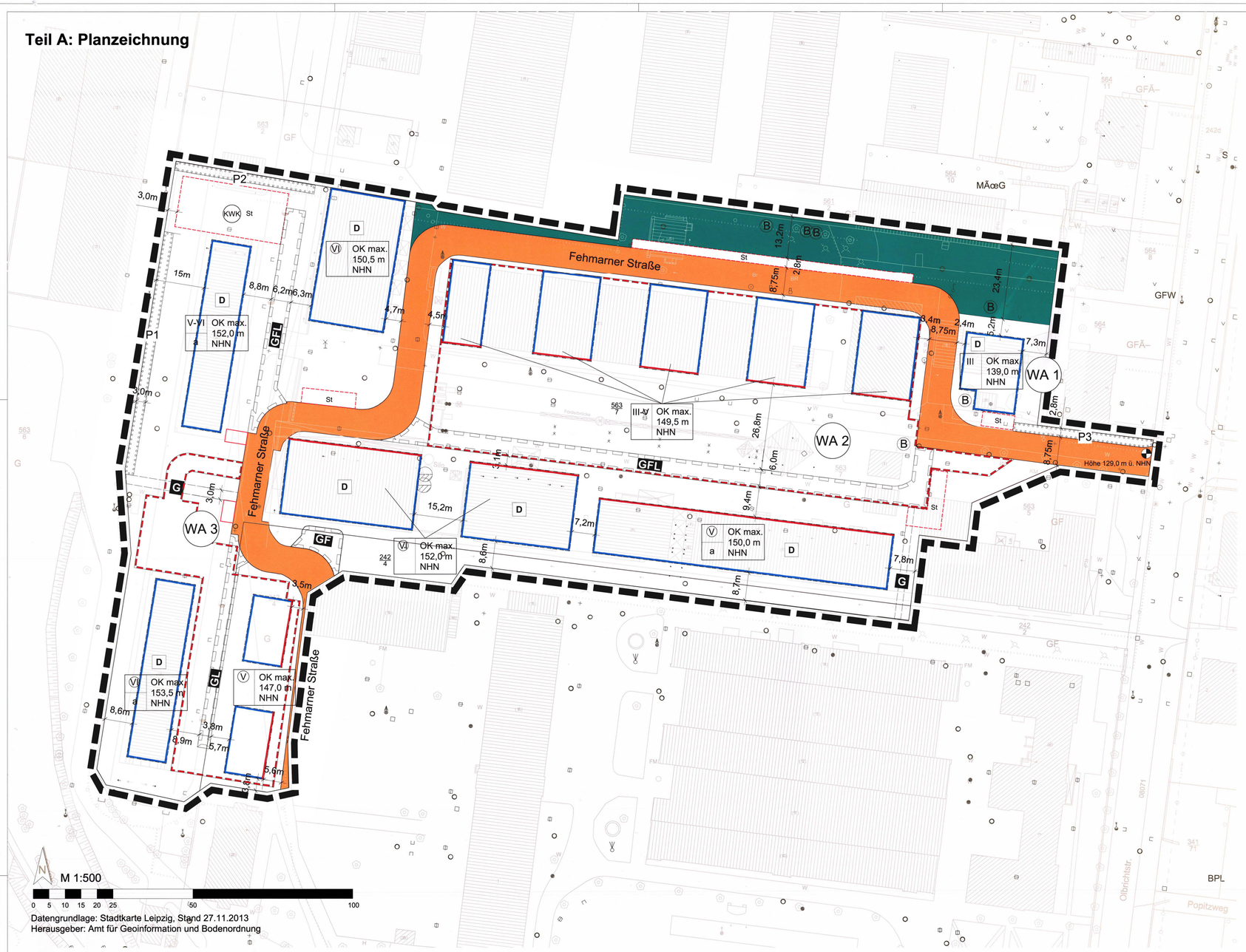
Teil A: Planzeichnung



Datengrundlage: Stadtkarte Leipzig, Stand 27.11.2013
Herausgeber: Amt für Geoinformation und Bodenordnung

Planzeichenerklärung
[entsprechend PlanZV]

I. Festsetzungen

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

WA 1 — allgemeines Wohngebiet, hier z. B. WA 1 (gemäß § 4 BauNVO)

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

III — Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß, hier z.B. III
III-V — Zahl der Vollgeschosse, als Mindest- und Höchstmaß, hier z.B. IV-V
(V) — Zahl der Vollgeschosse, zwingend hier z.B. V [§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO]

max. OK 150,0 m NHN — Höhe Oberkante baulicher Anlagen, als Höchstmaß hier z.B. 150,0 m ü. NHN [§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO]

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
[§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB]

a — abweichende Bauweise [§ 22 BauNVO]
Baulinie [§ 23 BauNVO]
Baugrenze [§ 23 BauNVO]

