

Teil A: Planzeichnung



Planzeichenerklärung [entsprechend PlanzV]
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]
3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen [§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB]
4. Verkehrsflächen [§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB]
5. Grünflächen [§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB]
6. Fläche für die Wasserwirtschaft [§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB]
Nutzungsschablone
Bezeichnung der Baugebiete
Anzahl der Vollgeschosse
Bauweise
Grundflächenzahl (GRZ)
Dachform, hier Satteldach
Traufhöhe, maximal
Verkehrsmittel
Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg
Zweckbestimmung: Fußweg
Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich
Grünflächen [§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB]
5.1 öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung (weiteres siehe Teil B: Text, Nr. 5.6)
Zweckbestimmung Spielplatz
5.2 private Grünfläche, Zweckbestimmung Hausgarten (weiteres siehe Teil B: Text, Nr. 5.5)
6. Fläche für die Wasserwirtschaft [§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB]
Regenruckleitungsanlage

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 in 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 Baugebiete 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 Abs. 5 BauNVO]
1.1.3 Unzulässig sind (soweit sich aus den nachfolgenden Festsetzungen nichts anderes ergibt):
a) Anlagen für Verwaltungen,
b) Gartenbaubetriebe,
c) Tankstellen. [§ 1 Abs. 6 BauNVO]
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. [§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO]
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 zur jeweils angrenzenden Verkehrsfläche unzulässig. Hiervon ausgenommen sind notwendige und entsprechende Teil B: Text Nr. 6.4.2 eingegründete 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 5,00m. [§ 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 je 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 abgeleitet werden. Das auf den übrigen Flächen des Baugrundstücks 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 eingegründete Mülltonnenstellplätze
5.2 Hausgärten
Im Plangebiet ist auf den Baugrundstücken je angefangene 250 m² 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 m², Höhe des Pflanzgutes 60 bis 100 cm). Gehölze, die vorstehende Mindestanforderungen erfüllen, sind anzurechnen.
9.4 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches [§ 9 Abs. 7 BauGB]
SD, WD Dachform, hier Satteldach und Walmdach
10. Örtliche Bauvorschriften [§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 SächsBO]
II. Nachrichtliche Übernahme
III. Darstellungen ohne Normcharakter
Längenbemaßung in Meter
Winkelbemaßung in Grad
Aufhebungsbereich
IV. Darstellungen der Plangrundlage
vorhandene Gebäude, einschl. Hausnummer
Flurstücksgrenzen
Flurstücknummern, z.B. 226/32
Umgrenzung von Flächen, die von Bebauungen freizuhalten sind [§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB]
potentielle Wegebindung

- 5.3 Erhalt von Straßenbäumen
Die auf der Straßenverkehrsfläche "Wachbergallee" und "An der Sandgrube" (Hochstamm) in einem Pflanzabstand von 8 bis 12 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Jeder Baum ist in eine offene Bodenschicht (Baumscheibe) mit einer Mindestfläche von 6 m² zu pflanzen.
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 Feld-Ahorn (Acer campestre; 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 Bodenschicht (Baumscheibe) mit einer Mindestfläche von 6 m² zu pflanzen.
5.4.2 straßenbegleitende Baumreihe (M2)
Innerhalb der mit M 2 gekennzeichneten Fläche sind entlang der Clara-Zetkin-Straße insgesamt 9 Bäume der Art Stiel-Eiche (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 Rasensaat 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 "Zsel-este"; Stammumfang mindestens 20 - 25 cm, Hochstamm, Kronenansatz in mindestens 2,50 m Höhe) mit einer offenen Baumscheibe von mindestens 20 m² zu pflanzen. Die Baumscheibe sind durch geeignete bauliche Maßnahmen vor Überflutung 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 1,8 m über die angrenzende Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung nicht überschreiten. [§ 9 Abs. 1 Nr. 25 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 Pflanzreifer 1,5 x 1,5 m wie folgt anzulegen:
Ostseite: eine Reihe niedrige Sträucher, Wuchshöhe maximal 2 m.
Mittlere Reihe: 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 mind. 60 - 100 cm) zu verwenden. Für sämtliche Gehölzpflanzungen sind ungiftige und nicht mit Stacheln oder Dornen bewehrte Gehölzarten zu verwenden.
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) zu pflanzen. Die Flächen unter den Bäumen sind mit einer Wiesenansaat zu begrünen. Die Baumpflanzungen sind wirkungsvoll vor Wildverbiss zu schützen.
5.6 Pflanzmaßnahmen in festgesetzten öffentlichen Grünflächen (M7)
Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünflächen sind mindestens 4 großkronige Laubbäume (Stammumfang mindestens 20 - 25 cm, Hochstamm, Kronenansatz in mindestens 2,50 m Höhe) als Solitare, 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 sämtliche Gehölzpflanzungen sind ungiftige und nicht mit Stacheln oder Dornen bewehrte Gehölzarten 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 ist 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 Dacheindeckung nur Einfriedungen, 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 Dacheindeckungen nur rote bis rotbraune, nicht glänzende Materialien zulässig. Das gilt nicht für Solarenergieanlagen.
6.3 Einfriedigungen:
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 Holzzaunen 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 Maschendrahtzaunen bis zu einer Höhe von 1,20 m über Geländeoberfläche begleitet werden
d) entlang der Straße "Wachberg" und Clara-Zetkin-Straße Stabgitter- oder Holzzaune 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 Holzzaunen 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 Milaneckes Hecken in Form einheimischer Laubgehölzhecken bis zu einer Höhe von 1,60 m zulässig. Die Hecken können entlang des Falken- und Milaneckes von Stabgitter- oder Holzzaunen 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 eingegründete 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.

