Teil A: Planzeichnung

Planzeichenerklärung
(entsprechend PlanZV)

I. Festsetzungen

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

- WA – allgemeines Wohngebiet (gemäß § 4 BauNVO)
- MI – Mischgebiet (gemäß § 6 BauNVO)
- GEe – Eingeschränktes Gewerbegebiet (gemäß § 8 BauNVO)
- SO1 – Sondergebiet "Zentraler Versorgungsbereich" mit Angabe der Nummer des Teilgebietes, hier z.B. SO1 (gemäß § 11 BauNVO)

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

- 0,8 – Grundflächenzahl (GRZ), hier z.B. 0,8 [§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO]
- (1,2) – Geschossflächenzahl (GFZ) [§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO]
- III / III-IV – Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, hier z.B. III / Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß, hier z.B. III-IV [§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO]
- GH max. 10 m – Höhe der Oberkante von Gebäuden über Bezugshöhe, maximal, hier z.B. 10 m; Bezugshöhe ist 131 m über NHN. [§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO]
- VKZ 0,150 – Verkaufsflächenzahl (VKZ), Faktor der Grundstücksgröße zur Ermittlung der maximalen Verkaufsfläche, hier z.B. 0,150

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

- Baulinie [§ 23 Abs. 2 BauNVO]
- Baugrenze [§ 23 Abs. 3 BauNVO]

4. Gemeinbedarfsflächen
[§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB]

- Kindertagesstätte (Kita)

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

- öffentliche Straßenverkehrsfläche
- private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- V – Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich
- pSt – Zweckbestimmung private Stellplatzfläche

6. Grünordnerische Festsetzungen
[§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB]

- pG – private Grünfläche
- öG – öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Parkanlage
- Flächen für die Anpflanzung von Bäumen [§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB]
- Flächen für die Erhaltung von Bäumen [§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB]
- Erhaltung von einzelstehenden Bäumen [§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB]

7. Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für oberirdische, nicht überdachte Stellplätze [§ Abs. 1 Nr. 4 BauGB]
- mFl – multifunktionale Fläche für Marktplatz und oberirdische nicht überdachte Stellplätze [§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB]
- Mit Geh-, Fahr- und/oder Leitungsrechten zu belastende Flächen [§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB]
- GFL – Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Allgemeinheit und Leitungsrecht zu Gunsten der Leitungsträger
- GF – Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Allgemeinheit
- GRL – Geh- und Radfahrrecht zu Gunsten der Allgemeinheit und Leitungsrecht zu Gunsten der Leitungsträger
- GR – Geh- und Radfahrrecht zu Gunsten der Allgemeinheit
- GL – Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit und Leitungsrecht zu Gunsten der Leitungsträger
- L – Leitungsrecht zu Gunsten der Leitungsträger
- Bereiche in denen Schutzmaßnahmen an Außenbauteilen von Gebäuden zu treffen sind
- Abgrenzung unterschiedlicher Bereiche in denen Schutzmaßnahmen an Außenbauteilen von Gebäuden zu treffen sind
- LPB IV – Bezeichnung des Bereiches, in dem Schutzmaßnahmen an Außenbauteilen von Gebäuden zu treffen sind, hier gleichzeitig Nummer des Lärmpegelbereich nach DIN 4109, hier z.B. IV (Siehe dazu auch Teil B: Text, Nr. 6)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs [§ 9 Abs. 7 BauGB]
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen [§ 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO]

8. Nachrichtliche Übernahme

- D – Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen [§ 9 Abs. 6 BauGB]
- besonders geschützte Biotope (hohlenreiche Einzelbäume) [§ 21 SächsNatSchG]

II. Darstellungen ohne Normcharakter

- 3,0 – Bemaßung in m

Erläuterung der Nutzungsschablone

GEe	
0,8	1,2
0,172	10 m

Bezeichnung der Baugebiete	
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
Verkaufsflächenzahl (VKZ)	maximale Gebäudehöhe

