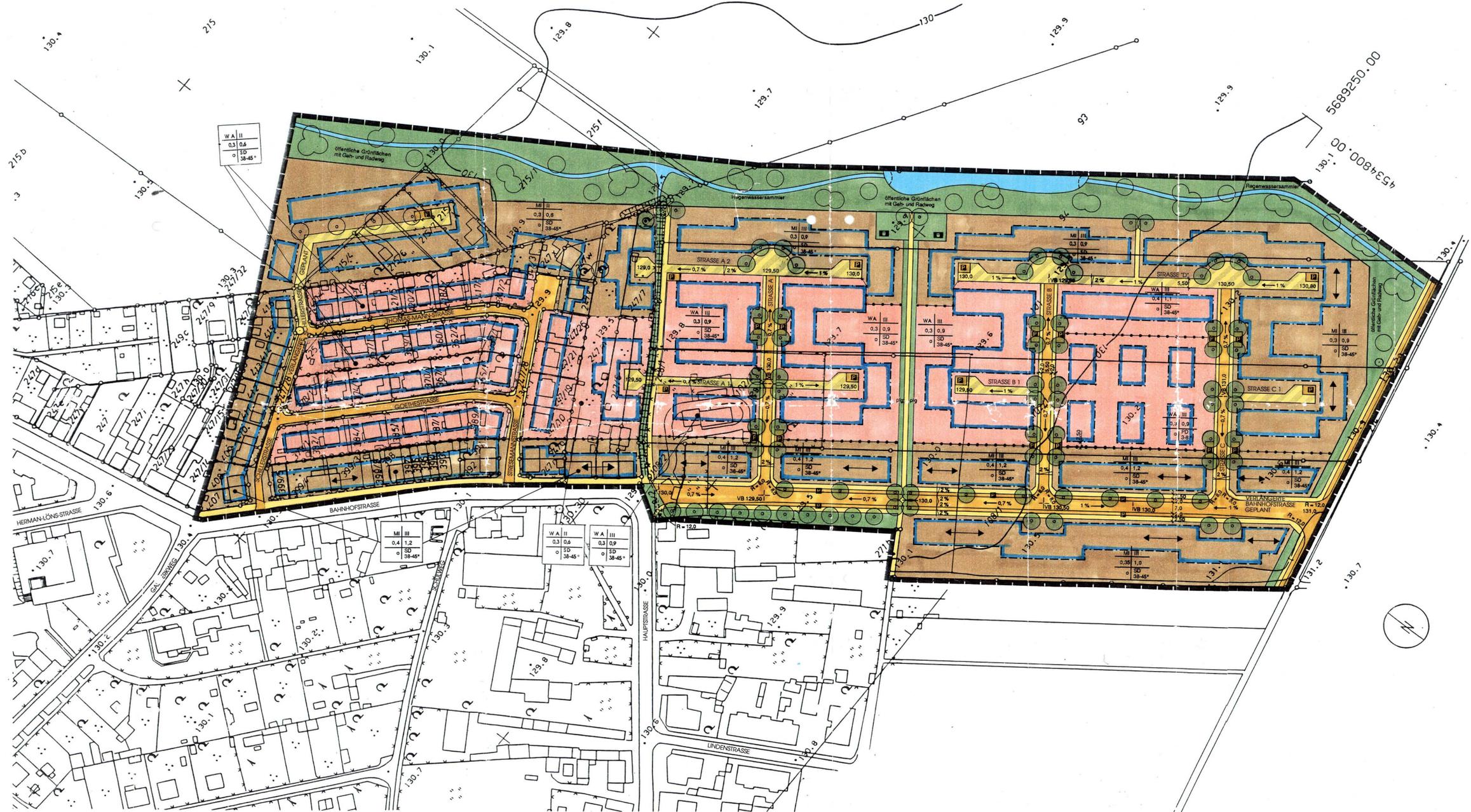


ENGELSDORF WOHNGEBIET ALTHENER STRASSE
BEBAUUNGSPLAN M 1:1000



ÜBERSICHTSPLAN ENGELSDORF



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Gemäß § 2 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planmaterials
Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90 vom Frühjahr 91)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)
 [WA III] Allgemeines Wohngebiet (§ 1 BauNVO) [M] Mischgebiet (§ 1 BauNVO)

