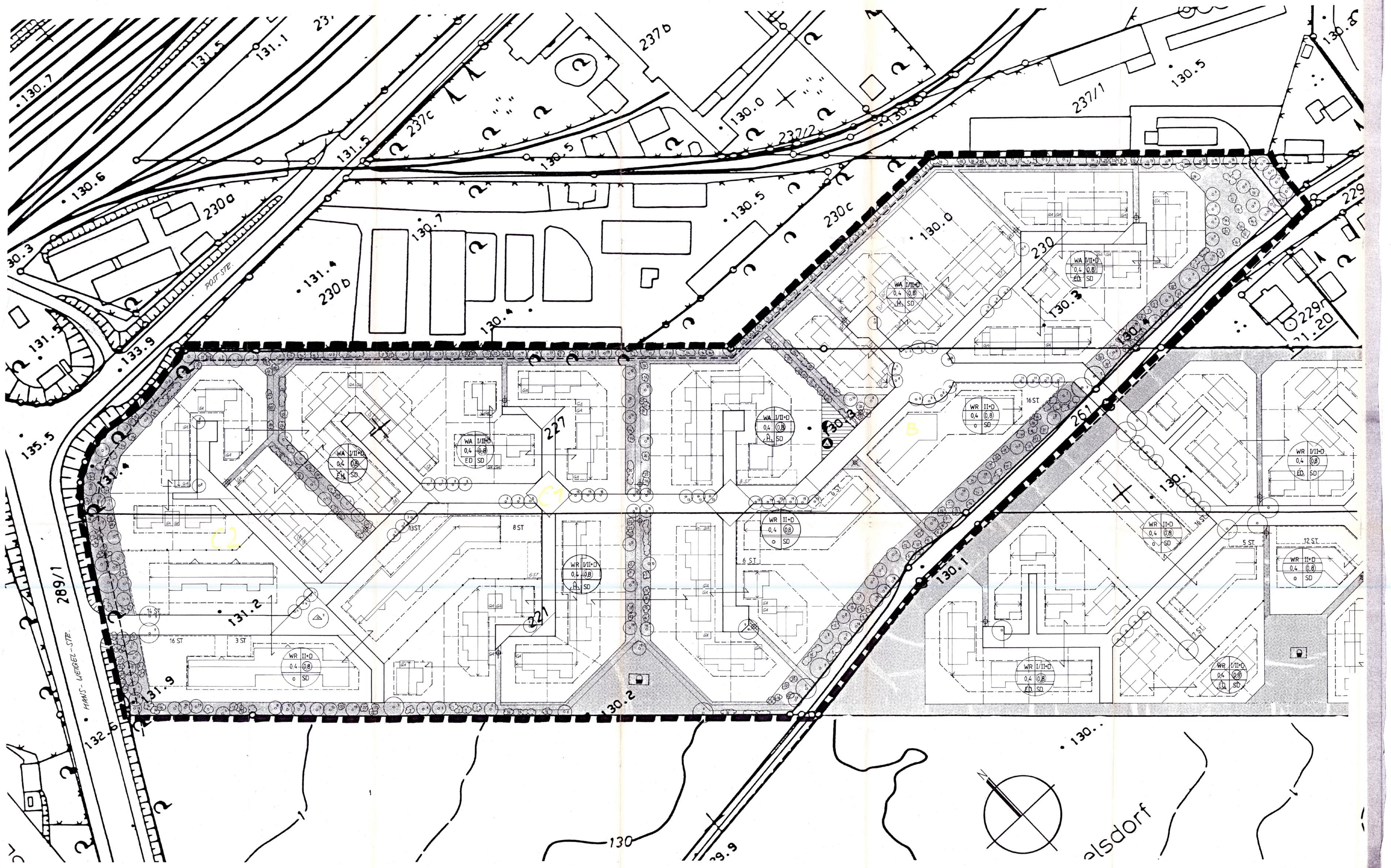

LEGENDE ZUM BEBAUUNGSPLAN

ERMÄCHTIGUNGSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 8.12.1986 (BGBl. I S.2253, zuletzt geändert durch EVertr. v.31.8.1990, BGBl. II S.889, 1122)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.1.1990 (BGBl. I S.132, geändert durch EVtr. v.31.8.1990, BGBl. II S.889, 1122)

Planzeichenverordnung (PlanZVO) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 S.58)

Sächsische Bauordnung (SächsBauO) in der Fassung vom 17.7.1992

Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG) in der Fassung vom 16.12.1992

FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung

WR	Reines Wohngebiet gem. § 3 BauNVO
WA	Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung

0,4	Grundflächenzahl
(0,8)	Geschoßflächenzahl **(Höchstmaß)**
II-D	Höchstmaß der Vollgeschosse

Bauweise

ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
H	nur Hausgruppen u./o. Doppelhäuser zulässig
o	offene Bauweise

Nutzungsschablone

WR	Art der baulichen Nutzung
II	Anzahl der Geschosse
0,4	Grundflächenzahl
(0,8)	Geschoßflächenzahl **(Höchstmaß)**
ED	Bauweise
SD	Baugestaltung

