



**Planzeichenerklärung [entsprechend PlanV 90]**

- I. FESTSETZUNGEN** [§ 9 Abs. 1 und 7 BauGB]
- 1. Art der baulichen Nutzung** [§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB]
  - 1.1. **MI** Mischgebiet (gemäß § 6 BauNVO) [§ 1 Abs. 4 i.V.m. Abs. 2 Nr. 6 BauNVO]
  - 1.2. **SO EKZ** Sondergebiet Einkaufszentrum (gemäß § 11 BauNVO) [§ 1 Abs. 4 i.V.m. Abs. 2 Nr. 10 BauNVO]
- 2. Maß der baulichen Nutzung** [§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB]
  - 2.1. **0,8** Grundflächenzahl (GRZ) [§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO]
  - 2.2. **IV** Zahl der Vollgeschosse [§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO] als Höchstmaß [§ 16 Abs. 4 BauNVO]
  - 2.3. **II - IV** Zahl der Vollgeschosse [§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO] als Mindest- und Höchstmaß [§ 16 Abs. 4 BauNVO]
  - 2.4. **III** Zahl der Vollgeschosse [§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO] als zwingend [§ 16 Abs. 4 BauNVO]
  - 2.5. **TH max.** maximale Traufhöhe über Bezugshöhe [§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO] Bezugshöhe ist die mittlere Geländehöhe der Grundstücke des benachbarten Baugebietes MI, gemessen an den Endpunkten des an diese Grundstücke angrenzenden und von der jeweiligen Festsetzung betroffenen Abschnittes der Grundstücksgrenze des Baugebietes SO
  - 2.6. **WH** maximale Wandhöhe an der Grundstücksgrenze über Bezugshöhe [§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO] Bezugshöhe ist die mittlere Geländehöhe der Grundstücke des benachbarten Baugebietes MI, gemessen an den Endpunkten des an diese Grundstücke angrenzenden und von der jeweiligen Festsetzung betroffenen Abschnittes der Grundstücksgrenze des Baugebietes SO
  - 2.7. **Übergang** Übergang Festsetzung verschiedener Wandhöhen Abgrenzung Wandhöhe
- 3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche** [§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB]
  - 3.1. **g** geschlossene Bauweise [§ 22 Abs. 1 BauNVO]
  - 3.2. **Baulinie** [§ 23 Abs. 1 BauNVO]
  - 3.3. **Baugrenze** [§ 23 Abs. 1 BauNVO]
- 4. Verkehrsflächen** [§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB]
  - 4.1. **Strassenverkehrsfläche**
  - 4.2. **Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**
  - Zweckbestimmung: Fußgängerbereich**
- 5. Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** [§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB]
  - 5.1. **Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
- 6. Sonstige Planzeichen**
  - 6.1. **Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen** im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes [§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB]
  - 6.2. **Grenze des räumlichen Geltungsbereiches** [§ 9 Abs. 7 BauGB]
  - 6.3. **Abgrenzung zwischen Baugebieten** [§ 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO]
- II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN** [§ 9 Abs. 6 BauGB]
  - D** Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen [§ 9 Abs. 6 BauGB]
- III. DARSTELLUNGEN DER PLANGRUNDLAGE**
  - vorhandene Gebäude**
  - Flurstücksgrenzen**
  - Flurstücknummer, z.B. 25**

**TEIL B: Text**

**I. Festsetzungen**  
[§ 9 Abs. 1 bis 3 BauGB, § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 83 SächsBO]

**1. Planungsrechtliche Festsetzungen**  
[§ 9 Abs. 1 und 3 BauGB]

**1.1 Art der baulichen Nutzungen**  
[§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 3 und 7 BauNVO, §§ 6 und 11 BauNVO]

1.1.1 In dem Mischgebiet (gem. § 6 BauNVO) ist in der Erdgeschosszone der Georg-Schwarz-Straße keine Wohnnutzung zulässig.

1.1.2 Das Sondergebiet Einkaufszentrum (SO EKZ) (gem. § 11 Abs.2 und 3 BauNVO) dient der Unterbringung eines Einkaufszentrums.