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

öffentliche Straßenverkehrsflächen

5. Grünordnerische Festsetzungen

private Grünflächen [§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB]
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen [§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB]

6. Sonstige Planzeichen

mit Geh-, Fahr- bzw. Leitungsrechten zu belastende Flächen [§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB]
GFL — mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Allgemeinheit sowie mit Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger zu belastende Flächen
GF — mit Geh-, und Fahrrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Flächen
G — mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Flächen
Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen [§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB]
St — Umgrenzung von Flächen für oberirdische Stellplätze [§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB]
Bereitstellflächen für Abfallsammelbehälter am Tag der Leerung [§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB]
KWK — Umgrenzung von Fläche für Gemeinschaftsanlagen zur Energiegewinnung mit der Zweckbestimmung Kraft-Wärme-Kopplung [§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB]
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

II. Nachrichtliche Übernahmen

B — besonders geschützte Biotope gem. § 21 SächsNatSchG
D — Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen [§ 9 Abs. 6 BauGB]

III. Darstellungen ohne Normcharakter

Erläuterung Nutzungschablone (V: OK max. 150,0 m; a: NHN; Geschossigkeit; Bauweise; Höhe baulicher Anlagen)
8,75m — Bemaßung
Höhe 129,0 m ü. NHN — bekannte Höhe in Metern über NHN

IV. Darstellungen der Kartengrundlage (Auszug)

Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer
Gebäudebestand
Baumbestand

Ausfertigung
Die Ratsversammlung hat den Bebauungsplan Nr. 357.2 „Westlich der Olbrichtsstraße - Teil Nord" , 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 10.7.17

Burkhard Jung
Oberbürgermeister

Planunterlage
Die Darstellung der bestehenden Grundstücke und Gebäude stimmt mit dem Vermessungswerk, Stand vom 27.11.2013, überein.

Leipzig, den 04.07.2017

Amt für Geoinformation
und Bodenordnung
Amtsleiter

Aufstellungsbeschluss
Die Ratsversammlung hat am 28.10.2009 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist im Leipziger Amtsblatt Nr. 21 vom 07.11.2009 erfolgt.
[§ 2 Abs. 1 BauGB]

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in der Zeit vom 22.09.2015 bis zum 06.10.2015.
[§ 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB]

Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 14.08.2015 über die Planung unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert worden.
[§ 4 Abs. 1 BauGB]

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Entwurf
Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 26.08.2016 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
[§ 4 Abs. 2 BauGB]

Öffentliche Auslegung des Entwurfes
Die Ratsversammlung hat am 24.08.2016 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. 15/2016 vom 08.09.2016 bekannt gemacht.

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 26.08.2016 von der Auslegung benachrichtigt worden.

Die Auslegung erfolgte in der Zeit vom 13.09.2016 bis zum 12.10.2016
[§ 3 Abs. 2 BauGB]

Satzungsbeschluss
Die Ratsversammlung hat den Bebauungsplan nach Prüfung der im Verfahren eingegangenen Stellungnahmen am 26.06.2017 als Satzung beschlossen sowie die Begründung gebilligt.
[§ 10 Abs. 1 BauGB]

Leipzig, den 11. JULI 2017

Stadtplanungsamt
Amtsleiter

Inkrafttreten
Die Bekanntmachung erfolgte im Leipziger Amtsblatt Nr. 16/2017 am 16.09.2017. Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.
[§ 10 Abs. 3 BauGB]

Leipzig, den 19. SEP. 2017

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 27. MÄZ. 2019

Stadtplanungsamt
Amtsleiter

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]

1.1 Allgemein zulässig sind (soweit sich aus den nachfolgenden Festsetzungen nichts anderes ergibt):
a) Wohngebäude,
b) die der Versorgung des Gebietes dienenden Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
c) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche Zwecke.

1.2 Ausnahmsweise zulässig sind (soweit sich aus den nachfolgenden Festsetzungen nichts anderes ergibt):
a) Anlagen für Verwaltungen,
b) Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

1.3 Unzulässig sind (soweit sich aus der nachfolgenden Festsetzung nichts anderes ergibt):
a) die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden
b) Anlagen für sportliche Zwecke,
c) sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
d) Gartenbaubetriebe,
e) Tankstellen.
[§ 1 Abs. 5 und 6 Nr. 1 BauNVO]

1.4 Abweichend zu Nr. 1.3 a) sind die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden ausschließlich bis 150 m² Verkaufsfläche allgemein zulässig.
[§ 1 Abs. 9 BauNVO]

1.5 Abweichend zu Nr. 1.3 c) sind Solaranlagen als eigenständige Hauptnutzung zulässig, wenn diese auf Flachdächern angebracht werden.
[§ 1 Abs. 9 BauNVO]

