



Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

GFZ Geschosflächenzahl als Höchstmaß

GRZ Grundflächenzahl als Höchstmaß

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

B Baulinie (§ 23 BauNVO) **B** Baugrenze (§ 23 BauNVO)

- Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

A nur Hausgruppen zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

AD nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

ADH nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

Stellung der baulichen Anlagen / Hauptfrischrichtung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Abgrenzung der Baugelände

Art der baulichen Nutzung **WR** II Zahl der Vollgeschosse

Grundflächenzahl **0.4 (0.8)** Geschosflächenzahl

Bauweise **o** Bauweise

Verkehrsflächen einschließlich der öffentlichen Parkplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

S Straßenverkehrsfläche **B** Bahnanlagen

V Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Verkehrsberuhigter Bereich nach § 42 StVO)

— Straßenbegrenzungslinie

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

F oberirdisch, **F** = Fernwärme **E** = Elektrizität

F unterirdisch, **F** = Fernwärme, **E** = Elektrizität

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

A Abfall (Wertstoffsammlbehälter)

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

G Öffentlich **PR** Privat

P Parkanlage **S** Spielplatz

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und deren Erhaltung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Sonstige Planzeichen

— Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)

— Umgrünung von Flächen für Nebenanlagen **St** = Stellplatz, **Gst** = Gemeinschaftsstellpl., **M** = Müllplatz (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

— Abgrenzung von Baugeländen (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

A B C (A, B siehe textl. Festsetzung 7) (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

TRBZ Besonderer Nutzungszweck von Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)

Darstellungen ohne Normcharakter

— vorhandene Grundstücksgrenzen 750 38 Flurstücksnummern

— vorhandene Gebäude mit Geschosangaben 120.50 Höhenangaben (m)

— vorhandene Zäune + Koordinatensystem (50m)

Satzung über einen Bebauungsplan der Stadt Leipzig

Bebauungsplan Nr. 9.1

Präambel

Die Ratversammlung der Stadt Leipzig hat den Bebauungsplan Nr. 9.1 bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, als Satzung beschlossen. Die Rechtsgrundlagen hierfür sind § 1 Abs. 3 und § 10 Abs. 1 i. V. m. § 23 Abs. 1 des BauGB in der Neufassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), in Verbindung mit § 4 der SächsBO vom 21. April 1993 (SächsGVBl. S. 301), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.02.1997 (SächsGVBl. S. 105) und § 83 der SächsBO vom 26. Juli 1994 (SächsGVBl. S. 1401), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung der Sächsischen Bauordnung vom 29.03.1996 (SächsGVBl. S. 122).

