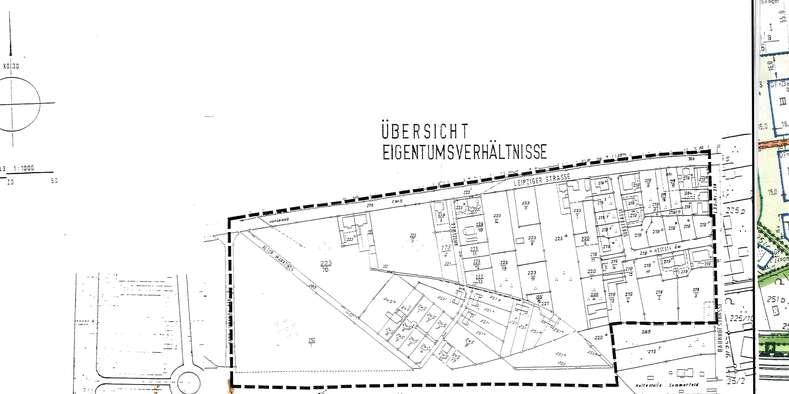
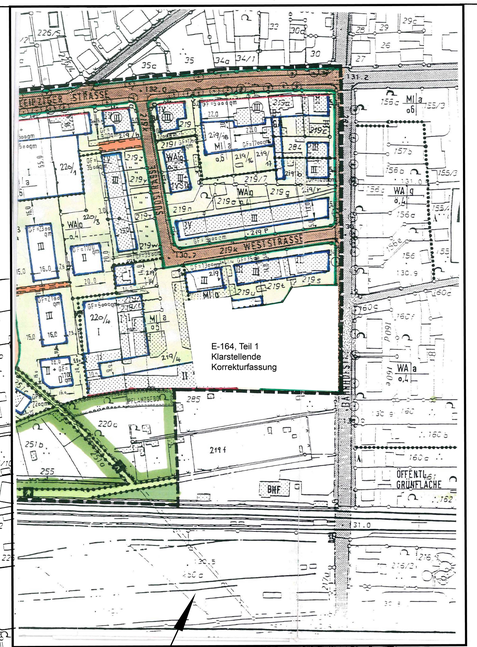
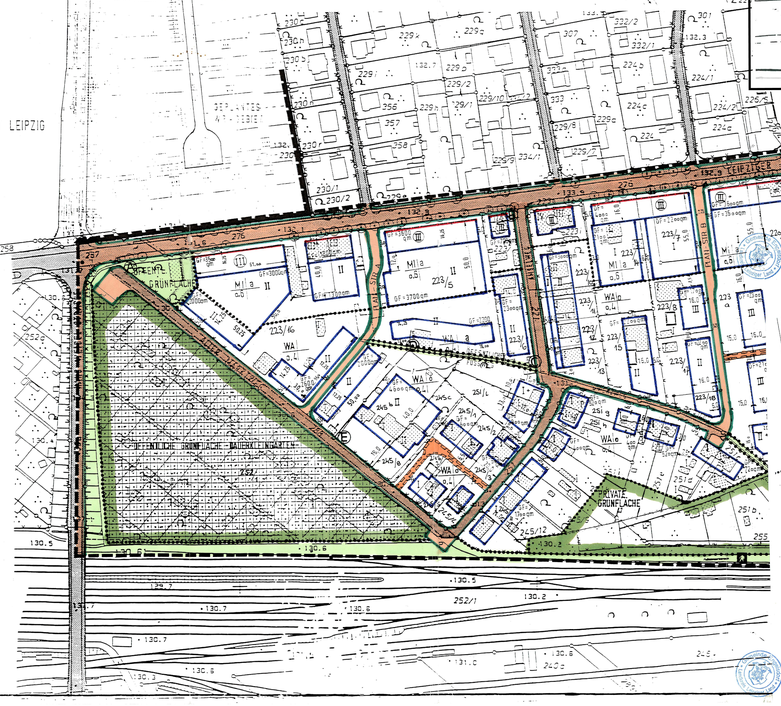
2. VORZEITIGER BEBAUUNGSPLAN ENTWURF SÜDLICH DER B6 TEIL 1

