

Teil A: Planzeichnung



M 1:500

Planzeichenerklärung
(entsprechend PlanV 90)

- I. Festsetzungen [§ 9 Abs.1 u. 7 BauGB]
1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG [§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB]
- WA Allgemeines Wohngebiet [§ 1 Abs. 3 i.V.m. Abs. 2 Nr. 3 BauNVO]
2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG [§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB]
- z.B. 0,4 zulässige Grundflächenzahl (GRZ) [§ 16 Abs.2 Nr.1 BauNVO]
- z.B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß [§ 16 Abs.2 Nr.3 BauNVO]
3. BAUWEISE, BAUGRENZEN [§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB]
- z.B. nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig [§ 22 Abs. 2 BauNVO]
- Baugrenze [§ 23 Abs.1 u. Abs.3 BauNVO]
4. Verkehrsflächen [§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB]
- Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- Zweckbestimmung: Fußgängerbereich
- Straßenbegrenzungslinie
5. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT [§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB]
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen [§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB]
6. SONSTIGE PLANZEICHEN
- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes [§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB]
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans [§ 9 Abs. 7 BauGB]
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- II. Darstellungen ohne Normencharakter
- Bäume im Plangebiet (Bestand)
- vorhandener Erdwall; Höhe 3,50 m
- bestehende bauliche Anlagen
- III. Darstellungen der Plangrundlage
- z.B. Flurstücksnummer
- Flurstücksgrenze

