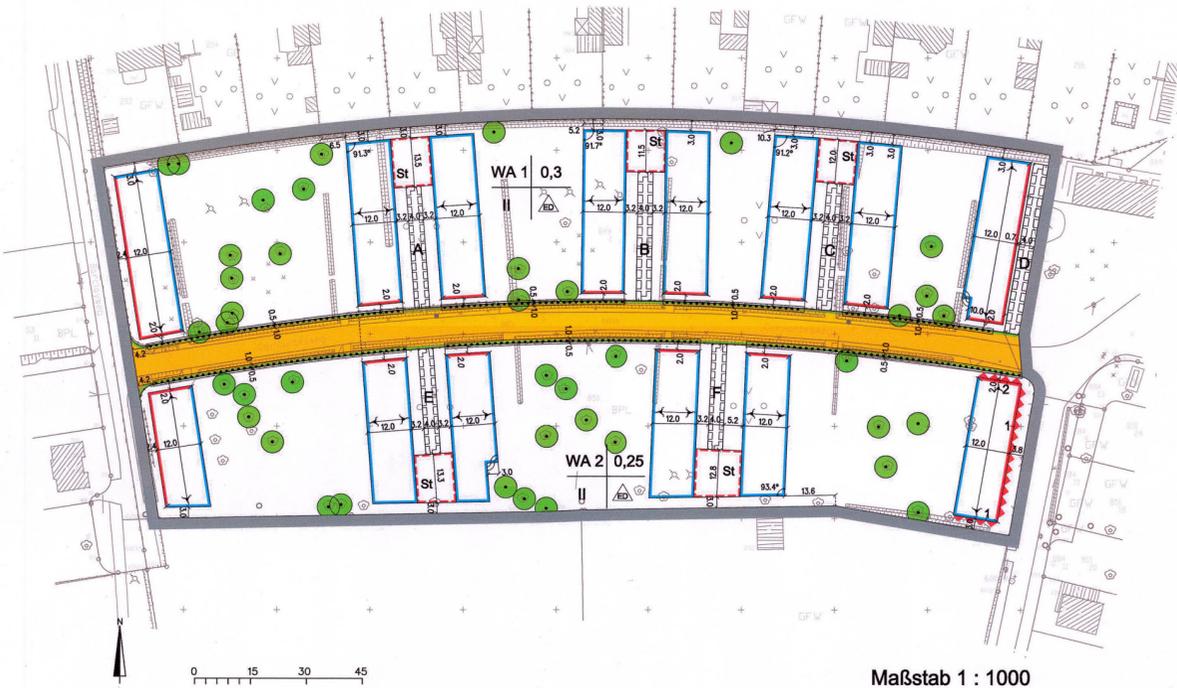


# Teil A: Planzeichnung



## Planzeichenerklärung (PlanZV)

I. Festsetzungen [§ 9 Abs. 1 BauGB; § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 SächsBO, § 9 Abs. 7 BauGB]

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

**GRZ 0,3** Grundflächenzahl als Höchstmaß [§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO]  
**II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß [§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO]

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

**ED** nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig [§ 22 Abs. 2 BauNVO]  
**—** Baugrenze [§ 23 Abs. 1 BauNVO]  
**—** Baulinie [§ 23 Abs. 1 BauNVO]

4. Verkehrsflächen

**■** Straßenverkehrsfläche [§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB]  
**—** Straßenbegrenzungslinie [§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB]

5. Sonstige Planzeichen

**A, B, C, D, E und F:** Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen [§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB]  
**St** Fläche für Stellplätze [§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB]  
**▲▲▲▲** Gebäudeseiten, an denen Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm am Gebäude zu treffen sind [§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB]  
**●●●●** Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen [§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB]  
**●** Erhaltung von Bäumen [§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB]  
**■** Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes [§ 9 Abs. 7 BauGB]  
**→** Stellung der Hauptbaukörper (Hauptfährtrichtung) [§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB]

II. Darstellungen ohne Normcharakter

Art der baul. Nutzung	GRZ	Füllschema der Nutzungsschablone
Anzahl der Vollgeschosse	Bauweise	
z.B. 14,9	Maßangabe in Meter	
	90° Winkel	

III. Darstellung der Plangrundlage (Auszug)

**—** Flurstücksgrenze laut Kataster  
 z.B. 42  
**—** Flurstücksnummer laut Kataster  
**■** Gebäude Bestand

## Teil B: Text

I. Festsetzungen [§ 9 Abs. 1 BauGB]

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften, VDI-Richtlinien und ähnliche Regelungen) können bei der Stadt Leipzig im Neuen Rathaus, Martin-Luther-Ring 4-6, 04109 Leipzig, Stadtplanungsamt, Zimmer 499, während der Sprechzeiten eingesehen werden.

