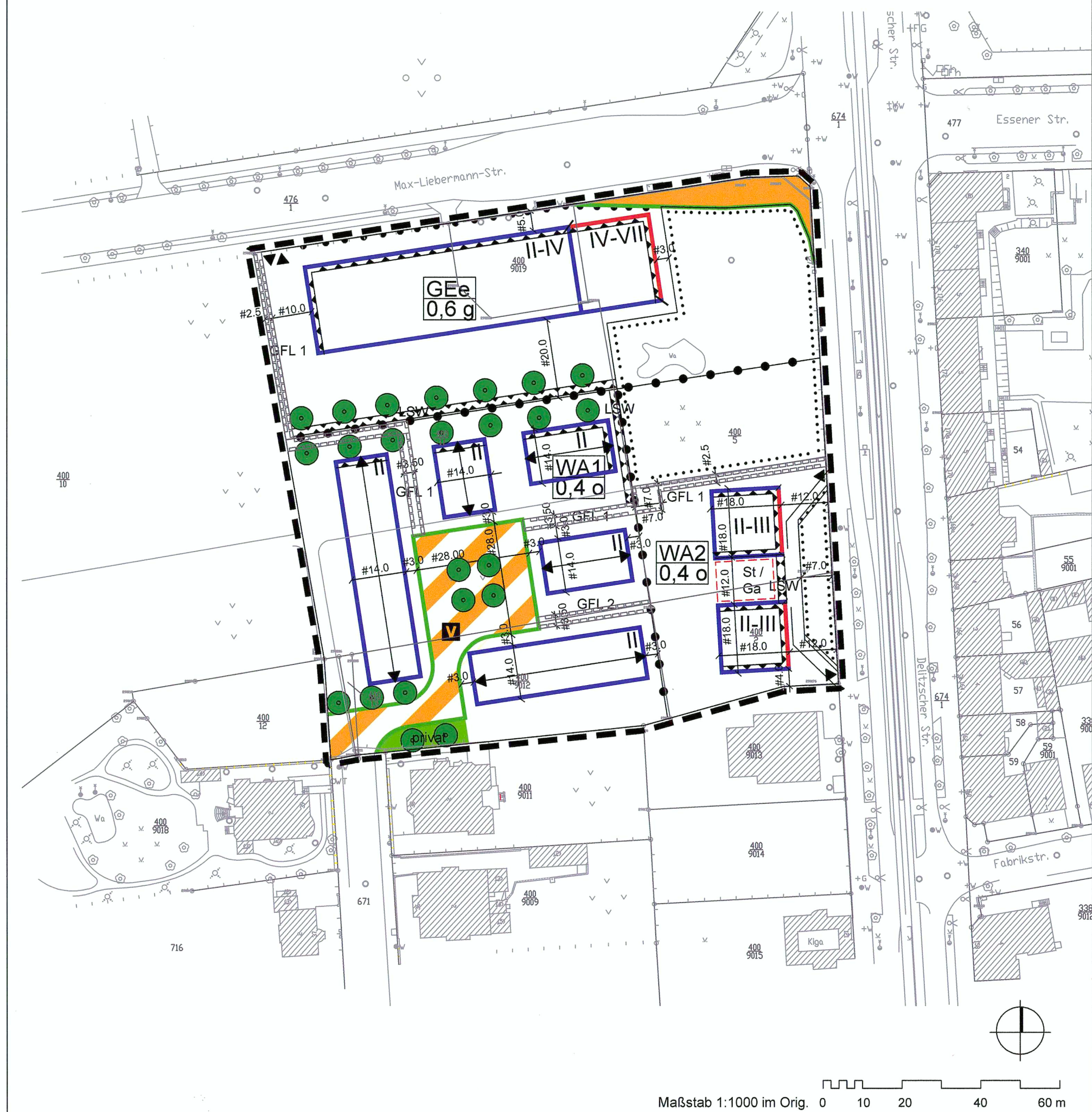


TEIL A: PLANZEICHNUNG



PLANZEICHENERKLÄRUNG  
[entsprechend der PlanV90]

I. Festsetzungen  
1. Planungsrechtliche Festsetzungen  
[§ 9 Abs. 1 und 7 BauGB]

- 1.1. Art der baulichen Nutzung**  
[§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB]
- WA1** Allgemeines Wohngebiet (gem. § 4 BauNVO), mit Angabe der Nummer des Baugebietes, hier z.B. Baugebiet WA1  
[§1 Abs.3 i.V.m. Abs.2 Nr. 3 BauNVO]
- GEe** Gewerbegebiet (gem. § 8 BauNVO), nur solche Gewerbebetriebe und Anlagen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören (eingeschränktes Gewerbegebiet)  
[§1 Abs.3 i.V.m. Abs.2 Nr. 6 BauNVO, §1 Abs.4 Satz1 Nr.2 BauNVO]

