

**Festsetzungen**

**A. Legende**

- Geltungsbereich** (§9 Abs. 7 BauGB)
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Art und Maß der baulichen Nutzung** (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
  - 2.1. WR Reines Wohngebiet (§3 BauNVO)
  - 2.2. WA Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)
  - 2.3. 0,4 Grundflächenzahl (§19 BauNVO) als Höchstgrenze
  - 2.4. (0,8) Geschößflächenzahl (§20 BauNVO) als Höchstgrenze
  - 2.5. I + D Ein Vollgeschöß und Dachgeschöß als Vollgeschöß zulässig
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen** (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§22-23 BauNVO)
  - 3.1. nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
  - 3.2. --- Baugrenze (§23 Abs. 3 BauNVO)
  - 3.3. --- Baulinie (§23 Abs. 2 BauNVO)
- Verkehrsflächen** (§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
  - 4.1. Straßenverkehrsfläche
  - 4.2. Straßenbegrenzungslinie
  - 4.3. Straßenprofil
- Flächen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereiches, Flächen für den Gemeinbedarf** (§5 Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 6, § 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)
  - Flächen für den Gemeinbedarf
- Erhaltenswerte Bäume**
  - Erhaltenswerte Bäume

**B. Textliche Festsetzungen**

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 BauGB)
  - Reines Wohngebiet (§3 BauNVO)  
Zulässig sind nur Wohngebäude. Ausnahmen werden nicht zugelassen.
  - Allgemeines Wohngebiet  
Zulässig sind
    - Wohngebäude,
    - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
    - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
 Ausnahmen sind nicht zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung**
  - Die Grundflächenzahl beträgt 0,4 als Höchstmaß gemäß §§16 und 17 BauNVO
  - Die Geschößflächenzahl wird gemäß § 20 BauNVO mit 0,8 als Höchstmaß festgesetzt.
  - Bei der Ermittlung der Geschößflächenzahl werden die Flächen notwendiger Stellplätze in Garagen in Vollgeschossen nicht berücksichtigt (vgl. §21a/4 BauNVO).
  - Anzahl der Geschosse**  
Zulässig sind Wohngebäude mit einem Vollgeschöß und einem Dachgeschöß als Vollgeschöß.
- Bauweise (§ 22 BauNVO)**
  - Zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser
  - In Ausnahmefällen, um Härtefälle auszuschließen, ist auf Antrag eine Erweiterung der bestehenden Wochenend- und Wohnhäusern möglich unter folgenden Bedingungen:
    - Erweiterung nur innerhalb der Baugrenzen,
    - einheitliche äußere Gestaltung des alten und neuen Gebäudeteiles gemäß Punkt 4.