Allgemein zulässig sind  
- gastronomische Betriebe,  
- Dienstleistungseinrichtungen,  
- Sport- und Freizeiteinrichtungen,  
- Parkierungsanlagen für Kraftfahrzeuge  
- großflächige und nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe aller Art mit einer zulässigen Verkaufsfläche von maximal 2.600 m<sup>2</sup>, die wie folgt aufgeteilt wird:  
- 1.650 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für Verbrauchermärkte ohne Sortimentsbeschränkung,  
- max. 400 m<sup>2</sup> für einen Getränkemarkt,  
- weitere Einzelhandelsbetriebe

In den Straßen begleitenden Gebäuden sind die folgenden Nutzungen zulässig:  
- Geschäfts- und Bürorutzungen  
- Anlagen für Verwaltung und soziale Zwecke  
- Sonstige Gewerbebetriebe

**1.2 Stellplätze**  
[§ 12 Abs.6 BauNVO]

1.2.1 Im SO EKZ sind innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche maximal 160 Stellplätze zulässig.

1.2.2 Im SO EKZ sind außerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche Stellplätze unzulässig.

**1.3 Immissionschutz**  
[§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB]

1.3.1 Im SO EKZ ist - soweit erforderlich - durch technische Vorkehrungen sicherzustellen, dass an den angrenzenden Bebauungen mit Wohnnutzung die Immissionsrichtwerte der TA Lärm nicht überschritten werden.

1.3.2 An den durch die Linie "Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes" gekennzeichneten Abschnitten sind die Anforderungen der DIN 4109 an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen zu erfüllen, soweit nicht andere geeignete Maßnahmen, z.B. Grundrissgestaltung, ergriffen werden.

**1.4 Grünordnerische Festsetzungen**  
[§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB]

1.4.1 Für das Plangebiet wird festgesetzt, dass fensterlose Fassadenteile (> 30 m<sup>2</sup>) und Mauern zu mindestens 50 % mit Kletterpflanzen zu bepflanzen sind. (s. Pflanzliste)

1.4.2 Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im SO EKZ ist zu mindestens 10 % mit einheimischen standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen. Je angefangene 100 qm ist ein einheimischer, standortgerechter, hochstämmiger Baum, Stammumfang mind. 18-20 cm zu pflanzen. Davon sind mindestens 7 Linden an der Grundstücksgrenze zur Rückmarsdorfer Straße straßenbegleitend zu pflanzen. Die nach Durchführung der o.g. Pflanzmaßnahmen verbleibenden, nicht bebauten Flächenanteile des festgesetzten Baugebietes sind zu begrünen. (s. Pflanzliste)

1.4.3 Für das SO EKZ wird festgesetzt, dass je angefangene 4 ebenerdige PKW-Stellplätze mindestens ein einheimischer, standortgerechter Baum, Stammumfang mind. 18-20 cm zu pflanzen ist. Je Baum ist eine offene Bodenfläche von mind. 6 qm vorzusehen. Die Baumscheiben sind zu begrünen und vor Überfahren zu schützen. Die Baumpflanzungen auf der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Gehölzen und sonstigen Bepflanzungen sind nicht auf diese Festsetzung anrechenbar. (s. Pflanzliste)

1.4.4 Mindestens 20 % der Dachflächen von Neubauten im SO EKZ sind extensiv zu begrünen.

1.4.5 In dem Baugebiet MI sind die nicht überbauten Flächenanteile zu mindestens 20 % mit überwiegend einheimischen standortgerechten Sträuchern und einem einheimischen, standortgerechten, hochstämmigen Baum Stammumfang mind. 18-20 cm je angefangene 200 qm zu pflanzen. Die nach Durchführung der o.g. Pflanzmaßnahmen verbleibenden, nicht bebauten Flächenanteile des festgesetzten Baugebietes sind zu begrünen. (s. Pflanzliste)

1.4.6 Die Flächen für Stellplätze sind so zu befestigen, dass auf ihnen anfallendes Niederschlagswasser versickern kann.

Anmerkung: Die Pflanzlisten befinden sich im Anhang der Begründung zu diesem Vorhaben bezogenen Bebauungsplan.

