

**PLANZEICHNERKLÄRUNG**  
(PlanV 90/BauNVO 90)

**ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

- GE** GEWERBEGEBIET  
siehe textliche Festsetzung Ziff. 1.1; 2.4; 2.6; 3
- GI** INDUSTRIEGEBIET  
siehe textliche Festsetzung Ziff. 1.1; 2.4; 2.6; 3

**MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**

- 0,8** GRUNDFLÄCHENZAHL
- TH** TRAUFHÖHE, als Höchstmaß  
siehe textliche Festsetzung Ziff. 1.2
- OK** OBERKANTE, als Mindest- und Höchstmaß  
siehe textliche Festsetzung Ziff. 1.2

**BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN**

- BAUGRENZE**

**VERKEHRSFÄCHEN**

- STRAßENVERKEHRSFÄCHEN**
- STRASSENBEGRENZUNGSLINIE**
- BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRT**

**VERSORGUNGSANLAGEN**

- ELEKTRIZITÄT, TRAFÖ**
- FERNWÄRME**

**HAUPTVERSORGUNG- UND HAUPTWASSERLEITUNGEN**

- LEITUNGEN, unterirdisch vorhanden**
- LEITUNGEN, oberirdisch vorhanden**

Hinweis: Die Lage der Leitungen ist vor Ort zu überprüfen!

- AW** Abwasserleitung
- TW** Trinkwasserleitung
- G** Gasleitung
- FH** Fernheizungsleitung
- KV** Elektroleitung

**GRÜNFLÄCHEN**

- GRÜNFLÄCHE, ÖFFENTLICH**  
siehe textliche Festsetzung Ziff. 2.1
- GRÜNFLÄCHE, PRIVAT**  
siehe textliche Festsetzung Ziff. 2.1; 2.4

**PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT**

- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT**  
siehe textliche Festsetzung Ziff. 2.2
- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN**  
siehe textliche Festsetzung Ziff. 2.3; 2.5
- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN**  
siehe textliche Festsetzung Ziff. 2.3

**BEPFLANZUNGSMASSNAHMEN**

- ZU PFLANZENDER BAUM**  
(schematische Darstellung)  
siehe textliche Festsetzung Ziff. 2.3
- ZU ERHALTENDER BAUM**  
siehe textliche Festsetzung Ziff. 2.3
- ZU ERHALTENE BAUMGRUPPE**  
siehe textliche Festsetzung Ziff. 2.3

**REGELUNGEN FÜR DIE STADTERHALTUNG UND FÜR DEN DENKMALSCHUTZ**

- ENZELANLAGEN (UNBEWEGLICHE KULTURDENKMALE), DIE DEM DENKMALSCHUTZ UNTERLIEGEN**  
gem. §§ 2 und 10 des SächsDschG

**SONSTIGE PLANZEICHEN**

- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR STELLPLATZ**
- MIT LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN**  
Begünstigte: Leitungsträger
- MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN**  
Begünstigte: Leitungsträger und Anlieger
- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANS**
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER ART DER BAULICHEN NUTZUNG**  
siehe textliche Festsetzung Ziff. 1.1
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN**  
siehe textliche Festsetzung Ziff. 1.2

**TEILFLÄCHEN**  
s. textliche Festsetzung Ziff. 1.1

**NUTZUNGSCHABLONE**  
Baugebiet: Teilfläche  
Grundflächenzahl: Höhe baul. Anlagen  
Flurstücksummer

**GE 3**  
**0,8 TH**

**TEIL B**

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

1. **Art und Maß der baulichen Nutzung**  
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
- 1.1 **Art der baulichen Nutzung**
  - 1.1.1 Im Plangebiet sind Nutzungsarten zulässig, die die folgenden flächenbezogenen Schallschleistungspegel  $L_{w}$  nicht überschreiten:

Typ	6 <sup>m</sup> , 22 <sup>m</sup> $L_{w}$ in dB(A)	22 <sup>m</sup> , 40 <sup>m</sup> $L_{w}$ in dB(A)
01	49	48
02	47	43
03	43	48
04	44	50
05	58	-
06	60	-
07	67	63
08	58	-

