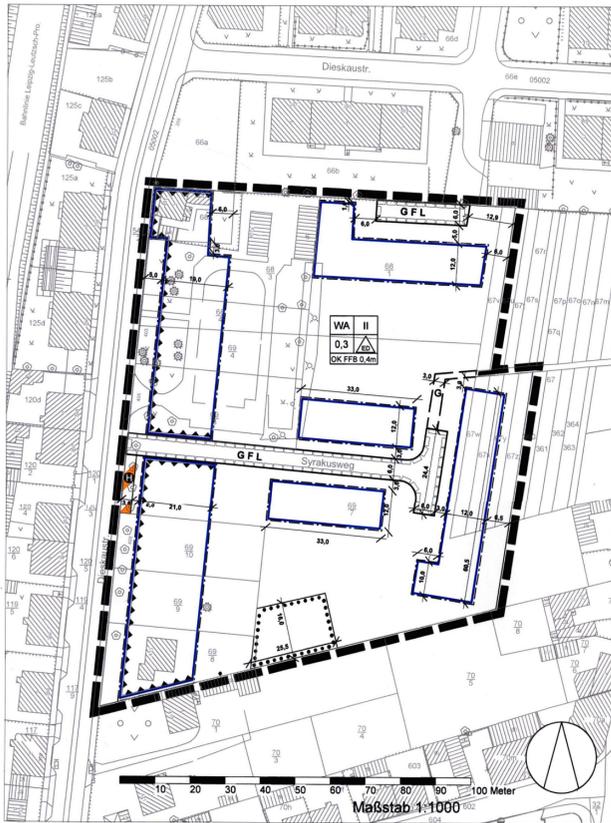


**TEIL A: Planzeichnung**



**Planzeichenerklärung [entsprechend PlanzV]**

**I. Festsetzungen [§ 9 Abs. 1, 3 und 7 BauGB]**

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

**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)

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

**2.1 0,3** Grundflächenzahl (GRZ) [§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO]

**2.2 II** Zahl der Vollgeschosse [§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO] als Höchstmaß

**2.3 OK FFB** Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss als Höchstmaß [§ 9 Abs. 3 BauGB]

Bezugshöhe ist die mittlere Höhe der Oberkante der an das Baugrundstück angrenzenden Verkehrsfläche, gemessen an den Endpunkten der anliegenden Grenze des jeweiligen Baugrundstückes

**3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche [§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB]**

**3.1** offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig [§ 22 Abs. 1 und 2 BauNVO]

**3.2** Baugrenze [§ 23 Abs. 1 BauNVO]

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

**B** Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Zweckbestimmung: Haltestelle

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

**U** Umgrenzung von Flächen mit Bindungen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern (weiteres siehe Teil B: Text, Nr. 8.2)

**6. Sonstige Planzeichen**

**G F L** mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche mit Benennung, hier G F L [§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB] (weiteres siehe Teil B: Text, Nr. 6.1)

**G** mit Gehrechten zu belastende Fläche (weiteres siehe Teil B: Text, Nr. 6.2) [§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB]

**~ ~ ~ ~ ~** Hinweis auf Gebäudeseiten, an denen Vorkehrungen zum Schutz vor gebietsuntypischem Außenlärm zu treffen sind (weiteres siehe Vignette und Teil B: Text, Nr. 8) [§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB]

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

**II. Darstellungen ohne Normcharakter**

**10.0** Längenbemaßung in Meter

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung **WA II** Zahl der Vollgeschosse **0,3** Grundflächenzahl (GRZ) **II** Höhenlage Erdgeschoss **OK FFB 0,4m** Bauweise

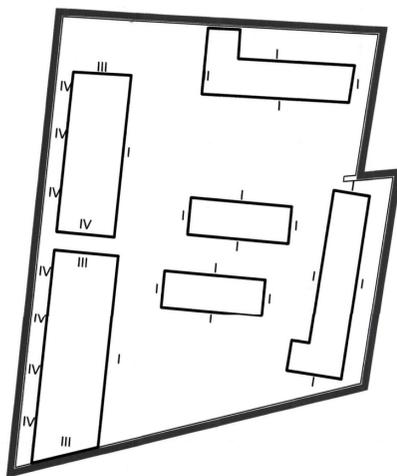
**III. Darstellungen der Plangrundlage**

**▨** vorhandene Gebäude

**—** Flurstücksgrenzen

**196b** Flurstücksnr., z.B. 196b

**VIGNETTE ZUR PLANZEICHNUNG**



Ermittelte und den Baufenstern zugeordnete Lärmpegelbereiche nach DIN 4109

**—** Geltungsbereichsgrenze  
**▭** Überbaubare Grundstücksfläche  
I bis IV Lärmpegelbereiche

Lärmpegelbereich gemäß DIN 4109	Maßgeblicher Außenlärmpegel
I	bis 55 dB(A)
II	56 bis 60 dB(A)
III	61 bis 65 dB(A)
IV	66 bis 70 dB(A)