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der Nutzung	Geschosshöhe/ max. Gebäude-Traufhöhe
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Bauweise	Dachform/Dachneigung

Verkehrsfächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

[Symbol]	Straßenbegrenzungslinie (§ 9 (1) 11 BauGB)	[Symbol]	Gehweg (§ 9 (1) 11 BauGB)
[Symbol]	Verkehrsfäche bes. Zweck (§ 9 (1) 11 BauGB)	[Symbol]	Flächen für das Parken von Fahrzeugen (§ 9 (1) 11 BauGB)

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

[III]	Zahl der Vollgeschosse (Obergrenze § 16 (4) § 20 BauNVO)	[EFH=130,0]	Erdgeschosß/Bodenhöhe üNN (§ 9 Abs. 1, Ziff. 1 i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB)
[0,6]	Grundflächenzahl - GRZ (§ 19 BauNVO)	[Symbol]	

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

[o]	Offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)	[a]	Abweichende Bauweise (§ 22 (4) BauNVO)
[Symbol]	Baugrenze	[Symbol]	Gebäudeorientierung (§ 9 (1) 2 BauGB)

Weitere Festsetzungen

[Symbol]	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (1) 7 BauGB)	[Symbol]	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)
[Symbol]	Öffentliche Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)	[Symbol]	Geh- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit (§ 9 (1) 21 BauGB)
[Symbol]	Flächen, deren Böden erheblich mit umweltafahrenden Stoffen belastet sind	[Symbol]	Satteldach, Pultdach, Walmdach (§ 9 (1) 21 BauGB)
[Symbol]	Spielplatz	[Symbol]	Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 2 BauGB)
[Symbol]	Anpflanzung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 2 BauGB)	[Symbol]	Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 2 BauGB)

TEXTTEIL (RECHTSPLAN)

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d. Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. S. 2253), zuletzt geändert am 31.08.1990 (BGBl. II S. 889, 1122)
 Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d. Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. S. 132), zuletzt geändert am 31.08.1990 (BGBl. II S. 889, 1122)
 Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. S. 2253)
 Bauordnungsrecht für die Länder Brandenburg, Mecklenburg-Vorpommern, Sachsen, Sachsen-Anhalt, Thüringen, Gesetz über die Bauordnung (BauO) i.d. Fassung vom 20. Juli 1990 (GBl. Nr. 50 S. 929)
 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)

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB, §§ 1 - 15 BauNVO)** entsprechend Planzeichenschild.
 1.1 **WA = Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)**
 In den allgemeinen Wohngebieten sind die unter § 4 (3) aufgeführten Betriebe und Anlagen:
 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 2. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
 3. Anlagen für Verwaltungen
 4. Gartenbetriebe
 5. Tankstellen
 nicht zulässig.
 1.2 **M = Mischgebiet (§ 6 BauNVO)**
 In den Mischgebieten sind die nach § 6 (2) 6 und 8 BauNVO allgemein zulässigen Gartenbetriebe und Vergnügungsstätten gem. § 16 (5) BauNVO nicht zulässig. Vergnügungsstätten nach § 4 (3) BauNVO sind nicht zulässig.

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

- Grundflächenzahl (§ 19 (4) 3 BauNVO)**
 Die festgesetzte Grundflächenzahl kann im Mischgebiet und in den allgemeinen Wohngebieten für Anlagen nach § 19 (4) 1 - 3 BauNVO um 100 % überschritten werden.
 2.2 Als Ausnahme kann die zulässige Geschosßfläche um 30 % der Fläche notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche liegen, erhöht werden (§ 21 a (5) BauNVO).
 2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 (2) 3 BauNVO) entsprechend Planzeichenschild.
 2.4 **Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 (2) 4 BauNVO)**
 Die max. Traufhöhe der baulichen Anlagen wird bezogen auf die festgesetzte Geschosßzahl festgelegt. Möglicherweise sind dabei die geplanten Straßenrinnen, gemessen in der Mittellinie der Erschließungsstraße vor der Hausanschlussstelle, bezogen jeweils auf die Mitte der straßenbegleitenden Grundstücksgränze.
 Z = I max. 7,0 m
 Z = II max. 10,0 m

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

- Offene Bauweise nach § 22 (2) BauNVO, jedoch sind in dem mit a gekennzeichneten Bereich Gebäude mit über 50 m Länge zulässig.

