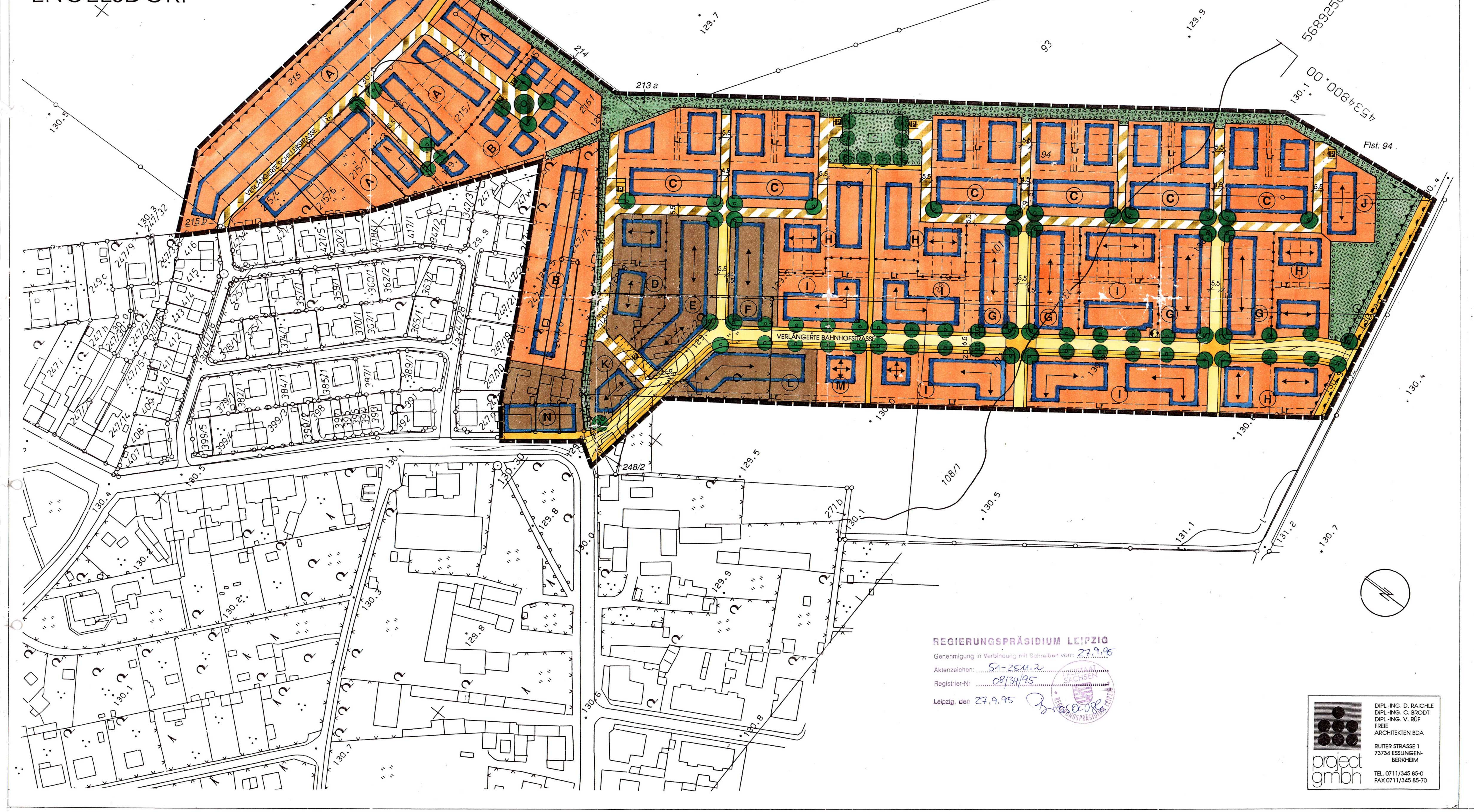
BEBAUUNGSPLAN ENGELSDORF

WOHNGEBIET ALTHENER STRASSE (ÄNDERUNG)