- RS-C (180° bis 238°) tags: + 5 dB nachts: + 4 dB – Richtungssektoren mit Zusatzkontingenten, hier z.B. RS-C (siehe dazu auch Teil B: Text Nr. 1.4.5)

III. Darstellungen der Kartengrundlage (Auszug)

- 195 – Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer
- Gebäudebestand

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

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

1.1 **Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)**

1.1.1 Im allgemeinen Wohngebiet WA1 allgemein zulässig sind (soweit sich aus den nachfolgenden Festsetzungen nichts anderes ergibt):
a) Wohngebäude,
b) nicht störende Handwerksbetriebe,
c) Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

1.1.2 Im allgemeinen Wohngebiet WA1 unzulässig sind (soweit sich aus den nachfolgenden Festsetzungen nichts anderes ergibt):
a) Läden, Schank- und Speisewirtschaften,
b) Anlagen für kirchliche und sportliche Zwecke,
c) Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
d) sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
e) Anlagen für Verwaltungen,
f) Gartenbaubetriebe,
g) Tankstellen.
[§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO]

1.1.3 Im allgemeinen Wohngebiet WA2 allgemein zulässig sind (soweit sich aus den nachfolgenden Festsetzungen nichts anderes ergibt):
a) Wohngebäude,
b) die der Versorgung des Gebietes dienenden Schank- und Speisewirtschaften,
c) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.1.4 Im allgemeinen Wohngebiet WA2 unzulässig sind (soweit sich aus den nachfolgenden Festsetzungen nichts anderes ergibt):
a) Läden,
b) Handwerksbetriebe,
c) Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
d) sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
e) Anlagen für Verwaltungen,
f) Gartenbaubetriebe,
g) Tankstellen.
[§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO]

1.1.5 Abweichend zu 1.1.2 d) und 1.1.4 d) sind Solaranlagen als eigenständige Hauptnutzung zulässig, wenn diese auf den Dachflächen der Gebäude angebracht werden.
[§ 1 Abs. 9 BauNVO]

1.2 **Sondergebiet (SO) "Zentrale Versorgung" (§ 11 BauNVO)**

1.2.1 Teilgebiet SO1
Das Teilgebiet SO1 dient der Unterbringung von Großhandel, Einzelhandel und ergänzenden Nutzungen.
Zulässig sind:
a) nichtgroßflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nicht zentrenrelevanten Sortimenten gemäß der „Leipziger Sortimentsliste 2014" als Hauptsortiment,
b) Großhandel,
c) Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

Leipziger Sortimentsliste 2014

zentrenrelevante Sortimente	
nahversorgungsrelevante Sortimente	
Apothekenwaren (freiverkäuflich)	Sanitätsartikel
Back- und Konditorenwaren	Schnittblumen
Drogeriewaren, Parfümerie- und Kosmetikartikel	Topf- und Zimmerpflanzen, Blumentöpfe und Vasen
Fleischwaren	Zeitungen/Zeitschriften
Getränke1	Zoologische Artikel, lebende Tiere
Nahrungs- und Genussmittel[2]	
Nicht-nahversorgungsrelevante Sortimente	
Bekleidung	Kunstgewerbe/Bilder/Bilderrahmen, Wohndekorationsartikel
Bettwaren[3]	Künstlerartikel/Bastelzubehör, Sammlerbriefmarken und -münzen
Bild- und Tonträger	Lampen, Leuchten, Leuchtmittel
Bücher	Lederwaren/Taschen/Koffer/Regenschirme
Camping- und Outdoorartikel4	Musikinstrumente und Zubehör
Computer und Zubehör	Optik, Augenoptik
Elektrogroßgeräte	Papier, Büroartikel, Schreibwaren
Elektrokleingeräte	Schuhe
Fotoartikel	Spielwaren
Glas/Porzellan/Keramik5	Sportartikel/Sportgeräte7
Handarbeitswaren/Kurzwaren/Meterware6	Sportbekleidung
Wolle	Sportschuhe
Haushaltswaren6	Telekommunikation und Zubehör
Heimtextilien, Gardinen, Dekostoffe, Hausbett- und Tischwäsche	Uhren, Schmuck
Hörgeräte	Unterhaltungselektronik und Zubehör
Kinderwagen	

