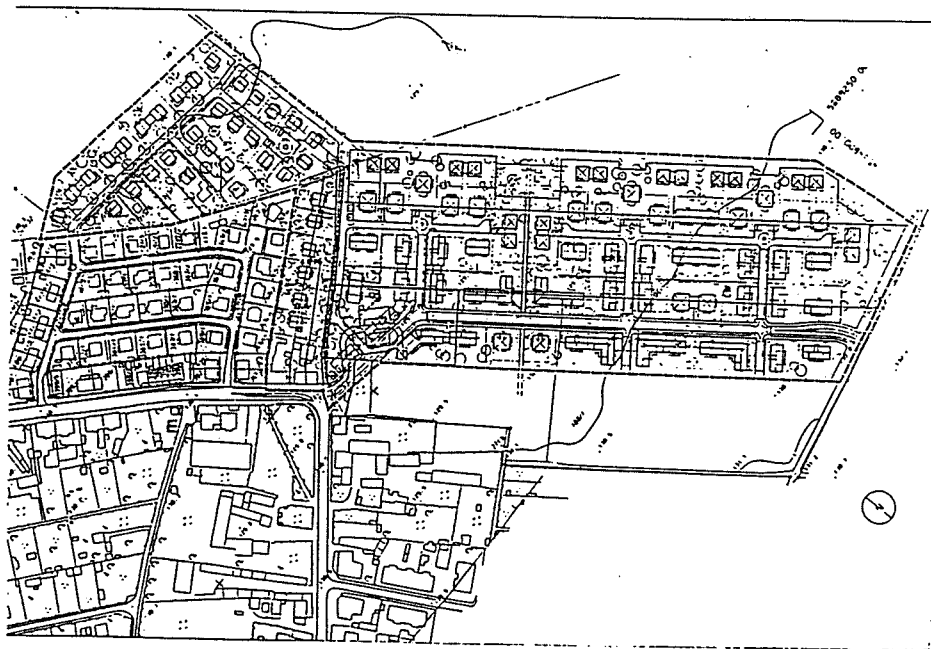


project
gmbh



Begründung
Textliche Festsetzungen

Bebauungsplan - Änderung - Wohngebiet "Althener Straße" in Engelsdorf

GEMEINDE ENGELSDORF

- I. Begründung
zum
Bebauungsplan Wohngebiet Althener Straße - Änderung -
gemäß § 9 Abs. 8 BauGB
Stand: 01.09.1994/16.03.1995

Inhalt:

1. Erfordernis der Planaufstellung
 - 1.1 Begründung der Erfordernis
 - 1.2 Lage des Baugebiets
 - 1.3 Geschichte des Plangebiets
 2. Flächennutzungsplan und regionale Einbindung
 - 2.1 Flächennutzungsplan
 - 2.2 Regionale Einbindung
 3. Städtebauliches Konzept
 - 3.1 Nutzung und Bebauung
 - 3.2 Erschließung
 - 3.3 Grün- und Freiflächen
 4. Ökologische Zielsetzungen
 5. Städtebauliche Planungsdaten
 6. Voraussichtliche Kosten
- II. Textliche Festsetzungen
- III. Planzeichenerklärung
- IV. Übersichtsplan

1. Erfordernis der Planaufstellung

- 1.1 Der genehmigte Bebauungsplan Althener Straße konnte nicht entwickelt werden, da die Erschließung des Wohngebietes nicht durchführbar war. Die jetzt vorliegende Planung kann in Abstimmung mit den betroffenen Grundstückseigentümern realisiert werden.

1.2 Lage des Bebauungsplangebietes

Das Plangebiet "Wohngebiet Althener Straße" liegt im Osten des Siedlungsgebietes der Gemeinde Engelsdorf.

Es wird begrenzt:

- im Norden durch die Grenze der Bebauungspläne Gewerbegebiet Bahnhofstraße und Erweiterung Bahnhofstraße
- im Nordwesten durch die nordwestliche Grenze des Flurstücks 247 m
- Im Südwesten durch die südwestliche Grenze der Flurstücke 215b; 215/4, 215/6, 215/7; 215/3; 215/1 sowie durch die nördliche und östliche Grenze der Bahnhofstraße und die nordöstliche und nördliche Grenze des Flurstücks 108/1
- im Süden durch die Althener Straße>
- im Osten durch die Grenze des Bebauungsplanes Althener Straße und der westlichen Grenze des Flurstücks 214
- im Nordosten durch die nordöstliche Grenze des Flurstücks 94.

