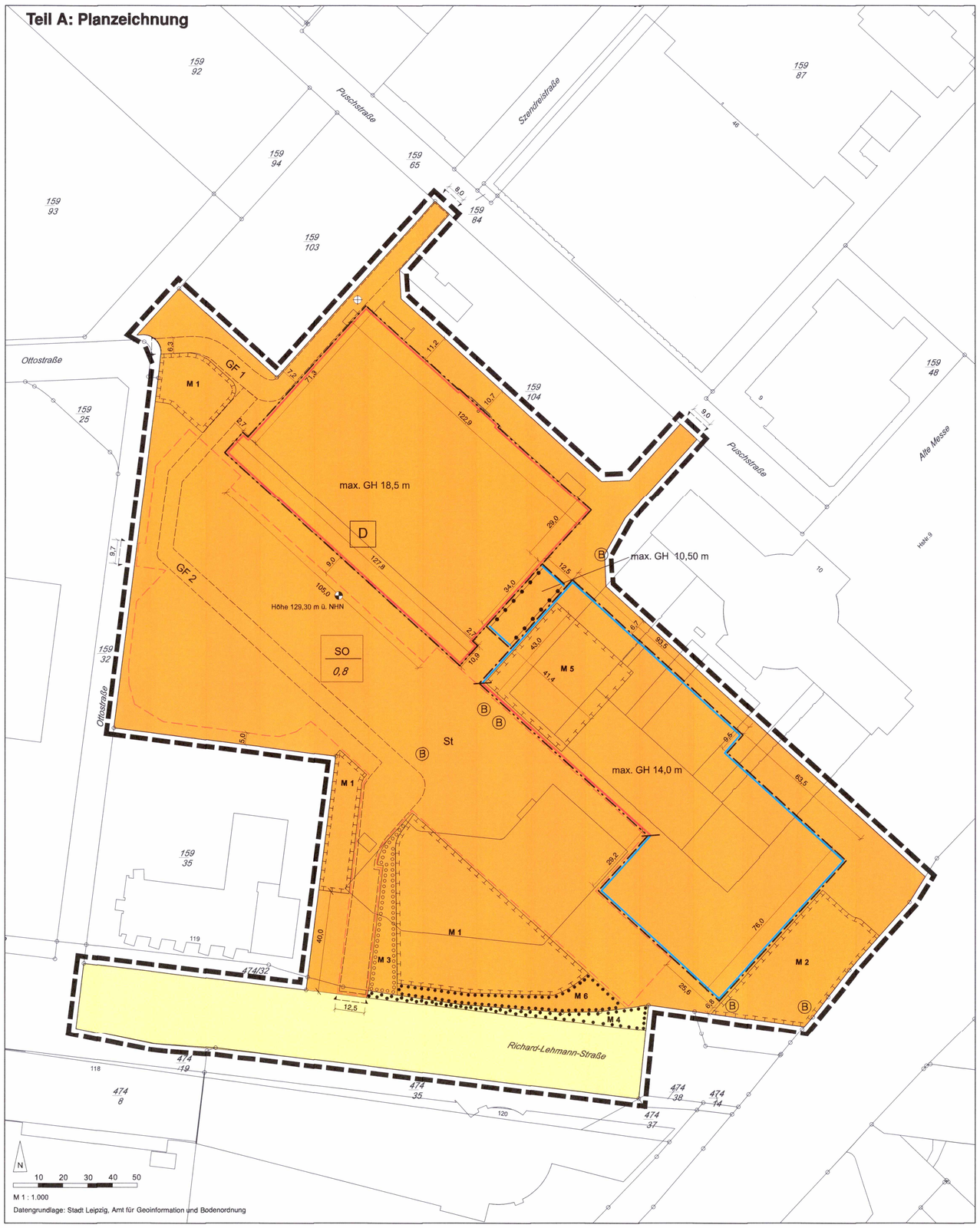
Teil A: Planzeichnung



Planzeichenerklärung
[entsprechend PlanZV]

I. Festsetzungen

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

SO — Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung Bau- und Gartenfachmarkt
[§ 11 BauNVO]

2 Maß der baulichen Nutzung
[§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 BauNVO]

0,8 — Grundflächenzahl (GRZ), hier z. B. 0,8
[§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO]

max. GH 18,5 m — Höhe der Oberkante von Gebäuden über Bezugshöhe, maximal, hier z.B. 18,5 m
Bezugshöhe ist 129,30 m ü. NHN
[§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO]