1. Art der baulichen Nutzung

TF 1 In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans.  
 [§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO]

2. Garagen, Stellplätze, Terrassen und Nebenanlagen

TF 2 Garagen einschließlich Carports sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Stellplätze sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der Flächen St zulässig.  
 [§ 12 Abs. 6 BauNVO]

TF 3 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen nach § 14 BauNVO nicht zulässig. Diese Festsetzung gilt nicht für Terrassen sowie für die der Erschließung und Versorgung des Gebiets dienenden Nebenanlagen.  
 [§ 14 Abs. 1 BauNVO]

3. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

TF 4 Wohngebäude dürfen nicht mehr als 2 Wohneinheiten haben.  
 [§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB]

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

TF 5 Die Befestigung von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen ist so auszuführen, dass das auf der jeweiligen Fläche anfallende Niederschlagswasser weitestgehend innerhalb dieser Flächen versickern kann.  
 [§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB]

TF 6 Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist, soweit es nicht für Brauchwasserzwecke (z.B. Toilettenspülung) verwendet wird, vollständig auf dem jeweiligen Baugrundstück zu versickern.

TF 7 Aus Gründen des Artenschutzes (Insekten) sind für die Außenbeleuchtungen (Wege, Hauseingänge, Grundstücksflächen) umweltfreundliche Lampen in geschlossenen Leuchtkörpern mit einem geringen UV-Anteil (wie Natriumdampf-Hochdrucklampen oder Lampen mit einem gleichwertigen technischen Standard) zu verwenden.  
 [§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB]

5. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

TF 8 Die Flächen A, B, C, D, E und F sind mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Eigentümer und Nutzer angrenzender Grundstücke sowie mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Versorgungsträger zu belasten.  
 [§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB]

6. Immissionsschutz

TF 9 Für erforderliche resultierende Dämmmaße der Außenbauteile sind nach DIN 4109 folgende Lärmpegelbereiche maßgebend:  
 Baulinie 1: Lärmpegelbereich III  
 Baulinie 2: Lärmpegelbereich II  
 Baugrenze 1: Lärmpegelbereich II  
 Im Bereich der Baulinie 1 sind nach VDI 2719 die Fenster von Schlaf- und Ruheräumen mit schalldämmenden Lüftungseinrichtungen auszustatten.  
 [§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB]

7. Festsetzungen für den Erhalt und das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

TF 10 Die vorhandenen Bäume an den zeichnerisch festgesetzten Standorten sind zu erhalten. Bei Abgang ist als Ersatz ein standortgerechter Laubbaum (StU mindestens 14-16 cm) auf dem Grundstück zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.  
 [§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB]

TF 11 Auf jedem Baugrundstück ist je 240 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger Obstbaum oder ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum (StU mind. 14-16 cm) anzupflanzen. Vorhandene Bäume werden angerechnet. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.  
 [§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB]

TF 12 Mindestens 80 % der gemäß Grundflächenzahl (GRZ) nicht überbaubaren Flächenanteile der Baugrundstücke sind gärtnerisch anzulegen. Bei der Bepflanzung sind standortgerechte und einheimische Laubgehölze zu verwenden.  
 [§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB]

TF 13 Innerhalb der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen sind die vorhandenen Hecken zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang durch standortgerechte und einheimische Laubgehölze zu ersetzen.  
 [§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB]

TF 14 Innerhalb der Flächen für Stellplätze sind nicht für Stellplätze genutzte Flächen gärtnerisch anzulegen.  
 [§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB]

