

1.Änderung
BEBAUUNGSPLAN ENGELSDORF
Wohngebiet Gaswerksweg
II.BA, Teilbereich Reihenhäuser

AHP Dr.Hofmann
Architektur- und Planungsbüro

leipzigprojekt
ARCHITEKTEN UND INGENIEURE

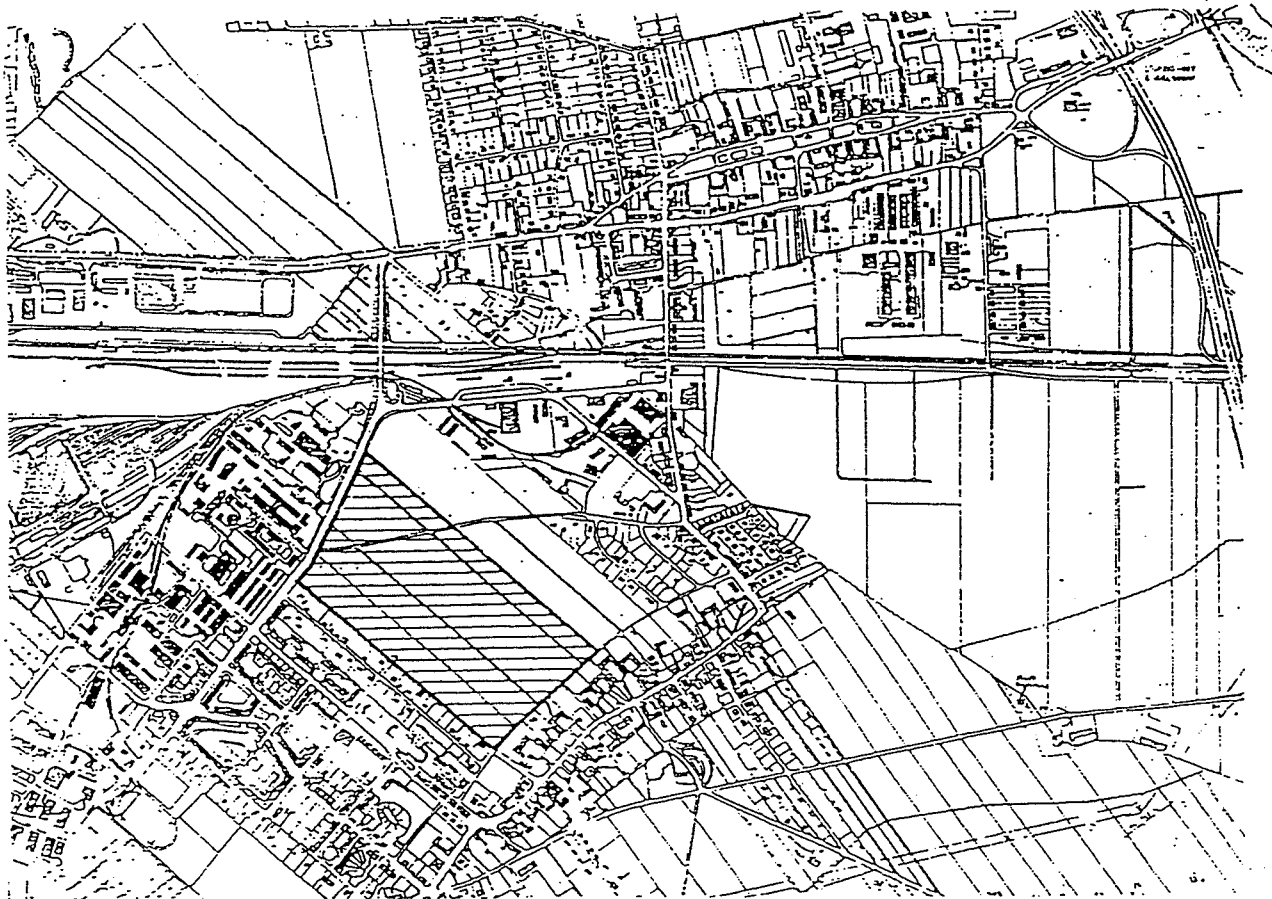
Bearbeiter : Hofmann

Maßstab : 1:1000

25.08.1997
15.09.1997
24.10.1997
14.11.1997
24.11.1997
08.12.1997

E - 161.2 59

ÜBERSICHTSPLAN ENGELSDORF



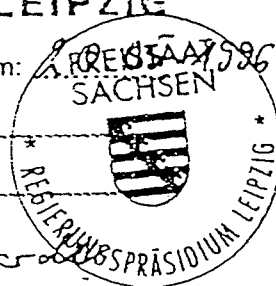
REGIERUNGSPRÄSIDIUM LEIPZIG

Genehmigung in Verbindung mit Schreiben vom:

Aktenzeichen: 51-2511.2

Registrier-Nr 08/22/96

Leipzig, den 10.10.1996 Büchler



PLANZEICHENERKLÄRUNG

- in der genehmigten Fassung vom 19.04.1996

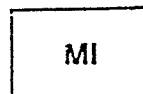
Gemäß § 2 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts.

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90 vom Frühjahr 91)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)



Allgemeines Wohngebiet
(§ 1 BauNVO)



Mischgebiet
(§ 1 BauNVO)

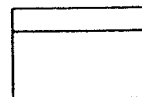
Füllschema der Nutzungsschablone

Art der Nutzung	Geschoßzahl/max. Gebäude- traufhöhe
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Bauweise	Dachform/Dachneigung

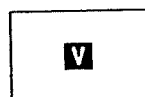
Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)



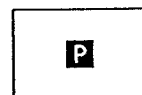
Straßenbegrenzungslinie
(§ 9 (1) 11 BauGB)



Gehweg
Straßenverkehrsfläche
Fahrbahn und Feldweg

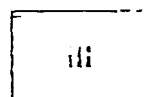


Verkehrsfläche bes. Zweck
(§ 9 (1) 11 BauGB)
Mischfunktionsfläche

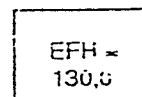


Flächen für das Parken von
Fahrzeugen (§ 9 (1) 11 BauGB)

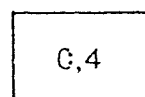
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)



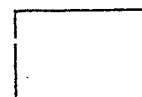
Zahl der Vollgeschosse
(Obergrenze)
(§ 16 (4) § 20 BauNVO)



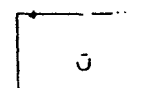
Erdgeschoßfußbodenhöhe ü.N.N.
(§ 9 Abs 1, Ziff 1 i.V. m. § 9
Abs. 2 BauGB)



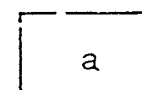
Grundflächenzahl - GRZ -
(§ 19 BauNVO)



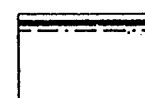
Bauweise, Baulinie, Baugrenze (§ 9 (1) 2 BauGB)



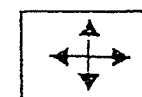
Offene Bauweise
(§ 22 (2) BauNVO)



Abweichende Bauweise
(§ 22 (4) BauNVO)



Baugrenze
(§ 23 BauNVO)

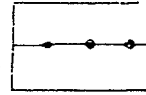


Gebäudeorientierung
(§ 9 (1) 2 BauGBN)

Weitere Festsetzung



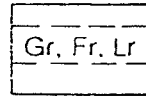
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)



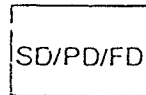
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)



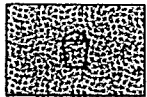
Öffentliche Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)



Gen-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit (§ 9 (1) 21 BauGB)



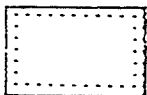
Satteldach, Pfalldach, Walmdach (§ 83 (1) BauO)



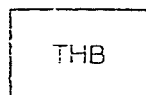
Öffentlicher Spielplatz



Trafo



Flächen für Gemeinbedarf



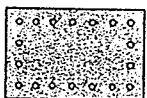
Traufhöhenbeschränkung (§ 16 (2) BauNVO)



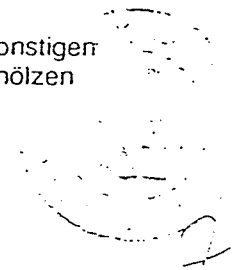
Anpflanzung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 2 BauGB)



Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 2 BauGB)



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit standortgerechten, einheimischen und artenreichen Gehölzen nach Auswahlliste des staatlichen Umweltfachamtes Leipzig

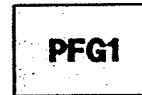


Änderungen und Ergänzungen im Rahmen der 1. Änderung zum Bebauungsplan

PLANZEICHENERKLÄRUNG



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
der 1. Änderung des Bebauungsplanes
(§ 9 (7) BauGB)

