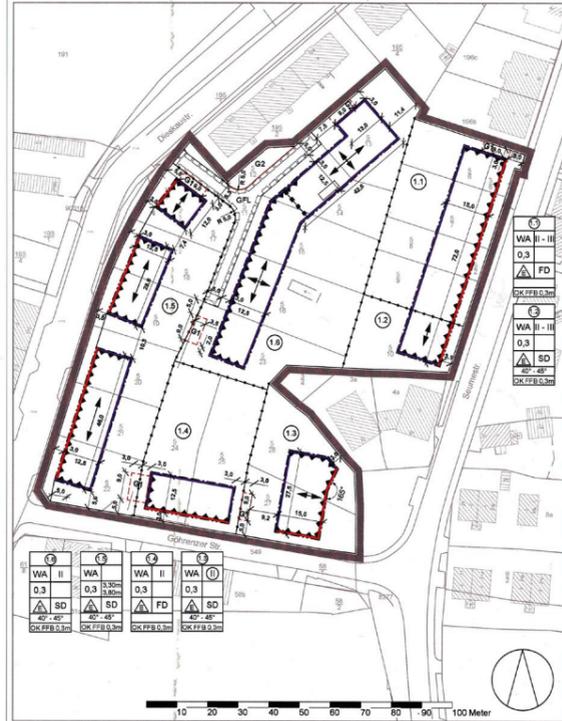


Teil A: Planzeichnung



Planzeichenerklärung [entsprechend PlanV 90]

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

1. Planungsrechtliche Festsetzungen [§ 9 Abs. 1 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. 3 BauNVO] (weiteres siehe Teil B: Text, Nr. 1.1.1 und 1.1.2)
- 1.2 Maß der baulichen Nutzung [§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB]
 - 1.2.1 0,3 Grundflächenzahl (GRZ) [§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und Abs. 3 BauNVO]
 - 1.2.2 Zahl der Vollgeschosse [§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO]
 - II als Höchstmaß [§ 16 Abs. 4 BauNVO]
 - II - III als Mindest- und Höchstmaß [§ 16 Abs. 4 BauNVO]
 - III zwingend [§ 16 Abs. 4 BauNVO]
 - 1.2.3 3,50m Höhe baulicher Anlagen, Traufhöhe als Mindest- und Höchstmaß über Bezugshöhe (siehe unten), [§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4 BauNVO]
 - 1.2.4 OK FFB Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss als Höchstmaß [§ 9 Abs. 3 BauGB]

Bezugshöhe ist die mittlere Höhe der Oberkante der an das Baugrundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen oder mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Fläche, gemessen an den Endpunkten der anliegenden Grenze des jeweiligen Baugrundstückes
- 1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche [§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB]
 - 1.3.1 offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig [§ 22 Abs. 1 und 2 BauNVO]
 - 1.3.2 Baulinie [§ 23 Abs. 1 BauNVO]
 - 1.3.3 Baugrenze [§ 23 Abs. 1 BauNVO]

Nutzungsschablone

Bezeichnung der Teil-Baugebiete	WA I	II	III	IV	V
Art der baulichen Nutzung	WA I	II	III	IV	V
Grundflächenzahl (GRZ)	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3
Bauweise	OK FFB				
Höhenlage Erdgeschoss	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3

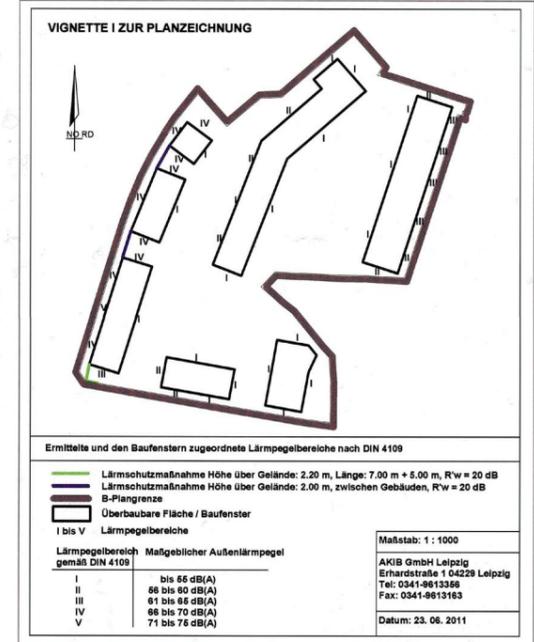
- 1.4 Sonstige Planzeichen
 - 1.4.1 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (auch Carports) [§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB]
 - G1 Zweckbestimmung: Stellplätze, Garagen (auch Carports) und Abstellräume
 - G2 Stellplätze und Garagen (auch Carports) für Besucher
 - 1.4.2 GFL mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche (weiteres siehe Teil B: Text, Nr. 1.5) [§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB]
 - 1.4.3 Hinweis auf Gebäudeseiten, an denen Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm am Gebäude zu treffen sind (weiteres siehe Teil B: Text, Nr. 1.7.1) [§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB]
 - Schallschutzwand, Höhe 2,00m
 - Schallschutzwand, Höhe 2,20m
 - 1.4.4 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches [§ 9 Abs. 7 BauGB]
 - 1.4.5 Abgrenzung zwischen Teilbaugebieten
2. Örtliche Bauvorschriften [§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 SächsBO]
 - Firstrichtung
 - Abgrenzung zwischen unterschiedlichen Firstrichtungen
 - SD Satteldach
 - FD Flachdach
 - 40° - 45° zulässige Dachneigung zur Waagerechten

