



PLANZEICHENERKLÄRUNG [entsprechend PlanzV 90]

- I. Festsetzungen
1. Planungsrechtliche Festsetzungen [§ 9 Abs. 1 und 7 BauGB]
- Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
- WA 1 Allgemeines Wohngebiet (gem. § 4 BauNVO) mit Angabe der Nummer des Baugebietes, hier: B. Baugebiet WA 1 § 9 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO § 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
- Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 22 Abs. 2 BauNVO
- 0,2 Grundflächenzahl (GRZ) § 22 Abs. 2 BauNVO
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß § 23 Abs. 1 BauNVO § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
- Bauweise, Baugrenzen, Stellung der Hauptbaukörper § 22 Abs. 2 BauNVO
- 0 offene Bauweise § 22 Abs. 2 BauNVO
- Nur Einzeihäuser zulässig § 22 Abs. 2 BauNVO
- Baugrenze § 23 Abs. 1 BauNVO § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
- Hauptfluchtstrichtung § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
- Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- 2 Wo Zahl der Wohnungen je Haus § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
- Straßenbegrenzungslinie § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
- Öffentliche Straßenverkehrsfläche § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
- Öffentliche Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fußgängerbereich § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
- Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
- Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung: Spielplatz § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
- Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung: Sportplatz § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
- M1 Umgrenzung von Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, hier z.B. Pflanzmaßnahme M1 (siehe Teil B; Text, Nrn. 1.1.3.1., 1.1.3.2.) § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
- Sonstige Planzeichen § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
- Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind; Nutzung: Gartennutzung ohne Bäume und hochwachsende Sträucher § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
- Vorkerkennungen zum Schutz vor schädlichen Umwelt-einwirkungen im Sinne des Bundes-Immissions-schutzgesetzes § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
- L1 Umgrenzung von Flächen zur Errichtung von Lärm-schutzanlagen (Mindesthöhen siehe Plan-schreib); hier z.B. L1 (siehe Teil B; Text, Nrn. 1.1.3.3., 1.1.3.7., 1.1.4.3.) § 9 Abs. 7 BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 Abs. 7 BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher örtlicher Bauvorschriften. Hier: Änderung der Dachneigung, Dach-form, Hauptfluchtstrichtung
2. Örtliche Bauvorschriften [§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 SächsBO]
- Sd Satteldach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 SächsBO
- Wd Walmdach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 SächsBO
- 30°-45° Dachneigung, z.B. 30° bis 45° § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 SächsBO
- II. Hinweise
- vorhandene 110 kV-Freileitung § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 SächsBO
- III. Darstellungen ohne Normcharakter
- Erläuterung der Nutzungsschablone
- Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 SächsBO
- zulässige WE/Wohngebäude § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 SächsBO
- Grundflächenzahl (GRZ) § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 SächsBO
- IV. Ausgewählte Darstellungen der Plangrundlage
- Flurstücksgrenze mit Grenzstein § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 SächsBO
- Flurstücksnummer, z.B. 177/8 § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 SächsBO
- Wahl § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 SächsBO
- Laubbaum § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 SächsBO
- Wiesenartiger Bewuchs § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 SächsBO
- 1.3.7. An fensterlosen Hauswänden und Mauern ab 30 m² Flächengröße ist eine Fassadenbegrünung zu pflanzen. Je laufende 1 m Fassadenlänge ist mindestens eine Rank-, Schling- oder Kletterpflanze entsprechend den Pflanzempfehlungen der Pflanzliste 5 im Anhang 2 der Begründung zum Bebauungsplan zu pflanzen. Beim Einsatz von Wandkonstruktionen in den in der Planzeichnung mit L1, L2 und L3 bezeichneten Flächen für die Errichtung von Lärmschutzanlagen sind diese an den dem Wohngebiet zugewandten Seiten mit einer Begrünung aus Rank-, Schling- oder Klettergehölzen entsprechend den Pflanzempfehlungen der Pflanzliste 5 im Anhang 2 der Begründung zum Bebauungsplan zu versehen. Dabei ist je 1,5 m laufender Lärmschutzwand mindestens eine Pflanze zu setzen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Stellplätze von Abfallbehältern sind mit Sträuchern entsprechend den Pflanzempfehlungen der Pflanzliste 2 im Anhang 2 der Begründung zum Bebauungsplan, z. B. als geschnittene Hecken, zu umpflanzen.
- 1.3.8. Das auf den Baugrundstücken von versiegelten und überdachten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist, soweit es nicht für Brauchwasserzwecke (z.B. Toilettenspülung) oder zur Gartenbewässerung verwendet wird, vollständig auf dem jeweiligen Baugrundstück zu versickern. Abweichend von Satz 1 kann ausnahmsweise von der Versickerung des auf den Baugrundstücken anfallenden Niederschlagswassers insoweit abgesehen werden, wenn nachgewiesen wird, dass dessen Versickerung aufgrund der Bodeneigenschaften des jeweiligen Baugrundstückes nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand möglich ist.
- 1.3.10. 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.
- 1.4. SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZES
- 1.4.1. VERBRENNUNGSVERBOT [§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB]
- 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 ≤ 50 mg/m³ Abgasvolumenstrom (bezogen auf 13 Volumenprozent Sauerstoffgehalt im Abgas entsprechend Herstellerangaben).
- 1.4.2. SCHUTZ VOR VERKEHRLÄRM [§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB]
- Zum Schutz vor Verkehrslärm sind die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in den der Lindenthaler Hauptstraße zugewandten Gebäudeseiten nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau: Anforderungen und Nachweise“, Ausgabe November 1989 mit einem erforderlichen resultierenden Schalldämmmaß $R_{w, res} = 35$ dB herzustellen.

