

I. Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Allgemeine Wohngebiete

(§ 4 BauVO)

Zulässig sind:

Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe

Ausnahmsweise sind zugelassen:

Anlagen der Wirtschaftswasser- und Abwasserwirtschaft, Anlagen zur Wärme- und Kälteerzeugung, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Für alle Ausnahmsbereiche zugewiesenen Nutzungen gilt, dass die Erschließung nicht über Straßen (Querschnitt B) erfolgen darf

Nicht zulässig sind Garagenbetriebe und Tankstellen

1.2 Mischgebiete

(§ 5 BauVO)

Zulässig sind:

Wohngebäude, Geschäfte und Büroparkgebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe

Ausnahmsweise sind zugelassen: Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Nicht zulässig sind Garagenbetriebe, Tankstellen und Vergnügungsgaststätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauVO

1.3 Erhaltung von Nebenanlagen *siehe unten!*

Auf den baulichen Anlagen wird die Erhaltung von Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauGB festgesetzt

1.4 Ermittlung der zulässigen Grund- und Geschosshöhe

Die auf dem Grundstück festgesetzten privaten Grünflächen dürfen bei der Ermittlung der zulässigen Grund- und Geschosshöhe gemäß § 18 BauGB nicht in Ansatz gebracht werden. Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen bilden Teil des Baumstreifens im Sinne von § 15 BauVO

2. Höhen der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Der Erdgeschossboden der baulichen Anlagen darf maximal 0,30 m über dem höchsten Punkt der angrenzenden Geländeoberfläche (gemäß § 18 BauGB) liegen. Für den First ist bei eingeschossigen baulichen Anlagen eine Höchstgrenze von 9 m zulässig, bei zweigeschossigen baulichen Anlagen eine Höchstgrenze von 11 m. Bezugspunkt für die Höhen ist die Oberkante des Erdgeschossbodens.

3. Sichtfelder

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Flächen der Sichtfelder sind von jeglicher Sichtbehinderung in einer Höhe von 0,80 m über der angrenzenden Fahrbahnoberkante freizuhalten. Ausnahmsweise zulässig sind Einzelebäume, deren Kronenansatz mindestens 3,00 m über der Oberkante der angrenzenden Straßeneinfahrt liegt

4. Leitungsschutzstreifen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Im 4 m breiten Schutzstreifenbereich der BEB Erdgasleitung besteht ein grundsätzliches Verbot und ein Verbot sonstiger leitungssichernde Maßnahmen. Dazu zählt auch das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie das Setzen von Heckenreihen

5. Brandschutzflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 24 BauGB)

Auf den in der Planzeichnung ausgewiesenen Brandschutzflächen ist ein 25 m breiter Feuerschutzstreifen herzustellen. In 12 m Abstand zum Wald kann eine Einriedung der Baugrubenfläche bis zu einer Höhe von 0,8 m erlaubt werden



6. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

6.1 Anpflanzung von Bäumen auf den Verkehrsflächen

Die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume sind zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen. Für jeden Baum ist eine vegetationsfähige Grundfläche von mind. 10,3 qm anzugeben

Bäume (Hochstamm/Stammhöhe 3 x v, SU 14-16 cm)

6.2 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auf den öffentlichen Grünflächen des Landschaftswalles

Die in der B 3 liegende Hauptfläche des Landschaftswalles ist auf mindestens 80 % der Fläche mit standortgerechten landschaftstypischen Gehölzen zu bepflanzen

Bäume (Hochstamm/Stammhöhe 3 x v, SU 14-16 cm), leichte Hecken und Sträucher, Platzbäume der Sträucher 1,20 m. Baumartige Pflanzungen sind am Fuß der Böschung zu pflanzen. Sträucher im mittleren Bereich und im Nulbbereich der Waldränne. Die restlichen Flächen sind als Gras- und Krautfluren auszubilden

Pflanzenauswahl: Harlekuine, Felsenbirne, Hasel, Weißdorn, Schwarzerdorn, Stieleiche, Hainbuche, Purpur-Weide, Eberesche, Wildapfel, Wildrose, Vogelkirsche, Grauerle, Buche, Eiche

6.3 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auf den Baugrundstücken

6.3.1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzten Flächen sind standortgerechte landschaftstypische Bäume und Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Baugrundstücke in diesen Flächen mindestens ein standortgerechter Baum als Hochstamm zu pflanzen

Bäume (Hochstamm/Stammhöhe 3 x v, SU 14-16 cm), leichte Hecken und Sträucher, Platzbäume der Sträucher 1,50 m

Pflanzenauswahl: Harlekuine, Felsenbirne, Hasel, Weißdorn, Schwarzerdorn, Beerensträucher, Wildapfel, Wildrose, Vogelkirsche