Schallschleistungspegel, die im konkreten Einzelfall durch Abschirmmaßnahmen erreicht werden können in Form eines Schwingwertes  $D_z$  berechnet z.B. gemäß VDI 2720 bezüglich der maßgebenden Aufpunkte dem Wert des flächenbezogenen Schallschleistungspegels zugerechnet werden.  
Erhöhte Luftabsorptions- und Bodenempfangsmaße (frequenz- und entfernungsabhängige Pegelminderungen gemäß VDI 2714) und/oder zeitliche Begrenzungen der Emissionen können bezüglich der maßgebenden Aufpunkte dem Wert des flächenbezogenen Schallschleistungspegels zugerechnet werden.
  - 1.1.2 In den Gewerbegebieten GE 1 bis GE 4 sind Nutzungen nur ausnahmsweise zulässig, die einer immisionsschutzrechtlichen Genehmigung bedürfen.  
(§ 9 (1) Nr. 24 BauGB und § 1 (4) BauNVO i.V.m. § 6 BauNVO)
  - 1.1.3 Zulässigkeit von Einzelhandel.  
(§ 9 (1) Nr. 24 BauGB und § 1 (4) BauNVO i.V.m. § 6 BauNVO)
  - 1.1.3.1 Im Plangebiet sind Einzelhandelsbetriebe und Läden unzulässig.  
1.1.3.2 Ausnahmsweise sind zulässig:  
1. Der Einzelhandel mit folgenden Sortimenten:  
- Wohnmöbel, Küchenstudios, Bäderstudios  
- Teppiche, Tapeten und Bodenbeläge  
- Öfen, Herde, Kühltechnik, Waschmaschinen, Näh- und Strickmaschinen  
- Baumaterialien aus Eisen, Metall, Kunststoff und Holz  
- Installationsbedarf für Gas, Wasser, Heizung, Elektro  
- Baustoffe, Fliesen und Flachglas  
- Büromöbel, Büromaschinen sowie Geräte und Einrichtungen für die automatische Datenverarbeitung  
- Brennstoffe  
2. Der Handel mit Kraftfahrzeugen  
3. Der Einzelhandel mit Waren, die in ein Plangebiet ansässiger Betriebe herstellt, in enger räumlicher Zuordnung zu diesem Betrieb (Werkverkauf) und/oder die Ausstellung dieser Waren. Die dafür zulässigen Flächen müssen im Verhältnis zur Fläche des dazugehörigen Betriebes von untergeordneter Größe sein und dürfen 10 % der Bruttogeschlossene des Betriebes nicht überschreiten.  
(§ 11b) und § 1 (9) i.V.m. § 8 und § 9 BauNVO)
  - 1.1.4 In den Gewerbegebieten (GE) sind Anlagen für sportliche Zwecke (§ 8 (2) Nr. 4 BauNVO) ausnahmsweise zulässig. Die ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke (§ 8 (3) Nr. 2 BauNVO) werden in den Gewerbegebieten GE 2, GE 3 und GE 4 nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans. Vergnügungsstätten (§ 8 (3) Nr. 3 BauNVO) werden in den Gewerbegebieten GE 2, GE 3, GE 4 und GE 5 nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans.  
(§ 11b), § 1 (6), § 1 (8) und § 1 (9) i.V.m. § 8 BauNVO)
  - 1.1.5 In den Industriegebieten GI 1 und GI 2 sind die ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 8 (3) Nr. 2 BauNVO) nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans.  
(§ 11b) und § 1 (8) i.V.m. § 9 BauNVO)
  - 1.1.6 In den Gewerbegebieten GE 4 sind Geschäfte, Büro- und Verwaltungsgebäude nur ausnahmsweise zulässig.  
(§ 11b) i.V.m. § 8 BauNVO)
  - 1.2 **Maß der baulichen Nutzung**
    - 1.2.1 Die Höhe der baulichen Anlagen wird mit einer Traufhöhe (TH) als Höchstmaß oder einer Oberkante (OK) als Mindest- und Höchstmaß festgesetzt.  