Der Bebauungsplan Wohngebiet Althener Straße wird im Bereich des Flurstücks 108/1 aufgehoben.

Der Aufstellungsbeschluß für das Gewerbegebiet Südost 1 wird für den Bereich westlich der westlichen Grenze des Flurstücks 214, südlich der südlichen Grenze des Bebauungsplanes Erweiterung Bahnhofstraße und nordöstlich der nordöstlichen Grenze des Bebauungsplans Althener Straße aufgehoben.

1.3 Geschichte des Plangebietes

"Nach Aussagen des Pächters der Flächen des Standortes, dem Gut Engelsdorf, wurde hier seit der Urbarmachung Landwirtschaft betrieben. Der größte Teil der Flächen diente der Pflanzenproduktion (überwiegend Getreideanbau).

Das Gemeindegebiet Engelsdorf war im 2. Weltkrieg das Ziel von Luftangriffen am 20.10.43, 27.02.44 und am 10.04.45. Vorrangige Ziele waren dabei das Reichsbahngelände und der Ortsteil Sommerfeld. In dem "Wäldchen" im Südteil des Standortes soll sich eine Flugzeugabwehrkanonenstellung befunden haben.

In der jüngeren Vergangenheit erfolgte im Südteil des Standortes der Aufbau eines Lagers für flüssige Düngemittel, von Silageeinrichtungen und eines Stalles für industrielle Schweinemast.

Von den landwirtschaftlich genutzten Flächen nördlich der Straße Engelsdorf-Althen liegt der westliche Teil seit Herbst 1991 brach (auf Anlage 2 Nr. 1), der östliche Teil ist noch bestellt (Nr. 2). Unmittelbar an der Straße Nr. 186 nach Althen befindet sich in dem brachliegenden Abschnitt des Standortes das "Wäldchen" (Nr. 1a). Der dreiecksförmige Teilstandort (Nr. 3), der von der Straße Nr. 186, der Autobahn A 14 und dem Hallgraben begrenzt wird, ist bebaut mit

- einer Kleingartenanlage (Nr. 3a)
- einer ehemaligen Schweinemastanlage (Nr. 3b) und
- Einrichtungen zur Lagerung von Flüssigdüngemittel und zur Kompostierung (Nr. 3c).

Das Gelände steigt von ca. 127 m über NN im Ostteil auf ca. 130 m über NN im Mittel- bzw. Westteil an. Zur Entwässerung der landwirtschaftlich genutzten Flächen Nr. 1 und Nr. 2 wurde eine Drainage angelegt."

(Auszug aus "Historische Erkundung des Standortes Engelsdorf Süd-Ost"
Ing.-Büro Ashauer + Partner GmbH, Leipzig)

2. Flächennutzungsplan und regionale Einbindung

2.1 Flächennutzungsplan

Der Aufstellungsbeschluß für den Flächennutzungsplan Engelsdorf datiert vom 08.07.1991. In der Sitzung des Gemeinderats vom 18.11.1991 wurde der Entwurf gebilligt, am 22.01.1992 erfolgte der Auslegungsbeschluß. Die Auslegung fand statt in der Zeit vom 04.02. bis 03.03.1992. Mit Beschluß vom 16.03.1992 wurde der Entwurf des Flächennutzungsplans wie folgt geändert:

Die Fläche, begrenzt

- im Nordosten durch die Gemarkungsgrenze Engelsdorf/Sommerfeld
- im Süden durch die Althener Straße und
- im Westen durch die bestehende Ortsbebauung,

die bisher als Gewerbegebiet ausgewiesen war, wird als Mischgebiet (MI) und Allgemeines Wohngebiet (WA) vorgesehen.

2.2 Regionale Einbindung

Die Gemeinde Engelsdorf liegt östlich von Leipzig, vom Kern der Innenstadt Leipzigs sind es über die B 6 Richtung Wurzen etwa 6 km bis Engelsdorf. Engelsdorf liegt direkt an der Bahnlinie Leipzig-Dresden. Im Osten verläuft die Bundesautobahn BAB 14 Leipzig-Dresden.