nicht zentrenrelevante Sortimente (beispielhafte, nicht abschließende Auflistung)	
Anglerartikel und Waffen8	Kfz-11, Caravan-12 und Motorradzubehör
Bauelemente, Baustoffe9	Maschinen / Werkzeuge
Bodenbeläge, Teppiche (Auslegware)	Matratzen
Eisenwaren/Beschläge	Möbel13
Elektroinstallationsmaterial	Pflanzen/Samen
Erotikartikel	Rollläden/Markisen
Fahrräder und technisches Zubehör	Sanitärartikel
Farben/Lacke	Sportgroßgeräte14
Fliesen	Tapeten
Gartenartikel und -geräte10	Teppiche (Einzelware
Kamine/Kachelöfen	

bezogen auf den Einzelhandel im engeren Sinne (inkl. Lebensmittelhandwerk), d. h. ohne Berücksichtigung von Kfz-,Brenn-, Kraft- und Schmierstoffhandel sowie rezeptpflichtigen Pharmazeutika
Quelle: Junker und Kruse, Stadtforschung, Planung aus Dortmund, 2013 u. a. auf Basis der Einzelhandelserhebung, Leipzig 01/2013
Erläuterungen
1. inkl. Wein/Sekt/Spirituosen
2. inkl. Kaffee/Tee/Tabakwaren
3. Bettwaren umfassen u. a. Kissen, Bettdecken, Matratzenschoner
4. zu Camping- und Outdoorartikeln zählen u. a. Zelte, Isomatten und Schlafsäcke (ohne Wohnwagenzubehör, Bekleidung und Schuhe)
5. Glas/Porzellan/Keramik ohne Pflanzgefäße
6. Haushaltswaren umfassen: Küchenartikel und -geräte (ohne Elektrokleingeräte); Messer, Scheren, Besteck, Eimer, Wäscheständer und -körbe, Besen, Kunststoffbehälter und -schüsseln
7. Sportartikel/-geräte ohne Spielgeräte
8. inkl. sonstigen Jagdartikeln, ohne Schuhe und Bekleidung
9. inkl. Holz
10. Gartengeräte und -artikel beinhalten auch Pflanzgefäße (Terrakotta), Gartenhäuser sowie Grillgeräte und zubehör
11. Kfz-Zubehör inkl. Autokindersitze
12. zum Caravanzubehör zählen u. a. Markisen, Vorzälte, Wohnwagenheizungen
13. Möbel inkl. Badmöbel, Küchenmöbel, Büromöbel und Gartenmöbel/Polsterauflagen sowie antike Möbel
14. Sportgroßgeräte umfassen u. a. Crosstrainer, Ergometer, Fitnessstationen, Großhantels, Fußballhockey-oder Handballtore, Mattenbahne, Heimtrainer, Kickertische, Laufbänder, Trampolin, Turnmatten, Schlauchboote, Boote und Zubehör (im Fachzeitschriftenhandel mit Sportbooten, Yachten)

1.2.2 Teilgebiet SO2 und SO3
Die Teilgebiete SO2 und SO3, dienen der Unterbringung von großflächigem Einzelhandel und ergänzenden Nutzungen.
Zulässig sind:
a) Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß der „Leipziger Sortimentsliste 2014" als Hauptsortiment,
b) Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
c) Schank- und Speisewirtschaften.

