



ÜBERSICHTSPLAN ENGELSDORF



TEXTTEIL (RECHTSPLAN)

Baugesetzbuch (BauGB) i.d. Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert am 23.11.1994 (BGBl. I S. 3486) ...  
 Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d. Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) ...  
 Sächsische Bauordnung (SächsBO) in der Fassung vom 26. Juli 1994 (SächsGVBl. I S. 140) ...  
 Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) ...  
 In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

- Planrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)**
  - Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1. BauGB, §§ 1-15 BauNVO)**
    - WA - Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)**  
In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind Ausnahmen nach § 4 (3) Nr. 2-5 BauNVO gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.
    - MI - Mischgebiet (§ 6 BauNVO)**  
In den Mischgebieten sind die nach § 6 (2) 6, 7 und 8 BauNVO allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsbetriebe gemäß § 1 (2) BauNVO nicht zulässig. Vergnügungsbetriebe nach § 6 (3) BauNVO sind nicht zulässig.
  - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1. BauGB, §§ 16-21 BauNVO) entsprechend Plananschrieb.**
    - Grundflächenzahl (§ 19 (4) 3 BauNVO)**  
Die festgelegte Grundflächenzahl kann für Anlagen nach § 19 (4) 1-3 BauNVO um 100 % überschritten werden. Bei Flächen- und Doppelhäusern ist das jeweilige Gesamtmaß und das zugehörige Gesamtgrundstück für die Ermittlung der Grundflächenzahl maßgebend.
    - Geschöflächenzahl (§ 20 (2) BauNVO)**  
Bei Reihen- und Doppelhäusern ist die jeweilige Gesamtgeschöflächenzahl und das zugehörige Gesamtgrundstück für die Ermittlung der Geschöflächenzahl maßgebend.
    - Als Ausnahme kann die zulässige Geschöflächenzahl um 30 % der Fläche der zulässigen Gesamtgeschöflächenzahl überschritten werden, erhöht werden (§ 21 (5) BauNVO)**
    - Zahl der Vollgeschosse (§ 16 (2) 3 BauNVO) entsprechend Plananschrieb**
    - Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 (2) 4 BauNVO)**  
Traufhöhe  
In Gebieten, die mit THB gekennzeichnet sind, wird die max. Traufhöhe der baulichen Anlagen festgelegt. Dabei wird die Traufhöhe als Maß zwischen dem höchsten Punkt der Außenwand mit dem Dachstuhl und der Höhe der Mittelachse der Erschließungsstraße vor der Haupteingangstür festgesetzt. Die Traufhöhe ist auf mindestens der Hälfte der Gebäudehöhe und auf mindestens 3,0 m Länge von der Gebäudehöhe aus gemessen einzuhalten.  
THB = 11,0 m
    - Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB § 22 BauNVO) entsprechend Plananschrieb.**
      - Abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO**  
= Abweichende Bauweise wie offene Bauweise, jedoch Gebäude mit über 50 m Länge zulässig, die durch Gestaltungselemente gegliedert sind.
      - Gebäudehöhe (§ 9 (1) 2 BauGB)**  
Die festgesetzte Gebäudehöhe kann in Abstimmung mit der Gemeinde geändert werden.
    - Sonstige Festsetzungen**
      - Verkehrflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)**  
Tiefgaragen sind generell, auch unter öffentlichen Flächen zulässig. Private Stellplätze sind auf privatem Grund nachzuweisen, Ausnahmen sind zulässig.
      - Verkehrflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)**  
Die mit VB bezeichneten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind als verkehrsbenutzte Bereiche im Sinne der Straßenverkehrsordnung und der EGS 87 anzulegen.
      - Regelung des Wasserabflusses (§ 9 (1) 16 BauGB)**  
