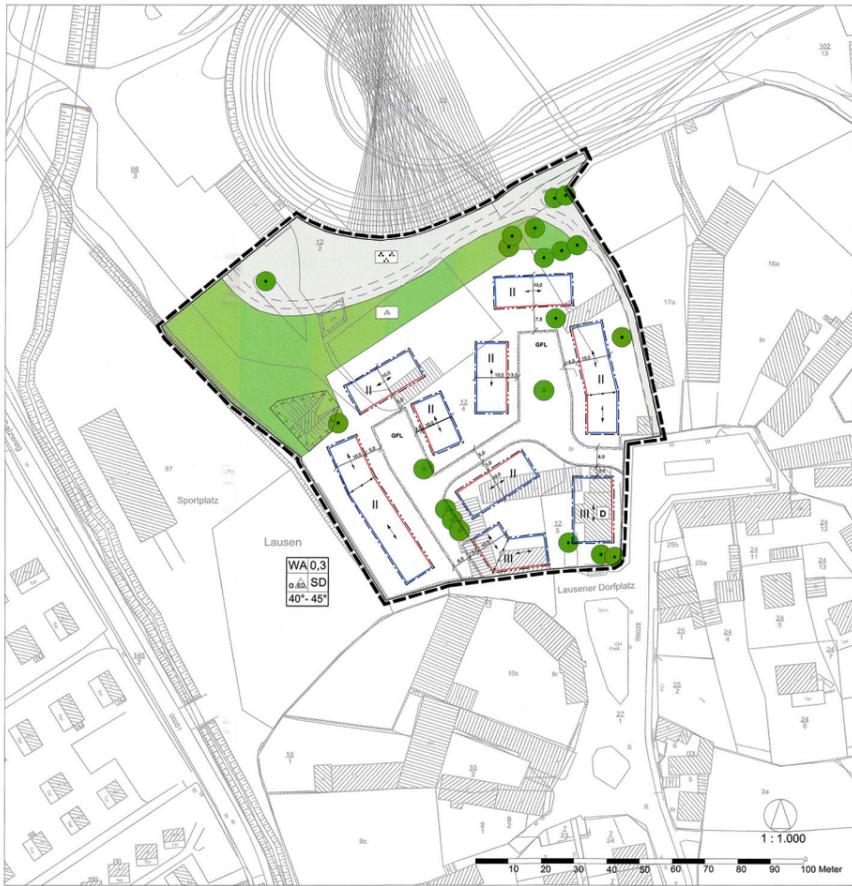


Teil A: Planzeichnung



Planzeichenerklärung [entsprechend PlanZV]

I. Festsetzungen [§ 9 Abs. 1, 4 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]

1.2 Maß der baulichen Nutzung [§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 und 4 BauNVO]

0,3 Grundflächenzahl (GRZ) [§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und Abs. 3 BauNVO]

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, hier z.B. höchstens II [§ 16 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4 BauNVO]

1.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen [§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO]

o Offene Bauweise [§ 22 Abs. 2 BauNVO]

ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig [§ 22 Abs. 2 BauNVO]

--- Baulinie [§ 23 Abs. 1 BauNVO]

--- Baugrenze [§ 23 Abs. 1 BauNVO]

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

o Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung Parkanlage

o Private Grünfläche Zweckbestimmung Ortsrandbegrünung

1.5 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft [§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB]

o Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Eiskeller) [§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB]

o Anpflanzen von Bäumen [§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6]

o Erhaltung von Bäumen [§ 9 Abs. 1 Nr. 25b und Abs. 6]

1.6 Sonstige Planzeichen

GFL mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche [§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB] (weiteres siehe Teil B: 1.7)

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs [§ 9 Abs. 7 BauGB]

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

SD Satteldach

40° - 45° zulässige Dachneigung

--- Firstrichtung

--- Abgrenzung unterschiedlicher Firstrichtungen

II. Nachrichtliche Übernahme

D Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen [§ 9 Abs. 6 BauGB]

III. Darstellungen ohne Normcharakter

10,0 Bemaßung in Meter

--- Wegebeziehung mit unbestimmten Verlauf (hinweisliche Darstellung)

Nutzungsschablone Teilbaugebiete

Art der baulichen Nutzung **WA 0,3** Grundflächenzahl (GRZ)

Bauweise **o, SD** Dachform

40° - 45° Dachneigung

IV. Darstellungen der Plangrundlage

o vorhandene Gebäude

--- Flurstücksgrenzen

12/4 Flurstücksnummern, hier z.B. 12/4

Teil B: Text

Festsetzungen [§ 9 Abs. 1 und 4 BauGB]

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1.1 Die gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 und Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen für Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für sportliche Zwecke sind nicht zulässig. [§ 1 Abs. 5 BauNVO]

1.1.2 Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO vorgesehene ausnahmsweise Zulässigkeit von Betrieben des Beherbergungsgewerbes, sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht Bestandteil des B-Planes. [§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO]

