# Teil A: Planzeichnung

# Planzeichenerklärung

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

WA — Allgemeine Wohngebiete [§ 4 BauNVO]

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

z.B. 0,4 — Geschoßflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß

z.B. 0,4 — Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

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

Baulinie [§ 23 BauNVO]

Baugrenze [§ 23 BauNVO]

o — Offene Bauweise [§ 22 Abs. 2 BauNVO]

a — Abweichende Bauweise [§ 22 Abs. 4 BauNVO] zulässige Länge der Hausgruppen max. 40m

H — nur Hausgruppen zulässig [§ 22 Abs. 2 BauNVO]

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

D — nur Doppelhäuser zulässig [§ 22 Abs. 2 BauNVO]

Hauptfirstrichtung [§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB]

**4. Verkehrsflächen einschließlich der öffentlichen Parkplätze [§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB]**

Straßenverkehrsfläche

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung hier: verkehrsberuhigter Bereich

KIOSK 150 m² — hier: besonderer Nutzungszweck Kiosk, 1geschossig, max. 150 m²

**5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen [§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB]**

Abfall (Wertstoffsammelbehälter)

**6. Grünflächen [ § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB]**

Öffentlich

Parkanlage

Spielplatz

**7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und 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]**

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und deren Erhaltung [§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB]

**7. Sonstige Planzeichen**

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

Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsanlagen Gst = Gemeinschaftsstellplätze, St = Stellplätze, M = Mülltonnenstellplatz [§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB]

Abgrenzung von Baugebieten [§ 16 Abs. 5 BauNVO]

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht [§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB]

Abgrenzung unterschiedlicher Hauptfirstrichtungen innerhalb eines Baufeldes

**8. Nachrichtliche Übernahme [§ 9 Abs. 6 BauGB]**

Bahnanlage

**9. Darstellungen ohne Normcharakter**

**Bestandsangaben**

vorhandene Grundstücksgrenzen

750/46 — ergänzte oder verschobene Flurstücksnummern

vorhandene Gebäude mit Geschoßangabe

120.50 — Höhenangaben (m)

Graben mit Böschung

Bahnanlage mit Böschung

vorhandene Zäune

Koordinatensystem (50m)

750/38 — Flurstücksnummern

oberirdisch, F = Fernwärme

unterirdisch F = Fernwärme, E = Elektrizität

**Nutzungsschablone**

Bezeichnung der Baugebiete

| Art der baulichen Nutzung | | Zahl der Vollgeschosse |
|---|---|---|
| Grundflächenzahl | | Geschoßflächenzahl |
| Bauweise | | Bauweise |

# Teil: B Text

**1. Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 bis 3 BauGB**

**1.1. Art der baulichen Nutzung [§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 3 BauNVO]**

1.1.1 Anlagen für kirchliche kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke i.S.d. § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO sind nicht zulässig.[§ 1 Abs. 5 BauNVO]

1.1.2 Die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes. [§1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO]

**1.2 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise [§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2, 5 und 6 BauNVO]**

Mittelhäuser von Hausgruppen können die für die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschoßflächenzahl (GFZ) festgesetzten Höchstmaße ausnahmsweise überschreiten, wenn die festgesetzten Höchstmaße durch die gesamte Hausgruppe eingehalten werden. [§ 31 Abs. 1 BauGB i.V. m. § 16 Abs. 6 BauNVO]

**1.3. Bauweise [§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.v.m. § 22 Abs. 4 BauNVO]**

In den Baugebieten mit abweichender Bauweise kann der seitliche Grenzabstand unabhängig von der festgesetzten Gebäudehöhe auf 3 m reduziert werden.