ENGELSDORF / LEIPZIGER STRASSE







ANSCHLUSS TEIL 2

A Textliche Festsetzungen gem. § 9/Satz 1, BauGB/ Inhalt des Bebauungsplanes

01...(1)1 Die Art und das Maß der baulichen Nutzung

a) Sofern nicht anders im Plan festgesetzt, ist im MI-Gebiet gemäß § 6 BauNVO an der Leipziger Straße eine Gesamtbaustiefe von max. 16,0 m zulässig.

1.0 In dem unter a) genannten Bereich ist die straßenseitige Überbaubare Fläche mit einer Bebauungstiefe von max. 16,0 m festgesetzt.

b) Gem. § 31 (1) BauGB ist in allen MI-Gebieten nach § 6 BauNVO, Satz 1, die unter Punkt 8 aufgeführte Nutzung, Vergnügungsstätten, nur ausnahmsweise zulässig.

c) Sofern nicht anders im Plan festgesetzt, beträgt die max. zulässige Baustiefe in gesamten WA-Gebiet gem. § 4 BauNVO 14,0 m.

02...(1)2 Die Bauweise, die überbaubaren und die nicht überbaubaren ...

a) Sofern nicht anders im Plan festgesetzt, ist gemäß § 22 Satz 4 BauNVO, abweichende Bauweise ausgewiesen.

03...(1)4 Die Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze...

a) Die Errichtung aller M-Gebiete darf weder die Zufahrt noch als Gefahrt über angrenzende WA-Gebiete erfolgen.

b) In den MI- und GEe-Gebieten sind zur Unterbringung der notwendigen Stellplätze Tiefgaragen nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

c) Gem. § 31 (1) BauGB ist in dem unter Pkt. b) genannten Bereich die Errichtung von Tiefgaragen in der nicht überbauten Fläche ausnahmsweise zulässig, wenn

1.0 Die Tiefgarage vollständig unterhalb der Geländeoberfläche errichtet und dauerhaft begrünt werden.

d) In allen anderen Bereichen gilt sinngemäß die Festsetzung aus Pkt. c). 1.0

e) Stellplätze und deren Angrenzungsflächen sowie Wegeverbindungen sind im, soweit technisch vertretbar, möglichst geringer Versiegelung auszuführen.

f) In allen Bereichen sind oberirdische Stellplätze und Garagen zu eingrünen. Jedoch eine Bepflanzung des Daches nicht erwirkt.

1.0 In Verbindung mit Punkt f) sind als Ausnahme gem. § 31 (1) BauGB Schallschutzmaßnahmen durch Bau1 belegen bis zu 2,0 m über OK Bürgersteig zulässig.
Die Ausnahme ist begründet, auch durch ungünstige Grundstückszuschnitte eine Bebauungsmöglichkeit zu erwirken ist.

g) In den mit den Buchstaben A - B - C - D - E gekennzeichneten Bereich sind Tiefgaragen, sofern sie vollständig unterhalb der Geländeoberfläche errichtet und dauerhaft begrünt werden, generell zulässig.

04...(1)10 Die Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind ...

a) In den Bereichen zwischen Überbaubarer Fläche und öffentlicher Verkehrsfläche ist jegliche Bebauung unzulässig.

b) Der unter Pkt. a) genannte Bereich ist gem. Pkt. 09, d) dauerhaft zu begrünen.

c) Die sonstigen nicht überbaubaren Flächen sind in ökologisch sinnvoller Weise so zu gestalten, daß ein möglichst geringer Versiegelungsgrad gewährleistet wird.

d) Grünflächen innerhalb der unter Punkt b) genannten Bereiche sind gem. Punkt 09, d) auszuführen.

05...(1)11 Die Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ...

a) Verkehrsflächen, soweit im Plan als Mischfläche festgesetzt, sind den gesetzlichen Bestimmungen entsprechend zu kennzeichnen.

b) Parkplätze im öffentlichen Bereich sind im, soweit technisch vertretbar, möglichst geringer Versiegelung auszuführen.

c) Flächen mit festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechten sind im, soweit technisch vertretbar, möglichst geringer Versiegelung auszuführen.

