

**TEIL A: Planzeichnung**



**Planzeichenerklärung [entsprechend PlanzV 90]**

**I. Festsetzungen [§ 9 Abs. 1 und 7 BauGB]**

- 1. Planungsrechtliche Festsetzungen [§ 9 Abs. 1 und 7 BauGB]
- 1.1 Art der baulichen Nutzung [§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB]
  - WA Allgemeines Wohngebiet [§ 4 BauNVO] [§ 1 Abs. 3 i.V.m. Abs. 2 Nr. 3 BauNVO] (weiteres siehe Teil B: Text, Nr. 1.1.1. und 1.1.2)
- 1.2 Maß der baulichen Nutzung [§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB]
  - 1.2.1 0,3 Grundflächenzahl (GRZ) [§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO]
  - 1.2.2 Zahl der Vollgeschosse [§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO] als Höchstmaß - hier z.B. I [§ 16 Abs. 4 BauNVO] zwingend [§ 16 Abs. 4 BauNVO]
  - 1.2.3 Höhe der Traufe (gemessen an der Schnittlinie von Außenkante Außenwand und Oberkante Dachhaut) über Bezugshöhe (siehe Nr. 1.2.5), maximal - hier z.B. 4,30m [§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO]
  - 1.2.4 OK EG max. Höhe Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden über Bezugshöhe (siehe Nr. 1.2.5), maximal [§ 9 Abs. 3 i.V.m. Abs. 1 Nr. 1 u. 2 BauGB]
  - 1.2.5 Bezugshöhe ist die mittlere Höhe der Oberkante der an das Baugrundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen, gemessen an den Endpunkten der anliegenden Grenzen des jeweiligen Baugrundstückes
- 1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche [§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB]
  - 1.3.1 offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig [§ 22 Abs. 1 und 2 BauNVO]
  - 1.3.2 Baulinie [§ 23 Abs. 1 BauNVO]
  - 1.3.3 Baugrenze [§ 23 Abs. 1 BauNVO]
- 1.4 Verkehrsflächen [§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB]
  - Straßenverkehrsfläche (öffentlich)
- 1.5 Fläche für Versorgungsanlagen [§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB]
  - 1.5.1 Versorgungsanlage, Zweckbestimmung Elektrizität
- 1.6 private Grünflächen [§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB]
  - 1.6.1 private Grünfläche, Zweckbestimmung Sportplatz (weiteres siehe Teil B: Text, Nr. 1.4)
- 1.7 Fläche für Abwasserbeseitigung [§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB]
  - 1.7.1 Regenrückhaltebecken
- 1.8 Flächen für die Landwirtschaft [§ 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB]
  - 1.8.1 Flächen für die Landwirtschaft, Zweckbestimmung Grünland
- 1.9 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft [§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB]
  - 1.9.1 Maßnahmenflächen (weiteres siehe Teil B: Text, Nr. 1.5.1)

- 1.10 Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen sowie Bindungen für die Erhaltung von Bäumen [§ 9 Abs. 1 Nr. 25a bzw. 25b BauGB]
  - 1.10.1 Pflanzfestsetzung: Baumreihe aus Laubbäumen (weiteres siehe Teil B: Text, Nr. 1.8.1 bis 1.8.3)
- 1.11 Sonstige Planzeichen
  - 1.11.1 Umgrenzung von Flächen für Stellplätze [§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB]
  - 1.11.2 Mit Geh-, Fahr- oder Leitungsrechten zu belastende Flächen [§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB]
    - 1.11.2.1 Mit Geh-, Fahr- oder Leitungsrechten zu belastende Fläche
    - 1.11.2.2 Mit Leitungsrechten einschließlich der Geh- und Fahrrechte zugunsten des Leitungsträgers zu belastende Fläche
    - 1.11.2.3 Mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit und mit Fahrrechten zugunsten der Leitungsträger zu belastende Fläche
    - 1.11.2.4 Mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Leitungsträger zu belastende Fläche
  - 1.11.3 Hinweis auf Gebäudeselten, an denen Vorkerkerungen zum Schutz vor Außenlärm am Gebäude zu treffen sind (weiteres siehe Teil B: Text, Nr. 1.7) [§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB]
  - 1.11.4 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches [§ 9 Abs. 7 BauGB]
  - 1.11.5 Abgrenzung zwischen Teilbaugebieten