3 Baulinien, Baugrenzen
[§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB]

Baulinie
[§ 23 Abs. 1 und 2 BauNVO]

Baugrenze
[§ 23 Abs. 1 und 3 BauNVO]

4 Verkehrsflächen
[§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB]

Öffentliche Verkehrsfläche

Ein- und Ausfahrten

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

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

6 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Anpflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen
[§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB]

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Anpflanzungen
[§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB]

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
[§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB]

7 Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

GF 1 — Mit Geh- und Fahrrecht zugunsten der Andienung des Flurstücks 159/103 sowie mit Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Flächen
[§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB]

GF 2 — Mit Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Flächen
[§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB]

St — Umgrenzung von Flächen für oberirdische Stellplätze und deren Zufahrten
[§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB]

Abgrenzung unterschiedlicher Gebäudehöhen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche

II. Nachrichtliche Übernahmen
[§ 9 Abs. 6 BauGB]

D — Einzelanlage (unbewegliches Kulturdenkmal), die dem Denkmalschutz unterliegt
[§ 9 Abs. 6 BauGB]

B — Erhalt besonders geschütztes Biotop gem. § 21 SächsNatSchG

III. Darstellungen ohne Normcharakter

Höhe 129,30 m ü. NHN — Bezugshöhe in Metern über NHN

M 1 — Bezeichnung einer grünordnerischen Maßnahme, z.B. M 1 (s. Teil B: Text)

Lage Poller

9,0 — Bemaßung in Meter, z.B. 9,0

Erläuterung Nutzungsschablone

Baugebietskategorie
GRZ

IV. Darstellungen der Plangrundlage (Auszug)

Gebäude mit Hausnummer, z.B. 9

Flurstücksgrenze mit Grenzpunkt

159/35 — Flurstücksnummer, z.B. 159/35

Ausfertigung
Die Ratsversammlung hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 431 „Bau- und Gartenfachmarkt auf der Alten Messe", bestehend aus
- Teil A: Planzeichnung
- Teil B: Text
- Teil C: Planteil des Vorhaben- und Erschließungsplanes
- Teil D: Textteil des Vorhaben- und Erschließungsplanes,

als Satzung beschlossen.
Die Rechtsgrundlagen hierfür sind § 1 Abs. 3 und § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) 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 Bodenordnung
Amtsleiter

Aufstellungsbeschluss
Die Ratsversammlung hat am 12.04.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist im Leipziger Amtsblatt Nr. 9/2017 vom 06.05.2017 erfolgt.
[§ 2 Abs. 1 BauGB]

Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom 11.06.2018.
[§ 4 Abs. 1 BauGB]

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in der Zeit vom 19.06.2018 bis zum 03.07.2018.
[§ 3 Abs. 1 Satz 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 Entwurfes
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 ..... .

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

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.

I. Festsetzungen

Für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig.
[§ 12 Abs. 3a i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB]

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

1.1 Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung Bau- und Gartenfachmarkt
[§ 11 Abs. 3 BauNVO]

1.1.1 Das sonstige Sondergebiet, Zweckbestimmung Bau- und Gartenfachmarkt, dient der Unterbringung eines großflächigen Baumarkts mit Gartenfachmarkt und Drive-in-Einrichtung zum Verkauf von Baustoffen.

1.1.2 Für das sonstige Sondergebiet, Zweckbestimmung Bau- und Gartenfachmarkt, gilt:

a) Ausschließlich zulässig ist ein Bau- und Gartenfachmarkt inklusive Baustoff-Drive-in mit einer Verkaufsfläche von max. 15.000 m², davon
- Baumarkt 8.000 m²
- Gartenmarkt 5.000 m²
- Baustoff-Drive-in 2.000 m².

b) Als Kernsortiment sind ausschließlich zulässig:
- Bauelemente, Baustoffe (inkl. Holz)
- Bodenbeläge, Teppiche
- Eisenwaren/Beschläge
- Elektroinstallationsmaterial
- Farben/Lacke
- Fliesen
- Maschinen/Werkzeuge
- Pflanzen/Samen
- Sanitärartikel
- Tapeten

c) Ergänzend zum Kernsortiment nach b) sind ausschließlich bau- und gartenfachmarkttypische Randsortimente zulässig.