Aufzeichnung
Die Ratsversammlung 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 ausgefertigt.
Leipzig, den

(Siegel)
Burkhard Jung
Oberbürgermeister

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

(Siegel)
Amt für Geoinformation und Bodenmanagement
Amtsleiter

Aufstellungsbeschluss
Die Ratsversammlung hat am 07.04.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist im Leipziger Amtsblatt Nr. 08/2016 vom 23.04.2016 erfolgt. [§ 2 Abs. 1 BauGB]
Freiwillige Beteiligung der Öffentlichkeit
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in der Zeit vom 01.11.2016 bis zum 18.11.2016. [§ 9 Abs. 1 Satz 1 BauGB]
Freiwillige 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 [§ 4 Abs. 2 BauGB]
Öffentliche Auslegung des Entwurfs
Die Ratsversammlung hat am 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. vom bekannt gemacht.
Die Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom [§ 3 Abs. 2 BauGB]
Die Auslegung erfolgte in der Zeit vom bis zum [§ 3 Abs. 2 BauGB]
Satzungsbeschluss
Die Ratsversammlung hat am den Bebauungsplan nach Prüfung der im Verfahren eingegangenen Stellungnahmen als Satzung beschlossen sowie die Begründung gebilligt. [§ 10 Abs. 1 BauGB]
Leipzig, den

(Siegel)
Stadtplanungsamt
Amtsleiter

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

(Siegel)
Stadtplanungsamt
Amtsleiter

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

(Siegel)
Stadtplanungsamt
Amtsleiter

(Siegel)
Stadtplanungsamt
Amtsleiter

(Siegel)
Stadtplanungsamt
Amtsleiter

(Siegel)
Stadtplanungsamt
Amtsleiter

(Siegel)
Stadtplanungsamt
Amtsleiter

(Siegel)
Stadtplanungsamt
Amtsleiter

(Siegel)
Stadtplanungsamt
Amtsleiter

(Siegel)
Stadtplanungsamt
Amtsleiter

(Siegel)
Stadtplanungsamt
Amtsleiter

(Siegel)
Stadtplanungsamt
Amtsleiter

(Siegel)
Stadtplanungsamt
Amtsleiter

Stadt Leipzig
Bebauungsplan Nr. E-237 "Am Wachberg", 2. Änderung einschließlich Aufhebung eines Teilbereiches
Stadtbezirk: Altstadt
Ortsteil: Burghausen-Rückmarsdorf
Übersichtskarte:
Planfestsetzer: 100 Flächen, 1000 Anträge, kombiniert
14.02.2019
Planfassung gemäß:
§ 4 (2) BauGB § 3 (2) BauGB § 4 (3) BauGB § 10 (1) BauGB § 10 (3) BauGB
15. APR. 2019 15. APR. 2019
Datum / Unterschrift Datum / Unterschrift Datum / Unterschrift