



# REGIERUNGSPRÄSIDIUM LEIPZIG

Regierungspräsidium Leipzig · Karl-Liebknecht-Straße 145 · O-7030 Leipzig

Gemeindeverwaltung Lobstädt  
Altenburger Str. 6

O-7206 Lobstädt

Leipzig, den 05. Mai 1992

Fernsprecher: 399- 2241

Bearbeiter: Frau Brett

Aktenzeichen: 51-2511.2-08.21

(Bitte bei Antwort angeben)

Betr.: Genehmigung des vorgezogenen Bebauungsplanes  
"Ernst-Thälmann-Str. / Südstraße"  
(nach Straßenumbenennung: "Schloßstraße / Südstraße")

Bezug: Antrag vom 17.02.1992  
Posteingang: 24.02.1992  
Eingang Ergänzungsunterlagen: 28.04.1992

Anl.: Originalakte  
Plandokument mit Genehmigungsvermerk

Der von der Gemeindeverwaltung Lobstädt am 06.11.1991,  
Beschluß-Nr. 95/13/91, als Satzung beschlossene Bebauungsplan  
"Ernst-Thälmann-Str. / Südstraße" - Wohnungsbau, wird hiermit  
gemäß § 11 BauGB unter Beachtung nachstehender Auflage

genehmigt.

## Auflage

Bis zum Inkrafttreten einer zentralen Lösung für die Schmutzwasserentsorgung ist das gesamte Schmutzwasser des Bebauungsgebietes als Zwischenlösung in einer vollbiologischen Anlage zu behandeln.

Die Begründung zum Bebauungsplan, Teil C - Punkt 1 ist entsprechend zu verändern.

Der Genehmigung liegt der Lageplan von 4/91 im Maßstab 1 : 1000 und die Begründung vom 22.05.1991 zugrunde.

Die Genehmigung erhält die Registriernummer im Regierungspräsidium 1302-09-92.

Vor Bekanntmachung der Genehmigung hat die Gemeindevertreterversammlung einen Beitrittsbeschluß zu der Auflage zu fassen.

Die Erteilung der Genehmigung des vorzeitigen Bebauungsplanes sowie Ort und Zeit der Auslegung nach § 12 BauGB ist unter Hinweis auf §§ 44 Abs. 3 und 4 und die Rechtsfolgen nach §§ 215 Abs. 1 und 2, 246a Abs. 1 Ziff. 9 BauGB ortsüblich bekanntzumachen. Ebenso bekanntzumachen ist der Beitrittsbeschluß mit dem Inhalt der Auflage.

Der Nachweis über die Bekanntmachung der Genehmigung des vorzeitigen Bebauungsplanes sowie Ort und Zeit der Auslegung nach § 12 BauGB und des Beitrittsbeschlusses ist dem Regierungspräsidium vorzulegen.

Rechtsbehelfsbelehrung:

Gegen die Erteilung der Auflage ist der Widerspruch zulässig.

Er ist schriftlich oder zur Niederschrift beim

Regierungspräsidium Leipzig  
Karl-Liebknecht-Str. 145  
0-7030 Leipzig

innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe der Entscheidung zu erheben.

*Kreidelt*



**T E X T L I C H E F E S T S E T Z U N G E N**  
zum Bebauungsplan "Ernst-Thälmann-Straße/Südstraße"  
der Gemeinde Lobstädt

1. **Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches**

der Geltungsbereich ist in der Planurkunde gemäß Planzeichenverordnung durch eine dicke schwarze, unterbrochene Linie gekennzeichnet.

2. **Planungsrechtliche Festsetzungen**

(gemäß § 9 Abs. 1 und Abs. 6 Baugesetzbuch -BauGB-)

2.1 **Art der baulichen Nutzung**

Die im Plan dargestellten Wohnbauflächen werden gemäß § 1 Abs. 2 Punkt 2 BauNVO als **Reines Wohngebiet -WR-** und gemäß § 1 Abs. 2 Punkt 3 BauNVO als **Allgemeines Wohngebiet -WA-** festgesetzt.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind im Allgemeinen Wohngebiet Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Ziffer nicht zulässig.

