

GEMEINDE



ENGELSDORF

Beschluß des Gemeinderates

Sitzung am: 18.12.1995
Beschluß-Nr.: 21.5

Abstimmungsergebnis
anw.: ja nein enth.:
21 21 0 0

Amtsbereich: Städteplanung und Bauwesen

Satzung zur vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes, bestätigt durch RP Leipzig am 28.07.1993

Aktenzeichen: 51-2511.2

Reg.-Nr.: 08/57/93

nach § 13(1) BauGB und § 2 (7) BauGB-MaßnahmenG zum Wohnungsbau "Am Gaswerksweg"
Teil A Baufeld C2 der Gemeinde Engelsdorf

Der Gemeinderat von Engelsdorf hat aufgrund § 13 (1) BauGB und § 2 (7) BauGB-MaßnahmenG die Änderung des am 28.07.93 in Kraft getretenen Bebauungsplanes als Satzung (vereinfachte Änderung) beschlossen.

Die Planänderung besteht aus zeichnerischen und schriftlichen Festsetzungen gemäß § 9 BauGB. Maßgebend ist die Planzeichnung M 1:500 vom 01.12.1995 mit

- Legende und Zeichenerklärung
- Textlichen Festsetzungen

Die Planzeichnung vom 01.12.1995 ist als Deckblatt dem Bebauungsplan Nr. 1 1 BA Teil A zuzufügen. Sie ist Bestandteil dieser Satzung. Der Planzeichnung ist ferner die Begründung nach § 9 BauGB und die Stellungnahme des Bauplanungsamtes vom 15.12.1995 beigelegt.

Den Eigentümern der von der Änderung betroffenen Grundstücke sowie den berührten Trägern öffentlicher Belange wurde Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben.

Der Genehmigung o. Anzeige nach § 11 BauGB bedarf es nicht.

Die Änderung des Bebauungsplanes tritt mit dem Beschluß in Kraft.

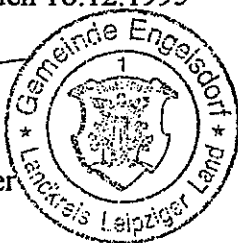
Bemerkung:

Aufgrund des § 20(1) der SächsGemO waren keine Ausschußmitglieder von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen.

Engelsdorf, den 18.12.1995

Zocher

Bürgermeister



**Vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1.1 Teil A
bestätigt vom Regierungspräsidium Leipzig am 28.07.1993**

Aktenzeichen: 51-2511.2

Reg.-Nr.: 08/57/93

nach § 13 (1) BauGB und § 2 (7) BauGB-MaßnahmenG

zum Vorhaben Wohnungsbau Engelsdorf "Am Gaswerksweg" Baufeld C 2

1. Grund der Veränderungen

Das Baufeld C 2 umfaßt den unmittelbaren Bereich an der Hans-Weigel-/Poststraße und schließt die Baumaßnahmen zum Vorhaben „Wohnungsbau Engelsdorf I „Am Gaswerksweg“ ab.

Bei der ursprünglichen Festsetzung der Geschossigkeit der Baukörper wurde der tatsächlichen topographischen Lage im o. g. Bereich nicht Rechnung getragen. Bekanntlich steigen sowohl die Hans-Weigel-Straße als auch die Poststraße in Richtung Eisenbahnbrücke an, so daß durch die Erhöhung der dort zu errichtenden Gebäude eine bessere städtebauliche Lösung geschaffen wird.

Die Erhöhung der Geschossigkeit der zu errichtenden Gebäude ermöglicht auch, den Belangen des Lärmschutzes besser zu entsprechen und durch eine Lärmschutzrandbebauung mit lärmabgewandter Wohnseite vorteilhafte Bedingungen auch für das angrenzende Baufeld C 1 zu schaffen.

Den an der Hans-Weigel-Straße zu errichtenden Baukörpern werden tiefliegende Garagen mit Parkdeck und Carports vorgelagert, um so weitere Lärmschutzwirkungen zu erreichen. Eine intensive Randbegrünung erhöht die günstige Lärmschutzwirkung.

2. Begründung unter Bezug auf § 13 BauGB und § 2 Abs. 7 BauGB-MaßnahmenG

Die Veränderungen dienen der Deckung eines dringenden Wohnungsbedarfs der Bevölkerung. Die Änderungen und Ergänzungen des bestätigten Bebauungsplanes sind insofern raumbedeutsam, weil sie den bisherigen Grundzug der Planung verändern. Sie sind aber städtebaulich **vertretbar**, weil die Erhöhung der Geschossigkeit in diesem Baufeld durch Reduzierung in angrenzenden Bereichen mehr als ausgeglichen wird. Im Bauabschnitt Engelsdorf II „Am Gaswerksweg“ wurde den Bedenken und Anregungen gefolgt und die Zahl der Vollgeschosse im Bereich Schulweg/Damaschkestr. Erheblich reduziert.