06...(1)15 Die öffentlichen und privaten Grünflächen...

a) Wegeverbindungen innerhalb von öffentlichen Grünflächen sind versiegelungsfrei auszuführen.

07...(1)23 Gebiete, in denen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ...

a) Im gesamten Geltungsbereich sind in Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetz nur umweltverträgliche Energieträger wie Gas, Fernwärme u.ä. zulässig.

08...(1)24 Flächen ..., zur Vermeidung oder Minderung schädlicher Einwirkungen mit voraussehenden baulichen Vorkehrungen...

a) Im Verbindung § 18 (3) SächBO sind für Bauwerke in direkten Einflußbereich der Bundesbahnstrecke Schutzmaßnahmen zwingend erforderlich.

1.0 In den, der Bundesbahnlinie zugewandten Gebäudeseiten sind Fenster in den Schallschutzklassen gem. lärmschutzgutachten vorzusehen.

2.0 Die unter Pkt. a) 1.0 aufgeführten Bereiche sind, nach derzeit möglichen technisch und wirtschaftlich vertretbaren Standards, so herzustellen, daß unzumutbare Belästigungen vermieden werden.

09...(1)26 § Für einzelne Flächen ... Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.

a) Im gesamten Verlauf der Leipziger Straße sind die Bäume innerhalb der Verkehrsfläche zu erhalten und dauerhaft zu schützen.

1.0 In den unter Pkt. a) genannten Bereich ist gem. § 31 (1) BauGB in Verbindung mit der Gehölzschutzsatzung der Gemeinde Engelsdorf vom 18.02.93 zur Beseitigung von Bäumen ausnahmsweise zulässig, wenn es aufgrund der Erschließung der betroffenen Grundstücke kein wirtschaftlich durch den Baumstandort erheblich beeinträchtigtes ist.

b) In allen anderen Bereichen ist die Gehölzschutzsatzung anzuwenden.

c) In Bereich der öffentlichen und privaten Flächen festgesetzten, im Plan dargestellten, Pflanzgebote, sind nur gebietstypische, bzw. einheimische Bepflanzungen zulässig.

1.0 Es sind nur natürliche Pflanzengesellschaften von Bäumen und Sträuchern zulässig (Zugehörigkeitslisten im Anhang).

d) Festsetzungen gem. Pkt. 09 c) 1.0 sind sinngemäß für alle weiteren Pflanzbindungen anzuwenden.

B Örtliche Bauvorschriften - SächsBO

01 § 2 Begriffe - Vollgeschossigkeit

a) Gem. § 31.1 BauGB, im Verbindung mit § 20 (1) BauNVO ist der Vollgeschossigkeit des von genannten Dachflächen umgrenzten Geschosses, dieses dann ausnahmsweise nicht der max. zulässigen Geschoßanzahl anzurechnen, wenn

1.0 besonderen städtebaulichen Gründe vorliegen.

2.0 die omit, max. zulässige Grundfläche dieses Geschosses um nicht mehr als 20 % überschritten wird.

3.0 die sonstigen festsetzungen eingehalten sind.

b) Gem. § 31.1 BauGB, im Verbindung mit § 20 (1) BauNVO ist der Vollgeschossigkeit des Kellergeschosses, dieses dann ausnahmsweise nicht der max. Zulässigen Geschoßanzahl anzurechnen, wenn

1.0 besonderen städtebaulichen Gründe vorliegen.

2.0 die Zulässigkeit des Vorhabens gem. Punkt 2 b) 1.0 vorliegen.

3.0 die sonstigen festsetzungen eingehalten sind.