8. Externe Kompensationsmaßnahmen / Zuordnungsfestsetzung

TF 15 Zur Kompensation für nicht im räumlichen Geltungsbereich des Plangebietes ausgleichende Beeinträchtigungen wird den Eingriffen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 311 eine Teilfläche von 4.647 m<sup>2</sup> mit der Kompensationsmaßnahme "Aufforstung nördlich des Meusdorfer Teiches" (Flurstück 1 / 7 der Gemarkung Meusdorf) aus dem Flächenpool der Stadt Leipzig zugeordnet. Die Maßnahme beinhaltet Ergänzungspflanzungen mit Wildobst sowie Aufforstungen mit heimischen Laubgehölzen.  
 [§ 9 Abs. 1a BauGB]

9. Höhenlage

TF 16 Die Höhe der Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss muss mindestens höhengleich zur festgesetzten Bezugshöhe liegen und darf diese maximal um 0,30 m überschreiten. Bezugshöhe für die Festsetzung der Höhenlage ist die mittlere Höhe der Oberkante der an das Baugrundstück angrenzenden öffentlichen und privaten Verkehrsflächen, gemessen an den Endpunkten der anliegenden Grenzen des jeweiligen Baugrundstücks.  
 [§ 9 Abs. 3 BauGB]

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

TF 17 Als besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sind bei Doppelhäusern die Dächer bezüglich Dachneigung sowie Traufhöhe bei beiden Doppelhäushälften einheitlich auszuführen.  
 TF 18 Für die Hauptbaukörper im WA sind ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung von 35 - 45 Grad zulässig.

TF 19 Die in den Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen befindlichen Hecken dürfen eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten.  
 TF 20 Für die Farbgebung der Dacheindeckungen sind nur rote bis rotbraune, nicht glänzende Materialien zulässig. Das gilt nicht für Solarenergieanlagen.

II. Hinweise

II-1 Archäologischer Denkmalschutz - Bodendenkmalpflege

Das Plangebiet liegt in einem archäologischen Relevanzbereich. Bezüglich des archäologischen Denkmalschutzes sind die Forderungen des Landesamtes für Archäologie zu beachten. Demgemäß wurde folgende Auflage erteilt:

Vor Beginn von Bodeneingriffen im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten - dies betrifft auch Einzelbaugesuche - ist in den von Bautätigkeit betroffenen Arealen durch das Landesamt für Archäologie zu entscheiden, ob eine archäologische Grabung durchgeführt werden muss. Auftretende Befunde sind zu dokumentieren und Funde sachgerecht auszugraben. Das Landesamt für Archäologie ist vom exakten Baubeginn mindestens 3 Wochen vorher schriftlich zu informieren. In der Bauanzeige sind die ausführenden Firmen, der verantwortliche Bauleiter und die jeweiligen Telefonnummern zu nennen. Das Ergebnis der Grabung kann weitere Untersuchungen erforderlich machen. Für die Grabungen ist zwischen dem Bauherren und dem Landesamt für Archäologie eine Vereinbarung abzuschließen, die den Zeit- und Kostenrahmen definiert.

Für alle Erd- und Bodenarbeiten ist die Beantragung einer denkmalrechtlich-rechtlichen Genehmigung nach § 14 Abs. 1 SächsDschG bei der Stadt Leipzig, Amt für Bauordnung und Denkmalpflege, Abteilung Denkmalpflege notwendig.

II-2 Grundwasserwiederanlieg

Das Plangebiet befindet sich im Gültigkeitsbereich des "Bergrechtlichen Betriebsplans für die Folgen des Grundwasserwiederanliegs im Bereich der zukünftigen Tagebaueisen Marktleberg und Störmthal des Tagebaus Espenhain" der LMBV mbH. Bauherren wird dringend empfohlen, präzise Angaben zu den bergbaubedingten Veränderungen der Grundwasserverhältnisse von der LMBV mbH, Walter-Köhn-Str. 2 in 04356 Leipzig einzuholen.

II-3 Altbergbau

Das Plangebiet liegt in der Nähe des ehemaligen Braunkohlebergwerkes Dölitz. Bei Bauvorhaben wird empfohlen, Baugruben auf das Vorhandensein von Spuren alten Bergbaus überprüfen zu lassen. Über eventuell angelegte Spuren alten Bergbaus ist das Sächsische Oberbergamt gemäß § 4 SächsHohlVO in Kenntnis zu setzen.

II-4 Pflanzempfehlungen

Für die Auswahl der Gehölze und sonstigen Pflanzen wird auf Anhang I Pflanzempfehlungen der Begründung zum Bebauungsplan verwiesen.

