

Gemeindeverwaltung Engelsdorf
Landkreis Leipzig



BESCHLUSS
der Gemeindevertretung

Sitzung am: 12.09.94
Beschluß-Nr.: 2.8.

Abstimmungsergebnis:
anw.: ja: nein: enth.:
20 20 — —

Satzung zur vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes bestätigt durch RP

Leipzig am 28.07.1993

Aktenzeichen.: 51-2511.2

Registrier-Nr.: 08/57/93

nach § 13(1) BauGB zum Wohnungsbau Engelsdorf "Am Gaswerksweg" Baufeld Eigenheime
im 1. Bauabschnitt Teil B

Der Gemeinderat von Engelsdorf hat aufgrund § 13(1) des Baugesetzbuches (BauGB) 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 der Änderungsplan (Deckblatt zum Bebauungsplan Nr. 1, 1. Bauabschnitt, Teil B) vom 14.06.94.

Er ist Bestandteil dieser Satzung.

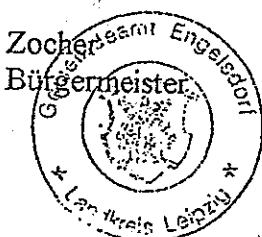
- Dem Änderungsplan ist ferner eine Begründung gemäß §9 BauGB beigelegt.
- Den Eigentümern der von den Änderungen und Ergänzungen betroffenen Grundstücke sowie den berührten Trägern öffentlicher Belange wurde Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben.
- Der Genehmigung oder Anzeige nach §11 BauGB bedarf es nicht.

Die Bebauungsplanänderung tritt mit dem Beschluß in Kraft.

Bemerkung:

Aufgrund des §20 Abs. 1 der Sächs.GemO waren keine Gemeindevertreter von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen.

Engelsdorf, den 12.09.94



E - 161.1₄₆

Engelsdorf, den 14.06.1994

Vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes
bestätigt vom Regierungspräsidium Leipzig am 28.7.1993
Aktenzeichen 51-2511.2
Registrier-Nr. 08/57/93
nach § 13 (1) BauGB

zum Vorhaben Wohnungsbau Engelsdorf
"Am Gaswerksweg" 3. Baufeld

1. Grund der Veränderung

Auf der Grundlage einer veränderten Parzellierung soll eine bessere Auslastung des Baulandes, eine günstigere Gestaltung der Einzelgrundstücke und damit verbunden eine zusätzliche Bereitstellung von Baugrundstücken mit angemessenen Flächenkennzahlen.

2. Begründung des Bezuges auf § 13 (1) BauGB und § 2 (7) Maßnahmegesetz

Durch die unter Pkt. 1 genannten Änderungen und Ergänzungen des bestätigten Bebauungsplanes werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Zum anderen sind diese Veränderungen städtebaulich vertretbar.

3. Änderungen und Ergänzungen

- 3.1 Durch die in beiliegendem Deckblatt zum Bebauungsplan ausgewiesene Erhöhung der Parzellierung von 37 auf 41 Grundstücke macht sich eine Korrektur der Baufelder und damit verbunden der Baulinien erforderlich.

Die Veränderung der Baufelder gegenüber dem bestätigten Bebauungsplan wurde zur besseren Kenntlichmachung schraffiert dargestellt.

- 3.2 Die unter Pkt. 3.1 genannten Änderungen bedingen eine Ergänzung bei der inneren Erschließung. Die beiden erforderlichen Stichstraßen sind im Deckblatt zum Bebauungsplan dargestellt. Die notwendigen PKW-Stellflächen für die Reihenhäuser sind ausgewiesen.

- 3.3 Für den östlichen Teil des Bebauungsplanes wird beantragt, das Maß der baulichen Nutzung zu verändern.
Das Höchstmaß der Vollgeschosse II + D soll auf I + D herabgesetzt werden.

Begründung im Rahmen § 31 BauGB (1), (2):

Durch die auf der Grundlage des Bebauungsplanes vorgenommene Parzellierung der Grundstücke war eine unvertretbare Auslastung des Baugeländes erreicht worden. Dieses war Anlaß zu neuen Überlegungen. Das Ergebnis ist, eine wesentlich günstigere Bebauung bei Einhaltung aller Gesetzmäßigkeiten.

Die sich daraus ergebenden Ergänzungen sind im Deckblatt zum Bebauungsplan eingetragen.

4. Weitere beantragte Ergänzungen zu den textlichen Festsetzungen

Zu Pkt. 2 - Letzter Absatz: Glasanbauten:

Gemäß § 83 (1) Ziffer 1 und 5 Sächs.BO können Glasanbauten (Wintergärten) die gleiche Dachneigung wie das Hauptgebäude haben.

Begründung:

Diese Veränderung läßt weitere Gestaltungsmöglichkeiten zu.

