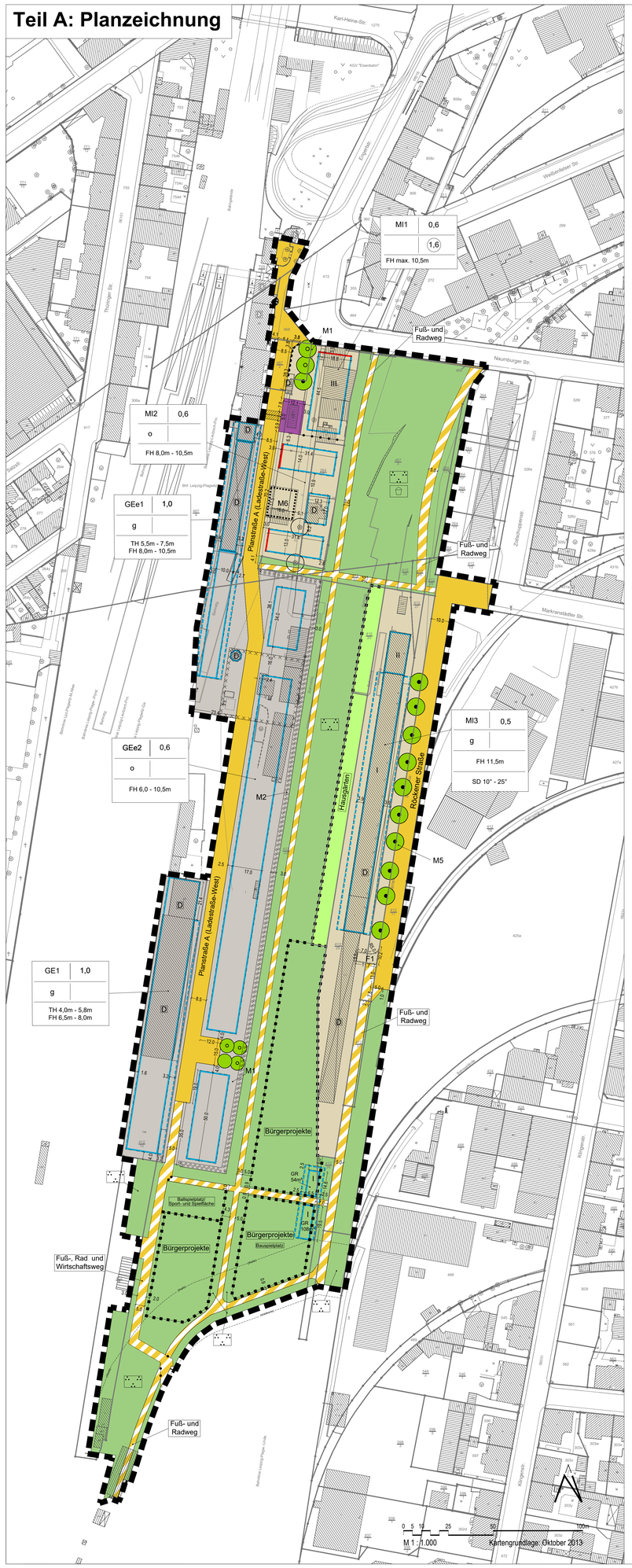
Teil A: Planzeichnung



Planzeichenerklärung

[entsprechend PlanZV]

I. Festsetzungen

[§9 Abs. 1 und 7 BauGB]

1. Art der baulichen Nutzung

[§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB]

- **MI** — Mischgebiet (gemäß § 6 BauNVO) [§1 Abs. 3 i.V.m. Abs. 2 Nr. 6 BauNVO]
- **GE** — Gewerbegebiet (gemäß § 8 BauNVO) [§1 Abs. 3 i.V.m. Abs. 2 Nr. 9 BauNVO]
- **GEe** — Gewerbegebiet (gemäß § 8 BauNVO); es nur solche Gewerbebetriebe und Anlagen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören (eingeschränktes Gewerbegebiet). [§1 Abs. 3 i.V.m. Abs. 2 Nr. 9 BauNVO, § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO]
- **MI 1** — Baugebietsbezeichnung mit Angabe der Nummer des Teilbaugebietes, hier z.B. Teilbaugebiet MI 1 (weiteres siehe Teil B: Text Nr. I. Festsetzungen)

