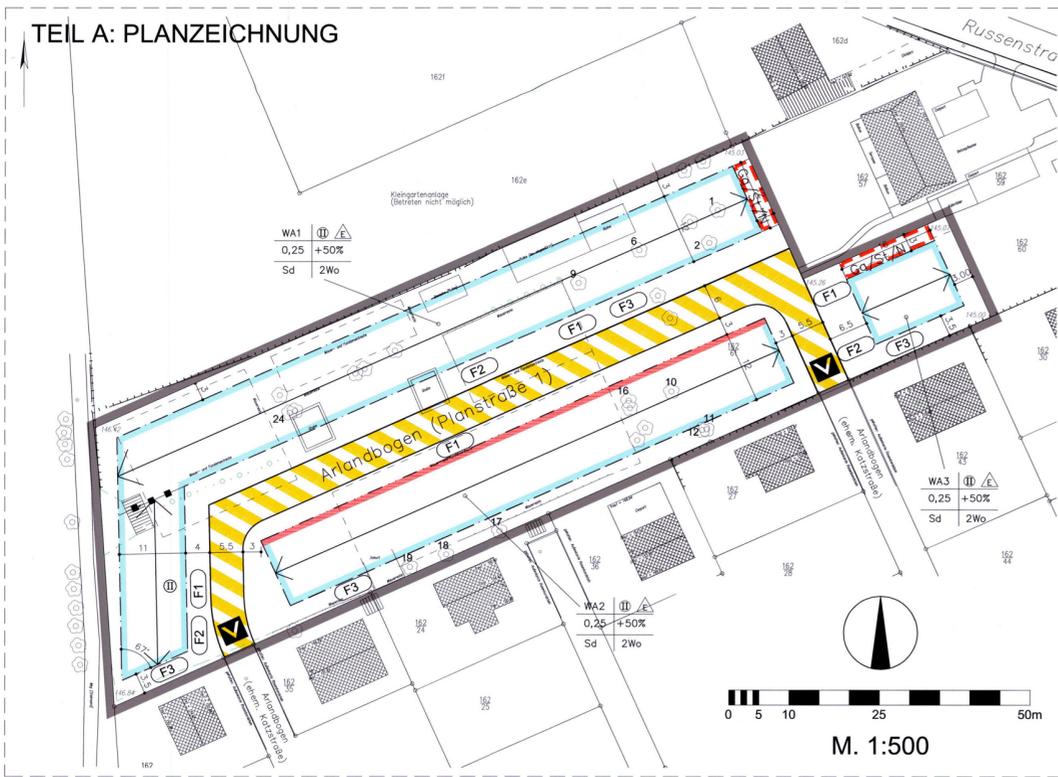


TEIL A: PLANZEICHNUNG



QUELLE PLANGRUNDLAGE: 2D-Bestandsplan mit Höhen Probstheida - Russenstraße von 01/2008 - Ingenieurbüro Scheffer - Dieskaustraße 169, 04249 Leipzig und: Fortführungsriß Nr. 664

PLANZEICHENERKLÄRUNG [entsprechend PlanZV]

I. Festsetzungen

- Planungsrechtliche Festsetzungen [§ 9 Abs. 1 und 7 BauGB]
 - Art der baulichen Nutzung [§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB]

WA1 Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO mit laufender Nr. - hier z.B. 1 (§ 1 Abs. 3 i.V.m. Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)
 - Maß der baulichen Nutzung [§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB]

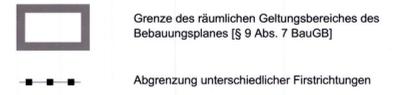
Grundflächenzahl (GRZ) (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO) max. Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Garagen, Stellplätze und deren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

0,25 +50%
 - zwingende Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)

2
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen [§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB]
 - Baugrenze (§ 23 Abs. 1 und Abs. 3 BauNVO)
 - Baulinie (§ 23 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO)
 - nur Einzelhäuser (§ 22 Abs. 2 Satz 3 BauNVO)
- Zahl der Wohneinheiten [§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB]