Hervon ausgenommen sind Einrichtungen des Fernmeldewesens wie z.B. Funkmasten o.ä., Schornsteine, Wassertürme, Wetteranlagen und Antennenanlagen.  
Bezugspunkt ist die mittlere Höhe der das betreffende Grundstück erschließenden Verkehrsfläche.
    - 1.2.2 Auf mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen sind bauliche Anlagen und andere Vorhaben, die die Leitungen und deren Unterhaltung beeinträchtigen können, unzulässig.  
(§ 9 (1) Nr. 21 BauGB und § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)
  2. **Grünordnerische Festsetzungen**  
(§ 9 (1) Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)
    - 2.1 **Öffentliche und private Grünflächen**
      - 2.1.1 Die Flächen sind mit einer Rasenansaat zu begrünen. Dabei ist eine Regelsaatmischung für Landschaftsrassen mit Kleebein auszuwählen.
      - 2.1.2 Die Flächen sind extensiv zu pflegen.  
(§ 9 (1) Nr. 15 und Nr. 25a BauGB)
    - 2.2 **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
      - 2.2.1 Fläche AM 1  
Bisher unbepflanzte Teilschritte sind mit einer mehrreihigen Hecke aus strauch- und baumartigen Gehölzen zu bepflanzen, dabei ist je 2 m<sup>2</sup> ein Gehölz vorzusehen. Arten und Qualitäten sind entsprechend Artenliste A und B der Begründung zu verwenden.
      - 2.2.2 Bei Anlage von mehrreihigen Hecken ist das Pflanzschema der Begründung anzuwenden.
      - 2.2.3 Nach anfänglicher, mindestens 2-jähriger Entwicklungsphase ist die gesamte Fläche der natürlichen Sukzession zu überlassen.  
(§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)
    - 2.3 **Maßnahmen zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
      - 2.3.1 Fläche BM 1:  
Es ist eine mehrreihige Hecke aus strauch- und baumartigen Gehölzen zu pflanzen, dabei ist je 2 m<sup>2</sup> ein Gehölz vorzusehen. Baumartige Gehölze sind als führende Arten in der mittleren Reihe zu pflanzen, dabei ist je 10 lfm Hecke ein großwüchsiges Exemplar vorzusehen. Arten und Qualitäten sind entsprechend Artenliste A und B der Begründung zu verwenden.
      - 2.3.2 Fläche BM 2:  
Es ist eine Hecke aus strauchartigen Gehölzen zu pflanzen, je 1 lfm Hecke sind 3 Exemplare zu pflanzen. Arten und Qualitäten sind entsprechend Artenliste A der Begründung zu verwenden.
      - 2.3.3 Bei Anlage von mehrreihigen Hecken ist das Pflanzschema der Begründung anzuwenden.
      - 2.3.4 Die neu zu pflanzenden Gehölze sind zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang sind sie durch gleichartige oder besser Qualitativ der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarer Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergesung zu schützen.  
(§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)
    - 2.3.5 Fläche BM 3:  
Es ist je 15 lfm Straße beidseitig ein Baum zu pflanzen. Arten und Qualitäten sind entsprechend Artenliste C der Begründung zu verwenden.
    - 2.3.6 Fläche BM 3b:  
Es ist je 15 lfm Straße einseitig ein Baum zu pflanzen. Arten und Qualitäten sind entsprechend Artenliste C der Begründung zu verwenden.

