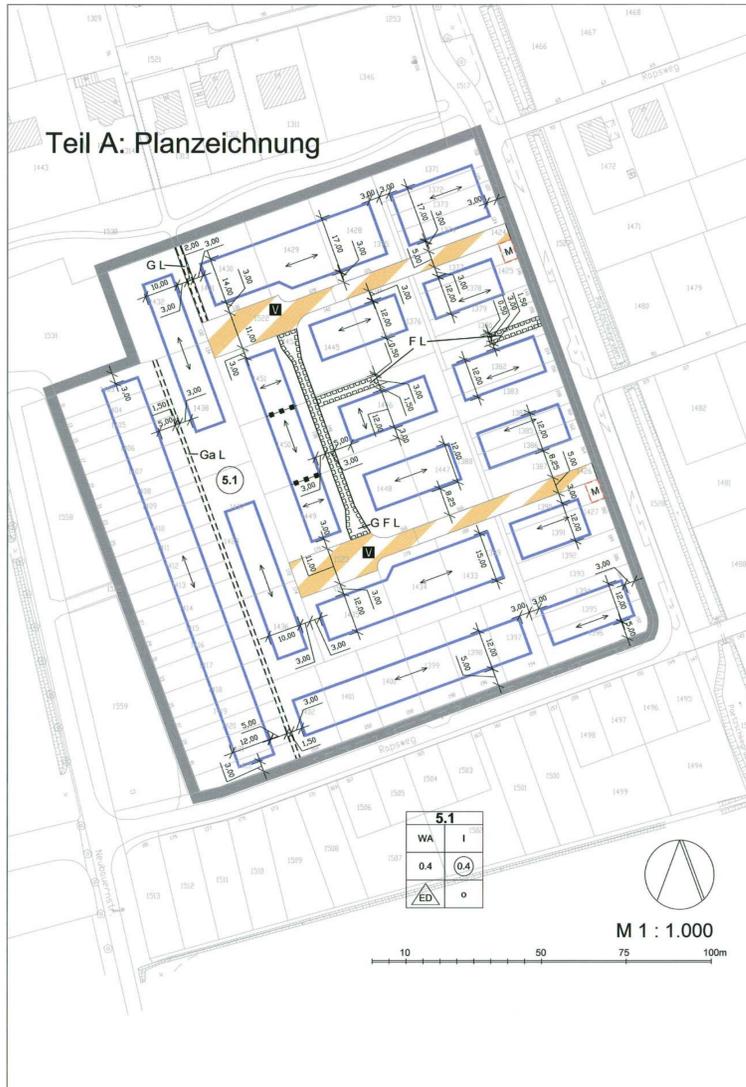


Bebauungsplan Nr. 9.1 "An der Neubauernsiedlung", 2. Änderung



Planzeichenerklärung

[entsprechend PlanV 90]

I. Festsetzungen

[§ 9 Abs. 1 BauGB, § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 SächsBO, § 9 Abs. 7 BauGB]

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

WA Allgemeines Wohngebiet (gemäß § 4 BauNVO)
[§ 1 Abs. 3 i.V.m. Abs. 2 Nr. 3 BauNVO]

1.2 Maß der baulichen Nutzung [§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 und 4 BauNVO]

0,4 Grundflächenzahl - hier 0,4
0,4 Geschossflächenzahl - hier 0,4
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß - hier 1

1.3 Bauweise, Baugrenzen [§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO]

o Offene Bauweise [§ 22 Abs. 1 BauNVO]
ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig [§ 22 Abs. 2 BauNVO]
Baugrenze [§ 23 Abs. 1 BauNVO]

1.4 Verkehrsflächen [§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB]

V Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
hier: verkehrsberuhigter Bereich

1.5 Sonstige Planzeichen

M Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsanlagen [§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB]
hier: Mülltonnenstellplatz