Zu Pkt. 3 - OKF Erdgeschoss:

Gemäß § 9 (2) BauGB wird OKF anstelle bis zu 36 cm auf 72 cm (4 Stufen) angehoben.

Begründung:

Vorhandener hoher Grundwasserstand - gespanntes Schichtenwasser in Sandlinsen.

Zu Pkt. 4 - Dachneigung:

Gemäß § 83, Abs. 1 Ziffer 1 und 5 SächsBO wird anstelle der vorgegebenen Dachneigung von 38° eine Veränderung beantragt. Die Dachneigung wird variabel von 38°-45° festgelegt.

Begründung:

Die Festschreibung einer Dachneigung von 38° bringt eine Gleichförmigkeit in der Dachgestaltung und erschwert die Anwendung von vorhandenen Gebäudelösungen.

Zu Pkt. 5 - Nebenanlagen:

Gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 1 und 5 SächsBO sollen bauliche Nebenanlagen und Garagen baulich und gestalterisch an bzw. in das Haus integriert werden.

Begründung:

Der unter Pkt. 3 angeführte hohe Grundwasserstand ist bei Anordnung einer Garage im Kellergeschoss mit hohen Kosten verbunden, so daß die Möglichkeit einer Anlagerung gewählt werden kann.

Zu Pkt. 6 - Einfriedungen:

Gemäß § 83, Abs. 1 Ziffer 4 SächsBO sollen anstelle der Sichtblenden (1,80 m bis 6,00 m lang) im Wohngartenbereich zwischen den Grundstücken Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 1,80 m verwendet werden. Zwischen den Reihenhäusern sind nur lebende Zäune bis max. 1,00 m zulässig.

Begründung:

Die Begründung liegt hier in einer Festlegung zwischen der Gemeinde Engelsdorf, dem Bauträger und dem Planer.

Zu Pkt. 8 - Kellersohle:

Gemäß § 83, Abs. 2 darf die Kellersohle = OK.F.KG bei allen Gebäuden mit Rücksicht auf den höchsten Grundwasserstand 1,78 m, vom vorh. Gelände gemessen, nicht überschreiten.

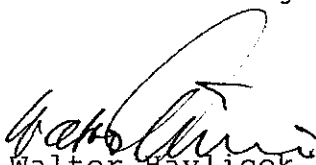
Begründung:

Siehe dazu unter Pkt. 3!

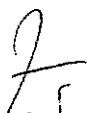
Schlußbemerkung

Die Änderungen und Ergänzungen zum Bebauungsplan wurden am 31.5.94 beim Landratsamt Leipzig, Bauplanungsamt Frau Sommer abgestimmt.

Für die Richtigkeit:


Walter Havlicek
Dipl.Ing. (FH)
Architekt
Büroleiter

Gemeindeverwaltung
Engelsdorf


Zoehrer
Bürgermeister



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Gemäß § 9 Abs.1 Ziffer 1 BauGB ist das Plangebiet als Reines Wohngebiet (WR) bzw. Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.
Ausnahmen gemäß §§ 3 und 4 BauNVO sind nicht zugelassen.

2. Gemäß § 83 Abs.1 Ziffern 1 und 5 SächsBauO sind die Außenwandflächen weiß zu verputzen.
Bis zu 1/3 der Ansichtsfläche kann auch in anderen Materialien (Holz, Schiefer etc.) ausgeführt werden.
Nebenanlagen und Garagen sind in Farbton und Material wie das Hauptgebäude auszuführen.

Glasanbauten (Wintergärten) haben die gleiche Dachneigung wie das Hauptgebäude einzuhalten.
Abgeschlossene Anbauten erhöhen das Maß der baulichen Nutzung nicht.

3. Gemäß § 9 Abs.2 BauGB dürfen die OKF der Erdgeschosse bis zu 36 cm (2 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. 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 60 cm (OK Rohdecke bis UK Sparren, außen gemessen) zulässig.
Als Dachdeckung sind nur Materialien mit roten Farbtönen zulässig.

5. Gemäß § 9 Abs.1 Ziffer 4 BauGB sollen Nebenanlagen und Garagen baulich und gestalterisch in das Hauptgebäude integriert werden.
Vom Hauptgebäude gelöste Nebenanlagen können auch Flachdächer erhalten, die durch ein waagerechtes Ortgesims abzuschließen sind.
Aneinander gebaute Garagen müssen vorne fluchten und gleich hoch sein, das Ortgesims muß einheitlich gestaltet sein.
Garagen und Stellplätze sind auf dem eigenen Grundstück auszuweisen.
Zwischen Garage und Erschließungsstraße ist ein Abstand von 5,00 m einzuhalten. Das gilt nicht für Carports und Stellplätze.