Unabhängig von der noch ausstehenden Regionalplanung ist Engelsdorf durch das Reichsbahnausbesserungswerk und Folgeindustrie als traditioneller Gewerbestandort ausgewiesen.

Durch die Arbeitsplatznähe und die Lage zur Stadt Leipzig (S-Bahn-Anschluß) ist die Gemeinde als Wohnstandort sehr interessant, so daß eine rege Wohnungsnachfrage besteht.

3. Städtebauliches Konzept

3.1 Nutzung und Bebauung

Östlich der Bahnhofstraße ist ein Siedlungsbereich in die freie Landschaft gewachsen, der durch die vorgeschlagene Bebauung in die langfristig vorgesehene Arrondierung des zentralen Bereichs der Gemeinde Engelsdorf eingebunden wird.

Nördlich im Anschluß an das Gewerbegebiet Bahnhofstraße wird über die verlängerte Schillerstraße ein Einfamilienhausgebiet entwickelt, das schon vorhandene Einzelbauten integriert und in Ergänzung des bestehenden Wohnbereichs den derzeitigen Ortsrand darstellt.

Südlich zwischen der bestehenden Bebauung und dem wichtigen Entwässerungsgraben ist eine weitere Einfamilienhaus-Zeile vorgesehen.

Der eigentliche Neuplanungsbereich wird entlang der verlängerten Bahnhofstraße entwickelt.

Die Bebauungsstruktur nimmt die Ordnung der bestehenden Bereiche auf und führt sie eigenständig weiter. Durch die vorgesehene Anordnung der Baukörper entstehen abgeschlossene Wohnbereiche mit überschaubaren Nachbarschaften und Identifikationsbereichen.

Die Zone in Ergänzung des bestehenden Kernbereiches der Gemeinde Engelsdorf wird entsprechend der Ausweisung im Entwurf des Flächennutzungsplanes als Mischgebiet ausgewiesen, um hier vor allem in den Erdgeschoßzonen Läden, Büros, Arztpraxen und sonstige zentrumsnahe Nutzungen zu ermöglichen.

3.2 Erschließung

Die Gemeinde Engelsdorf soll im Südwesten über die Hirschfeldstraße an die Autobahn angeschlossen werden. Dazu muß die Bahnhofstraße bis zur Hirschfeldstraße verlängert werden.

Mit dem westlichen Anschluß im Bereich des Wasserturms an die geplante Verbindung zum Mittleren Ring Leipzig kann dann der Verkehr so geführt werden, daß der zentrale Bereich Engelsdorfs langfristig verkehrsberuhigt gestaltet werden kann.

Der Planbereich schließt mit 3 Stichstraßen an die verlängerte Bahnhofstraße an, die in 12,50 m Breite ausgeführt werden soll (Fahrbahn 6,50 m, einseitige Parkierung 2,0 m, beidseitiger Gehweg 2,0 m). Die Stichstraßen sollen in 5,50 m Breite mit beidseitigem Gehweg (1,5 m) angelegt werden. Die untergeordnete Erschließung erfolgt durch kurze Wohnwege (verkehrsberuhigter Bereich) in 5,50 m Breite mit Wendemöglichkeit für PKW-Verkehr.

3.3 Grün- und Freiflächen

Der Planungsbereich schließt im Nordwesten und im Südwesten an die bestehenden Siedlungsbereiche an. Die südwestlich gelegene, landwirtschaftlich genutzte Fläche ist direkt im Anschluß an das Plangebiet im Entwurf des Flächennutzungsplanes als Baugebiet ausgewiesen. Ein breiter Grünstreifen soll aber auch langfristig erhalten bleiben. Im Nordosten und Osten grenzt das geplante Gewerbegebiet Süd-Ost I an. Die südlich anschließenden Freibereiche sind im FNP als landwirtschaftlich zu nutzende Flächen ausgewiesen.

Das Wohngebiet ist in Wohngruppen gegliedert, die durch breite Grünbereiche aufgelockert werden. Eine Grünachse mit beidseitigem Pflanzgebot verlängert den Randweg des Kernbereichs durch den Wohnbereich bis zum Grünsystem des Gewerbebereichs.

