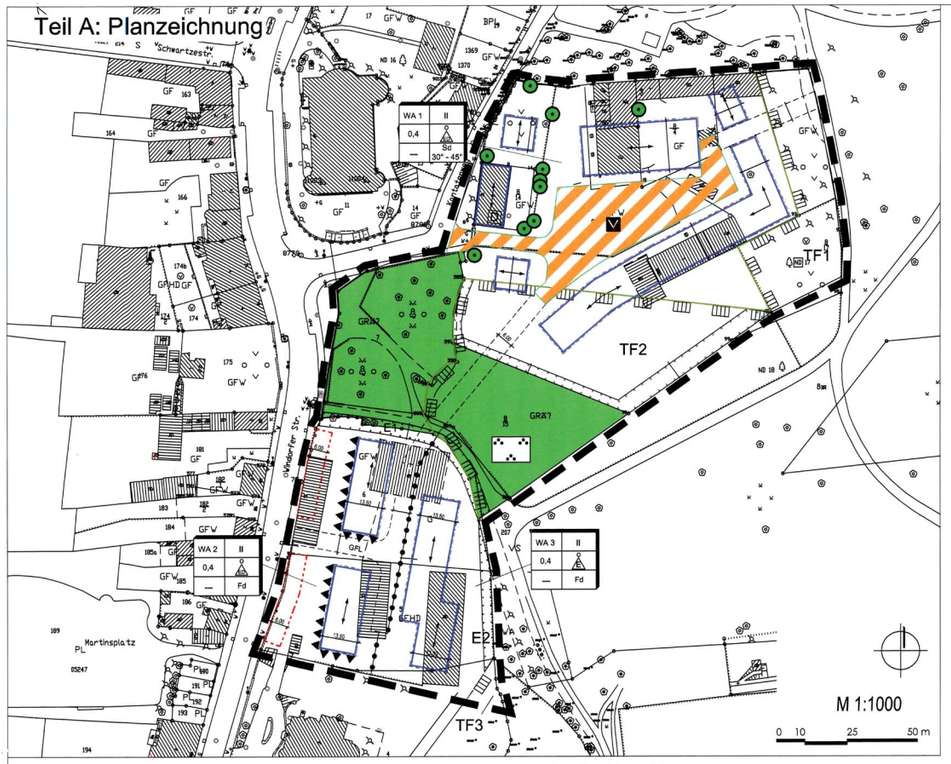
# Teil A: Planzeichnung




## Planzeichenerklärung

### I. Festsetzungen

**1. Planungsrechtliche Festsetzungen [§ 9 Abs. 1 bis 3 und 7 BauGB]**

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

WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) [§ 1 Abs. 3 i. V. m. Abs. 2 Nr. 3 BauNVO]

1.2 Maß der baulichen Nutzung [§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. m. § 16 Abs. 2 BauNVO]

0,4 — Grundflächenzahl [§ 16 Abs. 2 Nr.1 und Abs. 3 BauNVO]

II — Zahl der Vollgeschosse [§ 16 Abs. 2 Nr. 3 u. Abs. 3 BauNVO] als Höchstmaß [§ 16 Abs. 4 BauNVO)

1.3 Bauweise, Baugrenzen, Stellung baulicher Anlagen [§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO]

o — offene Bauweise [§ 22 Abs. 1 BauNVO]

E — nur Einzelhäuser zulässig [§ 22 Abs. 2 BauNVO]

ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig [§ 22 Abs. 2 BauNVO]

Baugrenze [§ 23 Abs. 1 und 3 BauNVO]

Hauptfirstrichtung [§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB]

1.4 Verkehrsflächen [§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB]

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

V — Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich

1.5 Grünflächen [§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB]

PA — Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Parkanlage

1.6 Pflanzfestsetzungen [§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB]

Erhaltung eines Baumes

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ('Erhaltungsfläche' E1 und 'Erhaltungsfläche' E2)

1.7 Sonstige Planzeichen

N — Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen [§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB]

GFL — Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche [§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB]

L — Mit einem Leitungsrecht zu belastende Fläche [§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB]

Hinweis auf Gebäudeseiten, an denen Vorkehrungen zum Schutz vor gebietsuntypischem Außenlärm am Gebäude zu treffen sind [§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB]

