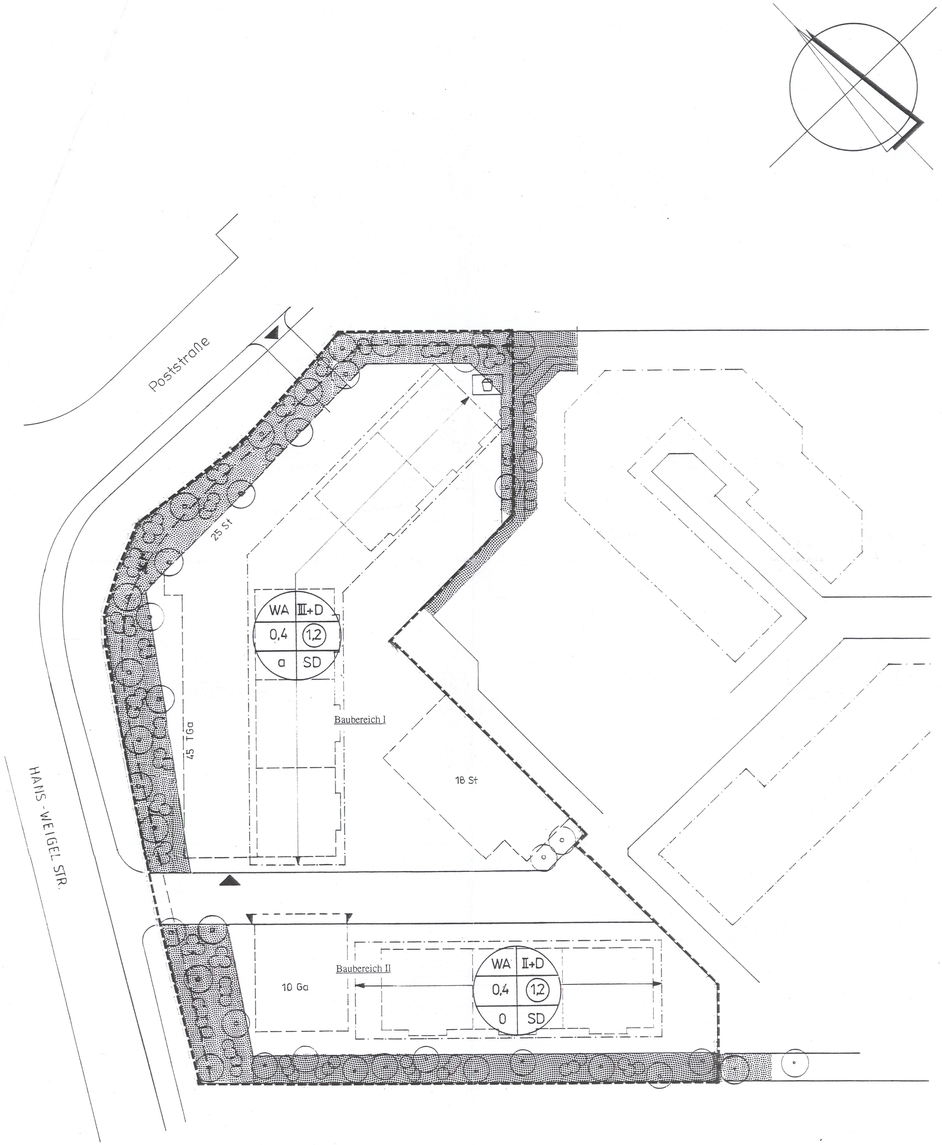



**Bebauungsplan Baufeld C 2 Gemeinde Engelsdorf Kreis Leipzig**
**01.12.1995**

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplans sind:

Das Baugesetzbuch (BauGB) v. 25.07.1988 (BGBl. IS.1093), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) v. 23.01.1990 (BGBl.IS 132), die Planzeichenverordnung (PlanZVO) v. 30.07.1981 (BGBl.IS.833), Gesetz über die Bauordnung (BauO) v. 20.07.1990, das Wohnungsbauerleichterungsgesetz (WoBauErlG) v. 17.05.1990 sowie die jeweiligen ergänzenden Rechtsverordnungen und Verwaltungsvorschriften

Textliche Festsetzungen:

In Ergänzung zu den eingetragenen Planzeichen wird folgendes festgesetzt:

**A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (1) BauGB i.V. m. §§ 1-15 BauNVO)**

**1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)**

entsprechend Planeinschrieb-Nutzungsschablone sind festgesetzt:

