

PLANZEICHENERKLÄRUNG [entsprechend PlanV 90]

- ### I. Festsetzungen
- #### 1. Planungsrechtliche Festsetzungen [§ 9 Abs. 1 und 7 BauGB]
- | | | | |
|---------------------------|---|------------------------|--|
| Art der baulichen Nutzung | WA Allgemeines Wohngebiet | § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB | § 1 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO |
| Maß der baulichen Nutzung | 0,3 Grundflächenzahl (GRZ) | § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB | § 16 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. Abs. 3 Nr. 1 BauNVO |
| | II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß | § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB | § 16 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. Abs. 3 Nr. 2 BauNVO |
- #### Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Stellung der Hauptbaukörper
- | | |
|--|--------------------------|
| o offene Bauweise | § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB |
| o nur Einzelhäuser zulässig | § 22 Abs. 2 BauNVO |
| — Baulinie | § 23 Abs. 1 BauNVO |
| — Baugrenze | § 23 Abs. 1 BauNVO |
| — Abgrenzung von Baulinie und Baugrenze | § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB |
| — Hauptfrischrichtung | § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB |
| — Verkehrsflächen | § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB |
| — Straßenbegrenzungslinie | § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB |
| — Öffentliche Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fußgängerbereich | |
- #### Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- | | |
|--|--------------------------|
| o Anpflanzen von Bäumen (siehe Teil B: Text, Nr. I.1.4.1.) | § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB |
|--|--------------------------|
- #### Sonstige Planzeichen
- | | |
|--|------------------------|
| — Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen | § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB |
| St Stellplätze | |
| Ga Garagen | |
| — Räumlicher Geltungsbereich der 8. Änderung des Bebauungsplanes | § 9 Abs. 7 BauGB |
- ### 2. Örtliche Bauvorschriften [§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 SächsBO]
- Sd Satteldach
30°-45° Dachneigung, z.B.: 30° bis 45°
TH max. Höhe der Traufe (gemessen an der Schnittlinie von Außenkante Außenwand und Oberkante Dachhaut) über Bezugshöhe (siehe Teil B: Text, Nr. I.2.3.), maximal 4,8 m
- ### II. Darstellungen ohne Normcharakter
- Erläuterung der Nutzungsschablone
- | | | | | |
|------------|------|---------------------------|-----------------------|--------------------|
| WA | II o | Art der baulichen Nutzung | Geschossigkeit | Bauweise |
| 0,3 | Sd | Grundflächenzahl (GRZ) | Dachform (Satteldach) | Dachneigung |
| TH ≤ 4,8 m | | | | Maximale Traufhöhe |
- 2 Maßangabe in m; z.B. 2 m
- ### III. Darstellungen der Plangrundlage
- | | |
|-----------------------------------|--|
| o Flurstücksgrenze mit Grenzstein | |
| 97/87 Flurstücknummer, z.B. 97/87 | |
| — Wall | |
| — Graben | |
| o Laubbaum | |
| o Wiesenartiger Bewuchs | |

Teil B: TEXT

I. FESTSETZUNGEN

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN [§ 9 Abs. 1, 3 und 7 BauGB]

1.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG [§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB]

Im allgemeinen Wohngebiet sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen

- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen

nicht zulässig und somit nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. [§ 1 Abs. 6 BauNVO]

1.2. GARAGEN UND STELLPLÄTZE

Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der im Bebauungsplan hierfür festgesetzten Flächen zulässig. Davon abweichend darf ein weiterer Stellplatz je Hausgrundstück in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche eingerichtet werden, die von der nördlichen Grundstücksgrenze an der Brandiser Straße und der Baulinie und deren gedachte seitliche Verlängerung begrenzt wird. [§ 12 Abs. 6 BauNVO]

1.3. SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZES [§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB]

Verbrennungsverbot
Bei der Errichtung neuer oder wesentlich geänderter Feuerungsanlagen mit einer Nennleistung > 15 kW zur Beheizung von Gebäuden ist der Einsatz fester Brennstoffe nur zulässig, wenn bei der Verbrennung folgender maximaler Schadstoffwert eingehalten wird: Staub ≤ 50 mg/m³ Abgasvolumenstrom (bezogen auf 13 Volumenprozent Sauerstoffgehalt im Abgas entsprechend Herstellerangabe).