Leipzig, den 29. 6. 1998 *Ulrich - Juhnke* Der Oberbürgermeister

Teil B Text

Textliche Festsetzungen

- Zulässige Nutzungen, Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1 BauNVO, § 4 Abs. 2 und 3 BauNVO, § 14 Abs. 1 BauNVO)
 - In dem in der Planzeichnung festgesetzten allgemeinen Wohngebiet werden die allgemein zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke des § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO ausgeschlossen. (§ 1 Abs. 5 BauNVO)
 - In dem in der Planzeichnung festgesetzten allgemeinen Wohngebiet werden die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen. (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)
 - Nebenanlagen und Einrichtungen in Sinne des § 1 Abs. 5 BauNVO dürfen nur in den überbauten Flächen errichtet werden und sind dahingehend eingeschränkt, daß nur Einwohnereingänge, Gewächshäuser, Wintergärten, gedeckte Sitzplätze bis zu einer Fläche von 12 qm, offene Sitzplätze, Pergolen, offene Kaminen, Schwimmbädern, Mülltrenneinrichtungen, Tischtennisplatten, Wintergärten, gedeckte Sitzplätze zulässig sind. Auf den privaten Grundstücken der Baugelände 1.3, 2.3, 3.1, 4.1, 5.1 und 6.1 sind Mülltrenneinrichtungen zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 6 BauNVO, § 20 Abs. 3 BauNVO)
 - Für Hausgruppen gilt, daß bei Mittelhäusern das zulässige Maß der baulichen Nutzung (GFZ) überschritten werden darf, wenn das zulässige Maß der baulichen Nutzung durch die gesamte Hausgruppe eingehalten wird.
 - Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 - Die Länge der Hausgruppen in den Baugeländen 1.1, 1.2, 2.1, 2.2, 3.3 bis 5.5 und 6.3 darf, abweichend von § 22 Abs. 2 BauNVO, höchstens 40 m betragen.
 - Die parallele Frischrichtung zu der jeweiligen Erschließungsstraße ist vorgeschrieben, soweit in der Planzeichnung nichts anderes festgesetzt ist.
 - Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
 - Garagen und Stellplätze sind nur in den Flächen für Stellplätze zu errichten.
 - Garagen sind nur im Abstand von 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie zulässig. Das Baugelände 5.6 ist von dieser Regelung ausgenommen.
 - Die aus besonderen städtebaulichen Gründen höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
 - Pro Hauseinheit sind in allen Baugeländen maximal 2 WE zulässig.
 - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - Der Anbau von Pflanzen ist zulässig, wenn die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit einer Breite von 2 m eine städtebauliche Baum- und Strauchpflanzung anzuzeigen. Es sind Pflanzen der Pflanzlisten 2, 3 und 6 zu verwenden.
 - Nicht straßenbegleitende Fuß- und Radwege sind mit wassergebundener Decke zu befestigen.
 - In der ersten Grünfläche südlich des nördlichen Teils der Ringstraße und in der öffentlichen Grünfläche westlich des nördlichen Teils der Neubauerstraße sind Zufahrten zu privaten Grundstücken zusätzlich sowie eine Breite von 3 m nicht überschreiten und als Schotterrasen ausgebildet oder mit Rosengetreidearten befestigt sein.
 - Die Flächen B, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind, dürfen in einer Breite von maximal 1,00 m mit einer wasserundurchlässigen Pflasterung mit einem hohen Fugenabstand befestigt werden. Die darüber hinausgehenden Flächenanteile müssen als Schotterrasen ausgebildet werden.
 - Flächen B, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 - Die Flächen A sind mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Eigentümer der direkt angrenzenden Grundstücke zu belasten.
 - Die Flächen B sind mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belasten, wobei das Fahrrecht auf Radfahrer und Sonderverkehr eingeschränkt wird.
 - Die Flächen C sind mit Leitungsrechten zugunsten der Stadt Leipzig zu belasten.
 - Gebiete, in denen aus besonderen städtebaulichen Gründen oder zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bestimmte luftverunreinigende Stoffe nicht verwendet werden dürfen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)
 - Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Verwendung von festen und flüssigen Brennstoffen zur Raumheizung und zur Daur zu erlauben. Die Bäume sind bei der Verbrennung keine stökerischen Luftverunreinigungen anhand folgender Schadstoffe: Schwefeldioxid, Stickstoffdioxid und Kohlenmonoxid. Kohlenmonoxid ist als bei der Verbrennung von Erzeugnis zu erlauben.
 - Ausnahmen kann in Wohnungen die Verwendung fester Brennstoffe in offenen Kaminen und Kaminen, die die Raumluft nicht generell ansteigen, zugelassen werden.
 - Pflanzfestsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)
 - Entlang der Ringstraße und dem in der geplanten Siedlung gelegenen Teil der Neubauerstraße sind innerhalb der Straßenverkehrsflächen einseitig in Verbindung mit Park- und Gehstreifen Erziehungspflanzungen vorzunehmen und auf Dauer zu erhalten. Die Bäume sind mit einem Abstand von maximal 10 m zu pflanzen, Überschreitungen dieses Abstandes sind im Einzelfall zulässig, wenn dies durch einen besonderen Grundzustand an anderer Stelle innerhalb des jeweiligen Straßenschnittes entsprechend ausgeglichen wird.
 - Die Baumstämme sind mindestens 4 cm durchmesser und Stock- oder Aststümpfen mindestens 2 x verpfanzter Qualität mit einem Stammumfang von 16 bis 18 cm zu verwenden.