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

Abgrenzung zwischen Teilbaugebieten

6,00 — Maßzahl, Maßlinie, Angabe in Metern -Beispiel-

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

Sd — zulässige Dachform: Satteldach

Fd — zulässige Dachform: Flachdach

30°- 45° — zulässige Dachneigung als Mindest- und Höchstmaß

### II. Nachrichtliche Übernahme [§ 9 Abs. 6 BauGB]

Grenze Landschaftsschutzgebiet Leipziger Auwald, Teilflächen TF1, TF2 und TF3

D — Einzeldenkmal, das dem Denkmalschutz unterliegt

ND — Naturdenkmal

### III. Darstellungen ohne Normcharakter

| Art der baulichen Nutzung | Zahl der Vollgeschosse |
|---|---|
| Grundflächenzahl | Bauweise |
| --- | Dachform/ Dachneigung |

Nutzungsschablone

### IV. Darstellungen der Plangrundlage

65 — Gebäudebestand mit Hausnummer - Beispiel -

8/13 — Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer - Beispiel -

### V. Hinweis

Für die Teilfläche TF2 ist mit Datum vom 22.04.2009 eine naturschutzrechtliche Erlaubnis erteilt worden.

# Teil B: Text

**I. Planungsrechtliche Festsetzungen** [§ 9 Abs. 1 und Abs. 3 BauGB]

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

1.1 In den WA-Gebieten sind die nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nicht zulässig. [§1 Abs. 5 BauNVO].

1.2 In den WA-Gebieten sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen, Nr. 4 Gartenbaubetriebe und Nr. 5 Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. [§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO].

1.3 Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) darf durch die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten und anderen Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO nicht überschritten werden.
[§9 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO]

**2. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen** [§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB]

2.1 Garagen, Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie im Bereich zwischen der geradlinigen Verlängerung der jeweiligen straßenseitigen und der rückwärtigen Baugrenze zulässig. Es sind max. 2 Stellplätze je Wohneinheit zulässig [§ 23 Abs. 5 und § 12 Abs. 6 BauNVO].

2.2 Je Grundstück ist nur eine Nebenanlage im Sinne des § 14 (1) BauNVO bis zu einer max. Größe von 15 m³ Bruttorauminhalt zulässig. Von der Größenbeschränkung ausgenommen sind Nebenanlagen, die im WA2 innerhalb der gekennzeichneten Flächen für Nebenanlagen errichtet werden. Es sind ausschließlich eingeschossige Nebenanlagen zulässig.

**3. Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten** [§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB]
Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sind je Wohngebäude maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

**4. Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** [§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB]

4.1 Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist, soweit es nicht für Brauchwasserzwecke (z.B. Toilettenspülung) verwendet wird, vollständig auf dem jeweiligen Baugrundstück zu versickern.
Der Anteil befestigter Flächen ist auf das unbedingte Mindestmaß zu beschränken. Die Befestigung der Wege, Terrassen, Stellplatzflächen und Zufahrten auf den privaten Grundstücken hat so zu erfolgen, dass das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser weitestgehend innerhalb der Flächen versickern kann.

4.2 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Ausnahme der Flächen für Terrassen, Garagen (auch Carports), Stellplätze und deren Zufahrten gärtnerisch zu gestalten und zu begrünen.

4.3 Schutz vor Lichtemissionen
Für die Außenbeleuchtung sind als Lampentypen ausschließlich Natriumdampf-Niederdrucklampen oder ein gleichwertiger technischer Standard zu verwenden. Unzulässig sind Quecksilber-Dampflampen und Kompaktleuchtstofflampen.

**5. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche**
[§9 Abs.1 Nr.21 BauGB]

5.1 Die mit Leitungsrechten (L) zu belastenden Flächen sind mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Kommunalen Wasserwerke Leipzig zu belasten.
Die mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen sind von Baulichkeiten jeglicher Art und von tiefwurzelnden Gehölzen freizuhalten.

5.2 Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen im südlichen Planbereich sind mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der an diese Fläche angrenzenden Baugrundstücke sowie mit Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.

**6. Verwendungsbeschränkung für feste Brennstoffe** [§ 9 Abs. 1 Nr. 23a]
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 max. Schadstoffwert eingehalten wird: Staub: 50 mg/m³ Abgasvolumenstrom (bezogen auf 13 Volumenprozent Sauerstoffgehalt im Abgas; Herstellerangabe).

