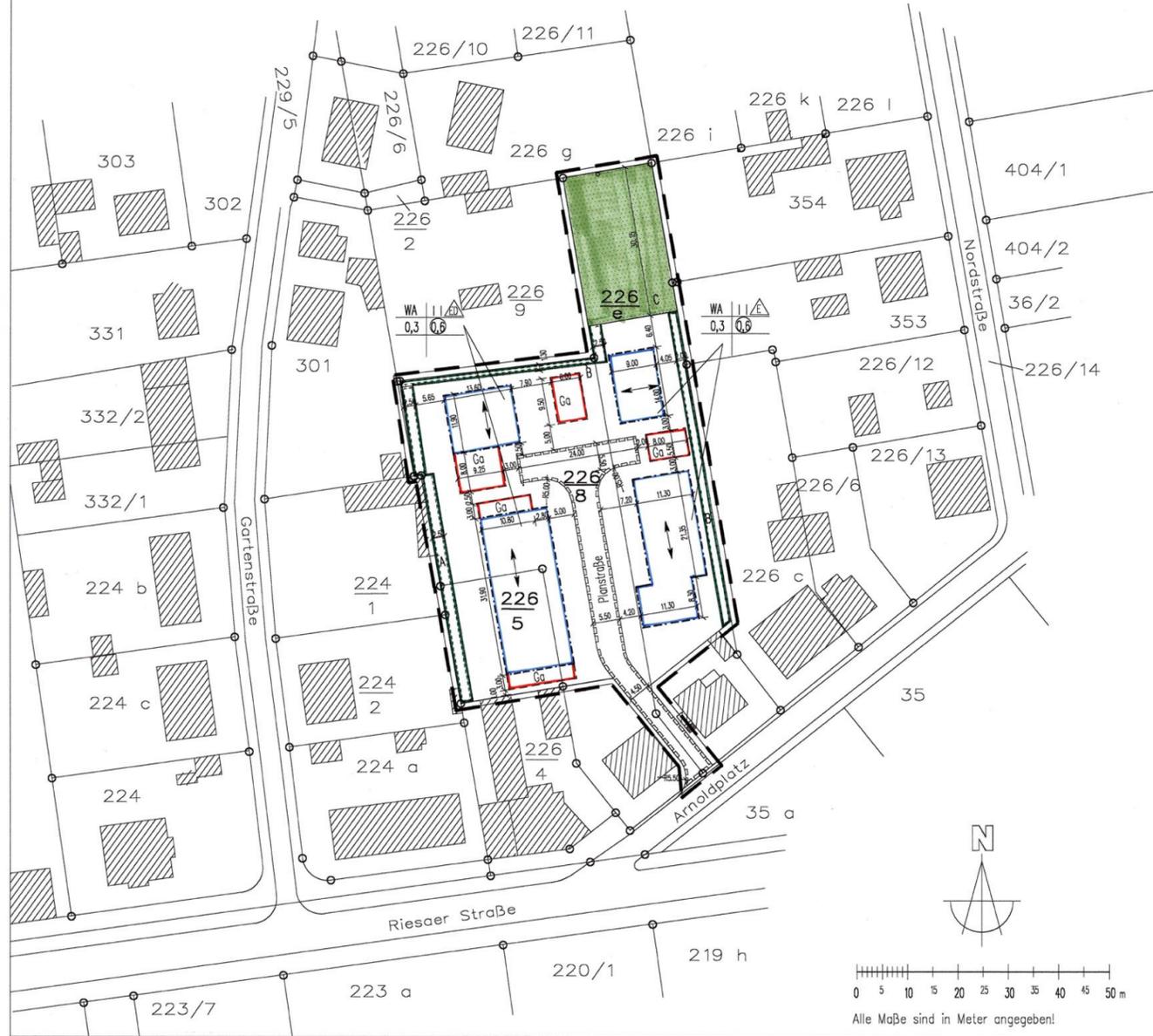


# TEIL A: PLANZEICHNUNG



## PLANZEICHENERKLÄRUNG

gemäß Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)

