

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. Planungsrechtliche Festsetzungen

[§ 9 Abs. 1 BauGB]

1.1 Art der baulichen Nutzung

[§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB]

1.1.1 Im Mischgebiet (MI) sind Einzelhandelsbetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten unzulässig. [§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO]

Die Ausnahme nach § 6 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) wird nicht Bestandteil des Bebauungsplans. In den Teil-Baugebieten MI 4, MI 5 und MI 6 sind Wohngebäude unzulässig. [§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO]

1.1.2 Im Mischgebiet (MI) gilt der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben nicht für den sLeipziger Laden%.Bei diesem Betriebs- bzw. Anlagentyp handelt es sich um ein Ladengeschäft, welches als Fachgeschäft ein branchenspezifisches oder bedarfsgruppen-orientiertes Sortiment führt oder zur ergänzenden Versorgung der Bevölkerung in ihrem unmittelbaren Einzugs- bzw. Nahbereich dient. [§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO]

1.1.3 Im Mischgebiet (MI) sind Werbeanlagen als selbstständige Hauptnutzung nicht zulässig. [§ 1 Abs. 9 BauNVO]

1.2 Stellplätze und Garagen

Stellplätze und Garagen (auch sog. sCarports%) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Stellplätze und Garagen zulässig.

[§ 12 Abs. 6 BauNVO]

1.3 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Die in der Planzeichnung mit Geh-, Fahr- bzw. Leitungsrechten festgesetzten Flächen sind wie folgt zu belasten:

G mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit

GFL mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Allgemeinheit sowie mit auf die erforderliche Anbindung der angrenzenden Baugrundstücke beschränkten

Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger

[§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB]

1.4 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

- 1.4.1 Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt für neue oder wesentlich geänderte Feuerungsanlagen für feste Brennstoffe eine abweichende Festlegung zu den in der Ersten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen - 1. BImSchV) vom 26. Januar 2010 (BGBl. I S. 38) genannten Emissionsgrenzwerten für Staub. Danach dürfen die staubförmigen Emissionen im Abgas aller Festbrennstoff-Feuerungsanlagen die Massenkonzentrationen der Stufe 2 der 1. BImSchV nicht überschreiten. [§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB]
- 1.4.2 In den Baugebieten sind Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm am Gebäude zu treffen. Für erforderliche resultierende Dämmmaße der Außenbauteile sind nach DIN 4109 die im Plan dargestellten Lärmpegelbereiche maßgebend. Für die Bereiche von Gebäudefassaden, an denen Schallimmissionen nachts > 50 dB(A) auftreten, sind nach VDI-Richtlinie 2719 die Fenster von Schlaf- und Ruheräumen mit schallgedämmten, fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen auszustatten. [§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB]

1.5 Natur und Landschaft

- 1.5.1 Im Teil-Baugebiet MI 1 sind zu Beginn der Vogelbrutsaison des Jahres der Gebäudesanierung 5 Vogelnistkästen/-brutschalen für Rauchschwalben, 1 Vogelnistkasten/-brutschale für Schleiereulen sowie 4 Fledermausflachkästen anzubringen. Die Einfluglöcher sind bevorzugt nach Osten auszurichten (CEF-Maßnahme, continued ecological functionality). [§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB]
- 1.5.2 Im Teil-Baugebiet MI 1 sind außerdem 15 Nischenbrüterkästen für Hausrotschwarz, Schleiereule und Rauchschwalben sowie 15 Höhlenbrüterkästen, 5 Spechthöhlen sowie 6 Fledermausflachkästen anzubringen. Die Einfluglöcher sind bevorzugt nach Osten auszurichten. [§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB]
- 1.5.3 In den Baugebieten ist die Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten und Fuß- und Radwegen so auszuführen, dass das auf den jeweiligen Flächen anfallende Niederschlagswasser weitestgehend innerhalb dieser Flächen versickern kann. [§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB]
- 1.5.4 In den Baugebieten ist je angefangene 300 m² Grundstücksfläche mind. ein standortgerechter Laubbaum (Stammumfang 16-18 cm) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Vorhandene Bäume nach Satz 1 werden angerechnet. [§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB]
- 1.5.5 In den Baugebieten sind Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 20° mindestens extensiv zu begrünen (Substratschicht mind. 5 cm). Davon ausgenommen sind Dachflächen für Belichtungszwecke sowie Dächer mit Anlagen zur Sonnenenergienutzung. Alternativ ist ebenerdig ein Strauch pro m² der nach Satz 1 und 2 zu begrünenden Dachfläche zu pflanzen. [§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB]

- 1.5.6 In den Baugebieten ist je angefangene vier ebenerdige Stellplätze ein hochstämmiger Laubbaum zwischen den Stellplätzen bzw. unmittelbar am Rand zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (Pflanzqualität: Hochstamm 16-18 cm). Vorhandene Bäume mit diesem Stammumfang werden angerechnet. Je Baumstandort ist eine unversiegelte Bodenfläche von mind. 6 m² vorzusehen. Pflanzstreifen sind mit einer Breite von mind. 2 m anzulegen.
[§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB]

2. Örtliche Bauvorschriften

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

- 2.1 Im Plangebiet sind nur Walmdächer und Flachdächer zulässig. Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur mit flachem oder flach geneigtem Pultdach bis max. 20° zulässig. [§ 89 Abs.1 Nr. 1 SächsBO]
- 2.2 Werbeanlagen sind nur im Erdgeschoss sowie in der Brüstungszone des 1. OG mit einer Größe bis zu 1,0 m² zulässig. Entlang der Max-Liebermann-Straße sind Werbeanlagen in allen Geschossen mit einer Größe bis zu 3,0 m² zulässig. Werbeanlagen mit blinkendem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig.
[§ 89 Abs.1 Nr. 2 SächsBO]
- 2.3 Einfriedungen im Inneren des Plangebiets sind nur zulässig als Hecken oder Holzlattenzäune mit senkrechter Lattung und durchlaufendem horizontalen oberem Abschluss (keine Bögen) in einer Höhe bis zu 1,0 m. Pfosten können gemauert oder betoniert werden.
Im Teil-Baugebiet MI 2 sind Einfriedungen nur als Hecken in einer Höhe bis zu 0,75 m zulässig.
Entlang der Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind Einfriedungen bis zu 2,0 m, auch als Mauern, zulässig.
[§ 89 Abs.1 Nr. 4 SächsBO]
- 2.4 Die Plätze für Abfallbehälter sind zu begrünen oder einzuhausen.
[§ 89 Abs.1 Nr. 4 SächsBO]

II. Hinweise

1. Da das Plangebiet in einem archäologischen Relevanzbereich liegt, können im Zuge von Erdarbeiten archäologische Untersuchungen erforderlich werden, die zu Bauverzögerungen führen können. Deshalb ist das Landesamt für Archäologie mindestens acht Wochen vor dem exakten Baubeginn (Erschließungs-, Abbruch-, Ausschachtungs- oder Planierarbeiten) zu informieren. Die Bauanzeige soll die ausführenden Firmen mit Telefonnummern und den verantwortlichen Bauleiter benennen.
2. Für die Auswahl der Gehölze, sonstigen Pflanzen und Pflanzqualitäten wird auf Anhang III Pflanzempfehlungen in der Begründung zum Bebauungsplan verwiesen.