

Teil A: Planzeichnung



Table for zone WA 1.1-1.4: II 0,4; E SD; TH 4,5m; DN 30 - 45°

Table for zone WA 1.5-1.7: II 0,4; E SD; TH 4,7m; DN 30 - 45°

Table for zone WA 1.8: II 0,4; E SD; DN 30 - 45°

Table for zone WA 1.9: I 0,4; E WD; DN 20 - 25°

Planzeichenerklärung [entsprechend PlanV]

I. Festsetzungen [§ 9 Abs. 1 BauGB, § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 SächsBO, § 9 Abs. 7 BauGB]

- 1. Art der baulichen Nutzung [§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB]
2. Maß der baulichen Nutzung [§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB]
2.1 0,4 Grundflächenzahl (GRZ) [§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO]
2.2 Zahl der Vollgeschosse [§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO]
2.3 TH 4,5m Höhe der Traufe [§ 16 Abs. 4 BauNVO]
3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen [§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB]
3.1 nur Einzelhäuser zulässig [§ 22 Abs. 2 BauNVO]
3.2 Baulinie [§ 23 Abs. 1 BauNVO]
3.3 Übergang zwischen Baulinie und Baugrenze
3.4 Hauptfirstrichtung
3.5 Abgrenzung zwischen unterschiedlichen Hauptfirstrichtungen

Table with 2 columns: Bezeichnung der Bauelemente, Anzahl der Vollgeschosse, Grundflächenzahl (GRZ). Includes symbols for road traffic, footways, green spaces, and water features.

- 7. Festsetzungen und Bindungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen [§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB]
7.1 Pflanzfestsetzung, mit Angabe der Nummer der Pflanzmaßnahme, hier z.B. M1
7.2 Pflanzbindung mit Angabe der Nummer der Pflanzmaßnahme
7.3 Einzelbaum
8. Festsetzungen zum Erhalt von Bäumen [§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB]
8.1 Baumerhalt
9. Sonstige Planzeichen
9.1 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen
9.2 Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
9.3 Umgrenzung von Flächen, die von Bebauungen freizuhalten sind
9.4 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
9.5 Abgrenzung zwischen Baugebieten oder Teilbaugebieten
10. Örtliche Bauvorschriften [§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 SächsBO]
II. Nachrichtliche Übernahme
III. Darstellungen ohne Normcharakter
IV. Darstellungen der Plangrundlage

Teil B: Text

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 498, während der Sprechzeiten eingesehen werden.

Mit Inkrafttreten der 2. Änderung dieses Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich alle bisherigen Bebauungspläne mit allen Vorschriften außer Kraft.

