

## **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 499, während der Sprechzeiten eingesehen werden.

### **I. Festsetzungen**

#### **1. Art der baulichen Nutzung [§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB]**

##### **1.1 Industriegebiete GI 1 bis GI 3 [§ 1 Abs. 3 BauNVO]**

1.1.1 Allgemein zulässig sind (soweit sich aus den nachfolgenden Festsetzungen nichts anderes ergibt):

- a) Gewerbebetriebe aller Art,
- b) Lagerhäuser,
- c) Lagerplätze,
- d) öffentliche Betriebe,
- e) Tankstellen

1.1.2 Ausnahmsweise zulässig sind (soweit sich aus den nachfolgenden Festsetzungen nichts anderes ergibt):

- a) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.1.3 Unzulässig sind (soweit sich aus den nachfolgenden Festsetzungen nichts anderes ergibt):

- a) Einzelhandelsbetriebe,
- b) Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.  
[§ 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO]

1.1.4 Abweichend von 1.1.3 Buchstabe a) sind Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an den Endverbraucher richten ("Werksverkauf") ausnahmsweise zulässig, wenn

- a) die Sortimente in räumlicher und fachlicher Verbindung zu der Produktion, der Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur- und Serviceleistungen einer im räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes oder in dessen unmittelbarem Umfeld befindlichen Betriebsstätte stehen und
- b) die Größe der dem Verkauf dienenden Fläche der Flächengröße der zugehörigen Betriebsstätte deutlich untergeordnet bleibt.

1.1.5 In den Industriegebieten GI 1 bis GI 3 sind Anlagen und Betriebe oder Tätigkeiten in Betriebsbereichen der Abstandsklasse IV (1.500 m) entsprechend Anhang 1 des Leitfadens „Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung – Umsetzung § 50 BImSchG“ (Kommission für Anlagensicherheit

KAS-18, Stand November 2010), in denen die entsprechenden Stoffe der Stoffliste des Anhangs I der Störfallverordnung bei Überschreitung der dort genannten Mengenschwelle be- oder verarbeitet oder gelagert werden sollen, unzulässig. Anlagen, Betriebe oder Betriebsbereiche, in denen gefährliche Stoffe mit physikalischen und toxischen Eigenschaften gemäß der in Anhang I benannten Kriterien be- oder verarbeitet oder gelagert werden sollen, sind ebenso unzulässig.

In den Industriegebieten GI 1 bis GI 3 sind Anlagen und Betriebe oder Tätigkeiten in Betriebsbereichen der Abstandsklassen III (900 m) und II (500 m) entsprechend des o.g. Leitfadens, in denen die entsprechenden Stoffe der Stoffliste des Anhangs I der Störfallverordnung bei Überschreitung der dort genannten Mengenschwelle be- oder verarbeitet oder gelagert werden sollen, nur ausnahmsweise zulässig, wenn im Einzelgenehmigungsverfahren nachgewiesen werden kann, dass die ausreichende Sicherheit der schutzwürdigen Gebiete und die Unbedenklichkeit hinsichtlich der Gefährdungssituation gewährleistet ist. Anlagen, Betriebe oder Betriebsbereiche, in denen gefährliche Stoffe mit physikalischen und toxischen Eigenschaften gemäß der in Anhang I benannten Kriterien be- oder verarbeitet oder gelagert werden sollen, sind ebenso nur ausnahmsweise zulässig.

[§ 1 Abs. 9 BauNVO]

## **1.2 Industriegebiet GI 4 [§ 1 Abs. 3 BauNVO]**

Ausschließlich zulässig ist eine den Gewerbebetrieben dienende private Bahngleisanlage.

[§ 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO]

## **2. Maß der baulichen Nutzung [§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB]**

Die in der Planzeichnung festgesetzten zulässigen Höhen baulicher Anlagen dürfen in den Industriegebieten GI 1 bis GI 3 überschritten werden:

a) im Industriegebiet GI 1 durch Kaminanlagen bis zu einer maximalen Höhe von 195 m über NHN,

b) als Ausnahme durch technische Aufbauten bis zu einer Höhe von 5 m über der Oberkante baulicher Anlagen auf maximal 20 % der Dachfläche.

