



Stadt Leipzig

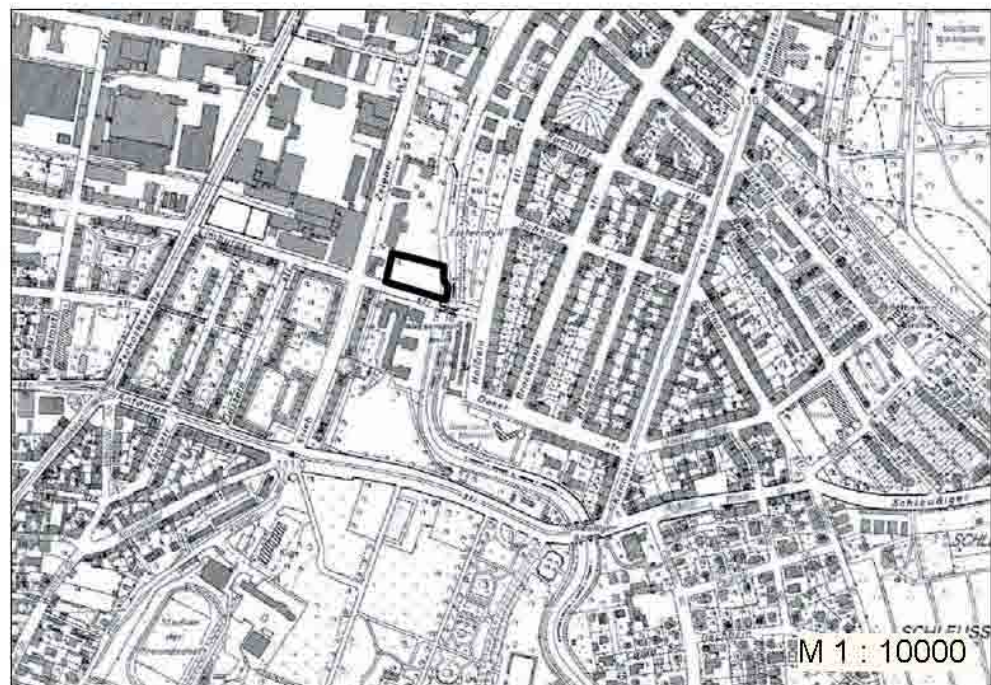
vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 358 Stadthäuser Limburgerstraße

Stadtbezirk: Südwest

Ortsteil: Plagwitz

Übersichtskarte:

Umgebung des Be-
bauungsplangebietes
und anschließende
Bebauungspläne
(soweit vorhanden)



**Dezernat Stadtentwicklung und Bau
Stadtplanungsamt**

Planverfasser:

kombinat4
architekten · stadtplanner · designer
frank·erbst · schott · börtner · + partner
Gottschedstraße 12 · 04109 Leipzig
fon 0341 · 228 11 79 · fax 0341 · 357 72 72
www.kombinat4.de mail@kombinat4.de