02 § 2 Begriffe - Sockelhöhe

a) In allen Bereichen ist die max. zulässige Sockelhöhe mit 0,60 m festgesetzt. Bezugspunkt ist Oberkante Bürgersteig, gemessen an der Fahrbahnmitte.

b) Gem. § 31.1 BauGB ist eine Sockelhöhe von max. 1,00 m ausnahmsweise zulässig, wenn

1.0 besondere Gegebenheiten, wie extreme Bodenverhältnisse, die Durchführung von Baumaßnahmen gem. den Festsetzungen nach Punkt a) wirtschaftlich unvertretbare Aufwendungen notwendig machen.

2.0 städtebauliche Gründe dies erfordern.

03 § 9 Nicht Überbaubare Flächen der bebauten Grundstücke, Kinderspielflächen

a) Die nicht überbaubaren Flächen sind in Verbindung mit § 9 (1) 4 BauGB zu gestalten und zu begrünen.

1.0 Sensitivste Bereiche innerhalb des unter Punkt a) genannten Gebietes sind versickerungsfähig auszuführen.

04 § 10 Einfriedungen der Baugrundstücke

a) Einfriedungen an und auf den Nachbargrenzen sind nur bis zu einer Höhe von 1,25 m zulässig. Es sind nur durchsichtige Materialien und Hecken zulässig.

b) Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind nur Abgrenzungen bis 0,25 m über OK Bürgersteig zulässig. Ausnahmen sind nur in besonders begründeten Fällen anwendbar.

05 § 13 Anlagen der Außenwerbung und Werbeanlagen

a) Werbeanlagen sind nur in den MI- und GEe-Gebieten zulässig.

b) Im Bereich der Leipziger Straße sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig.

c) Großflächige Werbeanlagen sind im gesamten B-Plan-Bereich unzulässig.

d) Gem. § 31 (1) BauGB sind, außer in dem unter Punkt b) genannten Bereich, in den MI- und GEe-Gebieten großflächige Werbeanlagen bis zu einer Zeilbauer von max. 9 Monaten ausnahmsweise zulässig.

06 § 31 Dächer

a) In Verbindung mit § 18 BauNVO ist im Verlauf der Leipziger Straße die Höhe baulicher Anlagen, insbesondere die der Traufe festgesetzten zwingenden Geschosszahl, auch durch die max. Firsthöhe festgesetzt. Als Bezugspunkt der max. zulässigen Firsthöhe ist OK Bürgersteig, gemessen an der Fahrbahnmitte, anzunehmen.

1.0 In dem unter Punkt a) genannten Bereich ist die vorhandene angrenzende bestehende Bebauung maßgeblich für die max. zulässige Firsthöhe und ist zweitlich eingehe zu ermitteln.

2.0 In dem unter Punkt a) genannten Bereich bei differierenden Firsthöhen der Begrenzer von mehr als 2,0 m ist der höhere First anzunehmen.

3.0 In dem unter Punkt a) genannten Bereich beträgt die max. zulässige Firsthöhe 15,00 m.

4.0 In dem unter Punkt a) genannten Bereich sind nur Dächer von 30 bis max. 50 Neigung zulässig.

b) Gem. § 31 (1) BauGB in Verbindung mit § 18 (2) BauNVO ist in allen Bereichen eine Überschreitung der festgesetzten Firsthöhen bis 0,80 m ausnahmsweise zulässig, wenn

1.0 besondere städtebauliche Gründe vorliegen.

c) Die i-geschossige Bebauung im den MI-Gebieten in der Leipziger Straße, (mofern zusammenhängend ausgeführt), ist sowohl mit Flachdächern als auch mit Dächern von 30 bis 45 Neigung zulässig.

1.0 In dem unter Punkt c) genannten Bereich beträgt die max. zulässige Firsthöhe 10,00 m. Bezugspunkt ist OK Bürgersteig, gemessen an der Fahrbahnmitte.

d) In allen anderen MI-Gebieten sind sowohl Flachdächer als auch Dächer von 30 bis max. 45 Neigung zulässig.

1.0 In dem unter Punkt d) genannten Bereich beträgt die max. zulässige Firsthöhe
bei I-Geschossigkeit : 10,50 m
bei II-Geschossigkeit : 12,00 m.