[§ 16 Abs. 6 BauNVO]

## **3. Bauweise [§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB]**

Für die Industriegebiete GI 1 bis GI 3 wird die abweichende Bauweise wie folgt festgesetzt: Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Länge der Baukörper darf 50 m überschreiten.

[§ 22 Abs. 4 BauNVO]

## **4. Querung der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung**

In der Fläche zwischen den Industriegebieten GI 1 und GI 2 sowie dem Industriegebiet GI 4, die zeichnerisch als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt ist, sind drei ebenerdige verkehrstechnische Querungen in einer höchstzulässigen Breite von jeweils 10 m zulässig. [§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB]

## 5. Nebenanlagen

In den privaten Grünflächen sind Nebenanlagen, die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, als Ausnahmen zulässig.

[§ 23 Abs. 5 BauNVO]

## 6. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft [§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB]

Zuordnungsfestsetzung:

Zur Kompensation von nicht im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgleichbaren Beeinträchtigungen besonders oder streng geschützter Vogelarten werden als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen zwecks Optimierung und Erhaltung von Offenlandschaft zur Förderung von Feldvögeln (insbesondere Feldlerche, Wiesenschafstelze, Neuntöter und Grauammer) folgende Maßnahmen herangezogen, die dem Plangebiet insgesamt zugeordnet werden: extensive Ackernutzung auf dem Flurstück Nr. 143 der Gemarkung Gundorf (2,7 ha), Stadt Leipzig und auf dem Flurstück Nr. 693 TF (3,3 ha) der Gemarkung Stahmeln, Stadt Leipzig sowie die Herstellung von Gebüschstrukturen und Säumen auf den Flurstücken Nr. 211/1 TF, 205 TF und 204 TF (zusammen 1,4 ha) der Gemarkung Lindenthal, Stadt Leipzig.

Inhaltliche Festsetzung:

Auf den insgesamt ca. 7,4 ha großen oben parzellenscharf benannten Ackerflächen ist insbesondere durch die Herstellung von Gebüschstrukturen und Säumen und die extensive Ackernutzung mit den 5 Varianten selbstbegrünte einjährige Brache, selbstbegrünte mehrjährige Brache, einjährige Blühfläche, mehrjährige Blühfläche und naturschutzgerechte Ackerbewirtschaftung für Vögel der Feldflur die ökologische Funktion der Lebensräume im näheren Umfeld des Plangebietes der gemäß Artenschutzprüfung betroffenen Arten der Avifauna zu erhalten und zu verbessern. Die Zuordnung der Maßnahmen zu den genannten Flurstücken ist wie folgt vorgesehen:

- Flurstück Nr. 143 der Gemarkung Gundorf, Stadt Leipzig (Größe Maßnahme insgesamt 2,7 ha): 1,7 ha naturschutzgerechte Ackerbewirtschaftung für Vögel der Feldflur sowie 0,5 ha selbstbegrünte einjährige Brache und 0,5 ha selbstbegrünte mehrjährige Brache.

- Flurstück Nr. 693 TF der Gemarkung Stahmeln, Stadt Leipzig (Größe Maßnahme insgesamt 3,3 ha): 2,3 ha naturschutzgerechte Ackerbewirtschaftung für Vögel der Feldflur sowie 0,5 ha einjährige Blühfläche und 0,5 ha mehrjährige Blühfläche.

- Flurstücke Nr. 211/1 TF, 205 TF und 204 TF der Gemarkung Lindenthal, Stadt Leipzig (Größe Maßnahme insgesamt 1,4 ha): Herstellung von Gebüschstrukturen und Säumen, insbesondere für Vogelarten des Halboffenlandes.

[§ 1a Abs. 3 u. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB]

## 7. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

In den Industriegebieten GI 1 bis GI 3 sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche einschließlich der Fahrzeuggeräusche auf dem Betriebsgrundstück insgesamt die folgenden immissionswirksamen flächenbezogenen

Schallleistungspegel weder tags (06:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 06:00 Uhr) überschreiten:

Tabelle A. Immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel.