2. Maß der baulichen Nutzung

[§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB]

- 0,6 — Grundflächenzahl [§16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO]
- GR 140 m² — Maximale Größe der Grundfläche hier z.B. 140 m² [§16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO]
- (1,6) — Geschossflächenzahl [§16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO]
- III — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. III [§16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO]
- FH max. 11,5m — Höhe der Oberkante von Gebäuden über Bezugshöhe (siehe Teil B: Text, Nr. 2.1.1), maximal [§16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO]
- FH max. 11,5m — Höhe des Firstes über Bezugshöhe (siehe Teil B: Text, Nr. 2.1.1), maximal [§16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO]
- FH 8,0 - 10,5m — Höhe des Firstes über Bezugshöhe, von - bis; Bezugshöhe (siehe Teil B: Text, Nr. 2.1.1) [§16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO]
- TH 5,5 - 7,5m — Höhe der Traufe (gemessen an der Schnittlinie von Außenkante Außenwand und Oberkante Dachhaut) über Bezugshöhe,von - bis; Bezugshöhe (siehe Teil B: Text, Nr. 2.1.1) [§16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO]

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

[§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO]

- g — Geschlossene Bauweise
- o — Offene Bauweise
- Baulinie
- Baugrenze
- Linie zur Abgrenzung des Umfangs von Abweichungen: Innerhalb der Umgrenzung der zulässigen Abweichungen dürfen die Baugrenzen durch ein Vortreten von Gebäudeteilen, hier Dachflächen und auskragende Decken im EG, überschritten werden.

4. Verkehrsflächen

[§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB]

- Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung hier: - Fuß- und Radweg - Fuß-, Rad- und Wirtschaftsweg
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5. Grünflächen

[§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB]

- Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmungen:
  - Parkanlage
  - Spielplatz
  - Bürgerprojekte
  - Ballspielplatz / Sport- und Spielfläche
  - Bauspielplatz
- Private Grünfläche, Zweckbestimmung:
  - Hausgärten

6. Sonstige Planzeichen

- F1 — Mit Fahrrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Fläche [§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB]
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs [§ 9 Abs. 7 BauGB]
- Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
- Abgrenzung zwischen unterschiedlichen Grünflächen

7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

[§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB]

- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (M6)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (M2)
- Anpflanzen von Bäumen (M1)
- Erhalt von Bäumen (M5)
- M1 — Nummerierung der Maßnahmen

II. Nachrichtliche Übernahme

[§ 9 Abs. 6 BauGB]

- D — Denkmal
- Bahnflächen
- Nachrichtliche Übernahme gewidmeter Bahnflächen mit unterirdischem Leitungsbestand
- Gem. § 21 Sächs. Naturschutzgesetz bis zum natürlichen Abgang zu erhaltende Bäume
- Altlastenverdachtsfläche (Ölbunker)

III. Darstellungen ohne Normencharakter

- Nutzungsschablone Baugebiet (Baugebiet | GR2; Bauweise | GF2; Höhenfestsetzung; Dachform/Dachneigung)
- 20 — Maßangaben (in m) z.B. 20,0
- —(WaAb)— Grenze Waldabstand gem. § 25 Abs. 3 SächsWaldG
- —(Waldkante)— Waldkante

IV. Darstellungen der Plangrundlage

- Vorhandenes Gebäude
- Flurstücksgrenzen
- 4/3 — Flurstücksnummern
- Baum vorhanden

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 Für die Mischgebiete (MI) gilt:

(1) Allgemein zulässig sind (soweit sich aus den nachfolgenden Festsetzungen nichts anderes ergibt):
- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für die Verwaltung sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

(2) Unzulässig sind (soweit sich aus den nachfolgenden Festsetzungen nichts anderes ergibt):
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO.

