Eine Wohnanlage in Niedrig–Energie–Bauweise

LEIPZIG – KNAUTHAIN

A Zeichnerische Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9(7) BauGB)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1.1) BauGB)

1 WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
2 Zahl der Vollgeschosse (max), bzw zwingend
3 GRZ Grundflächenzahl
4 GFZ Geschoßflächenzahl
5 BMZ Baumassenzahl (§ 9 (1.2) BauGB)
6 Bauweise
o offene Bauweise

Baugrenze

Haupt-Firstrichtung

Abgrenzung zu unterschiedlichen Bebauungen (vorgeschriebene Anbauten)

Grundstücksgrenzen

Straßen und Wegeflächen (§ 9(1.11) BauGB)

öffentliche Verkehrsflächen — Fahrstraße
öffentliche Verkehrsflächen — Gehweg

öffentliche Wohn- und Spielstraße - frei für Anlieger

Private Erschließungsflächen
- frei für den öffentlichen Fußgängerverkehr

gr Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)
fr Fahrrecht zugunsten eines bestr. Personenkr. (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)
lr Leitungsrecht für die Erschließungsträger (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

GA Flächen für Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)
St Flächen für private Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)
P öffentliche PKW-Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Trafostation

Grünflächen

öffentliche Grünanlage (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)
öffentlicher Spielplatz (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)
Pflanzgebot für Bäume (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)
Pflanzgebot für Büsche (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)
Lärmschutzwall (§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)
Lärmschutzwand (§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)
private Grünfläche (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

B Textliche Festsetzungen

I. Art der baulichen Nutzung

1. Für die Wohnanlage wird Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.
2. Die Gebäude sind in zweigeschossiger Bauweise mit Satteldach in zeilenförmigen Hausgruppen zu erstellen. Die Firstrichtung hat in Ost-Westrichtung zu verlaufen. Die maximale Baulänge darf 12,00 m betragen.
3. Die Dachneigung beträgt maximal 30° (Altgrad). Auf der Südseite ist eine Dachneigung bis 60° zulässig, um einen optimalen Sonneneinstrahlwinkel für Sonnenkollektoren auch im Winter zu ermöglichen.
4. Die maximale Traufhöhe darf nicht mehr als 6,50 m betragen (gemessen an der Schnittlinie von Dachhaut und Außenkante Wand).
5. Für den Fall des Einbaus von Dachgauben und Dachterrassen als Einschnitt in die Dachfläche ist zur Nachbargrenze ein Mindestabstand von 1,00 m einzuhalten.
6. Nebengebäude sind auf der Nordseite der Hauszeilen bis zu einer Tiefe von 4,00 m zulässig. Die nördliche Außenwandhöhe dieser Bauten darf nicht mehr als 2,00 m betragen. Die für diese Bauteile ausgewiesene Fläche darf nur ca. 50 % überbaut werden. Zusätzliche Garagen als Nebengebäude auf den Grundstücken sind nicht zulässig.
7. Balkone und Wintergärten dürfen die Baugrenzen bis zu 1,50 m überschreiten. Zu den Nachbargrenzen ist ein Abstand von 1,00 m einzuhalten, sofern diese Bauteile nicht in gleicher Art und Weise an einer gemeinsamen Grenze gebaut werden. Bei den Endhäusern sind innerhalb der ausgewiesenen Flächen eingeschossige Wintergärten ausnahmsweise zulässig.
8. Sichtschutzwände sind auf der Süd-, Ost- und Westseite der Hauptbebauung in einer Höhe von maximal 1,80 m und einer Länge von maximal 4,00 m (außerhalb der Baugrenzen) und entlang der PKW-Stellflächen zulässig.

II. Erschließung

1. Die in west-östlicher Richtung verlaufenden ca. 3,00 m breiten Wege sind Privatwege mit Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit, Fahrrecht für einen begrenzten Personenkreis und Leitungsrechten zugunsten des Erschließungsträgers und der Anlieger. Diese Wege haben einen 1,50 m breiten Pflasterbelag und befahrbare Streifen aus Betonrasensteinen zu erhalten.
2. Die PKW-Stellflächen, die an die in Nord-Südrichtung verlaufenden Erschliessungsstraßen angrenzen, sind mit Beton-Rasensteinen und 75 cm breiten Gehstreifen zu pflastern. Diese Stellflächen können mit Pergolen überbaut werden.
3. Die Garagen auf der Ostseite des Planbereiches sind in einen begrünten Lärmschutzwall zu integrieren.

III. Bepflanzung

1. Die Bepflanzung in der Wohnanlage hat so zu erfolgen, daß die Südfassaden bei winterlichem Sonnenstand (ca. 15°) nicht verschattet werden. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die nicht für notwendige Nebenanlagen (Erschließung, Terrassen) in Anspruch genommen werden, sind als Garten bzw. Grünflächen anzulegen. In den als Garten herzustellenden Grundstücksflächen ist pro angefangenen 100 m² ein Laubbaum (Obstbaum) zu pflanzen. Die Einfriedungen der Grundstücke entlang der Erschließungsstraßen sind mit geschnittenen Hecken, ca. 80 cm hoch, herzustellen (Nadelgehölze sind ausgeschlossen).
2. Die Baumbepflanzung an den im Plan vorgesehenen Stellen ist mit standortgerechten Arten (Laubbäumen) vorzunehmen. Dabei hat auch der unter Punkt 1 genannte Grundsatz zu gelten (für das Baugebiet wird ein genondertter Grünflächenplan erstellt (s. auch Punkt V)).

IV. Entwässerung

1. Das anfallende Regenwasser muß auf den Grundstücksflächen durch geeignete Anlagen versickert werden. Um den Verbrauch von Trinkwasser für Gartenzwecke zu vermeiden, sind vorgeschaltete Zisternen vorzusehen.

