

BEBAUUNGSPLAN

ENGELSDORF  
WOHNGEBIET ALTHENER STRASSE

PROJEKT-NR. 1.358

BEGRÜNDUNG  
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN  
GEMEINDE ENGELSDORF

**E - 162.1**

## GEMEINDE ENGELSDORF

- I. Begründung  
zum  
Bebauungsplan Wohngebiet Althener Straße  
gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Inhalt:

1. Erfordernis der Planaufstellung
    - 1.1 Lage des Baugebiets
    - 1.2 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 Lage des Bebauungsplangebietes

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

Es wird begrenzt:

- im Nordosten durch die Gemarkungsgrenze Engelsdorf/Sommerfeld bzw. durch das geplante Gewerbegebiet Süd-Ost I
- im Süden durch die Althener Straße
- im Norden durch Grundstücke nördlich der Schillerstraße
- im Westen durch die östliche Grenze der Flurstücke 108/1 und 108/2, gleichzeitig Grenze der vorhandenen Bebauung.

### 1.2 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.

Anmerkung: Die weitere Bearbeitung des Bebauungsplans Wohngebiet Althener Straße hat gezeigt, daß die Ausweisung des Bereichs als Mischgebiet und Allgemeines Wohngebiet vor allem im Hinblick auf den angrenzenden Gewerbebereich und die zentrale Lage am Kernbereich und der Bahnhofstraße sinnvoller ist. Der Flächennutzungsplan sollte in der weiteren Bearbeitung entsprechend geändert werden.

### 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 und bietet hervorragende Standortbedingungen für die Ausweisung weiterer Gewerbegebiete.

Durch die Arbeitsplatznähe und die Lage zur Stadt Leipzig (S-Bahn-Anschluß) ist die Gemeinde auch als Wohnstandort interessant.

### 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.

Der bestehende Bereich ist in den Bebauungsplan einbezogen worden, um eine geordnete Entwicklung zu erreichen. Im Norden ist eine Stichstraße mit Mischgebietsnutzung ergänzt worden, die an die vorgesehene Bebauung des Gewerbegebietes Bahnhofstraße anschließt. Die Festlegung der Bebauungsplangrenze an der Bahnhofstraße erfolgte, um die Kernzone Engelsdorfs als Gesamtbereich überplanen zu können.

Der Neuplanungsbereich schließt direkt an die zentrale Kernzone Engelsdorfs an und arrondiert mit der später geplanten südlichen Erweiterung den Siedlungskern der Gemeinde.

An der Bahnhofstraße alt und beidseitig der neu geplanten verlängerten Bahnhofstraße ist die Ausweisung als Mischgebiet erfolgt, um hier vor allem in der Erdgeschoßzone Läden, Büros, Arztpraxen und sonstige zentrumsnahe Nutzungen zu ermöglichen.

Im Übergang zu den angrenzenden Gewerbegebieten Bahnhofstraße und Süd-Ost I sowie an der Althener Straße sind ebenfalls Mischgebietsflächen ausgewiesen. Hier sind kleinere Handwerksbetriebe oder Büros in Nutzungseinheit mit den Gewerbebereichen denkbar. Die Wohnnutzung sollte aber auch hier in den Obergeschossen vorgesehen werden.

Der innere Bereich sowohl des Neubaugebiets als auch des Altbestandes ist unter Berücksichtigung der Anregung des Landratsamtes als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt worden. Zum einen soll die bestehende Nutzung im Altbereich gesichert werden, zum anderen soll im Neubaubereich die Zielsetzung der überwiegenden Wohnnutzung des Gesamtbereichs verstärkt werden.

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.

Im Übergang zum Gewerbebereich Süd-Ost I ist eine relativ geschlossene Bebauung vorgesehen, während sie sich an der Althener Straße kammartig in die freie Landschaft öffnet.

Nördlich und südlich der verlängerten Bahnhofstraße ist die Gebäuderichtung vorgegeben, um die Struktur der Bahnhofstraße fortzusetzen.

### 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 16,0 m Breite ausgeführt werden soll (Fahrbahn 7,0 m, beidseitige Parkierung 2,0 m, beidseitiger Gehweg 2,50 m). Die Stichstraßen sollen in 5,50 m Breite mit beidseitigem Gehweg (2,0 m) angelegt werden. Jeweils am Ende ein gestalteter Platz mit Wendemöglichkeit für LKW (Müll etc.). 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. Im Nordosten grenzt das geplante Gewerbegebiet Süd-Ost I an. Südlich und östlich ist mittelfristig von anschließenden Freibereichen auszugehen, die aber langfristig in Ergänzung des Kernbereichs für Bebauung vorgesehen sind.