[§ 1 Abs. 5, Abs. 6 und Abs. 9 BauNVO]

1.2 Für die Gewerbegebiete (GE) sowie eingeschränkten Gewerbegebiete (GEe) gilt:

(1) Allgemein zulässig sind (soweit sich aus den nachfolgenden Festsetzungen nichts anderes ergibt):
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

(2) Ausnahmsweise zulässig sind (soweit sich aus den nachfolgenden Festsetzungen nichts anderes ergibt):
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

(3) Unzulässig sind (soweit sich aus den nachfolgenden Festsetzungen nichts anderes ergibt):
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten.

[§ 1 Abs. 5, Abs. 6 und Abs. 9 BauNVO]

1.3 Für die eingeschränkten Gewerbegebiete (GEe) gilt:

Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) sind nur Nutzungen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
[§ 1 Abs. 5, Abs. 6 und Abs. 9 BauNVO]

1.4 Für die Gewerbegebiete (GE) sowie eingeschränkten Gewerbegebiete (GEe) gilt:

(1) Einzelhandelsbetriebe, die einzelne oder mehrere der folgenden Sortimente als Hauptsortiment führen, sind unzulässig:
- Apothekenwaren (freiverkäuflich)
- Back- und Konditoreiwaren
- Bekleidung
- Bettwaren, u. a. Kissen, Bettdecken, Matratzenschoner
- Bild- und Tonträger
- Bücher
- Camping- und Outdoorartikel, u. a. Zelte, Isomatten und Schlafsäcke (ohne Wohnwagenzubehör, Bekleidung und Schuhe)
- Computer und Zubehör
- Drogeriewaren, Parfümerie- und Kosmetikartikel
- Elektrogroßgeräte
- Elektrokleingeräte
- Fleischwaren
- Fotoartikel
- Getränke (inkl. Wein/Sekt/Spirituosen)
- Glas/Porzellan/Keramik (ohne Pflanzgefäße)
- Handarbeitswaren/Kurzwaren /Meterware/Wolle
- Haushaltswaren (Küchenartikel und -geräte ohne Elektrokleingeräte, Messer, Scheren, Besteck, Eimer, Wäscheständer und -körbe, Besen, Kunststoffbehälter und -schüsseln)
- Heimtextilien, Gardinen, Dekostoffe, Haus-, Bett- und Tischwäsche
- Hörgeräte
- Kinderwagen
- Kunstgewerbe/Bilder/Bilderrahmen, Wohndekorationsartikel
- Künstlerartikel/Bastelzubehör, Sammlerbriefmarken und -münzen
- Lampen, Leuchten, Leuchtmittel
- Lederwaren/Taschen/Koffer/ Regenschirme
- Musikinstrumente und Zubehör
- Nahrungs- und Genussmittel inkl. Kaffee/Tee/Tabakwaren
- Optik, Augenoptik
- Papier, Büroartikel, Schreibwaren
- Sanitätsartikel
- Schnittblumen
- Schuhe
- Spielwaren
- Sportartikel/Sportgeräte (ohne Sportgroßgeräte)
- Sportbekleidung
- Sportschuhe
- Telekommunikation und Zubehör
- Topf- und Zimmerpflanzen, Blumentöpfe und Vasen
- Uhren, Schmuck
- Unterhaltungselektronik und Zubehör
- Zeitungen/Zeitschriften
- Zoologische Artikel, lebende Tiere.
- –

(5) Absatz 1 gilt nicht für Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an den Endverbraucher richten ("Werksverkauf"), 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 der Sortimente nach Absatz 1 dienende Fläche der Flächengröße der zugehörigen Betriebsstätte deutlich untergeordnet bleibt.

[§ 1 Abs. 5, Abs. 6 und Abs. 9 BauNVO]

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

2.1 Bezugshöhe, Höhenlage baulicher Anlagen

2.1.1 Bezugshöhe
Bezugshöhe ist die mittlere Höhe der Oberkante der an das Baugrundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche bzw. mit Fahrrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belastenden Fläche, gemessen an den Eindpunkten der anliegenden Grenze des jeweiligen Baugrundstückes.