Zahl der Wohneinheiten pro Gebäude als Höchstmaß

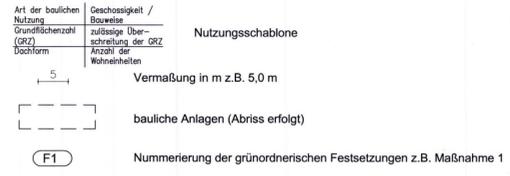
2 Wo
- Verkehrsflächen [§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB]
 - öffentliche Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
 - Zweckbestimmung: verkehrsberuhigter Bereich
- Sonstige Planzeichen
 - Umgrenzung von Flächen für Garagen / Carports / Stellplätze [§ 9, Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB]
 - Zweckbestimmung: Stellplätze
 - Garagen / Carports i.V.m. textlicher Festsetzung 1.4.2 b)
 - Nebenanlagen



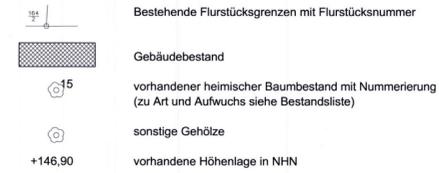
II. Örtliche Bauvorschriften [§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 SächsBO]



III. Darstellung ohne Normencharakter



IV. Darstellung der Kartengrundlage



Teil B: Text

Die der Planzeichnung 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

- Planungsrechtliche Festsetzungen [§ 9 Abs. 1, 1a und 3 BauGB]
 - Art der baulichen Nutzung [§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO]

In den gemäß Planzeichnung festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
 - Anlagen für Verwaltungen
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen

nicht zulässig und somit nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)
 - Maß der baulichen Nutzung [§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB]
 - Traufhöhe

Die Höhe der Traufe (TH), gemessen an der Schnittlinie von Außenkante Außenwand und Oberkante Dachhaut über der jeweiligen Gebäudeneigung, darf 6,50 m nicht überschreiten. Zur Bezugshöhe gilt die textliche Festsetzung Nr. 1.2.2 entsprechend. (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
 - Höhenlage baulicher Anlagen

Die Höhe der Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens darf 0,50 m über der Bezugshöhe nicht überschreiten. Bezugshöhe ist die mittlere Höhe der Oberkante der an das Baugrundstück angrenzenden Straßenverkehrsfläche, gemessen an den Endpunkten der anliegenden Grenze des Baugrundstücks. (§ 9 Abs. 3 i.V.m. Abs. 1 Nrn. 1 und 2 BauNVO)
 - Überbaubare Grundstücksfläche [§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO]
 - Baulinien

Die in den WA-Gebieten gemäß Planzeichnung festgesetzten Baulinien können für der Fassade untergeordnete bauliche Elemente wie Vordächer, Gesimse, Freitreppen und dergleichen um bis zu 1,00 m überschritten werden. (§ 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO und § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO)
 - Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen [§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB]
 - Nebenanlagen

In den Baugebieten sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den festgesetzten Flächen für Nebenanlagen keine Nebenanlagen zulässig. Ausgenommen davon sind die unter 1.6.1 vorgartene festgesetzten Einfahrten, Wege und Mülltonnenstellplätze sowie die unter 2.5 Einfriedung festgesetzten Anlagen. (§ 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO)
 - Garage / Stellplätze

Garagen (einschließlich Carports) und Stellplätze sind nur auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Garagen und Stellplätze sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. (§ 12 Abs. 6 BauNVO)
 - Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft [§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB]
 - Flächen für Zufahrten, Stellplätze, Wege

Die Befestigung von privaten Stellplätzen, Zufahrten und Wege ist so auszuführen, dass das auf den jeweiligen Flächen anfallende Niederschlagswasser weitestgehend innerhalb dieser Flächen versickern kann. Alternativ kann das anfallende Regenwasser auch entsprechend der Festsetzung 1.5.2 gesammelt, verwendet oder versickert werden.
 - Versickerung von Niederschlagswasser

Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist, soweit es nicht für Brauchwasserzwecke (z.B. Gartenbewässerung) verwendet wird, auf dem jeweiligen Baugrundstück zu versickern. Von der vollständigen Versickerung kann insoweit abgesehen werden, wie nachgewiesen wird, dass die Versickerung des Niederschlagswassers aufgrund der Bodeneigenschaften des Baugrundstücks nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand möglich wäre. Die Möglichkeit der Herstellung eines Überlaufes mit Anschluss an die öffentliche Regenentwässerung bleibt von Satz 1 und 2 unberührt.
 - Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen [§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25a BauGB]
 - F 1 - Vorgärten

Die zwischen der öffentlichen Straßenverkehrsfläche und der nächstliegenden festgesetzten Baulinie oder Baugrenze bzw. deren gradliniger Verlängerung bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen gelegenen Flächen (Vorgärten) der Baugrundstücke sind in ihrer Gesamtheit zu begrünen. Abweichend davon sind in diesen Vorgartenflächen zulässig:

