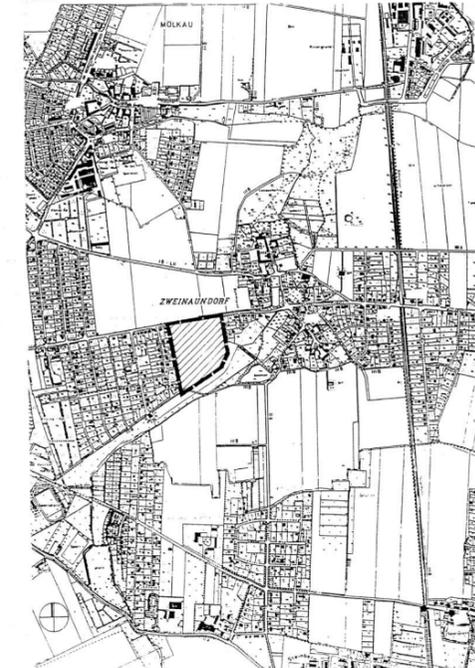


1. Art der baulichen Nutzung
- WR Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)
- WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO, § 16 BauNVO)
- Zahl der Vollgeschosse
- II Als Höchstmaß
- GFZ 0,0 GFZ +2 Geschossflächenzahl als Höchstmaß
- GRZ 0,4 Grundflächenzahl als Höchstmaß
3. Bauweise, Baugruppen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO, § 22 und 23 BauNVO)
- Offene Bauweise
- Nur Einzelhäuser zulässig
- Hausgruppen und Einzelhäuser zulässig
- Satteldach zulässig
- Baugrenze
4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauNVO)
- Gemischt genutzte, verkehrsberuhigte Straßenverkehrsflächen
- Gemischt genutzte, verkehrsberuhigte Wohnwege
- Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
5. Flächen für Versorgungsanlagen und die Abfallentsorgung (§ 5 Abs. 2 Nr. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauNVO)
- Flächen für Müllstandorte (ungefähre Standorte) und Versorgungsanlagen
6. Wasserrückhalteflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauNVO)
- Regenwasser-Rückhaltebecken/Löschwasserbehälter (ungefähre Größe und Lage)
7. Maßnahmen und Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauNVO)
- Anpflanzen von Bäumen (ungefähre Standorte)
15. Sonstige Planzeichen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 10, 13 und 22 BauNVO)
- Spielplatz
- Stellplätze
- Fahrradunterstellplätze/-boxen (ungefähre Standorte)
- 89 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauNVO)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
- Finstrichung
- freizuhaltenes Sichtfeld
- Umgebinde der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (unterirdisch verlegte Hauptwassertrasse Leipzig-Ost, 3 BA, der Städtischen Wasserwerke Leipzig)
- Drainageleitung (Erweiterung von Grundstücken an der Wiesenstraße)
- Auspflanzen von Sträuchern/Hecken (ungefähre Verlauf)

ÜBERSICHTSLAGEPLAN 1:10000



IM RAMEN DER ABWÄGUNG DER BEDECKEN UND ANREGUNGEN DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEMÄß § 4 (2) BAUGB IN DER DRITTEN AUSLEGUNG WURDEN FOLGENDE ÄNDERUNGEN UND ERGÄNZUNGEN VORGENOMMEN:

1. In Abwägung der Stellungnahme des Rates der Stadt Leipzig (Stadtentwicklung und Raumplanung), PP 790, 04007 Leipzig vom 26.07.1995 wurde die GFZ von der gesetzlich möglichen Obergrenze 1,2 auf 0,8 reduziert, um sich der benachbarten vorhandenen Bebauung anzupassen.
2. In Abwägung der Stellungnahme eines benachbarten Eigentümers vom 08.05.1995 wurden die Baufelder auch in Längsrichtung vermaßt und Straßengruppen an der westlichen Flurstücksgrenze im Anschluss an die Bebauung "Deutsches Heim" ergänzt.
3. In Abwägung der Stellungnahme des Rates der Stadt Leipzig (Städtische Vermessungsamt), PP 780, 04007 Leipzig vom 01.03.1995 wurden die rechtlichen Grundlagen überprüft und auf den neuesten Stand gebracht.
4. Im Teilfeld weiter unten Punkt 6.12 die Bezeichnung "Bebauungsplan" ersetzt durch "Vorhaben- und Erschließungsplan".
5. Aus der Verfahrensstelle wurde der Grünordnungs- und Gestaltungsplan herausgenommen. Es wurde vereinbart einen Außenanlagen- bzw. Grünplan im Zuge der baulichen Genehmigung erstellen zu lassen.