Insgesamt gesehen wird dadurch die Raumbedeutsamkeit der Änderung im Baufeld C 2 unwirksam.

3. Durch die neue Planung ändern sich nicht:

- 3.1. Die grundsätzliche städtebauliche Gestaltung wird beibehalten bzw. begründet verbessert.
- 3.2. Die generelle Verkehrserschließung und Verkehrsanbindung Weigelstraße wird beibehalten.
- 3.3. Die Gestaltung des öffentlichen Grüns wird beibehalten.
- 3.4. Die Führung öffentlicher Gehwege wird beibehalten.
- 3.5. Die Geschossigkeit im Südbereich parallel Planstraße A wird beibehalten.

4. Durch die neue Planung verändert sich bzw. wird ergänzt:

- 4.1. Die im B-Plan festgelegten Grundstücksgrenzen und Baugrenzen werden aufgehoben und neu festgelegt. Sie nehmen Bezug auf die Lärmeinwirkung der Hans-Weigel-Straße und auf deren Höhenlage zum Baugebiet.

- 4.2. (Textl. Festsetzungen Nr. 3)

Gemäß § 9 Abs. 2 BauGB dürfen die OKF der Erdgeschosse bis zu 0,73 m (5 Stufen) höher liegen als das gewachsene Gelände bzw. die fertige Verkehrsfläche unter Berücksichtigung von 2 % Gefälle im Vorgarten. Gartenseitig kann die Terrasse angeschüttet werden.

- 4.3. (Textl. Festsetzungen Nr. 4)

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. Drenpel sind bis zu einer Höhe von 1,5 m (OK Rohdecke bis UK Sparren, außen gemessen) zulässig. Als Dachdeckung sind nur Materialien mit roten Farbtönen zulässig.

- 4.4. (Textl. Festsetzungen Nr. 5)

Garagen sind als Gruppenanordnung vom Wohngebäude gelöst möglich. Sie erhalten Flachdächer und ein waagerechtes Gesims. Garagen und Stellplätze sind auf privatem Grundstück auszuweisen. Zwischen Garage und Erschließungsstraße ist ein Abstand von 5,00 m einzuhalten. Das gilt nicht für Carports und Stellplätze. Gemäß § 19.4 BauNVO ist eine Überschreitung bis max. 50 v.H. der GRZ zulässig.

- 4.5. (Textl. Festsetzungen Nr. 8)

Die OK des Kellerfußbodens wird max. 2,13 m unter OK geplantes Gelände eingeordnet. Wegen der unterschiedlichen hydrologischen Verhältnisse werden alle Gebäudekeller aus wasserdichter Wand- und Fußbodenkonstruktion geplant.

- 4.6. (Festsetzungen der Nutzungsschablone)

Die Festsetzungen der Nutzungsschablone sind wie folgt und im Plan eingeschrieben verbindlich:

<u>Baubereich I</u>	WA, III + D, GRZ = 0,4 GFZ = 1,2 a = abweichende Bauweise SD = Satteldach
---------------------	---

Die abweichende Bauweise läßt die Wohngebäudeanordnung entsprechend der offenen Bauweise zu, jedoch im Sockelgeschoß mit Tiefgarage verbunden.

<u>Baubereich II</u>	WA, II + D GRZ = 0,4 GFZ = 1,2 o = offene Bauweise SD = Satteldach
----------------------	--

4.7. (Festsetzung in der grafischen Darstellung des bestätigten B-Planes)

Die Ausbildung der Wendehammer und Wendeplätze der Stichstraßen (Mischverkehrsflächen) werden der Funktion - Zufahrt zu den privaten Garagengruppen - formenmäßig angepaßt, die Größen werden nicht verringert.

Die Änderungen und Ergänzungen zum B-Plan vom 28.07.1993 wurden am 30.11.1995 mit Landratsamt Leipziger Land, Frau Birkholz, Herr Mai abgestimmt.

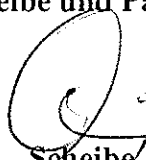
Leipzig, den 15.12.1995

Für die Richtigkeit:

Gemeinde
Engelsdorf

Zocher
Bürgermeister

Planungsbüro
Scheibe und Partner



Scheibe
Architekt

TERRAWERT