6.3.2 Anpflanzung von Bäumen

Auf Grundstücken ist je 450 qm Grundstücksfläche ein standortgerechter landschaftstypischer Baum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Festsetzung erfolgt wenn auf dem Grundstück Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt sind

Bäume (Hochstamm/Stammhöhe 3 x v, SU 14-16 cm)

Pflanzenauswahl: Felsenbirne, Eberesche, Obstbaum, Halbbuche

7. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

7.1 Vorhandene Baumreihe an der Südgrenze des Bebauungsplanes

Der Bestand der Wirtschaftswegs verlaufende wegbegleitende Baumreihe ist zu erhalten und in die gleiche Richtung zu verlängern. Abgänger-Bäume sind entsprechend zu ersetzen

Bäume (Hochstamm 3 x v, SU 14-16 cm)

Pflanzenauswahl: Felsenbirne, Eberesche, Obstbaum, Halbbuche

7.2 Zu erhaltende Bäume

Die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume sind zu erhalten und bei Abgang entsprechend zu ersetzen

Bäume (Hochstamm 3 x v, SU 15-18 cm)

Pflanzenauswahl: Felsenbirne, Eberesche, Obstbaum, Halbbuche

8. Flächen für die Regelung des Wasserabflusses

Die Regenwasserabflüsse sind mit flachen und weichen Böschungserosionen zu vermeiden. Die Bereiche sind je nach den zu erwartenden Wasserständen mit standortgerechten Pflanzen zu begrünen

9. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

9.1 Fläche 1 und Fläche 3

Die bestehende Gehölzbestände sind in einer arten- und strukturreichen Laub- Mischwald zu erhalten

9.2 Fläche 2

Im Bereich angrenzend an das außerhalb des Planungsbereichs liegende naturnahe Feuchtgebiet ist eine Erhaltungspflanzung zum Feuchtgebiet mit standortgerechten landschaftstypischen Gehölzen vorzunehmen

Baumreihe, leichte Hecke und Sträucher

Pflanzenauswahl: Harlekuine, Felsenbirne, Hasel, Weißdorn, Schwarzerdorn, Stieleiche, Hainbuche, Purpur-Weide, Eberesche

10. Realisierung der Pflanzgebote

(§ 18 und § 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 1a BauGB)

Die Pflanzgebote der Festsetzungen Nr. 6.1, 6.2, 6.3.1, 6.3.2, 7.1, 8.1 und 9.2 sind spätestens in einem Zeitraum von zwei Jahren nach dem Eingriff als Eingriffsbauwerkrealisierung zu realisieren

11. Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen

(§ 18 und § 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 1a BauGB)

Die Pflanzgebote der Festsetzungen Nr. 6.1, 6.2, 7.1, 8.1 und 9.2 und die öffentlichen Grünflächen werden als Sammelausgleichsmaßnahmen den zu erwartenden Eingriffen der Ersetzungsmaßnahmen im Planungsbereich des Bebauungsplanes sowie der Anlage des Landschaftswalles zugeordnet

Die Pflanzgebote der Festsetzungen Nr. 6.3.1 und 6.3.2 werden als Ausgleichsmaßnahmen den zu erwartenden Eingriffen auf den Baugrundstücken im Planungsbereich des Bebauungsplanes zugeordnet

Die Ausgleichsmaßnahmen hat der Grundstückseigentümer durchzuführen. Die Erhaltung der Maßnahmen obliegt den jeweiligen Eigentümern der betroffenen Fläche

12. Festsetzung der Ausgleichsmaßnahmen

(§ 18 und § 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 1a BauGB)

Für die festgesetzten Baugebiete ist unter Berücksichtigung der Ausgleichsleistungen unter 6.3 ein Defizit von insgesamt 118.619 Wertseinheiten außerhalb des Plangebietes zu kompensieren

Als Maßnahmen werden dem Baugebiet zugeordnet:

- Aufhebung von 23.751 qm Siedlerpark zu Eichen-Mischwald. Die Aufhebung führt zu einer Wertsteigerung um 3 Wertseinheiten je Quadratkilometer
- 23.750 qm Waldumbaumaßnahmen im Nadelwald zur Entwicklung von Laubmischwald. Die Umwandlungsmaßnahmen führen zu einer Wertsteigerung um 2 Wertseinheiten je Quadratkilometer
- Neue Pflanzmaßnahmen für die Dauer von zwei Jahren auf 504.000 qm Fläche. Die Pflanzmaßnahmen haben den Umfang von 30.000 Wertseinheiten

Für die festgesetzten öffentlichen Flächen ist unter Berücksichtigung der Festsetzungen Nr. 6.1, 6.2, 7.1, 8.1 und 9.2 und unter Berücksichtigung der festgesetzten öffentlichen Grünflächen ein Defizit von insgesamt 20.014 Wertseinheiten außerhalb des Plangebietes zu kompensieren