Datum/Unterschrift

Planverfassung gemäß

§ 4 (2) BauGB

§ 3 (2) BauGB

§ 4a (3) BauGB

§ 10 (1) BauGB

§ 10 (3) BauGB

Datum/Unterschrift

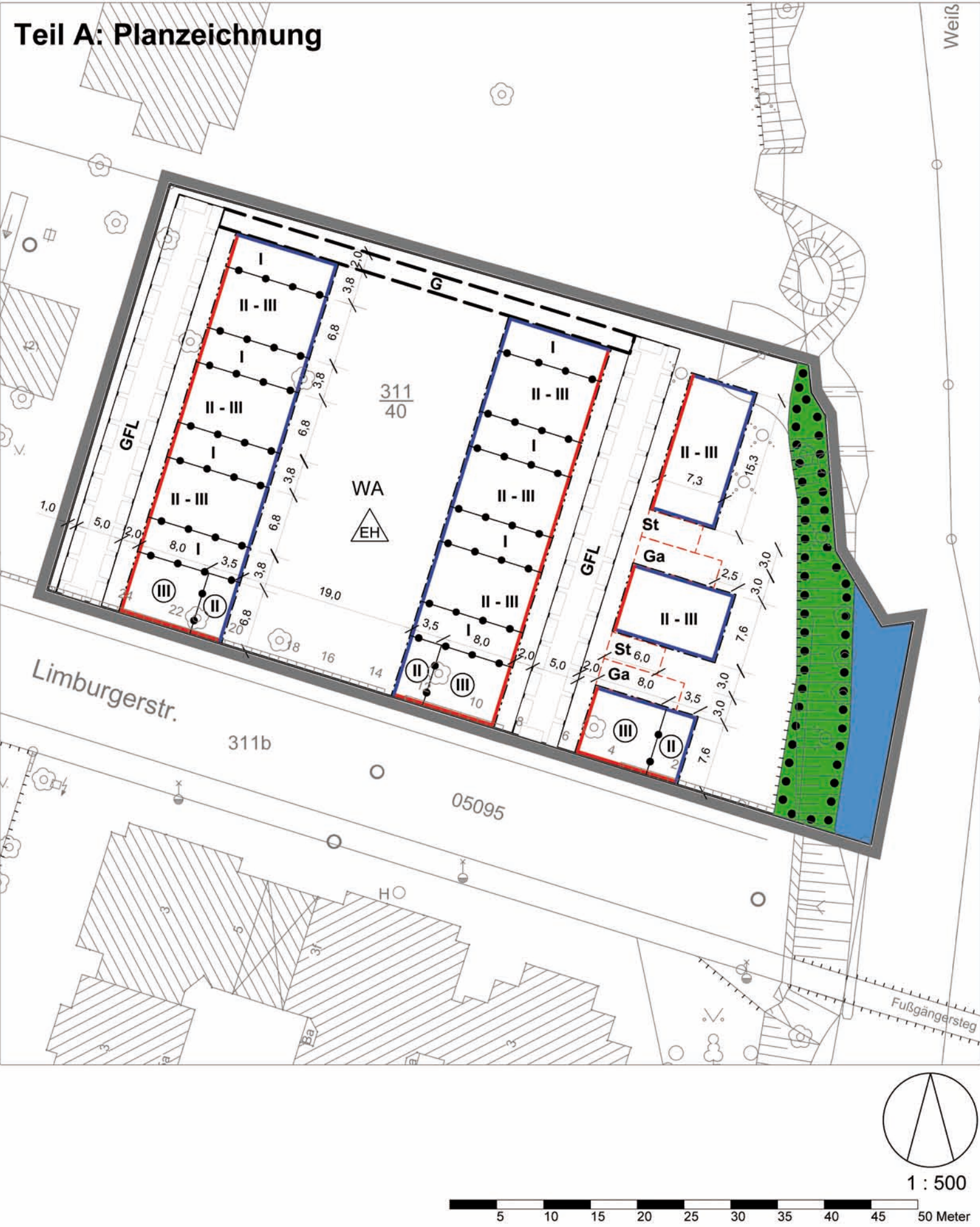
Datum/Unterschrift

Datum/Unterschrift

Datum/Unterschrift

Datum/Unterschrift

Teil A: Planzeichnung



Planzeichenerklärung [entsprechend PlanV 90]

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 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]

- mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche (weiteres siehe Teil B: Text, Nr. 1.4)
- 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
- Flurstücksnummern, z.B. 311/40

vorhabenbezogener B-Plan Nr. 358
"Stadthäuser Limburgerstraße"

Teil A: Planzeichnung
Stand 07/2010

Entwurfsverfasser: kombinat 4,
Ute Frank-Ehret, freie Architektin

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. 20 BauGB]

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: $\leq 50 \text{ mg / m}^3$ 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 200 m² 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 Grundstücksfläche 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 Limburger Straße mit einer massiven Mauer (Höhe 1,80m über Bezugshöhe) einzufrieden. Bezugshöhe ist die mittlere Höhe der Limburger Straße, 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.