**1. Örtliche Bauvorschrift**  
[§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 83 SächsBO]

**2.1 Äußere Gestaltung von Werbeanlagen**  
[§ 83 Abs.1 Nr. 1 SächsBO]

2.1.1 Selbstleuchtende Werbeanlagen sind außer im Bereich der Georg-Schwarz-Straße nicht zulässig. Werbeanlagen mit Wechsel-, Lauf- oder Blinklicht sind unzulässig.

2.1.2 In dem Mischgebiet sind Werbeanlagen nur im Erdgeschoss zulässig. Schriftzüge dürfen in der Höhe ein Maß von 40 cm nicht überschreiten. Die Länge der Werbeanlagen darf 50 % der jeweiligen Gebäudelänge nicht überschreiten.

**2.2 Gestaltung von Gemeinschaftsanlagen**  
[§ 83 Abs.1 Nr. 4 SächsBO]

Mülltonnenabstellplätze sind gegen Einblick abzuschirmen, d. h. in Bauteile zu integrieren oder durch Hecken zu umpflanzen (s. Pflanzliste)

Anmerkung: Die Pflanzlisten befinden sich im Anhang der Begründung zu diesem Vorhaben bezogenen Bebauungsplan.

**II. Hinweise**

Auf der Grundlage des Schallimmissionsplanes der Stadt Leipzig wurden im Zuge der Erarbeitung des Bebauungsplanes für die Georg-Schwarz-Straße, Rückmarsdorfer Straße und Junghans-Straße im Bereich der Straßenkarten folgende Schallimmissionswerte ermittelt.

Straße	Immissionswert		Orientierungswerte	Lärmpegelbereich nach DIN 4109
	tags dB(A)	nachts dB(A)		
Georg-Schwarz-Straße	70-75	60-65	WA tag / nacht MI tag / nacht	VI
Rückmarsdorfer Straße	70-75	60-65	60 / 50	VI
Junghansstraße (Westseite)	70-60	60-50	55 / 40	IV

Die den angegebenen Lärmpegelbereichen entsprechenden Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen sind aus der DIN 4109 zu ersehen.

**VERFAHRENSVERMERKE**

**Satzung über einen Vorhaben bezogenen Bebauungsplan der Stadt Leipzig**  
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 230

**Präambel**  
Die Ratsversammlung der Stadt Leipzig hat den Vorhaben bezogenen Bebauungsplan Nr. 230 bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, als Satzung beschlossen.  
Die Rechtsgrundlagen hierfür sind § 1 Abs. 3 und § 10 Abs. 1 des BauGB vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141) in der zuletzt geänderten Fassung, in Verbindung mit § 4 der SächsGemO vom 14. Juni 1999 (SächsGVBl. S. 345) in der zuletzt geänderten Fassung und § 83 der SächsBO vom 18. März 1999 (SächsGVBl. S. 85) in der zuletzt geänderten Fassung.

Der Vorhaben bezogene Bebauungsplan Nr. 230 wird hiermit ausfertigt.  
Leipzig, den 10.07.2004  
Der Oberbürgermeister (Siegel)

**Planunterlage**  
Die Übereinstimmung der Darstellung der bestehenden Grundstücke und Gebäude mit dem Vermessungswerk Stand vom 01.08.2002 wird bestätigt.  
Leipzig, den 24.09.04  
Städtisches Vermessungsamt (Siegel) Amtsleiter

**Aufstellungsbeschluss**  
Die Ratsversammlung der Stadt Leipzig hat in ihrer Sitzung am 26.08.1992 die Aufstellung des Vorhaben bezogenen Bebauungsplanes beschlossen.  
Die ortsübliche Bekanntmachung ist im Leipziger Amtsblatt Nr. 20 vom 28.08.1992 erfolgt (§ 2 Abs. 1 BauGB).  
Leipzig, den 01. APR. 2004  
Stadtplanungsamt (Siegel) Amtsleiter