Festsetzungen

- 1. Art der baulichen Nutzung [§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB]
1.1 Für alle Bauelemente gilt:
1.1.1 Allgemein zulässig sind (soweit sich aus den nachfolgenden Festsetzungen nichts anderes ergibt):
a) Wohngebäude,
b) die der Versorgung des Baugebietes dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.
1.1.2 Ausnahmsweise zugelassen werden (soweit sich aus den nachfolgenden Festsetzungen nichts anderes ergibt):
a) Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
b) sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
c) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
1.1.3 Unzulässig sind (soweit sich aus den nachfolgenden Festsetzungen nichts anderes ergibt):
a) Anlagen für Verwaltungen,
b) Gartenbaubetriebe,
c) Tankstellen.
2. Maß der baulichen Nutzung [§ 9 Abs. 3 Nr. 1 BauGB]
Im Baugebiet WA 1 darf die zulässige Grundfläche durch Garagen (auch Carports) und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird nicht überschritten werden.
3. Höhenlage der Gebäude [§ 9 Abs. 3 BauGB]
In den Teilbaugebieten WA 1.5 bis WA 1.9 darf die Höhe der Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens 0,50 m über der Bezugshöhe nicht überschreiten.
Bezugshöhe ist die mittlere Höhe der Oberkante der an das Baugrundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen (außer Straße "Wachberg", gemessen an den Endpunkten der angrenzenden Grenze des jeweiligen Baugrundstückes.
3. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (auch Carports) [§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB]
3.1 Im Baugebiet WA 1 sind Nebenanlagen innerhalb eines Abstands von 5 m zu jeweils anliegenden Verkehrsflächen zulässig. Hiervon ausgenommen sind notwendige und entsprechend Teil B: Text Nr. 6.4.2 eingegrünzte Mülltonnenstellplätze. [§ 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO]
3.2 Im Baugebiet WA 1 sind Garagen (auch Carports) und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder innerhalb festgesetzter Flächen für Stellplätze und Garagen zulässig.
3.3 Im Baugebiet WA 2 beträgt der Abstand für Garagen (auch Carports) zu mindestens einer angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche mindestens 5,00 m. [§ 12 Abs. 6 BauNVO]
3.4 In den Teilbaugebieten WA 2.1 bis WA 2.5 darf auf Eckgrundstücken und innerhalb der gemeinschaftlich genutzten Garagenhöfe ausnahmsweise der Abstand für Garagen (auch Carports) nach 3.3 zu einer der beiden angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen bis zu einem Abstand von 1,5 m unterschritten werden. [§ 12 Abs. 6 BauNVO]
3.5 Abweichend zu 3.3 ist im Teilbaugebiet WA 2.4 sowie auf den Flurstücken 771, 772 und 773 der Gemarkung Rückmarsdorf im Vorgarten der Baugrundstücke ausnahmsweise ein Stellplatz zulässig. [§ 12 Abs. 6 BauNVO]
4. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur, Boden und Landschaft [§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB]
4.1 Im Baugebiet WA 1 kann je Baugrundstück das auf einer Fläche von max. 90 qm anfallende Niederschlagswasser abgeteilt werden. Das auf den übrigen Flächen des Baugrundstückes anfallende Niederschlagswasser ist, soweit es nicht für Brauchwasserzwecke (z.B. Toilettenspülung) verwendet wird, vollständig auf dem jeweiligen Baugrundstück zu versickern.
4.2 Im Baugebiet WA 1 ist die Befestigung von privaten Stellplätzen, Zufahrten und Wegen so auszuführen, dass das auf den jeweiligen Flächen anfallende Niederschlagswasser innerhalb dieser Flächen oder an deren Rand auf den privaten Grundstücksflächen versickern kann.
5. Festsetzungen und Bindungen zum Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen [§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB]
5.1 Vorgärten
Im Baugebiet WA 1 sind die Grundstücksflächen zwischen der angrenzenden Verkehrsfläche und der nächstliegenden festgesetzten Baulinie oder Baugrenze bzw. deren gradliniger Verlängerung bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen (Vorgärten) in ihrer Gesamtheit zu begrünen. Abweichend davon sind in diesen Flächen je Baugrundstück zulässig:
a) Einfahrten zu Garagen (einschließlich Carports) oder Stellplätzen sowie sonstige Zuwegungen und
b) notwendige und entsprechend Teil B: Text Nr. 6.4.2 eingegrünzte Mülltonnenstellplätze
5.2 Hausgärten
Im Baugebiet WA 1 sind die Baugrundstücke je angefangene 250 qm mindestens ein Laubbaum (Stammumfang mindestens 14 - 16 cm, Hochstamm) zu pflanzen. Weiterhin sind 10 % der Baugrundstücksfläche mit Sträuchern zu bepflanzen (Pflanzdichte 40 Stück je 100 qm; Höhe des Pflanzgutes 60 bis 100 cm). Gehölze, die vorstehende Mindestanforderungen erfüllen, sind anzurechnen.