1.2.3 Teilgebiet SO4
Das Teilgebiet SO4 dient der Unterbringung von Ärztehäusern mit Einzelhandel, Büroflächen und ergänzenden Nutzungen.
Zulässig sind:
a) Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude mit Arztpraxen und Büroflächen,
b) gesundheitsaffine Einzelhandelsbetriebe mit den Hauptsortimenten gemäß der „Leipziger Sortimentsliste 2014":
1. Drogeriewaren, Parfümerie und Kosmetikartikel
2. Sanitätsartikel
3. Apothekerwaren (freiverkäuflich)
4. Hörgeräte
5. Optik, Augenoptik

1.3 Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

1.3.1 Im Mischgebiet MI allgemein zulässig sind (soweit sich aus den nachfolgenden Festsetzungen nichts anderes ergibt):
a) Wohngebäude,
b) Geschäfts- und Bürogebäude,
c) sonstige Gewerbebetriebe,
d) Anlagen für Verwaltungen sowie kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

1.3.2 Im Mischgebiet MI unzulässig sind (soweit sich aus den nachfolgenden Festsetzungen nichts anderes ergibt):
a) Einzelhandelsbetriebe,
b) Schank- und Speisewirtschaften,
c) Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
d) Anlagen für kirchliche und sportliche Zwecke,
e) Gartenbaubetriebe,
f) Tankstellen,
g) Vergnügungsstätten.
[§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO]

1.4 Eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

1.4.1 Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) sind nur solche Nutzungen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

1.4.2 Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) allgemein zulässig sind (soweit sich aus den nachfolgenden Festsetzungen nichts anderes ergibt):
a) Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und öffentliche Betriebe,
b) Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
c) Anlagen für sportliche Zwecke.

1.4.3 Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) unzulässig sind (soweit sich aus den nachfolgenden Festsetzungen nichts anderes ergibt):
a) Einzelhandelsbetriebe,
b) Wohnungen,
c) Lagerplätze,
d) Tankstellen,
e) Vergnügungsstätten,
f) Bordelle, bordellartige Betriebe und Swingerclubs.
[§ 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO]

1.4.4 Abweichend von Nr. 1.4.3 ist auf den Flurstücken 240/13 und 240/20 der Gemarkung Engelsdorf die Änderung und Erneuerung des vorhandenen Fachmarktes für Angelbedarf im Rahmen der genehmigten Verkaufsfläche allgemein zulässig.
[§ 1 Abs. 10 BauNVO]

1.4.5 Innerhalb der gewerblich genutzten Flächen sind ausschließlich Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691:2006-12 weder tags (06.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 bis 06.00 Uhr) überschreiten.

Festsetzung von Lärmemissionskontingenten

Teilfläche	Emissionskontingent	
	LEK, tags	LEK, nachts
	dB (A)	dB (A)
GEe	55	42
SO1	62	48
SO2	56	41
SO3	51	39
SO4	53	42

Für die in der Planzeichnung dargestellten Richtungssektoren A, B, C, D und E (Bezugspunkt ETRS89/UTM33: Ost 324834; Nord 5690862) erhöhen sich die Emissionskontingente L_{EK} um folgende Zusatzkontingente:

Richtungssektor (RS)	Richtung	Zusatzkontingent	
		$L_{EK,ZUS,\ tags}$	$L_{EK,\ ZUS\ nachts}$
		dB	dB
RS–A	0° bis 131°	+9	+9
RS–B	131° bis 180°	0	0
RS–C	180° bis 238°	+5	+4
RS–D	238° bis 265°	+1	+1
RS–E	265° bis 0°	0	0

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für die Immissionsorte j in Bezug auf den Immissionsort k $L_{EK,j}$ durch $L_{EK,j} + L_{ZSK,kj}$ zu ersetzen ist.
[§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO und § 11 Abs. 2 BauNVO]

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

Die zulässige Grundfläche darf durch Stellplätze mit ihren jeweiligen Zufahrten, Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (z.B. Tiefgaragen) überschritten werden:
a) in den Teilgebieten SO1 sowie SO3 bis zu einer GRZ von max. 0,95,
b) in den Teilgebieten SO2 sowie SO4 bis zu einer GRZ von max. 0,9,
c) im Mischgebiet MI bis zu einer GRZ von max. 0,7.
[§ 19 Abs. 4 BauNVO]

3. Überbaubare Grundstücksflächen [§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB]

3.1 Die im allgemeinen Wohngebiet WA1 festgesetzten Baulinien und Baugrenzen dürfen durch Terrassen und Kellergeschosse, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, überschritten werden.
[§ 23 Abs. 2 BauNVO]