Eine breite Grünzäsur stellt den Übergang zu den Gewerbeflächen dar, wobei der Großteil der Fläche im geplanten Gewerbegebiet Südost 1 ausgewiesen werden soll. Zusammen mit der auf dem Grundstück 108/1 im Entwurf des Flächennutzungsplanes festgesetzten Grünzäsur soll dieser relativ große Grünbereich als ökologische Ausgleichsfläche zur Aufwertung des Gesamtbereiches beitragen..

In der Innenzone der Bebauung sind in geeigneten Bereichen Gebäude mit Gründächern vorgesehen, deren Entwässerung, wenn irgend möglich, an die Vorfluter angeschlossen werden sollen.

Vorgeschriebene Baumpflanzungen entlang der Straßenräume und in den Gartenbereichen sollen zur Verbesserung des Kleinklimas beitragen.

4. Ökologische Zielsetzungen

4.1 Umweltverträgliche Materialien

Bei der Realisierung sollte neben den bereits bei den Grünflächen angesprochenen Gründächern großer Wert auf die Verwendung umweltverträglicher Materialien gelegt werden.

4.2 Energieeinsparung

Die Nutzung aktiver und passiver Solarsysteme ist in Gewerbebereichen und Wohngebieten sinnvoll und sollte angestrebt werden. Außerdem sollte der Primärenergiebedarf durch bauliche Maßnahmen (Wärmedämmung) und durch die Wahl des Energieträgers, Einsatz emissionsarmer Verbrennungstechniken, Einsatz von Anlagen mit hohem Wirkungsgrad etc. gesenkt werden.

5. Städtebauliche Planungsdaten

Gesamtfläche	10,4 ha	100,0 %
davon:		
- Grünflächen	0,77 ha	7,4 %
- Verkehrsflächen, Spielplatz	1,43 ha	13,7 %
- Bestandsbauland	0,18 ha	1,7 %
- Nettobauland	8,05 ha	77,2 %

Merkblatt zur Gewährleistung des Bodenschutzes bei Baumaßnahmen

Staatliches Umweltfachamt Leipzig, Abteilung Abfall/Altlasten/Boden

Stand: Februar 1994

Unter dem Gesichtspunkt des sparsamen Umganges mit Grund und Boden sollen bisher unbekannte Landschaften, Wälder oder für Wohnzwecke gebrauchte Flächen nur in notwendigem Umfang für andere Nutzungsarten vorgesehen und in Anspruch genommen werden.

Anliegen des Bodenschutzes gemäß § 7 Erstes Gesetz zur Abfallwirtschaft und zum Bodenschutz des Freistaates Sachsen (EGAB) vom 12. 08. 1991 sowie der §§ 1 Abs. 5 und 202 BauGB ist der sparsame und schonende Umgang mit Boden, um ihn entsprechend seiner Funktion und Eignung am jeweiligen Standort zu erhalten, insbesondere als:

- Lebensraum für Bodenorganismen,
- Standort für natürliche Vegetation und Kulturpflanzen,
- Ausgleichskörper im Wasserkreislauf,
- Filter und Puffer für Schadstoffe,
- landschaftsgeschichtliche Urkunde.

Eine Inanspruchnahme des nicht vermehrbaren Naturgutes Boden ist in einer hochentwickelten Industriegesellschaft kaum verzichtbar.

Um die Auswirkungen der Baumaßnahmen auf ein Minimum zu reduzieren, sind folgende Randbedingungen zu berücksichtigen:

- Minimierung der Bodenversiegelung und Verdichtung,
- sinnvolle Verwendung des anfallenden Bodenaushubs (Massenausgleich, Wiederverwendung),
- Begrenzungen von Gefährdungen für Böden,
- Begrenzung von Erdbewegungen auf das unumgängliche Maß

Zur Sicherung der Einhaltung bodenschutzrechtlicher Bestimmungen sind bei Baumaßnahmen nachfolgende Hinweise zu berücksichtigen sowie insbesondere die DIN-Vorschriften 18300 "Erdarbeiten", 18915 "Bodenarbeiten" sowie 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" zu beachten.