Teilfläche	Flächengröße in m <sup>2</sup>	immissionswirksamer flächenbezogener Schallleistungspegel in dB(A)	
		tags (06:00 – 22:00 Uhr)	nachts (22:00 – 06:00 Uhr)
GI 1	271.100	63,0	59,0
GI 2	88.900	61,0	59,0
GI 3	51.100	62,5	58,5
GI 4	13.100	62,0	60,0

Im Genehmigungsverfahren ist zum Nachweis der Zulässigkeit des Vorhabens der Beurteilungspegel der Anlage nach TA Lärm (Ausgabe 1998) zu ermitteln. Dieser darf das zulässige Immissionskontingent unter Berücksichtigung von ggf. bereits innerhalb der Industriegebiete bestehenden Anlagen nicht überschreiten.

Die Summation über die Immissionskontingente einzelner Teilflächen ist zulässig. Die Schallausbreitungsrechnung zur Ermittlung der Immissionskontingente ist nach der DIN ISO 9613-2 frequenzabhängig in Oktavbändern nach folgender Beziehung durchzuführen:

$$L_{fT}(DW) = L_W + D_c - A_{div} - A_{atm} - A_{gr} - A_{bar} - A_{misc}$$

$$L_{AT}(LT) = L_{AT}(DW) - C_{met}$$

(Bedeutung der Formelzeichen: s. DIN ISO 9613-2 Oktober 1999)

Die zur Berechnung der Immissionskontingente zu verwendenden Flächenschallquellen sind mit dem folgenden Relativspektrum zu versehen:

Tabelle B. A-bewertetes Oktavspektrum  $L_{WA/Okt}$ , bezogen auf den A-Schallleistungspegel  $L_{WA}$ .

Frequenz in Hz	63	125	250	500	1000	2000	4000
$L_{WA/Okt} - L_{WA}$ in dB(A)	- 25	- 17,5	- 10	- 7,5	- 5	- 6	- 9

Die Schallquellenhöhe wird einheitlich für alle Teilflächen mit 5 m über Grund angesetzt.

Für die Dämpfung  $A_{gr}$  aufgrund des Bodeneffektes wird das alternative Verfahren der frequenzunabhängigen Berechnung verwendet.

Es wird mit freier Schallausbreitung gerechnet, d. h.  $A_{bar} = 0$  dB.

Die Berechnung von  $A_{atm}$  erfolgt für die Parameter 10 °C und 70 %.

Der für die standortbezogene meteorologische Korrektur  $C_{met}$  erforderliche Faktor  $C_0$  wird nach folgender Gleichung berechnet:

$$C_0 = -10 \cdot \log \left( \frac{T_M}{100} + \frac{T_Q}{100} \cdot 10^{-0,15} + \frac{T_G}{100} \cdot 10^{-1} \right) \text{dB}$$

$T_M$  Anteil der Mitwind-Wetterlagen einschließlich Windstille und Inversionswetterlagen in %,  
 $T_Q$  Anteil der Querwind-Wetterlagen in %,  
 $T_G$  Anteil der Gegenwind-Wetterlagen in %.

Dabei wird die folgende Windstatistik zugrunde gelegt:

Windrichtung	Windrichtungssektor in Grad	relative Häufigkeit in %
Nord	0 – 30	4,2
	30 – 60	5,5
	60 – 90	7,3
Ost	90 – 120	5,6
	120 – 150	5,0
	150 – 180	9,4
Süd	180 – 210	11,9
	210 – 240	14,5
	240 – 270	13,7
West	270 – 300	8,9
	300 – 330	8,1
	330 – 360	5,9
Windstille		0,0

Umlaufende Winde und Windstille werden dabei der Mitwindschicht zugeschlagen

Der nach den Vorschriften der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) prognostizierte Beurteilungspegel der auf der Planfläche geplanten Anlage(n) (einschließlich Verkehr auf dem Werksgelände) darf unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung nicht höher sein als das Immissionskontingent, das sich aus den immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln ergibt.

Dies ist bei jeder Anlage durch geeignete technische und/oder organisatorische Maßnahmen sicherzustellen.

Beim Nachweis der Einhaltung der schalltechnischen Festsetzungen sind auch bereits bestehende Anlagen innerhalb dieses Bebauungsplanes zu berücksichtigen.

[§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO]

## 8. Grünordnerische Festsetzungen

Für die Auswahl der Gehölze, sonstigen Pflanzen und Pflanzqualitäten wird auf Anhang I Pflanzempfehlungen der Begründung zum Bebauungsplan verwiesen.