2.0 In dem unter Punkt d) genannten Bereich ist bei geschlossener Bebauung prägnanter Abschluß herzustellen.

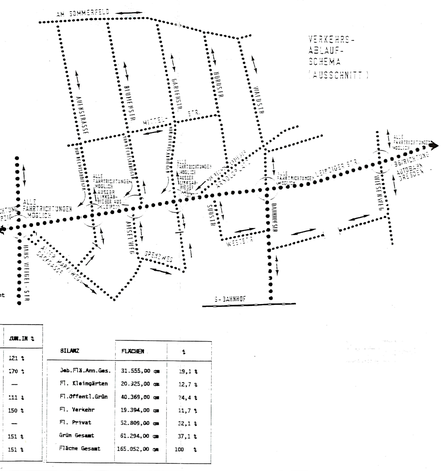
e) In allen WA-Gebieten sind nur Dächer in einer Neigung von 24 bis max. 45 zulässig.
1.0 In dem unter e) genannten Bereich beträgt die max. zulässige Firsthöhe
bei I-Geschossigkeit : 10,00 m
bei II-Geschossigkeit : 11,00 m
bei III-Geschossigkeit : 15,50 m.

f) Die max. zulässigen Höhen von Bauten in den GEe-Gebieten betragen
bei II-Geschossigkeit : 11,00 m
bei III-Geschossigkeit : 14,00 m.

Hinweis: Bei Bodenfunden ist die Meldepflicht gem. § 20 SächsDSchG zu beachten.

BILANZ	BESTAND	ANNAHME	DIFFERENZ	ZUW.IN %
Geb.Fl.Ges.	14.241,25 qm	31.555,00 qm	17.313,75 qm	121 %
Fl.Wohnen	10.359,50 qm	28.003,00 qm	17.640,40 qm	170 %
Fl. Gew.	3.881,75 qm	3.555,00 qm	-,--	—
BGF Gesamt	28.555,25 qm	60.317,00 qm	31.761,75 qm	111 %
BGF Wohnen	22.073,50 qm	46.752,00 qm	34.088,50 qm	150 %
BGF Gewerbe	3.881,75 qm	3.555,00 qm	-,--	—
Wohneinheiten	202	758	456	151 %
Einwohner	765	1.892	1.137	151 %

BILANZ	FLÄCHEN	%
Geb.Fl.Ans.Ges.	31.555,00 qm	19,1 %
Fl. Kleingärten	20.825,00 qm	12,7 %
Fl.Öffentl.Grün	40.369,00 qm	24,4 %
Fl. Verkehr	19.394,00 qm	11,7 %
Fl. Privat	52.809,00 qm	32,1 %
Grün Gesamt	61.294,00 qm	37,1 %
Fläche Gesamt	165.052,00 qm	100 %



VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 04.04.94 .
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 04.04.94 bis 20.04.94 erfolgt.
Engelsdorf, 24.3.95 Ort, Datum, Siegel — Bürgermeister

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gem. § 2 Abs.1 Satz 1 ver. 1 BauGB (VR. § 4 Abs.1 BauG/O beteiligt worden.
Engelsdorf, 24.3.95 Ort, Datum, Siegel — Bürgermeister

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 04.04.94 durchgeführt worden.
Engelsdorf, 24.3.95 Ort, Datum, Siegel — Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom 22.4.94 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Engelsdorf, 24.3.95 Ort, Datum, Siegel — Bürgermeister

5. Die Gemeindevertretung hat am 28.04.94 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
Engelsdorf, 24.3.95 Ort, Datum, Siegel — Bürgermeister

7. Die Flurstücksbezeichnung und die Flurstücksgrenzen stimmen mit der Liegenschaftsdokumentation überein.
Leipzig, 05.04.95 — Ort, Datum, Siegel — Amt für Geodäsie und Geoinformation Leipzig — Leiter des Katasteramtes

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung hat in der Zeit vom 05.05.94 bis zum 20.6.94 während folgender Stunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Dienststunden der Gemeindeverwaltung
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können in der Zeit vom bis zum
durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden.
Engelsdorf, 24.03.95 Ort, Datum, Siegel — Bürgermeister