- Gestaltung**
  - Zulässig sind Dächer als Sattel- oder Krüppelwalddach mit harter Eindeckung mit roten bis rotbraunen Dachziegeln.
  - Flachdächer auf Hauptgebäuden sind nicht zulässig.
  - Die Dachneigung wird von 37 bis 48 Grad festgesetzt. In Ausnahmefällen kann auf Antrag eine Verringerung bis zu auf 30 Grad zugelassen werden.
  - Bei Doppelhäusern hat sich die Gestaltung beider Haushälften zu entsprechen, d.h. gleiche First-, Trauf- und Sockelhöhe sowie Dachneigung, analoge Fenster- und Türgestaltung, gleiche Außenwandgestaltung.
  - Eine Drempelembildung ist bis 1 m über Oberkante Fußboden Dachgeschöß zulässig.
  - Bei Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind nur heimische Gehölze aus der in der Anlage beigefügten Gehölzliste für den Raum Lindenthal zu verwenden.
  - In jedem Gartengrundstück ist mindestens ein Obstbaum sowie ein Hochstamm oder groß- oder mittelkröniger Laubbäum anzupflanzen.
  - PKW-Stellplätze sind in Richtung Wohnbebauung intensiv zu begrünen, um Lärm- und Geruchsmissionen entgegen zu wirken.
  - Von der Straße einsehbare Garagenwände sind zu beranken.
- Überbaubare Grundstücksfläche** (§23 BauNVO)
  - Beiderseits der Straße wird ein 5 m breiter Abstand zur Baugrenze festgesetzt.
  - Zur Ermöglichung der Bebauung der Flurstücke 167/5 und 167/6 wird eine Baulinie auf die Flurstücksgrenze zwischen den jeweiligen Flurstücken festgesetzt.
- Bauhöhen**
  - Nach §12 LuftVG liegt die Gemeinde Lindenthal im Bereich des An- und Abflussektors des Flughafens Leipzig/Halle. Daraus ergeben sich Höherrestriktionen für Bauwerke, Anlagen, Masten u.a., die im westlichen Bereich der Gemeinde Lindenthal bei 195 m über NN und bei 220 m über NN im östlichen Bereich der Gemeinde liegen. Generell gibt es keine luftrechtlichen Bedenken, wenn die Bebauungshöhen ca. 20 m über Grund betragen.
  - Das Aufstellen von Baukränen während der Bauzeit bedarf nach § 15 LuftVG der Genehmigung der Luftfahrtbehörde, sofern die vorbenannten Höhen von 220 m über NN überschritten werden. Bei Parkplätzen ist möglichst eine Versickerung in die angrenzenden Pflanzflächen vorzunehmen. Das Einleiten in die geplante Kanalisation ist nur mit Genehmigung der Kommunalen Wasserwerke zulässig. Werden die Dachflächen in Mulden entwässert, so sind pro qm Dachflächen 2 qm Muldenflächen vorzusehen. Die Wasserleitfähigkeit des Untergrundes darf den Durchlässigkeitswert von  $10^{-4}$  m/s nicht unterschreiten.
- Verkehrsanlagen**
  - Die gesamte Breite der Äußeren Raustraße beträgt 6,0 m. Deshalb ist die Straße mit einer Fahrbahn von 4,50 m Breite und einem einseitigen Fußweg (1,5 m breit) mit abgesenktem Bord zu bauen. Die Verkehrsgeschwindigkeit wird mit 30 km/h festgesetzt.
  - Die Straßen bzw. befahrbaren Flächen sind für eine Achslast von 16 t zu bemessen.
- Gründrinnerische Festsetzung** (§9 BauGB)
  - Bei Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind nur heimische Gehölze aus der in der Anlage beigefügten Gehölzliste für den Raum Lindenthal zu verwenden.
  - In jedem Gartengrundstück ist mindestens ein Obstbaum sowie ein Hochstamm oder groß- oder mittelkröniger Laubbäum anzupflanzen.
  - PKW-Stellplätze sind in Richtung Wohnbebauung intensiv zu begrünen, um Lärm- und Geruchsmissionen entgegen zu wirken.
  - Von der Straße einsehbare Garagenwände sind zu beranken.
- Maßnahmen des Umweltschutzes**
  - Das Beseitigen von Gehölzen sowie Abriss von Gebäuden, die von geschützten Wildtieren besiedelt sind (Schwalben, Falken, Mauerbräuen usw.), ist zwischen dem 1. 3. und 30. 9. entsprechend § 25 Sächs. Naturschutzgesetz nicht erlaubt.
  - 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 baubetrieblicher Bodenbelastungen auf die Berücksichtigung des entsprechenden Merkblattes (s. Anlage) hingewiesen.
  - Versickerungsangebot  
Das gesamte anfallende Niederschlagswasser ist oberflächennah zu versickern oder zu Gießbecken aufzufangen. Die dafür vorgesehene Versickerung sollte vorzugsweise in dafür vorgesehene Mulden (max. Wassertiefe 30 cm), und wo dies nicht möglich ist, in Sickergruben erfolgen.
- Immissionsschutz**
  - Für die Anordnung der einzelnen Flächen zueinander sind die schalltechnischen Orientierungswerte (er DIN 18005, Teil 1, zugrunde zu legen:
    - reine Wohngebiete tags 50 db (A) nachts 40/35 db(A)
    - allgemeine Wohngebiete tags 55 db (A) nachts 40 db (A)
  - Heizanlagen, bei denen Verunreinigungen der Luft im Sinne § 3 (4) BImSchG entstehen, dürfen für dauerhafte Nutzung nicht betrieben werden.
- Nachrichtliche Übernahme**
  - Zur Sicherung einer ausreichenden Löschwasserversorgung ist eine Wassermenge von mind. 800 l/min (48 cbm/h) für eine Versorgungsdauer von mind. 2 Stunden erforderlich. Der Fließdruck der Hydranten sollte 3,0 bar betragen und darf bei maximaler Löschwasserentnahme 1,5 bar nicht unterschreiten. Es sind Überleitdrähnen nach DIN 3222 in einem Abstand von 80 - 100 m vorzusehen.
  - Für in der Umsetzung der Bauleitplanung zu errichtenden wasserversorgunglichen Anlagen ist eine Genehmigung gemäß § 67 des Sächs. Wassergesetzes vom 23. 2. 1993 der zuständigen Wasserbehörde erforderlich.
  - Sollten sich bei den Bauarbeiten Hinweise auf Bodenverunreinigungen (organoleptische Auffälligkeiten) ergeben, sind baubegleitende Untersuchungen durchzuführen. Das Landratsamt Leipzig ist unverzüglich davon zu unterrichten.
  - Zu beachten ist der Grundwasseranstieg im Bereich des ehemaligen Tagesbaues Breitenfeld, 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 Polizeidienststelle sofort zu verständigen.
  - Die bauausführenden Firmen werden auf die Meldepflicht von archäologischen Funden gem. § 20 Sächs. Denkmalschutzgesetz hingewiesen.