3.2 Das im allgemeinen Wohngebiet WA1 und WA2 zulässige Staffelgeschoss darf bis zu 1,80 m hinter der festgesetzten Baulinie zurückstehen.
[§ 23 Abs. 2 BauNVO]

3.3 Sofern die Abstandsflächen gewahrt bleiben, ist in den allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 sowie dem Mischgebiet MI ein Vortreten von Terrassen, Treppenhäusern und Balkonen über die festgesetzten Baugrenzen um maximal 1,50 m zulässig.
[§ 23 Abs. 3 BauNVO]

4. Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen [§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB]
Vor den beiden sich gegenüberliegenden Baugrenzen der im SO3 und im GEe festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen betragen die Abstandsflächentiefen jeweils 2,86 m.

5. Stellplätze

5.1 Im allgemeinen Wohngebiet WA1 sowie den sonstigen Sondergebieten SO2 und SO3 sind oberirdische Stellplätze nur innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen mit der jeweiligen Zweckbestimmung zulässig.
[§ 12 Abs. 6 BauNVO]

5.2 Wird die multifunktionale Fläche nicht als Marktplatz, Veranstaltungs- oder Aufenthaltsort genutzt, ist eine temporäre Nutzung als Stellfläche für Pkw zulässig.
[§ 12Abs. 6 BauNVO]

6. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen [§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB]

6.1 In den durch Schrägschraffur (///) festgesetzten Bereichen sind an Gebäudefronten, die parallel oder in einem Winkel von weniger als 90° zu den Baugrenzen ausgerichtet sind, bei Neu-, Um- und Anbauten Mindestanforderungen an den passiven Schallschutz wie folgt einzuhalten: Für schutzbedürftige Räume nach DIN 4109-1:2018-01 sind Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm am Gebäude zu treffen. Für die Mindest-Dimensionierung der Vorkehrungen zum Schutze von Außenräumen ist das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen nach der o.g. Norm unter Anwendung des für den entsprechenden Fassadenabschnitt eingetragenen Lärmpegelbereiches zu bestimmen. Die Anwendung eines geringeren Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ ist zulässig, wenn gutachterlich nachgewiesen wird, dass aus der tatsächlichen Außen-Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Schallschutz resultieren.

6.2 Schutzbedürftige Räume im Sinne der o.g. Norm, die nur Fenster zu Fassaden mit einer Lärmbelastung > 50 dB(A) nachts besitzen, sind nach VDI-Richtlinie 2719 mit schallgedämmten fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen auszustatten. Für die Lüftung dieser Räume sind auch andere technische Lösungen zulässig, wenn der sich aus der o.g. Norm ergebende Schutzanspruch nicht unterschritten wird.

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

7.1 Befestigung von Oberflächen
Die Befestigung von Zufahrten und Wegen auf den Baugrundstücken sowie von Aufstellflächen für die Feuerwehr ist so auszuführen, dass das auf den jeweiligen Flächen anfallende Niederschlagswasser weitestgehend innerhalb dieser Flächen versickern kann.

7.2 Versickerung von Niederschlagswasser
Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist, soweit es nicht für Brauchwasserzwecke (z. B. Toilettenspülung) verwendet wird, weitestgehend auf dem jeweiligen Baugrundstück zu versickern.

7.3 Überdeckung und Begrünung nicht überbauter Teile von Tiefgaragen
Nicht mit baulichen Anlagen überbaute Teile von Tiefgaragen sind mindestens mit einer 60 cm starken, durchwurzelbaren Erdschicht zu überdecken und intensiv zu begrünen. Die Oberkante der Substratschicht der Tiefgaragen darf die Höhe der natürlichen Geländeoberfläche, an allen äußeren Eckpunkten der Außenwände der jeweiligen Tiefgarage, nicht überschreiten.

7.4 Artenschutzmaßnahmen

7.4.1 Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA1 sind mindestens vier gebäudeintegrierte Nistkästen für den Hausrotschwanz und vier Nistkästen für den Haussperling anzubringen und dauerhaft zu erhalten.

