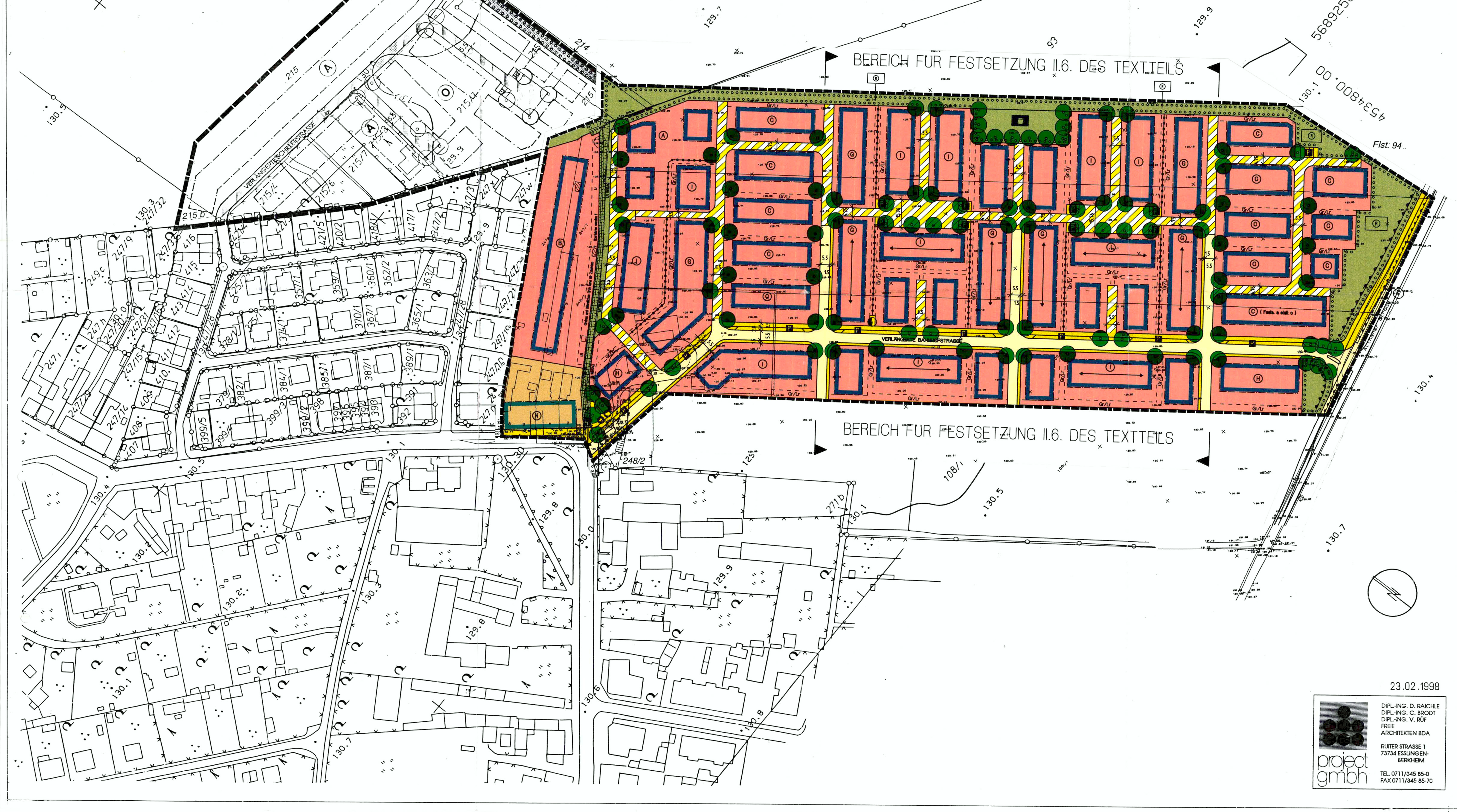
BEBAUUNGSPLAN ENGELSDORF

WOHNGEBIET ALTHENER STRASSE 3. ÄNDERUNG TEILBEREICH 2

RECHTSPLAN M 1:1000



23.02.1998

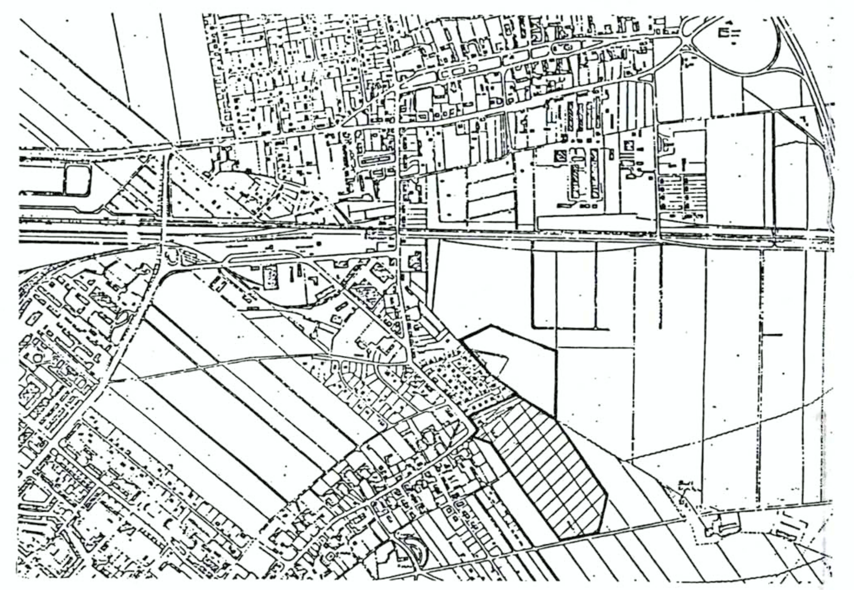
DIPL.-ING. D. RAICHLE
DIPL.-ING. C. BRODT
DIPL.-ING. V. RÜF
FREIE ARCHITEKTEN BDA

