



PLANZEICHENERKLÄRUNG
[entsprechend der PlanzV 90]

- I. Festsetzungen [§ 9 Abs. 1 und 7 BauGB]
- 1. Art der baulichen Nutzung [§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB]
 - WA 1 Allgemeine Wohngebiete (gem. § 4 BauNVO) mit Angabe der Nummer des Baugebiets. hier z.B. Baugebiet WA 1 [§ 1 Abs. 3 i.V.m. Abs. 2 Nr. 3 BauNVO]
 - Mi 1 Mischgebiete (gem. § 6 BauNVO) mit Angabe der Nummer des Baugebiets. hier z.B. Baugebiet Mi 1 [§ 1 Abs. 3 i.V.m. Abs. 2 Nr. 6 BauNVO]
- 2. Maß der baulichen Nutzung [§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB]
 - 0,6 Grundflächenzahl (GRZ), z.B. 0,6 [§ 16 und § 19 BauNVO]
 - 2,5 Geschossflächenzahl (GFZ), z.B. 2,5 [§ 16 und § 20 BauNVO]
- VI Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. VI
- IV-VI Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß, z.B. IV-VI
- TH max Höhe der Traufe über Bezugshöhe (siehe Teil B: Text, Nr. 1.4) maximal (gemessen an der Schnittlinie von Außenkante Außenwand und Oberkante Dachhaut) [§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i. Abs. 4 BauGB i.V.m. § 99 SachBauG]
- 3. Bauweise, Baugrenzen, Baulinien [§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB]
 - g geschlossene Bauweise [§ 22 BauNVO]
 - Baugrenzen [§ 23 BauNVO]
 - Baulinien [§ 23 BauNVO]
 - Abgrenzung von Baulinie und Baugrenze
- 4. Flächen für den Gemeinbedarf [§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB]
 - Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung
 - Schule
 - sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
 - sportlichen und sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- 5. Verkehrsflächen [§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB]
 - Straßenverkehrsflächen
 - Straßenbegrenzungslinien
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - Zweckbestimmung: Öffentliche Parkfläche (begruener Parkplatz)
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - GR Zweckbestimmung: Geh- und Radweg
- 6. Flächen für Versorgungsanlagen [§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB]
 - Flächen für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung
 - Elektrizität
- 7. Grünflächen [§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB]
 - Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung
 - Stadtpark
- 8. Sonstige Planzeichen [§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB]
 - GPL Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen [§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB]
 - Geh- Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Versorgungsträger
 - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen Zweckbestimmung: Stellplätze und Garagen [§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB]
 - Abgrenzung von Bereichen, in denen Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm zu treffen sind (siehe auch Teil B: Text, Nr. 1.2) [§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB]
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans [§ 9 Abs. 7 BauGB]
 - Abgrenzung von Bereichen unterschiedlich festgesetzter Geschosshöhen und Gebäudehöhen