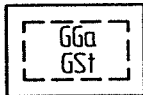


Grünfläche
mit privatem Pflanzgebot
(§9 (1) 15 BauGB)



Änderungen und Ergänzungen im Textteil
(neu, Erg.zu, Nr.neu)

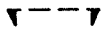
• Poller



Umgrenzung von Flächen für
Gemeinschaftsstellplätze (GSt) und
Gemeinschaftsgaragen (GGa)
(§ 9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB)



Wasserflächen zur Regelung
des Wasserabflusses
(§9 (1) 16 BauGB)



Ein- bzw. Ausfahrten an die Verkehrsflächen
(§ 9 Abs.1 Nr.4, 11 und Abs. 6 BauGB)

TEXTTEIL (RECHTSPLAN)

- in der genehmigten Fassung vom 19.04.1996

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)

① sowie Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) in der Fassung vom 17.05.1990 (BGBl. I S. 926), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

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)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

Sächsische Bauordnung (SächsBO) in der Fassung vom 26. Juli 1994 (SächsGVBl. I S. 1401)

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) i.d. Fassung der Bekanntmachung vom 14.05.1990.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt.

I. Planrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1. BauGB, §§ 1 - 15 BauNVO) entsprechend Planeinschrieb.

1.1 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.

1.2 MI = Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

In den Mischgebieten sind die nach § 6 (2) 6, 7 und 8 BauNVO allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten gemäß § 1 (5) BauNVO nicht zulässig. Vergnügungsstätten nach § 6 (3) BauNVO sind nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1. BauGB, §§ 16 - 21 a BauNVO) entsprechend Planeinschrieb.

2.1 Grundflächenzahl (§ 19 (4) 3 BauNVO)

Die festgelegte Grundflächenzahl kann für Anlagen nach § 19 (4) 1 - 3 BauNVO um 100 % überschritten werden. Bei Reihen- und Doppelhäusern ist das jeweilige Gesamtgebäude und das zugehörige Gesamtgrundstück für die Ermittlung der Grundflächenzahl maßgebend.

2.2 Geschosflächenzahl (§ 20 (2) BauNVO)

Bei Reihen- und Doppelhäusern ist das jeweilige Gesamtgebäude und das zugehörige Gesamtgrundstück für die Ermittlung der Geschosflächenzahl maßgebend.

2.3 Als Ausnahme kann die zulässige Geschosfläche um 30 % der Fläche notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche liegen, erhöht werden (§ 21 a (5) BauNVO)

2.4 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 (2) 3 BauNVO) entsprechend Planeinschrieb

① 2.5 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 Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut und der Höhe der Mittelachse der Erschließungsstraße vor der Haupteingangsseite festgesetzt.

Die Traufhöhe ist auf mindestens der Hälfte der Gebäudelänge und auf mindestens 3,0 m Länge von der Gebäudeecke aus gemessen einzuhalten.

THB = 11,0 m

18

3. Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB § 22 BauNVO)
entsprechend Planeinschrieb.

2 3.1

Abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO

a = Abweichende Bauweise: wie offene Bauweise, jedoch Gebäude mit über 50 m Länge zulässig, die durch Gestaltungselemente gegliedert sind.

Gebäuderichtung (§ 9 (1) 2 BauGB)

Die festgesetzte Gebäuderichtung kann in Abstimmung mit der Gemeinde geändert werden.

3

Sonstige Festsetzungen

4 4.1

Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) 22 BauGB, § 12 BauNVO)

Tiefgaragen sind generell, auch unter öffentlichen Flächen zulässig. Private Stellplätze sind auf privatem Grund nachzuweisen. Ausnahmen sind zulässig.

4.2 Verkehrsflächen (§ 9 (1) 16 BauGB)

Die mit VB bezeichneten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind als verkehrsberuhigte Bereiche im Sinne der Straßenverkehrsordnung und der ESG 87 anzulegen.

4.3 Regelung des Wasserabflusses (§ 9 (1) 16 BauGB)

Die Dachentwässerung der Gebäude ist, wenn möglich, zu versickern, bzw. über ein vom Schmutzwasserkanal getrenntes Leitungsnetz in die Regenrückhalteflächen abzuleiten. In der von Südost nach Nordwest verlaufenden mittleren Grünzone sind Flächen für die Regenrückhaltung vorgesehen. Die genaue Lage ergibt sich aus der konkreten Erschließungsplanung.