**Landkreis Leipziger Land  
Gemeinde Lindenthal**

**Bebauungsplan Lindenthal Nr. 14 - "Äußere Raustraße"**

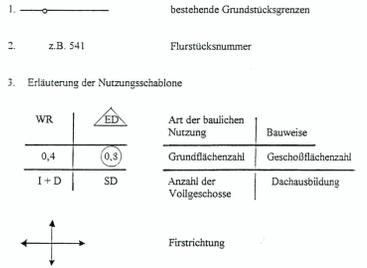
**Rechtsgrundlagen:**

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. 12. 1986 BGBl. I S. 2253, zuletzt geändert durch Artikel 2 Magnetschwebeplanungs-gesetz vom 23. 11. 1994 (BGBl. I S. 3486).
- Baunutzungsordnung in der Fassung vom 23. 1. 1990 mit der Änderung vom 23. 9. 1990 (Bundesgesetzblatt I, Seite 133, Bundesgesetzblatt II, Seiten 885, 1124).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes, Planzeichenverordnung (Plan V90) 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 Aufbaubeschleunigungsgesetz - Sächs. AufbauG) vom 4. 7. 1994, Sächs. GVBl. Nr. 43, S. 1251 ff.

**Kartengrundlage**

Flurkarte M. 1 : 2.000  
Gemarkung Lindenthal  
Blatt 8 vom 28. 10. 1993  
Für Ungenauigkeiten, welche bei der Vergrößerung und Vervielfältigung auftreten, wird keine Gewähr übernommen.

**D. Sonstige Darstellungen**



**REGIERUNGSPRÄSIDIUM LEIPZIG**  
Genehmigung in Verbindung mit Schreiben vom 18. Dez. 1995  
Aktienzeichen: SA-25M.2  
Registrier-Nr. 0814295  
Leipzig, den 16. Dez. 1995  
*Broschke*

**VERFAHRENSVERMERKE**

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

Leipzig, den 05. 09. 95  
i. V. *Büttner*  
Staatl. Vermessungsamt

Der Gemeinderat der Gemeinde Lindenthal hat am 14. 9. 1993 gemäß § 2 (1) BauGB den Beschluß zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes getroffen.

Lindenthal, den 07. 09. 1995  
i. V. *Ka*  
Bürgermeister

Der Beschluß der Gemeinde vom 14. 9. 1993 ist gemäß § 2 (1) BauGB vom 16. 9. 1993 bis zum 25. 10. 1993 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden.