- 1.4.3. LÄRMSCHUTZANLAGEN [§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB]
- Innerhalb der in der Planzeichnung mit L2 und L3 bezeichneten Flächen für die Errichtung von Lärmschutzanlagen ist zulässig:
- a) Einrichten von Zuschauerplätzen beim Einsatz von Wallkonstruktionen auf den dem bestehenden Fußballplatz zugewandten Böschungseiten.
- b) Werbeanlagen beim Einsatz von Wandkonstruktionen an den dem bestehenden Fußballplatz zugewandten Seiten, wenn sie nicht über die Oberkante der jeweiligen Lärmschutzanlage hinausreichen. Eine Beschädigung der Schutzfunktion der Lärmschutzanlagen ist hierbei auszuschließen.
- c) Ballfanganlagen in Form von Netzkonstruktionen in konstruktiver Verbindung mit den Lärmschutzanlagen. Sie dürfen die Lärmschutzanlagen um maximal 3 m überragen. Eine Beeinträchtigung der Schutzfunktion der Lärmschutzanlagen ist hierbei auszuschließen.
- 1.5. HÖHENLAGE
- Die Höhe der Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens über der mittleren Höhe der Oberkante der an das Baugrundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen an den Endpunkten der anliegenden Grenze des Baugrundstückes (Bezugshöhe), darf 0,60 m nicht überschreiten. [§ 9 Abs. 3 i.V.m. Abs. 1 Nrn. 1 u. 2 BauGB]
2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN [§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 SächsBO]
- 2.1. DACHFARBEN
- Für die Dächer der Hauptgebäude sind anthrazit-graue, braune und rote Farbtöne zulässig.
- 2.2. EINFIEDLUNGEN
- Als straßenseitige Einfriedungen sind Zäune und/oder Hecken mit einer maximalen Höhe von 1,50 m zulässig. Einfriedungen mit Drahtzäunen sind nur zulässig in Verbindung mit Hecken- oder Strauchhinterpflanzungen, die ebenfalls eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten dürfen.
- II. HINWEISE
1. ARCHÄOLOGISCHE FUNDE
- Das Plangebiet liegt in einem archäologischen Relevanzbereich. Vor Beginn von Bodeneingriffen im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten - das betrifft auch Einzelbaugesuche - muss im von Baulätigkeit betroffenen Areal durch das Landesamt für Archäologie eine archäologische Grabung durchgeführt werden. Befunde und Funde sind auszugraben und zu dokumentieren.
2. LÄRMSCHUTZ
- 2.1. Zum Schutz vor Verkehrslärm sollten Aufenthaltsräume (Wohn-, Kinder-, Schlaf- und Ruheräume) zur Vahrung gesunder Wohnverhältnisse, wenn möglich, in die der Lärmquelle (Lindenthaler Hauptstraße) abgewandten Gebäudeseiten eingeordnet werden. Andernfalls sind zur Gewährleistung einer ausreichenden Raum-lüftung die Fenster von Schlaf- und Ruheräumen mit schalldämmten fenster-unabhängigen Lüftungseinrichtungen auszustatten.
- 2.2. Zum Aufenthalt dienende Außenbereiche wie Terrassen, Sitzzecken o.ä. sollten auf der abgewandten Seite von der Lindenthaler Hauptstraße geplant werden, um die Geräuschbelastung aufgrund der Eigenabschirmung zu reduzieren. Der Straße zugewandte Außenbereiche können durch Palisadenwände mit einer flächenbezogenen Masse von ≥ 10 kg/m² vertikaler Fläche oder vorgebaute Gebäu-de, wie z.B. Garagen, geschützt werden.