Die Dachentwässerung der Gebäude ist, wenn möglich, zu versickern, bzw. über ein Schmutzwassernetz getrenntes Leitungssystem in die Pfützenflächen abzuführen. In der von Südost nach Nordwest verlaufenden mittleren Grünzone sind Flächen für die Regenabführung vorzusehen. Die genaue Lage ergibt sich aus der konkreten Erschließungsplanung.
      - Geh-, Fahr- und Lehnungsrechte (§ 9 (1) 21 BauGB) entsprechend Plananschrieb.**
      - Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 (1) 25 BauGB)**  
Die öffentlichen Grünflächen sind mit standortgerechten, einheimischen und artenreichen Gehölzen nach der gesondert vorliegenden Auswahlliste (siehe Begründung 3.3 Grün- und Freiflächen) zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.  
Mindestens 20 % der nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen müssen mit einheimischer und standortgerechter Vegetation aus der Pflanzengemeinschaft des Eichen-Hainbuchenwäldes bepflanzt werden.  
Für eine Strauchbegründung sind zusätzlich die zur o.g. Vegetationsgesellschaft gehörende Arten, wie z.B. Gemeine Hasel, Eingrifflicher Weißdorn, Schwarzer Holunder, Echte Brombeere in kleinen Gruppen (3-5 Stück) zu pflanzen.  
Die Mindesthöhe der Gehölze ist 1 m. Pro 1,5-2 m<sup>2</sup> ist ein Gehölz zu pflanzen. Die Bepflanzung ist fachgerecht anzulegen und dauerhaft zu erhalten.  
Entlang der öffentlichen Straßen und Wege sind Bäume an den im Plan festgesetzten Standorten nach der gesondert vorliegenden Auswahlliste (siehe Begründung 3.3 Grün- und Freiflächen) zu pflanzen.  
Für die privaten wie öffentlichen Stellplätze ist für max. 4 Stellplätze ein großkroniger Laubbau zu pflanzen.
      - Vermehrung von Vögelgeburten (§ 9 (1) 20 BauGB)**  
Zur Minimierung der Flächenversiegelung sind alle privaten Hauszugangswegen, Zufahrten und Stellplätze mit wasserundurchlässiger Oberfläche und entsprechendem Unterbau herzustellen bzw. die Ableitung des Niederschlagswassers an Einleitetpunkt (z.B. Ergiebigkeitsdächer, Kies- und Rasengittersteine) zulässig. Darüber hinaus sind Moos- und Betonstapfsteine nur zulässig, wenn die Fugenbreite mindestens 0,5 cm beträgt und die Fugen selbst wasserundurchlässig sind.
      - Mafnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)**  
In den privaten Flächen sind die nicht für Erschließungszwecke, Be- und Entlüftung vorgesehenen Teile von Tiefgaragen mit einer Erdüberdeckung zu versehen, zu bepflanzen und diese Gebilde zu entsichern.  
Alle öffentlichen Geh- und Radwege, Plätze und verkehrsbenutzten Bereiche sind in wasserundurchlässiger Bauweise anzulegen. Nach Möglichkeit ist brüttluges Ökopflaster zu verwenden.  
Zur Ordnungsmäßigen Entsorgung des Planabwässers wird die Einleitung des mechanisch vorklaren und biologisch behandelten Niederschlagswassers an Einleitetpunkt (z.B. Ergiebigkeitsdächer, Kies- und Rasengittersteine) zulässig. Die Einleitung des Schmutzwassers auf max. 16,5 haec. begrenzt. Das über diese Mengen hinausgehende Schmutzwasser und Niederschlagswasser wird in geeigneter Weise innerhalb des Plangebietes zurückgehalten.
      - Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor Einwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes, hier Schallschutz (§ 9 (1) 24 BauGB)**
        - Für die an der Hans-Weigel-Straße vorgesehenen Gebäude der Baufelder A, E, I und O sind für die Straßenseite entlang der Hans-Weigel-Str. und bis zu einer Tiefe von 10,0 m in die beiden Haupterschließungsstraßen für Wohnungen Fenster der Schallschutzklasse 1 SSK 4, für Büros der Schallschutzklasse SSK 3 vorzusehen.