Lindenthal, den 07. 09. 1995  
i. V. *Ka*  
Bürgermeister

Die für die Aufstellung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 3 BauZVO mit Schreiben vom 15. 9. 1993 beteiligt worden.

Lindenthal, den 07. 09. 1995  
i. V. *Ka*  
Bürgermeister

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 26. 10. 1994 durchgeführt worden.

Lindenthal, den 07. 09. 1995  
i. V. *Ka*  
Bürgermeister

Der Gemeinderat hat am 13. 12. 1994 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung sowie zur Einbeziehung der Träger öffentlicher Belange bestimmt.

Lindenthal, den 07. 09. 1995  
i. V. *Ka*  
Bürgermeister

Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen und der Begründung, haben in der Zeit vom 7. 2. 1995 bis zum 9. 3. 1995 während der Öffnungszeiten des Rathauses Lindenthal nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungssitz von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 27. 1. 1995 im Amtsblatt der Gemeinde Lindenthal bekannt gemacht worden.

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 19. 12. 1994 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Lindenthal, den 07. 09. 1995  
i. V. *Ka*  
Bürgermeister

Der Gemeinderat hat am 14. 3. 1995 den 2. Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung nach § 2 Abs. 3 BauGB MaßnahmenG in Verbindung mit § 19 Abs. 1 BauGB Maßnahmen G bestimmt.

Lindenthal, den 07. 09. 1995  
i. V. *Ka*  
Bürgermeister

Der 2. Entwurf des Bebauungsplanes sowie die Begründung haben in der Zeit vom 21. 4. 1995 bis zum 24. 5. 1995 während der Öffnungszeiten des Rathauses Lindenthal nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungssitz von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können im Amtsblatt der Gemeinde Lindenthal vom 12. 4. 1995 bekannt gemacht worden.

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 24. 5. 1995 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Lindenthal, den 07. 09. 1995  
i. V. *Ka*  
Bürgermeister

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 15. 8. 1995 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Lindenthal, den 07. 09. 1995  
i. V. *Ka*  
Bürgermeister

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung wurde am 15. 8. 1995 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen.

Lindenthal, den 07. 09. 1995  
i. V. *Ka*  
Bürgermeister

Die Genehmigung dieser Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung, wird mit Vertügung der Höheren Verwaltungsbehörde vom ..... Az.: .....  
- mit Nebenbestimmungen und Einweisen - erteilt.

Leipzig, den .....  
Siegel  
Regierungspräsidium

Die Nebenbestimmungen wurden durch den Beschluß der Gemeindevertretung vom ..... erfüllt, die Hinweise sind beachtet.  
Das wurde mit Vertügung der Höheren Verwaltungsbehörde vom ..... Az.: ..... bestätigt.

Lindenthal, den .....  
Siegel  
Bürgermeister

Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.

Lindenthal, den 28. 12. 1995  
i. V. *Ka*  
Bürgermeister

Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 08. 04. 96 im Amtsblatt ..... (Zeitung oder amtliches Verkündungsblatt) bei Bekanntmachung durch Aushang in der Zeit vom 03. 04. 1996 bis zum 22. 02. 1996 durch Aushang - ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auch die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeiten und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§44, 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB) hingewiesen worden.  
Die Satzung ist am 19. 01. 1996 in Kraft getreten.

Lindenthal, den 22. 01. 1996  
i. V. *Ka*  
Bürgermeister

**LANDKREIS LEIPZIGER LAND  
GEMEINDE LINDENTHAL**

**BEBAUUNGSPLAN  
"ÄUSSERE-RAU-STRASSE"  
BEBAUUNGSPLAN  
M 1 : 1000  
E-43**

15. 8. 1995

Stadtplanung und Architektur  
Dipl.-Ing. Johannes Schatz  
Architektenkammer Sachsen  
Nr. 1812-92-1-4/1819-92-1-a  
Hauptstraße 33 - 04488 Lindenthal B 14