2 Maß der baulichen Nutzung
2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird für die allgemeinen Wohngebiete mit 0,4 festgesetzt.
[§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO]

2.1 Abweichendes Maß der baulichen Nutzung
Die zulässige Grundfläche im allgemeinen Wohngebiet WA 2 darf durch Stellplätze mit ihren jeweiligen Zufahrten, Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberflächen (z.B. Tiefgaragen) bis zu einer GRZ von 0,75 überschritten werden.
[§ 19 Abs. 4 BauNVO]

3 Abweichende Bauweise

Abweichende Bauweise

3.1 In der mit „a" bezeichneten überbaubaren Grundstücksfläche sind die Gebäude in abweichender Bauweise zu errichten. Die Länge der Baukörper darf 50,00 m überschreiten.

Überbaubare Grundstücksflächen

3.2 Sofern die Abstandsflächen gewahrt bleiben, ist ein Vortreten von Terrassen und Balkonen über die festgesetzten Baulinien und Baugrenzen um maximal 3,00 m zulässig.
[§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB]

Abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsflächen

3.3 a) Vor der südlichen Baugrenze der im WA 3 südöstlich festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche beträgt die Abstandsflächentiefe 3,8 m.
b) Vor der östlichen Baugrenze der im WA 2 südöstlich festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche beträgt die Abstandsflächentiefe 7,8 m.
c) Vor den beiden sich gegenüberliegenden Baugrenzen der im WA 2 südöstlich festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen betragen die Abstandsflächentiefen jeweils 3,6 m.
d) Vor den beiden sich gegenüberliegenden Baugrenzen der im WA 2 südwestlich festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen betragen die Abstandsflächentiefen jeweils 7,6 m.
[§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB]

4 Tiefgaragen, Stellplätze [§ 12 Abs. 6 BauNVO]

4.1 Tiefgaragen sind nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Tiefgaragen zulässig.

4.2 Im Plangebiet sind oberirdische Stellplätze nur innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche für oberirdische Stellplätze zulässig.

4.3 Sonstige Garagen einschließlich Carports sind unzulässig.

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

5.1 Befestigung von Oberflächen

Die Befestigung von privaten Stellplätzen und Wegen, einschließlich der Aufstellflächen für die Feuerwehr, ist so auszuführen, dass das auf den jeweiligen Flächen anfallende Niederschlagswasser weitestgehend innerhalb dieser Flächen oder ergänzend an deren Rand auf den privaten Grundstücksflächen versickern kann. Es sind ausschließlich helle Oberflächenbeläge zu verwenden.

5.2 Artenschutzmaßnahmen

5.2.1 Innerhalb des Plangebietes sind drei Nistkästen für die Kohlmeise und ein Nistkasten für den Star an bestehenden Bäumen anzubringen.

5.2.2 Innerhalb des Plangebietes sind fünf Nistkästen für den Hausrotschwanz und zehn Nistkästen für den Mauersegler an jeweils unterschiedlichen Gebäuden anzubringen.

5.2.3 An den südlichen Gebäuden im WA2 sind insgesamt 20 Fledermausspaltenkästen anzubringen.

5.2.4 An den beiden westlichen Gebäuden im WA 3 ist die (Teil-) Sanierung des Dachstuhls/Dachbodens fledermausgerecht mit Einflugmöglichkeiten und Hangplätzen durchzuführen.

5.2.5 An dem nordwestlichen Gebäude im WA 3 ist im Dachbereich ist ein Schleiereulenkasten anzubringen.

5.2.6 An dem südwestlichen Gebäude im WA 3 ist im Dachbereich ein Turmfalkenkasten anzubringen.

5.2.7 Zur Kompensation von nicht im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgleichbaren Beeinträchtigungen bzgl. des Artenschutzes wird eine Maßnahme herangezogen, die dem Plangebiet insgesamt zugeordnet wird: Umwandlung von Acker in eine Naturschutz-Ackerbrache auf dem Flurstück 118 der Gemarkung Burghausen.

6 Grünordnerische Festsetzungen

Für die Auswahl der Gehölze und sonstigen Pflanzen wird auf Anhang II: Pflanzempfehlungen der Begründung zum Bebauungsplan verwiesen.

