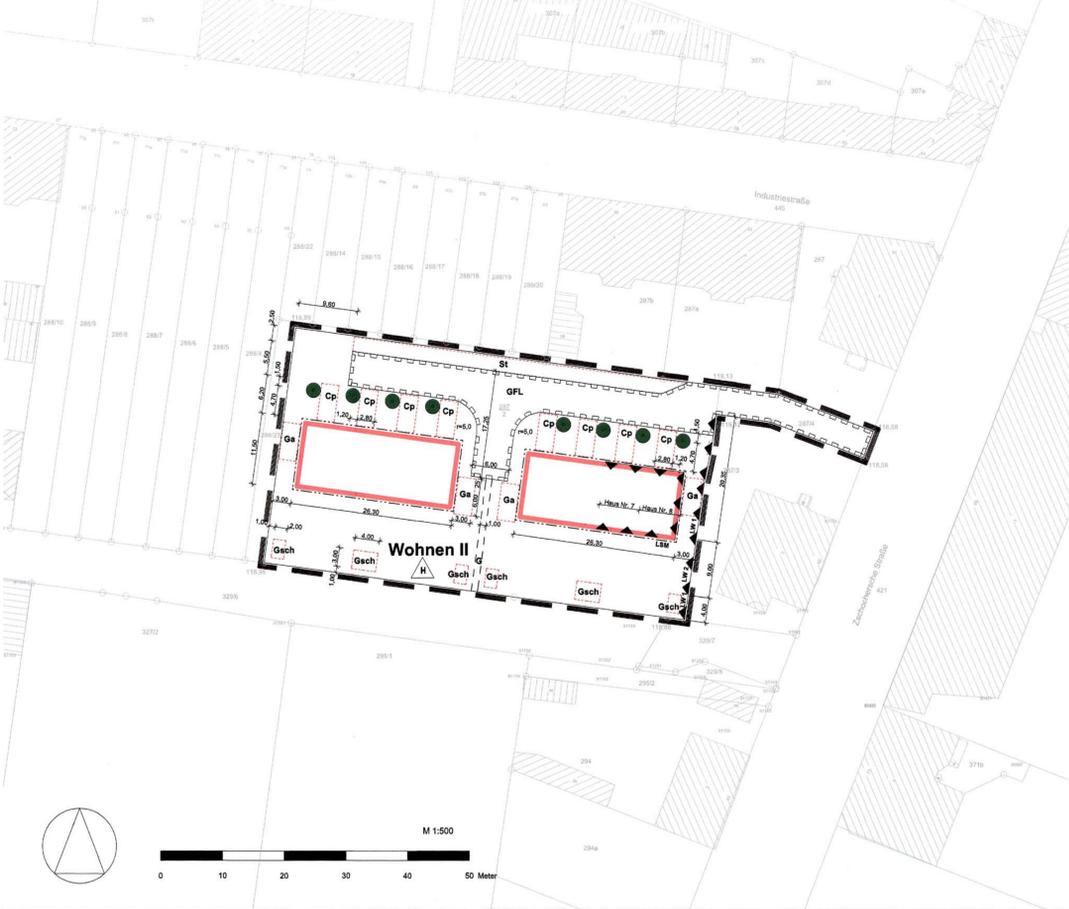


TEIL A: Planzeichnung



Planzeichenerklärung

I. FESTSETZUNGEN

[§ 9 Abs. 1 und 7 BauGB, § 12 Abs. 3 BauGB]

1. Art der baulichen Nutzung [§ 12 Abs. 3 BauGB]

1.1. **Wohnen** zulässige Art der baulichen Nutzung (Weiteres siehe Teil B, Text, Nr. 1.1)

2. Maß der baulichen Nutzung [§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB]

2.1. **II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß [§ 16 BauNVO]

3. Bauweise, Baulinien [§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB]

3.1. offene Bauweise mit Hausgruppen [§ 22 Abs. 1 und 2 BauNVO]

3.2. Baulinie [§ 23 BauNVO]

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft [§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB]

4.1. Anpflanzen von Bäumen oder Sträuchern (Weiteres siehe Teil B, Text, Nr. 1.9.5)

5. Sonstige Planzeichen

5.1. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen [§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB] (Weiteres siehe Teil B, Text, Nr. 1.6)

5.2. Mit Gehrechten zu belastende Flächen [§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB] (Weiteres siehe Teil B, Text, Nr. 1.6)

5.3. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches [§ 9 Abs. 7 BauGB]

TEIL B: Text

Festsetzungen [9 Abs. 1 und Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 SächsBO]

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung [§ 12 Abs. 3 BauGB]

1.1.1 Innerhalb des Baugebietes „Wohnen“ sind nur Wohngebäude sowie die übrigen, entsprechend den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes zulässigen baulichen Anlagen zulässig.