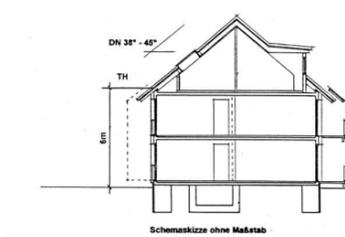
Molkau, den 22.08.95

NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Nutzung	Zahl der Geschosse
Grundflächenzahl	Zahl der Geschosse
Hausform	Bauweise
Dachform	Dachneigung

PLANZEICHNERISCHE ERLÄUTERUNGEN UND SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN NACH DEM BAUGESETZBUCH (BAUGB) IN DER FASSUNG VOM 08.12.1986 (BGBl. I S.2253) UND DER BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BAUNVO) IN DER FASSUNG VOM 23.01.1990 (BGBl. I S.132), SOWIE DER SÄCHSISCHEN BAUORDNUNG (SächsBO) IN DER FASSUNG VOM 19.06.1992 (SächsGVBl. S.374) DER BEKANNTMACHUNG VOM 26.07.1994 (SächsGVBl. S.1401)

- 1.00 Art der baulichen Nutzung § 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO, §§ 1 bis 15 BauNVO
- 1.10 Reines Wohngebiet (WR) (§ 3 BauNVO)
- 1.20 Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)
- 2.00 Maß der baulichen Nutzung § 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO, § 16 und § 20 Abs. 1 BauNVO
- ii Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 und § 20 Abs. 1 BauNVO) Dachausbauten sind zulässig (§ 2 Abs. 4 SächsBO)
- 2.20 GRZ 0,4 Grundflächenzahl (§§ 16, 17 und 19 BauNVO) als Höchstmaß
- Gemäß § 19 Abs. 4 darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Stützpunkten und ihren Zubehöranlagen bis zu Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.
- 2.30 GFZ +2 Geschossflächenzahl als Höchstmaß (§§ 16, 17 und 20 BauNVO)
- 2.40 Höhen baulicher Anlagen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO, sowie § 22 und 23 BauNVO
- Die Traufhöhe (TH) wird auf max. 6,00 m Höhe, gemessen ab festgelegter im Mittel gemessener Geländeoberfläche, begrenzt.
- 3.00 Bauweise, Stellung baulicher Anlagen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO, sowie § 22 und 23 BauNVO
- 3.10 Bauweise offene Bauweise ist festgesetzt (§ 22 BauNVO)
- 3.11 Hausgruppen bis 50 m Länge und Einzelhäuser (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- 3.12 Einzelhäuser (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- 3.20 Die Gebäude sind senkrecht oder parallel zur Baugrenze zu stellen. Die Finstrichungssymbole zeigen die gewünschte Gebäudeorientierung an.
- 4.00 Stellplätze, Garagen, sonstige Nebenanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO, § 12 und § 14 BauNVO
- 4.10 Stellplätze sind nur in den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.
- 4.20 Auf den nicht überbaubaren Baugrundstückflächen werden, soweit diese keiner anderen Nutzung unterliegen, bauliche Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zugelassen werden können, für zulässig erklärt (§ 23 Abs. 5 BauNVO)
- 4.30 Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO werden für zulässig erklärt.
- 5.00 Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind § 9 Abs. 1 Nr. 10 und 21 BauNVO
- 5.10 Als Frischluftschneise zwischen der geplanten Bebauung und der bestehenden Bebauung entlang der Felsstraße (maßgebend ist jeweils die äußere Außenwand) ist ein Abstand von mind. 150 m freizuhalten.
- 5.20 An der südwestlichen Ecke des Flurstücks ist ein 6 m breiter Schutzstreifen zur Sicherung der Hauptwassertrasse Leipzig-Ost 3 BA (Städtische Wasserwerke Leipzig GmbH) von Bebauung freizuhalten.
- 5.30 An der Stötteritzer Straße ist bis zur Straßenmitte ein 25 m breiter Schutzstreifen parallel zum Straßenverlauf für Leitungsführungen von Bebauung freizuhalten.
- 6.00 Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauNVO
- 6.10 Es sind Wohn- und Erschließungsstraßen als gemischt genutzte Straßenverkehrsflächen mit gemeinsamer Nutzung durch Fahrzeuge, Radfahrer und Fußgänger anzulegen.
- 6.11 Die rechtliche Erschließung erfolgt füllfähig über Wohnwege, die gemeinschaftlich von Radfahrern und Fußgängern genutzt werden. Eine Nutzung der Wohnwege durch Anwohnerfahrzeuge (zur Anlieger- und Rettungsfahrzeuge) ist zulässig.
- 6.12 Die genaue Profilgestaltung der Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplans, Vorhaben- und Erschließungsplans.
- 6.13 Die festgelegten Sichtfelder sind ab 0,70 m Höhe über dem angrenzenden Fahrbahnrand von jeder Sichtbeeinträchtigung freizuhalten.
- 7.00 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen § 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4 § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauNVO
- 7.10 Unterirdische Versorgungs- und Abwasserleitungen sind nach den Vorschriften der Gemeinde anzulegen.
- 7.20 Da im Baugrund ein hoher Grundwasserstand gemessen wurde und der bestehende Vorfaller nicht ausreicht die anfallenden Wassermengen aufzunehmen, muß in der, von der Bebauung freizuhaltenen, Frischluftschneise ein Regenwasser-Rückhaltebecken angelegt werden, welches zugleich als Löschbehälter dienen soll, falls im Planungsbereich keine Hydranten vorgesehen werden. Die genaue Größe und Lage ist mit den örtlich zuständigen Stellen abzustimmen und dem Bedarf anzupassen.