Baubereich I

| | | |
|---|---|---|
| WA | - | allgemeines Wohngebiet |
| III + D | - | Geschossigkeit |
| 0,4 | - | Grundflächenzahl (Höchstmaß 0,6) |
| 1,2 | - | Geschoßflächenzahl |
| a | - | abweichende Bauweise |
| SD | - | Satteldach |

Baubereich II

| | | |
|---|---|---|
| WA | - | allgemeines Wohngebiet |
| II + D | - | Geschossigkeit |
| 0,4 | - | Grundflächenzahl (Höchstmaß 0,6) |
| 1,2 | - | Geschoßflächenzahl |
| o | - | offene Bauweise |
| SD | - | Satteldach |

**2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB u. §§ 16 - 21 a BauNVO)**

entsprechend Planeinschrieb-Nutzungsschablone sind festgesetzt:

2.1 Grundflächenzahl § 19 (4) 3 BauNVO
Die festgelegte Grundflächenzahl kann für Anlagen nach § 19 (4) 1 - 3 BauNVO um 50 % überschritten werden.

2.2 Geschoßflächenzahl § 20 (2) BauNVO
Für die Ermittlung der Geschoßflächenzahl sind die Gebäude auf dem jeweiligen Grundstück innerhalb der Begrenzungslinie gemeinsam maßgebend.

2.3 Als Ausnahme kann die zulässige Geschoßfläche um 50 % der Fläche notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche liegen, erhöht werden (§ 21 a (5) BauNVO)

2.4 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 (2) 3 BauNVO)
entsprechend Planeinschrieb-Nutzungsschablone

**3. Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB, § 22 BauNVO)**

entsprechend Planeinschrieb-Nutzungsschablone

3.1 abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO
Abweichende Bauweise, wie offene Bauweise, jedoch durch ein Sockelgeschoß verbunden. das zur Hans-Weigel-Straße als Tiefgarage ausgebildet werden kann.

**4. Sonstige Festsetzungen**

4.1 Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) 11 u. 20 BauGB, § 12 BauNVO)
Vom Hauptgebäude gelöste Nebenanlagen können Pult oder Flachdächer haben.
Tiefgaragen sind generell zulässig, wenn die nicht überbauten Teile von Tiefgaragen als weitere Stellplätze oder Carports verwendet oder mit einer Erdüberdeckung versehen, bepflanzt und in das Gelände entwässert werden.
Garagen und Stellplätze können auch auf benachbarten Grundstücken ausgewiesen werden.

4.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 (1) 20 BauGB)
Die das Baugebiet umschließende öffentliche Fläche soll im Sinne ökologischer Landschaftspflege unterhalten werden.
Auf öffentlichen und privaten Flächen sind nur standortgerechte Gehölze und Bäume und keine Koniferen gestattet.
Die folgende Pflanzliste ist dem landschaftspflegerischen Begleitplan entnommen.

Pflanzliste:

| Nr. | lateinische Bezeichnung | deutsche Bezeichnung |
|---|---|---|
| 1 | Ilex aquifolium | Stechpalme |
| 2 | Sorbus tominalis | Eisbeere |
| 3 | Sorbus aucuparia | Gemeine Eberesche |
| 4 | Crataegus monogyna | Eingriffiger Weißdorn |
| 5 | Rosa canina | Hundsrose |
| 6 | Prunus avium | Vogelkirsche |
| 7 | Cornus sanguinea | Roter Hartriegel |
| 8 | Acer campestre | Feldahorn |
| 9 | Tilia cordata | Winterlinde |
| 10 | Sorbus aria „Magnifica" | Mehlbeere |
| 11 | Sorbus domestica | Speierling |
| 12 | Rosa arvensis | Feldrose |
| 13 | Prunus spinosa | Schlehe |
| 14 | Frangula ainus | Faulbaum |
| 15 | Cornus mas | Kornelkirsche |
| 16 | Viburnum lantana | Wolliger Schneeball |
| 17 | Carpinus betulus | Hainbuche |
| 18 | Corylus avellana | Waldhasel |
| 19 | Crataegus laevitaga | Rotdorn |
| 20 | Potentilla fruticosa | Fingerstrauch |
| 21 | Lonicera xylosteum | Gemeine Heckenkirsche |
| 22 | Ligustrum vulgare | Gewöhnlicher Liguster |

4.3 Vermeidung von Versiegelungen (§ 9 (1) 20 BauGB)
Zur Minimierung von Flächenversiegelungen sind alle privaten Hauszugangswege, Zufahrten und Stellplätze über Erdbereichen (außer über TG) mit wasserdurchlässiger Oberfläche und entsprechendem Unterbau herzustellen bzw. die Ableitung des Niederschlagswassers in der Pflanzfläche sicherzustellen. Hierbei sind wassergebundene Decken, Kies, Rasengittersteine und sogn. Ökopflaster mit wasserdurchlässigen Fugen zu verwenden.