Präambel

Die Ratsversammlung der Stadt Leipzig hat den Bebauungsplan Nr. 327 „Lange Trift / Nordseite“, bestehend aus der Planzeichnung und dem 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 der jeweils geltenden Fassung.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgte im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB.

Die Satzung wird hiemit ausgesetzt.

Leipzig, den 16.12.09

Burkhard Jung
Oberbürgermeister

Stadt Leipzig
(Siegel)

Planunterlage

Die Übereinstimmung der Darstellung der bestehenden Grundstücke und Gebäude mit dem Vermessungswerk, Stand vom 30.11.2008, wird bestätigt.

Leipzig, den 14.12.09

Ant für Geoinformation und Bodennutzung
Amtsleiter

Stadt Leipzig
(Siegel)

Aufstellung

Die Bekanntmachung nach § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB erfolgte im Leipziger Amtsblatt Nr. 01/08 vom 12.01.2008.

Leipzig, den 15.12.09

Stadtplanungsamt
Amtsleiter

Stadt Leipzig
(Siegel)

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 14.07.2008 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. [§ 4 Abs. 2 BauGB]

Leipzig, den 15.12.09

Stadtplanungsamt
Amtsleiter

Stadt Leipzig
(Siegel)

Öffentliche Auslegung

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden ortsüblich im Leipziger Amtsblatt Nr. 14/08 vom 12.07.2008 bekannt gemacht.

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 14.07.2008 von der Auslegung benachrichtigt worden.

Der Entwurf und die Begründung des Bebauungsplanes haben vom 22.07.2008 bis zum 21.08.2008 öffentlich ausliegen.

Leipzig, den 15.12.09

Stadtplanungsamt
Amtsleiter

Stadt Leipzig
(Siegel)

Satzungsbeschluss

Die Ratsversammlung der Stadt Leipzig hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen in der Sitzung am 09.12.2009, als Satzung beschlossen, sowie die Begründung gebilligt. [§ 3 Abs. 2; § 10 Abs. 1 BauGB]

Leipzig, den 15.12.09

Stadtplanungsamt
Amtsleiter

Stadt Leipzig
(Siegel)

Inkrafttreten

Die ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplanes erfolgte im Leipziger Amtsblatt Nr. ...1... am 09.01.2010. Mit diesem Tag ist der Bebauungsplan in Kraft getreten. [§ 10 Abs. 3 BauGB]