- 7.30 An der nördlichen Grenze des Flurstücks verläuft eine Drainageleitung, welche Grundstücke der Wiesenstraße erweitert. Sie mündet in einen Kontrollschacht an der Stötteritzer Straße. Bei der Bebauung des Grundstücks ist entweder der Erhalt / die Sicherung dieser Drainageleitung zu gewährleisten oder aber ein Neuanbau zu herzustellen. Der ungefähre Verlauf der Drainageleitung wurde nachrichtlich übernommen.
- 7.40 An der südwestlichen Grundstücksecke verläuft die Hauptwassertrasse Leipzig-Ost 3 BA (Städtische Wasserwerke Leipzig GmbH) in einem von Bebauung freizuhaltenen Schutzstreifen (vgl. S.20).
- 8.00 Anpflanzung von Bäumen § 9 Abs. 1 Nr. 25
- 8.10 Entlang der Wohn- und Erschließungsstraßen, sowie z.T. die Hauptgruppen begleitend sind Laubbäume anzupflanzen. Es sind ehermische, bodennahe Gebölze zu pflanzen. Zugelassen sind mittel- bis großkrönige Laubbäume.
- 8.20 Die im Straßenraum eingetragenen Bäume sind zahlenmäßig mindestens zu pflanzen. Die Baumart ist mit den zuständigen Stellen abzustimmen, der hohe Grundwasserstand ist bei der Auswahl der Gehölze zu berücksichtigen. Die Baumstandorte können verändert werden, dazu muß eine Abstimmung mit den zuständigen Stellen oder der Verwaltung erfolgen.
- 9.00 Fassetzungen gestalterischer Art § 9 BauNVO in Verbindung mit dem Baurechtsrecht für Sachsen (SächsBO)
- 9.10 Im Baugrund werden für die Wohngebäude nur geneigte Dächer zugelassen, die Dachneigung ist auf 35°-45° begrenzt. Als Dachform sind Satteldächer zugelassen. Die Dachdeckung ist mit Dachziegeln in Ziegelformat oder Dachziegeln auszuführen. Giebeln und Dachflächenfenster sind zulässig. Bei Tauffächern, z.B. Giebeln, Balkenbündelungen sind Abweichungen von Dachform und Dachdeckung zugelassen.
- 9.11 Für die Heizanlage wird die Dachneigung auf 0°-25° begrenzt. Die Dachdeckung ist mit jeweils an die gewählte Dachneigung angepassten geeigneten Materialien auszuführen.
- 9.12 Für die Fassadengestaltung sind als Materialien Putz und Holzverschalungen zulässig.
- 9.20 Hausgruppen sind mit einheitlicher Dachneigung, sowie in Form- und Material einheitlich zu gestalten.
- 9.30 Die Grundflächen der Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen und zu pflegen.
- 9.40 Die befahrbaren, privaten Wohnwege sind zu pflastern.
- 9.50 Die Parkierungsflächen sind mit Ökopflaster oder Rasengittersteinen zu versehen.
- 10.00 Schriftliche Hinweise
- 10.10 Sollten innerhalb des Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans beim Ausheben von Baugruben oder anderen erdengrundenden Arbeiten Auffälligkeiten im Untergrund bemerkt werden (z.B. organische Auffälligkeiten, Abfallvorkommen im Boden usw.), die den Verdacht auf Altlasten nahelegen, ist das Staatliche Umweltamt Leipzig und das Landratsamt Leipzig/Land, Sachgebiet Altlasten zu verständigen.
- 10.20 Das Gelände ist der örtlich zuständigen Behörde als multimedial-verseucht bekannt. Sollten innerhalb des Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans beim Ausheben von Baugruben oder anderen erdengrundenden Arbeiten Karbonatmittel oder Munition gefunden werden, ist die Polizeidirektion Zentrale Dienste Sachsen-Kampfmittelbesetzungsstelle- oder die nächste Polizeidienststelle sofort zu verständigen.
- 10.30 Sollten innerhalb des Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans beim Ausheben von Baugruben oder anderen erdengrundenden Arbeiten Auffälligkeiten bemerkt werden, ist das Staatliche Umweltamt Leipzig und das Landratsamt Leipzig/Land, Sachgebiet Altlasten zu verständigen.