II. Darstellungen ohne Normcharakter

- 100 Längenbemaßung in Meter
- 100m Radienbemaßung in Meter
- Winkelbemaßung in Grad

III. Darstellungen der Plangrundlage

- vorhandene Gebäude
- Flurstücksgrenzen
- 196b Flurstücksnummern, z.B. 196b



Ermittelte und den Bauverfahren zugeordnete Lärmpegelbereiche nach DIN 4109

Lärmpegelbereich gemäß DIN 4109	Maßgeblicher Außenlärmpegel
I	66 bis 68 dB(A)
II	66 bis 68 dB(A)
III	61 bis 66 dB(A)
IV	66 bis 70 dB(A)
V	71 bis 76 dB(A)

Maßstab: 1 : 1000
AKIB GmbH Leipzig
Ehrhardstraße 1 04229 Leipzig
Tel: 0341-9813366
Fax: 0341-9813183
Datum: 23. 06. 2011

Teil B: Text

Festsetzungen [9 Abs. 1, 2 und 4 BauGB]

1. Planungsrechtliche Festsetzungen
- 1.1 Art der baulichen Nutzung [§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB]
 - 1.1.1 Die gemäß § 4 (2) Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind nicht zulässig. [§ 1 Abs. 5 BauNVO]
 - 1.1.2 Die gemäß § 4 (3) BauNVO vorgesehene ausnahmsweise Zulässigkeit von Betrieben des Beherbergungsgewerbes, sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. [§ 1 Abs. 5 und 6 Nr. 1 BauNVO]
- 1.2 nicht überbaubare Grundstücksflächen [§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB]

Innenhalb der nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind Terrassen zulässig, wenn sie

 1. unmittelbar an das Wohngebäude angrenzen und
 2. die außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche befindliche Terrassenfläche 10 qm nicht überschreitet. [§ 23 Abs. 5 BauNVO]
- 1.3 Stellplätze, Garagen (auch Carports) und Nebenanlagen [§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB]
 - 1.3.1 Der Abstand für Stellplätze, Garagen (auch Carports) und Nebenanlagen zur angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche beträgt in allen Baugebieten mindestens 5,00m. [§ 12 Abs. 6 BauNVO]
 - 1.3.2 Innerhalb der nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Garagen (auch Carports) nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig. [§ 12 Abs. 6 und § 23 Abs. 5 BauNVO]
 - 1.3.3 Innerhalb der nichtüberbaubaren Grundstücksflächen ist je Baugrundstück 1 Neben-anlage gemäß § 14 (1) BauNVO bis zu einer Größe von max. 15 m² Bruttorauminhalt zulässig. [§ 23 Abs. 5 BauNVO]
- 1.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft [§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB]
 - 1.4.1 Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist, so weit es nicht für Brauchwasserzwecke (z. B. Toilettenspülung) verwendet wird, weitestgehend auf dem jeweiligen Baugrundstück selbst zur Versickerung zu bringen.
 - 1.4.2 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.
 - 1.4.3 Im Plangebiet sind Bäume mit einem Stammdurchmesser > 10cm dauerhaft zu pflegen und bei Abgang auf dem jeweiligen Baugrundstück zu ersetzen. Bei Abgang ist jeder Baum durch einen Hochstamm der gleichen Art mit einem Stummumfang von mindestens 20-25cm zu ersetzen.
- 1.5 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen [§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB]

Die in der Planzeichnung festgesetzte, mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche ist:

- a) mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der im Baugebiet WA 1.6 gelegenen Baugrundstücke,
- b) mit einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zugunsten der Bauaufsichtsbehörde sowie
- c) mit auf die erforderliche Anbindung der Baugrundstücke beschränkten Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger zu belasten.

