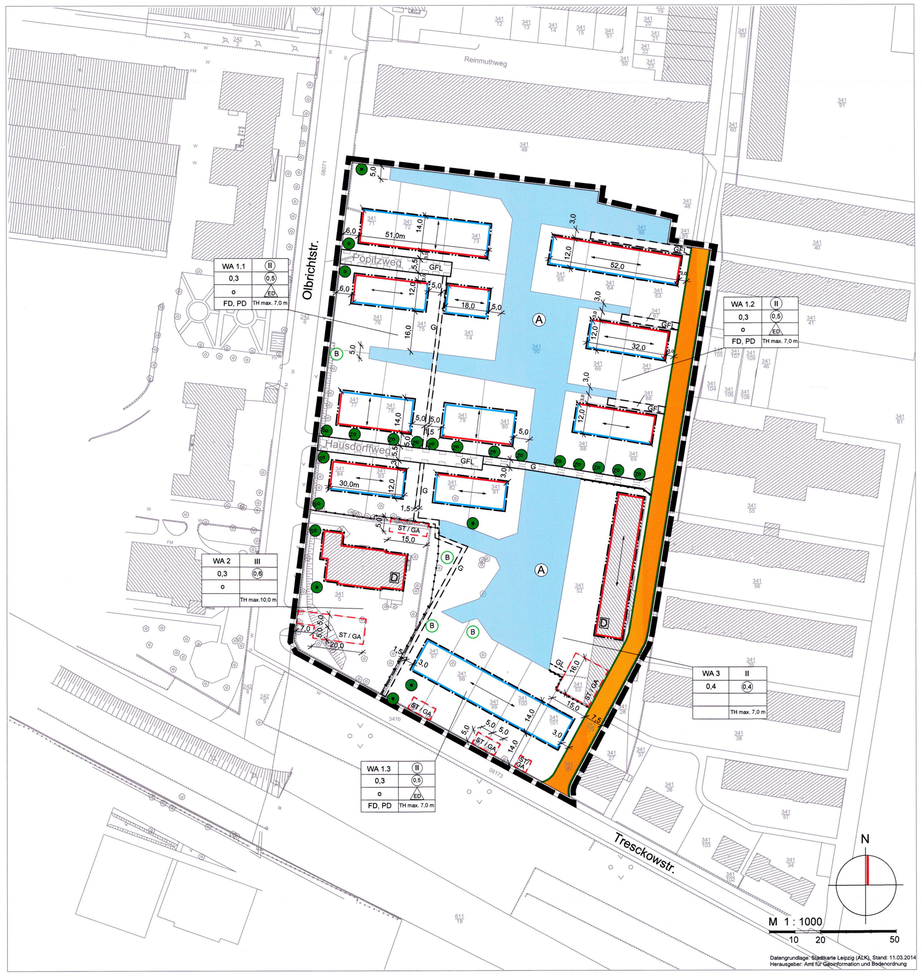
Teil A: Planzeichnung



Planzeichenerklärung [entsprechend PlanZV]

I. Festsetzungen

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

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

WA 3 — Allgemeines Wohngebiet (gem. § 4 BauNVO) mit Angabe der Nummer des Baugebietes, hier z.B. Baugebiet WA 3 [§ 1 Abs. 3 i.V.m. Abs. 2 Nr. 3 BauNVO]

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

0,4 — Grundflächenzahl (GRZ), hier z.B. 0,4 [§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO]

(0,5) — Geschoßflächenzahl (GFZ), hier z.B. 0,5 [§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO]

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, hier z.B. II [§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO]

(II) — Zahl der Vollgeschosse zwingend [§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO]

TH max. 7,0 m — Höhe der Traufe (gemessen an der Schnittlinie von Außenkante Außenwand und Oberkante Dachhaut) über Bezugshöhe (siehe Teil B: Text, Nr. 6), maximal [§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO]

1.3 Bauweise, Baugrenze, Baulinie [§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB]

o — offene Bauweise [§ 22 BauNVO]

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

Baugrenze [§ 23 BauNVO]

