

II ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	■■■■
Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)	WA
Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)	0,4
Geschoßflächenzahl (§ 20 BauNVO)	0,8
Zahl der Vollgeschosse, als Höchstgrenze (§ 20 BauNVO)	1+D
Dachgeschoss als Vollgeschoss ausbaubar	
Hauptflrichtung (§ 9, (1), Abs. 2, BauGB)	→
Offene Bauweise (§ 22, Abs. 2, BauNVO)	o
Baugrenze (§ 23, Abs. 1, BauNVO)	---
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen (§ 9, (1), Abs. 4, BauGB)	□
Zweckbestimmung Garagen	Ga
Zweckbestimmung Abstellräume	AR
Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung (§ 9 (1) 11 BauGB, Mischfunktionsfläche)	■
Straßenbegleitgrün (§ 9, (1), Abs. 15, BauGB)	■
Straßenbegrenzungslinie (§ 9, (1), Abs. 11, BauGB)	—
Wasserflächen für die Regelung des Wasserabflusses (Regenwasser-Sammlier) (§ 9, (1), Abs. 16, BauGB)	■
Satteldach (§ 9, (1), Abs. 2, BauGB / § 83, (1), BauBO) SD	■
Flachdach (§ 9, (1), Abs. 2, BauGB / § 83, (1), BauBO) FD	■
Flächen für Abwasserbeseitigung (§ 5, Abs. 2, Nr. 4; § 9, Abs. 1, Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)	■
Neu zu pflanzende Gehölze (§ 9, (1), Abs. 25, BauGB)	○
Grundstücksgrenze (Bestand)	—
Grundstücksgrenze (Vorschlag)	—
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Ausgleichspflanzungen) (§ 9, (1), Abs. 25, BauGB)	....
Schutzstreifen der 110 KV-Freileitung max. Gebäudehöhe = 3,00 m max. Gehölzhöhe = 4,00 m (§ 9, (1), Abs. 24, BauGB)	~

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. PLANUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN

1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9(1) Abs. 1, BauGB)  
Das Baugebiet wird als allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung festgesetzt.

1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9(1) Abs. 1, BauGB)  
Die überbaubaren Flächen sind durch Baugrenzen kenntlich gemacht.  
Die max. zulässige Grundflächenzahl ist mit 0,4 festgesetzt.  
Die max. zulässige Geschoßflächenzahl wird auf 0,8 begrenzt.  
Die Zahl der Vollgeschosse wird mit "1+D" festgesetzt. Das Dachgeschoss darf für Wohnzwecke als Vollgeschoss ausgebaut werden.

1.3 BAUWEISE UND GEBÄUDESTELLUNG (§ 9(1) Abs. 2, BauGB)  
Es ist die offene Bauweise gem § 22(2) BauNVO festgesetzt für Einzelhäuser und Reihenhäuser. Die Hauptflrichtung der Gebäude ist dem Plan zu entnehmen.

1.4 STRASSENVERKEHRSLÄCHEN (§ 9(1) Abs. 11, BauGB)  
Die Erschließungsstraßen und -wege werden verkehrsberuhigt ausgebaut. Die Aufteilung der Verkehrsflächen ist nur nachrichtlich dargestellt. Die endgültige Aufteilung bleibt der Fachplanung in Abstimmung mit der Kreisverwaltungsbehörde vorbehalten.

1.5 IMMISSIONSSCHUTZ (§ 9(1) Abs. 24, BauGB)  
Die Wohngebäude müssen zu der am Südrand des Geländes verlaufenden Freileitung (Achse) einen Mindestabstand von 25 m einhalten.  
Die Schutzzone der Freileitung ist im Plan dargestellt. Im Bereich der Schutzzone wird die max. Gebäudehöhe auf 3 m über Gelände festgesetzt.  
Die max. Wuchshöhe der Gehölze wird auf 4 m über OK Gelände festgesetzt.

1.6 BEDINGUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN (§ 9(1) Abs. 25, BauGB)  
Nicht überbaubare Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten.  
Als Übergang zur Freien Landschaft im Süden wird für die privaten Grundstücke eine Eingrünung mit heimischen Gehölzen/Sträuchern festgesetzt.  
Als Pflanzarten sollen folgende Arten Verwendung finden: Obstgehölze, Hainbuche, Eberesche, Vogelkirsche, Birke, Acer platanoides, Aesculus hippocastanum, Tilia spec., Stieleiche, Winterlinde, Feldahorn, Salweide, Haselnuß, Hartriegel, Liguster, Hundrose, Schneeball.