**2. Örtliche Bauvorschriften [§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 SächsBO]**

- 1. Firstrichtung
- 2. Abgrenzung zwischen unterschiedlichen Firstrichtungen
- 3. Satteldach
- 4. Walmdach
- 5. Zelt Dach
- 6. zulässige Dachneigung zur Waagerechten 35° - 45°

**II. Nachrichtliche Übernahmen [§ 9 Abs. 6 BauGB]**

- 1. Grenze des Landschaftsschutzgebietes (LSG) "Etzoldsche Sandgrube und Rietzschetal Zweinaundorf"

**III. Darstellungen ohne Normcharakter**

- 1. Längenmaß in Meter
- 2. Radienmaß in Meter
- 3. Winkelmaß in Grad

Nutzungsschablone		Bezeichnung der Baugebiete		Zahl der Vollgeschosse	
Art der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl (GRZ)	Bauweise	Art der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl (GRZ)	Höhe der Traufe
WA I	0,3	SD	WA II	0,3	4,80 m
WA II	0,3	WD	WA I	0,3	4,30 m
WA I	0,3	ZD	WA II	0,3	4,80 m
WA II	0,3	35°-45°	WA I	0,3	4,30 m
WA I	0,3	OK EG max.	WA II	0,3	4,80 m
WA II	0,3		WA I	0,3	4,30 m
WA I	0,3		WA II	0,3	4,80 m