Teil B: Text

- Festsetzungen
1. Planungsrechtliche Festsetzungen [§ 9 Abs. 1 BauGB]
- 1.1 Art der baulichen Nutzung [§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB]
- In den WA-Gebieten sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen,
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen
- nicht zulässig und somit nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. [§ 1 Abs. 6 BauNVO]
- 1.2 Maß der baulichen Nutzung [§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-20 BauNVO]
- 1.2.1 Höhe baulicher Anlagen [§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und 18 Abs. 1 BauNVO]
- 1.2.1.1 Die Höhe der Traufe (gemessen an der Schnittlinie von Außenkante Außenwand und Oberkante Dachhaut) über der mittleren Höhe der Oberkante der an das Baugrundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen an den Endpunkten der anliegenden Grenze des Baugrundstückes (Bezugshöhe) darf 8 m nicht überschreiten. [§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und 18 Abs. 1 BauNVO]
- 1.2.1.2 Die Höhe der Oberkante des Erdgeschoßfußbodens über der mittleren Höhe der Oberkante der an das Baugrundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen an den Endpunkten der anliegenden Grenze des Baugrundstückes (Bezugshöhe) darf 0,8 m nicht übersteigen. [§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB und §§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und 18 Abs. 1 BauNVO]
- 1.3 Überbaubare Grundstücksfläche [§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO]
- 1.3.1 Überbaubare Grundstücksfläche [§ 23 Abs. 3 BauNVO]
- Ein Vorspringen von einzelnen Gebäudeteilen (Erker, Vordächer usw.) über die festgesetzte Baugrenze ist bis zu 0,50 m zulässig.
- 1.4 Nicht überbaubare Grundstücksflächen [§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB]
- 1.4.1 Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten [§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB]
- 1.4.1.1 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen bis zu einer Größe von max. 20 qm zulässig.
- 1.4.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft [§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB]
- 1.4.2.1 Anfallendes Niederschlagswasser ist soweit wie möglich auf dem Grundstück zu belassen und als Grau- und / oder Gießwasser zu nutzen. Der Notüberlauf für dazu angeordnete Auffangbehälter kann in die Mischwasserleitung der öffentlichen Erschließungsstraße erfolgen.
- 1.4.2.2 Private Zufahrtswege und Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Bauweisen (z.B. Schotterrasen, Rasenfugenpflaster, Rasengitterplatten) herzustellen.
- 1.4.3 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen [§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB]
- 1.4.3.1 Für jeweils 150 m² Grundstücksfläche sind Pflanzungen in Form von 2 Sträuchern (Höhe 60 - 120 cm, 2x verpflanzt) aus Standortgerechten, einheimischen Pflanzen auf gleichem Grundstück vorzunehmen. Die Sträucher sind zu pflegen, zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Zu verwenden sind die in der Pflanzliste, die der Begründung als Anhang beigefügt ist, genannten Arten. [§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB]
- 1.4.3.2 Für jeweils 150 m² Grundstücksfläche ist mindestens je ein standortgerechter, einheimischer Laubbaum (StU 18-20 cm in 1 m Höhe) anzupflanzen. Die Bäume sind zu pflegen, zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Zu verwenden sind die in der Pflanzliste, die der Begründung als Anhang beigefügt ist, genannten Arten. [§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB]
- 1.4.3.3 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen [§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB]
- Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Heckenpflanzungen aus standortgerechten, einheimischen Pflanzen (Höhe 60-120 cm, 2x verpflanzt) vorzunehmen. Die Pflanzen sind zu pflegen, zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Zu verwenden sind die in der Pflanzliste, die der Begründung als Anhang beigefügt ist, genannten Arten. [§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB]
- 1.5 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes [§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB]
- 1.5.1 Der vorhandene Erdwall (Höhe 3,50 m) ist dauerhaft zu erhalten.
- 1.5.2 Bei der objektbezogenen Planung ist die Einhaltung des Innenpegels zu gewährleisten. Bei Kenntnis der genauen Lage der schutzbedürftigen Bebauung ist der maßgebliche Außenlärmspegel pro Geschoss zu ermitteln. Unter Berücksichtigung der Raumgeometrie und -nutzung sind die erforderlichen Schalldämm-Maße der relevanten Außenbauteile zu bestimmen.
- 1.5.3 Zum Schutz vor Verkehrslärm sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans passive Lärmschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 vorzusehen.
2. Örtliche Bauvorschriften [§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 89 SächsBO]
- 2.1 Einfriedung der Grundstücke [§ 89 Abs. 4 SächsBO]
- 2.1.1 Die Einfriedung entlang der öffentlichen Verkehrsfläche, darf eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten.
- 2.1.2 Mauersockel sind für Einfriedungen nicht zulässig. Bei Einfriedungen ist ein Abstand zwischen Unterkante der Einfriedung und dem gewachsenen Boden von 10 cm einzuhalten. - Dies gilt nicht für Einfriedungen mit Hecken.
- 2.2 Gestaltung der baulichen Anlagen [§ 89 Abs. 4 SächsBO]
- 2.2.1 Terrassenaufschüttungen mit einer Höhe > 80 cm über Geländeoberkante sind nicht zulässig. Bezugspunkt ist die Oberkante der fertiggestellten, an das Baugrundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche (gemessen am Mittelpunkt der anliegenden Grenze des Baugrundstückes).
- 2.2.2 Die Mindestdachneigung der Hauptgebäude ist mit 25° festgesetzt.
- 2.2.3 Die Fassaden der Reihen- und Doppelhäuser sind in Putzbauweise, in einem hellen Farbton (weiß bis gelb, vergleichsweise Farbmischungen von RAL 1013 und RAL 1012) auszuführen. Die Fassaden der Einzelhäuser sind in Putzbauweise, in einem hellen Farbton (weiß bis gelb oder grünliche, vergleichsweise Farbmischungen von RAL 1013 und RAL 1012 oder RAL 1000) auszuführen.
3. Hinweise
- Vor Beginn von Bodeneingriffen im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten - dies betrifft auch Einzelbaugruben - muß, sofern es sich nicht um tiefgründig gestörtes Gelände handelt, im von Bautätigkeit betroffenen Areal durch das Landesamt für Archäologie ein archäologische Grabung durchgeführt werden. Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren.

Satzung über einen Bebauungsplan der Stadt Leipzig

4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. E-164

Präambel

Die Ratsversammlung der Stadt Leipzig hat die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. E-164, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, als Satzung beschlossen. Die Rechtsgrundlagen hierfür sind § 1 Abs. 3 und § 10 Abs.1 des BauGB in der bis zum 20. Juli 2004 geltenden Fassung i. V. m. § 244 Abs. 2 Satz 1 des BauGB sowie § 4 der SächsGemO und § 89 der SächsBO in den jeweils geltenden Fassungen.