1.1.2 In den Wohngebäuden sind Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Weise ausüben, zulässig. [§ 12 Abs. 3 BauGB]

1.2 Maß der baulichen Nutzung [§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB]

1.2.1 Über dem obersten zulässigen Vollgeschoss ist ein weiteres Vollgeschoss dann zulässig, wenn dieses Geschoss als Staffelgeschoss errichtet wird, dessen Fassade auf der Nordseite mindestens 0,5 m hinter der Fassade des darunter liegenden Geschosses zurückbleibt und auf der Südseite mindestens 3 m hinter der Fassade des darunter liegenden Geschosses zurückbleibt. [§ 16 Abs. 2 BauNVO]

1.2.2 Die Oberkante der an der östlichen Grundstücksgrenze festgesetzten Garage ist auf max. 2,00m begrenzt. Bezugshöhe ist die mittlere Höhe der natürlichen Geländeoberfläche, gemessen an den Endpunkten der östlichen Flurstücksgrenze des Flurstückes 287/2. [§ 16 Abs. 2 BauNVO]

1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen [§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und § 12 Abs. 3 BauGB]

1.3.1 Im Plangebiet sind nur Hausgruppen zulässig, die aus 4 Gebäuden bestehen. [§ 12 Abs. 3 BauGB]

1.3.2 Innerhalb der nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind angrenzend an die südlichen Baulinien Terrassen mit Sichtschutz (Höhe 2,00m) bis zu einer Tiefe von 3,50m zulässig. [§ 23 Abs. 5 BauNVO]

1.3.3 Innerhalb der nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig. [§ 23 Abs. 5 BauNVO]

1.4 Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze [§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB]

1.4.1 Innerhalb der mit 'St' (Stellplätze) bezeichneten Fläche für Stellplätze sind max. 4 voneinander getrennte Stellplätze zulässig. [§ 12 Abs. 3 BauGB]

1.4.2 Innerhalb der mit 'Cp' (Carports) bezeichneten Fläche für Garagen sind ausschließlich offene Garagen zulässig. [§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 SächsBO]

1.4.3 Innerhalb der mit 'Gsch' (Geräteschuppen) bezeichneten Fläche für Geräteschuppen ist je Baugrundstück die Errichtung einer baulichen Anlage mit einer max. Wandhöhe von 2,50m zulässig. [§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 SächsBO]

1.5 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 Stellplätzen, Zufahrten und Wegen auf den Baugrundstücken ist so auszuführen, dass das auf den jeweiligen Flächen anfallende Niederschlagswasser weitestgehend innerhalb dieser Flächen versickern kann.

1.5.2 Die Flächen nördlich der überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Ausnahme der Flächen für Garagen und deren Zufahrten flächendeckend zu begrünen. Davon abweichend ist je Baugrundstück eine Zuwegung mit einer Breite bis zu max. 1,50 m sowie eine Zufahrt zur Garage mit einer Breite bis zu max. 2,00 m zulässig.

1.6 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen [§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB]

Die in der Planzeichnung als mit Geh-, Fahr- bzw. Leitungsrechten zu belastenden Flächen festgesetzten Flächen sind wie folgt zu belasten:
 GFL mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der an diese Fläche angrenzenden Baugrundstücke sowie mit auf die erforderliche Anbindung der angrenzenden Baugrundstücke beschränkten Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger mit Gehrechten zugunsten der im Plangebiet befindlichen Baugrundstücke.

1.7 Verwendungsbeschränkungen für feste Brennstoffe [BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 23 a]

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; Herstellerangaben).