Leipzig, den 19.01.10

Stadtplanungsamt
Amtsleiter

Stadt Leipzig
(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

Stadt Leipzig
(Siegel)

Erläuterungen

Für diesen Bebauungsplan gelten, ergänzend zum BauGB:

- BauNVO (BauNutzungsverordnung) - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) in der zuletzt geänderten Fassung.
- PlanzV90 (Planzeichenverordnung 1990) - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) in der zuletzt geänderten Fassung.
- Sächsische Bauordnung (SächsBO) vom 28.05.2004 (GVBl. S. 200) in der zuletzt geänderten Fassung.
- die Pflanzliste, die als Anhang der Begründung zum Bebauungsplan beigelegt ist.

Teil B: TEXT

I. FESTSETZUNGEN

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

1.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG [§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB]

- In den allgemeinen Wohngebieten sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen,
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen
- nicht zulässig und somit nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. [§ 1 Abs. 6 BauNVO]

1.2. GARAGEN UND STELLPLÄTZE

Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. [§ 12 Abs. 6 BauNVO]

1.3. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT [§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB]

- 1.3.1. Innerhalb der in der Planzeichnung mit M1 bezeichneten Fläche ist eine dichte Bepflanzung mit standortgerechten Bodendeckern und Sträuchern bis zu einer Endwuchshöhe von 3,0 m entsprechend den Pflanzempfehlungen der Pflanzliste 3 im Anhang 2 der Begründung zum Bebauungsplan anzulegen. Für den Zugang zur Sportanlage ist die Unterbrechung der Pflanzung in einer Breite von maximal 8 m zulässig.

1.3.2. Innerhalb der in der Planzeichnung mit M2 bezeichneten Flächen ist eine dichte Bepflanzung mit standortgerechten Sträuchern und kleinkronigen Bäumen entsprechend den Pflanzempfehlungen der Pflanzlisten 1 und 2 im Anhang 2 der Begründung zum Bebauungsplan anzulegen.

- 1.3.3. Innerhalb der in der Planzeichnung mit L1, L2 und L3 bezeichneten Flächen für die Errichtung von Lärmschutzanlagen ist eine dichte Bepflanzung mit standortgerechten Sträuchern und Bodendeckern in den dafür festgesetzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen entsprechend den Pflanzempfehlungen der Pflanzlisten 2 und 3 im Anhang 2 der Begründung zum Bebauungsplan anzulegen.

- 1.3.4. Innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche sind mindestens zwölf Kirschbäume (*Prunus avium*), alternativ Winterlinden (*Tilia cordata*), Hochstamm, Mindeststammumfang 14 cm bis 16 cm mit einem Mindestabstand von 10 m untereinander zu pflanzen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

- 1.3.5. Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz sind die vorhandenen Bäume zu erhalten. Mindestens 70 % der Grünfläche ist als Vegetationsfläche anzulegen. Unter Berücksichtigung des Gehölzbestandes sind davon wenigstens 450 m² mit heimischen, standortgerechten Bäumen oder Sträuchern entsprechend den Pflanzempfehlungen der Pflanzlisten 1 und 2 im Anhang 2 der Begründung zum Bebauungsplan zu bepflanzen.

- 1.3.6. In den allgemeinen Wohngebieten sind die nicht überbauten Grundstücksflächen als strukturreiche Hausgärten anzulegen. Je angefangene 100 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter, einheimischer, großkroniger Laubbaum (Mindestpflanzgröße: Hochstamm mit Stammumfang 14 cm bis 16 cm) entsprechend den Pflanzempfehlungen der Pflanzliste 1 bzw. 4 im Anhang 2 der Begründung zum Bebauungsplan zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen. Mindestens 40 % der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ist mit einheimischen standortgerechten Sträuchern (mindestens 5 Stück pro 10 m²) dauerhaft zu bepflanzen. Bereits vorhandene Gehölze können angerechnet werden.