

PLANZEICHENERKLÄRUNG / TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A: PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES (§ 9 Abs. 7 BauGB)



MI

MISCHGEBIET (§ 6 BauNVO)
Im Geltungsbereich sind Einzelhandelsbetriebe und Läden, sowie Gartenbetriebe und Tankstellen nach § 6 Abs. 2 Nr. 3, 6 und 7 BauNVO unzulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Ausnahmsweise zulässig ist der Einzelhandel mit Waren, die ein im Plangebiet ansässiger Betrieb herstellt, in enger räumlicher Zuordnung zu diesem Betrieb (Werkverkauf) und/oder die Ausstellung dieser Waren. Die dafür zulässigen Flächen müssen untergeordneter Größe sein und dürfen 10 % der Bruttogeschosfläche des Betriebes nicht überschreiten (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Auf dem Flurstück 771/1 (Thüringer Straße) sind sonstige Gewerbebetriebe und Vergnügungsstätten nach § 6 Abs. 2 Nr. 4 und 8 BauNVO unzulässig (§ 1 Abs. 5 und 8 BauNVO). Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 und 8 BauNVO).

Auf dem Flurstück 771/2 sind Wohnungen allgemein nur oberhalb des I. Vollgeschosses zulässig. Ausnahmsweise können Wohnungen, die in Verbindung mit Arbeitsstätten stehen, und Wohnungen, die nur dem vorübergehenden Aufenthalt dienen (z.B. Boardinghaus), in allen Geschossen zugelassen werden (§ 1 Abs. 7 und 8 BauNVO). Vergnügungsstätten nach § 6 Abs. 3 BauNVO können in allen Teilen des Grundstücks als Ausnahme zugelassen werden.

EINGESCHRÄNKTE BAULICHE NUTZUNG
Überbaubare Grundstücksflächen, in denen Wohngebäude und Wohnungen unzulässig sind (§ 1 Abs. 5 und 8 BauNVO).

ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG

0,5 GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 19 BauNVO)
z.B.: GRZ 0,5 als Höchstmaß

1,5 GESCHOSSFLÄCHENZAHL (§ 20 BauNVO)
z.B.: GFZ 1,5 als Höchstmaß

Bei der Ermittlung der Geschosfläche bleiben Garagengeschosse, die nach § 21a Abs. 1 BauNVO nicht anzurechnen sind, unberücksichtigt (§ 21a Abs. 4 Nr. 1 BauNVO).

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (§ 20 BauNVO i.V.m. § 2 Abs. 4 SächsBO)
z.B. höchstens 4 Vollgeschosse

IV ALS HÖCHSTMASS,
z.B. höchstens 4 Vollgeschosse

IV-V ALS MINDEST- UND HÖCHSTMASS,
z.B. mindestens 4, höchstens 5 Vollgeschosse

V ZWINGEND,
z.B. 5 Vollgeschosse

GARAGENGESCHOSSE in sonst anders genutzten Gebäuden sind auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse nicht anzurechnen (§ 21a Abs. 1 BauNVO).

3. SONSTIGE GESCHOSSE UND DEREN HÖHENLAGE (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Als Bezugshöhe wird die Höhenlage der Gehwegoberkante an dem der baulichen Anlage nächstgelegenen Grenzschnitt zur öffentlichen Verkehrsfläche festgelegt.

S **SOCKELGESCHOSS**
Zulässig sind bauliche Anlagen, deren Oberkante die festgelegte Geländeoberfläche um nicht mehr als 1,40 m überragt.

U **UNTERIRDISCHES GESCHOSS**
Zulässig sind bauliche Anlagen, deren Oberkante die festgelegte Geländeoberfläche nicht überragt.

4. DIE BAUWEISE, DIE ÜBERBAUBAREN UND NICHT ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

a **ABWEICHENDE BAUWEISE (§ 22 Abs. 4 BauNVO)**

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen können die Gebäude ohne Grenzabstand zu Nachbargrundstücken errichtet werden, es sei denn, daß die vorhandene Bebauung eine Abweichung erfordert.