### 8.1 Begrünung der Baugrundstücke

Der Anteil der Baugrundstücke im GI 1 bis GI 3, der gemäß festgesetzter Grundflächenzahl (GRZ) nicht von baulichen Anlagen überdeckt werden darf, ist mindestens zu 50 % wie folgt zu begrünen:

Die Flächen sind mit einheimischen, standortgerechten Sträuchern (mindestens 40 Stück pro 100 m<sup>2</sup>) und einem einheimischen, standortgerechten Laubbaum 1. Ordnung (Stammumfang mindestens 20-25 cm) je angefangene 150 m<sup>2</sup> zu be-

pflanzen. Der Anteil der beerentragenden Bäume und Sträucher darf insgesamt 25 % nicht überschreiten. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB]

## **8.2 Begrünung der Grünflächen**

Die private Grünfläche pGF und die öffentliche Grünfläche öGF 2 sind zu 70 % mit einheimischen, standortgerechten Sträuchern (mindestens 40 Stück pro 100 m<sup>2</sup>) und einem einheimischen, standortgerechten Laubbaum 1. Ordnung (Stammumfang mindestens 20–25 cm) je angefangene 150 m<sup>2</sup> zu bepflanzen. Die im Bereich der öGF 2 vorhandenen standortgerechten Bäume und Sträucher sind in die Neuanpflanzung zu integrieren. Der Anteil der beerentragenden Bäume und Sträucher darf insgesamt 25 % nicht überschreiten. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die verbleibenden Flächen, einschließlich die mit Leitungsrechten belasteten Flächen sind mit Landschaftsrasen einzusäen und durch geeignete Pflegemaßnahmen (z.B. zweimalige Mahd) zur mageren Frischwiese zu entwickeln.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB]

## **8.3. Querung der Grünflächen**

In den Flächen zwischen den Industriegebieten GI 1 und GI 2 sowie dem Industriegebiet GI 4, die zeichnerisch als Grünflächen festgesetzt sind, sind drei ebenerdige verkehrstechnische Querungen in einer höchstzulässigen Breite von jeweils 10 m zulässig.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB]

## **8.4 Einfriedungen innerhalb von Grünflächen**

Innerhalb der Grünflächen sind Einfriedungen zulässig.

[§ 23 Abs. 5 BauNVO]

## **8.5 Erhalt bestehender Anpflanzungen**

Die bestehenden Anpflanzungen auf der öffentlichen Grünfläche öGF 1 sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB]

## **8.6 Begrünung der Stellplätze**

Je angefangene vier ebenerdige PKW-Stellplätze ist ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum 1. Ordnung (Stammumfang mindestens 20–25 cm, Kronenansatz in mindestens 2,50 m Höhe) zwischen den Plätzen beziehungsweise unmittelbar am Rand zu pflanzen. Die offene, unversiegelte Bodenfläche (Baumscheibe) je Baum muss mindestens 6 m<sup>2</sup> betragen und ist vor Überfahren zu schützen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB]

## **8.7 Befestigung von Stellplätzen**

Die Befestigung von Stellplätzen auf den Baugrundstücken ist so auszuführen, dass das auf den jeweiligen Flächen anfallende Niederschlagswasser weitestgehend innerhalb dieser Flächen versickern kann.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB]

## **8.8 Dachbegrünung**

Mindestens 60 % der Dachflächen von Flachdächern mit einer Neigung bis 10° auf baulichen Anlagen, die nicht für die Produktion genutzt werden, sind mindestens extensiv zu begrünen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB]

## **8.9 Begrünung des privaten Regenwasserrückhaltebeckens**

Die nicht entwässerungstechnisch bewirtschafteten Flächen der Anlage sind mit einheimischen, standortgerechten Sträuchern (mindestens 40 Stück pro 100 m<sup>2</sup>) zu bepflanzen. Der Anteil der beertragenden Sträucher darf insgesamt 25 % nicht überschreiten. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen

[§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB]

## **9. Örtliche Bauvorschriften [§ 9 Abs. 4 BauGB, § 89 SächsBO]**

**9.1** Werbeanlagen mit wechselndem und/oder bewegtem Licht sind unzulässig.

**9.2** Einfriedungen sind mit einer Höhe von maximal 3,0 m über Oberkante Geländeoberfläche zulässig.