5.3 Erhalt von Straßenbäumen
Die auf der Straßenverkehrsfläche "Wachbergallee" und "An der Sandgrube" stehend festgesetzten Bäume sind zu erhalten und im Falle des Abganges durch einen Baum gleicher Art (Stammumfang mindestens 20 - 25 cm, Hochstamm, Kronenansatz in mindestens 2,50 m Höhe) an gleicher Stelle zu ersetzen. [§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB]
5.4 Maßnahmen und Bindungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (M1 bis M4)
5.4.1 straßenbegleitende Baumreihe (M1)
Innerhalb der mit M 1 gekennzeichneten Fläche sind entlang der Straßen "Wachberg" und "Clara-Zetkin-Straße" insgesamt 36 Laubbäume der Art Eberesche (Sorbus aucuparia; Stammumfang mindestens 16 - 18 cm, Hochstamm) in einem Pflanzabstand von 8 bis 12 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Jeder Baum ist in eine offene Bodenfläche (Baumscheibe) mit einer Mindestfläche von 6 qm zu pflanzen.
5.4.2 straßenbegleitende Baumreihe (M2)
Innerhalb der mit M 2 gekennzeichneten Fläche ist entlang der Clara-Zetkin-Straße eine Baumreihe anzulegen. Dazu sind insgesamt 9 Bäume der Art Stieleiche (Quercus robur; Stammumfang mindestens 20 - 25 cm, Hochstamm, Kronenansatz in mindestens 2,50 m Höhe) in einem Pflanzabstand von 10 m zu pflanzen. Unter den Bäumen ist ein Pflanzstreifen mit einer Breite von mindestens 2,5 m anzulegen, welcher mit einer Rasenansaat zu begrünen ist.
5.4.3 Solitärbaum im Straßenraum (M3)
Auf der Straßenverkehrsfläche nordwestlich der Fläche WA 1.5 ist gemäß zeichnerischer Festsetzung ein Baum der Art Ungarische Silber-Linde (Tilia tomentosa "Szeleste"; Stammumfang mindestens 20 - 25 cm, Hochstamm, Kronenansatz in mindestens 2,50 m Höhe) mit einer offenen Baumscheibe von mindestens 20 qm zu pflanzen. Die Baumscheiben sind durch geeignete bauliche Maßnahmen vor Überfahren zu schützen.
5.4.4 Freihalten einer Sichtachse (M4)
Innerhalb der mit M 4 gekennzeichneten Flächen dürfen Pflanzen wie Stauden und Gehölze eine Höhe von 1,6 m über die angrenzende Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung nicht überschreiten. [§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB]
5.5 Pflanzmaßnahmen in festgesetzten privaten Grünflächen (M5, M6)
5.5.1 Strauchhecke (M5)
Auf den mit M5 gekennzeichneten Flächen sind freiwachsende dreireihige Strauchhecken im Pflanzraster 1,5 x 1,5 m wie folgt anzulegen:
Südsseite: eine Reihe niedrige Sträucher, Wuchshöhe maximal 2 m.
Mittereihe: eine Reihe hohe Sträucher, Wuchshöhe über 2 m.
Westseite: eine Reihe Sträucher im Wechsel aus drei niedrigen und zwei hohen Sträuchern.
Für die Pflanzungen sind eine Auswahl standortgerechter und einheimischer Sträucher (Pflanzgröße 60 - 100 cm) zu verwenden. Entlang der Ostseite der Hecken sind 0,75 m breite Saumstreifen der Eigengegrünung zu überlassen und extensiv zu pflegen. Die Heckenpflanzung ist wirkungsvoll vor Wildverbiss zu schützen.
5.5.2 Baumpflanzungen (M6)
Auf den mit M6 gekennzeichneten Flächen sind je angefangene 100 m² mindestens ein standortgerechter und einheimischer Laubbaum (Stammumfang mindestens 14 - 16 cm, Hochstamm, Kronenansatz in mindestens 2,50 m Höhe) als Solitär, über die gesamte Fläche verteilt, zu pflanzen. Die Grünfläche ist auf mindestens 20 % der Fläche mit Sträuchern zu bepflanzen. Dies soll insbesondere entlang der angrenzenden Straßenverkehrsflächen erfolgen. Für die Pflanzung ist eine Auswahl standortgerechter und vorwiegend einheimischer Sträucher (Pflanzgröße mind. 60 - 100 cm) zu verwenden. Für eintönige Gehölzpflanzungen sind ungenügende und nicht mit Stacheln oder Dornen bewehrte Holzarten zu verwenden.
5.6 Pflanzmaßnahmen in festgesetzten öffentlichen Grünflächen (M7)
Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche sind mindestens ein großkronige Laubbaum (Stammumfang mindestens 20 - 25 cm, Hochstamm, Kronenansatz in mindestens 2,50 m Höhe) als Solitär, über die gesamte Fläche verteilt, zu pflanzen. Die Grünfläche ist auf mindestens 20 % der Fläche mit Sträuchern zu bepflanzen. Dies soll insbesondere entlang der angrenzenden Straßenverkehrsflächen erfolgen. Für die Pflanzung ist eine Auswahl standortgerechter und vorwiegend einheimischer Sträucher (Pflanzgröße mind. 60 - 100 cm) zu verwenden. Für eintönige Gehölzpflanzungen sind ungenügende und nicht mit Stacheln oder Dornen bewehrte Holzarten zu verwenden.
5.7 Begrünung von Garagen (auch Carports)
Im Plangebiet sind Dächer von Garagen und Carports mit einer Dachneigung bis 20° mindestens extensiv (Substratschicht mindestens 12 cm) zu begrünen.
Hinweis: Für die Auswahl der Bäume und Sträucher wird auf den Anhang II 'Pflanzempfehlungen' der Begründung zum Bebauungsplan verwiesen.