**Frühzeitige Bürgerbeteiligung**  
Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist vom ..... bis zum 02.02.2004 durchgeführt worden.  
Leipzig, den 01. APR. 2004  
Stadtplanungsamt (Siegel) Amtsleiter

**Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**  
Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 25.05.2003 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden (§ 4 Abs. 1 und 2 BauGB).  
Leipzig, den 01. APR. 2004  
Stadtplanungsamt (Siegel) Amtsleiter

**Billigungs- und Auslegungsbeschluss**  
Die Ratsversammlung der Stadt Leipzig hat in der Sitzung am 18.06.2003 dem Entwurf des Vorhaben bezogenen Bebauungsplanes sowie der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung beschlossen.  
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden gem. § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB ortsüblich im Leipziger Amts-Blatt Nr. ... vom 05.07.2003 bekannt gemacht.  
Der Entwurf und die Begründung des Vorhaben bezogenen Bebauungsplanes haben gem. § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB vom 05.07.2003 bis 18.08.2003 öffentlich ausgelegen.  
Leipzig, den 01. APR. 2004  
Stadtplanungsamt (Siegel) Amtsleiter

**Satzungsbeschluss**  
Die Ratsversammlung der Stadt Leipzig hat den Vorhaben bezogenen Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen und Stellungnahmen in der Sitzung am 17.03.2004 als Satzung beschlossen, sowie der Begründung zugestimmt (§ 3 Abs. 2; § 10 Abs. 1 BauGB).  
Leipzig, den 01. APR. 2004  
Stadtplanungsamt (Siegel) Amtsleiter

**Inkrafttreten**  
Die ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte im Leipziger Amts-Blatt Nr. 13 am 26.03.2004. Mit diesem Tag ist der Vorhaben bezogene Bebauungsplan rechtsverbindlich geworden.  
Leipzig, den 15. JUL. 2004  
Stadtplanungsamt (Siegel) Amtsleiter

**Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften**  
Innerhalb eines Jahres nach Bekanntmachung des Vorhaben bezogenen Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Vorhaben bezogenen Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden (§ 215 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).  
Leipzig, den 04.08.05  
Stadtplanungsamt (Siegel) Amtsleiter

**Mängel der Abwägung**  
Innerhalb von sieben Jahren nach Bekanntmachung des Vorhaben bezogenen Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung beim Zustandekommen des Vorhaben bezogenen Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden (§ 215 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).  
Leipzig, den .....  
Stadtplanungsamt (Siegel) Amtsleiter

**Hinweise**  
Für diesen Vorhaben bezogenen 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 (Planzeichnungsverordnung 1990-PlanZV90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) in der zuletzt geänderten Fassung  
- die Pflanzliste, die als Anhang der Begründung beigelegt ist

**Stadt Leipzig ORIGINAL**

**Vorhaben bezogener Bebauungsplan Nr. 230 Stadtteilzentrum Leutzsch**

Stadtbezirk: Alt - West  
Ortsteil: Leutzsch

**Übersichtskarte:**

- 1 B-Plan Nr. 69.2 "Am Wasserschloß"
- 2 B-Plan Nr. 69.5 "Stadtplatz am Leutzscher Rathaus"
- 3 B-Plan Nr. 64 "Franz-Flemming-Straße"
- 4 Vorhaben bezogener B-Plan Nr. 230 "Stadtteilzentrum Leutzsch"

Dezernat Stadtentwicklung und Bau Stadtplanungsamt

Planverfasser: **KUHN** Dr. KUHN - Entwicklungsgesellschaft mbH  
Brandenburgerstraße 70-72, 04275 Leipzig, Telefon (0341) 39 86-100, Telefax (0341) 39 86-135  
Planungsstand: 06.06.2003

**Planfassung gemäß**

§ 3 (1) BauGB	§ 4 BauGB	§ 9 (2) BauGB	§ 9 (3) BauGB	§ 10 (1) BauGB	§ 10 (2) BauGB
---------------	-----------	---------------	---------------	----------------	----------------

Datum/Unterschrift: 10. JUN. 2004, 16. JUN. 2004, 15. JUL. 2004, 15. JUL. 2004