**IV. Darstellungen der Plangrundlage**

- 1. vorhandene Gebäude
- 2. Flurstücksgrenzen
- 3. Flurstücknummern, z.B. 196b

**TEIL B: Text**

- I. Festsetzungen
  - 1. Planungsrechtliche Festsetzungen [§ 9 Abs. 1 und 3 BauGB]
    - 1.1 Art der baulichen Nutzung [§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB]
      - 1.1.1 Die gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind nicht zulässig. [§ 1 Abs. 5 BauNVO]
      - 1.1.2 Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO vorgesehene ausnahmsweise Zulässigkeit von Betrieben des Beherbergungsgewerbes, sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. [§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO]
    - 1.2 Überbaubare Grundstücksfläche [§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB]
      - Im gesamten Plangebiet ist die Überschreitung der rückwärtigen Baugrenzen durch Terrassen bis zu einer Tiefe von 2,0 m über die Baugrenze zulässig. [§ 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO]
    - 1.3 Garagen (einschließlich Carports) [§ 12 Abs. 6 BauNVO]
      - 1.3.1 Garagen (einschließlich Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
      - 1.3.2 Abweichend von 1.3.1 sind in den Baugebieten WA 1.4 und WA 1.7 Garagen (einschließlich Carports) auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, wenn sie
        - a) im Baugebiet WA 1.4 Abstände von mindestens 5,00 m gegenüber der nördlichen und südlichen Grundstücksgrenze sowie mindestens 3,00 m gegenüber der südlichen Grundstücksgrenze einhalten und
        - b) im Baugebiet WA 1.7 Abstände von mindestens 5,00 m gegenüber der nördlichen und mindestens 3,00 m zur südlichen Grundstücksgrenze einhalten.
    - 1.4 Private Grünfläche Zweckbestimmung Sportplatz [§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB]
      - Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz ist die Errichtung eines Trainingsplatzes mit Naturrasen zulässig. Der Trainingsplatz ist innerhalb der eingetragenen Fläche im nördlichen Teil der privaten Grünfläche zu errichten. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind zweckentsprechende eingeschossige Gebäude mit einer Grundfläche bis max. 100 m² zulässig. Die max. zulässige Gebäudehöhe beträgt 5 m. Bezugshöhe ist die Höhe der tatsächlichen Geländeoberfläche. Stellplätze sind nur innerhalb der Fläche für Stellplätze und innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
    - 1.5 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft [§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB]
      - 1.5.1 Innerhalb der festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind die vorhandenen Gehölze (ein Birken-Hain östlich des Haselnußweges) dauerhaft zu erhalten und zu sichern. Auf den Flächen südlich der mit Leitungsrechten zu belastenden Fläche (L-Fläche) sind extensive Wiesen zu entwickeln. Die Flächen nördlich der L-Fläche sind der Sukzession zu überlassen.
      - 1.5.2 Innerhalb der mit GF 1 und GF 2 bezeichneten Flächen die mit Geh- und Leitungsrechten zu belastenden sind, sind Wege in der Dimensionierung der festgesetzten Flächen zulässig.
      - 1.5.3 Innerhalb der Baugebiete und der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz ist die Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten und Wegen so auszuführen, dass das auf den jeweiligen Flächen anfallende Niederschlagswasser weitestgehend innerhalb dieser Flächen versickern kann. Dies gilt auch für die Wege innerhalb der mit Geh-, Fahr- oder Leitungsrechten zu belastenden Flächen.
    - 1.6 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes [§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB]
      - Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt für neue oder wesentlich geänderte Feuerungsanlagen für feste Brennstoffe eine abweichende Festlegung zu den in der Ersten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen - 1. BImSchV) vom 28. Januar 2010 (BGBl. I S. 38) genannten Emissionsgrenzwerten für Staub. Danach dürfen die staubförmigen Emissionen im Abgas aller Festbrennstoff-Feuerungsanlagen die Massenkonzentrationen der Stufe 2 der 1. BImSchV nicht überschreiten.
    - 1.7 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen [§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB]
      - 1.7.1 Beim Neubau von Gebäuden sind passive Lärmschutzmaßnahmen nach der DIN 4109 i.V.m. der VDI 2719 erforderlich.