7

4.4 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) 21 BauGB)
entsprechend Planeinschrieb.

8

4.5 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 Begrünung 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 Pflanzengesellschaft des Eichen-Hainbuchenwaldes bepflanzt werden.

Für eine Strauchbegrünung 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 m² 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 Begrünung 3.3 Grün- und Freiflächen) zu pflanzen.

Für die privaten wie öffentlichen Stellplätze ist für max. 4 Stellplätze ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen.

- ⑨ 4.6 Vermeidung von Versiegelungen (§ 9 (1) 20 BauGB)
Zur Minimierung der Flächenversiegelung sind alle privaten Hauszugangswege, Zufahrten und Stellplätze mit wasserdurchlässiger Oberfläche und entsprechendem Unterbau herzustellen bzw. die Ableitung des Niederschlagswassers in die Pflanzflächen sicherzustellen. Hierbei sind wassergebundene Decken, Kies und Rasengittersteine zulässig. Darüber hinaus sind Mosaik, Klein- und Betonsteinpflaster nur zulässig, wenn die Fugenbreite mindestens 0,5 cm beträgt und die Fugen selbst wasserdurchlässig sind.

⑩

Maßnahmen 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 ins Gelände zu entwässern.

Alle öffentlichen Geh- und Radwege, Plätze und verkehrsberuhigten Bereiche sind in wasserdurchlässiger Bauweise anzulegen. Nach Möglichkeit ist breitfugiges Ökopflaster zu verwenden.

Zur ordnungsgemäßen Entsorgung des Plangebietes wird die Einleitung des mechanisch vorgeklärten und biologisch behandelten Niederschlagswasser am Einleitpunkt Ü2 (Engelsdorfer Straße / Mölkauer Straße) in die Anlagen der Stadt Leipzig auf eine max. Menge von 90 l/sec. und die Einleitung des Schmutzwassers auf max. 16,5 l/sec. begrenzt.

Das über diese Mengen hinausgehende Schmutz- und Niederschlagswasser wird in geeigneter Weise innerhalb des Plangebietes zurückgehalten.

- ⑪ 4.8 Bauliche Vorkehrungen zum Schutz von Einwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes, hier Schallschutz. (§ 9 (1) 24 BauGB)

1.) Für die an der Hans-Weigel-Straße vorgesehenen Gebäude der Baufelder A, E, I und O sind für die Straßenfassade entlang der Hans-Weigel-Str. und bis zu einer Tiefe von 10,0 m in die beiden Haupteinschließungsstraßen für Wohnungen Fenster der Schallschutzklasse SSK 4, für Büros der Schallschutzklasse SSK 3 vorzusehen.

2.) Alle anderen Fassaden der unter 1.) genannten Gebäude sowie Häuser in der zweiten Reihe (Baufeld A, E, O sowie westlichstes Baufeld B und G) sind mit Fenstern der Schallschutzklasse SSK 2 vorzusehen.

- ⑫ 4.9 Anschluß von Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

Nicht überbaubare Grundstücksflächen können für die Anlage von Grundstückszufahrten durchbrochen werden.

⑬

II. Bauordnungsrechtliche Vorschriften (§ 83 (1) SächsBO)

- ⑭ 1. Dachgestaltung (§ 83 (1) 1 SächsBO)

Dächer können, wenn im Plan nichts anderes festgesetzt ist, als Satteldächer, Zeltdächer, Pult- oder Tonnendächer ausgeführt werden. Flachdächer sind nur bei Zwischenbauten und Dachterrassen zulässig. Befreiungen sind möglich. Hausgruppen und Doppelhäuser müssen mit gleichen Dachformen und Dachneigungen ausgeführt werden.

- ⑮ 1.1 Satteldächer

Satteldächer sind mit Ziegeleindeckung in rötlicher Färbung vorzusehen.

Zwischengiebel, Anbauten und Dachausbauten, Gauben und Erker dürfen mit einer von der Hauptgebäudeorientierung abweichenden Firstrichtung ausgeführt werden. Dachgauben und bis ins Dach ragende Erker sind bis zu 1/2 der Trauflänge zulässig und dürfen auch mit Metalleindeckung ausgeführt werden.