1.4. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT [§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB]

1.4.1. An den in der Planzeichnung mit dem Planzeichen „Anpflanzen von Bäumen“ festgesetzten Stellen ist ein einheimischer, standortgerechter, hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen. Eine Veränderung der festgesetzten Baumstandorte bis maximal 2 m ist zulässig. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Gehölze und Pflanzqualitäten entsprechend Pflanzliste im Anhang 2 der Begründung zum Bebauungsplan.

1.4.2. Die nicht bebauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu bepflanzen:

- zu mindestens 20 % mit einheimischen standortgerechten Sträuchern (mindestens 5 Stück pro 10 m²) und
- mit einem hochstämmigen Obstbaum oder einem einheimischen, standortgerechten, hochstämmigen Baum, Stammumfang mindestens 14 bis 16 cm, je angefangene 150 m².

Bereits vorhandene Gehölze können angerechnet werden. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Gehölze und Pflanzqualitäten entsprechend Pflanzliste.

1.4.3. An fensterlosen Wänden der Wohnhäuser, Nebenanlagen und Garagen sowie an Mauern ist ab 10 m² Flächengröße eine Begrünung zu pflanzen. Je laufende 1 m Fassaden- bzw. Mauerlänge ist mindestens eine Rank-, Schling- oder Kletterpflanze entsprechend den Pflanzempfehlungen der Pflanzliste zu pflanzen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

1.4.4. Das auf den Baugrundstücken von versiegelten und überdachten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist, soweit es nicht für Brauchwasserzwecke (z.B. Toilettenspülung) oder zur Gartenbewässerung verwendet wird, weitestgehend auf dem jeweiligen Baugrundstück zu versickern.

1.4.5. Die Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten und Wegen auf den Baugrundstücken ist so auszuführen, dass das auf den jeweiligen Flächen anfallende Niederschlagswasser weitestgehend innerhalb dieser Flächen versickern kann.

1.5. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZES [§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB]

Zum Schutz vor erhöhten Lärmbelastungen sind entsprechend den vorliegenden Lärmpegelbereichen (LPB) gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau; Anforderungen und Nachweise“, Ausgabe November 1989 (Tabelle 8: erforderliche resultierende Schalldämm-Maße, $R'_{w,res}$) passive Schallschutzmaßnahmen für folgende Gebäudefassaden vorzusehen:

- Gebäudefassaden entlang der Brandiser Straße (LPB IV): $R'_{w,res} = 40$ dB
- Gebäudefassaden entlang der Baugrenzen, die von den Baulinien aus nach Süden verlaufen (LPB III): $R'_{w,res} = 35$ dB.

1.6. **HÖHENLAGE**
Die Höhe der Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens über der mittleren Höhe der Oberkante der an das Baugrundstück jeweils angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen an den Endpunkten der anliegenden Grenze des Baugrundstückes (Bezugshöhe), darf 0,60 m nicht überschreiten. [§ 9 Abs. 3 i.V.m. Abs. 1 Nm.1 u. 2 BauGB]

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN [§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 SächsBO]

2.1. **DACHFARBEN**
Für die Dächer der Hauptgebäude sind braune und rote Farbtöne zulässig.

2.2. **DACHFORMEN**
Mit Ausnahme von Anbauten und baulichen Nebenanlagen sind ausschließlich Satteldächer zulässig.

2.3. **TRAUFHÖHE**
Die Höhe der Traufe (gemessen an der Schnittlinie von Außenkante Außenwand und Oberkante Dachhaut) über der mittleren Höhe der Oberkante der an das Baugrundstück jeweils angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen an den Endpunkten der anliegenden Grenze des Baugrundstückes (Bezugshöhe), darf 4,8 m nicht überschreiten.

Satzung über die Änderung / Ergänzung eines Bebauungsplanes der Stadt Leipzig aufgestellt im vereinfachten Verfahren

8. Änderung / Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. E-174

Präambel B-Plan-Aufstellung nach BauGB 2007; m i örtlichen Bauvorschriften.