6. Gemäß § 83 Abs.1 Ziffer 4 SächsBauO sind Sichtblenden im Wohngartenbereich zwischen den Grundstücken nur aus Holz in senkrechter oder waagerechter Lattung und nur bis zu

einer Höhe von 1,80 m und einer Länge von 6,00 m zulässig.

Entlang öffentlicher Verkehrs- und Stellflächen sind Zäune jeglicher Art intensiv zu begrünen.

Vorgärten (Fläche zwischen Erschließungsstraße und Gebäudezugang) sind als Pflanz- und Rasenfläche anzulegen. Einfriedungen sind hier nur bis 0,60 m Höhe in senkrechter oder waagerechter Lattung zulässig.

7. Gemäß § 9 Abs.1 Ziffer 20 BauGB soll die das Baugebiet umschließende öffentliche Grünfläche im Sinne ökologischer Landschaftspflege unterhalten werden und der Öffentlichkeit zugänglich bleiben.

Der landschaftspflegerische Begleitplan ist für die Bepflanzung und die Landschaftspflege der öffentlichen und privaten Flächen maßgebend. Demnach sind nur standortgerechte Gehölze und Bäume und keine Koniferen gestattet. Die Anordnung der zu pflanzenden Bäume und Sträucher und die folgende Pflanzliste ist dem landschaftspflegerischen Begleitplan entnommen.

Pflanzliste:

Nr.	lat. Bezeichnung	dt. Bezeichnung
1	Ilex aquifolium	Stechpalme
2	Sorbus tominalis	Elsbeere
3	Sorbus aucuparia	Gemeine Eberesche
4	Crataegus monogyna	Eingriffiger Weißdorn
5	Rosa canina	Hunds-Rose
6	Prunus avium	Vogelkirsche
7	Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
8	Acer campestre	Feld-Ahorn
9	Tilia cordata	Winter-Linde
10	Sorbus aria 'Magnifica'	Mehlbeere
11	Sorbus domestica	Speierling
12	Rosa arvensis	Feld-Rose
13	Prunus spinosa	Schlehe
14	Frangula alnus	Faulbaum
15	Cornus mas	Kornelkirsche
16	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
17	Carpinus betulus	Hainbuche
18	Corylus avellana	Wald-Hasel
19	Crataegus laevitaga	Rotdorn
20	Potentilla fruticosa	Fingerstrauch
21	Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
22	Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster

8. Gemäß § 9 Abs.2 BauGB darf die Kellersohle bei allen Gebäuden mit Rücksicht auf den Grundwasserhöchststand m ü NN nicht unterschreiten.
9. Gemäß § 83 Abs.1 Ziffer 4 SächsBauO sind Mülltonnen sichtgeschützt, d.h. innerhalb der Gebäude (Haus oder Garage) oder hinter einer Sichtblende (Hecke oder Mauer)

aufzustellen.