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

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt für neue oder wesentlich geänderte Feuerungsanlagen für feste Brennstoffe eine abweichende Festlegung zu den in der ersten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen - 1. BImSchV) vom 28. Januar 2010 (BGBl. I S. 38) genannten Emissionsgrenzwerten für Staub. Danach dürfen die staubförmigen Emissionen im Abgas aller Festbrennstoff-Feuerungsanlagen die Massenkonzentrationen der Stufe 2 der 1. BImSchV nicht überschreiten.

1.7 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen [§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB]

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 4-5, 04109 Leipzig, Stadtplanungsamt, Zimmer 499, während der Sprechzeiten eingesehen werden.

1.7.1 Beim Neubau von Gebäuden sind passive Lärmschutzmaßnahmen nach der DIN 4109 i.V.m. der VDI 2719 erforderlich. Die maßgeblichen Lärmpegelbereiche sind der Vignette I zur Planzeichnung zu entnehmen.

Nach der VDI-Richtlinie 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“ sind (zur Gewährleistung der Anhaltswerte für Innenpegel nach Tabelle 6 der Richtlinie) bei geplanten schutzwürdigen Nutzungen, an denen im Nachtzeitraum unabhängig von der Lage zur Lärmquelle ein Außengeräuschpegel von 50dB(A) überschritten wird, Schlaf- und Ruheräume mit schalldämmenden Lüftungseinrichtungen auszustatten.

Schalldämmende Zuluftvorrichtungen oder Rollläden dürfen zu keiner Minderung des resultierenden, bewerteten Gesamtschalldämmmaßes der Außenfläche des bewerteten Raumes führen.

1.7.2 Die Wohngebäude und Garagen (auch Carports) im WA 1.5 sind unter Beachtung der Festsetzung einer offenen Bauweise so aneinander zu bauen, dass sie eine geschlossene Reihe bilden. Ist dies innerhalb der Baufenster nicht möglich, sind die Abstände durch geschlossene Wände (R_w ≥ 20 dB) mit einer Höhe von 2,00m zu schließen. Geschlossene Wände (R_w ≥ 20 dB) sind ebenfalls entlang der in der Planzeichnung mit dem Planzeichen „Schallschutzwand, Höhe 2,00m“ kenntlich gemachten Bereich auszuführen. In den Wänden sind schließbare Pforten zulässig. Im WA 1.5 sind nur Garagen oder Carports mit geschlossener Rückwand zulässig.

- 1.7.3 Entlang der in der Planzeichnung mit dem Planzeichen „Schallschutzwand, Höhe 2,00m“ kenntlich gemachten Bereich ist eine Schallschutzwand (R_w = 20 dB) mit einer Höhe von 2,20m auszuführen.
- 1.7.4 Wird im Einzelfall nachgewiesen, dass erheblich geringere Schallimmissionen auf ein Gebäude oder auf Gebäudeteile einwirken, können geringere Schallschutzmaßnahmen vorgesehen werden.
- 1.7.5 Bezugshöhe für die Festsetzung der Höhe der aktiven Schallschutzmaßnahmen gem. 1.7.2 und 1.7.3 ist die mittlere Höhe der Oberkante der an das Baugrundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen an den Endpunkten der anliegenden Grenze des Baugrundstückes.
- 1.8 Grünordnerische textliche Festsetzungen [§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB]
- 1.8.1 Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen Die gemäß festgesetzter Grundflächenzahl (GRZ) nicht durch bauliche Anlagen zu überdeckenden Flächenanteile der jeweiligen Baugrundstücke sind je angefangene 200qm mit einem einheimischen, standortgerechten Laubbaum, Stammumfang mind. 16-18cm oder einem hochstämmigen Obstbaum zu bepflanzen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Vorhandene Bäume, die den genannten Anforderungen entsprechen, können auf die Festsetzung angerechnet werden.
- 1.8.2 Fassadenbegrünung Fensterlose Fassadenteile (>30qm) sind je 2 laufende Meter mit mindestens einer Kletterpflanze zu begrünen.
- 1.8.3 Dachbegrünung Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 15° Neigung zur Waagerechten sind mindestens extensiv mit einer Gras-, Kraut- oder Sedumflora zu begrünen. Hiervon ausgenommen sind Garagen und Carports.