TEIL B: Text

- I. Festsetzungen
- 1. Planungsrechtliche Festsetzungen [§ 9 Abs. 1 und Abs. 3 BauGB]
- 1.1 Art der baulichen Nutzung [§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB]
 - 1.1.1 Wohngebiete (WA) [§ 4 BauNVO]
 - In den Baugebieten WA 1 bis WA 3 a) werden die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 bis 5 BauNVO (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans. [§ Abs. 8 BauNVO]
 - b) sind Werbeanlagen als selbstständige Hauptnutzung nicht zulässig. [§ 1 Abs. 9 BauNVO]
 - 1.1.2 Mischgebiet (Mi) [§ 6 BauNVO]
 - Im Baugebiet Mi a) sind sonstige Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungstätten nach § 6 Abs. 2 Nr. 4, 6, 7 und 8 BauNVO nicht zulässig. [§ 1 Abs. 8 BauNVO]
 - Wird die Ausnahme nach § 6 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplans. [§ Abs. 8 BauNVO]
 - c) sind Werbeanlagen als selbstständige Hauptnutzung nicht zulässig. [§ 1 Abs. 9 BauNVO]
- 1.2 Immissionschutzmaßnahmen [§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB]
 - 1.2.1 Die Verwendung von festen und flüssigen Brennstoffen zur Raumheizung und für Prozesswärme ist nicht zulässig. Solche Brennstoffe sind dann zulässig, wenn bei deren Verwendung keine stärkeren Luftverunreinigungen hinsichtlich der Schadstoffe Schwefeldioxid, Stickstoffdioxid, Kohlenmonoxid, Kohlendioxid, Kohlenwasserstoffe und Staub auftreten als bei der Verwendung von Erdgas (H). Ausnahme kann in Wohnungen die Verwendung fester Brennstoffe in offenen Kaminen und Kaminöfen, die die Raumheizung nicht generell ersetzen, zugelassen werden. [§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB]
 - 1.2.2 Entlang der in der Planzeichnung mit dem Planzeichen "Abgrenzung von Bereichen, in denen Vorkehrungen zum Schutz vor gebietsuntypischen Außenlärm zu treffen sind" kenntlich gemachten Baugrenzen und Baulinien sind passive Lärmschutzmaßnahmen gemäß der im Gutachten 19/15/04 ausgewiesenen Lärmpegelbereiche vorzusehen. Mi 1: Lärmpegelbereich V WA 2: Lärmpegelbereich III WA 1: Lärmpegelbereich III WA 3: Lärmpegelbereiche IV, V und VI Für die Bereiche von Gebäudefassaden, an denen Schallimmissionen nachts > 50 dB (A) auftreten, sind die Fenster von Schlaf- und Ruheräumen mit schalldämmenden fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen nach VDI-Richtlinie 2719 auszustatten. [§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB]
- 1.3 Natur und Landschaft [§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB]
 - 1.3.1 In den Baugebieten sind je angefangene 150 m² nicht überbaubare Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter, heimischer Baum und zehn Laubsträucher zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (Mindest-Stammumfang 14-18 cm). Für Grundstücke mit einer nicht überbaubaren Grundfläche unter 100 m² gilt diese Festsetzung nicht. Vorhandene Bäume werden angerechnet. [§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB]
 - 1.3.2 In den Baugebieten und in der Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung "Öffentliche Parkfläche (begruener Stellplatz)" ist je angefangene 5 ebenerdige Stellplätze ein hochstammiger Baum fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (Mindest-Stammumfang 14-18 cm). [§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB]
 - 1.3.3 In den Baugebieten sind Flachdächer und fachgeneigte Dächer bis 20° von ein- bis zweigeschossigen Gebäuden einschli. Nebenanlagen zu 75% fachgerecht zu begrünen (Substratschicht mind. 15 cm). Davon ausgenommen sind Dachflächen für Belichtungszwecke sowie Dächer mit Anlagen zur Sonnenenergienutzung. [§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB]
 - 1.3.4 In den Baugebieten sind Fassaden, die auf einer Länge von 3m keine Fenster oder Türen aufweisen sowie Mauern und fensterlose Giebel mit kletternden, rankenden oder selbstklimmenden Pflanzen fachgerecht zu begrünen. [§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB]