BAULINIE (§ 23 Abs. 2 BauNVO)

BAUGRENZE (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
Baugrenzen dürfen durch untergeordnete Bauteile um bis zu 1,5 m, durch Eingangsvorbauten, Rampen und Außentritten um bis zu 3,0 m, sowie durch Vordächer um bis zu 5,0 m überschritten werden.

BRÜCKE
Die lichte Durchfahrhöhe muß mindestens 4,50 m betragen

5. FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLATZE UND GARAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind allgemein nur innerhalb der über- und unterbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der für Nebenanlagen festgesetzten Flächen zulässig.

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO können ausnahmsweise auch außerhalb der über- und unterbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

St **STELLPLATZE**
Soweit andere Festsetzungen dem nicht entgegenstehen, können Stellplätze auch außerhalb der dafür festgesetzten Flächen zugelassen werden (§ 12 Abs. 6 BauNVO).

TIEFGARAGENRAMPE

KINDERSPIELPLATZ UND FREIZEITFLÄCHE (§ 9 SächsBO i.V.m. VwvSächsBO)

6. VERKEHRSLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

STRASSENABGRENZUNGSLINIE

STRASSENVERKEHRSLÄCHEN

EINFAHRT

7. PRIVATE GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

PARKANLAGE

8. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

BODENVERSIEGELUNG

Innerhalb der Baugebiete sind vollständig bodenversiegelte Materialien wie z.B. Beton oder Asphalt unzulässig. Befahrbare Rampen mit mehr als 5 % Längsneigung sind davon ausgenommen. Vorhandene Asphaltierungen und Betonierungen sind zu entfernen.

Grundstückzufahrten, Wege, Platz- und Hofflächen dürfen nur in wasserdrückender Konstruktion befestigt werden. Vorhandene Flächenbefestigungen aus Naturstein (Pflaster, Platten) sind zu erhalten bzw. im Gebiet wiederzuverwenden.

Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen für Stellplätze dürfen die Pkw-Abstellplätze nur mit vollständig wasserdrückenden Materialien wie z.B. PE - Rasenschutzwaben befestigt werden und sind mit Rasensaat zu begrünen.

9. GEBIETE, IN DENEN BESTIMMTE LUFTVERUNREINIGENDE STOFFE NICHT VERWENDET WERDEN DÜRFEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Verwendung von festen und flüssigen Brennstoffen zur Raumheizung und für Prozesswärme nicht zulässig. Solche Brennstoffe sind dann zugelassen, wenn bei der Verbrennung keine stärkeren Luftverunreinigungen anhand der Schadstoffe Schwefeldioxid, Stickoxid, Staub, Kohlendioxid, Kohlenmonoxid und Kohlenwasserstoffe als bei der Verbrennung von Erdgas, H₂ auftreten.

Ausnahmsweise kann in Wohnungen die Verwendung fester Brennstoffe in offenen Kaminen und Kaminöfen, die die Raumheizung nicht generell ersetzen, zugelassen werden.

10. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Die Bauteile der zur Spinnereistraße gelegenen Außenwände und der nicht abschirmten Seitenwände müssen mindestens folgendes resultierendes Schalldämm-Maß R_{w,ext} nach DIN 4109 aufweisen:

	bis 22 m	bis 65 m	> 65 m
Aufenthaltsräume von Wohnungen	40 dB	35 dB	30 dB
Bürosräume und ähnliches	35 dB	30 dB	30 dB

11. ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN, BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DEREN ERHALTUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

ZU ERHALTENDE BÄUME

ANPFLANZUNG VON HOCHSTÄMMIGEN LAUBBÄUMEN

Unwesentliche Standortverschiebungen sind bei unverminderter Anzahl zulässig.