7.4.2 Innerhalb der Sondergebiete SO2 und SO4 sind jeweils mindestens vier gebäudeintegrierte Nistkästen für den Hausrotschwanz und drei Nistkästen für den Haussperling anzubringen und dauerhaft zu erhalten.

7.4.3 Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA1 sind mindestens vier gebäudeintegrierte Fledermausspaltenkästen anzubringen und dauerhaft zu erhalten.

7.4.4 Innerhalb der Sondergebiete SO2 und SO4 sind jeweils mindestens drei gebäudeintegrierte Fledermausspaltenkästen anzubringen und dauerhaft zu erhalten.

8. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie für den Erhalt [§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB]

8.1 Für die nachstehenden Festsetzungen werden die Pflanzqualitäten wie folgt definiert:

Pflanzklasse A Straßenbäume	StU* mindestens 20-25 cm, Hochstamm Kronenansatz in mindestens 2,5 m Höhe (Lichtraumprofil)
Pflanzklasse B Bäume auf privaten Grundstücken	StU* mindestens 18-18 cm, Hochstamm
Pflanzklasse C Sträucher	Pflanzgröße 60-80 cm, mindestens zwei Sträucher pro m²

*StU = Stammumfang, gemessen in 1 m Höhe

Alle festgesetzten Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang in der entsprechenden Pflanzklasse zu ersetzen.

8.2 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen
Innerhalb der festgesetzten Flächen für die Anpflanzung von Bäumen sind Baumreihen mit jeweils einer Baumart, Abstand der Bäume zueinander 8 bis 10 m, in Pflanzklasse A zu pflanzen und sofern nachfolgend nicht anders bestimmt bodendeckend zu begrünen. Vorhandene Bäume, die die in Satz 1 festgesetzten Mindestanforderungen erfüllen, werden angerechnet.
Die Flächen für die Anpflanzung von Bäumen dürfen durch notwendige Zufahrten und Zuwegungen sowie Aufstellflächen für die Feuerwehr unterbrochen werden.
[§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB]

8.3 Begrünung der Multifunktionsfläche, von Dächern, Fassaden und nicht überbauten Grundstücksflächen [§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB]

8.3.1 Auf der Multifunktionsfläche sind 6 standortgerechte Laubbäume der Pflanzklasse A anzupflanzen.

8.3.2 Bei Neubauten sind Dächer auf mindestens 70 % ihrer Fläche mit standortgerechten Arten auf einer Substratschichtdicke von mindestens 15 cm extensiv zu begrünen. Ausnahmsweise kann bei Nebenbaukörpern mit transparenten Dacheindeckungen auf die Begrünung verzichtet werden.
[§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB]

8.3.3 Auf den nicht überbaubaren Flächen im WA1 und WA2 ist je angefangene 300 m² Fläche des jeweiligen Baugrundstückes mindestens ein heimischer, standortgerechter Laubbaum der Pflanzklasse A zu pflanzen. Vorhandene Bäume, die die vorstehend festgesetzten Mindestanforderungen erfüllen, werden angerechnet.

8.3.4 Bei Neu- und Umbauten sind fensterlose Fassadenteile > 30 m² mit Kletterpflanzen zu begrünen (Pflanzabstand: entsprechend der Kletterpflanzenart). Die Pflanzfläche pro Pflanze muss mindestens 1 m² betragen.

8.3.5 Im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe sind innerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen in den nicht durch Baumscheiben ausgebildeten Bereichen auf mindestens 130 m² extensiv gepflegte Blühstreifen/Blühsaume mit einer Saatgutmischung aus blühfreudigen einjährigen Kulturarten, zweijährigen Wild- und Kulturpflanzen und langlebigen Wildstauden (10 % Gräser und 90 % Kräuter und Leguminosen) zu entwickeln. Baumscheiben werden in diesem Zusammenhang mit einem durchschnittlichen Durchmesser von 1,50 m definiert.

