

**Landkreis Leipziger Land
Gemeinde Lindenthal**

Bebauungsplan Lindenthal Nr. 13

Lindenthal "Wiederitzscher / Leipziger Straße"

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Iiekkammachung vom 8. 12. 1986 (BGB) § 223, zuletzt geändert durch das Bundeskleingartengesetz vom 8. 1994 (BGBl. I. Seite 766)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. 1. 1990 mit der Änderung vom 23. 9. 1990 (Bundesgesetzblatt I. Seite 133, Bundesgesetzblatt II. Seiten 885, 1. 2. 4)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauentwürfe und die Darstellung des Planmateriales, Planzeichnungsverordnung (PlanV90) in der Fassung vom 18. 12. 1990
- Sächsische Bauordnung in der Neufassung vom 26. 7. 1994 (SächsGVBl. Nr. 47, S. 1401 ff.)
- Gesetz zur Beschleunigung des Aufbaus im Freistaat Sachsen (Sächsisches Aufbaugesetz - SachsAufbaUG) vom 4. 7. 1994, SächsGVBl. Nr. 43, S. 1261 ff.

Festsetzungen

A. Legende

- Geltungsbereich** (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - MI Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - z.B. 0,4 Grundflächenzahl (§§ 17, 19 BauNVO) als Höchstgrenze
 - z.B. 0,4 (0,6) Geschöffflächenzahl (§§ 17, 20 BauNVO) als Höchstgrenze
 - z.B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 16 Abs. 3 BauNVO), Maximale Geschosshöhe 3,50 m
- Die überbaubare und die nicht überbaubare Grundstücksfläche / Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 - Baugrenze (§ 23 BauNVO)
 - offene Bauweise (§ 22 BauNVO)
 - SD Satteldach Dachneigung 30 bis 48 Grad
 - FD Flachdach
- Verkehrsmittel** (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Fahrbahn
 - Gelweg / Radweg
 - Planstraße - A
 - Lärmparkplätze in Begleitung der Straßenfläche mit je einem Großbaum mind. nach jedem 5. Stellplatz

Kartengrundlage

Flurkarte Gemarkung Lindenthal M 1:2000, Kataster 1958, Blatt 4 und 5, ausgefertigt am 3. 5. 1995 vom Staatlichen Vermessungsamt Leipzig

Für Ungenauigkeiten, welche bei der Vergroßerung und Vervielfältigung auftreten, wird keine Gewähr übernommen.

B. Sonstige Darstellungen

- vorhandene Bebauung
- vorhandene Flurstücksgrenzen
- z.B. 144/2 vorhandene Flurstücksnr.
- Erläuterung der Nutzungsschablone:

MI	O	Art der baulichen Nutzung	Bauweise
0,6	1,2	Grundflächenzahl	Geschöffflächenzahl
II	SD	Anzahl der Geschosse	Dachausbildung
- vorhandene Böschungen
- später zu realisieren
- überbaubare Grundstücksflächen

C. Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB)

- Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
- Zulässig sind
- Wohngebäude
 - Geschäfts- und Bürogebäude
 - Einzelhandelsbetriebe bis 200 qm Verkaufsraumfläche
 - Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - sonstige Gewerbebetriebe
 - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
 - Tankstellen
 - Gartenbaubetriebe
 - Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfanges nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind (§ 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)
- Nicht zulässig sind
- Hotels
 - Einzelhandelseinrichtungen über 200 qm Verkaufsraumfläche

2. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

- Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind auch untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen zulässig, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet vorgesehenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und die seiner Eigenart als Mischgebiet nicht widersprechen, wie unterirdische Regenrückhaltebecken u. a.

3. Gestaltung

- Zulässig sind Sattel- oder Kruppelwaldmächer mit einer Dachneigung von 30 bis 48 Grad sowie Flachdächer im ausgewiesenen Baugebiet
- Die Dachdeckung bei Sattel- und Kruppelwaldmächern hat in ihrer Eindeutigkeit in roten bis rotbraunen Farbtonen zu erfolgen.

4. Verkehrsanlagen

- Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind neben Garagen und Stellplätzen auch unterirdische Garagen zulässig.
- Die befahrbaren Flächen sind für eine Achslast von 16 t zu befestigen.

5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

- Straßenbegrenzungslinie
- Fahrbahn
- Gelweg / Radweg
- Planstraße - A
- Lärmparkplätze in Begleitung der Straßenfläche mit je einem Großbaum mind. nach jedem 5. Stellplatz

5. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 BauGB)

- Der Bebauungsplan ist nur gültig in Verbindung mit dem Grünordnungsplan mit den entsprechenden Festsetzungen für Ausleißemaßnahmen.
 - Grünflächen
 - Flächen mit Pflanzführung für Baumreihen, Breite mind. 2,5 m (Abstand in der Reihe: mind. 10 m)
- Anteil zur jeweiligen Grundstücksgröße sind insgesamt 15 % der Fläche als Privatgrünfläche auszuweisen, zu unterhalten und zu pflegen.
- Freizeiteinrichtungspläne sind bei Vorlage eines Bauantrages im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit einzureichen.
- Parkplatzbegrenzungen:
 - 1 Großbaum pro 8 Stellplätze
 - Größe der Einbaumastorte: mind. 2,5 x 2,5 m
 - Größe der Standorte bei Reihen: mind. 2 m breit
 - Dichte und Umfang der Strauchpflanzungen:
 - 1 Strauch pro qm, mind. 50 % der zu begrünenden Fläche.
 - Es sind nur ortstypische Gehölze entsprechend beiliegender Gehölzliste für den Planungsraum Lindenthal zu verwenden.