 - Entlang der Neubauerstraße, südlich des Baugeländes bis zur Gerhard-Ellrodt-Straße, sollen einseitig auf weite der Seite in Verbindung mit einem Grünstreifen hochstämmige Obstbäume dauerhaft erhalten werden.
 - In den Hausgärten der Stichstraßen sind je Wandelpfad mindestens 4 Bäume der Pflanzliste 1 zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Es sind mindestens 2 x verpfanzter Qualität mit einem Stammumfang von 12 bis 14 cm zu verwenden.
 - Auf mindestens 30% der öffentlichen Grünflächen sind locker gepflanzte Feldgehölze mit groß- und kleinkronigen Bäumen anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Für die Gehölzarten sind standortgerechte heimische Gehölze der Pflanzlisten 2, 3 und 4 zu verwenden. Die verbleibenden öffentlichen Grünflächen sind mit Gehölzrasen gemäß DIN 18617 zu bepflanzen.
 - Einfriedigungen als Abgrenzung zum öffentlichen Raum sind nur in Form von geschichteten bzw. freiwachsenden Hecken zulässig und zwar bis zu einer Höhe von maximal 1,5 m. Ergänzend sind als Rankhilfen auf der straßenabgewandten Seite der Hecke Maschendrahtzäune zulässig. Diese dürfen eine Höhe von 0,8 m nicht überschreiten und sind mit einem Mindestabstand von 0,8 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt anzulegen. Es sind Pflanzen der Pflanzlisten 4, 5 und 7 zu verwenden.
 - Entlang der Döringstraße sind, abgesehen von Hecken, auch Maschendrahtzäune zulässig. Diese dürfen eine Höhe von 0,8 m nicht überschreiten und müssen mit Kletterpflanzen der Pflanzliste 8 bepflanzt werden.
 - Die nicht überbauten straßenseitigen Anteile der privaten Hausgärten sind in ihrer ganzen Fläche zu bepflanzen. Ausgenommen davon sind nur die Grundstückszufahrten und -zugänge, die auf das von der Nutzung her notwendige Mindestmaß, höchstens jedoch für Grundstücksabstände von 1,5 m Breite, für Grundstückszugänge 1,25 m Breite zu beschränken und mit einer wasserundurchlässigen Pflasterung mit hohem Fugenabstand (z.B. Rasterpflaster, Kottsteinziegel oder Rasengitter) zu befestigen sind. Bei Beschränkung der Zufahrt auf zwei Fahrspuren ist einer Breite von jeweils maximal 0,5 m können diese auch in geschotterter Decke und undurchlässigem Material ausgeführt werden.
 - Je 30 qm nicht überbauter Grundstücksfläche ist ein großkroniger Baum zu pflanzen bzw. je 150 qm ein kleinkroniger. Pro Grundstück mit mindestens ein Baum gepflanzt werden. Es sind Bäume in mindestens 2 x verpfanzter Qualität mit einem Stammumfang von 12 bis 14 cm zu verwenden. Es sind Bäume aus den Pflanzlisten 2 und 3 zu verwenden.
 - Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, die am West- und am Südost des Plangebietes ausgewiesen werden, ist ein Heckenstreifen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Pro Grundstück ist mindestens ein großkroniger Baum in die Hecke einzufügen. Es sind Pflanzen der Pflanzlisten 2, 3 und 4 zu verwenden.
 - Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 5° sind extensiv zu begrünen. Dies gilt nicht für technische Einrichtungen für Bauelemente und für Dachterrassen.
 - Ungepflegte, fensterlose Wandflächen sind ab einer Größe von 50 qm dauerhaft mit Kletterpflanzen aus der Liste 8 zu begrünen.
 - Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB)
 - Die Traufhöhe darf – gemessen an der fertiggestellten OK Straßenmitte der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche – bei eingeschossigen Häusern 3,0 m und bei zweigeschossigen Häusern 6,25 m nicht überschreiten.
 - Die OK Fußboden-Erdgeschos darf – gemessen an der fertiggestellten OK Straßenmitte der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche – 0,5 m nicht überschreiten.
 - Bauordnungsrechtliche Gestaltungsauflagen (§ 9 Abs. 4 BauGB) in Verbindung mit § 83 SächsBO)
 - Die Dächer sind als Sattel- oder Pultdächer auszubilden. Als Neigung der Dachhauptflächen sind 30° - 45° zulässig. Garagen- und Carportdächer sowie Dächer von Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind als Flachdächer auszubilden. Ausnahmen als Sattel- oder Pultdächer sind zulässig.
 - Als Material für die Dachdeckung sämtlicher baulicher Anlagen sind unglasierte rote oder rötbraune Platten, Betonsteine oder begründete Dachziegel zulässig. Ausnahmsweise ist Blech als Material für die Dachdeckung zulässig, nur 40 % der Fassadefläche ist auch Holz Außenwangenstellung zulässig. Putz und Holz sind in hellen Farbtönen bzw. Naturton zu halten.
 - Mülltonnen bzw. Mülltrenneinrichtungen sind mit einer Bepflanzung oder Bekleidung des Sichtschutzes zu umgeben und in die Baukörper von Hauptbau und Nebenanlagen einzubauen.
 - Anlagen zur Energiegewinnung sind auf Fassaden und Dächern zulässig, wenn sie mit ihren Oberflächen niveaugleich eingebunden werden.
 - Baulich miteinander verbundene Bauwerke und Nebenanlagen müssen gestalterisch als ein Gebäude behandelt werden. Die Fassaden von Hausgruppen und Doppelhäusern müssen aus einem gemeinsamen Material bestehen.
 - Der besondere Nutzungszweck von Flächen, der durch besondere städtebauliche Gründe erfordert wird (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB, § 16 Abs. 3 BauNVO)
 - Auf der Fläche südlich des Baugeländes, westlich des Baugeländes 5.1, nördlich der Fläche für Versorgungsanlagen und südlich der Fläche des Baugeländes mit dem Ort durchgehenden öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Park ist ein eingeschossiger Verkaufsladen mit einer Grundfläche bis zu 150 qm zulässig.