- 1.2. Maß der baulichen Nutzung**  
[§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO]
- 0,4 III** Grundflächenzahl z.B. 0,4  
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß  
Mindest- u. Höchstmaß der Vollgeschosse z.B. II-III

- 1.3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**  
[§ 9 Abs 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO]
- o, g** offene / geschlossene Bauweise
- Baulinie**
- Baugrenze**
- Abgrenzung von Baulinie und Baugrenze**

- 1.4. Verkehrsflächen** [§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB]
- Straßenbegrenzungslinie**
- Straßenverkehrsfläche**
- V** Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: verkehrsberuhigter Bereich
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt**
- Ein- und Ausfahrt**

- 1.5. Grünflächen** [§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB]
- privat** Grünfläche, privat

1.6. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft  
[§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB]

- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und Gewässern**
- Anpflanzen von Bäumen**

- 1.7. Sonstige Planzeichen**
- St / Ga** Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen  
[§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB]

- GFL 1** Gehrechte zugunsten der Allgemeinheit  
Fahrrechte zugunsten der Anlieger und Leitungsrechte zugunsten der Versorgungsträger.
- GFL 2** Geh- und Fahrrechte zugunsten der Anlieger und Leitungsrechte zugunsten der Versorgungsträger.

- LSW** Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes hier: Lärmschutzwand  
[§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB]

- Abgrenzung von Bereichen, in denen Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm zu treffen sind**  
[§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB]

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans** [§ 9 Abs. 7 BauGB]

- Abgrenzung zwischen Baugebieten**  
[§1 Abs. 4, §16 Abs. 5 BauNVO]

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

- Hauptfstrichtung**

II. Darstellungen ohne Normcharakter

- #20.0** Abstand in Metern; z.B. 20.0 m

- Baugebietskategorie Nr.** Aufteilung der Nutzungsschablone  
**GRZ Bauweise**

III. Darstellungen der Plangrundlage

- Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer**
- Bestand Wohngebäude / Nebengebäude**

TEIL B: TEXT

I. FESTSETZUNGEN

- 1 Planungsrechtliche Festsetzungen** § 9 Abs. 1 BauGB
- 1.1 Art der baulichen Nutzung** § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB
- 1.1.1 Wohngebiete** § 4 BauNVO  
§ 1 Abs. 6 BauNVO

- Im Baugebiet WA 1 sind die Ausnahmen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nach § 4 Abs.3 Nr. 1 bis 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.  
Im Baugebiet WA 2 sind die Ausnahmen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nach § 4 Abs.3 Nr.4 und 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

- 1.1.2 Gewerbegebiet** § 8 BauNVO  
Einzelhandelsbetriebe, Lagerplätze, öffentliche Betriebe, Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke nach § 8 Abs.2 Nr. 1, 3 und 4 BauNVO sind nicht zulässig.

- 1.2 Maß der baulichen Nutzung und Höhenlage**  
1.2.1 Die Höhe der Oberkante von Gebäuden über der Bezugshöhe darf im WA1 10,0 m und im WA2 13,0 m nicht überschreiten.

- 1.2.2 Bezugshöhe ist die mittlere Höhe der Oberkante der an das Baugrundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche / mit Geh-, Fahrrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belastenden Fläche, gemessen an den Endpunkten der anliegenden Grenzen des jeweiligen Baugrundstücks.

- 1.2.3 Im Baugebiet WA 2 und im Gewerbegebiet darf die im Plan festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) nicht überschritten werden durch die Geschossflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird.

- 1.3 Stellplätze und Garagen**  
1.3.1 Im WA1 sind Garagen und offene Garagen (überdachte Stellplätze, sog. Carports) außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

- 1.3.2 Im WA2 sind Garagen und offene Garagen (überdachte Stellplätze, sog. Carports) zulässig nur innerhalb der Flächen für Stellplätze und Garagen und der überbaubaren Grundstücksflächen.

- 1.4 Immissionsschutzmaßnahmen**  
1.4.1 Im räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist bei der Errichtung neuer oder wesentlich geänderter Feuerungsanlagen mit einer Nennleistung > 15 kW zur Beheizung von Gebäuden der Einsatz fester Brennstoffe nur zulässig, wenn bei der Verbrennung folgender maximaler Schadstoffwert eingehalten wird: Staub: < 50 mg/m³ Abgasvolumenstrom (bezogen auf 13 Vol.-prozent Sauerstoffgehalt im Abgas, Herstellerangabe)

- 1.4.2 Auf den Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes ist auf der gesamten Länge eine Schallschutzwand mit einem Schalldämmmaß von mind. 25 db und einer Höhe von mindestens 4,0 m zu errichten.