Als Maßnahmen werden den öffentlichen Eingriffen 23.750 qm Waldumbaumaßnahmen im Nadelwald zur Entwicklung von Laubmischwald zugeordnet. Die Umwandlungsmaßnahmen führen zu einer Wertsteigerung um 2 Wertseinheiten je Quadratkilometer

Für die Aufhebung stehen Flächen im Hainbuche Moor zur Verfügung. Für die Waldumbaumaßnahmen stehen Flächen im Flöhensfeld Leipzig zur Verfügung. Die Heidepflege wird auf den Flächen der 'Hainbuche' durchgeführt

Die Durchführung der Maßnahmen wird vertraglich gesichert

13. Regelung zum baulichen Schallschutz

(§ 9 (1) 24 BauGB)

Auf der Flächen für Nutzungsbeschränkungen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sind im Übergangsbereich für Räume mit schutzrelevanter Nutzung, auf der schutzrelevanten Gebäudeteile, Außenbereiche der Schallschuttklasse II einzubauen (DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau"). Erforderliche Schutzmaßnahmen gegen die vom Bundesverkehrsverkehr ausgehenden Emissionen gehen nicht zu Lasten der Straßenbauentwicklung

14. Standplätze für Abfallbehälter und Wertstoffe

Bei Grundstücken, die über Wohnwege erschlossen werden, sind die Nutzer verpflichtet, ihre Abfallbehälter und Wertstoffe zu den Abfallterminals an der angewiesenen Abholstation bereitstellen

II. Örtliche Bauvorschriften über Bebauung

(§ 9 BauVO i. V. mit den §§ 97 und 98 BauVO)

1. Gestaltung des Geländes

Aufschüttungen und Abgrabungen des vorhandenen Geländesprofils sind auf den Baugrundstücken nur bei 0,50 m Höhe zulässig

2. Gestaltung der Baukörper

2.1 Dächer

(1) Bei eingeschossigen Wohngebäuden sind Dächer ausschließlich als symmetrische Satteldächer, Walmdächer und Krüppeldächer mit einem Neigungswinkel von 30 bis 50 Grad zulässig. Der First ist in Längsrichtung des Gebäudes anzulegen. Bei Dachstehendecken und Giebeln sind die maximal 40 % der jeweiligen Dachfläche zulässig. Bei mehreren Dächern darf die Summe der Giebelhöhen 40 % der jeweiligen Dachfläche nicht gegenüber der Schnittlinie von Dachfläche und Giebelwand ausweisen

(2) Bei zweigeschossigen Wohngebäuden sind Dächer ausschließlich als symmetrische Satteldächer, Walmdächer und Zeltdächer mit einem Neigungswinkel von 20 bis 30 Grad zulässig. Der First ist in Längsrichtung des Gebäudes anzulegen. Dächerhöhen und Dächerneigungen sind nicht zugewiesen

(3) Dachflächen sind einheitlich in Material und Farbe herzustellen. Zulässig sind Doppelziegeldecken und S-Pfannen in roten und rotenbraunen Farbtonen, einschließlich RAL 2001 (Rotorange), RAL 2002 (Bisorange), RAL 2003 (Feuerrot), RAL 2002 (Kammmot), RAL 3013 (Tonalrot), RAL 3014 (Koralrot), RAL 8013 (Rotbraun). Zugelassen ist weiterhin ein Schindeldachwerk aus Kiefernholz in weißen und grauen Farbtonen. RAL 6010 (Pfeilweiß), RAL 6002 (Grauweiß), RAL 1013 (Pfeilweiß), RAL 7002 (Vogelgrau), RAL 7005 (Lichtgrau)

2.2 Außenwände

(1) Bei Außenwänden ist die äußere Schale in Schotmauerwerk, als Putzfläche oder in Holz auszuführen. Eine Kombination der Materialien ist zulässig

(2) Schotmauerwerk ist aus Vormauresteinen bzw. Flachverbinder in roten und rotenbraunen Farbtonen, einschließlich produktionsbedingter Farbabweichungen z.B. RAL 2001 (Rotorange), RAL 2002 (Bisorange), RAL 2003 (Feuerrot), RAL 2002 (Kammmot), RAL 3013 (Tonalrot), RAL 3014 (Koralrot), RAL 8013 (Rotbraun). Zugelassen ist weiterhin ein Schotmauerwerk aus Kiefernholz in weißen und grauen Farbtonen. RAL 6010 (Pfeilweiß), RAL 6002 (Grauweiß), RAL 1013 (Pfeilweiß), RAL 7002 (Vogelgrau), RAL 7005 (Lichtgrau)