Sonnenkollektoren dürfen als integrierte Bauteile in geneigten Dachflächen eingebaut werden, sie sind zusammenhängend in einer Fläche anzuordnen und dürfen ein Drittel der Dachfläche nicht überschreiten.

- 1.2 Flach- und Pultdächer
Dachaufbauten sind insgesamt bis zur Hälfte der Trauflänge zulässig, wenn sie mindestens 3,0 m von den Dachrändern entfernt sind und nicht mehr als 1,50 m über die anschließende Dachoberfläche hinausragen.
- 16) 2. **Äußere Gestaltung der Gebäude (§ 83 (1) 1 SächsBO)**
Das oberste Geschoß ist gestalterisch von dem darunterliegenden Baukörper abzusetzen.
- 17) 3. **Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie der Einfriedigungen (§ 83 (1) 4 SächsBO)**
Einfriedigungen, Gräben, Vorgärten und Zufahrten
Nicht überbaute Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten.
Einfriedigungen der Hausgärten können mit 1,20 m hohen Maschendrahtzäunen, die in eine Hecke eingebunden werden, mit naturbelassenen Holzzäunen bis 1,20 m Höhe ausgeführt werden.
Im Bereich von Terrassen sind Sichtschutzzäune oder -mauern bis 2,00 m Höhe auf eine Länge von 5,00 m zugelassen.
4. **Antennen (§ 83 (1) 1 SächsBO)**
Im gesamten Geltungsbereich sind Außenantennen außer Parabolantennen unzulässig. Parabolantennen sind nur auf der von den öffentlichen Verkehrsflächen abgewandten Seite zulässig, falls dadurch die Empfangsmöglichkeiten nicht beeinträchtigt werden.
5. **Werbeanlagen (§ 83 (1) 1 SächsBO)**
Werbeanlagen sind im Mischgebiet zulässig und müssen sich in die architektonische Gestaltung der Fassade des jeweiligen Gebäudes einfügen. Sie sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
6. **Abfallbehälter (§ 83 (1) 4 SächsBO)**
Notwendige Standflächen für Abfallbehälter sind in die Gebäude zu integrieren. Ausnahmeweise sind Standflächen außerhalb der Gebäude möglich, sofern es mit dem Straßenbild vereinbar ist. Die Standplätze für bewegliche Abfallbehälter sind durch Bepflanzung, Verkleidung o.ä. gegen Einsicht von der öffentlichen Verkehrsfläche abzuschirmen.
- 13) **Hinweise:**
- 1.) Bodendenkmale (§ 9 (6) BAUGB, § 20 DSchG)
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (Kulturgeschichtliche Bodenfunde, Mauerwerk, Einzelfunde und Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist dem Archäologischen Landesamt Sachsen in Dresden unverzüglich anzuzeigen.
- 2.) Durch das Auslaufen der Braunkohletagebautätigkeit im Großraum Leipzig ist mit einem Ansteigen der Grundwasserstände zu rechnen. Im Baugebiet ist mit Schichtenwasser zu

Änderungen und Ergänzungen im Rahmen der 1. Änderung zum Bebauungsplan

TEXTTEIL(RECHTSPLAN)

①

zu Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch(BauBG) i.d. Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986(BGBl. I S.2253), zuletzt geändert am 20.12.1996(BGBl. I S.2049/2076) sowie Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (Bau-GB-Maßnahme G) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.04.1993(BGBl. I S.622), zuletzt geändert am 01.11.1996(BGBl. I S.1626/1629)

Baunutzungsverordnung(BauNVO) i.d. Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert am 22.04.1993(BGBl. I S.466/479)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl.1991 I S.58)

Sächsische Bauordnung (SächsBO) in der Fassung vom 26.Juli 1994 (SächsGVBl. I S.1401), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung der SächsBO v. 29.03.1996 (SächsGVBl. S.122)

②

Erg.zu I./3.1 in Nutzungsschablone **(S)** und **(U)** sind Hausgruppen nur bis 30 m Länge zulässig. Garagen sind nicht Teil einer Hausgruppe.

