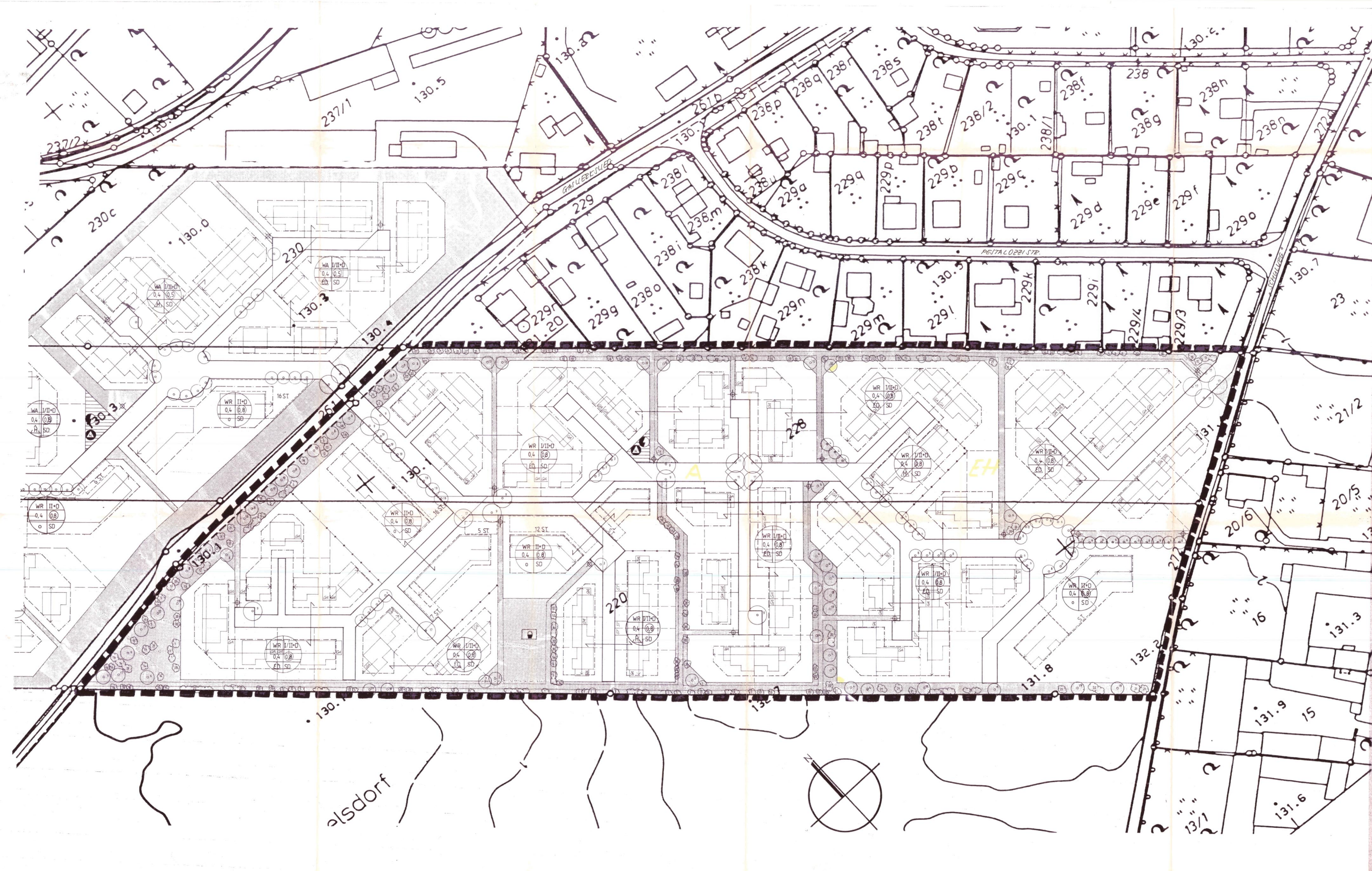




LEGENDE ZUM BEBAUUNGSPLAN

VERMÄCHTIGUNGSRUNDLAGE

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 8.12.1986  
(BGB, I 5.225), zuletzt geändert durch EVtr. v. 31.8.1990,  
(BGB, I 5.225, 1122)  
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.1.1990  
(BGB, I 5.132, geändert durch EVtr. v. 31.8.1990,  
(BGB, I 5.225, 1122)  
Planzonenverordnung (PlanZVO) in der Fassung vom 18.12.1990  
(BGB, I 5.132)  
Sächsisches Baurechts- (SachsBaurecht) in der Fassung vom 17.7.1992  
Sächsisches Naturschutzgesetz (SachsNatSchG) 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
- Grundflächenzahl  
Geschossflächenzahl (Höchstmaß)  
Höchstmaß der Vollgeschosse
- Bauweise
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig  
nur Hausgruppen u./o. Doppelhäuser zulässig  
offene Bauweise  
Nutzungsschablone
- WR Art der baulichen Nutzung  
TI Anzahl der Geschosse  
0,4 Grundflächenzahl  
0,4 Geschossflächenzahl (Höchstmaß)  
ED Bauweise  
SD Baugestaltung

- Flächen gleicher Nutzungsausweisung
- Überbauung und nichtüberbauung Grundstücke
- Baugrenze
- Baugestaltung
- Satteldach
- Hauptfirstrichtung, zwingend
- Verkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsfläche
- Beginn eines Rad-/Fußweges
- Sonstige verwendete Zeichen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Abgrenzung baulicher Nutzung
- Grünflächen
- öffentliche Grünfläche
- Kinderspielfeld
- Pflanzgebiet für Bäume/Sträucher
- nachrichtliche Darstellung
- vorgeschlagene Bebauung
- geplante Grundstücksgrenzen
- bestehende Flurstücksgrenzen
- Flurstücknummer
- Garagen/Stellplätze
- Flächen für Versorgungsanlagen
- Versorgungsanlagen
- Elektrizität
- Abfall

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Genäß § 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.
- Genäß § 83 Abs.1 Ziffern 1 und 5 SachsBaurecht sind die Flächenflächen weiß zu verputzen.  