AKIB GmbH Leipzig  
Erhardstraße 1 04229 Leipzig  
Tel: 0341-9613356  
Fax: 0341-9613163  
Datum: 10.02.2014

**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 [§ 9 Abs. 1, 2 und 4 BauGB]**

**1. Art der baulichen Nutzung [§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO]**

**1.1** Allgemein zulässig sind  
a) Wohngebäude  
b) die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe

**1.2** Unzulässig sind  
a) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke  
b) Betrieben des Beherbergungsgewerbes,  
c) sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben  
d) Anlagen für Verwaltungen  
e) Gartenbaubetriebe  
f) Tankstellen

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

**2.1** Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen sind nicht maßgebend für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche. [§ 19 Abs. 3 Satz 2 BauNVO]

**2.2** Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) darf durch Stellplätze, Garagen (auch Carports) und Nebenanlagen nicht überschritten werden. [§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO]

**3. nicht überbaubare Grundstücksflächen [§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB]**

Ausnahmsweise kann ein Überschreiten der rückwärtigen Baugrenzen durch Terrassen bis zu einer Tiefe von 2,0 m über die Baugrenze hinweg zugelassen werden. [§ 23 Abs. 3 Satz 3 i.V.m. Abs. 2 Satz 3 BauNVO]

**4. Stellplätze, Garagen (auch Carports) und Nebenanlagen [§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB]**

**4.1** Garagen (einschließlich Carports) sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb eines Abstandes von 5,0 m zu öffentlichen Verkehrsflächen und zu mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen unzulässig. [§ 12 Abs. 6 BauNVO]

**4.2** Stellplätze und Nebenanlagen sind innerhalb eines Abstandes von 5,0 m zu öffentlichen Verkehrsflächen und zu mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen unzulässig. [§ 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO]

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

**5.1** Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist, soweit es nicht für Brauchwasserzwecke (z.B. Toilettenspülung) verwendet wird, weitestgehend auf dem jeweiligen Baugrundstück selbst zur Versickerung zu bringen.

**5.2** Die Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten und Wegen auf den Baugrundstücken ist so auszuführen, dass das auf den jeweiligen Flächen anfallende Niederschlagswasser weitestgehend innerhalb dieser Flächen versickern kann. [§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB]

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

**6.1** Die in der Planzeichnung festgesetzten, mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen sind  
a) mit Gehrechten zugunsten der Öffentlichkeit,  
b) mit Fahrrechten zugunsten der ausschließlich über diese Fläche erschlossenen Baugrundstücke,  
c) mit einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zugunsten der Bauaufsichtsbehörde sowie  
d) mit auf die erforderliche Anbindung der Baugrundstücke beschränkten Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger zu belasten.

**6.2** Die in der Planzeichnung festgesetzte, mit Gehrechten zu belastende Fläche G ist mit Gehrechten zugunsten der Öffentlichkeit zu belasten.

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

Für erforderliche resultierende Dämmmaße der Außenbauteile sind nach DIN 4109 an den festgesetzten Baugrenzen Lärmpegelbereiche entsprechend dem Eintrag in der Vignette zur Planzeichnung maßgebend.

Die sich aus dem konkreten Vorhaben ergebenden tatsächlich erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens gutachterlich nachzuweisen. Schutzbedürftige Räume, die nur Fenster zu Fassaden mit einer Lärmbelastung größer oder gleich dem Lärmpegelbereich III besitzen, sind nach VDI-Richtlinie 2719 mit schalldämmten fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen auszustatten.

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

**8. Grünordnerische Festsetzungen [§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB]**

**8.1** Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen  
Je angefangene 250 m² Baugrundstücksfläche ist ein standortgerechter Laubbaum (Stammumfang mindestens 16 - 18 cm) oder ein hochstämmiger Obstbaum (Stammumfang mindestens 16 - 18 cm) zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Vorhandene Bäume auf dem jeweiligen Baugrundstück, die die Mindestmaße aus Satz 1 erfüllen, werden angerechnet.

**8.2** Baumerhalt  
In der Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern sind Laubbäume und heimische Nadelbäume mit einem Stammdurchmesser > 10 cm dauerhaft zu pflegen und bei Abgang durch einen heimischen standortgerechten Baum (Hochstamm, Stammumfang mindestens 16-18 cm) zu ersetzen.