1. Bodenaushub

- 1.1 Entsprechend den abfallwirtschaftlichen Grundsätzen des Freistaates Sachsen vom 7. Juli 1992 ist bei der Realisierung von Bauvorhaben Massenausgleich vorzuschreiben. Um die sinnvolle Verwendung des Bodens zu garantieren, muß eine Massenbilanz erstellt werden.
- 1.2 Boden wird grundsätzlich nach Bodenarten getrennt. Eine Mischung verschiedener Bodenarten ist nicht zulässig.
- 1.3 Nach § 202 BauGB ist der Oberboden (Mutterboden) im Bereich der Baustelle zu Beginn der Baumaßnahmen abzuschleiben und zu sichern. Vorhandene, nicht zu bebauende Vegetationsflächen sind vom Baubetrieb freizuhalten.

- 2.3 Belastetes Bodenmaterial sowie bodenfremde Stoffe sind von unbelasteten Böden zu separieren und einer Sanierung zuzuführen. Nur in begründeten Ausnahmefällen sollte eine Entsorgung vorgesehen werden.
- 2.4 Bodenbelastungen durch Lagerung von Bauabfällen und Betriebsstoffen sind durch geeignete Vorkehrungen zu vermeiden. Bauabfälle und Bauschutt dürfen nicht als An- und Auffüllmaterial (für Mulden, Baugruben, Arbeitsgräben etc.) genutzt werden.
- 2.5 Bei erkennbaren Bodenbelastungen im Baugebiet hat nach § 10 Abs. 3 EGAB eine Meldung an die zuständigen Behörden zu erfolgen.

3. Flächenversiegelung

- 3.1 Die Bodenversiegelung ist auf das unabdingbare Maß zu begrenzen. Dort, wo nicht die Gefahr des Eintrages von Schadstoffen aus abgestellten Materialien (Fahrzeugen, etc.) in den Boden besteht, haben Oberflächenbefestigungen durchlässig gestaltet zu werden. Zum Anlegen von Gehwegen, Garageneinfahrten u. ä. werden Rasengittersteine oder grobfugig verlegte Pflaster empfohlen.
- 3.2 Nicht mehr benötigte versiegelte Fläche sind zurückzubauen und zu rekultivieren.

6. Voraussichtliche Kosten

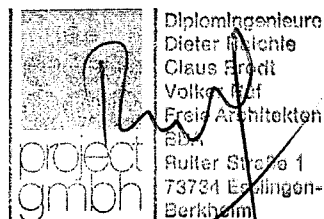
- Straßenbau einschl. Beleuchtung Straßeneinläufe etc.	DM 300,-/qm x 1,35 ha =	4,05 Mio. DM
- Kanal Ø 300 in den Erschließungsstraßen	DM 1.000,-/lfm x ca. 1.200 m =	1,20 Mio. DM
- Wasserleitung	DM 500,-/lfm x 1.200 m =	0,60 Mio. DM
- Sonstiges (Strom, Telefon etc.)	=	<u>0,20 Mio. DM</u>
Gesamt		<u><u>6,05 Mio. DM</u></u>

Anmerkungen:

1. Kosten durch außerhalb des Bereichs liegende notwendige Maßnahmen nicht erfaßt.
2. Kosten Vorfluter (Gräben, Seen etc.) nicht enthalten.
3. Kosten für Gestaltung der Grünflächen (0,77 ha) nicht enthalten.
4. Kosten für Ausbau Althener Straße (nur Gehweg und Parkierungstreifen im Gebiet) nicht enthalten.

Aufgestellt: Esslingen, 16.03.1995 ha-wi

PROJECT GMBH
Planungsgesellschaft
Ruiter Str. 1
73734 Esslingen



Bebauungsplan
Wohngebiet "Althener Straße"
in Engelsdorf

Textteil

Esslingen, 01.09.1994/16.03.1995

E · 162.2₁₂

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)



Allgemeines Wohngebiet
(§ 1 BauNVO)

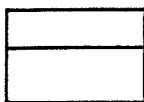


Mischgebiet
(§ 1 BauNVO)

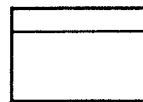
Füllschema der Nutzungsschablone

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

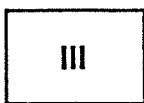


Verkehrsfläche bes. Zweck
(§ 9 (1) 11 BauGB)
Mischfunktionsfläche

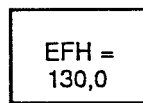


Flächen für das Parken von
Fahrzeugen (§ 9 (1) 11 BauGB)