2.1.2 Höhenlage (MI1, MI2)
Die Höhe der Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens innerhalb der Baugebiete MI1 und MI2 darf 0,50 m über der nach 2.1.1 festgesetzten Bezugshöhe nicht überschreiten.
[§ 9 Abs. 3 i.V.m. Abs. 1 Nrn. 1 u. 2 BauGB]

2.2 Staffelgeschoss (Stg)

Über dem obersten zulässigen Vollgeschoss ist maximal ein weiteres Vollgeschoss nur dann zulässig, wenn dieses Geschoss als Staffelgeschoss errichtet wird, dessen Fassade mindestens 0,75 m hinter der Fassade des darunter liegenden Geschosses zurückbleibt.
Ausgenommen davon sind Außenmauern von Aufgängen und Treppenhäusern.
[§ 16 Abs. 2 BauNVO und § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 SächsBO]

3. Öffentliche Grünflächen [§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB]

(1) Innerhalb der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Bürgerprojekte" sind Nutzungen zulässig,
a) die in einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" zulässigen Nutzungen und zusätzlich
b) Bürgergärten,
c) sonstige der öffentlichen Grünfläche insgesamt dienende Nutzungen und Projekte (auch privater Initiativen), wenn und soweit die überwiegende Freiflächen- und Erholungsnutzung für die Öffentlichkeit gewährleistet ist.

(2) In der Fläche mit der Zweckbestimmung „Bürgerprojekte/Bauspielplatz" ist zusätzlich zu den in Absatz 1 genannten Nutzungen auch ein Bauspielplatz zulässig.

(3) Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche ist jeweils ein Gebäude („Projekthaus") zulässig. Die Gebäude können mit einem gemeinsamen Dach verbunden werden. In den Gebäuden sind ausschließlich Nutzungen zulässig, die der öffentlichen Grünfläche dienen (insbesondere Sanitäranlagen, Aufenthaltsräume, Lagerräume, Küche usw.).

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

4.1 Versickerung von Niederschlagswasser

Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist, soweit es nicht für Brauchwasserzwecke (z.B. Toilettenspülung) verwendet wird, vollständig auf dem jeweiligen Baugrundstück zu versickern.

4.2 Befestigung von Stellplatzoberflächen, Zufahrten und Wegen

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

5. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes [§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB]

5.1 Schutz vor Verkehrslärm an Gebäuden

(4) Bei Neubau, Modernisierung und Sanierung von Gebäuden sind passive Lärmschutzmaßnahmen nach der DIN 4109 i.V.m. der VDI 2719 erforderlich. Die maßgeblichen Außenlärmpegel sind der Nebenzeichnung 1 zur Planzeichnung zu entnehmen. Nach VDI-Richtlinie 2719 "Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen" sind (zur Gewährleistung der Anhaltswerte für Innenpegel nach Tabelle 6 der Richtlinie) bei geplanten schutzwürdigen Nutzungen an denen im Nachtzeitraum unabhängig von der Lage zur Lärmquelle ein Außengeräuschpegel von 50 dB(A) überschritten wird, Schlaf- und Ruheräume mit schalldämmenden Lüftungseinrichtungen auszustatten. Schallgedämmte Zuluftteinrichtungen oder Rollläden dürfen zu keiner Minderung des resultierenden, bewerteten Gesamtschalldämmmaßes der Außenfläche des betreffenden Raumes führen.

(5) Erforderliche Schalldämm-Maße der nach außen abschließenden Bauteile:

Bereich	Raumarten der Aufenthaltsräume			
	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches		Büroräume und ähnliches*	
	Erf. $R'_{w,res}$ des Außenbauteils in dB	Erf. SSK Fenster	Erf. $R'_{w,res}$ des Außenbauteils in dB	Erf. SSK Fenster
I	30	2	-	2
II	30	2	30	2
III	35	2	30	2
IV	40	3	35	2
V	45	4	40	3
VI	50	5	45	4
VII	[b]	6	50	5

* An Außenbauteilen von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

[b] Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

(6) Wird im Einzelfall nachgewiesen, dass erheblich geringere Schallimmissionen auf ein Gebäude oder Gebäudeteile wirken, können abweichend von den vorgenannten Festsetzungen geringere Maßnahmen vorgesehen werden.