- 6. Örtliche Bauvorschriften [§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 SächsBO]
6.1 Dachform und Dachneigung
Im Baugebiet WA 2 sind für die Hauptbaukörper ausschließlich Satteldächer mit Dachneigungen zwischen 30 bis 45° zulässig.
6.2 Dachdeckung
6.2.1 Im Baugebiet WA 1 und den Teilbaugebieten WA 2.6 bis WA 2.9 sind für nicht begrünte Dächer für die Dachneigungen nur anthrazitfarbene, nicht glänzende Materialien zulässig. Das gilt nicht für Solarenergieanlagen.
6.2.2 In den Teilbaugebieten WA 2.1 bis WA 2.5 sind für nicht begrünte Dächer für die Dachneigungen nur rote bis rotbraune, nicht glänzende Materialien zulässig. Das gilt nicht für Solarenergieanlagen.
6.3 Einfriedungen:
6.3.1 Im Baugebiet WA 1 sind
a) entlang der Verkehrsflächen Einfriedungen nur in Form von einheimischen Laubgehölzhecken bis zu einer Höhe von 1,20 m über Geländeoberfläche zulässig. Die Hecken können entlang dieser Grundstücksgrenze von Stabgitter- oder Holzzäunen bis zu einer Höhe von 1,00 m über Geländeoberfläche begleitet werden.
b) entlang der gartenseitigen Grundstücksgrenzen Obst- oder Laubgehölzhecken bis zu einer Höhe von 1,80 m über Geländeoberfläche zulässig, die von einem Stabgitter- oder Maschendrahtzaun mit einer maximalen Höhe von 1,20 m über Geländeoberfläche begleitet werden können.
c) abweichend von b) entlang der gemeinsamen Grundstücksgrenzen mit dem im Baugebiet WA 2 gelegenen Baugrundstücken nur Einfriedungen in Form von einheimischen Obst- oder Laubgehölzhecken bis zu einer Höhe von 1,20 m über Geländeoberfläche zulässig. Die Hecken können entlang der Grundstücksgrenze von Stabgitter- oder Maschendrahtzäunen bis zu einer Höhe von 1,20 m über Geländeoberfläche begleitet werden.
d) entlang der Straße "Wachberg" und Clara-Zetkin-Straße Stabgitter- oder Holzzäune bis zu einer Höhe von 1,80 m über Geländeoberfläche zulässig.
6.3.2 Im Baugebiet WA 2 sind Einfriedungen nur in Form von einheimischen Laubgehölzhecken bis zu einer Höhe von 1,20 m über Geländeoberfläche zulässig. Die Hecken können entlang der Grundstücksgrenze von Stabgitter- oder Holzzäunen bis zu einer Höhe von 1,00 m über Geländeoberfläche begleitet werden.
6.3.3 In den Teilbaugebieten WA 2.1, 2.3 und 2.4 sind entlang der nördlichen Begrenzung des Falken- und Milanwegs Hecken in Form einheimischer Laubgehölzhecken bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig. Die Hecken können entlang des Falken- und Milanwegs von Stabgitter- oder Holzzäunen bis zu einer Höhe von 1,40 m über Geländeoberfläche begleitet werden.
6.4 Gestaltung der Grundstücksflächen
6.4.1 Im Baugebiet WA 2 sind die Grundstücksflächen zwischen der angrenzenden Verkehrsfläche und dem Hauptgebäude bzw. dessen gradliniger Verlängerung bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen (Vorgärten) in ihrer Gesamtheit zu begrünen. Abweichend davon sind in diesen Flächen je Baugrundstück zulässig:
a) Einfahrten zu Garagen (einschließlich Carports) oder Stellplätzen sowie sonstige Zuwegungen,
b) notwendige und entsprechend Teil B: Text Nr. 6.4.2 eingegrünzte Mülltonnenstellplätze und
c) nach Teil B: Text Nr. 3.5 zulässige Stellplätze.
6.4.2 Im Plangebiet sind Mülltonnenstellplätze in den Vorgärten so zu begrünen (auch mit ergänzenden Hilfsmitteln, wie z.B. Rankgerüsten), dass die Einsicht von öffentlichen Flächen nicht möglich ist.
Hinweis: Für die Auswahl der Gehölze wird auf den Anhang II 'Pflanzempfehlung' der Begründung zum Bebauungsplan verwiesen.