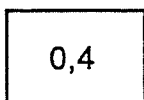
Maß der Baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)



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



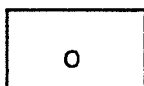
Erdgeschoßfußbodenhöhe ü.N.N.
(§ 9 Abs. 1, Ziff 1 i.V. m. § 9
Abs. 2 BauGB)



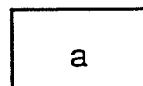
Grundflächenzahl - GRZ -
(§ 19 BauNVO)



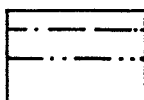
Bauweise, Baulinie, Baugrenze (§ 9 (1) 2 BauGB)



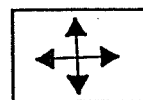
Offene Bauweise
(§ 22 (2) BauNVO)



Abweichende Bauweise
(§ 22 (4) BauNVO)



Baugrenze
Baulinie nur oberirdisch
(§ 23 BauNVO)

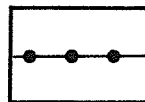


Gebäuderichtung
(§ 9 (1) 2 BauGBN)

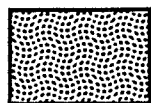
Weitere Festsetzung



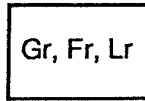
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)



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



Öffentliche Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)



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



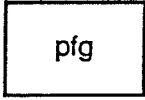
Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind



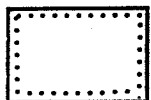
Satteldach, Pultdach, Walmdach (§ 83 (1) BauO)



Öffentlicher Spielplatz



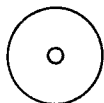
Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 2 BauGB)



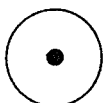
Flächen für Gemeinbedarf



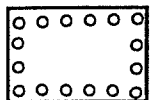
Lärmschutz (§9 Abs. 1 Nr. 24)



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 Geschöszahl 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 den öffentlichen Grünflächen erfolgen.

- 4.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) 21 BauGB)
Leitungsrechte für Dach- und Grundstücksentwässerung entsprechend 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, Eingrifflicher 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 Archäologischen 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 Hauptgebäuerichtung 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 geeigneten 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 versickerungs-fähigen 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 Grün-zäsuren 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

(A)

WÄ	II
0,30	0,50
o	SD 20-35°

(D)

MI	III THB
0,35	1,00
o	

(G)

WA	III
0,40	1,10
a	

(J)

WA	III THB
0,30	0,85
o	

(M)

WA	III
0,30	0,85
o	

(B)

WA	II
0,25	0,45
o	SD 20-35°

(E)

MI	III
0,35	1,00
a	

(H)

WA	III THB
0,35	1,00
o	

(K)

MI	III
0,35	1,00
o	

(N)

MI	III
0,50	1,20
o	

(C)

WA	III THB
0,35	1,00
o	

(F)

MI	III
0,40	1,10
a	

(I)

WA	III
0,40	1,10
o	

(L)

MI	III
0,50	1,20
a	

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 17.10.94 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 Az.: - mit Nebenbestimmungen und Hinweisen - erteilt.

Engelsdorf, den 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 in Kraft getreten.

Engelsdorf, den Zocher Bürgermeister

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

Leipzig, den Staatliches Vermessungsamt

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

Engelsdorf, den 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 in Kraft getreten.

Engelsdorf, den Zocher Bürgermeister

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

Leipzig, den 09. 05. 95 i.V. Büttner Staatliches Vermessungsamt



BEBAUUNGSPLAN WOHNGEBIET "ALTHENER STRASSE" IN ENGELSDORF

Plandatum: 01.09.1994/16.03.1995

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

16.3.95

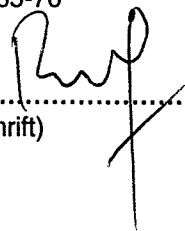
(Datum, Unterschrift)

E-162.2 22

**BEBAUUNGSPLAN
WOHNGEBIET "ALTHENER STRASSE"
IN ENGELSDORF**

Plandatum: 01.09.1994/16.03.1995

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

.....16.3.95 
(Datum, Unterschrift)