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, dabei sollte das vorgesehene Regenrückhaltebecken so gestaltet werden, daß eine dauernde Wasserfläche mit wechselnden Wassertiefen entsteht. Dieser relativ große Grünbereich soll als ökologische Ausgleichsfläche zur Aufwertung des Gesamtbereichs beitragen.

In der Innenzone der Bebauung sind Gebäude mit Gründächern vorgesehen, deren Entwässerung, wenn irgend möglich, an die Vorfluter angeschlossen werden sollen. Die restliche Dachentwässerung sollte evtl. natürlich gefildert werden und kann dann ebenfalls dem Vorflutsystem zugeführt werden.

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                          | 15,5 ha | 100,0 % |
| davon:                                |         |         |
| - Grünflächen                         | 2,2 ha  | 14,2 %  |
| - Verkehrsflächen                     |         |         |
| a) Bestand                            | 0,5 ha  | 3,2 %   |
| b) neu                                | 1,5 ha  | 9,7 %   |
| - Nettobauland Mischgebiet            |         |         |
| a) Bestand                            | 1,1 ha  | 7,1 %   |
| b) neu                                | 5,6 ha  | 36,1 %  |
| - Nettobauland Allgemeines Wohngebiet |         |         |
| a) Bestand                            | 1,5 ha  | 9,7 %   |
| b) neu                                | 3,1 ha  | 20,0 %  |

#### 6. Voraussichtliche Kosten

|                                                           |                                 |                            |
|-----------------------------------------------------------|---------------------------------|----------------------------|
| - Straßenbau einschl. Beleuchtung<br>Straßeneinläufe etc. | DM 400,--/qm x 1,5 ha =         | 6,00Mio. DM                |
| - Kanal Ø 300 in den<br>Erschließungsstraßen              | DM 1.200,--/lfm x ca. 1.500 m = | 1,80 Mio. DM               |
| - Wasserleitung                                           | DM 600,--/lfm x 1.500 m =       | 0,90 Mio. DM               |
| - Sonstiges (Strom, Telefon etc.)                         | =                               | <u>0,20 Mio. DM</u>        |
| Gesamt                                                    |                                 | <u><u>8,90 Mio. DM</u></u> |

#### Anmerkungen:

1. Energieversorgung Heizung: Gas, Fernwärme, Blockheizkraftwerk?
2. Kosten durch außerhalb des Bereichs liegende notwendige Maßnahmen nicht erfaßt.
3. Kosten Vorfluter (Gräben, Seen etc.) nicht enthalten.
4. Kosten für Gestaltung der Grünflächen (2,2 ha) nicht enthalten.
5. Kosten für Ausbau Althener Straße (nur Gehweg und Parkierungstreifen im Gebiet) nicht enthalten.
6. Kosten für Ausbau der Straßen im Bestand (0,4 ha) nicht enthalten.

# TEXTTEIL (RECHTSPLAN)

## Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d. Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl.I 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.I S. 132), zuletzt geändert am 31.08.1990 (BGBl.II S. 889, 1122)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl.I 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. I 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)

#### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1. BauGB, §§ 1 - 15 BauNVO) entsprechend Planeinschrieb.

- 1.1 WA = Allgemeins 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. Gartenbaubetriebe
  - 5. Tankstellennicht zulässig.
- 1.2 Mi = Mischgebiet (§ 6 BauNVO)  
In den Mischgebieten sind die nach § 6 (2) 6 und 8 BauNVO allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe und Vergnügungsstätten gem. § 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 im Mischgebiet und in den allgemeinen Wohngebieten für Anlagen nach § 19 (4) 1 - 3 (BauNV) um 100 % überschritten werden.
- 2.2 Als Ausnahme kann die zulässige Geschoßfläche 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 Planeinschrieb
- 2.4 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 (2) 4 BauNVO)  
Die max. Traufhöhe der baulichen Anlagen wird bezogen auf die festgesetzte Geschoßzahl festgelegt. Maßgebend ist dabei die geplante Straßenhöhe, gemessen in der Mittelachse der Erschließungsstraße vor der Haupteingangsseite, bezogen jeweils auf die Mitte der straßenbegleitenden Grundstücksgrenze.

|         |      |        |
|---------|------|--------|
| Z = II  | max. | 7,0 m  |
| Z = III | max. | 10,0 m |

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

- 3.1 Abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO  
Offene Bauweise nach § 22 (2) BauNVO, jedoch sind in dem mit a gekennzeichneten Bereich Gebäude mit über 50 m Länge zulässig.