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

Im Baugebiet darf die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ 0,3) durch Nebenanlagen, Garagen (auch Carports), Stellplätze, Zufahrten und Terrassen bis zu 25 von Hundert überschritten werden. [§ 19 Abs. 4 BauNVO]

1.3 Flächen für Garagen (auch Carports) mit ihren Einfahrten [§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB]

Garagen (auch Carports) sind im Baugebiet nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Garagen (auch Carports) können hinter der Baulinie zurückbleiben. [§ 23 Abs. 2 BauNVO]

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

1.4.1 Das auf den Baugrundstücken (Dächer, Terrassen, Wege, Abstellflächen und andere Nebenanlagen) anfallende Niederschlagswasser ist, so weit es nicht für Brauchwasserzwecke (z.B. Toilettenspülung) verwendet wird, weitestgehend auf dem jeweiligen Baugrundstück selbst zu belassen, zwischenspeichern, zu verwenden oder zur Versickerung zu bringen. Die Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten und Wegen auf den privaten Grundstücken sind so auszuführen, dass das auf den jeweiligen Flächen anfallende Niederschlagswasser weitestgehend innerhalb dieser Flächen versickern kann.

1.4.2 Die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Eiskeller) dient der Vorhaltung eines dauerhaften Fledermaus-Sommer- und Winterquartiers. Der Eingangsbereich ist entsprechend dem Stand der Technik als Zugang für die Tierart Fledermaus zu optimieren.

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

1.5.1 Auf der festgesetzten privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Ortsrandbegrünung ist je angefangene 150 m² Grundstücksfläche ein standortgerechter Laubbaum, Stammumfang 14 - 16 cm, zu pflanzen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

1.5.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen sind zu begrünen und mit je einem einheimischen Laubbaum oder Obstbaum, Stammumfang 14 - 16 cm, je angefangene 250 m² Grundstücksfläche zu bepflanzen. Vorhandene Bäume, die den genannten Anforderungen entsprechen, können angerechnet werden. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

1.5.3 An den festgesetzten Standorten zum Anpflanzen von Bäumen sind einheimische standortgerechte Bäume zu pflanzen, Stammumfang 20 - 25 cm. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

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

Die im Plangebiet zeichnerisch zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bei Abgang ist unverzüglich ein standortgerechter Laubbaum, Stammumfang 20 - 25 cm, nachzupflanzen. Die Nachpflanzung ist dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

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

Die in der Planzeichnung festgesetzte, mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (GFL) zu belastende Fläche ist mit Gehrechten zugunsten der Öffentlichkeit, mit Fahrrechten zugunsten der im Plangebiet befindlichen Baugrundstücke, mit einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zugunsten der Bauaufsichtsbehörde sowie mit auf die erforderliche Anbindung der Baugrundstücke beschränkten Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger zu belasten.

1.8 Einsatz von Brennstoffen [§ 9 Abs. 1 Nr. 23a 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 26. 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.

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

Einfriedungen
Auf der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Ortsrandbegrünung sind Einfriedungen zulässig, wobei Zäune bis zu einer Höhe von 1,20 m über der natürlichen Geländeoberfläche errichtet werden dürfen.

HINWEISE

Archäologischer Relevanzbereich

Das Plangebiet befindet sich in einem archäologischen Relevanzbereich. Im Umfeld des Vorhabenareals befinden sich bekannte archäologische Kulturdenkmale (mittelalterlicher Dorfkern). Gemäß § 14 SächsDSchG bedarf der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde, wer Erdarbeiten etc. an einer Stelle mit archäologischer Relevanz ausführen will. Vor Beginn der Erschließungs- und Bauarbeiten muss im vom Bauamt betroffenen Areal durch die Landesamt für Archäologie eine archäologische Grabung durchgeführt werden. Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren. Der Termin für Grabung ist mit dem Landesamt für Archäologie im Rahmen einer Vereinbarung zwischen dem Bauherren und der Behörde abzustimmen, die den Zeit- und Kostenrahmen benennt.

Bodenaustrausch

Im Plangebiet wurden anthropogene Auffüllungen der Zuordnung Z 2 und > Z 2 nach LAGA ermittelt. Diese sind fachgerecht einem geeigneten, zugelassenen Verwerter zuzuführen. Der Nachweis der fachgerechten Entsorgung ist von der ausführenden Firma zu erbringen. Die Aushubarbeiten sollten gutachterlich begleitet werden.