- WA Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 (1) BauGB  
Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 (1) BauGB  
Geschossflächenzahl als Höchstmaß § 16 Abs. 2 (2) BauNVO  
Grundflächenzahl § 16 Abs. 2 (1) BauNVO  
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß § 16 Abs. 2 (3) BauNVO
- Bauweisen, Baulinien, Baugrenzen § 9 Abs. 1 (2) BauGB  
Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig § 22 Abs. 2 BauNVO  
Nur Einzelhäuser zulässig § 22 Abs. 2 BauNVO  
Baugrenze § 23 Abs. 3 BauNVO
- Grünflächen § 9 Abs. 1 (15) BauGB  
Private Grünfläche § 9 Abs. 1 (15) BauGB
- Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 (20) BauGB  
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 (20) BauGB
- A Entwicklung vorhandener Gehölzstreifen § 9 Abs. 1 (20) BauGB
- B Neupflanzung Hecke § 9 Abs. 1 (20) BauGB
- C Pflanzstreifen private Grünfläche § 9 Abs. 1 (20) BauGB

## Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 Abs. 7 BauGB
- Firstichtung § 9 Abs. 1 (2) BauGB
- Garagen (oder überdachte Stellflächen) § 9 Abs. 1 (4) BauGB
- Fläche für Garagen und überdachte Stellflächen § 9 Abs. 1 (4) BauGB
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche § 9 Abs. 1 (21) BauGB
- Darstellung der Kartengrundlage
- Gebäudebestand
- Flurstücksgränze
- Flurstücksnummer z.B. 1/1
- Planzeichen ohne Normencharakter
- Maßangaben im Meter z.B. 1:50
- Nutzungsschablone

Baugebietkategorie	Geschossigkeit	Bauweise
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)	

Plangrundlage: Lageplan vom Vermessungsbüro Wende, Friedrich-Ebert-Str. 33, 04109 Leipzig (Tel. 0341-7111220) Stand: 22.05.2000

## TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN [§ 9 Abs. 1 bis 2 BauGB]

- 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG [§ 9 Abs. 1 (1) BauGB]**  
entsprechend Pläneinschrieb  
Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.
- 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG [§ 9 Abs. 1 (1) BauGB]**  
entsprechend Pläneinschrieb  
Die Höhe der baulichen Anlagen wird wie folgt festgesetzt: [§ 16 Abs. 2 (4), § 16 Abs. 4 und § 18 BauNVO]  
Bezugshöhe für die Festsetzung der Höhenlage der baulichen Anlagen ist die Oberkante der fertiggestellten, mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Fläche, gemessen am Mittelpunkt der anliegenden Grenze des Baugrundstückes.  
Die Erdgeschossfußbodenhöhe darf maximal 0,50m über der festgelegten Bezugshöhe liegen.  
Die Traufhöhe als Schnittlinie der verlängerten äußeren Außenwandfläche mit der Dachoberfläche darf eine Höhe von 6,50m über der festgesetzten Bezugshöhe nicht überschreiten.  
Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden [§ 9 Abs. 1 (6) BauGB]  
Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen ist mit zwei Wohneinheiten pro Haus festgesetzt.
- 3. BAUWEISE [§ 9 Abs. 1 (2) BauGB]**  
entsprechend Pläneinschrieb
- 4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE [§ 9 Abs. 1 (2) BauGB]**  
Ist eine Baugrenze festgesetzt, so dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden. [§ 23 Abs. 3 BauNVO]
- 5. FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN SOWIE FLÄCHEN FÜR STELLPLATZE UND GARAGEN [§ 9 Abs. 1 (4) BauGB]**  
Stellplätze und Nebenanlagen sind auf den Grundstücken auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.  
Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den dafür gekennzeichneten Flächen zulässig. [§ 12, 14 BauNVO]
- 6. MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDEN FLÄCHEN [§ 9 Abs. 1 (21) BauGB]**  
Die Fläche der Planstraße ist mit Geh- und Fahrrechten zu Gunsten der Allgemeinheit und Leitungsrechten zu Gunsten der Erschließungsträger zu belasten.
- 7. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT [§ 9 Abs. 1 (20) BauGB]**
  - A. Vorhandener Gehölzschutzstreifen**  
Entlang der westlichen Grenze des räumlichen Geltungsbereiches sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten und durch Anpflanzung neuer Gehölze zu ergänzen. Für die mit Erhaltung festgesetzten Gehölze sind bei deren Abgang Ersatzpflanzungen entsprechend Empfehlungsliste der Stadt Leipzig vorzunehmen.  
Für die Anpflanzung sind folgende Mindestqualitäten einzuhalten:  
Bäume: 3 x verpflanzt mit Ballen, 18 - 20 cm Stammumfang
  - B. Neupflanzung Hecke**  
Auf den festgesetzten Flächen am östlichen und nördlichen Rand des Plangebietes sind durch den Verursacher der Eingriffe Pflanzungen als Ausgleichsmaßnahmen zur Förderung siedlungswelter Biotopvernetzung in folgender Pflanzqualität zu realisieren:  
Sträucher als Hecken 60 - 100 cm Höhe  
Pflanzdichte: 1,0 Pfl/m<sup>2</sup>
  - C. Pflanzstreifen private Grünfläche**  
In der privaten Grünfläche 226/e ist eine Fläche von 64 m<sup>2</sup> zum Anpflanzen von Bäumen, Strüchern und sonstigen Bepflanzungen mit standortgerechten Strüchern gemäß der Empfehlungsliste zur Pflanzung von einheimischen, standortgerechten Gehölzen im Stadtgebiet von Leipzig (Hrsg.: Stadt Leipzig, Grünflächenamt, aktuelle Fassung) zu bepflanzen. Der maximale Pflanzabstand wird mit 1 m festgesetzt.  
Pflanzqualität für Sträucher:  
Mindestqualität: 2 x verpflanzt, 60 - 100 cm Höhe  
Pflanzdichte: 1,0 Pfl/m<sup>2</sup>

