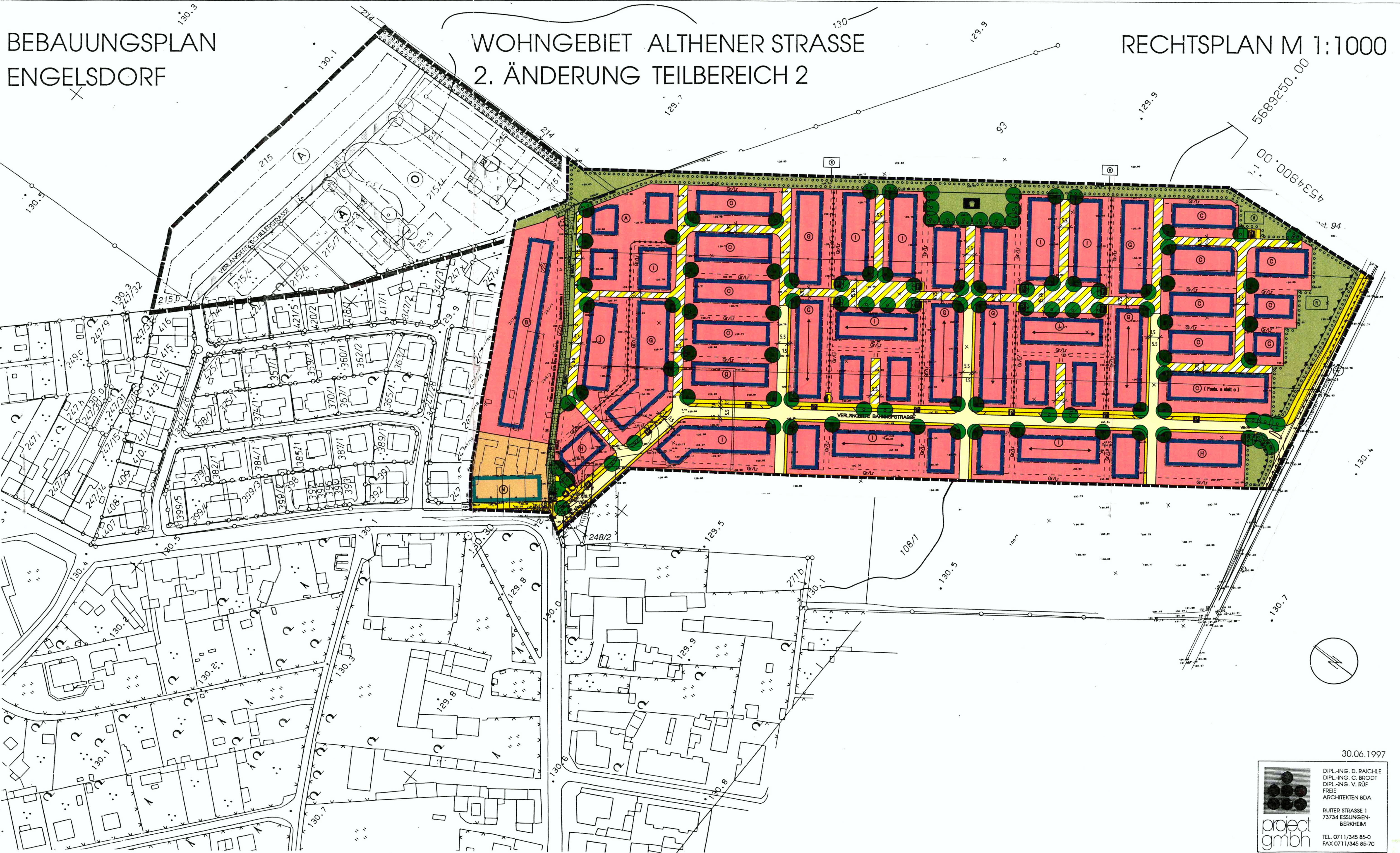


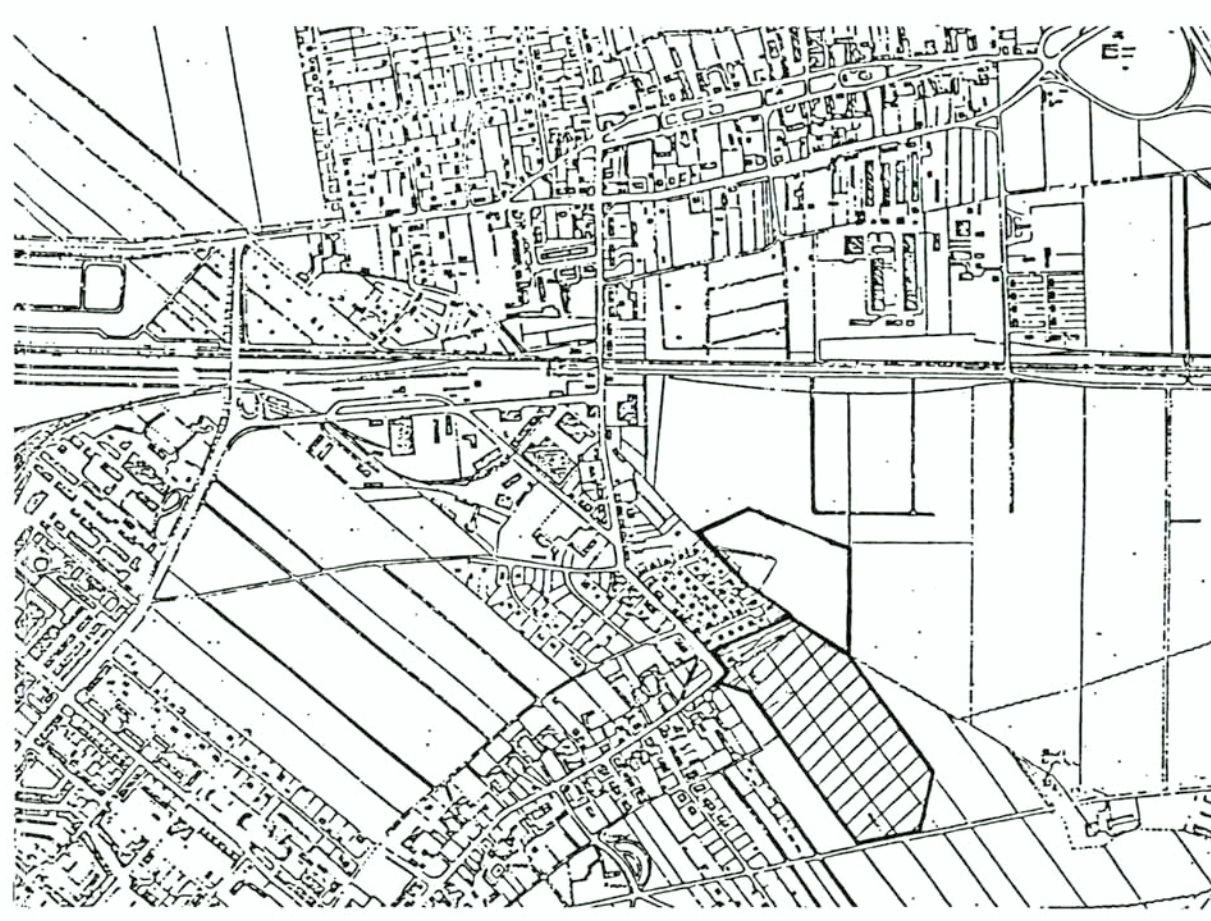
BEBAUUNGSPLAN
ENGELSDORF

WOHNGEBIET ALTHENER STRASSE
2. ÄNDERUNG TEILBEREICH 2

RECHTSPLAN M 1:1000



ÜBERSICHTSPAN ENGELSDORF



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 Maßnahmegesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmegG) in der Fassung vom 17.05.1990 (BGBl. I S. 926), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Baumutzungsverordnung (BauMVO) 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 (SachsGVB. 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 14.06.1990

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 Planzeichenschrift:

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 Verfüllungsstellen gemäß § 1 (5) BauNVO nicht zulässig. Verfüllungsstellen nach § 6 (3) BauNVO sind nicht zulässig.