4.0 **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)  
Garagen sind ins Gebäude 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 entwässern.

- 4.3 Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 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, wenn möglich, in die vorgesehenen Regenwassersammler in der öffentlichen Grünzäsur erfolgen.

- 4.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) 21 BauGB)  
entsprechend Planeinschrieb.

- 4.6 Nebenanlagen  
Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO - soweit Gebäude - sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (§ 23 (5) BauNVO).

- 4.7 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 (1) 25. BauGB).  
In den mit pfg 1 gekennzeichneten Flächen ist entlang der Erschließungsstraßen im Abstand von ca. 2,50 m von der öffentlichen Gehwegkante alle 10 - 12 m ein einheimischer hochstämmiger Laubbaum (Stammumfang mind. 25 cm, 3 - 4 x verpflanzt) zu pflanzen und zu erhalten sowie eine dichte Unterpflanzung aus einheimischen Stauden und Gehölzen vorzusehen.

In den mit pfg 2 gekennzeichneten Flächen ist in Ergänzung der öffentlichen Grünzäsuren eine dichte Bepflanzung aus einheimischen Gehölzen, Stauden und Bäumen zu pflanzen. Bäume im öffentlichen Grünbereich sind zu dulden, auch wenn sie direkt an die Grundstücksgrenze gepflanzt werden.

Empfehlung für Laubbäume:

|           |                                  |
|-----------|----------------------------------|
| Ahorn:    | Acer platanoides                 |
| Akazie:   | Robina pseudoacacia "Monophylla" |
| Kastanie: | Aesculus hippocastanum           |
| Ulme:     | Ulmus Plantijn                   |

Einzelbäume und Baumgruppen:

Entsprechend dem Planeintrag 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 Baumpflanzungen zu gliedern, dabei ist mindestens alle 5 Stellplätze ein Baum wie oben beschrieben zu pflanzen.

Empfehlungen: Esche: *Fraxinus excelsior* "Westhof's Glorie"  
Ahorn: *Acer platanoides*  
Vogelbeere: *Sorbus aucuparia*  
Birke: *Betula pendula*

- 4.8 Bodendenkmale (§ 9 (6) BauGB, § 20 DSchG)  
Auf die Meldepflicht von Bodenfunden wird hingewiesen.

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

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

### 1 Dachgestaltung (§ 83 (1) 1 BauO)

- a<sub>1</sub>) Mi: Flach- und Pultdächer der Gebäude und von Garagen sind mit einer extensiven Begrünung zu versehen. Dachaufbauten sind insgesamt bis zur Hälfte der Trauflänge zulässig, wenn sie mindestens 3,0 m von allen Dachrändern entfernt sind und nicht mehr als 1,50 m über die anschließende Dachoberfläche hinausragen.
- a<sub>2</sub>) WA: Flach- und Pultdächer der Gebäude und von Garagen sind mit einer extensiven Begrünung zu versehen. Dachaufbauten sind insgesamt bis zur Hälfte der Trauflänge 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 Planeinschrieb. Dachdeckung in ortsüblicher Ziegeleindeckung. Dacheinschnitte sind nicht zulässig. Dachverglasungen und Dachaufbauten sind zulässig. Dachaufbauten sind bis 1/2 der Trauflänge zulässig.

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

Als Einfriedigung an öffentlichen Flächen sind nur Hecken und freiwüchsige Kleingehölze mit oder ohne beidseitig eingewachsenem Drahtgeflecht mit einer Höhe von max. 1,00 m zulässig. Mit Einfriedigungen und Sichtschutzeinrichtungen 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, Freiflächen, private Zufahrten und Stellplätze sind mit einem versickerungsfähigen bzw. wasserdurchlässigen Unterbau und Belag auszubilden. Das von diesen Flächen abfließende Oberflächenwasser darf nicht in die öffentliche Kanalisation abgeführt werden, sondern muß versickern bzw. verdunsten können oder in die Regenwassersammler der Grünzäsuren abgeleitet werden.

Lagerplätze sind durch Bepflanzung, Verkleidung o.ä. gegen Einsicht von den öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen abzuschirmen.

### 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 Gewerbegebiet zulässig und müssen sich in die architektonische Gestaltung der Fassade des jeweiligen Gebäudes einfügen. Sie sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Sie sind auf die Erdgeschoßzone und die Brüstungszone des 1. Obergeschosses zu beschränken.
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.

### Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluß durch Gemeinderat

am 16.3.92 § 2 (1) BauGB

Zur öffentlichen Auslegung beschlossen  
durch Gemeinderat am 27.09.92

§ 3 (2) BauGB

Bekanntmachung der öffentl. Auslegung

am 30.09.92 § 3 (2) BauGB

Öffentlich ausgelegt in der Zeit vom 06.10.92

bis 09.11.92

Satzungsbeschluß durch Gemeinderat

am 09.11.92 § 10 BauGB

Genehmigung erteilt vom  
Regierungspräsidium Leipzig

am .....

§ 246 a (4) BauGB

Bekanntmachung der Genehmigung  
(Inkrafttreten des Bebauungsplanes)

am .....

§ 12 BauGB

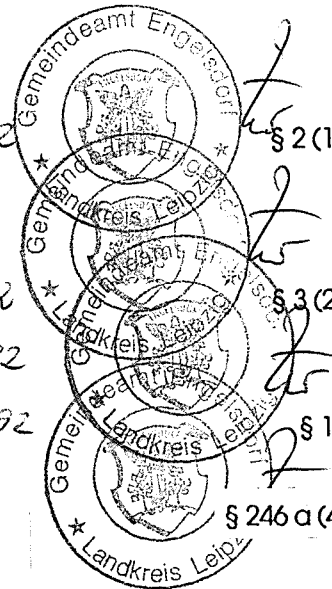
Mit Inkrafttreten dieses Planes treten im Geltungsbereich alle bisherigen Bauvorschriften und Bebauungspläne außer Kraft.

Ausgefertigt im Auftrag der Stadt Engelsdorf  
Engelsdorf, den 01.07.1992

Geändert nach Anhörung Träger Öffentlicher Belange und Auslegung  
Engelsdorf, den 09.11.1992

PROJECT GMBH  
Planungsgesellschaft  
Ruiter Straße 1  
7300 Esslingen-Berkheim

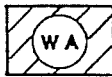
*Com*



# 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)

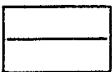


Mischgebiet (§ 1 BauNVO)

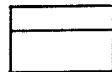
## Füllschema der Nutzungsschablone

|                  |                                        |
|------------------|----------------------------------------|
| Art der Nutzung  | Geschoßzahl/max. Gebäude-<br>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

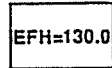


Flächen für das Parken von  
Fahrzeugen (§ 9 (1) 11 BauGB)

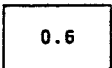
## Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)



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



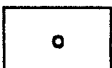
Erdgeschoßfußbodenhöhe üNN  
(§ 9 Abs. 1, Ziff. 1 i.V. m. § 9 Abs. 2 BauGB)



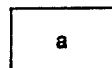
Grundflächenzahl - GRZ -  
(§ 19 BauNVO)



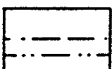
## Bauweise, Baulinie, Baugrenze (§ 9 (1) 2 BauGB)



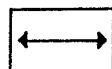
Offene Bauweise  
(§ 22 (2) BauNVO)



Abweichende Bauweise  
(§ 22 (4) BauNVO)



Baugrenze  
Baulinie nur oberirdisch  
(§ 23 BauNVO)

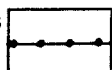


Gebäudeorientierung  
(§ 9 (1) 2 BauGB)

## Weitere Festsetzungen



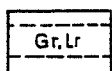
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches  
des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)



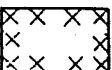
Abgrenzung unterschiedlicher  
Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)



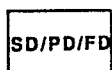
Öffentliche Grünflächen  
(§ 9 (1) 15 BauGB)



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



Flächen, deren Böden erheblich mit  
umweltgefährdenden Stoffen  
belastet sind.



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



Spielplatz



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



Anpflanzung von Bäumen  
(§ 9 Abs 1 Nr. 25 und Abs 2 BauGB)



Erhaltung von Bäumen  
(§ 9 Abs 1 Nr. 25 und Abs 2. BauGB)

LEIPZIG-ENGELSDORF

STÄDTEBAULICHER ENTWURF M 1:10000

LEIPZIG-ENGELSDORF  
STÄDTEBAULICHER ENTWURF  
ÜBERSICHTSPLAN  
M 1:10000 HA 01.07.1992

|                     |  |
|---------------------|--|
| DR.-ING. L. LUTZKE  |  |
| DR.-ING. C. ROOS    |  |
| DR.-ING. T. LUF     |  |
| PROF. DR. J. LUTZKE |  |

proed gmbh  
7200 ESSLINGEN-HEIDEN  
KUNTER STR. 1  
TEL. 07141/3111-4