4.4 Gemäß § 83 (1) 4 BauO sind Mülltonnen sichtgeschützt, d.h. innerhalb der Gebäude (Haus oder Garage) oder hinter einer Sichtblende (Hecke oder Mauer) aufzustellen.
Boxen sind zu begrünen.

4.5 Baudenkmale (§ 9 (5) 3 BauGB)
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, Mauerwerk, Einzelfunde und Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist dem Archäologischen Landesamt Sachsen in Dresden unverzüglich anzuzeigen.

4.6 Altlasten (§ 9 (5) 3 BauGB)
Altlastenerkundungsmaßnahmen werden bei begründetem Verdacht durchgeführt.

**B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 83 (1) BauO)**

**1. Dachgestaltung (§ 83 (1) SächsBauO**

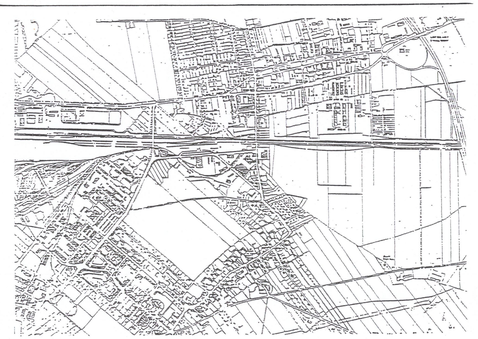
1.1 Gemäß § 83 Abs. 1 Ziffern 1 und 5 SächsBauO sind Satteldächer zulässig, die Firstrichtung ist vorgegeben. Die Dachneigung beträgt 38 °. Abweichungen bis zu 3° sind zulässig. Drempel sind bis zu einer Höhe von 1,50 cm (OK Rohdecke bis UK Sparren, außen gemessen) zulässig. Als Dachdeckung sind nur Materialien mit roten Farbtönen zulässig.

1.2 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie der Einfriedungen (§ 83 (1) 4 BauO)
Nicht überbaute Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten.
Einfriedungen der Hausgärten können in einer Höhe bis 0,6 m aus Maschendrahtzäunen, die in eine Hecke eingebunden werden oder naturbelassenen Holzzäunen ausgeführt werden.

1.3 Antennen (§ 83 (1) 1 BauO
Es sind nur Parabolantennen bzw. Satellitenantennen zulässig, und zwar nur auf der von der öffentlichen Verkehrsfläche abgewandten Seite, falls dadurch die Empfangsmöglichkeit nicht beeinträchtigt wird.

ZEICHENERKLÄRUNG

- **Art der baulichen Nutzung**
- WA — Allgemeines Wohngebiet
- **Maß der baulichen Nutzung**
- 0,4 — Grundflächenzahl GFZ
- (1,2) — Geschoßflächenzahl GFZ
- III + D — Höchstzahl der Vollgeschoße
- **Bauweise**
- o — offene Bauweise
- a — abweichende Bauweise
- Baugrenze
- **Baugestaltung**
- SD — Satteldach
- Hauptfirstrichtung
- **Verkehrsflächen**
- Straßenbegrenzungslinie
- Einfahrt Tiefgarage oder Parkdeck
- Einfahrtbereich Garagen und Stellplätze
- **Grünflächen**
- öffentliche Grünflächen
- Kinderspielplatz
- Pflanzgebot für Bäume und Sträucher
- **sonstige Planzeichen**
- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen
- St Ga TGa — Zweckbestimmung Stellplätze oder Garagen oder Tiefgaragen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- **nachrichtliche Darstellung**
- vorgeschlagene Bebauung
- vorhandenes Elektrokabel



3. / 1. Änderung

| | |
|---|---|
| TERRAWERT Bauträger GmbH | TERRAWERT Bauträger GmbH Markt 17 04109 Leipzig |
| Architekturbüro Scheibe + Partner Tel.: (0341) 9658-392 | Leipzig-Projekt GmbH Grimmaische Str. 29 04109 Leipzig Postfach 330084 04161 Leipzig |
| Bauvorhaben: Wohngebiet Engelsdorf „Am Gaswerksweg" BF C2 B-Planänderung E-161.1 41 | Bearbeiter: Dobisa<br>Datum: 1.Dez.1995<br>Maßstab: 1:500<br>Blatt: 1 |