Baulinie [§ 23 BauNVO]

Abgrenzung von Baugrenze und Baulinie

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

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

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

A — private Wasserflächen, Zweckbestimmung: Anliegersee

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

Anpflanzen von Bäumen (S - Säuleneiche (Quercus rubur "fastigiata Koster") (Z - Zier-Apfel (Malus spec. "Evereste")

Erhalt von Bäumen

1.7 Sonstige Planzeichen

ST / GA — Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen [§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB]

mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (siehe Teil B: Text, Nr. 4 [§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB]

G — mit Gehrechten zu belastende Fläche
GL — mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Fläche
GFL — mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche

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

Abgrenzung zwischen Baugebieten

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

Hauptfirstrichtung

FD, PD — Dachform: FD Flachdach, PD Pultdach

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

D — Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

B — besonders geschützte Biotope gem. § 21 SächsNatSchG

III. Darstellungen ohne Normcharakter

Erläuterung der Nutzungsschablone:

WA 1.1 | II	
0,3 | (0,5)	
o | 1,0	
FD, PD | TH max. 7,0 m	

Baugebietskategorie Nr.	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	Hausformen
Dachform	Höhe der baulichen Anlagen

15,0 — Maßangaben (in Meter) z.B. 15,0 m

IV. Darstellungen der Plangrundlage (Auszug)

361 / 55 — Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer

Gebäudebestand

Teil B: Text

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.

I. Festsetzungen

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

In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind der Versorgung des Gebietes dienende Läden gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen,Gartenbaubetriebe und Tankstellen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 2-5 BauNVO nicht zulässig. [§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO]

2. Stellplätze und Garagen
[§ 12 Abs. 6 BauNVO]

In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind Stellplätze, Garagen und offene Garagen (überdachte Stellplätze, sog. Carports) nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der im Plan gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzten Flächen für Stellplätze und Garagen zulässig.

3. Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser
[§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB]

Auf der privaten Wasserfläche mit der Zweckbestimmung "Anliegersee" ist das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser, soweit es nicht für die Gartenbewässerung oder für Brauchwasserzwecke (z.B. Toilettenspülung) verwendet wird, zu versickern.

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

Die in der Planzeichnung mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten festgesetzten Flächen sind wie folgt zu belasten:

G — mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit
GL — mit Geh- und Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger
GFL — mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit mit Fahrrechten zugunsten der an diese Fläche angrenzenden Baugrundstücke und der Versorgungsträger sowie mit Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger

5. Natur und Landschaft
[§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB]

5.1 Pro angefangene nicht überbaubare Grundstücksfläche von 150 m² sind mind. ein standortgerechter Laubbaum (Stammumfang 18 - 20 cm) sowie 5 Laubsträucher zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Vorhandene Bäume,die die Mindestanforderungen erfüllen, werden angerechnet.
[§ 9 Abs. 1 Nr.25a BauGB]

5.2 Flachdächer und flachgeneigte Dächer von Gebäuden bis 20° Dachneigung sind extensiv zu begrünen (Substratschicht mind. 5cm). Davon ausgenommen sind Dachflächen für Belichtungszwecke sowie Dächer mit Anlagen zur Sonnenenergienutzung. Alternativ ist ein Strauch pro m² nicht begrünter Dachfläche zusätzlich zu pflanzen.
[§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB]

5.3 Auf Stellplatzanlagen ist je angefangene fünf ebenerdige Stellplätze ein hochstämmiger Laubbaum zwischen den Stellplätzen bzw. unmittelbar am Rand zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (Pflanzqualität: Baum mit Stammumfang 18 - 20 cm). Die mindestens 6 m² großen begrünten Baumscheiben sind vor Überfahren zu schützen.
Pflanzstreifen sind mit einer Breite von mind. 2,0 m anzulegen.
[§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB]

5.4 Die Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten und Fuß- und Radwegen auf den Baugrundstücken sowie Geh- und Radwegen ist so auszuführen, dass das auf den jeweiligen Flächen anfallende Niederschlagswasser weitestgehend innerhalb dieser Flächen versickern kann.
[§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB]

6 . Bezugshöhe

Bezugshöhe für die in der Planzeichnung festgesetzten Traufhöhen ist die mittlere Höhe der Oberkante der an das Baugrundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche bzw. der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten festgesetzten Erschließungswege, gemessen an den Endpunkten der anliegenden Grenzen des jeweiligen Baugrundstückes.