 - 1.3.5 In den Baugebieten und in der Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung "Öffentliche Parkfläche (begruener Stellplatz)" sind oberirdische Stellplätze, Fuß- und Radwege sowie Zufahrten zu Garagen so anzulegen, dass das auf der jeweiligen Fläche anfallende Niederschlagswasser innerhalb dieser Flächen versickern kann (Befestigung z.B. mit Schotterrasen, Pflaster mit breiten Fugen, wasserundurchlässigen Decken). [§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB]
- 1.4 Flächen für Stellplätze und Garagen [§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB, § 12 Abs. 9 BauNVO]
 - In den allgemeinen Wohngebieten sind Stellplätze und Garagen nur zulässig innerhalb der Flächen für Stellplatzanlagen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche.
- 1.5 Sonstige Festsetzungen [§ 9 Abs. 3 BauGB, § 16 Abs. 1 BauNVO]
 - Bezugshöhe für die in der Planzeichnung festgesetzten First- und Traufhöhen ist die mittlere Höhe der Oberkante der an das Baugrundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen an den Endpunkten der angrenzenden Grenzen des jeweiligen Baugrundstücks.
- 2. Örtliche Bauvorschriften [§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 99 SachBauG]
- 2.1 Dachneigungen
 - In den Baugebieten sind die Dachflächen bei Satteldächern und Walmdächern mit einer Neigung von 35 bis 60 Grad, bei Puttdächern mit einer Neigung von 5 bis 20 Grad auszuführen. Dachgauben und -einschnitte dürfen einzeln nicht breiter als 3,0 m sein und zusammen die Hälfte des Traufabmaßes nicht überschreiten. [§ 9 Abs. 1 Nr. 1 SachBauG]
- 2.2 Fassadengestaltung
 - In den Baugebieten sind die Fassaden der Gebäude als Lochfassade mit stehenden Fensterformen zu gestalten. Die der Straßenverkehrsfläche zugewandte mittlere Sockelhöhe, gemessen von Oberkante des Erdgeschosßbodens (CKFB) bis Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche, darf 70 cm nicht überschreiten. Dies gilt nicht für An- und Umbauten bestehender Gebäude, wenn diese die Sockelhöhe der bestehenden Gebäude einhalten. [§ 9 Abs. 1 Nr. 1 SachBauG]
- 2.3 Werbeanlagen
 - Werbeanlagen sind nur im Erdgeschosß zulässig. Entlang der Eisenbahnstraße sind Werbeanlagen ausnahmsweise auch im 1. OG zulässig. Werbeanlagen dürfen wesentliche Bauelemente der Fassadengestaltung (wie Pfeiler, Gesimse, Strukturlinien, historische Bauteile, Zeichen und Inschriften) nicht verdecken. Anlagen mit blinkender oder sich bewegender Leuchtbildung sind unzulässig. Werbeanlagen mit einer Größe bis zu 2 qm sind zulässig. [§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 SachBauG]
- 2.4 Eingrünung von Müllstandplätzen
 - Die Müllstandplätze und Standorte der Recyclingbehälter sind mit Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen bzw. mit einer immergrünen Hecke so zu begrünen, dass die Behälter selbst von den öffentlichen Straßenverkehrsflächen nicht zu sehen sind. [§ 9 Abs. 1 Nr. 4 SachBauG]
- 2.5 Einfriedungen
 - Im Baugebiet WA 3 sind die Grundstücke zur Straße Rabat hin einzufrieden mit geschlossenen, 2m hohen Einfriedungen, z.B. Mauern. [§ 9 Abs. 1 Nr. 4 SachBauG]
- II. Hinweise
- 1. Da das Plangebiet in einem archäologischen Relevanzbereich liegt, können im Zuge von Erdarbeiten archäologische Untersuchungen erforderlich werden, die zu Bauverzögerungen führen können. Deshalb ist das Landesamt für Archäologie mindestens drei Wochen vor dem exakten Baubeginn (Erschließungs-, Abbruch-, Ausschachtungs- oder Planierarbeiten) zu informieren. Die Bauanzeige soll die ausführenden Firmen mit Telefonnummern und den verantwortlichen Bauleiter benennen.
- 2. Das Plangebiet ist im Energiekonzept der Stadt Leipzig als Fernwärmeangebiet ausgewiesen.
- 3. Sind in den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans zwei unterschiedliche lineare Signaturen der Planzeichenverordnung unmittelbar nebeneinander ohne Vermessung eines zwischenliegenden Abstandes gezeichnet, so fallen sie als Festsetzung in einer Linie zusammen.
- III. Pflanzempfehlungen
 - Auf die Festsetzung von Pflanzlisten mit einer Auswahl standortgerechter Bäume und Sträucher wurde im Plangebiet verzichtet. Eine solche Auswahl hat das Grünfachamt der Stadt Leipzig mit den Empfehlungen zur Pflanzung standortgerechter Gehölze im Stadtgebiet bereits vorgenommen und veröffentlicht. Auf diese Auswahl soll zurückgegriffen werden.

