



Planteil A

Planzeichenerklärung

I. zeichnerische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 BauGB, §§ 16-20 BauNVO)

0,3 maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
 II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 (IV) Zahl der Vollgeschosse, zwingend

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO)

Baugrenze
 o offene Bauweise
 △ nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 a abweichende Bauweise

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: verkehrsberuhigter Bereich
 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: Fuß- Rad- und Rettungsweg
 ö öffentliche Widmung der Verkehrsflächen
 Straßenbegrenzungslinie

5. Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, Zweckbestimmung: Regenwasserrückhaltebecken

6. sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

| Art der baulichen Nutzung | Vollgeschosse | Erläuterung der Nutzungsschablone |
|---------------------------|---------------|--|
| GRZ | Bauweise | |
| --- | | mit Geh-, Fahr- oder Leitungsrechten zu belastende Flächen |

II. Planunterlagen gemäß § 1 Abs. 2 PlanZV und sonstige Planzeichen ohne Normcharakter

Flurstücksgrenze
 42 Flurstücksnummer
 Gebäudebestand
 Bemaßung in m

Planteil B

planungsrechtliche textliche Festsetzungen, örtliche Bauvorschriften, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

I. planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 4 BauNVO)
 - Gemäß § 4 BauNVO sind zwei allgemeine Wohngebiete WA 1 und ein allgemeines Wohngebiet WA 2 festgesetzt.
 - Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 4: Gartenbaubetriebe und Nr. 5: Tankstellen in den WA 1 und im WA 2 nicht zulässig.
- Stellplätze
 - Im WA 2 ist die Anlage von Stellplätzen nur in den gemäß Planeinschrieb gekennzeichneten Flächen zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)
 - Grundflächenzahl (§§ 16, 17 und 19 BauNVO)
 - Die Grundflächenzahl (GRZ) wird in den WA 1 mit 0,3 festgesetzt.
 - Die Grundflächenzahl (GRZ) wird im WA 2 mit 0,6 festgesetzt.
 - Eine Überschreitung der GRZ ist im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO in den WA 1 und WA 2 nicht zulässig.
 - Die für die Ermittlung der Grundfläche maßgebende Fläche ist die Fläche des Grundstücks gemäß Grundbuch.
- Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)
 - In den WA 1 sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.
 - Im WA 2 sind vier Vollgeschosse als zwingend festgesetzt.
- Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO)
 - Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 1 und 4 BauNVO)
 - Die Bauweise in den WA 1 ist als offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser.
 - Die Bauweise im WA 2 ist als abweichende Bauweise festgesetzt. Somit sind auch Gebäude mit einer Länge über 50 m zulässig. Der seitliche Grenzabstand ist jedoch einzuhalten.
 - überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
 - Die überbaubare Grundstücksfläche wird gemäß Planeinschrieb durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.
 - Ein Vortreten von Gebäudeteilen (z.B. Balkone, Vordächer u.ä.) in geringfügigem Ausmaß im Sinne des § 23 Abs. 3 S. 2 BauNVO ist zulässig.
 - Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- Verkehrsflächen
 - Gemäß Planeinschrieb ist eine öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: verkehrsberuhigter Bereich, festgesetzt.
 - Gemäß Planeinschrieb ist eine öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: Fuß- Rad- und Rettungsweg, festgesetzt.
- Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)
 - Gemäß Planeinschrieb sind Flächen für die Wasserwirtschaft, Zweckbestimmung: Regenwasserrückhaltebecken, festgesetzt. Diese Flächen sind entsprechend dem benötigten Regenwasserrückhaltevolumen auszumulden und zu begrünen.
 - Die Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser darf nur erfolgen, wenn die Besorgnis von Stoffeinträgen ausgeschlossen werden kann. Auf alllastenrelevanten Flächen ist die Versickerung unzulässig.
 - Eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf den einzelnen Grundstücken hat mittels Rohrrigolen innerhalb der versickerungsfähigen Bodenschicht zu erfolgen. Auf Grundlage der genauen Gebäudeabmessungen und des daraus resultierenden Niederschlagswasseraufkommens ist die erforderliche Größe der Rohrrigolen zu ermitteln. Die ordnungsgemäße Beseitigung des Niederschlagswassers ist im Genehmigungsverfahren nachzuweisen. Eine Ableitung des Oberflächenwassers auf Nachbargrundstücke oder öffentliche Verkehrsflächen ist unzulässig. Das Zwischenspeichern (z.B. in Zisternen) und Weiterverwenden des Niederschlagswassers auf den Grundstücken ist zulässig. § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) und § 49 des Sächsischen Wassergesetzes (SächsWG) sind zu beachten.
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 - Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zu begrünen.
 - Für Bepflanzungen sind heimische und standortgerechte Gehölze zu verwenden.
- Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 - M 1 - Bepflanzung der Baugrundstücke
 - In den WA 1 ist zusätzlich je Baugrundstück 1 einheimischer, standortgerechter Laubbaum, in Anlehnung an die Pflanzliste Tab. 2 in der Begründung, anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Je Baugrundstück (in WA 1) sind zudem auf 5 % der nicht von baulichen Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bebaubaren Grundstücksflächen Einzelsträucher oder Hecken zu pflanzen. Für die Pflanzung sind ausschließlich standortgerechte und heimische Gehölze, in Anlehnung an die Pflanzliste Tab. 3 in der Begründung, zu verwenden.
 - M 2 - Einfriedungen
 - Holz-, Draht- oder Steinzäune sollen eine Bodenfreiheit von 10 cm aufweisen, um die ungehinderte Mobilität für Kleinsäuger zu gewährleisten.
 - Maßnahmen zur Erschließung von Grundwasser (z.B. Bau und Betrieb von Brunnen) sind verboten.
 - Die Gewinnung von Erdwärme und die Nutzung von Grundwasser zur Wärmeabgabe sind verboten.
 - Die Unterkellerung von Gebäuden ist verboten.
- Leitungsrecht
 - Die Fläche L1 ist mit einem Leitungsrecht zu Gunsten des für den Bau und Betrieb der dort befindlichen Mittelspannungsleitung zuständigen Leitungsträger zu belasten. Das Leitungsrecht umfasst die Befugnis des zuständigen Leitungsträgers, unterirdische Mittelspannungsleitungen zu verlegen und zu unterhalten.

III. Hinweise und nachrichtliche Übernahme

- Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 20 SächsDSchG Funde, bei denen anzunehmen ist, dass es sich um Kulturdenkmale handelt, unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Landkreis Leipzig oder dem Landesamt für Archäologie anzuzeigen sind. Die Funde sind inzwischen vor weiteren Zerstörungen zu sichern. Dafür sind der Fund und die Fundstelle bis zum Ablauf des vierten Tages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und zu sichern, sofern nicht die zuständige Landesbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Anzeigepflichtig sind der Entdecker, der Eigentümer und der Besitzer des Grundstückes sowie der Leiter der Arbeiten, bei denen die Sache entdeckt wurde. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu einem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch die Anzeige an den Leiter oder Unternehmer der Arbeiten befreit.
- Für die geplanten Wohngebäude sind ergänzende Baugrunduntersuchungen nach DIN EN 1997 und DIN 4020 notwendig.