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. E-164 wird hiermit ausgefertigt.

Leipzig, den

11 JUL 2006

Burkhard Jung
Der Oberbürgermeister



Planunterlage

Die Übereinstimmung der Darstellung der bestehenden Grundstücke und Gebäude mit dem Vermessungswerk Stand vom 16.01.2004 wird bestätigt.

Leipzig, den 05.04.06

Amr für Geoinformation
und Bodenordnung
Amtsleiter



Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 09.07.2004 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Leipzig, den 10.04.06

Stadtplanungsamt
Amtsleiter



Billegungs- und Auslegungsbeschluss, öffentliche Auslegung

Die Ratsversammlung der Stadt Leipzig hat in der Sitzung am 13.07.2005, den Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes sowie die Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden ortsüblich im Leipziger Amtsblatt Nr. ...15... vom 23.07.2005, bekannt gemacht.

Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes und seine Begründung haben vom 02.08.2005 bis 16.09.2005 öffentlich ausgelegt.

Leipzig, den 10.04.06

Stadtplanungsamt
Amtsleiter



Satzungsbeschluss

Die Ratsversammlung der Stadt Leipzig hat die 4. Änderung des Bebauungsplanes nach Prüfung der Anregungen und Stellungnahmen in der Sitzung am 29.03.2006 als Satzung beschlossen, sowie die Begründung gebilligt. [§ 3 Abs.2, § 10 Abs. 1 BauGB]

Leipzig, den 10.04.06

Stadtplanungsamt
Amtsleiter



In-Kraft-Treten

Die ortsübliche Bekanntmachung der 4. Änderung des Bebauungsplanes gem. § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte im Leipziger Amtsblatt Nr. ...14... am 15.07.2006. Mit diesem Tag ist die 4. Änderung des Bebauungsplanes in Kraft getreten.

Leipzig, den 24.07.06

Stadtplanungsamt
Amtsleiter



Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von 2 Jahren nach Bekanntmachung der 4. Änderung des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden. [§ 215 Abs. 1 BauGB]

Leipzig, den

Stadtplanungsamt
Amtsleiter



REGIERUNGSPRÄSIDIUM LEIPZIG

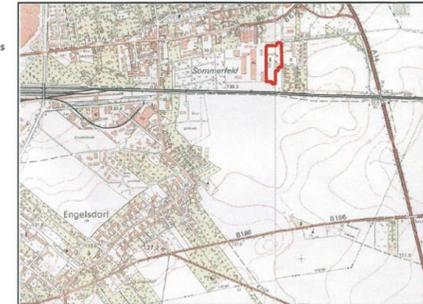
Genehmigung in Verbindung mit Schreiben vom 06.06.2006
Aktionszeichen: 57-05/11, 06/1194/06
Registrier-Nr.: 131.081/2006
Leipzig, den 08.06.2006

Stadt Leipzig

Bebauungsplan Nr. E-164
Südlich der B 6
4. Änderung

Stadtbezirk: Ost
Ortsteil: Engelsdorf

Übersichtskarte
Umgebung des
Bebauungsplangebietes



Dezernat Stadtentwicklung und Bau
Stadtplanungsamt

Planverfasser:

Ingenieurbüro Hanke
Bau- und Umweltplanung
Beratende Ingenieure vB
Stadt- und Landschaftsplanung
Architekten VdA
Karl-Heinz Meißner, Postfach 1000
Telefon 0341/2921700 / Fax 0341/29217030



Planfassung gemäß
§ 3 (1) BauGB § 4 (2) BauGB § 3 (2) BauGB § 3 (3) BauGB § 10 (1) BauGB § 10 (3) BauGB

		11.07.05	27.03.06	24.07.06
Datum/Unterschrift	Datum/Unterschrift	Datum/Unterschrift	Datum/Unterschrift	Datum/Unterschrift