REGIERUNGSPRÄSIDIUM LEIPZIG
Genehmigung in Verbindung mit Schreiben vom: 21. Nov. 1995
Aktenzeichen: 51-25.41.4
Registrier-Nr.: 08/40/95
Leipzig, den 21. Nov. 1995

RECHTLICHE GRUNDLAGEN

- die Sächsische Bauordnung (SächsBO) vom 26. und 27.05.1994 in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.07.1994 (SächsGVBl. S.1401)
- Gemeindeordnung des Freistaates Sachsen (SächsGemO) in der Fassung vom 21.04.1990
- Sächsisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (SächsNatSchG) in der Fassung vom 11.10.1993
- des Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I S.2253), insbesondere die §§ 1 bis 13 BauGB i.V.m. § 2 des Maßnahmenetzes zum Baugesetzbuch (BaUGB MaßnahmenG) in der Fassung vom 28.04.1993 (BGBl. I S.622)
- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BaunVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.09.1977 (BGBl. I S.1783) zuletzt geändert durch Verordnung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), insbesondere
- das Bundesimmisssionsschutzgesetz (BImSchG) in der Neufassung vom 14.05.1990 (BGBl. I S.830)
- die Sächsische Bauordnung (SächsBO) vom 12.03.1986 in der Fassung der Neuaufnahme vom 19.06.1992 (SächsGVBl. S.374)
- Gesetz über die Selbstverwaltung der Gemeinden und Landkreise in der DDR - (Kommunalverfassung) - in der Fassung vom 17.06.1990 (GBl. I Nr.28)
- Sächsisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (SächsNatSchG) in der Fassung vom 11.10.1993

Hinweis:
Als Grundlage für den Vorhaben- und Erschließungsplan wurden Punktanfragen vom Städtischen Vermessungsamt Leipzig im Maßstab 1:2000 vom 13.12.1993 sowie Gewässer- und Grundbesitz der Gebäudeverzeichnis Die Anbindung des Bebauungsgebietes Nr. 11 "Zwiwandorf an der Stötteritzer Straße, sowie der Verlauf der Drainageleitung an der nördlichen Grenze, wurde nachrichtlich nach Angaben der Gemeinde übernommen.
Der Verlauf der Hauptwassertrasse Leipzig-Ost 3 BA wurde nach Angaben der Städtischen Wasserwerke Leipzig nachrichtlich übernommen.
Für Ungenauigkeiten, welche bei der Vergrößerung oder Vervielfältigung auftreten, wird keine Gewähr übernommen.