③

neu I./3.3 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgelegt (§ 23(3) BauNVO).
Ein Vortreten von Gebäudeteilen bis zu 1,20 m vor die Baugrenze ist für Gesimse, Dachvorsprünge, Vordächer, Freitreppen und dergleichen zugelassen (§ 23(3) Satz 2 BauNVO)

④

Erg.zu I./4.1 Stellplätze und Garagen (§ 9(1) 4; 22 BauGB, § 12 BauNVO)
Maximal können zwei Stellplätze je Reihen-, Doppel- und Einzelhausgrundstück zugelassen werden. Garagen und Carports sind beidseitig von Grundstücksgrenzen nur in gleicher Bauart als Doppelgarage, - carport zulässig. Gemeinschaftsgaragen, Gemeinschaftsstellplätze sind durch Grünstreifen von Straßen zu trennen.
Private Stellplätze, Garagen und Carports sind straßenseitig auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Bei Garagen ist ein Mindestabstand zur Straße von 3,00 m einzuhalten. Carports sind nur dann zulässig, wenn ein Abstand von mind. 70 cm zum Fahrbahnrand eingehalten wird. Seitliche Verkleidungen sind erst mit einem Abstand von 3,00 m zum Fahrbahnrand zulässig. Maximal können 2 private Ausfahrten nebeneinander angeordnet werden.
Öffentliche Stellplätze sind in zumutbarer Entfernung zur Bebauung einzuordnen. Für je 10 WE wird ein öffentlicher Stellplatz festgeschrieben.

⑤

neu I./4.3 Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO von max. 6 m² Fläche sind bei nichtvorhandenem Keller auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.
Ausgenommen sind Gebäude für Kleintierhaltung.

⑥

neu I./4.4 Regelung des Wasserabflusses (§ 9(1) 16 BauGB)
Die Dachentwässerung der Gebäude ist über ein vom Schmutzwasserkanal getrenntes Leitungsnetz in die Regenrückhalteflächen abzuleiten.

7

Nr.neu I./4.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) 21 BauGB)
entsprechend Planeinschrieb.

8

neu I./4.6 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 des staatlichen Umweltfachamtes Leipzig zubepflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Es gelten die Festlegungen des Bebauungsplanes vom 19.06.1996/10.10.1996 zum Grünordnungsplan.

Auf Privatgrundstücken sind kleinkronige Laubbäume, Obstbäume und Sträucher vorzusehen.
(Laubbäume aus der Pflanzengesellschaft des Hainbuchenwaldes)

Entlang der öffentlichen Straßen und Wege sind Bäume in unverminderter Anzahl an den im Plan festgesetzten Standorten nach der gesondert vorliegenden Auswahlliste zu pflanzen.
Es gelten die Festlegungen des Bebauungsplanes vom 19.06.1996/10.10.1996 zum Grünordnungsplan.
Für die öffentlichen Stellplätze ist für max. 4 Stellplätze ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen.

Es wird empfohlen, Garagenfassaden und Carports zu begrünen.

9

Nr.neu I./4.7 Vermeidung von Versiegelungen (§ 9(1) 20 BauGB)

Zur Minimierung der Flächenversiegelung sind alle privaten Hauszugangswege, Zufahrten und Stellplätze mit wasserdurchlässiger Oberfläche und entsprechendem Unterbau herzustellen bzw. die Ableitung des Niederschlagswassers in die Pflanzflächen sicherzustellen. Hierbei sind wassergebundene Decken, Kies und Rasengittersteine zulässig. Darüber hinaus sind Mosaik, Klein- und Betonsteinpflaster nur zulässig, wenn die Fugenbreite mindestens 0,5 cm beträgt und die Fugen selbst wasserdurchlässig sind.

10

neu I./4.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9(1) 20 BauGB)

Alle öffentlichen Geh- und Radwege, Plätze und verkehrsberuhigten Bereiche sind in wasserdurchlässiger Bauweise anzulegen. Nach Möglichkeit ist breitfugiges Ökopflaster zu verwenden.

Zur ordnungsgemäßen Entsorgung des gesamten B-Plangebietes wird die Einleitung des Niederschlagswassers in den Vorflutkanal Gaswerksweg auf eine max. Menge von 90 l/sec. begrenzt.

Das über diese Mengen hinausgehende Niederschlagswasser wird in geeigneter Weise innerhalb des gesamten B-Plangebietes zurückgehalten.

Für die Abwässer des anteiligen B-Planes ist die Einleitmenge anteilig zu Grunde zu legen.

Für jede Phase der Planung und Ausführung im gesamten B-Planbereich ist abzusichern, daß die zugestandenen Einleitmengen nicht überschritten werden.

11

Nr.neu I./4.8 wird I./4.9, trifft jedoch inhaltlich nicht zu.

