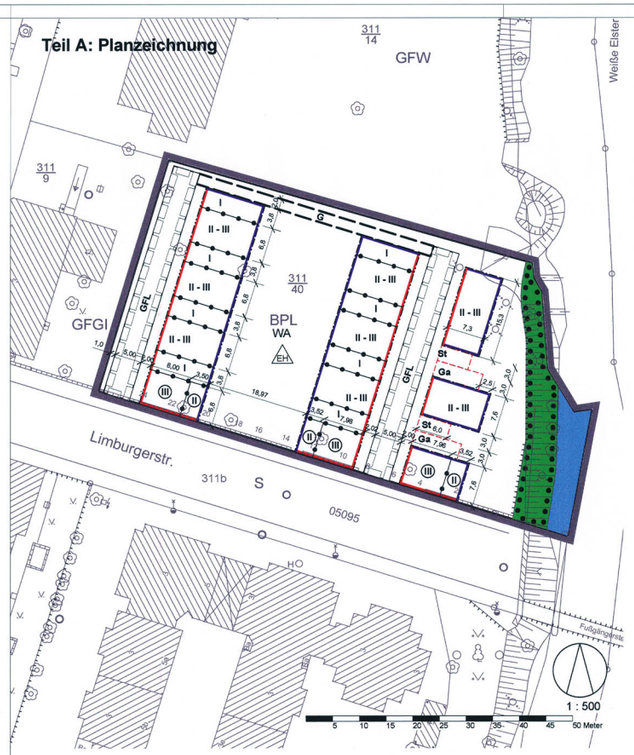
Teil A: Planzeichnung



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

1. Planungsrechtliche Festsetzungen
[§ 9 Abs. 1 bis 3 und 7 BauGB]

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

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
[§ 1 Abs. 3 i.V.m. Abs. 2 Nr. 10 BauNVO]
(weiteres siehe Teil B: Text, Nr. 1.1)

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

Anzahl der Vollgeschosse [§ 16 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 3 i.V.m. Abs. 4 BauNVO]

II als Höchstmaß - hier z.B. II

II - III als Mindest- und Höchstmaß

(III) zwingend - hier z.B. III

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

1.3.1 EH offene Bauweise, nur Einzelhäuser und Hausgruppen zulässig [§ 22 Abs. 1 und 2 BauNVO]

1.3.2 Baulinie [§ 23 Abs. 1 BauNVO]

1.3.3 Baugrenze [§ 23 Abs. 1 BauNVO]

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

private Grünfläche

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

Wasserfläche

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

1.6.1 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

1.7 Sonstige Planzeichen

1.7.1 Umgrenzung von Flächen für Garagen und Stellplätze [§ 9 Abs. 1 Nr.4 BauGB]

Ga Zweckbestimmung: Garage

St Zweckbestimmung: Stellplatz

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

GFL mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläc (weiteres siehe Teil B: Text, Nr. 1.4)

G mit Gehrechten zu belastende Fläche (weiteres siehe Teil B: Text, Nr. 1.4)

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

1.7.4 Abgrenzung zwischen der unterschiedlichen Anzahl zulässiger Vollgeschosse

II. Darstellungen ohne Normcharakter

12.0m Bemaßung in Meter

III. Darstellungen der Plangrundlage

vorhandene Gebäude

Flurstücksgrenzen

311/40 Flurstücksnummern, z.B. 311/40

Teil B: Text

Festsetzungen
[§ 9 Abs.1 und Abs.4 BauGB i. V. m. § 89 SächsBO, § 12 Abs. 3a BauGB]

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Innerhalb des Baugebietes sind die gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
[§ 1 Abs. 6 Nr.1 BauNVO]

1.2 überbaubare Grundstücksflächen [§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB]

1.2.1 Vor den westlichen und östlichen Baulinien dürfen auf einer Tiefe von max. 2,00m Überdachungen mit einer Höhe von max. 3,50m über Bezugshöhe sowie Seitenwände liegen, die die Überdachungen tragen. Die Bezugshöhe ist die mittlere Höhe der natürlichen Geländeoberfläche, gemessen an den äußeren Eckpunkten der angrenzenden Außenwände des jeweiligen Hauptbaukörpers.
[§ 23 Abs. 2 BauNVO]