6. Regelungen des Umweltschutzes und der Wasserwirtschaft

- Mit dem Bauantrag sind vertragliche Regelungen zur Wasserführung und Entwässerung mit den "Kommunalen Wasserwerken Leipzig GmbH" zu treffen.
- Die abzuleitende Niederschlagswassermenge ist auf ein Minimum zu reduzieren. Dabei werden folgende Maßnahmen festgesetzt:
 - Die Verwendung durchlässiger Beläge zur Befestigung von Verkehrsflächen und PKW-Abstellplätzen.
 - Die Anordnung von offenen Gräben bzw. Mulden zur Aufnahme und Versickerung des Regenwassers von Dachflächen und befestigten Flächen.
 - Bau eines Regenrückhaltebeckens in Abstimmung mit dem Staatlichen Umweltschutzamt, der unteren Wasserbehörde und dem Straßenbauamt (Abstand zur S 1)

7. Immissionsschutz

- Die Einordnung des Plangebietes in den Umfeld für unter Beachtung der schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung (DIN 18005, Teil 1) zu erfolgen.
- | | | |
|----------------------|------------|--------------|
| | tags Dn(A) | nachts Dn(A) |
| - allgem. Wohngebiet | 55 | 40 |
| - Mischgebiet | 60 | 45 |
- Die anzudeutenden Gewerbebetriebe haben den für Mischgebiete max. zulässigen Immissionswerten für Lärm Rechnung zu tragen.

8. Werbeanlagen

- Werbeanlagen sowie Warenautomaten sind nur an der Straße der Leistung zulässig und haben sich in ihrer äußeren Gestaltung, ihrem Maßstab und ihrer Farbgebung in die Architektur des Gebäudes und in das Straßenschild einzuordnen.
- Werbeanlagen sind im Plangebiet nicht zulässig
- wenn sie zu einer Häufung auf einzelnen Grundstücken führen, der Maßstäblichkeit der einzelnen Baukörper nicht entsprechen, ungeordnet angebracht werden,
 - als feste Werbeanlagen oberhalb des ersten Obergeschosses;
 - wenn sie wesentliche Bauelemente oder einzelne Bauelemente wie Gesimse, Balkone, Erker o. a. beeinträchtigen oder verdecken, am Rand und auf Vegetationsflächen.
- Werbeanlagen und Warenautomaten, die ihrer Zweckbestimmung nicht mehr dienen, sind einschließlich aller Beschädigungen an Fassadenteilen vom Betreiber zu entfernen bzw. diese sind wieder instand zu setzen.

9. Denkmalschutz (SächsDSchG)

- Das Baugebiet liegt in einem archaischen Relevanzbereich. Es ist auf dem Gelände untertrag mit archaischen Kulturdenkmälern zu rechen. Vorberetende archaische Untersuchungen sind in Abstimmung mit dem Landesamt für Archaische Dresden zu führen. Das Landesamt ist vom Baugebiet 4 Wochen vorher zu informieren.