**8.3** Fassadenbegrünung  
An Gebäude- und Garagenaußenwänden, die nicht grenzständig sind und die keine Fenster- oder Türöffnungen aufweisen, sind mindestens 2 Kletterpflanzen je 1 m Wandlänge anzupflanzen. Die Kletterpflanzen sind bis zur Begrünung von mindestens 50 % der Gebäude- und Garagenaußenwänden, die keine Fenster- oder Türöffnungen aufweisen, aufwachsen zu lassen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

**9. Einfriedungen [§ 9 Abs. BauGB i.V.m. § 89 SächsBO]**

Einfriedungen sind im Plangebiet ausschließlich in Form von Hecken bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig. Darüberhinaus sind zusätzlich auf der straßenzugewandten Seite der Hecke entlang der Grundstücksgrenze Holz- oder Metallzäune bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig. Bezugshöhe ist die Höhe der tatsächlichen Geländeoberfläche.

**II. Hinweise**  
Für die Auswahl der Gehölze, sonstigen Pflanzen und Pflanzqualitäten wird auf Anhang II Pflanzempfehlungen der Begründung zum Bebauungsplan verwiesen.

**Verfahrensvermerke**

**Präambel**

Die Ratsversammlung der Stadt Leipzig hat den Bebauungsplan Nr. 391 „Wohngebiet nördlich der Fortunabadstraße/Dieskaustraße“, 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) in den jeweils geltenden Fassungen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgte im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB. Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Leipzig, den 20.2.17

Burkhard Jung  
Oberbürgermeister

**Planunterlagen**

Für die Übereinstimmung der Darstellung der bestehenden Grundstücke und Gebäude mit dem Vermessungswerk, Stand vom 25.11.2013 wird bestätigt.

Leipzig, den 20.02.2017

M. Vulliamy  
Amt für Geoinformation  
und Bodenordnung  
Amtsleiter

**Aufstellungsbeschluss**

Die Ratsversammlung der Stadt Leipzig hat in ihrer Sitzung am 17.10.2012 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

Die ortsübliche Bekanntmachung ist im Leipziger Amtsblatt Nr. 20/2012 vom 27.10.2012 erfolgt, damit verbunden wurde die Bekanntmachung nach § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB. [§ 2 Abs. 1 BauGB]

**Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**

Die von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 06.11.2012 über die Planung unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert worden. [§ 4 Abs. 1 BauGB]

**Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**

Die von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 25.03.2015 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. [§ 4 Abs. 2 BauGB]

**Öffentliche Auslegung**

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden ortsüblich im Leipziger Amtsblatt Nr. 06/2015 vom 21.03.2015 bekannt gemacht.

Die von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 25.03.2015 von der Auslegung benachrichtigt worden.

Der Entwurf und die Begründung des Bebauungsplanes haben vom 31.03. bis zum 30.04.2015 öffentlich ausgelegen.

**Betroffenenbeteiligung**

Die von den Änderungen des Entwurfes des Bebauungsplanes Betroffenen sind mit Schreiben vom 21.04.2016 beteiligt worden. [§ 4a Abs. 3 BauGB]

**Satzungsbeschluss**

Die Ratsversammlung der Stadt Leipzig hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen in der Sitzung am 08.02.2017... als Satzung beschlossen, sowie die Begründung gebilligt. [§ 10 Abs. 1 BauGB]

Leipzig, den 24. FEB. 2017

Stadtplanungsamt  
Amtsleiter



**Inkrafttreten**

Die ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplanes erfolgte im Leipziger Amtsblatt Nr. 51/2017... am 11.03.2017... Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten. [§ 10 Abs. 3 BauGB]

Leipzig, den 16. MRZ. 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 19. JUNI 2010

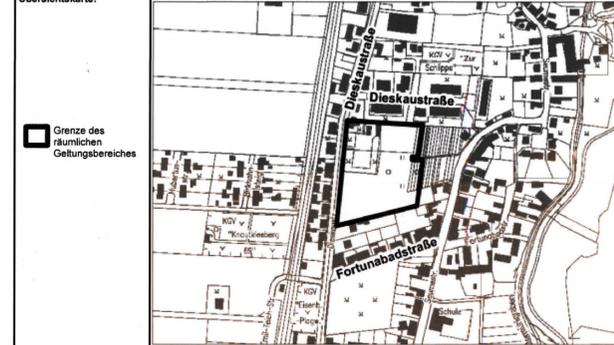
Stadtplanungsamt  
Amtsleiter



**Bebauungsplan Nr. 391  
"Wohngebiet nördlich der  
Fortunabadstraße/Dieskaustraße"**

Stadtbezirk: Südwest  
Ortsteil: Knautkleeberg - Knauthain

**Übersichtskarte:**



**Dezernat Stadtentwicklung und Bau  
Stadtplanungsamt**

**Planverfasser:**

Ute Frank-Ehrl, freie Architektin  
Kornblumen  
Gottschedstraße 12  
04109 Leipzig

04.10.2016

**Planfassung gemäß:**

§ 4 (2) BauGB § 3 (2) BauGB § 4a (3) BauGB § 10 (1) BauGB § 10 (3) BauGB

			07. FEB. 2017	18. MRZ. 2017
Datum / Unterschrift				