2. BAUORDNUNGSRECHT

2.1 BAUGESTALTUNG

Die Hauptgebäude sind mit Sattel- oder Walmdächern mit einer Neigung von 38 - 45° auszuführen. Zur Dachdeckung sind rotgefärbte und braungetönte Materialien (Dachsteine) zu verwenden.  
Krüppelwalmdächer sind zulässig.  
Kniestöcke sind bis zu einer Höhe von 0 - 1,50 m erlaubt. (Oberkante Rohfußboden bis Unterkante Sparren an der Aussenwand)  
Bei ausgebautem Dachgeschoß sind Dachgauben erlaubt. Die Summe der Gaubengängen darf 1/3 der Firstlänge nicht überschreiten. Die Dachdeckung der Gauben mit Titanzinkblech ist zulässig.

Für Garagen und Nebengebäude i.S. des § 14 BauGB sind Flachdächer mit extensiver Dachbegrünung zulässig. Ausnahmsweise können auf den Garagen Satteldächer mit der gleiche Dachneigung wie die Hauptgebäude zugelassen werden.

An Stelle der Garagen sind Stellplätze zulässig. Die den Reihenhäusern zugehörigen Einzelgaragen sollen zu Gruppen zusammengefasst werden. Die Einzellänge der den Reihenhäusern zugeordneten Nebengebäude i.S. des § 14 BauNVO wird auf 8 m beschränkt (§ 6 (11), Sächs. BO)

2.2 EINFRIEDUNGEN

Die Einfriedungen an der Grundstücksgrenze zum öffentlichen Raum dürfen 1,0 m Höhe nicht überschreiten. Sie sind als naturbelassene Holzzäune mit senkrechter Lattung auszuführen. Anstelle dieser Einfriedungen können auch Hecken vorgesehen werden in standortgerechter Artenzusammensetzung gem. der Auswahlhilfe des staatl. Umweltamtes Leipzig (z.B. Hainbuche, Liguster, Weißdorn, Haselnuß, Hartriegel, Schlehe, Hundrose, Apfelrose, Flieder) in Verbindung mit einem Maschendrahtzaun.  
Zwischen Reihenhäusergrundstücken sind Maschendrahtzäune zugelassen. Terrassen dürfen auf einer Länge von 3m mit einem 220 cm hohen Sichtschutz zum Nachbarn (Holzpalisaden oder verputztes Mauerwerk) versehen werden.  
Garagenzufahrten der Reihenhäusergrundstücke dürfen nicht eingezäunt werden.

2.3 BEFESTIGTE FLÄCHEN

Die privaten Befestigungsflächen, z. B. Hofflächen, Garagenzufahrten usw., sollten mit Rasenpflaster oder Betonpflaster mit Rosenfuge wasserdurchlässig ausgeführt werden.  
Stellplätze sollen mit einem versickerungsfähigen bzw. wasserdurchlässigem Unterbau und Belag ausgeführt werden.  
Sofern die Untergrundverhältnisse es zulassen, sollten Oberflächenwässer nicht in die öffentl. Kanalisation geführt werden, sondern versickern bzw. verdunsten können.

2.4 ABFALLBEHÄLTER

Notwendige Standflächen für Abfallbehälter sind in die Gebäude bzw. Nebenanlagen zu integrieren. Ausnahmsweise können offene Standplätze zugelassen werden, sofern diese durch Palisaden, Eingrünung o.ä. vor Einsicht von der öffentlichen Verkehrsfläche abgeschirmt sind.

IV. HINWEISE

1. Vor Beginn der Bau-/Erdarbeiten sollten die Planunterlagen an die Polizeidirektion Zentrale Dienste Sachsen -Kampfmittelbeseitigungsdienst- über Landkreis Leipziger Land zwecks Absuche übersandt werden. Bei jeglichen Munitionsfunden ist die Polizeidirektion Zentrale Dienste Sachsen -Kampfmittelbeseitigungsdienst, oder die nächste Polizeidienststelle zu verständigen.