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

7.1 Dächer
[§ 89 Abs. 1 Nr. 1 SächsBO]

7.1.1 In den Baugebiten WA 1.1 bis 1.3 sind nur Flachdächer und flach geneigte Pultdächer mit einer Dachneigung bis max. 20° zulässig.

7.1.2 In den Baugebieten WA 1.1 bis 1.3 sind Dächer in grauen Farbtönen auszuführen. Dies gilt nicht für Solarenergieanlagen.

7.1.3 In den Baugebieten WA 1.1 bis 1.3 sind Dachaufbauten (z.B. Gauben oder Treppenhäuser) und Dacheinschnitte (z.B. Dachterrassen) nur zulässig, wenn ihre Länge nicht mehr als die Hälfte der Firstlänge beträgt und wenn die Traufe des Gebäudes mindestens über zwei Drittel der Länge erhalten bleibt.

7.2 Fassaden
[§ 89 Abs. 1 Nr. 1 SächsBO]

7.2.1 In den Baugebieten WA 1.1 bis 1.3 sind die Fassaden (Fassadenfläche ohne Anrechnung der Fenster und / oder Solarenergieanlagen) mit einem Putzanteil von mindestens 80% auszubilden. Ausnahmsweise können bis zu 20% Fassadenanteil auch mit anderen Materialien hergestellt werden, wenn diese nicht spiegeln oder glänzen wie z.B. Fliesen, glänzende Klinker, Kupfer u.s.w.

7.2.2 In den Baugebieten WA 1.1 bis 1.3 sind Putzfassaden in hellen Farben auszuführen.

7 .3 Garagen und Carports
[§ 89 Abs. 1 Nr. 1 SächsBO]

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind mit Flachdach und einem umlaufenden horizontalen Dachabschluss auszubilden.

7.4 Einfriedungen
[§ 89 Abs. 1 Nr. 4 SächsBO]

Soweit Einfriedungen nicht dem Denkmalschutz unterliegen, sind Einfriedungen nur als Hecken, Holzlattenzäunen oder Metallzäunen mit senkrechter Lattung und durchlaufendem oberen Abschluss (keine Bögen) zulässig. Pfosten können auch gemauert oder betoniert sein. Die maximal zulässige Höhe für Einfriedungen beträgt 1,0 m über der vorhandenen Geländehöhe.

7.5 Eingrünung von Müllplätzen
[§ 89 Abs. 1 Nr. 4 SächsBO]

Die Müllstandplätze und Standorte der Recyclingbehälter sind mit Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen bzw. mit einer immergrünen Hecke so zu begrünen, dass die Behälter selbst von den öffentlichen Straßenverkehrsflächen nicht zu sehen sind.

7.6 Werbeanlagen
[§ 89 Abs. 1 Nr. 1 und 2 SächsBO]
Anlagen mit blinkender oder sich bewegender Leuchtwerbung sind unzulässig.

II. Hinweis

Da das Plangebiet in einem archäologischen Relevanzbereich liegt, können im Zuge von Erdarbeiten archäologische Untersuchungen erforderlich werden, die zu Bauverzögerungen führen können. Deshalb ist das Landesamt für Archäologie mindestens drei Wochen vor dem exakten Baubeginn (Erschließungs-, Abbruch-, Ausschachtungs- oder Planierarbeiten) zu informieren. Die Bauanzeige soll die ausführenden Firmen mit Telefonnummern und den verantwortlichen Bauleiter benennen.

Verfahrensvermerke

Präambel

Die Ratsversammlung der Stadt Leipzig hat den Bebauungsplan Nr. 347 „Wohnen an der Olbrichtstraße/Ecke Tresckowstraße“, 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 Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgte im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB.