      - Nach der VDI-Richtlinie 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“ sind zur Gewährleistung der Anhaltswerte für Innenpegel nach Tabelle 6 der Richtlinie bei geplanten schutzwürdigen Nutzungen, an denen im Nachtzeitraum unabhängig von der Lage zur Lärmquelle ein Außengeräuschpegel von 50dB(A) überschritten wird, Schlaf- und Ruhelräume mit schalldämmenden Lüftungseinrichtungen auszustatten. Schalldämmende Zuluftleitungen dürfen zu keiner Minderung des resultierenden, bewerteten Gesamtschalldämmmaßes der Außenfläche des bewerteten Raumes führen.
      - 1.7.2 Beim geplanten Trainingsplatz handelt es sich um eine Sportanlage. Die von dieser Sportanlage an den maßgeblichen Immissionsorten (bestehende und geplante Wohnhäuser im kürzest möglichen Abstand zum Sportplatz) im ungünstigsten Fall zu erwartenden Lärmimmissionen sind im Baugenehmigungsverfahren durch eine detaillierte Schallimmissionsprognose gemäß 18. BImSchV unter Berücksichtigung der geplanten Nutzungszeiten zu ermitteln und beurteilen zu lassen.
      - Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften, VDI-Richtlinien und ähnliche Regelungen) können bei der Stadt Leipzig im Neuen Rathaus, Martin-Luther-Ring 4-6, 04109 Leipzig, Stadtplanungsamt, Zimmer 499, während der Sprechzeiten eingesehen werden.
    - 1.8 Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für die Erhaltung von Bäumen [§ 9 Abs. 1 Nr. 25a bzw. 25b BauGB]
      - 1.8.1 Auf der Ostseite des Haselnußweges ist an den zeichnerisch festgesetzten Standorten eine Baumreihe aus Linden (Tilia cordata, Stammumfang 20 - 25 cm) zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Abweichungen von den eingetragenen Baumstandorten sind parallel zur Straßenkante bis zu 1,00 m in nördliche und südliche Richtung zulässig.
      - 1.8.2 Entlang der zwischen Haselnußweg und Obernaundorfer Straße verlaufenden, mit Geh- und Fahrrechten zu belastenden Fläche (GF 1) sind 22 Laubbäume (Stammumfang 18 - 20 cm) in einem Abstand von 12 m in Reihe zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
      - 1.8.3 An den zeichnerisch festgesetzten Standorten entlang der Albrechtshainer Straße sind Winterlinden (Tilia cordata "Greenspire", Stammumfang 16 - 18 cm) zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
      - 1.8.4 Je angefangene 250 m² Baugrundstücksfläche ist ein Laubbaum (Stammumfang 12 - 14 cm) gemäß Pflanzempfehlung 1. Laubbäume zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Vorhandene Bäume innerhalb der Baugrundstücke, die die Mindestmaße aus Satz 1 erfüllen, können angerechnet werden.
      - 1.8.5 Die zwischen der öffentlichen Straßenverkehrsfläche und der festgesetzten Baulinie bzw. deren geradliniger Verlängerung bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen gelegenen Flächen (Vorgärten) der Baugrundstücke sind in ihrer Gesamtheit zu begrünen. Abweichend davon sind in den Vorgärten zulässig:
        - a) Einfahrten zu Garagen (einschließlich Carports) oder Stellplätzen mit einer Breite von insgesamt bis zu 3 m je Baugrundstück,
        - b) sonstige Grundstückszugewegungen mit einer Breite von insgesamt bis zu 1,5 m je Baugrundstück sowie
        - c) notwendige Mülltonnenstellplätze, sofern diese durch Begrünung (auch mit Einhausung) gegen die Einsicht von öffentlichen Flächen geschützt sind.
      - 1.8.6 Innerhalb der festgesetzten Fläche für Abwasserbeseitigung sind vorhandene Gehölzbestände, soweit sie die Funktionsfähigkeit des Regenrückhaltebeckens nicht beeinträchtigen, zu erhalten und zu pflegen.
  - 2. Örtliche Bauvorschriften [§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 SächsBO]
    - 2.1 Dacheindeckung
      - Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete sind für die Dächer von Wohngebäuden nur anthrazitfarbene oder rote bis rotbraune, nicht glänzende Dachziegel und Dachsteine zulässig. Dies gilt nicht für Solarenergieanlagen. Flachdächer sind extensiv zu begrünen.
    - 2.2 Einfriedungen
      - Innerhalb der festgesetzten Baugebiete gilt: Einfriedungen entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind nur bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Die straßenseitigen Einfriedungen sind als Laubhecken auszuführen. Hecken können entlang der Grundstücksgrenze von Maschenendrahtzäunen begleitet werden. Bezugshöhe ist die Höhe der tatsächlichen Geländeoberfläche.
  - II. Hinweise
    - Für die Auswahl der Gehölze, sonstigen Pflanzen und Pflanzqualitäten wird auf Anhang II Pflanzempfehlungen der Begründung zum Bebauungsplan verwiesen.