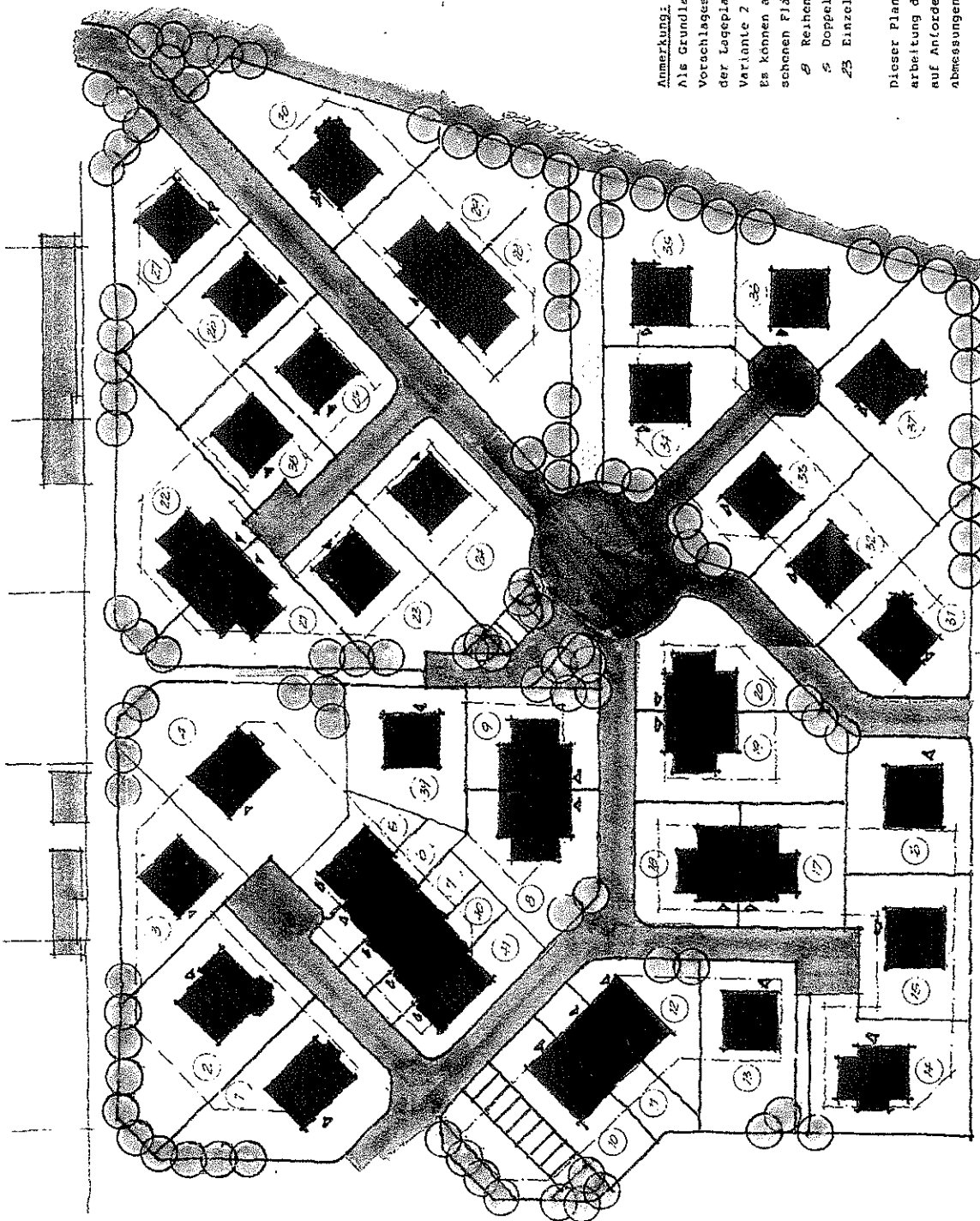
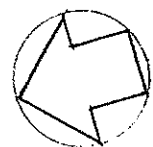
Boxen sind einzugrünen und vor Sonneneinstrahlung zu schützen.

HINWEIS:

1. Archäologische Funde (das sind auffällige Bodenverfärbungen, Gefäßscherben, Gräber, Knochen, Geräte aus Stein und Metallen, Münzen, bearbeitete Hölzer, Steinsetzungen aller Art - auch Fundamente, Keller, Brunnen u.a.) sind sofort dem Archäologischen Landesamt Sachsen, Tel. Dresden 52591, meldepflichtig. Fundstellen sind inzwischen vor weiteren Zerstörungen zu sichern.
2. Vom Beginn jedweder Erdarbeiten ist das Archäologische Landesamt Sachsen, Japanisches Palais, O - 8060 Dresden, durch schriftliche Bauanzeige ausreichend vorher zu unterrichten.
3. Die Passagen unter 1. und 2. sind schriftlich im Wortlaut allen bei der Erschließung mit Erdarbeiten beauftragten Firmen zu übermitteln und müssen an deren Baustellen vorliegen.
4. Die Passagen unter 1. und 2. sind schriftlich im Wortlaut stets Einzelbauherren zu übermitteln und müssen an deren Baustellen vorliegen.

HINWEIS:

Bei Verdacht auf Bodenverunreinigungen (Auffälligkeiten hinsichtlich möglicher Bodenbelastungen) ist unverzüglich das dafür zuständige Umweltamt in Leipzig zu benachrichtigen.



Anmerkung:

Als Grundlage für die Bearbeitung des Vorschlags der Neuparzellierung diente der Lageplanausschnitt (Bebauungsplan) Variante 2 des Auftraggebers vom 18.5.94. Es können auf der zur Beplanung vorgesehenen Fläche untergebracht werden:
 8 Reihenhäuser = 8 Wohnungen
 5 Doppelhäuser = 10 Wohnungen
 25 Einzelhäuser = 25 Wohnungen
 17 Wohnungen

Dieser Plan ist Grundlage für die Überarbeitung des Bebauungsplanes und wird auf Anforderung mit den Grundstücksabmessungen ergänzt.

 Architektbüro abn Frankfurt		leipzigprojekt ARCHITEKTEN UND INGENIEURE		Leipzig-Projekt GmbH Litzschestraße 29 04109 Leipzig Telefon 340 0		
Bauherr TERRAWERK Bauragbau GmbH Markt 17 04109 Leipzig	Verbleiben Wohngebiet Engelsdorf Baufeld B Lageplanung Änderung der Parzellierung	Preis Berechnungsplan		Zeichnung		
		Stempel				
Der Bauherr Dr. Bahner		Rechnung 1:500	Blatt 2	Blatt 2	Zeichnung 1:500	
Dr. Bahner		Dr. Bahner		Dr. Bahner		