**1.4. Nebenanlagen sowie Stellplätze, Garagen und ihre Einfahrten [§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 1 und Abs. 2 und § 14 Abs. 1 BauNVO]**

1.4.1 Nebenanlagen und Einrichtungen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der dafür festgesetzten Flächen für Nebenanlagen' zulässig. [§ 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO]

1.4.2 Stellplätze, Garagen und ihre Einfahrten sind ausschließlich zulässig:
a) innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen,
b) innerhalb der zwischen überbaubarer Grundstücksfläche und jeweils zur Erschließung dienender Straßen- bzw. Wegefläche gelegenen Flächen sowie
c) innerhalb der seitlichen Abstandsflächen, bis zu einer Tiefe, die die Entfernung der der rückwärtigen Baugrenze nicht überschreitet.
In den Flächen für Gemeinschaftsstellplätze sind lediglich Stellplätze zulässig.
In den Baufeldern 1.1, 1.3, 1.4 sowie 6.1 bis 6.3 sind Stellplätze und Garagen nur in den Flächen für Stellplätze zulässig.

1.4.3 Garagen müssen einen Mindestabstand von 5,0 m zur der Erschließung dienenden Straßen- bzw. Wegefläche einhalten.

**1.5 Die aus besonderen städtebaulichen Gründen höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden [§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB]**

Je Wohngebäude sind in allen Baugebieten maximal 2 WE zulässig.

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

1.6.1 Auf den in den Baugebieten 3.1, 4.1, 4.3, 4.4 und 4.5 parallel zum Poetzschkegraben festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist ein Heckenstreifen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Es sind auf jedem Grundstück Pflanzen entsprechend der Pflanzlisten 2, 3 und 6 zu verwenden. Auf den im Süden der Baugebiete 4.2, 4.5, 5.5, 5.7, 5.8, 6.2 und 6.3 sowie im Westen der Baugebiete 1.1 und 6.2 festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ein Heckenstreifen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Es sind auf jedem Grundstück Pflanzen entsprechend der Pflanzenlisten 2, 3 und 4 zu verwenden (Pflanzenlisten siehe Anlage 1 zur Begründung).

1.6.2 Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen sowie Stellplätze, Grundstückszufahrten und -zugänge sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen.

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

Die Flächen sind mit einem Leitungsrecht für die Leitungsträger sowie einem Geh- und Fahrrecht für die Allgemeinheit zu belasten. Das Fahrrecht ist auf Radverkehr und Rettungsfahrzeuge beschränkt. Die Flächen mit einer Breite ab 3m sind zudem mit einem Fahrrecht für PKW - Verkehr zugunsten der Eigentümer der durch sie erschlossenen Grundstücke zu belasten.

**1.8 Gebiete, in denen aus besonderen städtebaulichen Gründen oder zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immisionsschutzgesetzes 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 für Prozesswärme nur zulässig, wenn bei der Verbrennung keine stärkeren Luftverunreinigungen anhand folgender Schadstoffe:
Schwefeldioxyd, Stickoxyd, Staub, Kohlendioxyd und Kohlenwasserstoff
als bei der Verbrennung von Erdgas H auftreten.
Ausnahmsweise kann in Wohnungen die Verwendung fester Brennstoffe in offenen Kaminen und Kaminöfen, die die Raumheizung nicht generell ersetzen, zugelassen werden.

**1.9 Pflanzfestsetzungen [§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB]**

1.9.1 Für die Einfriedung von Grundstücken sind Pflanzen entsprechend der folgenden Pflanzlisten zu verwenden (Pflanzlisten siehe Anlage 1 der Begründung zum B-Plan):
a) Einfriedungen entsprechend 2.4 a: Pflanzlisten 4, 5 und 6
b) Einfriedungen entsprechend 2.4 b: Pflanzliste 6

1.9.2 Auf den privaten Hausgrundstücken sind je 200 qm nicht überbauter Grundstücksfläche ein großwüchsiger Baum entsprechend der Pflanzliste 2 bzw. je 150 qm nicht überbauter Grundstücksfläche ein kleinwüchsiger Baum entsprechend der Pflanzliste 3 (Anlage 1 der Begründung zum B-Plan) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Je Grundstück ist mindestens ein Baum zu pflanzen. Es sind Bäume in mindestens 2x verpflanzter Qualität mit einem Stammumfang von mindestens 12cm zu verwenden.