d) Für Randsortimente nach c), bei denen es sich um zentrenrelevante Sortimente gemäß der Leipziger Sortimentsliste handelt, werden folgende Höchstmaße festgesetzt:
- Aquaristik/Tierbedarf 400 m²
- Lampen/Leuchten/Elektro 400 m²
- Bilder/Deko/Basteln 250 m²
- Heimtextilien 90 m²
- Lehrbücher/-videos 20 m²

1.1.3 Werbeanlagen als eigenständige Hauptnutzung sind unzulässig.
[§ 1 Abs. 9 BauNVO]

2 Stellplätze
[§ 12 Abs. 6 BauNVO]

Stellplätze sind nur innerhalb der Fläche für Stellplätze und den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

3 Anschluss an die öffentlichen Verkehrsflächen
[§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB]

Ein- und Ausfahrten von und zu den angrenzenden Verkehrsflächen sind nur innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Ein- und Ausfahrtsbereiche zulässig.

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

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

4.1 Habitatflächen
Die in der Planzeichnung mit M 1 bezeichneten Flächen sind als Habitatflächen für die Blauflügelige Ödlandschrecke anzulegen. Sie sind dazu als extensive, magere Flächen mit schütterer Vegetationsbedeckung zu entwickeln und dauerhaft extensiv zu pflegen. Gehölzaufwuchs ist zu unterbinden, Gehölzanpflanzungen sind unzulässig.

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

4.3 Artenschutz

4.3.1 Kfz-Stellplätze mit Schotterrasendecke
Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Fläche für oberirdische Stellplätze sind in einem Umfang von mindestens 860 m² die an der westlichen und südwestlichen Flächengrenze befindlichen Stellplätze als Schotterrasen anzulegen und extensiv zu pflegen.

4.3.2 Fledermaus-Spaltenquartiere
Es sind mindestens 10 Spaltenquartiere für Fledermäuse fachgerecht an den Südostfassaden der Gebäude im Bereich der oberen Traufkante in mindestens 4,0 m Höhe in beruhigten Bereichen (keine angestrahlten Flächen) zu integrieren.

4.3.3 Mauersegler-Koloniekästen
Es sind mindestens 10 Brutplätze als Koloniekästen an den Nord- und Ostfassaden der Gebäude im Bereich der oberen Traufkante in beruhigten Bereichen (keine angestrahlten Flächen) fachgerecht zu integrieren.

4.3.4 Nischenbrüter-Kästen
Es sind mindestens 10 Halbhöhlen-Kästen in geeigneten Bereichen der Nord- und Ostfassaden der Gebäude in mindestens 2,0 m Höhe fachgerecht zu integrieren.

4.3.5 Fledermaus-Quartierkästen
Im Bereich der Gehölze auf den Freiflächen sind im gesamten Gelände mindestens 2 Flachkästen und 3 Rundkästen an aus dem Bestand verbleibenden Gehölzen in mindestens 4,0 m Höhe fachgerecht anzubringen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

4.3.6 Kleinvogel-Kästen
Im Bereich der Gehölze auf den Freiflächen sind im gesamten Gelände mindestens 4 Halbhöhlen- und 10 Höhlenbrüterkästen für Kleinvögel fachgerecht in mindestens 2,0 m Höhe anzubringen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

4.3.7 Gehölzbiotop
Die in der Planzeichnung mit M 2 bezeichnete Fläche ist als extensiv genutztes Gehölzbiotop dauerhaft extensiv zu pflegen. Gehölznachpflanzungen sind nur mit einheimischen, standortgerechten Arten zulässig.

4.3.8 Erhalt höhlenreicher Einzelbäume
Die in der Planzeichnung als besonders geschütztes Biotop nachrichtlich übernommenen höhlenreichen Einzelbäume sind zu erhalten. Sie sind auch über ihren natürlichen Abgang hinaus als stehendes Totholz zu belassen. Danach ist das Totholz vor Ort bis zum Abschluss der natürlichen Zerfallsphase zu belassen.

4.3.9 Totholzpyramiden als Ersatz für höhlenreiche Einzelbäume
Innerhalb der in der Planzeichnung mit M 2 bezeichneten Fläche sind aus den Stämmen und Großästen der im Rahmen des Vorhabens zu fällenden höhlenreichen Einzelbäume mindestens drei Totholzpyramiden fachgerecht aufzustellen und bis einschließlich ihrer natürlichen Zerfallsphase zu belassen.