12

Nr.neu I./4.9 wird I./4.10

13

Nr.neu I./4.11 Bodendenkmale (§ 9 (6) BauGB, § 20 DSchG)
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (Kulturgeschichtliche Bodenfunde, Mauerwerk, Einzelfunde und Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist dem Archäologischen Landesamt Sachsen in Dresden unverzüglich anzuzeigen.

14

neu zu II./1 Dächer bei Reihen-, Doppel- und Einzelhäusern sind als Satteldächer auszuführen. Flachdächer sind nur bei Zwischenbauten und Dachterrassen zulässig. Hausgruppen und Doppelhäuser müssen mit gleichen Dachformen und Dachneigungen ausgeführt werden.
Ausnahmsweise sind Garagen mit Flachdächern zulässig wenn Pkt. 4.1 eingehalten wird.

15

neu zu II./1.1 Satteldächer bei Reihen-, Doppel- und Einzelhäusern sind mit Ziegel- oder Betonsteindeckung in rötlicher Färbung vorzusehen.

16

neu zu II./2 Reihen-, Doppel- und Einzelhäuser und damit verbundene bauliche Anlagen sind in Form, Farbe und Material aufeinander abzustimmen. Ein gestalterisches Absetzen des oberen Geschosses ist nicht vorgeschrieben.

17

neu II./3 Einfriedung, Gräben, Vorgärten und Zufahrten
Nicht überbaute Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten.
Hecken zwischen den Gärten sowie beidseitig von Geh- und Radwegen dürfen nicht höher als 1,20 m gehalten werden.
Einfriedungen aus Maschendraht sind mit Hecken und Sträuchern zu hinterpflanzen.
Einfriedungen entlang öffentlicher Straßen und Wege bis 1,20 m Höhe sind einheitlich aus naturbelassenem Holz mit senkrechter oder wagerechter Lattung oder als Hecken zulässig. Die Einfriedungen sind mindestens hausgruppenweise einheitlich zu gestalten.
Im Bereich von Terrassen sind Sichtschutzzäune bis 2,00 m Höhe auf eine Länge von 5,00 m zugelassen.

18

Nr.neu I./2.6 Im Plangebiet sind ausschließlich Reihen-, Doppel- und Einzelhäuser vorzusehen.

19

Nr.neu I./2.5 Firsthöhe
In Gebieten, die mit FH gekennzeichnet sind, wird die max.Firsthöhe als Abstandsmaß von festgelegter Geländeoberfläche bis Oberkante Dachhaut des Firstes festgesetzt.
FH = 7.80m

20 NUTZUNGSSCHABLONEN

- in der genehmigten Fassung vom 19.04.1996

(A)

MI	III
0,45	1,20
o	

(B)

WA	III THB
0,35	1,00
a	SD 20-38°

(C)

WA	III THB
0,30	0,85
o	SD 20-38°

(D)

WA	II
0,40	0,80
o	

(E)

MI	III
0,55	1,50
a	

(F)

WA	II
0,40	0,80
a	

(G)

WA	III
0,40	1,10
o	

(H)

WA	III
0,40	1,10
a	

(I)

MI	II
0,60	1,70
o	

(J)

WA	II
0,30	0,60
o	

(K)

WA	II
0,30	0,60
o	SD 20-38°

(L)

WA	III
0,35	1,00
o	

(M)

WA	III THB
0,40	1,10
o	SD 20-38°

(N)

WA	III THB
0,35	1,00
o	SD 20-38°

(O)

MI	III
0,50	1,20
o	

(P)

WA	II
0,35	0,65
o	SD 20-38°

(Q)

WA	II
0,25	0,50
o	SD 20-38°

(R)

WA	II
0,30	0,55
o	SD 20-38°

Änderungen und Ergänzungen im Rahmen der 1. Änderung zum Bebauungsplan

20 NUTZUNGSSCHABLONEN

S

WA	II
0,4	0,8
o	35°-45°

Hausgruppen bis 30m Länge zulässig

U

WA	II FH
0,4	0,8
o	35°-45°

Hausgruppen bis 30m Länge zulässig

T

WA	II FH
0,4	0,8
	35°-45°



Offene Bauweise, jedoch nur Doppelhäuser zulässig (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO). Die Entfernung zwischen der Grenze des B-Plangebietes Engelsdorf I.BA und nordöstlicher Außenwand der Häuser muß mind. 9,0 m betragen.