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

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

2.2 **Geschosflächenzahl (§ 20 (2) BauNVO)**
Bei Reihenhäusern und Doppelhäusern ist das jeweilige Gesamtgebäude und das zugehörige Gesamtgrundstück für die Ermittlung der Geschosflächenzahl maßgebend.

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

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

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 Geschoszahl festgelegt. Dabei wird die Traufhöhe als Maß zwischen dem Punkt der Außenwand mit der Dachhaut und der Höhe der Mittelachse der Erschließungsstraße vor der Hauszugangsseite festgelegt.
Die max. Traufhöhe ist auf mindestens der Hälfte der Gebäudelänge und auf mindestens 3,0 m Länge von der Gebäudeecke aus gemessen einzuhalten.
 $Z = III = 10,0 \text{ m}$

2.6 **Der Grundstücksfläche (gemäß § 19 (3) BauNVO)** sind die Flächen von außerhalb des Baugrundstücks angeordneten Stellplätzen, Carports oder Garagen nach § 9 (1) Nr. 22 BauGB hinzuzurechnen.

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

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. Stellplätze und Carports sind generell zulässig.
Teilgaragen sind generell zulässig, wenn die nicht für Erschließungszwecke und für Be- und Entloftung in Anspruch genommen und nicht überbauten Teile von Teilgaragen mit einer Erdoberdeckung versehen, bepflanzt und ins Gelände entwässert werden. Garagenvorflächen mit mindestens 5,0 m Tiefe werden als Stellplätze anerkannt.

4.3 **Verkehrsflächen (§ 9 (1) 16 BauGB)**
Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind als verkehrsberuhigte Bereiche im Sinne der Straßenverkehrsordnung und der ESO 87 anzulegen.

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

4.5 **Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) 21 BauGB)**
Gehrecht zugunsten der Anwohner, Feuerwehr, Leitungsrechte für die Allgemeinheit sowie Leitungsrecht für die VESAG entsprechend Planzeichenschrift.
Für alle Baufelder wird zusätzlich ein generelles Leitungsrecht für die Führung von Ver- und Entsorgungleitungen in den Grundstücksflächen und durch das unterste Geschos aller Gebäude jeweils bis zur öffentlichen Erschließung festgelegt. Die Zugänglichkeit zu den privaten Abwasserkanälen an der jeweiligen Grundstücksgrenze ist zu gewährleisten.

4.6 **Festgelegte Geländeoberfläche (§ 9 (2) BauGB)**
Die Höhe der festgelegten Geländeoberfläche wird auf der Erschließungsseite der Gebäude als Höhe der öffentlichen Erschließung an der jeweiligen Grundstücksgrenze festgelegt. Auf der der Erschließungsseite abgewandten Seite und an den Giebelseiten der Gebäude wird die Geländeoberfläche in den Baufeldern A und G insgesamt sowie H und I nordöstlich der verlängerten Bahnhofstraße mit max. 2,50, in den Baufeldern C insgesamt sowie H und I südwestlich der verlängerten Bahnhofstraße mit max. 1,50 über der der Höhe der Erschließungsseite festgelegt. Die Festlegung einer geringeren Höhe der Geländeoberfläche ist bei Satz 2 zulässig. Die Abstandsflächen sind auf die gewählte und in den Baugesuchsanlagen darzustellende Höhe der festgelegten Geländeoberfläche zu beziehen, wobei Gebäude als zusammengebaut gelten, wenn die Giebelseiten der Gebäude zur Abflangung des Gartengeländes mit einer von der Straßenseite gemessen mind. 1,40 m hohen Stützmauer verbunden sind.