1.9.3 Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 5° sind extensiv zu begrünen. Ungegliederte, fensterlose Wandflächen sind ab einer Größe von 50 qm dauerhaft mit Kletterpflanzen entsprechend der Pflanzliste 8 zu begrünen.

1.9.4 Auf den mit Gst. gekennzeichneten Flächen für Gemeinschaftsstellplätze ist alle vier Stellplätze ein Baum zu pflanzen.

**1.10 Höhenlage baulicher Anlagen [§ 9 Abs. 2 BauGB]**

Bezugshöhe für die Festsetzung der Höhenlage der baulichen Anlagen ist die Oberkante der fertiggestellten öffentlichen Verkehrsfläche oder der der Erschließung dienenden mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Fläche, gemessen am Mittelpunkt der anliegenden Grenze des Hausgrundstückes.

1.10.1 Die Höhe der Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss (OK RFB EG) darf 0,7m über Bezugshöhe nicht überschreiten.

1.10.2 Die Traufhöhe - gemessen an der unteren waagerechten Begrenzung der Dachfläche - darf folgende Höhe über Bezugshöhe nicht überschreiten:
a) bei 1-geschossigen Häusern 3,85m
b) bei 2-geschossigen Häusern 6,25m

1.10.3 Die Firsthöhe bei eingeschossigen Gebäuden darf 8 m über Bezugshöhe nicht überschreiten.

**2. Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 83 SächsBO**

**2.1 Dächer**

2.1.1 Dächer von Wohngebäuden sind als Sattel- oder Pultdach auszubilden. Als Neigung der Dachhauptflächen sind 30° bis 45° zulässig.

2.1.2 Dächer von Garagen oder Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind als Flachdächer oder als flachgeneigte Dächer bis max. 5° Dachneigung auszubilden.
Ausnahmsweis kann die Herstellung von Sattel- oder Pultdächern zugelassen werden, wenn dies der Anpassung an die Dachgestaltung des zugehörigen Wohngebäudes dient.

2.1.3 Die Dacheindeckung sämtlicher baulicher Anlagen sind in roten oder rotbraunen matten bis seidenmatten Farbtönen zu gestalten. Hiervon ausgenommen sind flache und flachgeneigte Dächer.

**2.2 Mülltonnen und Mülltonnenstellplätze**

Mülltonnenstellplätze und Mülltonnenschränke sind, soweit sie nicht in die Baukörper von Hauptgebäude oder Nebenanlage integriert sind, mit einer Bepflanzung bzw. Berankung als Sichtschutz zu umgeben.

**2.3 Einfriedungen**

Einfriedungen sind wie folgt zulässig:
a) als Abgrenzung zu den öffentlichen Verkehrs- bzw. Grünflächen ausschließlich in Form von geschnittenen bzw. freiwachsenden Hecken bis zu einer Höhe von 1,5 m, wobei auf der straßenabgewandten Seite der Hecke im Abstand von mindestens 0,8 m zur Grundstücksgrenze darüber hinaus Maschendrahtzäune bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig sind sowie
b) als Abgrenzung zu den mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen analog a) oder in Form von mit Kletterpflanzen berankten Maschendrahtzäunen bis zu einer Höhe von 1,2 m.

**2.4 Vorgärten**

Vorgärten (die zwischen dem jeweiligen Wohngebäude und der öffentlichen Verkehrsfläche oder der der Erschließung des Grundstückes dienenden mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen gelegenen Flächen) sind in ihrer Gesamtfläche gärtnerisch zu gestalten.

Abweichend davon sind in den Vorgärten zulässig:
a) Stellplätze oder Garagen entsprechend Textfestsetzung Nr. 1.4. 2,
b) Grundstückszufahrten bis zu einer Breite von 3 m, soweit erforderlich mit zusätzlichen Eckausrundungen,
c) Grundstückszugänge bis zu einer Breite von 1,5 m.