(3) Für die farbliche Gestaltung der Putzflächen und Holzflächen sind eine gezielte Farbton- und Holzartauswahl zwischen 80 und 90 % zu verwenden. RAL 6010 (Pfeilweiß), RAL 6002 (Grauweiß), RAL 1013 (Pfeilweiß), RAL 7002 (Vogelgrau), RAL 7005 (Lichtgrau). Für die Holzartauswahl sind eine gezielte Farbton- und Holzartauswahl zwischen 80 und 90 % zu verwenden. RAL 6010 (Pfeilweiß), RAL 6002 (Grauweiß), RAL 1013 (Pfeilweiß), RAL 7002 (Vogelgrau), RAL 7005 (Lichtgrau). Für die Holzartauswahl sind eine gezielte Farbton- und Holzartauswahl zwischen 80 und 90 % zu verwenden. RAL 6010 (Pfeilweiß), RAL 6002 (Grauweiß), RAL 1013 (Pfeilweiß), RAL 7002 (Vogelgrau), RAL 7005 (Lichtgrau)

3. Vorgärten

Die Flächen zwischen der Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie (Vorgarten) dürfen maximal 50 % befestigte Fläche aufweisen. Zur weiteren Grundstücksverbreiterung müssen die befestigten Flächen einen Abstand von mindestens 1,50 m einhalten

Die befestigte Fläche ist 1,00 m breiter als der Vorgartenstreifen und als Rasenfläche anzulegen. Diese Streifen dürfen nicht eingeebnet werden. Carports und Garagen sind hier zulässig

4. Einfriedungen

Einfriedungen gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen sind als geschlossene Hecke, Holzzaun, Schotmauerwerk oder Natursteinmauer mit einer maximalen Höhe von 1,30 m über der angrenzenden Straßeneinfahrt zulässig. Natursteinmauer als Trockenmauerwerk sind bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig (§ 18 BauVO). Pergolen dürfen eine maximale Höhe von 2,40 m über der Straßeneinfahrt aufweisen

Pflanzenauswahl: Harlekuine, Liguster, Eibe

5. Werbeanlagen

An der Einfahrt zum Wohngebiet in der 'Oliverstraße' ist eine Anlage für Gemeinschaftswerbung bis zu einer Größe von 1,50 qm zulässig. Der Standort der Werbeanlage muß mindestens einen Abstand von 40 m zum äußeren Fahrbahnrand der B 9 aufweisen

Im Machtgebiet darf die Fläche einer Werbeanlage nicht mehr als 200 qm betragen. Im Allgemeinen Wohngebiet nicht mehr als 0,50 qm

Werbeanlagen sind nur freistehend oder an der Fassade des Erdgeschosses einer baulichen Anlage als angebrachte Flächen zulässig

III. Hinweise

1.1 Stellplätze

Bei Baugrundstücken mit weniger als 450 qm Fläche wird je Wohnort ein Stellplatz gefordert. Bei Baugrundstücken mit mehr als 450 qm Fläche müssen je Wohnort mindestens zwei Stellplätze auf dem Baugrundstück zur Verfügung stehen

1.2 Bauanzeige

Den Bauanträgen ist hinzuzufügen:

Lageplan mit Einzeichnung der Zufahrt zum Baugrundstück (Lage und Breite der Pflanzungen, in dem alle Pflanzmaßnahmen gemäß textlicher und zeichnerischer Festsetzungen des Bebauungsplanes dargestellt sind)

1.3 Denkmalpflege

Sollen bei Bau- und Erdarbeiten vor- und frühgeschichtliche Bausubstanz sichtbar werden, sind diese unverzüglich einer Denkmalpflegebehörde oder einem Sachverständigen für die Archäologische Denkmalpflege zu melden

1.4 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt nach § 91 Abs. 3 BauVO, wer als Bauherr, Erbauer, Verwalter oder Unternehmer eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen läßt, die den oben bezeichneten örtlichen Bauvorschriften (OBG) widerspricht. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 91 Abs. 5 BauVO mit einer Geldbuße geahndet werden

1.3 Nebenanlagen und überbaute Grundstücksflächen (§§ 14 und 23 BauVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet sind Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauVO auf den nicht überbaute Grundstücksflächen gemäß § 23 BauVO zulässig. Öffentlich-rechtliche Verkehrsflächen und Baugrenze ausgeschlossen. Bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, werden ebenfalls ausgeschlossen. Das gleiche gilt für die nicht überbaute Grundstücksfläche zwischen der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Erschließungsträger und der erschlossenen Flurstücke zu bebaubaren Flächen (private Wohnwege) und den Baugrenzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn der Abstand zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der Baugrenze größer als 5 m ist

