

# PLANZEICHENERKLÄRUNG entsprechend PlanzV90

Maß der baulichen Nutzung

§ 9(1) bis (3) BauGB

§ 9(1) Nr. 11 BauGB

§ 9(1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 19 BauNVO

OK 125,0 m maximal zulässige Gebäudehöhe, z.B. Oberkante 125,0 m über Normal Null

OK 131,5 m bis Gebäudehöhe als Mindest- und Höchstmaß 134.2 m über NN z.B. Oberkante mindestens 131,5 m bis maximal 134,2 m über Normal Null

2 - Überbaubare Grundstücksfläche § 9(1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO

Baulinie Baugrenze **1** Baufenster, z.B. Baufenster 1

▲ \_ \_ \_ \_ ▲ Ein- und Ausfahrtsbereich

4 - Mit Gehrechten zu belastende Flächen § 9(1) Nr. 21 BauGB

Mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit während der Öffnungszeiten des Stadtteilzentrums zu belastende Fläche

Bezeichnung der mit Gehrechten zu belastende

Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen § 9(1) Nr. 25 BauGB

0 0 0 0 0 0 0 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von O O O O O O O Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Anzupflanzender Baum

#### 6 - Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9(7) BauGB Wechsel von Baulinie und Baugrenze

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN § 9(6) BauGB

Einzelanlage (unbewegliche Kulturdenkmale),

die dem Denkmalschutz unterliegen

III DARSTELLUNGEN DER PLANGRUNDLAGE

Vorhandene Bebauung Vorhandene Flurstücksgrenze

Vorhandene Flurstücksbezeichnung, z.B. Flurstück 535

Vorhandene Straßenbahngleise

#### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (Teil B)

#### I) Festsetzungen nach § 9 (1) und (2) BauGB

#### I)1. Art der baulichen Nutzung

#### [ § 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO ]

- I)1.1. Das Plangebiet wird als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Stadtteilzentrum
- l)1.2. Im Plangebiet zulässig ist ein Einkaufszentrum als Kombination von großflächigem und nicht großflächigem Einzelhandel, Fachmärkten und integrierten gastronomischen Einrichtungen, Dienstleistungsunternehmen, Praxen, gebäudegebundenen Sport- und Freizeiteinrichtungen sowie Büroräumen.
- I)1.3. Im sonstigen Sondergebiet Stadtteilzentrum ist für großflächige und nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe aller Art eine Verkaufsfläche von maximal 6.900 m² zulässig. Der Anteil des großflächigen Einzelhandels an dieser Gesamtverkaufsfläche des Sondergebietes wird wie folgt festgesetzt:

# Großflächiger Einzelhandel mit bis zu maximal 4.300 m² Verkaufsfläche

#### Die Verkaufsfläche ist wie folgt definiert:

Die Verkaufsfläche im Sinne der vorstehenden Festsetzung ist die dem Kunden zugängliche Fläche mit Ausnahme der Kundensozialräume (WC etc.). Sie umschließt diese Fläche einschließlich der Gänge, Treppen, Aufzüge, Standflächen für Einrichtungsgegenstände, Kassenzonen, Schaufenster und dem Verkauf dienende Freiflächen. Zur Verkaufsfläche zählen sowohl überbaute wie auch nicht überbaute Flächen Erfolgt der Verkauf unmittelbar aus dem Lager, wird die Verkaufsfläche um diese Lagerfläche vergrößert und ist voll mitzurechnen.

Nicht anzurechnen sind Einzelhandelsflächen für seltene Sonderveranstaltungen ( z.B. Weihnachtsmarkt ) im Bereich der Mall.

#### I)2. Maß der baulichen Nutzung [ § 9 (1) 1 und (2) BauGB i.V.m. §§ 16, 17, 18, 19, 20 BauNVO ]

- l)2.1. Die Grundflächenzahl (GRZ) darf 0,85 nicht überschreiten.
- I)2.2. Eine Überschreitung der unter I)2.1. festgesetzten Grundflächenzahl durch bauliche Anlagen gemäß § 19 (4) 1 BauNVO ist in Anwendung von § 19 (4) 3 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,98 zulässig.
- l)2.3. Höhe baulicher Anlagen Die Oberkanten von Dachaufbauten für die natürliche Be- und Entlüftung, Aufzugsanlagen und Treppenhäuser dürfen die maximal zulässigen Gebäudeoberkanten im jeweiligen Baufeld um maximal 3,0 m, überschreiten.