1.8 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen [§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB]

1.8.1 Im Bereich für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Immissionsschutzgesetzes, Zweckbestimmung (LW) ist auf der gesamten Länge eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von LW 1 = 2,00m und LW 2 = 2,50m (Bezugshöhe ist die mittlere Höhe der natürlichen Geländeoberfläche, gemessen an den Endpunkten der östlichen Flurstücksgrenze des Flurstückes 287/2) und einem Luftschalldämmmaß von 25 dB nach ZTV-Lw 88 unmittelbar an der Grundstücksgrenze zu errichten.

1.8.2 Für die im Bebauungsplan, Teil A, gekennzeichneten Bereiche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sind passive Schallschutzmaßnahmen nach DIN 4109 - bemessen am Lärmpegelbereich III - vorzunehmen. An der Nordseite der Gebäude 7 und 8 an denen der nächtliche Außenlärmpegel 50 dB(A) erreicht oder überschreitet, sind Schlafräume mit schalldämmenden fensterabhängigen Lüftungseinrichtungen nach VDI-Richtlinie 2719 auszustatten.

1.9 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen [§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB]

1.9.1 Auf den Baugrundstücken ist 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.

1.9.2 Mindestens 80% der nicht überbauten Grundstücksfläche sind als Vegetationsfläche anzulegen. Mindestens 20% der nicht überbauten Grundstücksfläche sind mit standortgerechten, einheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen (entspr. Pflanzenliste 1).

1.9.3 Innerhalb der Fläche für Stellplätze sind mind. 6 standortgerechte, einheimische Bäume (STU 14-16 cm) anzupflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen (entspr. Pflanzenliste 1). Die offene Bodenfläche je Baum muss mindestens 6 m² betragen und ist vor Überfahren zu schützen.

1.9.4 Entlang der Flurstücksgrenzen des Flurstückes 287/2 ist eine 0,5 m breite und max. 1,50m hohe Hecke aus heimischen, standortgerechten Sträuchern anzupflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen (entspr. Pflanzenliste 1). Der Abschnitt der östlichen Flurstücksgrenze, der an das Flurstück 287/4 angrenzt, ist von dieser Festsetzung ausgenommen. Entlang der östlichen Grundstücksgrenze kann alternativ die dort befindliche Lärmschutzwand begrünt werden (entspr. Pflanzenliste 2). Die Bezugshöhe ist die mittlere Höhe der natürlichen Geländeoberfläche, gemessen an den Endpunkten der anliegenden Grenzen des jeweiligen Grundstücks.

1.9.5 In den Vorgärten der Baugrundstücke ist an dem in der Planzeichnung festgesetzten Standort ein kleinkroniger, standortgerechter Baum oder ein Strauch zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

1.9.6 Die östliche Fassade der östlichen Hausgruppe und die westliche Fassade der westlichen Hausgruppe sind je angefangene 10 m laufender Wandfläche mit mindestens drei Kletterpflanzen zu bepflanzen (entspr. Pflanzenliste 2).

2. Örtliche Bauvorschriften [§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 SächsBO]

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen [§ 9 Abs. 1 Nr. 1 SächsBO] Die Nebenanlagen und Carports sind mit einer Deckelstentenschalung aus Holz zu versehen.

2.2 Einfriedungen [§ 89 Abs. 1 Nr. 4 SächsBO] Das Plangebiet ist mit Ausnahme des Bereiches, wo die Lärmschutzwand errichtet wird und mit Ausnahme des Bereiches der Einmündung in die Zschochersche Straße, mit einem Maschendrahtzaun in einer Höhe von max. 1,20 m einzufrieden (Bezugshöhe ist die mittlere Höhe der natürlichen Geländeoberfläche, gemessen an den Endpunkten der anliegenden Grenzen des jeweiligen Grundstücks).

Verfahrensvermerke:

Satzung über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Stadt Leipzig im vereinfachten Verfahren

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 302

Präambel

Die Ratsversammlung der Stadt Leipzig hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 302, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, als Satzung beschlossen. Die Rechtsgrundlagen hierfür sind § 1 Abs. 3 i. V. m. § 13 und § 10 Abs. 1 des BauGB sowie § 4 der SächsGemO und § 89 der SächsBO in den jeweils geltenden Fassungen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 302 wird hiermit ausgefertigt.

Leipzig, den

13. Nov. 2007

Burkhard Jung
Der Oberbürgermeister
Stadtplatz 1
04109 Leipzig
0341 311-1000

Planunterlagen

Die Übereinstimmung der Darstellung der bestehenden Grundstücke und Gebäude mit dem Vermessungswerk Stand vom 30.01.2006 wird bestätigt.