- Dach- und Fassadenbegrenzung**  
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Flachdächer von freistehenden Garagen flächendeckend zu begrünen, sofern diese nicht für Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie benötigt werden.  
Die Substrathöhe hat mindestens 10 cm zu betragen.  
Fensterlose Fassaden mit einer Fläche größer 15 m<sup>2</sup> sind dauerhaft mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen zu begrünen.
- Begrenzung der Bodenversiegelung und -verdichtung**  
Oberirdische Stellplätze, Grundstücks- und Garagenzufahrten sowie der Wendehammer der Planstraße sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen dürfen maximal 15% befestigt werden.

### II. ORTLICHE BAUVORSCHRIFTEN [§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 83 SächsBO]

- 1. GESTALTUNG DER GEBÄUDE**
  - Dach**  
Die Hauptgebäude sind mit einem Satteldach und einer Dachneigung von 25° bis 48° zulässig. Die Farbe der Dacheindeckung des Haupthauses wird in rot festgesetzt.  
Dächer von Garagen und Nebengebäuden können auch als Flachdach ausgeführt werden.

### III. HINWEISE

- 1. SCHUTZ ARCHÄOLOGISCHER FUNDE**  
Das Plangebiet liegt in einem archäologischen Relevanzbereich. Auf geschichtliche Funde ist während der Bodenaushubmaßnahmen sorgfältig zu achten; auf die Anzeigepflicht gemäß SächsDSchG wird hingewiesen.
- 2. ERSATZMASSNAHMEN**  
Für den Eingriff in den Natur- und Landschaftshaushalt sowie in den Gehölzbestand werden zusätzlich zu den festgesetzten Maßnahmen im Plangebiet auf Flächen außerhalb des Plangebietes erbracht und im Städtebaulichen Vertrag in Umfang und Terminablauf vereinbart.

## Setzung über einen Bebauungsplan der Stadt Leipzig

Bebauungsplan Nr. E-181

**Preamble**  
Die Ratversammlung der Stadt Leipzig hat den Bebauungsplan Nr. E-181 bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, als Satzung beschlossen. Die Rechtsgrundlagen hierfür sind § 1 Abs. 3 und § 10 Abs. 1 i. V. m. § 23 Abs. 1 des BauGB in der Neufassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141); geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 15.12.2001 (BGBl. I S. 3762); in Verbindung mit § 4 der SächsBO in der Neufassung vom 14. Juni 1999 (SächsGVBl. S. 345), geändert durch Gesetz vom 24. November 2000 (SächsGVBl. S. 482).  
Der Bebauungsplan Nr. E-181 wird hiermit ausgesetzt.