5.2 Flächenbezogene Schallleistungspegel in GE und GEe

Innerhalb der mit GEe1, GEe2 und GE1 bezeichneten Teilflächen sind ausschließlich Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691:2006-12 weder tags (06:00 bis 22:00) noch nachts (22:00 bis 06:00) überschreiten.

Festsetzung von Lärmimmissionskontingenten

Teilfläche	LEK, tags [dB(A)]	LEK, nachts [dB(A)]
GEe1	65	50
GEe2	65	50
GE1	70	55

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit von Bauvorhaben erfolgt nach DIN 45691, 2006-12, Abschnitt 5. Die Emissionskontingente beziehen sich nur auf Immissionsorte außerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Gewerbegebiete.

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

6.0 Pflanzqualitäten und Erhalt von Pflanzungen

(1) Für die nachstehenden Festsetzungen werden die Pflanzqualitäten wie folgt definiert:

Pflanzklasse A	StU* mindestens 20 - 25 cm, Hochstamm Kronenansatz in mindestens 2,50 m Höhe (Lichtraumprofil)
Pflanzklasse B	StU* mindestens 16 - 18 cm, Hochstamm

*StU = Stammumfang, gemessen in 1,00 m Höhe

(2) Alle gemäß den Festsetzungen erfolgten Pflanzungen und Maßnahmen sind dauerhaft zu erhalten, vor Überfahrung zu schützen und bei Abgang zu ersetzen.

6.1 M1 – Anpflanzen von standörtlich festgesetzten Bäumen (MI1, GEe2)

Auf den in der Planzeichnung im MI1 und GEe2 festgesetzten Standorten zum Anpflanzen von Bäumen sind standortgerechte, großkronige Laubbäume (im MI1: Pflanzklasse A, im GEe2: mindestens Pflanzklasse B) in einer Baumscheibe mit mindestens 6 m² offener Bodenfläche zu pflanzen.

6.2 M2 – Heckenpflanzung

6.2.1 Im GEe2 ist auf der gemäß Planzeichnung festgesetzten und mit M2 bezeichneten Fläche auf der gesamten Länge eine mindestens 2 m hoch aufwachsende Laubgehölzhecke aus standortgerechten Sträuchern (Pflanzgröße mindestens 60 -100 cm) als mindestens 2-reihige Pflanzung und mit einem Abstand zwischen den Pflanzen von höchstens 1 m anzupflanzen.

6.2.2 Auf der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Hausgärten sowie auf den öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Bürgerprojekte" sind entlang ihrer gesamten Grenzen zu der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage, außerhalb von Öffnungen und Durchgängen in den Einfriedungen, Laubgehölzhecken anzulegen. Die Hecken sind mindestens 1-reihig und mit mindestens einer Pflanze (Pflanzgröße mindestens 60-100 cm) je lfd. Meter herzustellen.

6.3 M3 – Begrünung Stellplatzanlage (GEe2)

Im GEe2 ist je angefangene vier ebenerdige Stellplätze ein hochstämmiger Laubbaum (Pflanzklasse A) zwischen den Stellplätzen bzw. am Rand der Stellplatzanlage mit einer offenen Baumscheibe mit mindestens 6 m² offener Bodenfläche oder in Pflanzstreifen zu pflanzen. Die Pflanzstreifen sind mit einer Breite von mindestens 2,50 m anzulegen. Die Baumscheiben sind durch geeignete bauliche Maßnahmen vor Überfahren zu schützen. Aus Gründen des Denkmalschutzes können Ausnahmen zugelassen werden.
Die Baumpflanzungen in der Pflanzklasse A der Maßnahme M1 können angerechnet werden.

