den 17.03.10
Burkhard Jung
Oberbürgermeister

Planunterlagen
Die Übermittlung der Darstellung der bestehenden Grundstücke und Gebäude mit dem Vermessungswerk, Stand vom 3.1.09 wird bestätigt.

Leipzig den 03.03.10
M. Kuch
Amt für Geoinformation und Bodenordnung
Amtsleiter

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 07.04.2009 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden und gleichzeitig von der öffentlichen Auslegung informiert worden. [§ 4 Abs. 2, § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB]

Leipzig den 09.03.10
Rüst
Stadtplanungsamt
Amtsleiter

Öffentliche Auslegung
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden ortsüblich im Leipziger Amts-Blatt Nr. 7/06 vom 08.04.2008 bekannt gemacht.

Der Entwurf und die Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes haben vom 19.04.2008 bis zum 16.06.2008 öffentlich ausliegen.

Leipzig den 09.03.10
Rüst
Stadtplanungsamt
Amtsleiter

Erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind erneut mit Schreiben vom 08.06.2009 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. [§ 4 Abs. 3 BauGB, § 23.07.2009]

Leipzig den 09.03.10
Rüst
Stadtplanungsamt
Amtsleiter

Satzungsbeschluss
Die Ratensammlung der Stadt Leipzig hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen in der Sitzung am 24.02.2010, als Sitzung beschlossen, sowie die Begründung gebilligt. [§ 10 Abs. 1 BauGB]

Leipzig den 09.03.10
Rüst
Stadtplanungsamt
Amtsleiter

Wirksamkeit
Die ortsübliche Bekanntmachung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgte im Leipziger Amtsblatt Nr. 10, am 15.05.2010. Mit diesem Tag ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan in Kraft getreten. [§ 10 Abs. 3 BauGB]

Leipzig den 18.05.10
Rüst
Stadtplanungsamt
Amtsleiter

Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften
Innerhalb eines Jahres nach Bekanntmachung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans geltend gemacht worden. [§ 26 Abs. 1 BauGB]

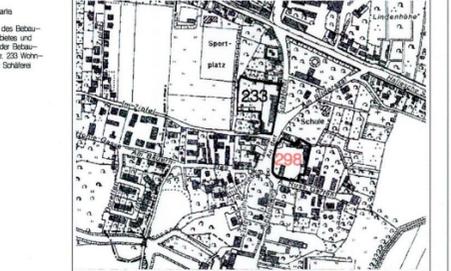
Leipzig den
Stadtplanungsamt
Amtsleiter (Siegel)

Erläuterungen
Für diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gelten, ergänzend zum BauGB

- BauNVO (Baunutzungsverordnung) - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S.103) in der zuletzt geänderten Fassung
- PlanV90 (Planzeichnungsverordnung) - Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Planmaßstabes vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S.1516) in der zuletzt geänderten Fassung
- Sächsische Bauordnung (SächsBO) vom 28. Mai 2004 (GVBl. S. 200) in der zuletzt geänderten Fassung
- die Plandatei, die als Anhang der Begründung zum vorhabenbezogenen B-Plan beigefügt ist.

Stadt Leipzig
vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 298
Wohnanlage Am Russischen Garten

Stadtbezirk: Nordwest
Ortsteil: Lützschena-Stahmeln



Dezernat Stadtentwicklung und Bau
Stadtplanungsamt

Planverfasser:
Unternehmensgruppe STIMMO
SFP Planungsgesellschaft mbH
Koburger Straße 14
04277 Leipzig
Tel. 0341 350100
Fax: 0341 350101

06.11.2009
Datum/Unterschrift

Planfassung gemäß

§ 4 (2) BauGB	§ 3 (2) BauGB	§ 4 a (3) BauGB	§ 10 (1) BauGB	§ 10 (2) BauGB
			Rüst	Kuch
Datum/Unterschrift	Datum/Unterschrift	Datum/Unterschrift	Datum/Unterschrift	Datum/Unterschrift

23.02.10 18.05.10