40. Sonstige Festsetzungen

- Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, und ihre Nutzung (§ 9 (1) 10 BauGB)
 Die nach der EAE 85 vorgeschriebenen Sichtschirmer sind von Sichthindernissen aller Art in einer Höhe ab 0,80 m über der Fahrbahn freizuhalten.
 4.2 Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) 11 u. 20 BauGB, § 12 BauNVO)
 Garagen sind in Gebäuden zu integrieren oder nur in direkter Verbindung mit den Gebäuden zulässig.
 Die nicht für Erschließungszwecke in Anspruch genommenen und nicht überbauten Teile von Tiefgaragendecken sind im Sinne einer innerstädtischen Grünfläche mit einer Erdüberdeckung zu versehen und mit Bäumen, Sträuchern und Stauden zu bepflanzen und ins Gelände zu integrieren.
 4.3 Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)
 Die mit VB bezeichneten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind als verkehrsbenutzte Bereiche im Sinne der Straßenverkehrsordnung und der ESG 87 anzulegen.
 4.4 Regelung des Wasserabflusses (§ 9 (1) 16 BauGB)
 Die Dachentwässerung der Gebäude sollte, wenn möglich, in die vorgesehenen Regenwasserkanäle in der öffentlichen Grünzür erfolgen.
 4.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) 21 BauGB) entsprechend Planzeichenschild.
 4.6 Nebenanlagen
 Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO - soweit Gebäude - sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (§ 23 (5) BauNVO).
 4.7 Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern, Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 (1) 25 BauGB)
 In den mit pfg 2 gekennzeichneten Flächen ist in Ergänzung der öffentlichen Grünzür eine dichte Bepflanzung aus einheimischen Gehölzen, Stauden und Bäumen zu pflanzen. Bäume im öffentlichen Grünbereich sind zu caudex, auch wenn sie direkt an die Grundstücksgrenze gepflanzt werden.
 Empfehlung für Laubbäume:
 Ahorn: Acer platanoides
 Akazie: Robinia pseudoacacia 'Monophylla'
 Kastanie: Aesculus hippocastanum
 Ulme: Ulmus Platanifolius

Einzelbäume und Baumgruppen:
 Entsprechend dem Planzeichnung sind einheimische hochstämmige Laubbäume (Stammumfang mind. 25 cm, 3 - 4 x verpflanzt) zu pflanzen und zu erhalten.
 Grundsätzlich sind im Gewerbegebiet - auch wenn in der Planzeichnung nichts festgesetzt ist - auf den unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke Bäume wie oben beschrieben zu pflanzen und zu erhalten, und zwar je angefangener 200 qm Freifläche ein Baum. Zusätzlich sind Parkierungsflächen durch Baumplantagen zu gliedern, dabei ist mindestens alle 5 Stellplätze ein Baum wie oben beschrieben zu pflanzen.
 Empfehlungen:
 Eiche: Fraxinus excelsior 'Westhof's Gloria'
 Ahorn: Acer platanoides
 Vogelbeere: Sorbus aucuparia
 Birke: Betula pendula

48. Bodendenkmale (§ 9 (6) BauGB, § 20 DStG)
 Auf die Meldepflicht von Bodendenkmalen wird hingewiesen.

49. Altlasten (§ 9 (5) 3 BauGB)
 Altlastenerkennungsmaßnahmen werden bei begründetem Verdacht durchgeführt.

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

- Dachgestaltung (§ 83 (1) 1 BauO)**
 a) Mi. Flach- und Pultdächer der Gebäude und von Garagen sind mit einer extensiven Begrünung zu versehen. Dachaufbauten sind insgesamt bis zur Hälfte der Traufhöhe zulässig, wenn sie mindestens 3,0 m von allen Dachrändern entfernt sind und nicht mehr als 1,50 m über die anschließende Dachoberfläche hinausragen.
 b) Satteldächer und Walmdächer entsprechend Planzeichenschild. Dachdeckung in erschlüßlicher Ziegeldeckung. Dachschichten sind nicht zulässig. Dachaufbauten sind bis 1/3 der Traufhöhe zulässig.
 c) WA: Flach- und Pultdächer der Gebäude und von Garagen sind mit einer extensiven Begrünung zu versehen. Dachaufbauten sind insgesamt bis zur Hälfte der Traufhöhe zulässig, wenn sie mindestens 3,0 m von allen Dachrändern entfernt sind und nicht mehr als 1,50 m über die anschließende Dachoberfläche hinausragen.

2. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie der Erdflächen (§ 83 (1) 4 BauO)

Als Einfriedigung an öffentlichen Flächen sind nur Hecken und freiwüchsigke Kleingehölze mit einer Höhe von max. 1,00 m zulässig. Mit Einfriedigung und Sichtschutzmaßnahmen ist gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen ein Abstand von mind. 0,50 m einzuhalten.
 Mit Ausnahme der öffentlichen Verkehrsflächen, die dem Fahrverkehr dienen, sind keine geschlossenen, versiegelten Freiflächen zulässig.

Öffentliche Fußwege im gekennzeichneten Bereich sowie sämtliche privaten Fußwege, Freizeitanlagen, private Zufahrten und Stellplätze sind mit einem versickerungsartigen bzw. wasserdruckstabilen Unterbau und Belag auszubilden. Das von diesen Flächen abfließende Oberflächenwasser darf nicht in die öffentliche Kanalisation abgeführt werden, sondern mit Entstickung bzw. Verdunstung in die Regenwasserkanäle der Grünzür abzuführen werden.
 Lagerplätze sind durch Befestigung, Verkleidung o.ä. gegen Einblick von den öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen abzusichern.

3. Antennen (§ 83 (1) 1 BauO)
 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.

4. Werbeanlagen (§ 83 (1) 1 BauO)
 Werbeanlagen sind im Mischgebiet und im Wohngebiet zulässig und müssen sich in die architektonische Gestaltung der Fassade des jeweiligen Gebäudes einfügen. Sie sind nur an der Stelle der Leistung zulässig. Sie sind auf die Erdgeschosßzone und die Brüstungszone des 1. Obergeschosßes zu beschränken.

5. Abfallbehälter (§ 83 (1) 4 BauO)
 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 Einblick von der öffentlichen Verkehrsfläche abzusichern.

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss durch Gemeinderat	am 16.3.92	§ 2 (1) BauGB
Zur öffentlichen Auslegung beschlossen durch Gemeinderat	am 22.3.92	§ 3 (2) BauGB
Bekanntmachung der öffentl. Auslegung	vom 26.3.92	§ 3 (2) BauGB
Öffentlich ausgelegt in der Zeit	vom 26.3.92	bis 02.04.92
Satzungsbeschluss durch Gemeinderat	am 09.04.92	§ 10 BauGB
Genehmigung erteilt vom Regierungspräsidium Leipzig	am 15.06.93	§ 2 (4) BauGB
Bekanntmachung der Genehmigung (Inkrafttreten des Bebauungsplanes)	am 29.7.93	§ 12 BauGB

Mit Inkrafttreten dieses Planes treten im Geltungsbereich alle bisherigen Bauvorschriften und Bebauungspläne außer Kraft.

Ausgefertigt im Auftrag der Stadt Engelsdorf
 Engelsdorf, den 01.07.1992
 Geändert nach Anhörung Träger öffentlicher Belange und Auslegung
 Engelsdorf, den 09.11.1992

ENGELSDORF
 WOHNGEBIET ALTHENER STR.
 BEBAUUNGSPLAN M 1:1000

REGIERUNGSPRÄSIDIUM LEIPZIG
 Genehmigung in Verbindung mit Schreiben vom 15.06.93
 Atkzeichen: 51-25/92
 Registrier-Nr.: 13-08/193
 Leipzig, den 15. Juni 1993

PROJECT GMBH
 Planungsgesellschaft
 Rüter Straße 1
 7300 Esslingen-Berthom

7300 ESSLINGEN-BERTHOM
 RÜTER STR. 1
 TEL. 0714/54595-0