**7. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**
[§ 9 Abs. 1 Nr. 24]
An den Gebäudeaußenseiten, an denen Vorkehrungen zum Schutz vor gebietsuntypischem Außenlärm am Gebäude zu treffen sind (siehe Planzeichnung), sind Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, November 1989, Beuth-Verlag, Berlin) zu treffen. An Schlaf- und Ruheräumen, die von Lärmimmissionen ≥ 50 dB(A) im Nachtzeitraum betroffen sind, sind nach VDI 2719 (Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen, August 1987, Beuth-Verlag, Berlin) fensterunabhängige Lüftungen vorzusehen.

**8. Bindungen für das Anpflanzen und den Erhalt von Bäumen und Sträuchern**
[§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a + b BauGB]

8.1 Je angefangener 200 m² nicht überbauter Grundstücksfläche ist ein standortgerechter, heimischer Laubbaum (Hochstamm 3 - mal verpflanzt, Stammumfang 14 -16 cm) entsprechend der der Begründung als Anhang 2 beigefügten Pflanzliste 1 oder 2 zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen. Bei Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind vorhandene und zu erhaltende Bäume mit anzurechnen. Es sind heimische, standortgerechte Gehölze der Hart- und Weichholzaue zu verwenden.

8.2 Die im südlichen Bereich des WA1 festgesetzte Fläche zum Anpflanzen für Bäume und Sträucher ist als zweireihige, gemischte, frei wachsende Laubhecke aus dornen-, früchte- und/oder nüssetragenden Gehölzen anzulegen.

8.3 Innerhalb der Flächen E1 und E2 mit Bindungen für den Erhalt von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist der Baumbestand dauerhaft zu erhalten Außerhalb der Kronentraufbereiche ist entlang der Grundstücksgrenze zum Park alle 2.0 m ein standortgerechter und heimischer Strauch zu pflanzen.

8.4 Die Teilfläche TF1 des Landschaftsschutzgebietes ist in ihrem waldartigen Charakter zu erhalten. Die Errichtung baulicher Anlagen und von Bodenbefestigungen ist innerhalb der Teilfläche TF1 nicht zulässig.

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

**1. Dachgestaltung**
Geneigte Dächer sind in nicht glänzenden Dachziegeln/-steinen der Farbe ziegelrot einzudecken. Dächer von Garagen, Carports und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind ausschließlich als Flachdächer oder als flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung bis max. 10 ° auszubilden.

**2. Fassaden und Wandgestaltung**
Als Außenanstriche sind nicht abgetönte (reine Farben) oder glänzende (reflektierende) Farben, insbesondere Lacke und Ölfarben unzulässig.
Fensterlose Fassadenteile über 30 m² und Mauern sind auf mindestens 15 % mit Kletterpflanzen zu begrünen.

**3. Einfriedungen**
Einfriedungen sind ausschließlich als geschnittene bzw. freiwachsende Hecken oder als Zäune mit Hinterpflanzung durch geschnittene oder freiwachsende Hecken bis zu einer Höhe von 1,6 m zulässig.

**4. Vorgärten**
Vorgärten sind gärtnerisch zu gestalten und dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden. Standplätze für Abfallbehälter sind baugestalterisch zu integrieren oder so abzupflanzen, dass sie vom Straßenraum aus nicht einsehbar sind.

**Satzung über einen Bebauungsplan der Stadt Leipzig**

**Bebauungsplan Nr. 318**

**Präambel**

Die Ratsversammlung der Stadt Leipzig hat den Bebauungsplan Nr. 318 „Gut Kleinzschocher", bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, als Satzung beschlossen.
Die Rechtsgrundlagen hierfür sind § 1 Abs. 3 und § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB), § 4 der Sächsischen Gemeindeordnung (SächsGemO) und § 89 der Sächsischen Bauordnung (SächsBO) in den jeweils geltenden Fassungen.

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Leipzig, den 21.1.10

Burkhard Jung
Oberbürgermeister
(Siegel)

**Planunterlage**

Die Übereinstimmung der Darstellung der bestehenden Grundstücke und Gebäude mit dem Vermessungswerk, Stand vom ..22.05.2008....., wird bestätigt.