6.4 M4 – Begrünung von Flachdächern, Garagen, baulichen Anlagen in den öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Bürgerprojekte"

6.4.1 In den Baugebieten MI1, MI2 und GEe2 sind Flachdächer auf Hauptgebäude sowie oberirdisch angeordnete Garagen (einschließlich Carports) mit mindestens einer extensiven Dachbegrünung (Substratschicht 10 cm) zu versehen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

6.4.2 Innerhalb der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Bürgerprojekte" sind alle Dächer mit mindestens einer extensiven Dachbegrünung (Substratschicht mindestens 10 cm) zu versehen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
[§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB i.V.m. § 89 SächsBO]

6.5 M5 – Baumerhalt (MI1, MI3)

Die zu erhaltenden Bäume in den Baugebieten MI1 und MI3 sind im Falle des Abgangs durch einen Baum gleicher Art (Pflanzklasse A) an gleicher Stelle zu ersetzen.
[§ 9 Abs.1 Nr. 25b BauGB]

6.6 M6 – Fläche für die Erhaltung von Bäumen (MI2)

Auf der im MI2 festgesetzten und mit M6 bezeichneten Fläche sind die vorhandenen Bäume zu erhalten. Abgänge sind zu ersetzen (Pflanzklasse B). Die Ersatzpflanzung hat in einem Umkreis von bis zu 3 m um den alten Baumstandort zu erfolgen.
[§ 9 Abs.1 Nr. 25b BauGB]

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

7.1 Dachneigungen

7.1.1 In den Baugebieten GE1 und GEe1 sind nur flach geneigte Satteldächer mit einem Neigungswinkel von 10 bis 25 Grad zulässig.

7.1.2 Für oberirdisch angeordnete Garagen (einschließlich Carports) sind ausschließlich Flachdächer sowie flach geneigte Dächer bis zu einer Neigung von 10 Grad zulässig.

7.2 Einfriedungen

7.2.1 Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Hausgärten sowie die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Bürgerprojekte" können entlang der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage und entlang der Grundstücksgrenze von Stabgitterzäunen bis zu einer Höhe von 1,60 m über Geländeoberfläche einschließlich Sockel eingefriedet werden. Öffnungen und Durchgänge zur öffentlichen Grünfläche sind nur im Bereich der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Bürgerprojekte" zulässig.

7.2.2 In den Gebieten GE, GEe sowie MI1, MI2 sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,60 m über Geländeoberfläche zulässig.

7.3 Mülltonnenstellplätze

Abfallbehälter, Müllboxen und Sammelanlagen sind auf den Baugrundstücken sowie die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Bürgerprojekte" in die baulichen Anlagen zu integrieren, einzuhausen oder mit einem Sichtschutz zu versehen. Von öffentlichen Flächen aus sichtbare Anlagen sind mit Kletter- oder Rankpflanzen einzugrünen.

7.4 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur im Erdgeschossbereich sowie im Brüstungsbereich des ersten Obergeschosses mit Orientierung auf den öffentlichen Straßenraum zulässig. Sofern ein Anbringen nach Satz 1 nicht möglich ist, sind Werbeanlagen an den Gebäudefronten entlang der Planstraße A ausnahmsweise auch bis in den Brüstungsbereich des zweiten Obergeschosses zulässig.
[§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 SächsBO]

II. Hinweise

1. Bahnbetriebsflächen

Die in der Planzeichnung violett dargestellte Fläche dient Bahnbetriebszwecken, ist gemäß § 23 AEG (Allgemeines Eisenbahngesetz) absehbar nicht von Bahnbetriebszwecken freigestellt und unterliegen bis zur Freistellung nicht dem Bauplanungsrecht.

2. Archäologische Funde

Es wird auf die denkmalschutzrechtliche Genehmigungspflicht für anstehende Erdarbeiten gemäß § 14 Abs. 1 SächsDSchG hingewiesen.
Vor Beginn der Erschließungs- und Bauarbeiten muss im von Bautätigkeit betroffenen Areal durch das Landesamt für Archäologie eine archäologische Grabung durchgeführt werden. Diese besteht in der Abtragung des Oberbodens mittels eines Großgerätes (Hydraulikbagger mit glattem Böschungshobel). Zur Überwachung der Flächenabtragung muss ein Facharchäologe des Landesamtes für Archäologie ständig zugegen sein. Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren; Bauverzögerungen sind dadurch nicht auszuschließen. Der Termin für die Grabung ist mit dem Landesamt für Archäologie mindestens 8 Wochen vor Beginn abzusprechen oder schriftlich mitzuteilen. In der Bauanzeige werden die ausführenden Firmen, der verantwortliche Bauleiter und die jeweiligen Telefonnummern genannt. Das Ergebnis der Grabung kann entweder die Erhaltung der archäologischen Substanz nach § 8 Abs. 1 SächsDSchG oder weitere archäologische Untersuchungen erforderlich machen. Für die Grabung ist zwischen dem Bauherrn und dem Landesamt für Archäologie eine Vereinbarung abzuschließen, die den Zeit- und Kostenrahmen benennt.
Der Bauherr kann im Rahmen des Zumutbaren an den Kosten der Grabung beteiligt werden (§ 14 Abs. 3 SächsDSchG).