**2.3.7**

- BM 4:  
Es ist auf dem Mittelstreifen je 10 lfm Straße 1 Baum zu pflanzen. Arten und Qualitäten sind entsprechend Artenliste C der Begründung zu verwenden.  
(§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)
- 2.3.8 Im Falle des Abganges nicht standortgerechter Gehölze sind diese durch Pflanzungen in Art und Qualität entsprechend Artenliste A, B und C der Begründung zu ersetzen.  
(§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

**2.4**

- 2.4.1 Alle nicht überbauten Grundstücksflächen mit Ausnahme der auf den Grundstücken Grundstöcke und Gebäude sind mit Rasenansaat zu begrünen.
- 2.4.2 Bei Neubauten von oberirdischen Stellplätzen ist pro angefangene 4 Stellplätze 1 großkroniger Laubbau auf einer mind. 6 m<sup>2</sup> großen Baumbaufläche in direkter Zuordnung zu den Stellplätzen zu pflanzen. Es ist ein baumartiges Gehölz in Art und Qualität entsprechend Artenliste B der Begründung zu pflanzen.
- 2.4.3 Je angefangene 200 m<sup>2</sup> versiegelter Fläche ist ein baumartiges Gehölz in Art und Qualität entsprechend Artenliste B der Begründung zu pflanzen.
- 2.4.4 Je angefangene 200 m<sup>2</sup> versiegelter Fläche sind mind. 5 strauchartige Gehölze in Art und Qualität entsprechend Artenliste A der Begründung zu pflanzen.  
(§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

**2.5**

- 2.5 **Grundstückzufahrten**  
Von den Pflanzbindungen ausgenommen sind die erforderlichen Zu- und Ausfahrten der Grundstücke in einer Breite von max. 5 m.  
(§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

**2.6**

- 2.6 **Fassadenbegrünung**  
Wandflächen ohne Fenster und Türen, die größer sind als 30 m<sup>2</sup>, sind mit Rank- und Kletterpflanzen laut Artenliste D der Begründung zu begrünen, dabei ist je 3 lfm Fassadenlänge ein Exemplar zu pflanzen.  
(§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

**3.**

- 3. **Immissionsschutz**  
(§ 9 (1) Nr. 23 und Nr. 24 BauGB)
- 3.1 **Brennstoffe**  
Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Verwendung von festen und flüssigen Brennstoffen zur Raumheizung und für Prozesswärme nicht zulässig. Solche Brennstoffe sind dann zulässig, wenn bei deren Verwendung keine stärkeren Luftverunreinigungen hinsichtlich der Schadstoffe: Schwefeldioxid, Stickstoffdioxid, Kohlenmonoxid, Kohlenwasserstoffe und Staub auftreten als bei der Verbrennung von Erdgas (E).  
Ausnahmsweise ist die Verwendung von festen und flüssigen Brennstoffen zulässig zur Überbrückung von Unterbrechungen der Energieerzeugung durch den Energieerzeuger.  
Ausnahmsweise ist die Verwendung von festen und flüssigen Brennstoffen zulässig, wenn fernungsmechanische Vorgänge nur unter Einsatz dieser Brennstoffe möglich sind.  
Ausnahmsweise kann in Wohnungen die Verwendung fester Brennstoffe in offenen Kaminen und Kachelöfen, die die Raumheizung nicht generell ersetzen, zugelassen werden.  
(§ 9 (1) Nr. 23 BauGB)

**3.2**

- 3.2 **Passiver Schallschutz**  
Für die Gewerbe- und Industriegebiete wird passiver Schallschutz gem. DIN 4109 festgesetzt:  
Die Baugebiete liegen in den Lärmpegelbereichen III, IV und V gemessen ab dem befestigten Fahrbahnbereich der Straßen bzw. ab der Gleisebene:

Vorkehrweg	III	IV	V
Lützenzer Straße	ab 70 m	30 - 70 m	10 - 30 m
Bönnner Straße zwischen Lützenzer Str. und Dahlener Str.	ab 40 m	10 - 40 m	-
Bönnner Straße zwischen Dahlener Str. und S-Bahn Trasse	ab 50 m	18 - 50 m	10 - 18 m
Saarländer Straße	ab 30 m	8 - 30 m	-
neue Planstraße	ab 30 m	8 - 30 m	-
S-Bahn Trasse	ab 30 m	14 - 30 m	-

Das erforderliche resultierende Schalldämmmaß  $d_{r, \text{res}}$  des Gesamtbauteils muss in allen Baugebieten im Lärmpegelbereich III für Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräume (auch Überflur- und im Lärmpegelbereich V 45 dB betragen; für Büroräume dürfen je 5 dB weniger gewählt werden).  
Bei den strahlen- und schienenabgewandten Gebäudeseiten darf das erforderliche resultierende Schalldämmmaß ohne besonderen Nachweis jeweils um 5 dB niedriger gewählt werden.  
Ein Einzelnachweis des erforderlichen passiven Schallschutzes auf der Grundlage der DIN 4109 ist zulässig.  
(§ 9 (1) Nr. 24 BauGB i.V.m. § 8 und § 9 BauNVO)