GESCHLOSSENE BAUM- STRAUCH- ANPFLANZUNG

Es ist eine 3-reihige geschlossene Baum- Strauch- Anpflanzung anzulegen. Je 10 fm sind mindestens 20 Sträucher und 1 Laubbaum anzupflanzen.

AUFGELOCKERTE BAUM- STRAUCH- ANPFLANZUNG

Es ist eine aufgelockerte, differenziert geplante Bepflanzung aus Laubbäumen und -strüchern anzulegen. Je 50 m² festgesetzter Pflanzfläche sind mindestens 1 Baum und 10 Sträucher anzupflanzen.

STRAUCHANPFLANZUNG

Je 10 fm sind mindestens 20 Sträucher anzupflanzen. Die Pflanzung darf durch notwendige Wege und vor Türen unterbrochen werden.

MINDESTBEPFLANZUNG DER GRUNDSTÜCKSFREIFLÄCHEN

In allen Baugebieten sind die Grundstücksfreiflächen je angefangene 150 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche mit mindestens 1 Laubbaum und 5 Strüchern zu bepflanzen. Der erhaltene Laubbaum- und Strauchbestand sowie die nach anderen Festsetzungen zu treffenden Anpflanzungen werden auf die Mindestbepflanzung angerechnet.

MINDESTBEPFLANZUNG DER STELLPLATZFLÄCHEN

Stellplätze sind allgemein mit mindestens 1 hochstämmigen Laubbaum je 4 Stellplätze zu bepflanzen. Überdachte Stellplatzflächen sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

Im Bereich der zeichnerisch festgesetzten Stellplatzflächen sind die Stellplätze durch mindestens 1,5 m breite Pflanzzeilen so zu gliedern, daß maximal 3 Stellplätze zusammengefaßt sind. Je 3 Stellplätze ist mindestens 1 hochstämmiger Laubbaum anzupflanzen. Die Pflanzzeilen sind mit mindestens 1 Strauch je 2 m² zu bepflanzen.

BAUMSCHEIBEN

Baumscheiben müssen eine Mindestgröße von 6 m² aufweisen und sind durch geeignete Maßnahmen vor Befahrung zu schützen.

DACHBEGRIENUNG

Flachsicher und flachgeneigte Dächer von Haupt- und Nebenanlagen sind mit mindestens 10 cm Substratschicht extensiv zu begrünen. Bei bestehenden baulichen Anlagen sind statisch / konstruktiv nicht geeignete Dächer von dieser Festsetzung ausgenommen.

Dachflächen von Tiefgaragen und unterirdischen Geschossen, die oberirdisch nicht durch Zufahrten, Stellplätze, Wege und dgl. überlagert werden, sind mit einer durchwurzelbaren Substratschicht von mindestens 80 cm zu versehen und intensiv zu begrünen.

FASSADENBEGRIENUNG

In allen Baugebieten sind folgende Anlagen mit kletternden bzw. rankenden Pflanzen gemäß Artenliste zu begrünen. Ausnahmen können aus funktionalen und denkmalpflegerischen Gründen zugelassen werden:

1. Tür- und fensterlose Außenwandabschnitte von mehr als 5,0 m Länge, soweit diese nicht an Verkehrsflächen grenzen,
2. Außenwandflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, 3. Stützwände sowie Mauern und Zäune.

PFLANZENVERWENDUNG

Es sind ausschließlich standortgerechte, überwiegend einheimische Laubgehölze mit folgenden Baumschulqualitäten und Mindestgrößen zulässig:

- hochstämmige Laubbäume: Hochstamm, 4 x v., m.B. STU 20-25 cm
- sonstige Laubbäume: 3 x v., m.B. STU 16/18 cm
- Sträucher: 1.R. m.B., Größe je nach Art, jedoch Mindesthöhe 60 cm

Hinweis: empfohlene Arten siehe Begründung

ERHALTUNG AUF DAUER

Durch Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB betroffene Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen sind durch geeignete Schutz- und Pflegemaßnahmen auf Dauer zu erhalten und erforderlichenfalls zu ersetzen.

