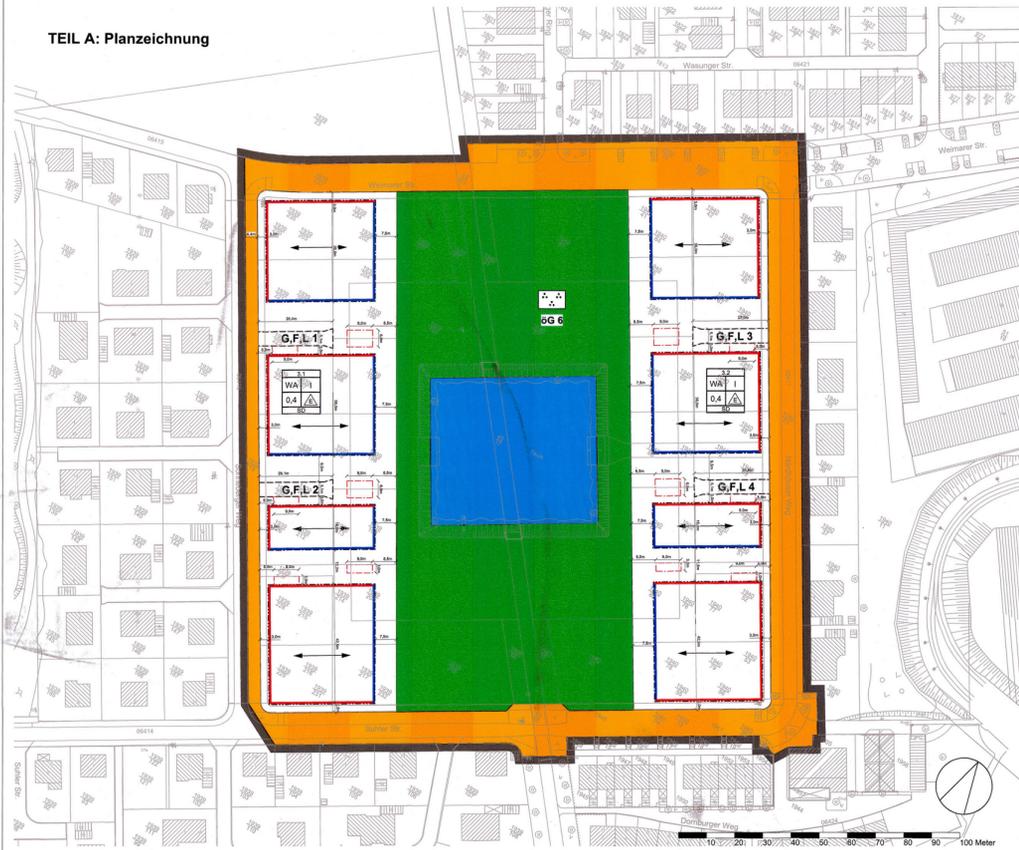


TEIL A: Planzeichnung



Planzeichenerklärung [entsprechend PlanV 90]

I. Festsetzungen [§ 9 Abs. 1 und 7 BauGB]

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

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

1.1.1 **WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) [§ 1 Abs. 3 i.V.m. Abs. 2 Nr. 3 BauNVO] (weiteres siehe Teil B: Text, Nr. 1.1)

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

1.2.1 **0,4** Grundflächenzahl (GRZ) - hier z.B. 0,4 (§ 19 BauNVO)

1.2.2 **I** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß [§ 16 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4 BauNVO]

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

1.3.1 **△** nur Einzelhäuser zulässig [§ 22 Abs. 2 BauNVO]

1.3.2 **—** Baulinie [§ 23 Abs. 1 BauNVO]

1.3.2 **—** Baugrenze [§ 23 Abs. 1 BauNVO]

Nutzungsschablone

Bezeichnung der Baugebiete	Art der baulichen Nutzung	Anzahl der Vollgeschosse	Bauweise
	WA 1	I	Dachform, hier Satteldach
	G.F.L. 1	I	
	G.F.L. 2	I	
	G.F.L. 3	I	
	G.F.L. 4	I	

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

■ Straßenverkehrsfläche

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

1.5.1 **OG 6** öffentliche Grünfläche (hier OG 6) mit Zweckbestimmung

□ Zweckbestimmung Parkanlage

1.6 Wasserflächen [§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB]

■ Teich

1.7 Sonstige Planzeichen

1.7.1 **□** Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (auch Carports) [§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO]

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

G.F.L. mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche (weiteres siehe Teil B: Text, Nr. 1.6)

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

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

→ Firstrichtung

SD Satteldach

II. Darstellungen ohne Normcharakter

10,0m Längenbemaßung in Meter

III. Darstellungen der Plangrundlage

■ vorhandene Gebäude

— Flurstücksgrenzen

1939/66 Flurstücksnummern, z.B. 1939/66

TEIL B: Text

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Im Plangebiet sind die gemäß § 4 (2) Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nicht zulässig und die gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. [§ 1 Abs. 5 und 6 Nr. 1 BauNVO]