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

9.1 Staffelgeschosse
In den Baugebieten WA1 und WA2 ist ein viertes Vollgeschoss ausschließlich als Staffelgeschoss zu errichten, dessen Fassade bis zu 1,80 m hinter der Fassade des darunter liegenden Geschosses zurückbleiben muss.

9.2 Dachformen
Neubauten sind nur mit Flachdächern beziehungsweise flach geneigten Dächern bis 10° zulässig.

9.3 Solaranlagen
Solaranlagen sind ausschließlich als Dachaufbauten bis zu einer maximalen Höhe von 1 m über der Dachoberkante und mit einem Abstand von mindestens 1 m zu den Dachflächenaußenkanten zulässig.

9.4 Werbeanlagen
Werbeanlagen mit wechselndem und/oder bewegtem Licht sind unzulässig.

9.5 Stellplätze
Oberirdische Stellplätze sind ohne Überdachung zu errichten.

II Hinweise

Grundrissregelung von Wohnen, zur Schaffung ruhiger Schlafräume

Zum Schutz vor Außenlärm gemäß DIN 4109-1 muss mindestens ein schutzbedürftiger Raum in Wohnungen (bei Wohnungen mit bis zu zwei schutzbedürftigen Räumen) bzw. mindestens die Hälfte der schutzbedürftigen Räume (bei Wohnungen mit mehr als zwei schutzbedürftigen Räumen) mit jeweils mindestens einem Fenster zur lärmabgewandten Seite ausgerichtet sein. Zur lärmabgewandten Seite ausgerichtet sind solche Außenwände, deren Fassaden nicht zu einer öffentlichen Verkehrsfläche oder zur Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Öffentliche Freifläche" ausgerichtet sind.

Verfahrensvermerke:

Ausfertigung

Die Ratversammlung hat den Bebauungsplan Nr. 423 „Hugo-Aurig-Straße/Gaswerksweg", bestehend aus Teil A: Planzeichnung und Teil B: Text, 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

Burkhard Jung (Siegel)
Oberbürgermeister

Planunterlage

Die Darstellung der bestehenden Grundstücke und Gebäude stimmt mit dem Vermessungswerk, Stand vom ..... überein.

Leipzig, den

Amt für Geoinformation (Siegel)
und Bodenordnung
Amtsleiter

Aufstellungsbeschluss

Die Ratversammlung hat am 16.09.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist im Leipziger Amtsblatt Nr. 18/2015 vom 03.10.2015 erfolgt.
[§ 2 Abs. 1 BauGB]

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in der Zeit vom 10.04.2018 bis zum 24.04.2018.
[§ 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB]

Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom 20.04.2018/25.05.2018.
[§ 4 Abs. 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 Ratversammlung 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 Ratversammlung hat am ..... den Bebauungsplan nach Prüfung der im Verfahren eingegangenen Stellungnahmen als Satzung beschlossen sowie die Begründung gebilligt.
[§ 10 Abs. 1 BauGB]

Leipzig, den

Stadtplanungsamt (Siegel)
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

Stadtplanungsamt (Siegel)
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

Stadtplanungsamt (Siegel)
Amtsleiter

Stadt Leipzig

Bebauungsplan Nr. 423
"Hugo-Aurig-Straße/Gaswerksweg"

Stadtbezirk: Ost
Ortsteil: Engelsdorf

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
Gemarkungsbereiches

Dezernat Stadtentwicklung und Bau
Stadtplanungsamt

Planverfasser: selexon Ingenieure GmbH
Sprewitzstraße 1 Halle 14
04179 Leipzig

22.10.2020

Planverfassung gemäß

§ 4 (1) BauGB	§ 3 (1) BauGB	§ 4 (2) BauGB	§ 3 (2) BauGB	§ 4a (3) BauGB	§ 10 (1) BauGB	§ 10 (3) BauGB
Datum/Unterschrift	Datum/Unterschrift	Datum/Unterschrift	Datum/Unterschrift	Datum/Unterschrift	Datum/Unterschrift	Datum/Unterschrift