Die Ratsversammlung der Stadt Leipzig hat die 8. Änderung/Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. E-174 bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, als Satzung beschlossen. Die Rechtsgrundlagen hierfür sind § 13 und § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuch (BauGB), § 4 der Sächsische Gemeindeordnung (SächsGemO) und § 89 der Sächsische Bauordnung (SächsBO) in den jeweils geltenden Fassungen.

Die 8. Änderung / Ergänzung der Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Leipzig, den 3.5.09
Burkhard Jung
Der Oberbürgermeister



Planunterlage

Die Übereinstimmung der Darstellung der bestehenden Grundstücke und Gebäude mit dem Vermessungswerk Stand vom 23.08.2007 wird bestätigt.

Leipzig, den 29.04.09
Amt für Geoinformation
und Bodenordnung
Amtsleiter



Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die von den Änderungen / Ergänzungen betroffenen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 23.03.2008 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und gleichzeitig von der öffentlichen Auslegung unterrichtet worden. [§ 4 Abs. 2; § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB]

Leipzig, den 30.04.09
Stadtplanungsamt
Amtsleiter



Öffentliche Auslegung

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden ortsüblich im Leipziger Amtsblatt Nr. ... vom 23.03.2008 bekannt gemacht. Der Entwurf und die Begründung der Änderung / Ergänzung des Bebauungsplanes haben vom 30.03.2008 bis zum 23.04.2008 öffentlich ausgelegen.

Leipzig, den 30.04.09
Stadtplanungsamt
Amtsleiter



Satzungsbeschluss

Die Ratsversammlung der Stadt Leipzig hat die 8. vereinfachte Änderung / Ergänzung des Bebauungsplanes nach Prüfung der Stellungnahmen in der Sitzung am 23.04.2008 als Satzung beschlossen, sowie die Begründung gebilligt. [§ 3 Abs. 2; § 10 Abs. 1 BauGB]

Leipzig, den 30.04.09
Stadtplanungsamt
Amtsleiter



Inkrafttreten

Die ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte im Leipziger Amtsblatt Nr. ... am 23.05.2008. Mit diesem Tag ist die 8. vereinfachte Änderung / Ergänzung des Bebauungsplanes in Kraft getreten.

Leipzig, den 29.05.09
Stadtplanungsamt
Amtsleiter



Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Bekanntmachung der 8. vereinfachten Änderung / Ergänzung des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der 8. Änderung / Ergänzung des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden. [§ 215 Abs. 1 BauGB]

Leipzig, den
Stadtplanungsamt
Amtsleiter (Siegel)

Hinweise

Für diesen Bebauungsplan gelten:

- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S.132) in der zuletzt geänderten Fassung.
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanV90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) in der zuletzt geänderten Fassung.
- die Pflanzliste, die als Anhang der Begründung beigelegt ist.

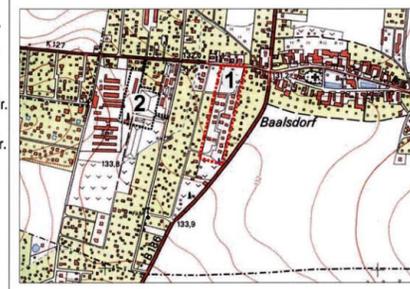
Stadt Leipzig

Bebauungsplan Nr. E-174 Neue Ortsmitte Baalsdorf 8. Änderung

Stadtbezirk: Ost
Ortsteil: Baalsdorf

Übersichtskarte:
Umgebung des Bebauungsgebietes und anschließende Bebauungspläne (soweit vorhanden)

1= Bebauungsplan Nr. E-174
2= Bebauungsplan Nr. 283



Dezernat Stadtentwicklung und Bau Stadtplanungsamt

Planverfasser: Dr. Paatz und Partner GmbH
Ingenieurbüro für Stadtplanung und Stadterneuerung
Gerhard-Eilrodt-Straße 24; 04249 Leipzig
Tel.: 0341 4243240; Fax: 0341 4243246
eMail: paatz.gmbh@t-online.de

Dr. techn. Paatz
02.04.2009
Datum/Unterschrift

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

11.09.08 11.09.08 2.2.04.09 2.9.05.09
Datum/Unterschrift Datum/Unterschrift Datum/Unterschrift Datum/Unterschrift