4.7 **Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 (1) 25 BauGB)**
Die öffentlichen Grünflächen sind mit standortgerechten, einheimischen und artenreichen Gehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

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 Nutzungsschablonen

Art der Nutzung	Geschoszahl/max. Gebäude-Traufhöhe	Grundflächenzahl	Geschosflächenzahl	Bauweise	Dachform/Dachneigung
-----------------	------------------------------------	------------------	--------------------	----------	----------------------

Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

Strassenbegrenzungslinie (§ 9 (1) 11 BauGB)	Gehweg	Verkehrsfläche bes. Zweck (§ 9 (1) 11 BauGB)	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)	0,4	Grundflächenzahl - GRZ - (§ 19 BauNVO)
-----	--	-----	--

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

o	Offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)	a	Abweichende Bauweise (§ 22 (4) BauNVO)
Baugrenze	(§ 23 BauNVO)	Gebäudeorientierung	(§ 9 (1) 2 BauGB)

Weitere Festsetzung

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)
Öffentliche Grünflächen (§ 9 (1) 15 E. BauGB)	Gehrecht zugunsten Anwohner, Feuerwehr Leitungsrecht zugunsten Allgemeinheit (§ 9 (1) 21 BauGB)
Trafo	SD/KWD Satteldach, Krüppelwalmdach (§ 83 (1) BauO)
Öffentlicher Spielplatz	Gasregelstation
Wertstoffe	Regenrückhalteflächen
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 Auswahl des staatlichen Umweltfachamtes Leipzig	

Es wird empfohlen, mindestens 20 % der nicht überbauten Grundstücksflächen mit einheimischer und standortgerechter Vegetation aus der Pflanzengesellschaft des Eichen-Hainbuchenwaldes zu bepflanzen.

Für eine Strauchbegrünung sollen zusätzlich die zur o.g. Vegetationsgesellschaft gehörende Arten, wie z.B. Gemeine Hasel, Eingriffeliger 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 bepflanzen Flächen wird ein Pflanzgebot festgesetzt. Danach hat die Bepflanzung innerhalb einer Zeit von 12 Monaten nach Bezugserfolg der Gebäude zu erfolgen.

4.8 Vermeidung von Versiegelungen (§ 9 (1) 20 BauGB)
Zur Minimierung der Flächenversiegelung sind alle privaten Hauszugangswegen, Terrassen und Stellplätze mit wasserdurchlässiger Oberfläche und entsprechendem Unterbau herzustellen bzw. bei gebundenen Decken die Ableitung des Niederschlagswassers in die Pflanz- bzw. Regenrückhalteflächen sicherzustellen. Für die wasserdurchlässigen Beläge sind wasser-gedundene Decken, Kies und Rasengittersteine zulässig. Darüberhinaus sind Mosaik-, Klein- und Betonsteinpflaster zulässig, wenn die Fugenbreite mind. 0,5 cm beträgt und die Fugen selbst wasserdurchlässig sind.

Gleiches gilt für alle öffentlichen Geh- und Radwege sowie alle öffentlichen Stellplätze.

4.9 Baudenkmale (§ 9 (6) BauGB, § 20 DSchG)
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenunde, Mauerwerk, Einzelunde und Verankerungen und Verankerungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist dem Archäologischen Landesamt Sachsen in Dresden unverzüglich anzuzeigen.

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

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

1. Dachgestaltung (§ 83 (1) 1 BauO)
Dächer können, wenn im Plan nichts anderes festgesetzt ist, als Satteldächer, Zeltächer, Pult- oder Torndächer ausgeführt werden. Flachdächer sind nur bei Zwischenbauten und Dachterrassen zulässig. Hausgruppen und Doppelhäuser müssen mit gleichen Dachformen und Dachneigungen ausgeführt werden.