VERFAHRENSVERMERKE

- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 246a Abs. 1 Satz 1 BauGB in der Fassung vom 22.04.1994 beauftragt worden.  
Engelsdorf, den 29.01.94, Zocher Bürgermeister
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 17.10.94 Engelsdorf, den 29.01.94, Zocher Bürgermeister
- Der Gemeinderat hat am 17.09.94 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.  
Engelsdorf, den 29.01.94, Zocher Bürgermeister
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text sowie der Begründung (Teil B), hat in der Zeit vom 22.04.1994 bis zum 28.10.1994 während der Dienstzeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bestanden und Anträge während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, in der Zeit vom 15.09.94 bis 20.10.94 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden.  
Engelsdorf, den 29.01.94, Zocher Bürgermeister
- Der Gemeinderat hat am 18.10.94 die Änderung des Entwurfes des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.  
Engelsdorf, den 29.01.94, Zocher Bürgermeister
- Die Änderung des Entwurfes des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text sowie der Begründung (Teil B), hat in der Zeit vom 22.04.1994 bis zum 28.10.1994 während der Dienstzeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bestanden und Anträge während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, in der Zeit vom 17.10.94 bis 17.11.94 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden.  
Engelsdorf, den 29.01.94, Zocher Bürgermeister
- Der Gemeinderat hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 23.11.94 mit dem Ergebnis in mitgeteilt worden.  
Engelsdorf, den 29.01.94, Zocher Bürgermeister
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text einschließlich Begründung (Teil B) und den einzelnen Bestimmungen (Teil C), wurde am 27.11.94 vom Stadtrat als Satzung beschlossen in der Fassung vom 27.11.94.  
Engelsdorf, den 29.01.94, Zocher Bürgermeister
- Die Genehmigung dieses Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text einschließlich Begründung (Teil B) sowie der Verfürgung der höheren Verwaltungsbehörde vom 27.11.94, Az. 54-2146 mit Nebenbestimmungen und Hinweisen - erteilt.  
Engelsdorf, den 29.01.94, Zocher Bürgermeister
- Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungserändernden Beschluß des Stadtrates vom 27.11.94, Az. 54-2146, mitgeteilt. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.  
Engelsdorf, den 29.01.94, Zocher Bürgermeister
- Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text einschließlich Begründung (Teil B), wird hiermit ausgesetzt.  
Engelsdorf, den 29.01.94, Zocher Bürgermeister
- Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Geltendmachung von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahren- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsbehelfen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erdschden von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden.  
Engelsdorf, den 29.01.94, Zocher Bürgermeister
- Es wird beschließen, daß die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster übereinstimmen.  
Leipzig, den 23.07.95, i.k. Böhler, Staatliches Vermessungsamt, Kreisvermessungsamt Leipzig
- a) Der Gemeinderat hat die Satzung vom 21.11.95 am 22.04.96 aufgehoben.  
Engelsdorf, den 29.01.96, Zocher Bürgermeister
- b) Der Gemeinderat hat die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 22.04.96 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.  
Engelsdorf, den 29.01.96, Zocher Bürgermeister
- c) Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text einschließlich Begründung (Teil B), wurde am 22.04.1996 vom Gemeinderat als Satzung beschlossen in der Fassung vom 19.04.1996.  
Engelsdorf, den 29.01.96, Zocher Bürgermeister

NUTZUNGSSCHABLONEN

A		B		C	
MI III	WA III THB	MI III THB	WA III THB	MI III	WA III THB
0,45   1,20	0,35   1,00	0,30   0,85	0,40   0,80	0,55   1,50	0,40   0,80
o	SD	o	SD	o	SD
o	20-38°	o	20-38°	o	20-38°
D		E		F	
WA II	MI III	WA II	MI III	WA II	MI III
0,40   0,80	0,55   1,50	0,40   0,80	0,40   0,80	0,40   0,80	0,40   0,80
o	a	o	a	o	a
G		H		I	
WA III	WA III	WA III	MI II	MI II	MI II
0,40   1,10	0,40   1,10	0,60   1,70	0,40   0,80	0,40   0,80	0,40   0,80
o	a	o	o	o	o
o	a	o	o	o	o
J		K		L	
WA II	WA II	WA II	MI III	MI III	MI III
0,30   0,60	0,30   0,60	0,35   1,00	0,35   1,00	0,35   1,00	0,35   1,00
o	SD	o	SD	o	SD
o	20-38°	o	20-38°	o	20-38°
M		N		O	
WA III THB	WA III THB	MI III	MI III	MI III	MI III
0,40   1,10	0,35   1,00	0,50   1,20	0,50   1,20	0,50   1,20	0,50   1,20
o	SD	o	SD	o	SD
o	20-38°	o	20-38°	o	20-38°
P		Q		R	
WA II					
0,35   0,65	0,25   0,50	0,30   0,55	0,30   0,55	0,30   0,55	0,30   0,55
o	SD	o	SD	o	SD
o	20-38°	o	20-38°	o	20-38°

E-161.2

DIPL.-ING. D. RACHLE  
 DIPL.-ING. C. BRODT  
 DIPL.-ING. V. OLF  
 ARCHITECTEN BDA  
 RUTER STRASSE 1  
 73734 ESSLINGEN-  
 BERKHEIM  
 TEL. 0711/345 35-0  
 FAX 0711/345 85-70

BEBAUUNGSPLAN  
 WOHNGEBIET "GASWERKSWEG II. BA"  
 IN ENGELSDORF  
 Plandatum:  
 01.09.1994/14.07.1995/21.11.1995/19.04.1996  
 PROJECT GMBH  
 Planungsgesellschaft  
 Dipl.-Ing. Rächle - Brodt - Rüt  
 Freie Architekten BDA  
 Platten 1  
 73734 ESSLINGEN  
 Telefon 0711/345 85-0  
 Telefax 0711/345 85-70  
 21.11.95 R. Olf 19.04.96 R. Olf  
 (Datum, Unterschrift) (Datum, Unterschrift)