Flächen gleicher Nutzungsausweisung

Überbaubare und nichtüberbaubare Grundstücksflächen

Baugrenze

Baugestaltung

SD	Satteldach
	Hauptfirstrichtung, zwingend

Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsfläche

Beginn eines Rad-/Fußweges

Sonstige verwendete Zeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Abgrenzung baulicher Nutzung

Grünflächen

öffentliche Grünfläche

Kinderspielplatz

Pflanzgebot für Bäume/Sträucher

nachrichtliche Darstellung

vorgeschlagene Bebauung

geplante Grundstücksgrenzen

bestehende Flurstücksgrenzen

221	Flurstücksnummer
GA ST	Garagen/Stellplätze

Flächen für Versorgungsanlagen

Versorgungsanlagen

Elektrizität

Abfall

vorhandenes Elektrokabel

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. Abgeschlosssene 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 zugängig 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.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 04.03.1991. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 12.03. bis zum 30.04.1991 erfolgt.

   Engelsdorf, den 26.04.93 — Ort, Datum, Siegel — Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246a Abs.1 Satz 1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 4 Abs.3 BauZVO beteiligt worden.

   Engelsdorf, den 26.04.93 — Ort, Datum, Siegel — Bürgermeister

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs.1 Satz 1 BauGB ist am 13.05.1991 durchgeführt worden.

   Engelsdorf, den 26.04.93 — Ort, Datum, Siegel — Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom 17.11.1992 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

   Engelsdorf, den 26.04.93 — Ort, Datum, Siegel — Bürgermeister

5. Die Gemeindevertretung hat am 13.07.1992 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

   Engelsdorf, den 26.04.93 — Ort, Datum, Siegel — Bürgermeister

6. Die Entwurf des Bebauungsplanes mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung haben in der Zeit vom 06.10. bis zum 06.11.1992 während folgender Stunden nach § 3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegen.

   Dienststunden der Gemeindeverwaltung

   Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, in der Zeit vom 25.09. bis zum 09.11.1992 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden.

   Engelsdorf, den 26.04.93 — Ort, Datum, Siegel — Bürgermeister

7. Die Flurstücksbezeichnungen und die Flurstücksgrenzen stimmen mit der Liegenschaftsdokumentation überein.

   Leipzig, 26.4.93 — Ort, Datum, Siegel — i.V. Büttner — Leiter des Katasteramtes

8. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 15.03.1993 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

   Engelsdorf, den 26.04.93 — Ort, Datum, Siegel — Bürgermeister

9. Der Bebauungsplan, bestehend aus den Planzeichnungen (Teile A und B) mit den textlichen Festsetzungen, wurde am 15.03.1993 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 15.03.1993 gebilligt.

   Engelsdorf, den 26.04.93 — Ort, Datum, Siegel — Bürgermeister

10. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus den Planzeichnungen (Teile A und B) mit den textlichen Festsetzungen wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 28.07.1993 Az: 08/57/93 - mit Nebenbestimmungen und Hinweisen - erteilt.

    Engelsdorf, 29/07/93 — Ort, Datum, Siegel — Bürgermeister

11. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Gemeindevertretung vom . .1993 erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom . .1993 Az: bestätigt.

    .... Ort, Datum, Siegel — .... Bürgermeister

12. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus den Planzeichnungen (Teile A und B) mit den textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.

    .... Ort, Datum, Siegel — .... Bürgermeister

13. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 30.07.1993 in der Zeit vom 30.07.93 bis zum 31.08.1993 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs.2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246a Abs.1 Satz 1 Nr.9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 02.08.1993 in Kraft getreten.

    Engelsdorf 01/09/93 — Ort, Datum, Siegel — Bürgermeister

Für die Richtigkeit der Flurstücksbezeichnungen und Grenzdarstellungen innerhalb des mit --- gekennzeichneten Plangebietes

Von dargestellten Gebäuden oder Grenzen dürfen Maße erst nach örtlicher Überprüfung abgeleitet werden.

Leipzig, 13.07.93 — Ort, Datum, Siegel — Leiter des Vermessungsamtes

REGIERUNGSPRÄSIDIUM LEIPZIG 28. Juli 1993
Genehmigung in Verbindung mit Schreiben vom: ......
Aktenzeichen: 51-2511.2
Registrier-Nr. 08/57/93
Leipzig, den 28. Juli 1993

Gemeinde Engelsdorf - Kreis Leipzig
Regierungsbezirk Leipzig

Bebauungsplan NR. 1, 1. BAUABSCHNITT
"Gaswerksweg"

gezeichnet: 4.11.1992 A.Vaut
geändert: 11.03.1993 A.Vaut

M. 1:500 — Teil A

Ingenieurgesellschaft Eula
Dreiskauer Str. 8 - 7200 Borna
Tel. 84092
Dipl.-Ing. Köhler - Prof. Korda
Dipl.-Ing. Jaskowiak

Bearbeitung : M.Korda A.Vaut

E-161.1