#### [ § 9 (1) 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO ]

Stellplätze für PKW sind zulässig im 1. bis 3. Obergeschoß der Baufenster 2,4 und 5 in Form eines in das Gebäude integrierten Parkhauses. Weitere Flächen für PKW-Stellplätze sind im Geltungsbereich nicht zulässig.

# [§9(1)11 BauGB]

Ein- und Ausfahrten für Kraftfahrzeuge sind nur in den an der Dresdner Straße und dem Täubchenweg festgesetzten Bereichen zulässig.

- I)5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege u. zur Entwicklung von Boden, Natur u. Landschaft [ § 9 (1) 20 BauGB ]
- l)5.1. Baubedingte Bodenbelastungen wie Verdichtung, Erosion und Verunreinigung sind auf ein Mindestmaß zu beschränken und nach Abschluß der Bautätigkeit zu beseitigen.
- 1)5.2. Im Bereich des Täubchenweges sind an geeigneten Stellen spezielle Fledermauskästen
- 1)5.3. An geeigneten Stellen des Stadtteilzentrums sind Nisthilfen für gebäudewohnende Tierarten, wie z.B. Hausrotschwanz, Haussperling und Meisen, anzubringen.
- I)5.4. Für die Außenbeleuchtung des Stadtteilzentrums sind zum Schutz nachtaktiver Insekten entsprechende Beleuchtungskörper zu verwenden (Natrium-Niederdrucklampen oder Natrium-Hochdrucklampen ).

#### i)6. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

- l)6.1. Die in der Planzeichnung mit Pflanzgebot festgesetzten 5 Bäume sind als standortgerechte Laubbäume 1. Ordnung mit mindestens 25 – 30 cm Stammumfang zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die festgesetzten Standorte sind in ihrer Lage bis zu 2 m verschiebbar. Zur Anpflanzung der festgesetzten Bäume sind die aufgeführten Arten für Laubbäume der Pflanzliste im Anhang der Begründung zum Bebauungsplan zu verwenden.
- I)6.2. Für die Bepflanzung der in der Planzeichnung als Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzten Bereiche sind die aufgeführten Arten der Pflanzliste im Anhang der Begründung zum Bebauungsplan zu verwenden.
- I)6.3. Die Dachflächen der Baufenster 3,4 , 5 und 6 sind je zu 30 % extensiv zu begrünen. Zur Begrünung der Dachflächen sind die aufgeführten Arten für extensive Dachbegrünung der Pflanzliste im Anhang der Begründung zum Bebauungsplan zu verwenden.
- 1)6.4. Außenfassaden ohne Öffnungen mit einer Fläche von mehr als 100 m², die keine auf der Grundstücksgrenze stehenden Brandwände bilden und die nicht aus Glas bestehen, sind mit standortgerechten, heimischen Klettergehölzen zu begrünen. Zur Begrünung der vorgenannten Außenfassaden sind die aufgeführten Arten für Fassadenbegrünung der Pflanzliste im Anhang der Begründung zum Bebauungsplan zu verwenden.
- I)6.5. Die westliche Fassade der Rampe im Baufenster 6 ist in Bereichen ohne Wandöffnungen mit standortgerechten, heimischen Klettergehölzen zu begrünen. Zur Begrünung der vorgenannten Außenfassade sind die aufgeführten Arten für Fassadenbegrünung der Pflanzliste im Anhang der Begründung zum Bebauungsplan zu verwenden.

# II) Festsetzungen nach § 9 (4) BauGB i.V.m. § 89 (2) SächsBO

# II)1. Äußere Gestaltung von Gebäuden

[ § 89 (1 ) 1 SächsBO ] II)1.1. Dachgestaltung

Es sind nur Flachdächer bis maximal 10 Grad Neigung zulässig.

Zulässig sind nur Dacheindeckungen aus nicht spiegelndem Metall, Verglasungen, Dachbekiesungen und Dachbegrünungen.

# II)1.2. Dachaufbauten

Die Gesamtfläche der Dachaufbauten eines Gebäudes darf 10% der Grundfläche des jeweiligen Gebäudes nicht überschreiten.

Dachaufbauten, die gemäß der Festsetzung I)2.3. die maximal zulässige Gebäudehöhe überschreiten, müssen um je das Maß ihrer Höhe über der jeweils zulässigen Gebäudeoberkante von der Gebäudevorderkante bzw. bei Gebäudeecken von beiden Gebäudevorderkanten zurückgesetzt errichtet werden.