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

1.2.1 Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 darf durch Stellplätze, Garagen (auch Carports) und Nebenanlagen nicht überschritten werden. [§ 19 Abs. 4 BauNVO]

1.2.2 Im Plangebiet darf die Höhe der Traufe (gemessen an der Schnittlinie von Außenkante Außenwand und Oberkante Dachhaut) über der Bezugshöhe 4,00m nicht überschreiten. Bezugshöhe ist die mittlere Höhe der Oberkante der an das Baugrundstück öffentlichen Verkehrsfläche bzw. der an das Baugrundstück angrenzenden festgesetzten G.F.L.-Fläche, gemessen an den Endpunkten der anliegenden Grenzen des jeweiligen Baugrundstücks. [§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO]

1.3 nichtüberbaubare Grundstücksflächen [§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB]

Innerhalb der nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind Terrassen zulässig, wenn sie 1. unmittelbar an das Wohngebäude angrenzen und 2. die außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche befindliche Terrassenfläche 10 qm nicht überschreitet. [§ 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO]

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

1.4.1 Der Abstand für Stellplätze, Garagen (auch Carports) und Nebenanlagen zur angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche beträgt im Plangebiet mindestens 5,00m. [§ 23 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO]

1.4.2 Innerhalb der nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze, Garagen (auch Carports) und Nebenanlagen nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig. [§ 12 Abs. 6 und § 23 Abs. 5 BauNVO]

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

1.5.1 Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist, so weit es nicht für Brauchwasserzwecke (z.B. Toilettenspülung) verwendet wird, weitestgehend auf dem jeweiligen Baugrundstück selbst zur Versickerung zu bringen.

1.5.2 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. Oberflächenbefestigungen von Parkplätzen, Geh- und Radwegen, Stellplätzen, Grundstückszugängen und Zufahrten sind mit versickerungsfähigen Pflasterbelägen mit einer Versickerungsrate von >= 200 l/s/ha auszustatten.

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

Die im Plangebiet festgesetzten und mit „G.F.L. 1“ bis „G.F.L. 4“ benannten Flächen, sind mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der jeweils angrenzenden Baugrundstücke, mit einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zugunsten der Bauaufsichtsbehörde sowie mit auf die erforderliche Anbindung der Baugrundstücke beschränkten Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger zu belasten.

1.7 Einsatz von Brennstoffen [§ Abs. 1 Nr. 23 a BauGB]

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt für neue oder wesentlich geänderte Feuerungsanlagen für feste Brennstoffe eine abweichende Festlegung zu den in der Ersten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen - 1. BImSchV) vom 26. Januar 2010 (BGBl. I S. 38) genannten Emissionsgrenzwerten für Staub. Danach dürfen die stauförmigen Emissionen im Abgas aller Festbrennstoff-Feuerungsanlagen die Massenkonzentrationen der Stufe 2 der 1. BImSchV nicht überschreiten.

1.8 Grünordnerische textliche Festsetzungen [§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB]

1.8.1 **Gestaltung der öffentlichen Grünfläche**
Die öffentliche Grünfläche ist außerhalb der Uferbereiche als Rasenfläche mit Bäumen und Strauchflächen anzulegen. Vollversiegelungen durch Wege und kleine Plätze dürfen maximal 15 % der festgesetzten Grünfläche einnehmen.

1.8.2 **Ufergestaltung des Teichs**
Der Teich ist auf mindestens 75% der Uferlänge bezogen auf die Mindestwasserführung (Dauerstau) naturnah auszubilden und zu pflegen.

1.8.3 **Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen**
Die gemäß festgesetzter Grundflächenzahl (GRZ) nicht durch bauliche Anlagen zu überdeckenden Flächenanteile der jeweiligen Baugrundstücke sind je angefangene 200qm mit einem einheimischen, standortgerechten Laubbaum, Stammumfang mind. 16-18cm oder einem hochstämmigen Obstbaum zu bepflanzen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

1.8.4 **Fassadenbegrünung**
Fensterlose Fassadenteile (>30qm) sind je 2 laufende Meter mit mindestens einer Kletterpflanze zu begrünen.

1.8.5 **Begrünung von Verkehrsflächen**
In der Suhler Straße (Nordside) und Weimarer Straße (beidseitig), dem Sonneberger Weg (Ostseite) und dem Nordhäuser Weg (Westseite) sind standortgerechte, einheimische Laubbäume, Stammumfang mind. 20-25cm und einem Kronenansatz in 2,5 m Höhe mit einem durchschnittlichen Pflanzabstand von maximal 12m in der Reihe zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Stellplätze, Straßeneinmündungen und Zufahrten sind entsprechend einzuordnen. Für jeden Baum ist eine offene Bodenfläche von mind. 6m² vorzusehen. Die Baumscheiben sind vor Überfahren zu schützen.