Leipzig, den 17. 12. 02  
Der Oberbürgermeister  
[Signaturen und Stempel]

**Ausstellungsbeschluss**  
Der Gemeinderat der Gemeinde Engelsdorf hat in seiner Sitzung am 20.04.1998 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.  
Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte ersatzlich vom 22.04.1998 durch Aushang und in den Amtsblättern Nr. 05/98 ( § 2 Abs. 1 BauGB).

Leipzig, den 06. DEZ. 2002  
Stadtplanungsamt  
[Signaturen und Stempel]

**Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**  
Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 19.02.2001 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden ( § 4 BauGB).

Leipzig, den 06. DEZ. 2002  
Stadtplanungsamt  
[Signaturen und Stempel]

**Bilgungs- und Auslegungsbeschluss**  
Die Ratversammlung der Stadt Leipzig hat in der Sitzung am 12.12.01 dem Entwurf des Bebauungsplanes sowie der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.  
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden ersatzlich im Leipziger Amts-Blatt Nr. 26, vom 22.12.01 bekannt gemacht.  
Der Entwurf und die Begründung des Bebauungsplanes haben vom 02.01.02 bis 01.02.02 öffentlich ausliegen.

Leipzig, den 06. DEZ. 2002  
Stadtplanungsamt  
[Signaturen und Stempel]

**Satzungsbeschluss**  
Die Ratversammlung der Stadt Leipzig hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen und Stellungnahmen in der Sitzung am 13.11.02 als Satzung beschlossen sowie der Begründung zugestimmt ( § 9 Abs. 2 § 10 Abs. 1 BauGB).

Leipzig, den 06. DEZ. 2002  
Stadtplanungsamt  
[Signaturen und Stempel]

**Inkrafttreten**  
Die ersatzliche Bekanntmachung des Bebauungsplanes gem. § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte im Leipziger Amts-Blatt Nr. 2, am 18.01.03. Mit diesem Tag ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich geworden.

Leipzig, den 24. JAN. 2003  
Stadtplanungsamt  
[Signaturen und Stempel]

**Verlesung von Verfassens- und Formenschriften**  
Innerhalb eines Jahres nach Bekanntmachung des Bebauungsplanes ist die Verlesung von Verfassens- und Formenschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht getrennt gemacht worden ( § 25 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).

Leipzig, den 24. 02. 04  
Stadtplanungsamt  
[Signaturen und Stempel]

**Mängel der Abwägung**  
Innerhalb von sieben Jahren nach Bekanntmachung des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht getrennt gemacht worden ( § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).

Leipzig, den  
Stadtplanungsamt  
[Signaturen und Stempel]

**Hinweise**  
Für diesen Bebauungsplan gelten  
- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Januar 1990 (BGBl. I S. 192), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionsförderungs- und Wohnbaugesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 498)  
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 198)  
- die Planzeile, die als Anhang der Begründung beigefügt ist

**STADT LEIPZIG**  
DER OBERBÜRGERMEISTER

**Bebauungsplan Nr. E-181**  
Am westlichen Arnoldplatz

Stadbezirk: Ost  
Ortsteil: Engelsdorf  
Maßstab: 1:500

ORIGINAL

Planverfasser: Unternehmensgruppe STIMMO  
SFF Forschungs- u. Projektentwicklungsgesellschaft mbH  
Kourzer Straße 14  
04277 Leipzig  
Tel.: 0341/ 36 01 00  
Fax.: 0341/ 36 01 01

14.03.2002  
Datum/Unterschrift  
[Signature]

Planverfassung gemäß	
§ 3 (1) BauGB	§ 3 (2) BauGB
[Signature]	[Signature]
Datum/Unterschrift	Datum/Unterschrift