1.1 Satteldächer, Zeltächer
Satteldächer und Zeltächer sind mit Ziegeleindeckung in rötlicher Färbung vorzusehen, bis 22 ° Dachneigung ist auch die extensive Dachbegrünung zulässig. In den Baufeldern A und B darf die festgesetzte Dachneigung um max. 3 ° über- bzw. unterschritten werden.
Zwischengiebel, Anbauten und Dachausbauten, Gauben und Erker dürfen mit einer von der Hauptgebäudeorientierung abweichenden Färbung ausgeführt werden. Dachgauben und bis ins Dach ragende Erker sind bis zu 2/3 der Traufhöhe zulässig und dürfen auch mit Metallendeckung ausgeführt werden.
Sonnenschirme vor den Dächern 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 Garagen sind Flachdächer zulässig. Dachausbauten sind insgesamt bis zur Hälfte der Traufhöhe 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 unbauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie der Einfriedigungen (§ 83 (1) 4 BauO)

1. Einfriedigungen, Gräben, Vorgärten und Zufahrten
Nicht überbaute Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten.
Einfriedigungen der Hausgärten können mit 0,80 m hohen Maschendrahtzäunen, die in eine Hecke eingebunden werden, mit naturbelassenen Holzzäunen bis 0,80 m Höhe ausgeführt werden.
Im Bereich von Terrassen sind Sichtschutzzäune oder -mauern bis 2,00 m Höhe auf eine Länge von 5,00 m zu lassen.
Das von privaten Fußwegen, privaten Zufahrten und Stellplätzen abfließende Oberflächenwasser soll, wo möglich, in die Regenwasserkanäle in den öffentlichen Grünflächen abgeleitet werden.

3. Antennen (§ 83 (1) 1 BauO)
Im gesamten Geltungsbereich sind Außenantennen außer Parabolantennen unzulässig. Teilgaragen 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 Stelle 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. 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 abzusichern.

A	B	C
WA II	WA II	WA II
0,30 0,50	0,25 0,45	0,40 0,80
SD/KWD 35-45°	SD/KWD 35-45°	o
G	H	I
WA III THB	WA III THB	WA III THB
0,40 1,20	0,35 1,00	0,40 1,10
a	o	o
N		
	MI III	
	0,50 1,20	
	o	

GEMEINDE ENGELSDORF

Beschluß des Gemeinderates

Sitzung am: 14.07.1997
Beschluß-Nr.: 44.3

Abstimmungsergebnis:
anw.: ja nein enth.
15 15 0 0

Amtsbezeichnung: Städteplanung und Bauwesen

Satzung zur vereinfachten Änderung des am 27.09.1995 unter Reg.-Nr. 08/34/95 vom RP Leipzig genehmigten Bebauungsplanes Nr. 2.2/94 Wohngebiet "Althener Straße" gemäß § 13 (1) BauGB

1) Die während der Auslegung der Entwurfsunterlagen für die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes im Teilbereich zwischen Haupt-/Bahnhofstraße und Althener Straße vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahme des Landratsamtes Leipziger Land vom 12. Mai 1997 hat der Gemeinderat abgewogen und die Abwägung gebilligt.

2) Der Gemeinderat beschließt aufgrund § 10 BauGB die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes im o.g. Teilbereich als Satzung.

3) Die Planänderung besteht aus Planzeichnung Stand 30.06.1997 sowie Begründung vom 30.06.1997 und textlichen Festsetzungen vom 30.06.1997.

4) Die Bebauungsplanänderung tritt mit dem ersten Tag der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft. Dabei ist anzugeben, wo der Plan mit Begründung während der Sprechstunden von jedermann Einsicht von der öffentlichen Verkehrsfläche verlangt werden kann.

Bemerkung:
Aufgrund des § 20(1) der SachsGemO waren keine Gemeinderatsmitglieder von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen.

Engelsdorf, den 14.07.1997

[Signature]
Zduner
Bürgermeister

**BEBAUUNGSPLAN
WOHNGEBIET „ALTHENER STRASSE“
IN ENGELSDORF**

Plandatum: 30.06.1997

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

**E-162
3. Änderung**

[Signature]
(Datum, Unterschrift)