Baugründungen

Der anstehende Geschiebelehm bzw. -mergel ist aufgrund seiner überwiegend festgestellten steifen, teilweise lediglich weichen Konsistenzen als nur gering tragfähig einzuschätzen. Für die Gebäude wird empfohlen, Flachgründungen in Form einer biegesteifen Bodenplatte auf einem mindestens 1,0 m mächtigen Gründungsrost vorzunehmen. Hinsichtlich der Erschließungsarbeiten ist festzustellen, dass das Untersuchungsgebiet in der Frosteinwirkungzone II liegt und die Böden im potentiellen Planungsbereich der Frostepfindlichkeitsklasse F 3 „sehr frostepfindlich“ nach ZTVE zuzuordnen sind. Daraus ergibt sich bei einer Einordnung in die Bauklasse V nach RstO 01 eine erforderliche Gesamtdicke des frostsichereren Oberbaus von 55 cm. Zur Einhaltung der Frostsicherheit wird empfohlen, das Gründungspolster als Frostschuttschicht (Feinstkornanteil <= 5 %) auszuführen oder alternativ die Anordnung von Frostschutzschürzen vorzusehen.

Bestandsschutz von Ver- und Entsorgungsanlagen

Die im Plangebiet liegenden Ver- und Entsorgungsanlagen genießen Bestandsschutz und sind nicht ersatzlos zu entfernen, zu überbauen oder mit Bäumen zu bepflanzen. Die Zugänglichkeit ist zu gewähren.

Pflanzempfehlung

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

Präambel

Die Ratsversammlung der Stadt Leipzig hat den Bebauungsplan Nr. 382 „Wohngebiet am Lausener Dorfplatz“ 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 **9. JAN. 2014**

Burkhard Jung
Oberbürgermeister

Planunterlage

Die Übereinstimmung der Darstellung der bestehenden Grundstücke und Gebäude mit dem Vermessungswerk, Stand vom 09.11.2012, wird bestätigt.

Leipzig, den **16.12.2013**

M. Ullrich
Amt für Geoinformation
und Bodenordnung
Amtsleiter

Aufstellungsbeschluss

Die Ratsversammlung der Stadt Leipzig hat in ihrer Sitzung am 21.03.2012 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

Die ortsübliche Bekanntmachung ist im Leipziger Amtsblatt Nr. 07/2012 vom 31.03.2012 erfolgt, damit verbunden wurde die Bekanntmachung nach § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB. [§ 2 Abs. 1 BauGB]

Leipzig, den **08.01.14**

Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 08.03.2012 über die Planung unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert worden. [§ 4 Abs. 1 BauGB]

Leipzig, den **08.01.14**

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 11.03.2013 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. [§ 4 Abs. 2 BauGB]

Leipzig, den **08.01.14**

Öffentliche Auslegung

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden ortsüblich im Leipziger Amtsblatt Nr. 05/2013 vom 09.03.2013 bekannt gemacht.

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 11.03.2013 von der Auslegung benachrichtigt worden.

Der Entwurf und die Begründung des Bebauungsplanes haben vom 19.03.2013 bis zum 18.04.2013 öffentlich ausgelegt.

Leipzig, den **08.01.14**

Satzungsbeschluss

Die Ratsversammlung der Stadt Leipzig hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen in der Sitzung am **11.12.2013**..... als Satzung beschlossen, sowie die Begründung gebilligt. [§ 10 Abs. 1 BauGB]

Leipzig, den **08.01.14**

Inkrafttreten

Die ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplanes erfolgte im Leipziger Amtsblatt Nr. ... am ...18..01..2014..... Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten. [§ 10 Abs. 3 BauGB]

Leipzig, den **22.01.14**

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 **27.01.15**

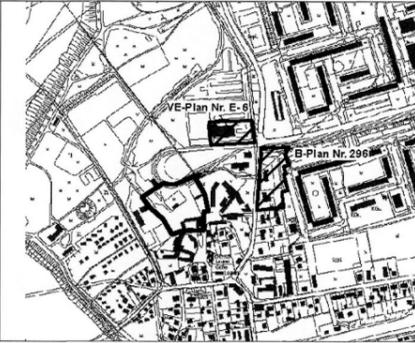
Erläuterungen

Für diesen Bebauungsplan gelten, ergänzend zum BauGB:
- BauNVO (BauNutzungsverordnung) - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) in der zuletzt geänderten Fassung,
- PlanZV90 (Planzeichenvorschriften 1990) - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) in der zuletzt geänderten Fassung,
- SächsBO (Sächsische Bauordnung) vom 28. Mai 2004 (GVBl. S. 200) in der zuletzt geänderten Fassung,
- die Pflanzempfehlungen, die als Anhang der Begründung zum B-Plan beigelegt sind.



**Bebauungsplan Nr. 382
Wohngebiet am Lausener Dorfplatz**

Stadtbezirk: West
Ortsteil: Lausen-Grünau



**Dezernat Stadtentwicklung und Bau
Stadtplanungsamt**

Planverfasser: **Stadtplanungsamt**
3.11.13

Planverfassung gemäß

§ 4 (2) BauGB	§ 3 (2) BauGB	§ 4 a (3) BauGB	§ 10 (1) BauGB	§ 10 (3) BauGB
			3.11.13	22.01.14
Datum / Unterschrift				