## Verfahrensvermerke

Ausfertigung

Die Ratsversammlung hat den Bebauungsplan Nr. 311 „Cervantesweg“, bestehend aus Teil A: Planzeichnung und Teil B: Text, als Satzung beschlossen.

Die Rechtsgrundlagen hierfür sind § 1 Abs. 3 und § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie § 4 der Sächsischen Gemeindeordnung (SächsGemO) und § 89 der Sächsischen Bauordnung (SächsBO) in den jeweils geltenden Fassungen.

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Leipzig, den 31. MAI 2017

Burkhard Jung  
Oberbürgermeister

Planunterlage

Die Darstellung der bestehenden Grundstücke und Gebäude stimmt mit dem Vermessungswerk, Stand vom 22. November 2012, überein.

Leipzig, den 29.05.2017

M. Kull  
Amt für Geoinformation  
und Bodenordnung  
Amtsleiter

Aufstellungsbeschluss

Die Ratsversammlung hat am 12.10.2011 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist im Leipziger Amtsblatt Nr. 19/11 vom 22.10.2011 erfolgt.  
 [§ 2 Abs. 1 BauGB]

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte am 24.10.2007.  
 [§ 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB]

Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 07.08.2007 über die Planung unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert worden.  
 [§ 4 Abs. 1 BauGB]

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Entwurf

Die von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 21.10.2011 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.  
 [§ 4 Abs. 2 BauGB]

Öffentliche Auslegung des Entwurfs

Die Ratsversammlung hat am 12.10.2011 den Entwurf des Bebauungsplanes sowie die Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegung beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden ortsüblich im Leipziger Amtsblatt Nr. 19/2011 vom 22.10.2011 bekannt gemacht.

Die von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 21.10.2011 von der Auslegung benachrichtigt worden.

Die Auslegung erfolgte in der Zeit vom 02.11.2011 bis zum 01.12.2011.  
 [§ 3 Abs. 2 BauGB]

Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit

Die von der Planung betroffene Öffentlichkeit ist mit Schreiben vom 20.04.2012 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Satzungsbeschluss

Die Ratsversammlung hat den Bebauungsplan nach Prüfung der im Verfahren eingegangenen Stellungnahmen am 27.05.2017... als Satzung beschlossen sowie die Begründung gebilligt.  
 [§ 10 Abs. 1 BauGB]

Leipzig, den 22. MAI 2017

Stadtplanungsamt  
Amtsleiter



Inkrafttreten

Die Bekanntmachung erfolgte im Leipziger Amtsblatt Nr. 12/2017... am 17.06.2017. Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.  
 [§ 10 Abs. 3 BauGB]

Leipzig, den 20. JUNI 2017

Stadtplanungsamt  
Amtsleiter



Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften

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

Leipzig, den 11. SEP. 2018

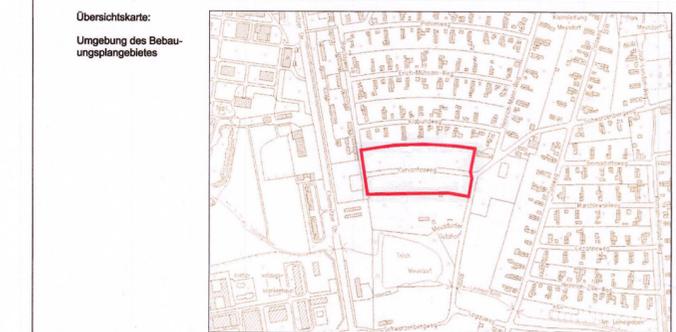
Stadtplanungsamt  
Amtsleiter



Stadt Leipzig

Bebauungsplan Nr. 311  
Cervantesweg

Stadtbezirk: Südost  
Ortsteil: Meusdorf



Dezernat Stadtentwicklung und Bau  
Stadtplanungsamt

Planverfasser: Integral GmbH  
Carnotstraße 7  
10587 Berlin  
Freie Planungsgruppe Berlin GmbH  
Giesebrechtstraße 10  
10629 Berlin

01.02.2017  
Datum

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

16. MAI 2017	20. JUNI 2017
Datum/ Unterschrift	Datum/ Unterschrift