4.4 Dachbegrünung
Die in der Planzeichnung mit M 5 bezeichnete Fläche ist mit standortgerechten Arten auf einer Substratschichtdicke von mindestens 8 cm extensiv zu begrünen. Davon ausgenommen sind notwendige Flächen für Belichtungsbänder/Licht- und Rauchschutzöffnungen sowie Technikaufbauten. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

5 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Anpflanzungen
[§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB]

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

5.1 Bepflanzung von Stellplätzen
Je angefangene vier ebenerdige Stellplätze ist mindestens ein standortgerechter großkroniger hochstämmiger Laubbaum (Stammumfang mindestens 18-20 cm, Kronenansatz in 2,5 m Höhe), zwischen den Plätzen bzw. unmittelbar am Rand zu pflanzen. Jeder Baum ist in eine offene Bodenfläche (Baumscheibe) mit einer Mindestfläche von 6 m² zu pflanzen. Die Baumscheiben sind durch geeignete bauliche Maßnahmen vor Überfahren zu schützen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

5.2 Magerrasen
Die mit M 3 bezeichnete Fläche ist als Magerrasen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Gehölze sind unzulässig.

5.3 Fassadenbegrünung
Die nach Südosten zu der in der Planzeichnung mit M 2 bezeichneten Fläche orientierte Fassadenseite ist auf ganzer Länge mit Kletterpflanzen (Pflanzabstand maximal 1,0 m) zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

6 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
[§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB]

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

6.1 Hecke parallel zur Richard-Lehmann-Straße
Innerhalb der in der Planzeichnung mit M 4 bezeichneten Fläche ist die bestehende Hecke bis zu einer Wuchshöhe von mindestens 1,1 m zu erhalten und zu pflegen. Fehlstellen sind mit standortgerechten, schnittgeeigneten Laubholzarten zu ergänzen. Der Baumbestand entlang der Hecke ist zu erhalten.

6.2 Fläche an der Mauer zur Richard-Lehmann-Straße
Der innerhalb der in der Planzeichnung mit M 6 bezeichneten Fläche vorhandene Gehölzstreifen ist zu erhalten. Eine Ausbreitung der im Gehölzstreifen vorhandenen Brombeere auf die in der Planzeichnung mit M 1 bezeichnete Fläche ist zu unterbinden.

7 Örtliche Bauvorschriften
[§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 SächsBO]

7.1 Dachgestaltung
Es sind ausschließlich Dächer mit einer Neigung bis zu 10° zulässig.
Auf maximal 10 % der Gebäudegrundfläche ist eine Überschreitung der Gebäudehöhe durch Dachaufbauten, installationstechnische Bauteile, Filteranlagen und dergleichen um maximal 5,0 m ausnahmsweise zulässig.
Dachflächen, die frei von Begrünung, Aufbauten und Belichtungsbändern sind, sind in heller Farbgebung auszuführen.

7.2 Fassadengestaltung
Zulässige Materialien für die Gestaltung der Außenflächen der Fassaden sind:
- Sichtbeton
- Blech
- Glas

Zulässige Farben für die Gestaltung der Außenflächen der Fassaden sind:
- Weißaluminium (RAL 9006)
- Graualuminium (RAL 9007)
- Anthrazitgrau (RAL 7016)
- Grautöne

7.3 Werbeanlagen
Werbeanlagen mit wechselndem und/oder sich bewegendem Licht sind unzulässig.

Stadt Leipzig

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 431
„Bau- und Gartenfachmarkt auf der Alten Messe"

Stadtbezirk: Mitte
Ortsteil: Zentrum-Südost

Dezernat Stadtentwicklung und Bau
Stadtplanungsamt

Planverfasser:
Büro für urbane Projekte
Gottschedstraße 12
04109 Leipzig

06.05.2019

Planfassung gemäß

§ 4 (1) BauGB	§ 3 (1) BauGB	§ 4 (2) BauGB	§ 3 (2) BauGB	§ 4a (3) BauGB	§ 10 (1) BauGB	§ 10 (3) BauGB
		25. JUNI 2019	25. JUNI 2019			
Datum/Unterschrift	Datum/Unterschrift	Datum/Unterschrift	Datum/Unterschrift	Datum/Unterschrift	Datum/Unterschrift	Datum/Unterschrift