1.2.2 Innerhalb der nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind angrenzend an die östlichen und westlichen Baugrenzen Terrassen mit Sichtschutz (max. Höhe 2,00m über Bezugshöhe) bis zu einer Tiefe von 3,00m zulässig.
Die Bezugshöhe ist die mittlere Höhe der natürlichen Geländeoberfläche, gemessen an den äußeren Eckpunkten der angrenzenden Außenwände des jeweiligen Hauptbaukörpers. [§ 23 Abs. 3 BauNVO]

1.2.3 Innerhalb der nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen nicht zulässig. [§ 14 Abs. 1 BauNVO]

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

1.3.1 Das innerhalb der festgesetzten Flächen, die mit Geh, Fahr und Leitungsrechten bzw. mit Gehrechten zu belasten sind, anfallende Niederschlagswasser ist getrennt zu sammeln und direkt in die Weiße Elster einzuleiten.

1.3.2 Die Befestigung der Wege, Stellplatzflächen und Zufahrten auf den privaten Grundstücken hat so zu erfolgen, dass das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser weitestgehend innerhalb der Flächen versickern kann.

1.3.3 Innerhalb der privaten Grünfläche ist jegliche Errichtung von baulichen Anlagen, Einfriedungen und Wegen nicht zulässig.

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

Die in der Planzeichnung als mit Geh-, Fahr- bzw. Leitungsrechten zu belastenden Flächen festgesetzten Flächen sind wie folgt zu belasten:
GFL mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der im Plangebiet befindlichen Baugrundstücke sowie mit auf die erforderliche Anbindung der angrenzenden Baugrundstücke beschränkten Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger
G mit Gehrechten zugunsten der im Plangebiet befindlichen Baugrundstücke

1.5 Einsatz von Brennstoffen [§ 9 Abs. 1 Nr. 23 a BauGB]

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes dürfen nur schadstoffarme Brennstoffe zur Beheizung von Gebäuden eingesetzt werden. Der Einsatz fester Brennstoffe ist nur zulässig, wenn bei der Verbrennung folgender maximaler Schadstoffwert eingehalten wird: Staub: <=50 mg / m³ Abgasvolumenstrom (bezogen auf 13 Volumenprozent Sauerstoffgehalt im Abgas; Herstellerangabe)

1.6 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
[§ 9 Abs. 1 Nr.25 BauGB]

1.6.1 Auf jedem Baugrundstück ist mindestens ein hochstämmiger Obstbaum oder ein einheimischer Laubbaum (STU 14-16 cm) je angefangene 200m² nicht überbaute Grundstücksfläche anzupflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

1.6.2 Mindestens 80% der nicht überbauten Grundstücksfläche jedes Baugrundstückes sind als Vegetationsfläche anzulegen. Mindestens 20% der nicht überbauten Grundstücks-fläche sind mit standortgerechten, einheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen (entspr. Pflanzenliste 1).

1.6.3 Innerhalb der als private Grünfläche festgesetzten Fläche dürfen nur standortgerechte, einheimische Bäume und Sträucher angepflanzt werden.

1.7 Sonstiges [§ 12 Abs.3a BauGB]

Im Rahmen der in diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat .

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

2.1 Einfriedung [§ 89 Abs.1 Nr. 1 SächsBO]

2.1.1 Das Plangebiet ist entlang der Limburgerstraße mit einer massiven Mauer (Höhe 1,80m über Bezugshöhe) einzufrieden. Bezugshöhe ist die mittlere Höhe der Limburgerstraße , gemessen an den Endpunkten der zu errichtenden Mauer.

2.1.2 Einfriedungen zwischen den privaten Grundstücksflächen sind nur als Hecken mit heimischen standortgerechten Gehölzarten zulässig, deren Höhe 1,8 m über Bezugshöhe nicht übersteigen darf. Die Bezugshöhe ist die mittlere Höhe der natürlichen Geländeoberfläche, gemessen an den Endpunkten der jeweiligen einzufriedenden Abschnitte.