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

G hier: Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit

Ga hier: Gehrecht zugunsten der Anlieger

F hier: Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger

L hier: Leitungsrecht zugunsten der Erschließungsträger

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

2. Örtliche Bauvorschriften [§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 SächsBO]

→ Hauptfrüchtigung
••••• Abgrenzung unterschiedlicher Hauptfrüchtigungen
innerhalb eines Baufensters

II. Darstellungen ohne Normcharakter

5.1 Baugebiet, hier: Baugebiet 5.1

12,55 Bemaßung, hier: 12,55 m

Nutzungsschablone: Bezeichnung des Baugebietes

Art der baulichen Nutzung	WA	I	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	0,4	0,4	Geschossflächenzahl (GFZ)
Bauweise	ED	o	Bauweise

III. Darstellungen der Plangrundlage (Auszug)

Flurstücksgrenze	z.B. 750 38	Flurstücksnummer
Gebäude mit Geschossangabe und Hausnummer	z.B. 120.50	Höhenpunkt über NN (m)
Graben mit Böschung	z.B. Rapsweg	Straßenname
Zaun	⊙	Baum

Teil B: Text

Festsetzungen

[§ 9 Abs. 1 und 3 BauGB, § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 SächsBO]

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

[§ 9 Abs. 1 und 3 BauGB]

1.1. Art der baulichen Nutzung

Allgemeine Wohngebiete (WA) (gemäß § 4 BauNVO)

[§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 3 BauNVO]

1.1.1 Im allgemeinen Wohngebiet 5.1 sind die nach § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen "Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke" nicht zulässig.

[§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO]

1.1.2 Im allgemeinen Wohngebiet 5.1 sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2. Nebenanlagen sowie Stellplätze, Carports und Garagen

[§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB]

1.2.1 Im allgemeinen Wohngebiet 5.1 sind Nebenanlagen und Einrichtungen ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

[§ 14 Abs. 1 BauNVO]

1.2.2 Im allgemeinen Wohngebiet 5.1 sind Stellplätze, Carports und Garagen sowie ihre Zufahrten ausschließlich zulässig:

[§ 12 Abs. 6 BauNVO]

a) innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen,
b) auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zwischen der straßenseitigen Grundstücks- und der festgesetzten Baugrenze sowie
c) innerhalb der seitlichen Abstandsflächen bis zu einer Tiefe, die die Entloerung der rückwärtigen Baugrenze nicht überschreitet

[§ 12 Abs. 6 BauNVO]

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

[§ 12 Abs. 6 BauNVO]

1.3. Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

[§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB]

Im allgemeinen Wohngebiet 5.1 wird die Zahl der zulässigen Wohneinheiten maximal auf 2 Wohneinheiten je Wohngebäude beschränkt.

1.4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

[§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB]

Die Befestigung von Wegen und Stellplätzen, Grundstückszufahrten und -zugängen sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen.

1.5. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

[§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB]

1.5.1 Für die Einfriedung von Grundstücken sind Pflanzen entsprechend der folgenden Pflanzlisten zu verwenden:

a) Einfriedungen entsprechend 2.4 a); Pflanzlisten 4, 5 und 6
b) Einfriedungen entsprechend 2.4 b); Pflanzliste 8
(Pflanzlisten siehe Anhang 1 der Begründung zum B-Plan)

1.5.2 Auf den privaten Hausgrundstücken sind je 300 qm nicht überbauter Grundstücksfläche ein großkroniger Baum entsprechend der Pflanzliste 2 bzw. je 150 qm nicht überbauter Grundstücksfläche ein kleinkroniger Baum entsprechend der Pflanzliste 3 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 12 cm zu verwenden.

1.5.3 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.

[§ 9 Abs. 3 BauGB]

1.6. Höhenlage

1.6.1 Bezugshöhe für die Festsetzung der Höhenlage ist die mittlere Höhe der Oberkante der an das Baugrundstück angrenzenden öffentlichen und privaten Verkehrsflächen, gemessen an den Endpunkten der anliegenden Grenzen des jeweiligen Baugrundstückes.