6.1 Für die nachstehenden Festsetzungen werden die Pflanzqualitäten wie folgt definiert:

Pflanzklasse A Straßenbäume	StU* mindestens 20-25 cm, Hochstamm Kronenansatz in mindestens 2.5 m Höhe (Lichtraumprofil)
Pflanzklasse B Bäume auf privaten Grundstücken	StU mindestens 16-18 cm, Hochstamm
Pflanzklasse C Sträucher	Pflanzgröße 60-80 cm, mindestens zwei Sträucher pro m²

Alle festgesetzten Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
[§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB]

6.2 Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen sind folgende Bäume zu pflanzen:

a) innerhalb der mit P1 bezeichneten Fläche mindestens 15 heimische, standortgerechte Bäume der Pflanzklasse B;
b) innerhalb der mit P2 bezeichneten Fläche mindestens fünf heimische, standortgerechte Bäume der Pflanzklasse A;
c) innerhalb der mit P3 bezeichneten Fläche mindestens fünf standortgerechte Bäume der Pflanzklasse A.

Vorhandene Bäume, die der festgesetzten Qualität entsprechen, können auf die Festsetzungen angerechnet werden. Gemäß dieser Festsetzung gepflanzte Bäume können auf die Festsetzung 6.3 a) angerechnet werden, ausgenommen die Bäume der Pflanzfläche P2.
[§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB]

6.3 Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke, einschließlich der zu begrünenden Flächen über Tiefgaragen dieser Bereiche sind folgendermaßen zu begrünen:

a) Je angefangene 250 m² nicht überbaubarer Baugrundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter Laub- oder Obstbaum (Pflanzklasse B) zu pflanzen (insgesamt mindestens 80 Bäume). Vorhandene Bäume, die der festgesetzten Qualität mindestens entsprechen, können auf die Festsetzung angerechnet werden.
b) Je angefangene 250 m² nicht überbaubarer Baugrundstücksfläche sind mindestens 3 m² mit standortgerechten Laubsträuchern (Pflanzklasse C) zu bepflanzen.
c) Je angefangene 250 m² nicht überbaubarer Baugrundstücksfläche sind mindestens 12 m² Pflanzflächen herzustellen und mit Stauden und Gräser zu bepflanzen.
[§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB]

6.4 Je angefangene vier ebenerdige Stellplätze ist ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum (Pflanzklasse A) zwischen den Plätzen beziehungsweise unmittelbar am Rand zu pflanzen. Die offene, unversiegelte Bodenfläche (Baumscheibe) je Baum muss mindestens 6 m² betragen, einen Mindestquerschnitt von 2 m aufweisen und ist vor Überfahren zu schützen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
[§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB]

6.5 Im WA 2 und WA 3 sind die nicht überbaubaren Flächen der gemäß Planzeichnung festgesetzten Tiefgaragen mindestens mit einer 60 cm starken, durchwurzelbaren Substratschicht anzulegen und zu begrünen.
[§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB]

6.6 Für die private Grünfläche gilt:
a) Sie ist als Baumgruppe dauerhaft zu erhalten.
b) Es sind 15 Bäume mit einem Stammumfang > 100 cm in einem Meter Höhe dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
c) Durchforstungsmaßnahmen sind zulässig, wenn Ersatzpflanzungen mit heimischen standortgerechten Bäumen der Pflanzklasse B den Erhalt der Baumgruppe langfristig sichern. Dazu müssen stets mindestens 30 Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm in einem Meter Höhe innerhalb der privaten Grünfläche stehen bleiben, zusätzlich zu den 15 zum Erhalt festgesetzten Bäumen (6.6 b)).
[§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB]

6.7 Flachdächer und Dächer mit einer Neigung bis 5° sind auf mindestens 70 % ihrer Fläche mit standortgerechten Arten auf einer Substratschichtdicke von mindestens 5 cm extensiv zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Alternativ können die Dachflächen zur Errichtung von solartechnischen Anlagen genutzt werden.
[§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB]

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

7.1 Neubauten sind nur mit Flachdächern beziehungsweise flach geneigten Dächern zulässig.

7.2 Solaranlagen sind ausschließlich in einer maximalen Höhe von 1 m über der Dachoberkante und mit einem Abstand von mindestens 1 m zu den Dachflächenaußenkanten zulässig.

Stadt Leipzig

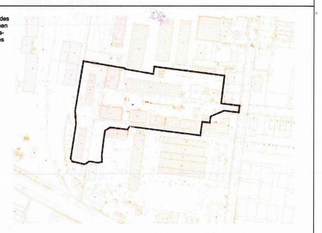
Bebauungsplan Nr. 357.2

"Westlich der Olbrichtstraße – Teil Nord"

Stadtbezirk: Nordwest

Ortsteil: Möckern

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



Dezernat Stadtentwicklung und Bau
Stadtplanungsamt

Planverfasser: seecon Ingenieure — seecon Ingenieure GmbH, Gemeinsam i Zukunft i Planen, Spinnereistraße 7, Halle 14, D - 04179 Leipzig — 15.12.2016

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	16. MAI 2017 Datum/Unterschrift	19. SEP. 2017 Datum/Unterschrift