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Leipzig, den 13.1.16

Burkhard Jung
Oberbürgermeister

Stadt Leipzig (Siegel)
Der Oberbürgermeister

Planunterlage

Die Übereinstimmung der Darstellung der bestehenden Grundstücke und Gebäude mit dem Vermessungswerk, Stand vom 17.09.2015, wird bestätigt.

Leipzig, den 12.01.16

Amt für Geoinformation und Bodenordnung
Amtsleiter

Stadt Leipzig (Siegel) 041

Aufstellungsbeschluss

Die Ratsversammlung der Stadt Leipzig hat in ihrer Sitzung am 20.11.2008 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

Die ortsübliche Bekanntmachung ist im Leipziger Amtsblatt Nr. 22/2008 vom 29.11.2008 erfolgt, damit verbunden wurde die Bekanntmachung nach § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB.
[§ 2 Abs. 1 BauGB]

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 05.06.2009 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
[§ 4 Abs. 2 BauGB]

Öffentliche Auslegung

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden ortsüblich im Leipziger Amtsblatt Nr. 06/2010 vom 20.03.2010 bekannt gemacht.

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 26.03.2010 von der Auslegung benachrichtigt worden.

Der Entwurf und die Begründung des Bebauungsplanes haben vom 30.03.2010 bis zum 29.04.2010 öffentlich ausgelegen.

Erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom ...20.03.2015... erneut zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
[§ 4 Abs. 2 BauGB]

Erneute öffentliche Auslegung

Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden ortsüblich im Leipziger Amtsblatt Nr. ....6/2015..... vom ...21.03.2015... bekannt gemacht.

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom ...20.03.2015... von der erneuten Auslegung benachrichtigt worden.

Der Entwurf und die Begründung des Bebauungsplanes haben vom ...31.03.2015... bis zum ...30.04.2015..... erneut öffentlich ausgelegen.

Satzungsbeschluss

Die Ratsversammlung der Stadt Leipzig hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen in der Sitzung am ...16.12.2015... als Satzung beschlossen, sowie die Begründung gebilligt.
[§ 10 Abs. 1 BauGB]

Leipzig, den 05.01.16

Stadtplanungsamt
Amtsleiter

Stadt Leipzig 077 (Siegel)

Inkrafttreten

Die ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplanes erfolgte im Leipziger Amtsblatt Nr. ...2/2016..... am ...30.01.2016... . Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.
[§ 10 Abs. 3 BauGB]

Leipzig, den 05.02.16

i.V. Stadtplanungsamt
Amtsleiter

Stadt Leipzig 077 (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 16. MRZ. 2017

Stadtplanungsamt
Amtsleiter

Stadt Leipzig (Siegel)

Stadt Leipzig

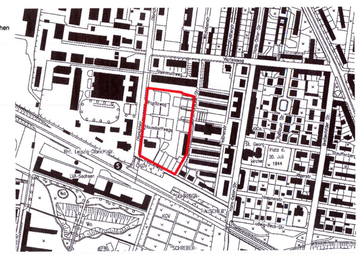
Bebauungsplan Nr. 347
„Wohnen an der Olbrichtstraße/ Ecke Tresckowstraße“

Stadtbezirk: Nord

Ortsteil: Gohlis-Mitte

Übersichtskarte:

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



Dezernat Stadtentwicklung und Bau
Stadtplanungsamt

Planverfasser: Dr. Karlfried Daab SRL Stadtplanung + Architektur in Bürogemeinschaft mit KAAB SIEVERT KUTLER

Stadtplanungsamt 03.09.2014

Planfassung gemäß

§ 4 (1) BauGB	§ 3 (1) BauGB	§ 4 (2) BauGB	§ 3 (2) BauGB	§ 4a (3) BauGB	§ 10 (1) BauGB	§ 10 (3) BauGB
					12.11.15	05.02.16 i.V.
Datum/Unterschrift	Datum/Unterschrift	Datum/Unterschrift	Datum/Unterschrift	Datum/Unterschrift	Datum/Unterschrift	Datum/Unterschrift