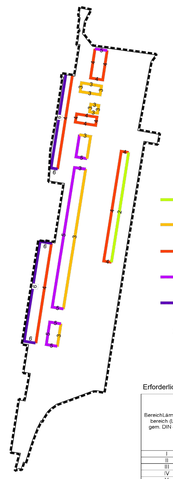
3. Pflanzempfehlungen

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

4. Baumstandorte nach § 21 SächsNatSchG

Die in der Planzeichnung dargestellten Baumstandorte haben Bestandschutz und sind bis zu deren natürlichem Abgang zu pflegen. Da diese Baumstandorte über den Bestandserhalt hinaus keine städtebauliche Begründung haben, ist keine Nachpflanzung an gleicher Stelle erforderlich.

Nebenzeichnung zu TF 5.1
Darstellung der Lärmpegelbereiche und Zuordnung der Schallschutzklassen für Fenster entlang der Baugrenzen



Lärmpegelbereich (LPB) gem. DIN 4109	Maßgeblicher Außenlärmpegel
I	< 55 dB (A)
II	56 - 60 dB (A)
III	61 - 65 dB (A)
IV	66 - 70 dB (A)
V	71 - 75 dB (A)
VI	76 - 80 dB (A)

- LPB III
- LPB IV
- LPB V
- LPB VI
- LPB VII

z.B. 4 Schallschutzklasse der Fenster (SSK - von 2 bis 6)

Erforderliche Schalldämm-Maße der nach außen abschließenden Bauteile:

Bereich Lärmpegelbereich (LPB) gem. DIN 4109	Raumarten der Aufenthaltsräume			
	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches		Büroräume und ähnliches*	
	Erf. $R'_{w,res}$ des Außenbauteils in dB	Erf. SSK Fenster	Erf. $R'_{w,res}$ des Außenbauteils in dB	Erf. SSK Fenster
I	30	2	-	2
II	30	2	30	2
III	35	2	30	2
IV	40	3	35	2
V	45	4	40	3
VI	50	5	45	4
VII	[b]	6	50	5

* An Außenbauteilen von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

[b] Die Anforderungen sind hier aufgrundder örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Verfahrensvermerke

Ausfertigung

Die Ratsversammlung hat den Bebauungsplan Nr. 380 „Grüner Bahnhof Plagwitz", 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 den jeweils geltenden Fassungen.

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 12.12.2012 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist im Leipziger Amtsblatt Nr. 24/2012 vom 22.12.2012 erfolgt.
[§ 2 Abs. 1 BauGB]

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in der Zeit vom 25.11.2014 bis zum 19.12.2014.
[§ 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB]

Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom 10.11.2014.
[§ 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 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)

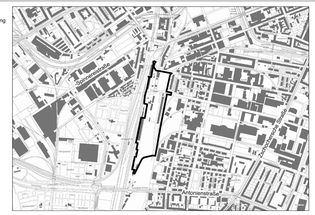
Stadtplanungsamt
Amtsleiter

Stadt Leipzig

Bebauungsplan Nr. 380.1
Grüner Bahnhof Plagwitz - Nordteil
Entwurf

Stadtbezirk: Südwest
Ortsteil: Plagwitz

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches und Umgebung des Bebauungsplangebietes



Dezernat Stadtentwicklung und Bau
Stadtplanungsamt

Planverfasser: **Machleidt GmbH**
Stäbelstraße | Stadtplanung
Mahlower Straße 23/24
12049 Berlin

Datum 15.05.2020

Planfassung gemäß

§ 3 (1) BauGB	§ 4 (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