 - je Baugrundstück eine Einfahrt zu Garagen (einschließlich Carports) oder Stellplätzen
 - sonstige Grundstückszugewegungen mit einer Breite von insgesamt bis zu maximal 1,50 m je Baugrundstück
 - notwendige Mülltonnenstellplätze, sofern diese durch Begrünung (auch mit Einhausung) gegen die Einsicht von öffentlichen Flächen geschützt sind.
 - F 2 - Straßengeleitete Hausbäume

Entlang der Planstraße 1 ist auf den nach F1 festgesetzten Vorgartenflächen der Baugebiete WA1 und WA3 je Baugrundstück mindestens 1 großkroniger, einheimischer Laubbaum in einem Abstand von 3 - 4 m zur nächstliegenden Straßengrenzlinie und unter Berücksichtigung der Lage der Grundstückszufahrten zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.
 - F 3 - Hausgärten

Die Baugrundstücke sind je angefangene 250 m² mit einem einheimischen, standortgerechten Laubbaum oder einem hochstämmigen Obstbaum zu bepflanzen. Die nach F2 anzupflanzenden Bäume können dabei angerechnet werden. Auf mindestens 8 % der Baugrundstücksflächen sind Strauchpflanzungen anzulegen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.
 - F 4 - Fassadenbegrünung / Begrünung von Nebenanlagen und Garagen

Fenster- und öffnungslose Haus- und Garagenwände ab 15 m² Flächengröße sind mit einer Fassadenbegrünung zu versehen. Dabei ist pro laufendem Meter 1 Pflanze zu setzen.

- F 5 - Dachbegrünung Garagen (auch Carports)

Die Dachflächen von Garagen (auch Carports) sind mindestens extensiv zu begrünen. (siehe auch Örtliche Bauvorschriften 2.3)
- F 6 - Externe Ausgleichsmaßnahmen [§ 9 Abs. 1a i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB]

Zuordnungsfestsetzung: Dem Eingriff im Plangebiet auf den Flurstücken des Geltungsbereiches werden die folgenden Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes zugeordnet:

E1: Abbruch, Entseelung, Bepflanzung Südfriedhof Leipzig, Flurstück 193/1 und 193/a, zugeordneter Wertpunkteanteil von 11.986 Punkten.

E2: Aufforstungsmaßnahme in Leipzig Sommerfeld "Willwisch", Flurstück 263/1/2 mit zugeordnetem Wertpunkteanteil von 35.959 Punkten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB)

II. HINWEISE

- Archäologische Funde

Vor Beginn der Erschließungs- und Bauarbeiten muss im von Bautätigkeit betroffenen Areal durch das Landesamt für Archäologie eine archäologische Grabung durchgeführt werden. Diese besteht in der Abtragung des Oberbodens mittels eines Großgerätes (Hydraulikbagger mit glattem Böschungshobel). Zur Überwachung der Flächenabtragung muss ein Facharchäologe des Landesamtes für Archäologie ständig zugegen sein. Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren; Bauverzögerungen sind dadurch nicht auszuschließen. Der Termin für die Grabung ist mit dem Landesamt für Archäologie mindestens acht Wochen vor Beginn abzusprechen oder schriftlich mitzuteilen. In der Bauanzeige werden die ausführenden Firmen, der verantwortliche Bauleiter und die jeweiligen Telefonnummern genannt. Das Ergebnis der Grabung kann entweder die Erhaltung der archäologischen Substanz nach § 8, Abs. 1, SächsDSchG oder weitere archäologische Untersuchungen erforderlich machen. Für die Grabung ist zwischen dem Bauherrn und dem Landesamt für Archäologie eine Vereinbarung abzuschließen, die den Zeit- und Kostenrahmen benennt. Der Bauherr kann im Rahmen des Zumutbaren an den Kosten der Grabung beteiligt werden (§ 14, Abs. 3 SächsDSchG).
- Baugrunduntersuchung

Im Hinblick auf die Versickerung von Oberflächenwasser auf privaten Grundstücksflächen wird empfohlen, im Zuge der konkreten Bauplanung grundstücksbezogene Baugrunduntersuchungen durchzuführen. Außerdem wird darauf hingewiesen, dass Niederschlagswasser, das gezielt mit besonderen Anlagen oder Einrichtungen (Mulden, Rigolen, Sickerschächte) versickert wird, als Einleitung in ein Gewässer gilt und einer wasserrechtlichen Genehmigung durch die untere Wasserbehörde bedarf (§ 2 i.V.m. §§ 3 und 7 Wasserhaushaltsgesetz).
- Bauantrag