Die zu 1/3 der Ansichtfläche kann auch in anderen Materialien (Holz, Schiefer etc.) ausgeführt werden.  
Nebenanlagen und -anlagen sind in Farbe 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.
- Genäß § 9 Abs.2 BauGB dürfen die GFK der Erdgeschosses bis zu 36 cm (2 Stufen) höher liegen als das gewachsene Gelände bzw. die fertige Verkehrsfläche unter Berücksichtigung von 21 Gefälle in Vororten.  
Gartenseitig kann die Terrasse angeschüttet werden.
- Genäß § 83 Abs.1 Ziffern 1 und 5 SachsBaurecht sind Satteldächer zulässig, die Firstrichtung ist vorgegeben.  
Die Dachneigung beträgt 10°. Abweichungen bis zu 15° sind zulässig, Gruppengiebel sind bis zu einer Höhe von 40 cm (OK Rohdecke bis UK Sparren, außen gemessen) zulässig.  
Als Dachdeckung sind nur Materialien mit roten Farbtonen zulässig.
- Genäß § 9 Abs.1 Ziffer 4 BauGB sollen Nebenanlagen und Garagen baulich und gestalterisch in das Hauptgebäude integriert werden.  
Von Hauptgebäude getrennte Nebenanlagen können auch Flachdächer erhalten, die durch ein wasgerechtes Orgesins abgeschlossen sind.  
Aneinander gebaute Garagen müssen vorne fluchten und gleich hoch sein, das Orgesins 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.
- Genäß § 83 Abs.1 Ziffer 4 SachsBaurecht sind Sichtblenden im Vorgartensbereich zulässig, die der Sicht von der Straße in senkrechter oder waagerechter Lattung und nur bis zu einer Höhe von 60 cm einer Lattung von 10 cm zulässig.  
Entlang öffentlicher Verkehrs- und städtischen sind Laune jeglicher Art intensiv zu begrünen.  
Vorgärten (Fläche zwischen Erschließungsstraße und Gebäude) sind als Pflanz- und Rasenfläche anzulegen. Einfriedungen sind hier nur bis 0,60 m Höhe in senkrechter oder waagerechter Lattung zulässig.
- Genäß § 9 Abs.1 Ziffer 20 BauGB soll die das Baugebiet umschließende öffentliche Grünfläche in 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 den landschaftspflegerischen Begleitplan entnehmen.