RUITER STRASSE 1
73734 ESSLINGEN-BERKHEIM

project gmbh

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

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)
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 (§ 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, Lr — Gehrecht zugunsten Anwohner, Feuerwehr Leitungsrecht zugunsten Allgemeinheit (§ 9 (1) 21 BauGB)
Trafo
SD/KWD — Satteldach, Krüppelwalmdach (§ 83 (1) BauO)
Öffentlicher Spielplatz
Gasregelstation
Wertstoffe
R — 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 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 = III = 10,0 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 (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. Stellplätze und Carports sind generell zulässig. (1)
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. Garagenvorflächen mit mindestens 5,0 m Tiefe werden als Stellplätze anerkannt.
(1) Carports sind auch mit seitlicher Verkleidung ohne Verbindung zum Gebäude zulässig, siehe auch II.2 der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen

4.3 Verkehrsflächen (§ 9 (1) 16 BauGB)
Die 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)
Gehrecht zugunsten der Anwohner, Feuerwehr, Leitungsrechte für die Allgemeinheit sowie Leitungsrecht für die WESAG entsprechend Planeinschrieb..
Für alle Baufelder wird zusätzlich ein generelles Leitungsrecht für die Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen in den Grundstücksflächen und durch das unterste Geschoß aller Gebäude jeweils bis zur öffentlichen Erschließung festgelegt. Die Zugänglichkeit zu den privaten Abwasserschächten 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 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 Baugesuchsunterlagen darzustellende Höhe der festgelegten Geländeoberfläche zu beziehen, wobei Gebäude als zusammengebaut gelten, wenn die Giebelseiten der Gebäude zur Abfangung des Garten-geländeniveaus 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 auerhaft zu erhalten.

Es wird empfohlen, mindestens 20 % der nicht überbaubaren 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, 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.

4.8 Vermeidung von Versiegelungen (§ 9 (1) 20 BauGB)
Zur Minimierung der Flächenversiegelung sind alle privaten Hauszugangswege, 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 wassergebundene 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 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.

4.10 Altlasten (§ 9 (5) 3 BauGB)
Altlastenerkundungsmaßnahmen 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, Zeltdächer, Pult- oder Tonnendächer ausgeführt werden. Flachdächer sind nur bei Zwischenbauten und Dachterrassen zulässig. 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, 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 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 Garagen sind Flachdächer zulässig. 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 (2) (83 (1) 4 BauO) (2) und Carports
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 zugelassen. Das von privaten Fußwegen, privaten Zufahrten und Stellplätzen abfließende Oberflächenwasser soll, wo möglich, in die Regenwassersammler in den öffentlichen Grünflächen abgeleitet werden. (3) In den Mischverkehrsflächen sind Carports mit einem Abstand von mind. 70 cm zur öffentlichen Verkehrsfläche zulässig. Seitliche Verkleidungen sind hier erst mit einem Abstand von 3,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche zulässig.

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.

(4) **6. Geringere Abstandsflächen (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 83 (4) BauO)**
In dem im Plan gekennzeichneten Bereich sind für Vorbauten mit max. 1,50 m Tiefe und max. 5,50 m Breite geringere Tiefen der Abstandsflächen zulässig. Der notwendige Abstand des Hauptbaukörpers ist maßgebend.

A

WA	II
0,30	0,50
o	SD/KWD 35-45°

B

WA	II
0,25	0,45
o	SD/KWD 35-45°

C

WA	II
0,40	0,80
o	

G

WA	III THB
0,40	1,20
a	

H

WA	III THB
0,35	1,00
o	

I

WA	III THB
0,40	1,10
o	

N

MI	III
0,50	1,20
o	

GEMEINDE ENGELSDORF

BESCHLUSS
des Gemeinderates

Sitzung am: 23.02.1998
Beschluß-Nr.: 50.8.

Abstimmungsergebnis:
anw.: ja: nein enth.:
22 22 0 0

Amtsbereich: Städteplanung und Bauwesen

Satzung zur 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Wohngebiet "Althener Straße Teil 2" gemäß § 13(1) BauGB

1) Die während der Auslegung der Entwurfsvorlagen für die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes vorgebrachten Anregungen und Bedenken der Bürger sowie die Stellungnahme des Landratsamtes Leipziger Land vom 23.01.1998 hat der Gemeinderat abgewogen und die Abwägung gebilligt.

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

3) Die Planänderung besteht aus der Planzeichnung, Begründung und textlichen Festsetzungen vom 23.02.1998.

4) Die Bebauungsplanänderung tritt mit dem ersten Tag der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft. Dabei ist anzugeben, wo der Plan mit Begründung während der Dienststunden von jedermann eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann.

Bemerkungen:
Aufgrund des § 20 Abs. 1 der Sächs. Gemeindeordnung waren keine Gemeinderäte von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen.

Engelsdorf, den 23.02.1998

Zoches
Bürgermeister

Siegel

BEBAUUNGSPLAN
WOHNGEBIET "ALTHENER STRASSE"
IN ENGELSDORF

Plandatum: 30.06.1997 / 23.02.1998

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

E - 162
4. Änderung

23.2.98 [Unterschrift]
(Datum, Unterschrift)