Die Straßenbäume in der Suhler und Weimarer Straße sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

2. Höhenlage [§ 9 Abs. 2 BauGB]

Die Höhe der Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss muss mindestens höhengleich zur festgesetzten Bezugshöhe liegen und darf diese maximal um 50cm überschreiten.

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

3.1 Außere Gestaltung baulicher Anlagen

Dachform
Die festgesetzten Satteldächer sind mit einer Neigung von 38° bis 45° zur Waagerechten auszuführen.

Dachfarbe
Für die Farbgebung der Dacheindeckungen sind nur rote bis rotbraune, nicht glänzende Materialien zulässig. Dies gilt nicht für Solarenergieanlagen.

Gestaltung von Garagen- und Carportdächern
Garagen- und Carportdächer sind als Flachdächer auszubilden.

3.2 Einfriedungen

Einfriedungen sind im Plangebiet ausschließlich in Form von Hecken bis zu einer Höhe von 1,5m zulässig, wobei auf der straßenzugewandten Seite der Hecke entlang der Grundstücksgrenze darüber hinaus Holz- oder Metallzäune bis zu einer Höhe von 1,2m zulässig sind. Bezugshöhe für die Festsetzung der Höhenlage ist die mittlere Höhe der Oberkante der an das Baugrundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen an den Endpunkten der anliegenden Grenzen des jeweiligen Baugrundstücks.

Präambel

Die Ratsversammlung der Stadt Leipzig hat den Bebauungsplan Nr. 32 „Schönauer Viertel“; 3. Änderung, 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 den jeweils geltenden Fassungen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgte im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB.

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Leipzig, den 4.6.14

Burkhard Lutz (Siegel)
Oberbürgermeister

Planunterlage

Die Übereinstimmung der Darstellung der bestehenden Grundstücke und Gebäude mit dem Vermessungswerk, Stand vom 09.10.2012, wird bestätigt.

Leipzig, den 28.05.14

M. Holt
Amt für Geoinformation
und Bodenordnung
Amtsleiter

Aufstellungsbeschluss

Die Ratsversammlung der Stadt Leipzig hat in ihrer Sitzung am 23.03.2011 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

Die ortsbliche Bekanntmachung ist im Leipziger Amtsblatt Nr. 7/11 vom 09.04.2011 erfolgt, damit verbunden wurde die Bekanntmachung nach § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB. [§ 2 Abs. 1 BauGB]

Leipzig, den 03. Juni 2014

Stadtplanungsamt (Siegel)
Amtsleiter

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 26.09.2012 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. [§ 4 Abs. 2 BauGB]

Leipzig, den 03. Juni 2014

Stadtplanungsamt (Siegel)
Amtsleiter

Öffentliche Auslegung

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden ortsblich im Leipziger Amtsblatt Nr. 27/12 vom 15.09.2012 bekannt gemacht.

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 26.09.2012 von der Auslegung benachrichtigt worden.

Der Entwurf und die Begründung des Bebauungsplanes haben vom 25.09.2012 bis zum 28.10.2012 öffentlich ausgelegen.

Leipzig, den 03. Juni 2014

Stadtplanungsamt (Siegel)
Amtsleiter

Satzungsbeschluss

Die Ratsversammlung der Stadt Leipzig hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen in der Sitzung am 21.05.2014 als Satzung beschlossen, sowie die Begründung gebilligt. [§ 10 Abs. 1 BauGB]

Leipzig, den 03. Juni 2014

Stadtplanungsamt (Siegel)
Amtsleiter

Inkrafttreten

Die ortsbliche Bekanntmachung des Bebauungsplanes erfolgte im Leipziger Amtsblatt Nr. 12/14 am 11.05.2014. Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten. [§ 10 Abs. 3 BauGB]

Leipzig, den 12.05.14

Stadtplanungsamt (Siegel)
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 08.05.14

Stadtplanungsamt (Siegel)
Amtsleiter

ORIGINAL

Stadt Leipzig

**Bebauungsplan Nr. 32
Schönauer Viertel
3. Änderung**

Stadtbezirk: West
Ortsteil: Schönauer

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

**Dezernat Stadtentwicklung und Bau
Stadtplanungsamt**

Planverfasser:
Frank-Erich Bethel und Partner
kombinat4
Gottschedstraße 12
04109 Leipzig

11.05.2014
Datum / Unterschrift

Planfassung gemäß:

§ 4 (2) BauGB	§ 3 (2) BauGB	§ 4a (3) BauGB	§ 10 (1) BauGB	§ 10 (3) BauGB
			15.05.14	12.05.14
Datum / Unterschrift				

Stand: 12 / 2013