**Satzung über die Änderung eines Bebauungsplanes der Stadt Leipzig**

**1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9.1**

**Präambel**

Die Ratsversammlung der Stadt Leipzig hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9.1 bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, als Satzung beschlossen. Die Rechtsgrundlagen hierfür sind § 2 Abs. 4 und § 10 Abs. 1 des BauGB in der Neufassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch die Berichtigung der Neufassung des BauGB vom 16. Januar 1998 (BGBl. I S. 137), in Verbindung mit § 4 der SächsGemO in der Neufassung vom 14. Juni 1999 (SächsGVBl. S. 345) und § 83 der SächsBO in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 1999 (SächsGVBl. S. 186) berichtigt am 15. April 1999 (SächsGVBl. S. 186).

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9.1 wird hiermit ausgefertigt.

Leipzig, den 22. 1. 01

(Siegel)

Der Oberbürgermeister

# Verfahrensvermerke

**Planunterlage**

Die Übereinstimmung der Darstellung der bestehenden Grundstücke und Gebäude mit der Kartengrundlage Stand vom 25.10.99 wird bestätigt.

Leipzig, den 04.01.01

(Siegel)

Städtisches Vermessungsamt
Amtsleiter

**Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 15.06.2000 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden (§ 4 BauGB).

Leipzig, den 08.01.01

(Siegel)

Stadtplanungsamt
Amtsleiter

**Billigungs- und Auslegungsbeschluss**

Die Ratsversammlung der Stadt Leipzig hat in der Sitzung am 14.06.2000 dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes sowie der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden ortsüblich im Leipziger Amts-Blatt Nr. 13 vom 28.06.2000 bekannt gemacht.

Der Entwurf und die Begründung der 1. Änderung des Bebauungsplanes haben vom 04.07.2000 bis 03.08.2000 öffentlich ausgelegen.

Leipzig, den 08.01.01

(Siegel)

Stadtplanungsamt
Amtsleiter

**Satzungsbeschluss**

Die Ratsversammlung der Stadt Leipzig hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes nach Prüfung der Anregungen und Stellungnahmen in der Sitzung am 06.12.2000 als Satzung beschlossen, sowie der Begründung zugestimmt (§ 3 Abs. 2; § 10 Abs. 1 BauGB).

Leipzig, den 08.01.01

(Siegel)

Stadtplanungsamt
Amtsleiter

**Inkrafttreten**

Die ortsübliche Bekanntmachung der 1. Änderung des Bebauungsplanes gem. § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte im Leipziger Amts-Blatt Nr. 4 vom 03.02.2001.
Mit diesem Tag ist die 1. Änderung des Bebauungsplan rechtsverbindlich geworden.

Leipzig, den 12.02.01

(Siegel)

Stadtplanungsamt
Amtsleiter

**Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften**

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

Leipzig, den 27. FEB. 2002

(Siegel)

Stadtplanungsamt
Amtsleiter

**Mängel der Abwägung**

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

Leipzig, den

(Siegel)

Stadtplanungsamt
Amtsleiter

**Hinweise**

Für diesen Bebauungsplan gelten :

- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung- BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990- PlanzV90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S.58).
- die Pflanzliste, die als Anhang der Begründung beigefügt ist.

STADT LEIPZIG ORIGINAL
DER OBERBÜRGERMEISTER

**Bebauungsplan Nr. 9.1**

**An der Neubauernsiedlung in der Fassung der 1. Änderung**

**Stadtbezirk:** Südwest

**Ortsteil:** Großzschocher

**Maßstab:** 1:1000

Übersichtskarte:
Umgebung des Bebauungsplangebietes und anschließende Bebauungspläne (soweit vorhanden)

Planverfasser:

PPL Planungsgruppe Professor Loage
Industriestraße 85, 04229 Leipzig
Fon 0341-480 80 80, Fax 480 80 84
E-Mail PPL-Leipzig@t-online.de

18.10.2000

Datum/Unterschrift

Planfassung gemäß

| § 3 (1) BauGB | § 4 BauGB | § 3 (2) BauGB | § 3 (3) BauGB | § 10 (1) BauGB | § 10 (3) BauGB |
|---|---|---|---|---|---|
| Datum/Unterschrift | Datum/Unterschrift | Datum/Unterschrift | Datum/Unterschrift | 04.12.00 | 12.02.01 |