6.a Der Entwurf des Bebauungsplanes (Teil 1 + 2) mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung hat in der Zeit vom 04.12.94 bis zum 23.12.94 während folgender Stunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Dienststunden der Gemeindeverwaltung
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können in der Zeit vom bis zum
durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden.
Engelsdorf, 24.03.95 Ort, Datum, Siegel — Bürgermeister

6.b Der Entwurf des Bebauungsplanes (Teil 3) mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung hat in der Zeit vom 04.12.94 bis zum 23.12.94 während folgender Stunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Dienststunden der Gemeindeverwaltung
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können in der Zeit vom bis zum
durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden.
Engelsdorf, 24.03.95 Ort, Datum, Siegel — Bürgermeister

8. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 12.7.94 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Engelsdorf, 24.3.95 Ort, Datum, Siegel — Bürgermeister

9. Der Bebauungsplan, bestehend aus den Planzeichnungen (Teile 1,2) mit den textlichen Festsetzungen, wurde am 12.7.94 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 12.7.94 gebilligt.
Engelsdorf, 24.3.95 Ort, Datum, Siegel — Bürgermeister

10. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus den Planzeichnungen (Teile 1,2) mit den textlichen Festsetzungen wurde mit Verfügung der oberen Verwaltungsbehörde vom 27.7.94 mit Nebenbestimmungen und Hinweisen - erteilt.
Engelsdorf, 24.3.95 Ort, Datum, Siegel — Bürgermeister

11. Die Nebenbestimmungen wurden durch Satzungsänderungen Beschluß der Gemeindevertretung vom erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom AZ: bestätigt.
Engelsdorf, 24.3.95 Ort, Datum, Siegel — Bürgermeister

12. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus den Planzeichnungen (Teile 1,2) mit den textlichen Festsetzungen, wird hiermit zugefertigt.
Engelsdorf, 24.3.95 Ort, Datum, Siegel — Bürgermeister

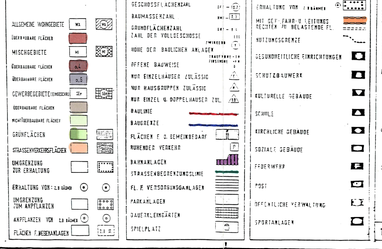
13. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft gegeben werden kann, ist am 26.4.95 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden.
Mit der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am in Kraft getreten.
Engelsdorf, 26.03.95 Ort, Datum, Siegel — Bürgermeister

8.a Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 20.02.95 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Engelsdorf, 24.03.95 Ort, Datum, Siegel — Bürgermeister

9.a Der Bebauungsplan, bestehend aus den Planzeichnungen Teil 1, 2 + 3 mit den textlichen Festsetzungen, wurde am 20.02.95 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom gebilligt.
Engelsdorf, 24.03.95 Ort, Datum, Siegel — Bürgermeister

REGIERUNGSPRÄSIDIUM LEIPZIG
Genehmigung in Verbindung mit Schreiben vom 10.04.95 Az: 5-2511.2
Genehmigt: 5-2511.2
Aktenzeichen: 08/32/95
Aktenzeichen: 08/32/95
Anzeige gem. § 6 Abs. 1935 — Freistaat Sachsen — Brock

Anmerkung:
Detaillierte Angaben zu den Baugrundstellen, erhaltenswerten Bäumen sowie den Bereichen mit Pflanzgeboten sind im Grünordnungsplan enthalten.



ad architekturbüro
siegfried schwarz
peter dürrer
dana von dürrer
KÖBURGER STR. 9
D-7313 MARKRÖDEBERG
TEL. NR. 32 60 94

bauherr: GEMEINDE ENGELSDORF

projekt: 2.VORZEITIGER BEBAUUNGSPLAN ENTWURF SÜDLICH DER B 6 ENGELSDORF / LEIPZIGER STRASSE TEIL 1

plan: maßstab: 1:1000

datum: 20.03.95 gez.: KR.

1690 - 941 E-164.1.