Präambel

Die Ratsversammlung der Stadt Leipzig hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 358 „Stadthäuser Limburgerstraße
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 vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgte im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB.

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Leipzig, den 13.9.11

Burkhard Jung
Oberbürgermeister

Planunterlage

Die Übereinstimmung der Darstellung der bestehenden Grundstücke und Gebäude mit dem Vermessungswerk, Stand vom ~~22.12.2010~~ 11.01.2010, wird bestätigt.

Leipzig, den 31.08.2011

Amt für Geoinformation
und Bodenordnung
Amtsleiter

Aufstellungsbeschluss

Die Ratsversammlung der Stadt Leipzig hat in ihrer Sitzung am 21.04.2010 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beschlossen.

Die ortsübliche Bekanntmachung ist im Leipziger Amtsblatt Nr. 09/10 vom 30.04.2010 erfolgt, damit verbunden wurde die Bekanntmachung nach § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB. [§ 2 Abs. 1 BauGB]

Leipzig, den 13.09.11

Stadtplanungsamt
Amtsleiter

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit ist vom 30.04.2010 bis zum 21.05.2010 durchgeführt worden.
[§ 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB]

Leipzig, den 13.09.11

Stadtplanungsamt
Amtsleiter

Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 27.01.2010 über die Planung unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert worden.
[§ 4 Abs. 1 BauGB]

Leipzig, den 13.09.11

Stadtplanungsamt
Amtsleiter

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom ..22..10..2010..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
[§ 4 Abs. 2 BauGB]

Leipzig, den 13.09.11

Stadtplanungsamt
Amtsleiter

Öffentliche Auslegung

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden ortsüblich im Leipziger Amtsblatt Nr. ..19... vom ..16..10..2010.... bekannt gemacht.

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom ..22..10..2010..... von der Auslegung benachrichtigt worden.

Der Entwurf und die Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes haben vom ..26..10..... bis zum ..25..11..2010.... öffentlich ausgelegen.

Leipzig, den 13.09.11

Stadtplanungsamt
Amtsleiter

Satzungsbeschluss

Die Ratsversammlung der Stadt Leipzig hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen in der Sitzung am ..24.08.2011.....als Satzung beschlossen, sowie die Begründung gebilligt.
[§ 3 Abs. 2; § 10 Abs. 1 BauGB]

Leipzig, den 13.09.11

Stadtplanungsamt
Amtsleiter

Inkrafttreten

Die ortsübliche Bekanntmachung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgte im Leipziger Amtsblatt Nr. ...18.... am ...08..10..2011..... . Mit diesem Tag ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan in Kraft getreten.
[§ 10 Abs. 3 BauGB]

Leipzig, den 13.10.11

Stadtplanungsamt
Amtsleiter

Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Bekanntmachung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden. [§ 215 Abs. 1 BauGB]

Leipzig, den

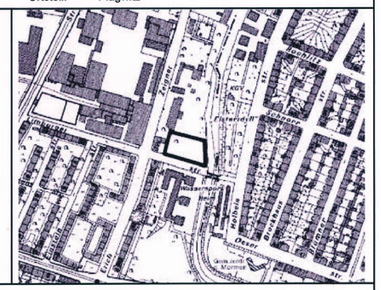
Stadtplanungsamt (Siegel)
Amtsleiter

Stadt Leipzig

vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 358 Stadthäuser Limburgerstraße

Stadtbezirk: Südwest
Ortsteil: Plagwitz

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



Dezernat Stadtentwicklung und Bau
Stadtplanungsamt

Planverfasser:
Frank-Ehret, Schott, Barthel und Partner
kombinat4
Gottschedstraße 12
04109 Leipzig

22.08.2011
Datum / Unterschrift

Planfassung gemäß:

§ 4 (2) BauGB	§ 3 (2) BauGB	§ 4a (3) BauGB	§ 10 (1) BauGB	§ 10 (3) BauGB
Datum / Unterschrift	Datum / Unterschrift	Datum / Unterschrift	23.08.11 Datum / Unterschrift	13.10.11 Datum / Unterschrift

Stand: September 2010