Leipzig, den 12.01.2010

Amt für Geoinformation
und Bodenordnung
Amtsleiter
(Siegel)

**Aufstellungsbeschluss**

Die Ratsversammlung der Stadt Leipzig hat in ihrer Sitzung am 17.10.2007 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

Die ortsübliche Bekanntmachung ist im Leipziger Amtsblatt Nr. 20 vom 27.10.2007 erfolgt. [§ 2 Abs. 1 BauGB]

Leipzig, den 19.01.10

Stadtplanungsamt
Amtsleiter
(Siegel)

**Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit ist am 26.09.2007 durchgeführt worden. [§ 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB]

Leipzig, den 19.01.10

Stadtplanungsamt
Amtsleiter
(Siegel)

**Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 12.07.2007 über die Planung unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert worden. [§ 4 Abs. 1 BauGB]

Leipzig, den 19.01.10

Stadtplanungsamt
Amtsleiter
(Siegel)

**Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom ..12.06.2009..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert [ § 4 Abs. 2]

Leipzig, den 19.01.10

Stadtplanungsamt
Amtsleiter
(Siegel)

**Billigungs- und Auslegungsbeschluss sowie öffentliche Auslegung**

Die Ratsversammlung der Stadt Leipzig hat in der Sitzung am ..20.05.2009..... 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. ..12.... vom ..06.06.2009..... bekannt gemacht.

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom ..12.06.2009..... von der Auslegung benachrichtigt worden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom ...16.06.2009... bis zum ..15.07.2009..... öffentlich ausgelegen.
[§ 3 Abs. 2 BauGB]

Leipzig, den 19.01.10

Stadtplanungsamt
Amtsleiter
(Siegel)

**Satzungsbeschluss**

Die Ratsversammlung der Stadt Leipzig hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen in der Sitzung am ....16.12.2009..... als Satzung beschlossen, sowie die Begründung gebilligt.
[ § 10 Abs. 1 BauGB]

Leipzig, den 19.01.10

Stadtplanungsamt
Amtsleiter
(Siegel)

**Inkrafttreten**

Die ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplanes erfolgte im Leipziger Amtsblatt Nr. ...3..... am ....06.02.2010..... . Mit diesem Tag ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.
[§ 10 Abs. 3 BauGB]

Leipzig, den 16.02.10

Stadtplanungsamt
Amtsleiter
(Siegel)

**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

Stadtplanungsamt
Amtsleiter
(Siegel)

**Hinweise**

Für diesen Bebauungsplan gelten, ergänzend zum BauGB :

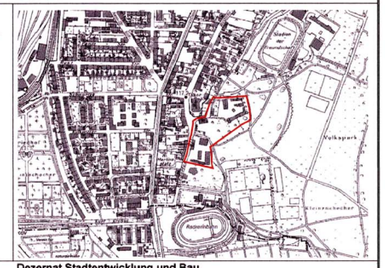
- BauNVO (Baunutzungsverordnung) - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 23. Januar 1990 BGBl. I S.132) in der zuletzt geänderten Fassung
- PlanzV90 (Planzeichenverordnung 1990) - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) in der zuletzt geänderten Fassung
- Sächsische Bauordnung (SächsBO) vom 28. Mai 2004 (GVBl. S. 200) in der zuletzt geänderten Fassung
- die Pflanzliste, die als Anhang der Begründung zum B-Plan beigefügt ist

**Stadt Leipzig**

**Bebauungsplan Nr. 318**
**"Gut Kleinzschocher"**

**Stadtbezirk:** Südwest
**Ortsteil:** Kleinzschocher

Übersichtskarte:
Umgebung des Bebauungsplangebietes und anschließende Bebauungspläne (soweit vorhanden)




**Dezernat Stadtentwicklung und Bau**
**Stadtplanungsamt**

Planverfasser: b ü r o f ü r s t a d t e b a u
dipl.-ing. bianca reimold-nöther
f r e i e s t a d t p l a n e r i n
tauchaer weg 8 - 04827 machern
tel.: (034292) 75353 fax.: (034292) 78653
e-mail: reimold-noether@t-online.de
http: // www.buero-fuer-staedtebau.de

19.03.2009
Datum / Unterschrift

Planfassung gemäß

| § 3 (1) BauGB | § 4 (1) BauGB | § 4 (2) BauGB | § 3 (2) BauGB | § 4a (3) BauGB | § 10 (1) BauGB | § 10 (3) BauGB |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Datum / Unterschrift | Datum / Unterschrift | Datum / Unterschrift | Datum / Unterschrift | Datum / Unterschrift | 15.12.09 Datum / Unterschrift | 16.02. Datum / Unterschrift |