**Verfahrensvermerk**

**Präambel**  
Die Ratversammlung der Stadt Leipzig hat den Bebauungsplan Nr. E-215 „Wohngebiet Zweinaundorfer Straße“ 1. Änderung bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, als Satzung beschlossen. Die Rechtsgrundlagen hierfür sind § 1 Abs. 3 und § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB), § 4 der Sächsischen Gemeindeordnung (SächsGemO) und § 89 der Sächsischen Bauordnung (SächsBO) in den jeweils geltenden Fassungen. Die Satzung wird hiermit ausgesetzt.  
Leipzig, den 12.06.14

**Planunterlagen**  
Die Christenkirche des Bistums Leipzig der bestehenden Grundstücke und Gebäude mit dem Vermessungswerk, Stand vom 13.10.2010, wird bestritten.  
Leipzig, den 28.05.14

**Aufstellungbeschluss**  
Die Ratversammlung der Stadt Leipzig hat in ihrer Sitzung am 20.04.2011 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.  
Die ortsübliche Bekanntmachung ist im Leipziger Amtsblatt Nr. 09/2011 vom 07.05.2011 erfolgt. [§ 2 Abs. 1 BauGB]

**Öffentliche Beteiligung der Öffentlichkeit**  
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit ist vom 10.01.2012 bis zum 24.01.2012 durchgeführt worden. [§ 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB]

**Öffentliche Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**  
Die von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 23.11.2011 über die Planung unterrichtet und zur Auslegung aufgefordert worden. [§ 4 Abs. 1 BauGB]

**Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**  
Die von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 02.07.2013 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und gleichzeitig von der öffentlichen Auslegung unterrichtet worden. [§ 4 Abs. 2, § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB]

**Bilanzierungs- und Auslegungsbefreiung sowie öffentliche Auslegung**  
Die Ratversammlung der Stadt Leipzig hat in der Sitzung am 19.06.2013 den Entwurf des Bebauungsplanes sowie die Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegung beschlossen.  
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden ortsüblich im Leipziger Amtsblatt Nr. 13/2013 vom 29.06.2013 bekannt gemacht.  
Die von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 02.07.2013 von der Auslegung benachrichtigt worden.  
Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 09.07. bis zum 08.08.2013 öffentlich ausliegen. [§ 3 Abs. 2 BauGB]

**Retrospektive Beteiligung**  
Die von der Änderung des Entwurfs des Bebauungsplanes Betroffenen sind mit Schreiben vom 26.09.2013 beteiligt worden. [§ 4a Abs. 3 BauGB]

**Satzungsbeschluss**  
Die Ratversammlung der Stadt Leipzig hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen in der Sitzung am 21.05.2014, als Satzung beschlossen, sowie die Begründung gebilligt. [§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB]

Leipzig, den 03. Juni 2014  
Stadtplanungsamt  
Amtsleiter  
Inhabersitz

Leipzig, den 12.06.14  
Stadtplanungsamt  
Amtsleiter  
Inhabersitz

Leipzig, den 08.12.15  
Stadtplanungsamt  
Amtsleiter

**Erklärungen**  
Für diesen Bebauungsplan gelten, ergänzend zum BauGB:  
- BauNVO (Bauabstandsverordnung) - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) in der zuletzt geänderten Fassung.  
- PlanzV90 (Planzeicheneinrichtungsverordnung) - Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Planinhaltes vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) in der zuletzt geänderten Fassung.  
- SächsBO (Sächsische Bauordnung) vom 28. Mai 2004 (GVBl. S. 200) in der zuletzt geänderten Fassung, die Pflanzempfehlungen, die als Anhang der Begründung zum B-Plan beigefügt sind.

**ORIGINAL**

**Stadt Leipzig**

**Bebauungsplan Nr. E-215  
"Wohngebiet Zweinaundorfer Straße"  
1. Änderung**

Stadtbezirk: Ost  
Ortsteil: Molkau

**Übersichtskarte:**  
Umgebung des Bebauungsgebietes und anschließende Bebauungsgebiete (soweit vorhanden)

**Dezernat Stadtentwicklung und Bau  
Stadtplanungsamt**

Planverfasser: Uta Frank-Ehrig, neue Architekten  
kombinat4  
Gottschedstraße 12  
04109 Leipzig  
Datum: 14.01.2014

**Planfassung gemäß:**

§ 4 (2) BauGB	§ 3 (2) BauGB	§ 4a (3) BauGB	§ 40 (1) BauGB	§ 10 (3) BauGB
Datum / Unterschrift				

15.05.14  
12.06.14