B: BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN

1. GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN (§ 83 Abs. 1 Nr. 1, 2 und 4 SächsBO)

EINFRIEDUNGSMAUER ODER ZAUN
Höhe mindestens 1,5 m, höchstens 2,5 m über Gehwegoberkante (§ 10 SächsBO).

Entlang der übrigen Grenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind nur Mauern aus Ziegel- / Sichtmauerwerk bis 0,60 m Höhe oder Holz- und Metallzäune mit vertikaler Gliederung bis 1,0 m Höhe bzw. entsprechende Mauer-Zaun-Kombinationen zulässig. Für Pfeiler und Tore können Ausnahmen zugelassen werden.

MÜLLBEHÄLTNER

Müllbehälter sind mit einem festen Sicht- und Windschutz zu versehen und mit Sträuchern bzw. Kletter- und Rankpflanzen gemäß Artenliste einzugrünen, so daß sie nicht störend in Erscheinung treten.

2. REDUZIERUNG DER ABSTANDSFLÄCHEN (§ 83 Abs. 1 Nr. 5 SächsBO)

Die Tiefe der Abstandsflächen beträgt 0,5 H, mindestens 3,0 m. Vor Außenwänden von nicht mehr als 16 m Länge genügt als Tiefe der Abstandsfläche 0,25 H, mindestens 3,0 m.

C: NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME (§ 9 Abs. 6 BauGB)

KULTURDENKMALE / DENKMALSCHUTZ

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes unterliegen die historischen baulichen Anlagen als Gesamtanlage (Ensemble) dem Denkmalschutz.

- Spinnereistraße 3 / 5 / 7 / 9 und Alle Salzstraße 2 / 4 / 6: Verwaltungsgebäude und Werkhallen, Einfriedung mit Toreinfahrten, Eisenbahngleise, Kesselhaus und Schornstein mit achteckigem Sockel der Leipziger Baumwollspinnerei (vorwiegend Klinkerbauten).
- Thüringer Straße 2 / 4 / 6 / 7 / 8 / 10 / 12 / 14: Mietshauszeile mit abgesträgtem Eckgebäude zur Spinnereistraße und anschließendem einstöckigem Bau (Kindergarten).

D: DARSTELLUNGEN OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER

771/2 FLURSTÜCKSGRENZEN, GRENZSTEINE, FLURSTÜCKSBEZEICHNUNG, z.B. 771/2

VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN UND ÜBERDÄCHUNGEN

VORHANDENE ZÄUNE

VORHANDENE MAUERN

VORHANDENE BORDSTEINKANTEN UND STRASSEN-EINLÄUFE; KANALDECKEL

VORHANDENE BÖSCHUNGEN

E: HINWEISE

Für diesen Bebauungsplan gelten:

- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung-BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Plannahmes (Planzeichnerverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

Hinweis aufgrund der Genehmigung des Regierungspräsidiums vom 02.08.99:

- Bei baulichen und/oder Nutzungsänderungen insbesondere der Gebäude Nr. 8, 9, 10, 14 und 15 im Bereich der Alten Salzstraße gegenüber dem Plagwitz Friedhof ist die Einhaltung der Grenzabstände gem. § 5 Sächsisches Bestattungsgesetz zu beachten.



Satzung über einen Bebauungsplan der Stadt Leipzig

Bebauungsplan Nr. 22.5

PRÄAMBEL

Die Ratsversammlung der Stadt Leipzig hat den Bebauungsplan Nr. 22.5, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, als Satzung 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), in Verbindung mit § 4 der SächsGemO vom 21. April 1993 (SächsGVBl. S. 301), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.02.1997 (SächsGVBl. S. 105) und § 93 der SächsBO vom 26. Juli 1994 (SächsGVBl. S. 1401) zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.02.97 (SächsGVBl. S. 105).