Pflanzliste:

- | Nr. | lat. Bezeichnung        | dt. Bezeichnung         |
|-----|-------------------------|-------------------------|
| 1   | Ilex aquifolium         | Stechpalme              |
| 2   | Sorbus torminalis       | Elsbäume                |
| 3   | Sorbus aucuparia        | Gemeine Eberesche       |
| 4   | Crataegus monogyna      | Eingriffeliger Weißdorn |
| 5   | Aosa canina             | Hunde-Rose              |
| 6   | Prunus avium            | Schlehe                 |
| 7   | Cornus sanguinea        | Roter Hainbühl          |
| 8   | Acer campestre          | Winterlinde             |
| 9   | Villa cordata           | Mehlbeere               |
| 10  | Sorbus aria 'Magnifica' | Spielerling             |
| 11  | Sorbus domestica        | Feld-Rose               |
| 12  | Rosa arvensis           | Schlehe                 |
| 13  | Prunus spinosa          | Faulbaum                |
| 14  | Frangula alnus          | Kornelkirsche           |
| 15  | Cornus masculina        | Wolliger Schneeball     |
| 16  | Viburnum lantana        | Hainbuche               |
| 17  | Carpinus betulus        | Wal-Horn                |
| 18  | Corylus avellana        | Rotdorn                 |
| 19  | Crataegus laevigata     | Flügelstrauch           |
| 20  | Potentilla fruticosa    | Gemeine Heckenkirsche   |
| 21  | Lonicera xylosteum      | Gewöhnlicher Liguster   |
| 22  | Ligustrum vulgare       |                         |
- Genäß § 9 Abs.2 BauGB darf die Kellersohle bei allen Gebäuden mit Rücksicht auf den Grundwasserhochstand 2,20 m über dem Gelände nicht unterschreiten.  
unter Grundriss, Gelände
- Genäß § 83 Abs.1 Ziffer 4 SachsBaurecht sind Mülleimer sichtsicher zu sein, d.h. innerhalb der Gebäude (Haus oder Garagen) oder hinter einer Sichtschranke (Mauer oder Mauer) aufzustellen.  
Bäume sind einzupflanzen und vor Sonneneinstrahlung zu schützen.

HINWEIS:

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

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 04.03.1991.  
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses durch Aushang an den Bekanntmachungsstellen von 14.03.1991 erfolgt.
- Die für Baurecht und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 24a Abs.1 Satz 1 Nr.1 BauNVO § 4 Abs.3 Baurecht aufgestellt worden.
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 9 Abs.1 Satz 1 BauGB ist am 14.03.1991 durchgeführt worden.
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange und Nachbarangelegenheiten sind mit Schreiben vom 17.11.1992 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Gemeindevertretung hat am 13.07.1992 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und zur Auslegung aufgestellt.
- Die Entwurf des Bebauungsplanes mit den textlichen Festsetzungen ist der Öffentlichkeit von 04.10.1992 bis zum 04.11.1992 während folgender Stunden nach § 9 Abs.2 BauGB öffentlich ausgestellt worden:  
Dienststunden der Gemeindevertretung
- Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsrunde von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, der Zeit vom 25.09.1992 bis zum 09.11.1992 öffentlich bekannt gemacht worden.
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 16.03.1993 geprüft. Das Ergebnis ist festgestellt worden.
- Der Bebauungsplan, bestehend aus den Planzeichnungen (Teile A und B) mit den textlichen Festsetzungen, wurde am 04.03.1993 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 16.03.1993 gebilligt.
- Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus den Planzeichnungen (Teile A und B) mit den textlichen Festsetzungen wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 28.03.1993 Art. 10 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.
- Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungserändernden Beschluß der Gemeindevertretung vom 11.03.1993 erfüllt. Die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 11.03.1993 Az: bestätigt.
- 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 30.04.1993 in der Zeit von 10.00 bis 17.00 Uhr durch Aushang öffentlich bekannt gemacht worden.  
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verordnungs- und Verwaltungsakten und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 210 Abs.2 BauNVO) und weiter auf die Möglichkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246a Abs.1 Satz 1 Nr.9 BauNVO) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 11.03.1993 in Kraft getreten.

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.

Ort, Datum, Siegel

Leiter des Vermessungsamtes

REGIERUNGSPRÄSIDIUM LEIPZIG

Gemeinde Engelsdorf - Kreis Leipzig

Regierungsbezirk Leipzig

Bebauungsplan Nr. 7, T. BAHNABTUN

"Gaswerksveg"

gezeichnet: 4.11.1992 A.Vaut

geändert: 11.03.1993 A.Vaut

M. 1:500 Teil B

Ingenieurgesellschaft Eula

Dreiskauer Str. 8 - 7200 Bonn

Tel. 84092

Dipl.-Ing. Jaskowski

Dipl.-Ing. Jaskowski

Bearbeitung: M. Korda A.Vaut

E-161.1