RECHTSPLAN M 1:1000



REGIERUNGSPRÄSIDIUM LEIPZIG
Genehmigung in Verbindung mit Schreiben vom: 27.9.95
Aktenzeichen: 51-2511.2
Registrier-Nr 08/34/95
Leipzig, den 27.9.95

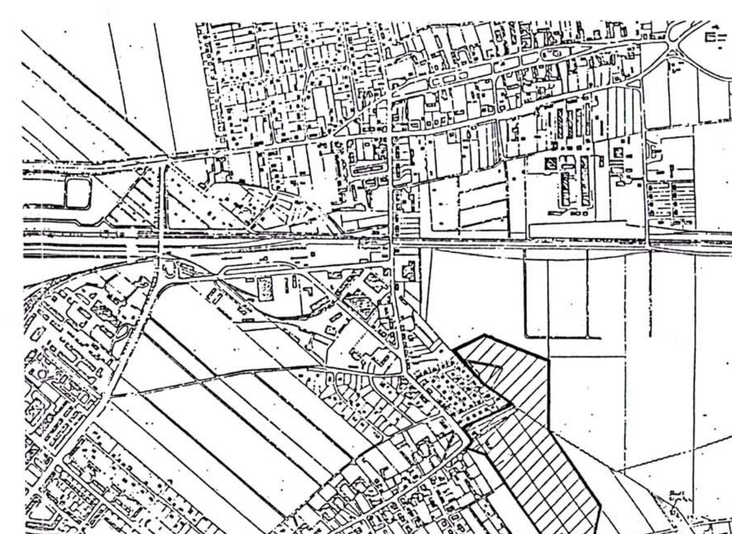
DIPL.-ING. D. RAICHLE
DIPL.-ING. C. BRODT
DIPL.-ING. V. RÜF
FREIE ARCHITEKTEN BDA

RUITER STRASSE 1
73734 ESSLINGEN-BERKHEIM

TEL. 0711/345 85-0
FAX 0711/345 85-70

project gmbh

ÜBERSICHTSPLAN ENGELSDORF



PLANZEICHENERKLÄRUNG

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)

- WA – Allgemeines Wohngebiet (§ 1 BauNVO)
- MI – 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
- P – 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 – Erdgeschoßfußbodenhöhe ü.N.N. (§ 9 Abs. 1, Ziff 1 i.V. m. § 9 Abs. 2 BauGB)
- 0,4 – Grundflächenzahl - GRZ - (§ 19 BauNVO)

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

- o – Offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)
- a – Abweichende Bauweise (§ 22 (4) BauNVO)
- Baugrenze; Baulinie nur oberirdisch (§ 23 BauNVO)
- Gebäuderichtung (§ 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)
- Gr, Fr, Lr – Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit (§ 9 (1) 21 BauGB)
- Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
- SD/PD/FD – Satteldach, Pultdach, Walmdach (§ 83 (1) BauO)
- Öffentlicher Spielplatz
- pfg – Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 2 BauGB)
- Flächen für Gemeinbedarf
- Lärmschutz (§9 Abs. 1 Nr. 24)
- Zufahrtsverbot (§9 Abs. 1 Nr. 11)
- 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

TEXTTEIL (RECHTSPLAN)

Baugesetzbuch (BauGB) i.d. Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl.I S. 2253), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl.I S. 889, 466) 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 (SachsGVBl. 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 Geschoßflächenzahl (§ 20 (2) BauNVO)
Bei Reihen- und Doppelhäusern ist das jeweilige Gesamtgebäude und das zugehörige Gesamtgrundstück für die Ermittlung der Geschoßflächenzahl maßgebend.

2.3 Als Ausnahme kann die zulässige Geschoßfläche 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

2.5 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 (2) 4 BauNVO
a) Traufhöhe
In Gebieten, die mit THB gekennzeichnet sind, wird die max. Traufhöhe der baulichen Anlagen bezogen auf die festgesetzte Geschoßzahl 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 max.Traufhöhe ist auf mindestens der Hälfte der Gebäudelänge und auf mindestens 3,0 m Länge von der Gebäudeecke aus gemessen einzuhalten.