# Werbeanlagen [ § 89 (1) 2 SächsBO ]

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

# III) Nachrichtliche Übernahmen nach § 9 (6) BauGB

# [ § 9 (1) 23 und 24 BauGB i.V.m. BlmSchG ]

Für das sonstige Sondergebiet Stadtteilzentrum ist durch technische Vorkehrungen sicherzustellen, dass an den maßgeblichen Immissionsorten der angrenzenden Baugebiete die gesetzlich notwendigen Immissionswerte eingehalten werden.

#### Satzung über einen Bebauungsplan der Stadt Leipzig

# Bebauungsplan Nr. 203

Die Ratsversammlung der Stadt Leipzig hat den Bebauungsplan Nr. 203 bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, als Satzung beschlossen Die Rechtsgrundlagen hierfür sind § 1 Abs. 3 und § 10 Abs. 1 des BauGB in der bis zum 20. Juli 2004 geltenden Fassung i. V. m. § 244 Abs. 2 Satz 1 des BauGB sowie § 4 der SächsGemO und § 89 der SächsBO in den jeweils geltenden Fassungen.

#### Der Bebauungsplan Nr. 203 wird hiermit ausgefertigt.

VERFAHRENSVERMERKE



Die Übereinstimmung der Darstellung der bestehenden Grundstücke und Gebäude mit dem Vermessungswerk Stand vom .19. .04.2000 wird bestätigt.



#### <u>Aufstellungsbeschluss</u>

Die Ratsversammlung der Stadt Leipzig hat in ihrer Sitzung am 17.05.2000 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

Die ortsübliche Bekanntmachung ist im Leipziger Amts-Blatt Nr. 11/00 vom 27.05.2000 erfolgt. [§ 2 Abs. 1 BauGB]



#### Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung ist vom 26.04.2000 bis zum 05.05.2000 durchgeführt

Leipzig, den 2 6. 06. 06



#### Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 05.09.2000 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. [§ 4 Abs. 1 BauGB].

Leipzig, den 26.06.06



# Billigungs- und Auslegungsbeschluss sowie öffentliche Auslegung

Die Ratsversammlung der Stadt Leipzig hat in der Sitzung am 06.12.2000 den Entwurf des Bebauungsplanes sowie die Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden ortsüblich im Leipziger Amts-Blatt Nr. 26/00 vom 23.12.2000 bekannt gemacht.

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 15.12.2000 von der Auslegung benachrichtigt worden. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung haben vom 03.01.2001 bis zum

02.02.2001 öffentlich ausgelegen.





# <u>Satzungsbeschluss</u>

Die Ratsversammlung der Stadt Leipzig hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen und Stellungnahmen in der Sitzung am ... 22.06.2006. als Satzung beschlossen, sowie die Begründung gebilligt. [§ 3 Abs. 2; § 10 Abs. 1 BauGB]





# In-Kraft-Treten

Die ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplanes gem. § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte im Leipziger Amts-Blatt Nr. ...13..... am ...01..01.206.... . Mit diesem Tag ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.



# Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von 2 Jahren nach Bekanntmachung des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden. [§ 215 Abs. 1 BauGB]

Leipzig, den

Hinweise

# Für diesen Bebauungsplan gelten:

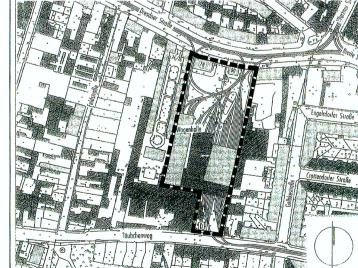
- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung-BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S.132) in der zuletzt geänderten Fassung

die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990- PlanzV90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) in der zuletzt geänderten Fassung - die Pflanzliste, die als Anhang der Begründung beigefügt ist



Bebauungsplan Nr. 203

**Stadtteilzentrum Reudnitz** 



Dezernat Stadtentwicklung und Bau

Architekturbüro Dr. Walther + Walther Freie Architekten und Stadtplaner AKT

Stadtplanungsamt

§ 3 (2) BauGB § 3 (3) BauGB

§ 10 (1) BauGB § 10 (3) BauGE 16.06.05

Storchmühlenweg 13

Planfassung gemäß

§ 3 (1) BauGB § 4 BauGB