**4.**

- 4. **Örtliche Bauvorschrift**  
Im Bereich der privaten Grünflächen sind Versorgungsanlagen, die Errichtung von Werbeanlagen nur zur Eigenwerbung der ansässigen Firmen an der Straße der Leistung und die Anlage von Ausstellungsflächen von insgesamt max. 100 m<sup>2</sup> je Vorhaben zulässig.  
(§ 83 BauGB und § 13 SächsBO)

**HINWEISE**

- Musterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarer Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergesung zu schützen.
- Vor Beginn jeglicher Eingriffe in den Boden durch Baumaßnahmen, Bohrungen, etc. sind Untersuchungen zur Kampfmittelbelastung erforderlich.
- Innere der Schutzbereiche unterirdischer Leitungen sind die Vorgaben des DVGW Regelwerkes 125 "Baupflanzungen im Bereich unterirdischer Leitungen" zu beachten.

**Setzung über einen Bebauungsplan der Stadt Leipzig**

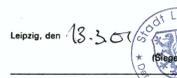
**Bebauungsplan Nr. 22.3**

**Präambel**

Die Ratsversammlung der Stadt Leipzig hat den Bebauungsplan Nr. 22.3; bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, als Sitzung beschlossen. Die Rechtsgrundlagen hierfür sind § 1 Abs. 3 und § 10 Abs. 1 i.V.m. § 233 Abs. 1 des BauGB in der Neufassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch die Berichtigung der Neufassung vom 16. Januar 1998 (BGBl. I S. 137) in Verbindung mit § 4 der SächsGemO in der Neufassung vom 14. Juni 1999 (SächsGVBl. S. 345).

Der Bebauungsplan Nr. 22.3 wird hiermit ausgesetzt.

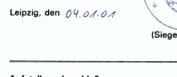
Leipzig, den 18.03.01



Leipzig, den 04.01.01



Leipzig, den 08.01.01



**Aufstellungsbeschluss**

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Leipzig hat in ihrer Sitzung am 18.09.1991 und am 18.12.1991 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen.

Die ortsübliche Bekanntmachung ist im Amts-Blatt Nr. 14 vom 09.12.1991 und die Änderung dazu im Leipziger Amts-Blatt Nr. 7 vom 30.03.1992 erfolgt (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Leipzig, den 08.01.01



**Frühzeitige Bürgerbeteiligung**

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist vom 07.10.1997 bis zum 21.10.1997 durchgeführt worden.

Leipzig, den 08.01.01



**Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 13.07.1998 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden (§ 4 BauGB).

Leipzig, den 08.01.01



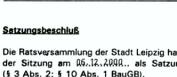
**Billegungs- und Auslegungsbeschluss**

Die Ratsversammlung der Stadt Leipzig hat in der Sitzung am 23.10.93... dem Entwurf des Bebauungsplans sowie der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden ortsüblich im Leipziger Amts-Blatt Nr. 22... vom 23.10.93... bekannt gemacht.

Der Entwurf und die Begründung des Bebauungsplans haben vom 22.11.93... bis 21.12.93... öffentlich ausgelegt.

Leipzig, den 08.01.01



**Satzungsbeschluss**

Die Ratsversammlung der Stadt Leipzig hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen in der Sitzung am 08.12.2000... als Sitzung beschlossen, sowie der Begründung zugestimmt (§ 3 Abs. 2; § 10 Abs. 1 BauGB).

Leipzig, den 08.01.01



**STADT LEIPZIG**  
DER OBERBÜRGERMEISTER

**Bebauungsplan Nr. 022.3**  
Brünner Straße

Stadtbezirk: Alt-West  
Ortsteil: Neulindenu  
Maßstab: M 1: 1 000

Planverfasser:  
Dr.-Ing. W. Schwerdt, Büro für Stadtplanung  
Engerstraße 10 - 12, 04177 Leipzig

29.12.2001 A. B. H. / Datum: 29.12.2001

Planfassung gem. § 3 (1) BauGB, § 4 BauGB, § 203 BauGB, § 303 BauGB, § 1011 BauGB, § 1001 BauGB

04.12.00, 09.01.01