V. Übernahme der Maßnahmen und Empfehlungen aus dem Gründordnungsplan

1. Die im Gründordnungsplan zum VE-Plan vom Planverfasser: Dipl.-Ing. Hella Wimmel und Partner, Landschafts- und Freiraumplanung, Kassel, vom Februar 1993 genannten Maßnahmen und Empfehlungen
   Punkt 1: Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
   Punkt 2: Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und Rankern
   Punkt 3: Niederschlagswasser
   Punkt 4: Erschließung
   werden mit vollem Wortlaut übernommen und hiermit ebenfalls textlich festgesetzt.

VI. Immissionsschutz

1. Im Geltungsbereich des VE-Planes gilt entsprechend § 9 (1) 23 BauGB ein Verbrennungsverbot für feste- und flüssige Brennstoffe zu Heizungszwecken.
2. Gemäß Pkt 9, Abs1 Nr 24 BauGB ist eine Lärmschutzeinrichtung im Bereich der östlichen Grenze des Plangebietes auf Grund der zeichnerischen Festsetzungen in einer Länge von 190m und einer Höhe von 4,45m herzustellen.

Satzung über einen Vorhaben- und Erschließungsplan der Stadt Leipzig

Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 96

Präambel

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Leipzig hat den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 96, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, als Satzung beschlossen. Die Rechtsgrundlagen hierfür sind § 7 Abs. 3 BauGB- Maßnahmen G in der Fassung vom 17. Mai 1990 (BGBl I S.926), zuletzt geändert durch Art. 2 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl I S. 466), in Verbindung mit § 4 der SächsGemO vom 21. April 1993 (SächsGVBl. S. 301) und § 9 der SächsBO vom 17. Juli 1992.

Leipzig, den 17. 9. 96 (Siegel) — Der Oberbürgermeister
Lehmann-Grube, Oberbürgermeister

Planunterlage

Die Übereinstimmung der Darstellung der bestehenden Grundstücke und Gebäude mit dem Vermessungswerk Stand vom 05. 10. 95 wird bestätigt.

Leipzig, den 05. 10. 95 (Siegel) — Im Auftrag — Städtisches Vermessungsamt

Planentwurf

Der Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes wurde ausgearbeitet vom

Atelier für Architektur, K.H. Fingerling
Lange Straße 18, 34131 Kassel

Kassel, den 21. 03. 94 — Unterschrift

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 22.06.1993 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden (§ 7 Abs. 3 Satz 3 BauGB-Maßnahmen G).

Leipzig, den 10. 10. 95 (Siegel) — Im Auftrage — Amtsleiter Stadtplanungsamt

Billigungs- und Auslegungsbeschluß

Die Stadtverordnetenversammlung hat in der Sitzung am 14.07.1993 den Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes sowie der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 7 Abs. 3 Satz 3 BauGB-Maßnahmen G beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 26.07.1993 im Leipziger Amts-Blatt Nr. 15 (3. Jahrgang) bekannt gemacht.

Der Entwurf und die Begründung des Vorhaben- und Entschließungsplanes haben vom 03.08.1993 bis 07.09.1993 öffentlich ausgelegen.

Leipzig, den 10. 10. 95 (Siegel) — Im Auftrag — Amtsleiter Stadtplanungsamt

Satzungsbeschluß

Die Stadtverordnetenversammlung hat den Vorhaben- und Erschließungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen in der Sitzung am 26.04.95 als Satzung beschlossen, sowie der Begründung zugestimmt (§ 7 Abs. 3 Satz 3 BauGB-Maßnahmen G i. V. m. § 10 BauGB).

Leipzig, den 10. 10. 95 (Siegel) — Im Auftrag — Amtsleiter Stadtplanungsamt

REGIERUNGSPRÄSIDIUM LEIPZIG
Genehmigung der Satzung
Genehmigung in Verbindung mit Schreiben vom: 11.12.1996
Aktenzeichen: 51-2511.4
Registrier-Nr: 13/160/96
Leipzig, den 12.12.1996

Ausfertigung der Satzung

Der Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Leipzig, den 22. 9. 97 — Lehmann-Grube, Oberbürgermeister

Inkraftsetzung/Bekanntmachung

Die ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigung erfolgte im Leipziger Amtsblatt Nr. 21 vom 11.10.97 Mit diesem Tag ist der Vorhaben- und Erschließungsplan rechtsverbindlich geworden (§ 7 Abs. 3 BauGB-Maßnahmen G i.V.m. § 12 BauGB).

Leipzig, den 14. 11. 97 (Siegel) — Im Auftrag — Amtsleiter Stadtplanungsamt

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Bekanntmachung des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Vorhaben- und Erschließungsplanes nicht geltend gemacht worden (§ 215 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).

Leipzig, den 11. 05. 99 (Siegel) — Im Auftrag — Amtsleiter Stadtplanungsamt

Mängel der Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Bekanntmachung des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind Mängel der Abwägung beim Zustandekommen des Vorhaben- und Erschließungsplanes nicht geltend gemacht worden (§ 215 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).

Leipzig, den 12. 11. 04 (Siegel) — Im Auftrag — Amtsleiter Stadtplanungsamt

Beitrittsbeschluß

Die Auflagen wurde durch den Beitrittsbeschluß der Ratsversammlung der Stadt Leipzig vom 16.07.97 erfüllt.

Leipzig, den 22. 9. 97 — Lehmann-Grube, Oberbürgermeister

Vorhaben– und Erschließungsplan

für das Gebiet Leipzig – Knauthain, zwischen Nimrodstr. + Rehbacher Str.

M. 1:500

24.04.1993