PFLANZLISTE

Strassenbäume (Liste 1)
 Straßenbegleitend: Fraxinus excelsior
 Weidenhölzer: Tilia, Acer, Quercus und Carpinus in Sorten

Großkronige Bäume (Liste 2)
 Grünzüge, Plätze und uferbegleitend: Quercus, Populus, Robinia, Aesculus, Prunus und Salix in Sorten

Privatgrundstücke: Quercus, Populus, Robinia, Aesculus, Prunus in Sorten, Juglans regia

Kleinkronige Bäume (Liste 3)
 Grünzüge und uferbegleitend: Crataegus, Sorbus und Salix in Sorten, Viburnum, Cornus, Acer campestre, Corylus colurna

Privatgrundstücke: Obstbäume, Sorbus, Crataegus in Sorten, Acer campestre

Freiwachsende Hecken (Liste 4)
 Cornus, Corylus, Euonymus, Viburnum, Rosa, Sambucus, Ligustrum Strychna, Prunus, Spiraea und sonstige Ziersträucher in Arten und Sorten

Geschichtete Hecken (Liste 5)
 Carpinus und Ligustrum in Sorten, Acer campestre

Uferbegleitende Gehölze (Liste 6)
 Cornus, Corylus, Euonymus, Viburnum, Rosa, Prunus und Salix in Sorten

Privatgrundstücke (Liste 7)
 Ziersträucher in Arten und Sorten sowie sonstige für Hecken verwendete Strauchpflanzen (Liste 8)
 Parthenococcus, Hedera, Clematis, Rosa, Polygonum

Verfahrensvermerke

Planunterlage

Die Übermittlung der Darstellung der bestehenden Grundstücke und Gebäude mit dem Vermessungsstand vom 14.03.1997 wird bestätigt.

Leipzig, den 08.06.97 *Ulrich - Juhnke* Städtisches Vermessungsamt Amtsleiter

Aufstellungsbeschluss

Die Ratversammlung der Stadt Leipzig hat in ihrer Sitzung am 15.06.98, die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

Die erteilte Bekanntmachung ist in der Leipziger Tageszeitung vom 11.07.98 erfolgt (§ 2 Abs. 1 BauGB)

Leipzig, den 10. 06. 98 *Ulrich - Juhnke* Stadtplanungsamt Amtsleiter

Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist vom 30.07.97 bis zum 30.08.97 durchgeführt worden.

Leipzig, den 10. 06. 98 *Ulrich - Juhnke* Stadtplanungsamt Amtsleiter

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 25.02.97 zum Abgabenerstellungstermin aufgefordert worden (§ 4 BauGB).

Leipzig, den 10. 06. 98 *Ulrich - Juhnke* Stadtplanungsamt Amtsleiter

Bilanzierungs- und Aufstellungsbeschluss

Die Ratversammlung der Stadt Leipzig hat in der Sitzung am 16.07.97 über den Entwurf des Bebauungsplanes sowie der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 2 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der Öffentlichkeitsauslegung werden erteilt im Leipziger Amtsblatt Nr. 16, am 02.08.97, bekannt gemacht.

Der Entwurf und die Begründung des Bebauungsplanes haben vom 12.08.97 bis 11.09.97 öffentlich ausgelegt.

Leipzig, den 10. 06. 98 *Ulrich - Juhnke* Stadtplanungsamt Amtsleiter

Satzungsbeschluss

Die Ratversammlung der Stadt Leipzig hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen in der Sitzung am 22.08.98, als Satzung beschlossen, welche der Begründung zugestimmt (§ 3 Abs. 2, § 10 BauGB).

Leipzig, den 10. 06. 98 *Ulrich - Juhnke* Stadtplanungsamt Amtsleiter

Inkrafttreten

Die erteilte Bekanntmachung des Bebauungsplanes gem. § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte im Leipziger