2.2 **Maß der baulichen Nutzung**

Die Grund- und Geschößflächenzahl sowie die Zahl der Vollgeschosse sind gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO in der Planzeichnung festgesetzt.

Das zulässige Maß darf nicht überschritten werden, auch dann nicht, wenn die im Plan festgesetzten überbauten Flächen dieses Maß überschreiten sollten.

2.3 **Bauweise - überbaubare Grundstücksflächen**

Es wird die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 1 + 2 BauNVO festgesetzt.

Auf den mit Baulinien und Baugrenzen umgrenzten Flächen dürfen bauliche Anlagen entsprechend den Festsetzungen errichtet werden.

2.4 **Stellung und Höhenlage der baulichen Anlage**

Die **Firstrichtungen** sind für den Bereich der vorgesehenen Neubebauungen in der Planzeichnung festgesetzt. Nebenfirstrichtungen sind hierbei zulässig.

Die Firstrichtungen der bestehenden Gebäude sind bei baulichen Veränderungen der Objekte beizubehalten.

Sichtbare **Sockelhöhen** von max. 0.50 m dürfen nicht überschritten werden, gemessen von Oberkante an den Baukörper angrenzenden Gelände bis Oberkante Geschößfußboden.

Die **Höhenlage** der baulichen Anlagen sind im Einvernehmen mit der zuständigen Baugenehmigungsbehörde unter Zugrundelegung der Bebauungsplanfestsetzungen örtlich festzulegen.

## 2.5 Stellplätze und Garagen

2.5.1. - Bebauung Ernst-Thälmann-Straße:

Garagen können nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden, jedoch muß der Abstand von der straßenseitigen Grundstücksbegrenzung bis Vorderkante Garage mindestens 5.00 m betragen.

2.5.2 - Bebauung Südstraße:

Garagen können auch außerhalb der überbaubaren Flächen im rückwärtigen Gartenbereich errichtet werden, jedoch darf der Abstand der Garagenrückwand bis zur rückwärtigen Baugrenze max. 10 m betragen.

## 2.6 Flächen für den Gemeinbedarf

In der Planzeichnung sind Flächen für den Gemeinbedarf im Sinne der Nutzung als **öffentliche Verwaltung** und **kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen** ausgewiesen.

## 2.7 Festsetzungen der Denkmalpflege

In die Planzeichnung wurde nachrichtlich eine Einzelanlage als **unbewegliches Kulturdenkmal** übernommen.

## 3. Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

### 3.1 Dachform, Dachfarbe und Dachneigung

Für Wohngebäude sind Sattel- und Walmdach zugelassen. Der Dachvorsprung muß an den Traufseiten mind. 0.40 m betragen. Die Dachneigung wird bei Drempehöhen bis 0.75 m auf max. 45° festgesetzt.

Für die Dacheindeckung darf nur gebranntes Material in den Farben dunkelrot und anthrazit verwandt werden (alternativ auch Natur und Kunstschiefer -jedoch keine Eternitplatten- engobierte Dachpfannen etc.).

Für Garagen und eingeschossige Nebengebäude sind Flachdächer und flachgeneigte Pultdächer zulässig.

Dachaufbauten in Form von Gauben sind bis max. 5/10 der Dachlänge zulässig.

Außenwand und Dachfläche der Gaube sind in Material und Farbe der Dachhaut anzupassen.

Die Dachfläche ist vor den Gauben durchzuführen.

### 3.2 Drempelhöhe (Kniestock)

Drempel sind bis max. 0.75 m zulässig, gemessen von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Fußfette der Dachkonstruktion im Bereich der Hauptaußenwandfläche.

### 3.3 Gebäudeaußenseiten

Das Äußere der baulichen Anlagen muß in Form, Farbe und Baustoffen aufeinander abgestimmt werden und materialgerecht sein. Im Bereich des Reinen Wohngebietes dürfen nur mineralische Putze verwandt werden. Nicht materialgerechte Baustoffe, die sich verunstaltend auf das Ortsbild auswirken, sind unzulässig.