Z = II = 7,0 m   Z = III = 10,0 m

b) Firsthöhe
nach Planeinschrieb

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

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.

4. Sonstige Festsetzungen

4.1 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, und ihre Nutzung (§ 9 (1) 10. BauGB)
Die nach der EAE 85 vorgeschriebenen Sichtfelder 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)
Oberirdische Garagen sind ins Gebäude zu integrieren oder nur in direkter Verbindung mit den Gebäuden zulässig.
Tiefgaragen sind generell zulässig, wenn die nicht für Erschließungszwecke und für Be- und Entlüftung in Anspruch genommenen und nicht überbauten Teile von Tiefgaragen mit einer Erdüberdeckung versehen, bepflanzt und ins Gelände entwässert werden.

4.3 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.

4.4 Regelung des Wasserabflusses (§ 9 (1) 16 BauGB)
Die Dachentwässerung der Gebäude sollte, wo möglich, in die vorgesehenen Regenwassersammler in der öffentlichen Grünflächen erfolgen.

4.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) 21 BauGB)
Leitungsrechte für Dach- und Grundstücksentwässerung ensprechend Planeinschrieb.

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 Auswahlliste des staatlichen Umweltfachamtes Leipzig zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Mindestens 20 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen müssen mit einheimischer und standortgerechter Vegetation aus der Pflanzengesellschaft des Eichen-Hainbuchenwaldes bepflanzt werden.

Für eine Strauchbegrünung sollen zusätzlich die zur o.g. Vegetationsgesellschaft gehörende Arten, wie z.B. Gemeine Hasel, Eingriffliger Weißdorn, Schwarzer Holunder, Echte Brombeere in kleinen Gruppen (3 - 5 Stück) gepflanzt werden.

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 den Empfehlungen des Grünordnungsplanes zu pflanzen. Die festgesetzten Standorte können den Erfordernissen angepaßt werden. Für die privaten wie öffentlichen Stellplätze ist für max. 4 Stellplätze ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen.

Die im Grünordnungsplan festgesetzten Maßnahmen nach 9.2 sind Bestandteil der Textlichen Festsetzungen.

Hinweis:
Für die zu bepflanzenden Flächen wird ein Pflanzgebot festgesetzt. Danach hat die Bepflanzung innerhalb einer Zeit von 12 Monaten nach Bezugsfertigkeit der Gebäude zu erfolgen.

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.

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

4.8 Baudenkmale (§ 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 Archäoligischen Landesamt Sachsen in Dresden unverzüglich anzuzeigen.

4.9 Altlasten (§ 9 (5) 3 BauGB)
Altlastenerkundungsmaßnahmen werden bei begründetem Verdach durchgeführt.

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

1. Dachgestaltung (§ 83 (1) 1 BauO)
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.

1.1 Satteldächer, Zeltdächer
Satteldächer und Zeltdächer sind mit Ziegeleindeckung in rötlicher Färbung vorzusehen. Zwischengiebel, Anbauten und Dachausbauten, Gauben und Erker dürfen mit einer von der Hauptgebäuderichtung abweichenden Firstrichtung ausgeführt werden. Dachgauben und bis ins Dach ragende Erker sind bis zu 2/3 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
Es wird empfohlen, Flach- und Pultdächer der Gebäude mit einer extensiven Begrünung zu versehen. Für Garagendächer ist die extensive Begrünung vorgeschrieben. 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.

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

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.
Private Fußwege, Freiflächen, private Zufahrten und Stellplätze sind mit einem versickerungsfähigen bzw. wasserdurchlässigen Unterbau und Belag auszubilden. Das von diesen Flächen abfließenden Oberflächenwasser darf nicht in die öffentliche Kanalisation geführt werden, sondern muß versickern bzw. verdunsten können oder in die Regenwassersammler der Grünzäsuren abgeleitet werden.