VERFAHRENSCHRITTE

Vorhaben- und Erschließungsplan mit Grünordnungs- und Gestaltungsplan
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Molkau hat am 22.08.95 gemäß § 2 (1) BauGB i.V.m. § 2 BauGB-MaßnahmenG die Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplans beschlossen.
Der Aufstellungsbescheid, wurde gemäß § 2 (1) des BauGB am 22.08.95 ortsüblich bekannt gemacht.

Molkau, den 22.08.95

Gemäß § 1 Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 wird bescheinigt, daß die Darstellung der Grenzen und die Bezeichnung der Flurstücke mit dem derzeitigen Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.

Leipzig, den 25.08.95

Die für Raumordnung und Landesplanung vorgesehene Stelle ist gemäß § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 3 BauNVO mit Anschieben vom 20.08.95 beteiligt worden.

Molkau, den 21.08.95

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 BauGB fand am 20.08.95 durch öffentliche Anhörung statt.

Molkau, den 31.08.95

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 27.08.95 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Molkau, den 31.08.95

Der Vorhaben- und Erschließungsplan mit Grünordnungs- und Gestaltungsplan einschließlich der Textfestsetzungen und der Begründung hat gemäß § 3 (2) BauGB i.V.m. § 2 (3) BauGB-MaßnahmenG zwei Wochen in der Zeit vom 27.08.95 bis 10.09.95 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 26.08.95 im Städtischen Amt mit dem Hinweis, daß Besuchen und Anregungen während der Auslegungfrist vorgetragen werden können, ortsüblich bekannt gemacht.

Molkau, den 31.08.95

Die Gemeindevertretung hat am 22.08.95 den Vorhaben- und Erschließungsplan mit Grünordnungs- und Gestaltungsplan geprüft, über Besonderen und Anregungen erlegenden den Vorhaben- und Erschließungsplan gem. § 10 BauGB am 22.08.95, als Satzung beschlossen.

Molkau, den 31.08.95

Das Regierungspräsidium Leipzig hat den Vorhaben- und Erschließungsplan mit Erschließungsplan vom Nr. gemäß § 11 (1) und 2) in Verbindung mit § 8 (2) und 4) BauGB genehmigt. Rechtsverweigerungen sind nicht geltend gemacht.

Leipzig, den

Vereinbarte Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplans 13 Nr.3 "WOHNEN IN MOLKAU"

Flurstück 89 der Gemarkung Zwiwandorf an der Stötteritzer Straße
Der Gemeinderat der Gemeinde Molkau beschließt gemäß § 13 (1) BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S.2253), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Magnetischefeldschutz-Planungsgesetzes vom 23.11.1994, eine einfache Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplans 13 Nr.3 in Bezug auf die Festsetzung der Traufhöhe im Planungsbereich.
Die Festsetzung des genehmigten Planes (AZ 51-25114 Reg. Nr. 08/40/95 des Regierungspräsidiums Leipzig) beinhaltet eine Traufhöhe von 6,00m unter Punkt 2.40 Höhen baulicher Anlagen.
Der Gemeinderat beschließt diese Festsetzung zu ändern und die Traufhöhe TH um 30cm auf damit 6,30m, gemessen ab festgelegter, im Mittel gemessener Geländeoberfläche, zu erhöhen.
Eine Anhörung der von dieser Änderung betroffenen Grundstückseigentümer fand zwischen dem 04.04.1996 und 19.04.1996 statt. Es wurden keine Widersprüche erhoben.
Als übergeordnete Verwaltungsbehörde hat das Landratsamt Leipzig/Land mit Schreiben vom 20.08.95, diese einfachen Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplans 13 Nr.3 zugestimmt.
Der geänderte Vorhaben- und Erschließungsplan wird ortsüblich bekanntgegeben.

Molkau, den 26.08.95

WOHNEN IN MOLKAU

VORHAUEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN
GEMARKUNG ZWIWANDORF, FLURSTÜCK 89
WOHNGBEIT SÜDLICH DER STÖTTERITZER STRASSE
M 1 : 500 PLAN 13 NR.3

WERNER ERSTREINER
FRIEßER ARCHITEKT BODWOB
KARLSTRASSE 42
76133 KARLSRUHE

Im Auftrag der Bauherrengemeinschaft Drei Schewe, vertreten durch Treuhänder & Partner-Immobilienberatung GmbH, Am Exerzierplatz 6/6107 Mannheim

E-218