Überladungen und verunstaltende Verunzierungen sowie unförmige Gesimsverkröpfungen und entstellende Bauteile oder Gliederungen sind unzulässig.

Antennenanlagen sind so anzuordnen, daß sie nicht verunstaltend wirken, ein sichtbares Anbringen auf straßenseitigen Dach- und Wandfläche ist unzulässig.

Sichtbare, freihängende Antennenanlagen bzw. -leitungen an den Außenwänden baulicher Anlagen sind unzulässig.

### 4. Abgrenzungen und Einfriedigungen von Grundstücken

Entlang von öffentlichen Straßen und Wegen sind Einfriedigungen bis zu einer Höhe von 1.00 m in Form von Holz- und Metallzäunen (außer Drahtgeflecht) und Hecken zulässig, wobei der massive Teil max. 0.50 m hoch sein darf (gemessen über Bürgersteig). Auf seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind Einfriedigungen bis zu einer Höhe von 1.20 m zulässig, wobei der massive Teil max. 0.50 m hoch sein darf.

### 5. Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege

In den beiden Wohngebieten sind die Vorgärten als zusammenhängende Grünflächen zu gestalten und zu unterhalten. In jedem Vorgarten ist ein den Grundstücksverhältnissen entsprechender Baum aus der im Anhang aufgeführten Artenliste zu pflanzen.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Garten- oder Grünfläche anzulegen und zu unterhalten.

Im rückwärtigen Teil des Grundstücks ist mindestens ein Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen.

Grundstücke mit einer Größe von über 600 m<sup>2</sup>: 2 Laub- oder Obstbäume

Grundstücke mit einer Größe von über 800 m<sup>2</sup>: 3 Laub- oder Obstbäume

Durch Planzeichen dargestellte Bäume können berücksichtigt werden.

In der Gestaltung und Nutzung der Grünfläche ist die natürliche Versickerung des Oberflächenwassers (Regenwasser) vorzusehen, d.h. max. 15 % der Grundstücksfläche dürfen in die öffentliche Kanalisation entwässert werden (§ 9 (1) Nr. 2o BauGB).

**Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**  
(§ 9 (1) BauGB)

Die im Bebauungsplan als Parkflächen dargestellten Grünflächen mit Bindung an die Bepflanzung sind gemäß anliegender Planskizze wie folgt zu bepflanzen:

- entlang der süd-östlichen Plangebietsgrenze zu Pleiße:  
geschlossener Gehölzstreifen in 4 m bzw. 8 m Breite entsprechend Pflanzschema I: Fläche  $55 \text{ m} \times 3 \text{ m} = 165 \text{ m}^2$   
 $85 \text{ m} \times 5 \text{ m} = 425 \text{ m}^2$   
590 m<sup>2</sup>
- in nord-südlicher Richtung entlang der Grundstücksgrenzen der Flurstücke 122o und 1225 ist der Baumbestand beidseitig zu ergänzen (siehe beigefügte Artenliste).  
Der Stammumfang der Hochstämme muß mind. 18 cm betragen.

In Ost-Westrichtung entlang dem südlichen Bereich der Ernst-Thälmann-Straße ist in Abständen von 10 m jeweils 1 hochstämmiger Baum zu pflanzen (siehe beigefügte Artenliste).

**Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 (1) Nr. 2o BauGB)

Die süd-westliche Plangebietsgrenze stellt den Ortsrand als Übergang zum Pleiße-Ufer dar. Hier sollte im Rahmen des Landschaftspflegeplanes für die Gemarkung Lobstädt eine Bepflanzung in Form von Gehölzstreifen mit Wildkrautsaum angelegt bzw. gestaltet werden.

Der Landschaftsplan in der verbindlichen Bauleitplanung ist in der Anlage den textlichen Festsetzungen beigefügt.

Aufgestellt:

Bad Düben, den 03.05.1991

Planungsbüro Papert, Rüdiger  
und Partner  
Silvia Barz  
Dipl.-Ing. Stadtplanerin

Anerkannt:

Lobstädt, den 22.05.1991

Seiffert  
Bürgermeister