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

2. Örtliche Bauvorschriften

[§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 SächsBO]

2.1. Höhen baulicher Anlagen

2.1.1 Die maximale Höhe der Traufhöhe (gemessen an der unteren waagerechten Begrenzung der Dachfläche) gemäß 1.6.1 festgesetzt.

2.1.2 Die maximale Höhe der Firstlinie (obere Schnittkante der Oberflächen von zwei Dachflächen) wird auf 8 m über Bezugshöhe gemäß 1.6.1 festgesetzt.

2.2. Dächer

2.2.1 Dächer von Wohngebäuden sind als Sattel- oder Pultdach auszubilden. Krüppelwalmdächer sind unzulässig. Als Neigung der Dachflächen sind 30° bis 45° zur Waagerechten zulässig.

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

2.2.3 Die Dacheindeckungen sämtlicher baulicher Anlagen sind in roten oder rotbraunen matten bis seidenmatten Farbtonen zu gestalten. Hiervon ausgenommen sind flache und flachgeneigte Dächer.

2.3. Mülltonnenstellplätze und Mülltonnenschränke

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.

2.4. Einfriedungen

Einfriedungen sind wie folgt zulässig:
a) als Abgrenzung zu den öffentlichen Verkehrs- bzw. Grünflächen ausschließlich in Form von Hecken bis zu einer Höhe von 1,5 m, wobei auf der straßenzugewandten Seite der Hecke entlang der Grundstücksgrenze darüber hinaus Maschendraht-, Holz- oder Metallzäune 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.

2.5. Vorgärten

Vorgärten (Flächen zwischen dem jeweiligen Wohngebäude und der öffentlichen Verkehrsfläche bzw. der der Erschließung des Grundstückes dienenden, mit Rechten zu belastenden Flächen) sind in ihrer Gesamtheit gärtnerisch zu gestalten. Abweichend davon sind in den Vorgärten zulässig:
a) Stellplätze oder Garagen entsprechend Textfestsetzung Nr. 1.2.2,
b) Grundstückszufahrten bis zu einer Breite von 3 m, soweit erforderlich mit zusätzlichen Eckausrundungen, und
c) Grundstückszugänge bis zu einer Breite von 1,5 m.

3. Hinweise

Archäologische Funde
Das Vorhabenareal ist Teil eines fundreichen Altsiedelgebietes. Im direkten Umfeld des Vorhabenareals befinden sich zahlreiche archäologische Kulturdenkmale. Sie zeigen die hohe archäologische Relevanz des gesamt Vorhabenareals deutlich an und sind nach § 2 SächsDschG Gegenstand des Denkmalschutzes. Drei Wochen vor dem Beginn von Erd- und Bauarbeiten ist das Landesamt für Archäologie durch schriftliche Bauanzeige zu unterrichten. Bodenfunde sind unverzüglich dem Landesamt für Archäologie zu melden (§ 20 SächsDschG). Bodenfunde sind auffällige Bodenverfärbungen, Gefäßscherben, Gräber, Knochen, Geräte aus Stein und Metallen, Münzen, bearbeitete Hölzer, Steinsetzungen aller Art (auch Fundamente, Keller, Brunnen u.a.). Vermutliche Fundstellen sind vor Zerstörungen zu sichern.

Verfahrensvermerke

Satzung über die Änderung / Ergänzung eines Bebauungsplanes der Stadt Leipzig im vereinfachten Verfahren

2. Änderung / Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 9.1

Präambel

Die Ratsversammlung der Stadt Leipzig hat die 2. Änderung / Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 9.1, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, als Satzung beschlossen. Die Rechtsgrundlagen hierfür sind § 1 Abs. 3 und § 10 Abs. 1 des BauGB sowie § 4 der SächsGemO und § 89 der SächsBO in den jeweils geltenden Fassungen.

Die 2. Änderung / Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 9.1 wird hiermit ausgearbeitet.