Ausfertigung
Die Ratssammlung hat den Bebauungsplan Nr. E-237 „Am Wachberg“ 2. Änderung, bestehend aus Teil A: Planzeichnung und Teil B: Text, als Satzung beschlossen.
Die Rechtsgrundlagen hierfür sind § 1 Abs. 3 und § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der bis zum 12. Mai 2017 geltenden Fassung sowie § 4 der Sächsischen Gemeindeordnung (SächsGemO) und § 89 der Sächsischen Bauordnung (SächsBO) in der jeweils geltenden Fassung. Die Satzung wird hiermit ausfertigt.
Leipzig, den 22.6.20

Planunterlage
Die Darstellung der bestehenden Grundstücke und Gebäude stimmt mit dem Vermessungswerk, Stand vom 27.01.2017 überein.
Leipzig, den 17.06.2020

Aufstellungsbeschluss
Die Ratssammlung hat am 07.04.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.
Die ertorbliche Dekanatsnotiz des Aufstellungsbeschlusses ist im Leipziger Amtsblatt Nr. 08/2016 vom 23.04.2016 erfolgt. [§ 2 Abs. 1 BauGB]
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in der Zeit vom 01.11.2016 bis zum 18.11.2016. [§ 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB]
Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom 30.09.2016. [§ 4 Abs. 1 BauGB]
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Entwurf
Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom 13.05.2019. [§ 4 Abs. 2 BauGB]
Öffentliche Auslegung des Entwurfs
Die Ratssammlung hat am 17.04.2019 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.09/2019 vom 04.05.2019 bekannt gemacht.
Die Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom 13.05.2019. Die Auslegung erfolgte in der Zeit vom 14.05. bis zum 13.06.2019. [§ 3 Abs. 2 BauGB]
Satzungsbeschluss
Die Ratssammlung hat am 10.06.2020 den Bebauungsplan nach Prüfung der im Verfahren eingegangenen Stellungnahmen als Satzung beschlossen sowie die Begründung gebilligt. [§ 10 Abs. 1 BauGB]
Leipzig, den 18. JUNI 2020

Inkrafttreten
Die Bekanntmachung erfolgte im Leipziger Amtsblatt Nr. 13/2020 am 04.07.2020. Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten. [§ 10 Abs. 3 BauGB]
Leipzig, den 08. JULI 2020

Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften
Innerhalb eines Jahres nach Bekanntmachung des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden. [§ 215 Abs. 1 BauGB]
Leipzig, den 19. OKT. 2021

Bebauungsplan Nr. E-237 "Am Wachberg", 2. Änderung einschließlich Aufhebung eines Teilbereiches
Stadt Leipzig
Beauungsplan Nr. E-237 "Am Wachberg", 2. Änderung einschließlich Aufhebung eines Teilbereiches
Stadtbezirk: Alttvest
Ortsteil: Burghausen-Rückmarsdorf

Planfasser: Ute Fries-Ehler, Ina Anselme, Kornelia
18.12.2019
Planfassung gemäß: § 4 (2) BauGB § 9 (2) BauGB § 4a (3) BauGB § 10 (1) BauGB § 10 (3) BauGB
Datum / Unterschrift Datum / Unterschrift Datum / Unterschrift Datum / Unterschrift Datum / Unterschrift

Planzeichnung
18. MAI 2020
08. JULI 2020



Planzeichnung
18. MAI 2020
08. JULI 2020