2. Das Amt für Archäologie ist vor Baubeginn (Erschließungs-, Abbruch-, Ausschachtungs- oder Planierarbeiten) mind. 3 Wochen vorher zu informieren. Die Bauanzeige soll die ausführenden Firmen, Teilenummer und den verantwortlichen Bauleiter benennen. Bodenfunde sind gemäß § 20 SDsChG dem Landesamt für Archäologie zu melden.

3. Zur Gewährleistung des Bodenschutzes sind bei der weiteren Planung bzw. bei der Bauausführung die Hinweise des Merkblattes "Anforderungen des Bodenschutzes zur Vermeidung baubetrieblicher Bodenbelastungen" des Staatl. Umweltfachamtes Leipzig zu beachten.

V. VERFAHRENSVERMERKE

3.1 Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gem. § 246a Abs. 1 Satz 1 BauGB in der gültigen Fassung beteiligt worden.  
Engelsdorf, den.....Zocher, Bürgermeister

3.2 Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.  
Engelsdorf, den.....Zocher, Bürgermeister

3.3 Die Gemeindeverordnetenversammlung hat am 18.3.96 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.  
Engelsdorf, den.....Zocher, Bürgermeister

3.4 Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text sowie der Begründung (Teil B) hat in der Zeit vom 22.04.96 bis zum 28.04.96 während der Dienstzeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, ortsüblich bekannt gemacht worden.  
Engelsdorf, den.....Zocher, Bürgermeister

3.5 Der Gemeinderat hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 22.04.96 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.  
Engelsdorf, den.....Zocher, Bürgermeister

3.6 Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung (Teil A), dem Text einschl. Begründung (Teil B) und dem sonstigen Bestimmungen wurde am 22.04.96 vom Gemeinderat als Satzung beschlossen in der Fassung vom 22.04.96.  
Engelsdorf, den.....Zocher, Bürgermeister

3.7 Die Genehmigung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text einschl. Begründung (Teil B) wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 22.04.96 bestätigt.  
Engelsdorf, den.....Zocher, Bürgermeister

3.8 Die Nebenbestimmungen wurden durch Satzungsändernden Beschluß des Gemeinderates vom 22.04.96 erfüllt. Die Hinweise sind beachtet. Die Befugnisse mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 22.04.96 bestätigt.  
Engelsdorf, den.....Zocher, Bürgermeister

3.9 Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), und dem Text einschl. Begründung (Teil B) wird hiermit ausgeliefert.  
Engelsdorf, den.....Zocher, Bürgermeister

3.10 Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind ortsüblich bekannt gemacht worden.  
In 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 die Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44, 246a Abs. 1, Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden.  
Die Satzung ist am 22.04.96 in Kraft getreten.  
Engelsdorf, den.....Zocher, Bürgermeister

3.11 Es wird bescheinigt, daß Flurstücke mit Flurstücksgrenzen und Bezeichnungen mit dem Kataster übereinstimmen.  
Leipzig, den.....Zocher, Bürgermeister

REGIERUNGSPRÄSIDIUM LEIPZIG

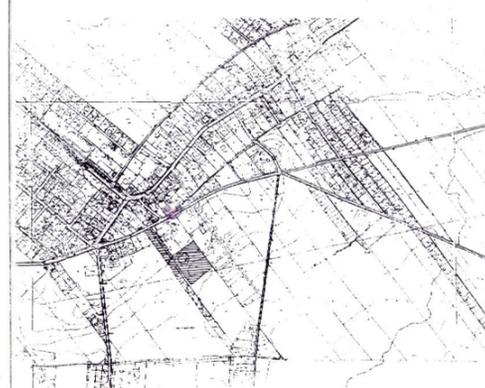
Genehmigung in Verbindung mit Schreiben vom: 26.6.97  
Aktienzeichen: 51-25-112  
Registrier-Nr: 08/21.197  
Leipzig, den 26.6.1997

GEMEINDE ENGELSDORF

Gemarkung Engelsdorf  
Fl.Nr. 141/1; 141/5; 143/1; 143/2; 143/3; 143/10;

BEBAUUNGSPLAN Nr. 11/95 DER GEMEINDE ENGELSDORF FÜR DAS GEBIET SÜDLICH DES ALTENWOHNHEIMS "ST. GERTRUD"

Maßstab M=1/1000



ÜBERSICHTSPLAN ENGELSDORF O.M. E - 168