D. Nachrichtliche Übernahme

- Nach § 1 Abs. 5 BauGB und § 7 Abs. 3 EGAB vom 12. 8. 1991 wird im Hinblick auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden sowie zur Minimierung bautechnischer Bodenbelastungen auf die Berücksichtigung des entsprechenden Merkblattes (4. Anlage) hingewiesen.
- Sollten sich bei den Bauarbeiten Hinweise auf Bodenverunreinigungen (organoleptische Auffälligkeiten) ergeben, sind baugleichen Untersuchungen durchzuführen. Das Landesamt Leipzig ist unverzüglich davon zu unterrichten.
- Zu beachten ist der Grundwasserantrag nach Beendigung der Grundwasserüberprüfung im Zusammenhang mit dem Braunkohlentagebau Breitenfeld - Nord, der etwa im Jahre 2040 einen Endstand von 103,1 m über NN erreichen wird.
- Bei jeglichen Munitionsfunden ist die Polizeidirektion Zentrale Dienste Sachsen - Kampfmittelbeseitigungsdienst - oder die nächste Polizeistation sofort zu verständigen.
- Die bauausführenden Firmen werden auf die Meldepflicht von archaischen Funden gem. § 20 Sachs. Denkmalschutzgesetz hingewiesen. Das Landesamt für Archaische Dresden ist vom jeweiligen Baubeginn 4 Wochen vorher zu informieren. Die Bauzeitung soll die ausführenden Firmen, Telefonnummer und den verantwortlichen Bauleiter benennen.
- Das Plangebiet liegt im Schutzbereich des Anflugsektors zum Flughafen Leipzig - Halle. Eine Bauhöhe von 20 m über Grund darf nicht überschritten werden (einzel. Antennen, Kaminen, Baukörper o. a.) im Rahmen der Bebauungsplanung sind Fluglärmmessungen durchzuführen und entsprechende Vorkehrungen zum Schutz gegen Fluglärm zu treffen.
- Durch den südlichen Teil des Plangebietes führt eine 1 KV - Freileitung. Evtl. erforderliche Limitierungen sind mit der WESAG, Tel. 0341 / 7932025, abzustimmen.
- Im Plangebiet befindet sich die Ferngasleitung 20 a B der Verbundnetz Gas AG. Dem Rückbau der außer Betrieb befindlichen Leitung wird zugestimmt. **ZU LASTEN DES VERURSACHERS.**
- Das Plangebiet wird von einer in Betrieb befindlichen Gasleitung der Gasversorgung Leipzig AG gesichert. Die Leitung ist zu erhalten. Eine Umverlegung entsprechend der im B-Plan dargestellten Trasse mit einem minimalen Abstand zur Baugrenze von 3 m sind von der "Gasversorgung Leipzig AG" zusammen **ZU LASTEN DES VERURSACHERS.**
- Zur Sicherung einer ausreichenden Löschwasserversorgung ist eine Wassermenge von mind. 1600 l/min (96 cbm/h) für eine Versorgungsdauer von 2 Stunden nachzuweisen.
- Entsprechend des Bundesimmissionsgesetzes sind umweltfreundliche Energieträger zur Wärmeerzeugung zu verwenden.
- Bei Parkplätzen ist möglichst eine Versickerung in die angrenzenden Grundflächen vorzunehmen.
- Werden die Dachflächen in Mulden entwässert, so sind pro qm Dachfläche 2 qm Muldenfläche vorzusehen. Die Wasserleitfähigkeit des Untergrundes darf den Durchlasskoeffizientenwert von $K_{10} = 10^{-5}$ m/s nicht unterschreiten.
- Der Straßenschlüssel der Planstraße A an die K 198 ist nach Angaben des vom Straßenbauamt Leipzig beauftragten Ing.-Buro Krutwig auszubauen.
- Im Zuge der K 198 ist ein in Planung befindlicher Rad-/Gelweg zu berücksichtigen.

VERFAHRENSVERMERKE

Die Richtigkeit der Katasterangaben innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird bestätigt.

Leipzig, den 23. 05. 95.
i.V. Böhmer
Staat. Vermessungsamt

Der Gemeinderat der Gemeinde Lindenthal hat am 20. 4. 1993 gemäß § 2 (1) BauGB den Beschluss zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes gefasst.

Das Baugebiet liegt in einem archaischen Relevanzbereich. Es ist auf dem Gelände untertrag mit archaischen Kulturdenkmälern zu rechen. Vorberetende archaische Untersuchungen sind in Abstimmung mit dem Landesamt für Archaische Dresden zu führen. Das Landesamt ist vom Baugebiet 4 Wochen vorher zu informieren.

Der Beschluss der Gemeinde vom 20. 4. 1993 ist gemäß § 2 (1) BauGB am 23. 4. 1993 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Lindenthal, den 02. 06. 1995
[Siegel] Bürgermeister

Am 9. 9. 1994 wurde die Genehmigung des Bebauungsplanes im Regierungspräsidium Leipzig beantragt. Mit Schreiben vom 26. 1. 1995 des Regierungspräsidiums Leipzig wurde mitgeteilt, daß der Bebauungsplan in der vorliegenden Form nicht genehmigungsfähig ist.

Lindenthal, den 02. 06. 1995
[Siegel] Bürgermeister

Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungändernden Beschluss der Gemeindevertretung vom erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der Höheren Verwaltungsbehörde vom Az. bestätigt.

Lindenthal, den
[Siegel] Bürgermeister

Lindenthal, den 8. 5. 1995
[Siegel] Bürgermeister

**Freistaat Sachsen
Landkreis Leipziger Land
Gemeinde Lindenthal**

**BEBAUUNGSPLAN NR. 13
"Wiederitzscher / Leipziger Straße"**



M. 1:1000

Architekten:
PEL Planungs- und Entwicklungs-GmbH
04466 Lindenthal, Ernst-Thämann-Straße 2
unter Mitwirkung von
Dipl.-Ing. Johannes Schulze, Architektenkammer Sachsen
04466 Lindenthal, Hauptstraße 33
Dipl.-Ing. Werner Haupteitner, Bayer. Architektenkammer
84068 Mainburg, Erlenerstraße 15