Im Rahmen des Bauantrags sind u.a. folgende Nachweise vorzulegen:

 - Grundstückerschließung: Breite und Anordnung der Grundstückszufahrt sowie Darstellung von befestigten Wegen und sonstigen befestigten Flächen.
 - Niederschlagswasser (Verwendung/Versickerung): Darstellung der gewählten Maßnahme zur Verwendung oder Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers (z.B. Zisterne, Versickerungsanlagen, Brauchwassernutzung) entsprechend der textlichen Festsetzung 1.5.2. Die Rückhaltevorrichtungen können mit einer gedrosselten Ableitung an die öffentliche Regenentwässerung (Überlauf) angeschlossen werden.
 - Hausbäume F2: Im Lageplan Angabe des Standort und der gewählten Baumart einschließlich Angabe des erwarteten, ausgewachsenen Kronendurchmessers. Zur Auswahl standortgerechter Pflanzarten im Plangebiet wird auf die Pflanzempfehlungen im Anhang 3 der Begründung zum B-Plan hingewiesen.

Präambel

Die Ratsversammlung der Stadt Leipzig hat den Bebauungsplan Nr. 350 „Wohngebiet an der grünen Ecke“, 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 11.11.16
 Burkhard Jung
 Oberbürgermeister



Planunterlage

Die Übereinstimmung der Darstellung der bestehenden Grundstücke und Gebäude mit dem Vermessungswerk, Stand vom 17.09.2013, wird bestätigt.

Leipzig, den 12.01.16
 Amt für Geoinformation und Bodenordnung
 Amtsleiter



Aufstellungsbeschluss

Die Ratsversammlung der Stadt Leipzig hat in ihrer Sitzung am 28.10.2009 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

Die ortsübliche Bekanntmachung ist im Leipziger Amtsblatt Nr. 21/2009 vom 07.11.2009 erfolgt. (§ 2 Abs. 1 BauGB)

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit ist vom 16.04.2013 bis zum 15.05.2013 durchgeführt worden. (§ 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB)

Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 19.04.2013 über die Planung unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert worden. (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 04.03.2015 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Billigungs- und Auslegungsbeschluss sowie öffentliche Auslegung

Die Ratsversammlung der Stadt Leipzig hat in der Sitzung am 25.02.2015 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. 5/2015 vom 07.03.2015 bekannt gemacht.

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 04.03.2015 von der Auslegung benachrichtigt worden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 19.03.2015 bis zum 16.04.2015 öffentlich ausgelegt. (§ 3 Abs. 2 BauGB)

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 08.11.15

Stadtplanungsamt
 Amtsleiter



Inkrafttreten

Die ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplanes erfolgte im Leipziger Amtsblatt Nr. 21/2015 vom 07.11.2009. Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten. (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Leipzig, den 05.12.16

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 15.03.2017

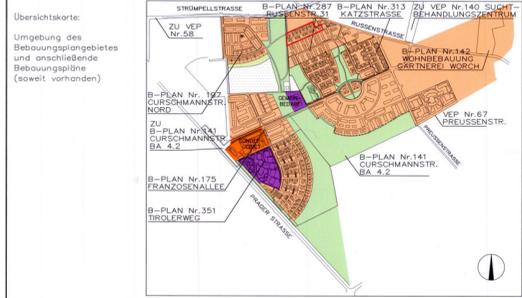
Stadtplanungsamt
 Amtsleiter



Stadt Leipzig

Bebauungsplan Nr. 350
 "Wohngebiet an der grünen Ecke"

Stadtbezirk: Südost
 Ortsteil: Probstheida



Dezernat Stadtentwicklung und Bau
 Stadtplanungsamt

Planverfasser:
 UNTERPLAN BAUBETREUUNG GmbH
 04289 Leipzig, Franzosenallee 25
 IN KOOPERATION MIT
 PLANUNGSGRUPPE UNTERBERGER
 -39012 MERAN, MARIA-TRUDT-STR.19a

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

08.11.15 05.12.16

Datum/Unterschrift Datum/Unterschrift Datum/Unterschrift Datum/Unterschrift Datum/Unterschrift Datum/Unterschrift Datum/Unterschrift