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 zulässig und müssen sich in die architektonische Gestaltung der Fassade des jeweiligen Gebäudes einfügen. Sie sind nur an der Stätte der Leistung in max. 0,2 qm Größe zulässig.

5. Abfallbehälter (§ 83 (1) 4 BauO)
Notwendige Standflächen für Abfallbehälter sind in die Gebäude zu integrieren. Ausnahmsweise 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.

NUTZUNGSSCHABLONEN

Gebiet	Art der Nutzung	Geschoßzahl/max. Traufhöhe	Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl	Bauweise	Dachform/Dachneigung
A	WA	II	0,30	0,50	o	SD 20-35°
B	WA	II	0,25	0,45	o	SD 20-35°
C	WA	III THB	0,40	1,20	o	
D	MI	III THB	0,35	1,00	o	
E	MI	III	0,35	1,00	a	
F	MI	III	0,40	1,10	a	
G	WA	III	0,40	1,10	a	
H	WA	III THB	0,35	1,00	o	
I	WA	III	0,40	1,10	o	
J	WA	III THB	0,35	1,00	o	
K	MI	III	0,35	1,00	o	
L	MI	III	0,50	1,20	a	
M	WA	III	0,30	0,85	o	
N	MI	III	0,50	1,20	o	

VERFAHRENSVERMERKE

01. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 246a Abs. 1 Satz 1 BauGB in der Fassung vom 22.04.1993 beteiligt worden.

Engelsdorf, den 14.06.95 Zocher Bürgermeister

02. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 12.10.94 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Engelsdorf, den 14.06.95 Zocher Bürgermeister

03. Die Stadtverordnetenversammlung hat am 12.09.94 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Engelsdorf, den 14.06.95 Zocher Bürgermeister

04. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text sowie der Begründung (Teil B), hat in der Zeit vom 26.09.94 bis zum 28.10.94 während der Dienstzeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, ortsüblich bekanntgemacht worden.

Engelsdorf, den 14.06.95 Zocher Bürgermeister

05. Der Stadtrat hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 20.03.95 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Engelsdorf, den 14.06.95 Zocher Bürgermeister

06. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text einschließlich Begründung (Teil B) und den sonstigen Bestimmungen (Teil C), wurde am 20.03.95 vom Stadtrat als Satzung beschlossen in der Fassung vom 16.03.95.

Engelsdorf, den 14.06.95 Zocher Bürgermeister

07. Die Genehmigung dieses Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text einschließlich Begründung (Teil B) wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 27.9.95 Az.: 51-2511.2 mit Nebenbestimmungen und Hinweisen - erteilt.

Engelsdorf, den 28.9.95 Zocher Bürgermeister

08. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß des Stadtrates vom .... erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom .... AZ.: .... bestätigt.

Engelsdorf, den .... Zocher Bürgermeister

09. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A)und dem Text einschließlich Begründung (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Engelsdorf, den .... Zocher Bürgermeister

10. 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 ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahren-und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist am 23.10.95 in Kraft getreten.

Engelsdorf, den 20.11.95 Zocher Bürgermeister

11. Es wird bescheinigt, daß innerhalb des Planungsgebietes die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster übereinstimmen.

i.V. Büttner
Leipzig, den 09.05.95 Staatliches Vermessungsamt

FREISTAAT SACHSEN

BEBAUUNGSPLAN WOHNGEBIET "ALTHENER STRASSE" IN ENGELSDORF

Plandatum: 01.09.1994/16.03.1995

PROJECT GMBH
Planungsgesellschaft
Dipl.-Ing. Raichle - Brodt - Rüf
Freie Architekten BDA
Ruiter Str. 1
73734 Esslingen
Telefon 0711/345 85-0
Telefax 0711/345 85-70

16.3.95
(Datum, Unterschrift)

E-162
1. Änderung