Satzung über die Änderung eines Bebauungsplanes der Stadt Leipzig

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52

Präambel
Die Ratsversammlung der Stadt Leipzig hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52 „Eisenbahnstraße“ 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 der 1. Änderung des Bebauungsplanes erfolgte im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB.

Die Satzung wird hiernit ausgefertigt.

Leipzig, den 17. 03. 10
Burkhard Jung
Oberbürgermeister

Planunterlage
Die Übereinstimmung der Darstellung der bestehenden Grundstücke und Gebäude mit dem Vermessungswerk, Stand vom 05.03.2009, wird bestätigt.

Leipzig, den 03.03.10
Amt für Geoinformation und Bodenordnung
Amtsleiter

Aufstellungsbeschluss
Die Ratsversammlung der Stadt Leipzig hat in ihrer Sitzung am 17.03.2004 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.

Die örtliche Bekanntmachung ist im Leipziger Amtsblatt Nr. 7/04 vom 03.04.2004 erfolgt. [§ 2 Abs. 1 BauGB]

Leipzig, den 09. 03. 10
Stadtplanungsamt
Amtsleiter

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 22.02.2009 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. [§ 4 Abs. 2 BauGB]

Leipzig, den 09. 03. 10
Stadtplanungsamt
Amtsleiter

Öffentliche Auslegung

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden örtlich im Leipziger Amtsblatt Nr. ... vom 09.07.2009 bekannt gemacht.

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 02.07.2009 von der Auslegung benachrichtigt worden.

Der Entwurf und die Begründung der 1. Änderung des Bebauungsplanes haben vom 19.07.2009 bis zum 13.08.2009 öffentlich ausgelegt.

Leipzig, den 09. 03. 10
Stadtplanungsamt
Amtsleiter

Satzungsbeschluss

Die Ratsversammlung der Stadt Leipzig hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes nach Prüfung der Stellungnahmen in der Sitzung am 03.03.2010 als Satzung beschlossen, sowie die Begründung gebilligt. [§ 10 Abs. 1 BauGB]

Leipzig, den 09. 03. 10
Stadtplanungsamt
Amtsleiter

Inkrafttreten

Die örtliche Bekanntmachung der 1. Änderung des Bebauungsplanes erfolgte im Leipziger Amtsblatt Nr. ... am 20.03.2009. Mit diesem Tag ist die 1. Änderung des Bebauungsplanes in Kraft getreten. [§ 10 Abs. 3 BauGB]

Leipzig, den 23. 03. 10
Stadtplanungsamt
Amtsleiter

Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften

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

Leipzig, den ...
Stadtplanungsamt
Amtsleiter

Erläuterungen

Für diesen Bebauungsplan gelten, ergänzend zum BauGB:

- BauNVO (Baumzungsverordnung) - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) in der zuletzt geänderten Fassung
- PlanzV90 (Planzeichenvordnung 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
- Sächsische Bauordnung (SächsBO) vom 28. Mai 2004 (GVBl. S. 200) in der zuletzt geänderten Fassung

Stadt Leipzig

Bebauungsplan Nr. 52
Eisenbahnstraße, 1. Änderung

Stadtbezirk: Ost
Ortsteil: Volkmarisdorf

Übersichtskarte:
Umgebung des Bebauungsgebietes und angrenzende Bebauungspläne (boweit vorhanden)

Bezernat Stadtentwicklung und Bau
Stadtplanungsamt

Planverfasser: DR. KANFRED DAAB, DR. DR. JOHANNES WACHSMEIER
IN BÜRGERGEMEINSCHAFT
STADTTEAM
REUTELER
3/16/09 Daab
Datum/Unterschrift

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

15. 06. 09
Datum/Unterschrift

23. 03. 10
Datum/Unterschrift

23. 03. 10
Datum/Unterschrift