Leipzig, den 22.02.06

Müller
Beigeordneter für Allgemeine
Verwaltung als Oberbürgermeister

Planunterlagen

Die Übereinstimmung der Darstellung der bestehenden Grundstücke und Gebäude mit dem Verfassungswerk Stand vom 03.04.2003 wird bestätigt.

Leipzig, den 14.02.06

Amt für
Geoinformation und Bodenordnung
Amtsleiter

Aufstellungsbeschluss

Die Ratsversammlung der Stadt Leipzig hat in ihrer Sitzung am 23.02.2005 die Aufstellung der 2. Änderung / Ergänzung des Bebauungsplanes beschlossen.

Die ortsübliche Bekanntmachung ist im Leipziger Amts-Blatt Nr. ... vom 05.03.2005 erfolgt. [§ 2 Abs. 1 BauGB]

Leipzig, den 16.02.06

Stadtplanungsamt
Amtsleiter

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 01.03.2005 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. [§ 4 Abs. 2 BauGB]

Leipzig, den 16.02.06

Stadtplanungsamt
Amtsleiter

Billigungs- und Auslegungsbeschluss sowie öffentliche Auslegung

Die Ratsversammlung der Stadt Leipzig hat in der Sitzung am 23.02.2005 den Entwurf der 2. Änderung / Ergänzung des Bebauungsplanes sowie die Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden ortsüblich im Leipziger Amts-Blatt Nr. ... vom 05.03.2005 bekannt gemacht.

Der Entwurf und die Begründung der 2. Änderung / Ergänzung des Bebauungsplanes haben vom 15.03.2005 bis zum 14.04.2005 öffentlich ausgelegt.

Leipzig, den 16.02.06

Stadtplanungsamt
Amtsleiter

Satzungsbeschluss

Die Ratsversammlung der Stadt Leipzig hat die 2. Änderung / Ergänzung des Bebauungsplanes nach Prüfung der Stellungnahmen in der Sitzung am 08.02.2006 als Satzung beschlossen sowie die Begründung gebilligt. [§ 3 Abs. 2; § 10 Abs. 1 BauGB]

Leipzig, den 16.02.06

Stadtplanungsamt
Amtsleiter

In-Kraft-Treten

Die ortsübliche Bekanntmachung der 2. Änderung / Ergänzung des Bebauungsplanes gem. § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte im Leipziger Amts-Blatt Nr. ... am ... 11.03.2006. Mit diesem Tag ist die 2. Änderung / Ergänzung des Bebauungsplanes in Kraft getreten.

Leipzig, den 15.03.06

Stadtplanungsamt
Amtsleiter



Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von 2 Jahren nach Bekanntmachung der 2. Änderung / Ergänzung des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden. [§ 215 Abs. 1 BauGB]

Leipzig, den

Stadtplanungsamt
Amtsleiter

Hinweise

Für diesen Bebauungsplan gelten:

- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) in der zuletzt geänderten Fassung
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenvorordnung 1990 - PlanZV90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) in der zuletzt geänderten Fassung
- die Pflanzliste, die als Anhang der Begründung beigelegt ist

ORIGINAL

Stadt Leipzig

Bebauungsplan Nr. 9.1 An der Neubauernsiedlung 2. Änderung

Stadtbezirk: Südwest
Ortsteil: Großzschocher

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

Dezernat Stadtentwicklung und Bau
Stadtplanungsamt

Planverfasser: **PPL** Planungsgruppe
Prof. Dr. Ingrid
Leipzig

Planfassung gemäß

§ 4 (2) BauGB	§ 3 (2) BauGB	§ 4 a (3) BauGB	§ 10 (1) BauGB	§ 10 (3) BauGB
			03.02.06 P. Müller	15.03.06 P. Müller
Datum/Unterschrift	Datum/Unterschrift	Datum/Unterschrift	Datum/Unterschrift	Datum/Unterschrift