Leipzig, den 23.10.07

Antje
Amt für Geoinformation
und Bodenordnung
Amtsleiter
Stadtplatz 1
04109 Leipzig
0341 311-1000

Aufstellungsbeschluss

Die Ratsversammlung der Stadt Leipzig hat in ihrer Sitzung am 18.06.07 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beschlossen.

Die ortsübliche Bekanntmachung ist im Leipziger Amts-Blatt Nr. 5... vom 28.06.07 erfolgt. [§ 2 Abs. 1 BauGB]

Leipzig, den 12.11.07

Stütz
Stadtplatzamt
Amtsleiter
Stadtplatz 1
04109 Leipzig
0341 311-1000

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 16.01.07... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden [§ 4 Abs. 2 BauGB].

Leipzig, den 12.11.07

Stütz
Stadtplatzamt
Amtsleiter
Stadtplatz 1
04109 Leipzig
0341 311-1000

Öffentliche Auslegung

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden ortsüblich im Leipziger Amts-Blatt Nr. 1... vom 06.01.07... bekannt gemacht.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Begründung haben vom 16.01.07... bis zum 15.02.07... öffentlich ausgelegt.

Leipzig, den 12.11.07

Stütz
Stadtplatzamt
Amtsleiter
Stadtplatz 1
04109 Leipzig
0341 311-1000

Satzungsbeschluss

Die Ratsversammlung der Stadt Leipzig hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen in der Sitzung am 17.10.07... als Satzung beschlossen, sowie die Begründung gebilligt. [§ 3 Abs. 2, § 10 Abs. 1 BauGB]

Leipzig, den 12.11.07

Stütz
Stadtplatzamt
Amtsleiter
Stadtplatz 1
04109 Leipzig
0341 311-1000

In-Kraft-Treten

Die ortsübliche Bekanntmachung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gem. § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte im Leipziger Amts-Blatt Nr. 23... am 08.12.2007... Mit diesem Tag ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan in Kraft getreten.

Leipzig, den 11.12.07

Stütz
Stadtplatzamt
Amtsleiter
Stadtplatz 1
04109 Leipzig
0341 311-1000

Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von 2 Jahren nach Bekanntmachung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden. [§ 215 Abs. 1 BauGB]

Leipzig, den

Stütz
Stadtplatzamt
Amtsleiter
Stadtplatz 1
04109 Leipzig
0341 311-1000

Hinweise

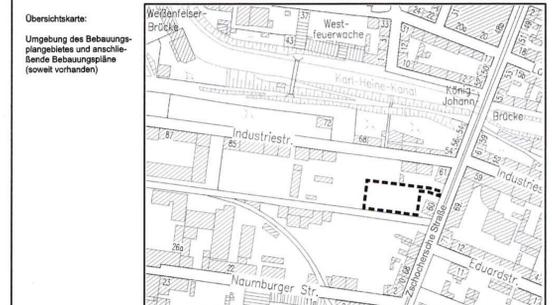
Für diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gelten:

- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bauutzungsverordnung-BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) in der zuletzt geänderten Fassung
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Baulinienpläne und die Darstellung der Planabhaltes (Planzeichenvorschrift 1990 - PlanZV90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 59) in der zuletzt geänderten Fassung
- die Pflanzenliste, die als Anhang der Begründung beigefügt ist

Stadt Leipzig

vorhabenbezogener
Bebauungsplan Nr. 302
Stadhäuser Zschochersche Straße

Stadtbezirk: Südwest
Ortsteil: Plagwitz



Dezernat Stadtentwicklung und Bau
Stadtplatzamt

Planverfasser: kombinat 4 Gottschestraße 12 04109 Leipzig Tel. 0341 311-8888 Fax 0341 311-8889	Datum/Unterschrift <i>20.11.06</i> 20.11.06
Planfassung gemäß	
§ 4(2) BauGB	§ 4(3) BauGB
§ 10 (1) BauGB	§ 10 (3) BauGB
<i>Stütz</i> 11.01.07 Datum/Unterschrift	<i>Stütz</i> 16.12.06 Datum/Unterschrift
<i>Stütz</i> 16.10.07 Datum/Unterschrift	<i>Stütz</i> 11.12.07 Datum/Unterschrift