Leipzig, den 25.4.2002



Der Oberbürgermeister

PLANUNTERLAGE

Die Übereinstimmung der Darstellung der bestehenden Grundstücke und Gebäude mit dem Vermessungswerk Stand vom 09.06.1997 wird bestätigt.

Leipzig, den 04.06.1997



Städtisches Vermessungsamt Amtsleiter

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Leipzig hat in ihrer Sitzung am 18.09.91 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

Die ortsübliche Bekanntmachung ist im Leipziger Amts-Blatt Nr. 14... vom 09.12.91 erfolgt (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Leipzig, den 08.05.99



Stadtplanungsamt Amtsleiter

BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 21.05.97 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden (§ 4 BauGB).

Leipzig, den 08.05.99



Stadtplanungsamt Amtsleiter

BILLIGUNGS- UND AUSLEGUNGSBESCHLUSS

Die Ratsversammlung der Stadt Leipzig hat in der Sitzung am 15.07.98 dem Entwurf des Bebauungsplanes 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. 16... vom 01.08.98 bekannt gemacht.

Der Entwurf und die Begründung des Bebauungsplanes haben vom 11.08.98 bis einschließlich 10.09.98 öffentlich ausgelegt.

Leipzig, den 08.05.99



Stadtplanungsamt Amtsleiter

SATZUNGSBESCHLUSS

Die Ratsversammlung der Stadt Leipzig hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen in der Sitzung am 21.04.99 als Satzung beschlossen sowie der Begründung zugestimmt (§ 3 Abs. 2, § 10 Abs. 1 BauGB).

Leipzig, den 08.05.99



Stadtplanungsamt Amtsleiter

INKRAFTTRETEN

Die ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplanes gem. § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte im Leipziger Amts-Blatt Nr. 10... am 13.05.2000. Mit diesem Tag ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich geworden.

Leipzig, den 23.05.00



Stadtplanungsamt Amtsleiter

VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN

Innerhalb eines Jahres nach Bekanntmachung des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden (§ 215 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).

Leipzig, den

(Siegel)

Stadtplanungsamt Amtsleiter

MÄNGEL DER ABWÄGUNG

Innerhalb von sieben Jahren nach Bekanntmachung des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden (§ 215 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).

Leipzig, den

(Siegel)

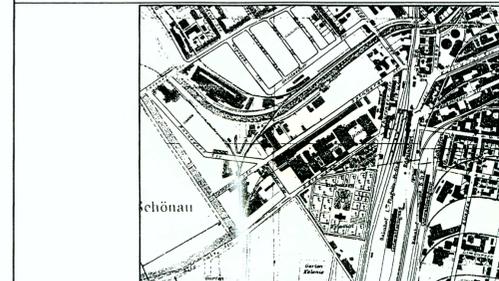
Stadtplanungsamt Amtsleiter

STADT LEIPZIG DER OBERBÜRGERMEISTER

Bebauungsplan Nr. 22.5 Umnutzung der Leipziger Baumwollspinnerei

..... AUSPFEILUNG

Stadtbezirk: **Altwest**
Ortsteil: **Neulindenau**
Maßstab: **1:1000**



Planverfasser: **KRUSE+SCHUTZ**
Architekten und Planer
Dipl.-Ing. Jens P. Kruse
Dipl.-Ing. Matthias Schütz
Kaiserdamm 110
14057 Berlin
TEL.: (030) 328 81 90
FAX: (030) 328 91 999
17.11.97
Datum/Unterschrift

Planfassung gemäß

§ 3(1) BauGB	§ 4 BauGB	§ 3(2) BauGB	§ 3(3) BauGB	§ 10(1) BauGB	§ 10(3) BauGB
--------------	-----------	--------------	--------------	---------------	---------------

Datum/Unterschrift Datum/Unterschrift Datum/Unterschrift Datum/Unterschrift Datum/Unterschrift Datum/Unterschrift