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

- 2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
 - Dachfarbe Die festgesetzten Satteldächer sind in einem Farbspektrum Rot bis Rotbraun auszubilden. Dies gilt nicht für Solaranlagen.
 - Dachaufbauten Dachgaupen und Dachschneitten sind auf den Gebäudeseiten, die den jeweiligen Erschließungsstraßen zugewandt sind, nicht zulässig.
 - Dachüberstand An Hauptgebäuden dürfen die Dachüberstände eine Tiefe von 30cm zuzüglich Regenrinne nicht überschreiten.
 - Gestaltung von Garagen- und Carportdächern Garagen- und Carportdächer sind als Flachdächer auszubilden.
 - Fassadengestaltung Für die Oberflächen der Außenwände und für Fassadenverkleidungen sind Putze mit Farbstrich, Holzverschalungen und zementgebundene Holzfaserverplanken mit Farbstrich zulässig. Für das Plangebiet wird festgesetzt, dass für die farbliche Gestaltung der Außenwände der Gebäude (Wohnhäuser, Garagen, Nebenanlagen) eine der beiden nachfolgenden Farbkombinationen anzuwenden ist:
NCS Farbrummer (Achtung: Kopien des Originalfarbtonmusters entsprechen nicht dem Originalfarbton! Bitte immer Originalfarbton einsehen.)
Kombination Hauptfarbe Zusätzliche Farbe (bezieht nur Hauseingänge, Tür-Farbmarkierungen, Klapptüren, Fassadenornamente, Pergolen, Einfriedung, Carport und dgl.)
1 S1030-Y40R S1010-R60B, wahlweise weiß
2 S1010-Y50R S1010-R80B, wahlweise weiß
 - Die der Planung zugrunde liegende Farbsatzung nach dem NCS-Farbsystem (Natural Color System) kann im Originalfarbton sowohl beispielsweise unter www.kabe-farben.ch angeschaut als auch im Originalfarbtonmuster bei der Stadt Leipzig im Neuen Rathaus, Martin-Luther-Ring 4-5, 04109 Leipzig, Stadtplanungsamt, Zimmer 499, während der Dienststunden eingesehen werden.

Präambel

Die Ratsversammlung der Stadt Leipzig hat den Bebauungsplan Nr. 371 „Wohngebiet westlich der Seumestraße, Göhrenzer Straße“, 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 Bebauungsplanes erfolgte im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB.

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Leipzig, den 17. 10. 12

Burkhard Jung
Oberbürgermeister
Stadtplanungsamt
Leipzig

Planunterlage

Die Übereinstimmung der Darstellung der bestehenden Grundstücke und Gebäude mit dem Vermessungswerk, Stand vom 12. 09. 2011, wird bestätigt.

Leipzig, den 10. 10. 2012

U. Vukic
Amt für Geoinformation
und Bodenordnung
Amtsleiter
Stadtplanungsamt
Leipzig

Aufstellungsbeschluss

Die Ratsversammlung der Stadt Leipzig hat in ihrer Sitzung am 15.09.2010 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

Die ortsübliche Bekanntmachung ist im Leipziger Amtsblatt Nr. 18/10 vom 02.10.2010 erfolgt, damit verbunden wurde die Bekanntmachung nach § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB. [§ 2 Abs. 1 BauGB]

Leipzig, den 17. 10. 12

Stadtplanungsamt
Amtsleiter
Stadtplanungsamt
Leipzig

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 16. 11. 2011, zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. [§ 4 Abs. 2 BauGB]

Leipzig, den 17. 10. 12

Stadtplanungsamt
Amtsleiter
Stadtplanungsamt
Leipzig

Öffentliche Auslegung

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden ortsüblich im Leipziger Amtsblatt Nr. 20/11, vom 05. 11. 2011, bekannt gemacht.

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 16. 11. 2011, von der Auslegung benachrichtigt worden.

Der Entwurf und die Begründung des Bebauungsplanes haben vom 15. 11. 2011 bis zum 16. 12. 2011 öffentlich ausgelegen.

Leipzig, den 17. 10. 12

Stadtplanungsamt
Amtsleiter
Stadtplanungsamt
Leipzig

Satzungsbeschluss

Die Ratsversammlung der Stadt Leipzig hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen in der Sitzung am 20. 09. 2012, als Satzung beschlossen, sowie die Begründung gebilligt. [§ 3 Abs. 2; § 10 Abs. 1 BauGB]

Leipzig, den 17. 10. 12

Stadtplanungsamt
Amtsleiter
Stadtplanungsamt
Leipzig

Inkrafttreten

Die ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplanes erfolgte im Leipziger Amtsblatt Nr. 20/11 vom 02. 10. 2010. Mit diesem Tag ist der Bebauungsplan in Kraft getreten. [§ 10 Abs. 3 BauGB]

Leipzig, den 07. 11. 12

Stadtplanungsamt
Amtsleiter
Stadtplanungsamt
Leipzig

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

Stadtplanungsamt
Amtsleiter
Stadtplanungsamt
Leipzig

Stadt Leipzig

Bebauungsplan Nr. 371
Wohngebiet westlich der Seumestraße, Göhrenzer Straße

Stadtbezirk: Südwest
Ortsteil: Knautkleeberg - Knauthain

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

Planverfasser: Frank-Eber, Sprot, Betsch und Partner
Kornblumstraße 12
04109 Leipzig
Datum / Unterschrift: 12.09.2012

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

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

Stand: 12.09.2012