- 1.4.3 Entlang der in der Planzeichnung mit dem Planzeichen "Abrenzung von Bereichen, in denen Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm zu treffen sind" kenntlich gemachten Baugrenzen und Baulinien sind passive Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" in Verbindung mit VDI 2719 "Schalldämmung von Fenstern und Zusatzeinrichtungen" vorzusehen, soweit nicht andere Maßnahmen - z.B. Grundrißgestaltung u.ä. - ergriffen werden.

- 1.4.3 Entlang der in der Planzeichnung mit dem Planzeichen "Abrenzung von Bereichen, in denen Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm zu treffen sind" kenntlich gemachten Baugrenzen und Baulinien sind passive Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" in Verbindung mit VDI 2719 "Schalldämmung von Fenstern und Zusatzeinrichtungen" vorzusehen, soweit nicht andere Maßnahmen - z.B. Grundrißgestaltung u.ä. - ergriffen werden.

- Für die Ermittlung der erforderlichen Schalldämm-Maße sind in den so kenntlich gemachten Bereichen im eingeschränkten Gewerbegebiet und im Baugebiet WA 2 der Lärmpegelbereich V, im Baugebiet WA 1 der Lärmpegelbereich IV gemäß Tabelle 8 der DIN 4109 zugrunde zu legen.

- 1.5. Natur und Landschaft**  
1.5.1 In den Wohngebieten WA1 und WA2 sind pro angefangene nicht überbaubare Grundstücksfläche von 150 m² mind. ein standortgerechter Laubbaum (Stammumfang 16-18 cm) sowie 5 Laubsträucher zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Dies gilt nicht für Grundstücke mit einer nicht überbaubaren Grundstücksfläche unter 100 m². Vorhandene Bäume werden angerechnet

- 1.5.2 Auf den Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern sind alle vorhandenen Bäume und Gehölze zu erhalten. Auf max. 10 % dieser Fläche ist die Anlage von Gehwegen zulässig. Die verbleibende Fläche ist mit einem Baum pro 50 m² und einem Strauch pro m² zu bepflanzen (Pflanzqualität: Bäume mit Stammumfang 8-14 cm, Sträucher 2x verpflanzt).

- 1.5.3 Im eingeschränkten Gewerbegebiet ist pro vier Stellplätze ein großkroniger Laubbaum zwischen den Plätzen bzw. unmittelbar am Rand der Stellplätze zu pflanzen und zu erhalten. (Pflanzqualität: Bäume mit Stammumfang 14-16 cm). Baumscheiben sind mindestens 6 qm groß auszubilden und zu begrünen. Sie sind vor Überfahung durch Kraftfahrzeuge zu schützen. Pflanzstreifen sind mit einer Breite von mind. 2,0 m anzulegen.

- 1.5.4 Oberirdische Stellplätze, Fuß- und Radwege sowie Zufahrten zu Garagen sind so anzulegen, dass das auf der jeweiligen Fläche anfallende Niederschlagswasser innerhalb dieser Flächen versickern kann (Befestigung z.B. mit Schotterrasen, Pflaster mit breiten Fugen, wasser-gebundenen Decken).

- 1.5.5 Dächer bis 20° Neigung sind mindestens extensiv zu begrünen. Ausgenommen hiervon sind Dachterrassen, Glasdächer, Sheddächer und Dächer mit Anlagen zur Sonnenenergiegewinnung.

- 1.5.6 Lärmschutzwände und sonstige Einfriedungen aus geschlossenen Wänden ab einer Höhe von 1m sind mit kletternden, rankenden oder selbstklimmenden Pflanzen fachgerecht zu begrünen und zu erhalten. (1 Kletterpflanze je laufendem Meter)

- 1.6 Im Rahmen der in diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Nutzungen sind bis zum Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

- 2. Örtliche Bauvorschriften** § 9 Abs. 4 BauGB  
i.V.m. §89 SächsBO

- 2.1 Dächer**  
2.1.1 In den allgemeinen Wohngebieten sind Dachaufbauten (Gauben, Zwerchgiebel) und Dacheinschnitte zulässig, wenn ihre Länge nicht mehr als die Hälfte der Firstlänge beträgt, und wenn die Traufe des Gebäudes mindestens über zwei Drittel der Länge erhalten bleibt. Traufständige Dachaufbauten (Schleppgauben) dürfen nicht in das obere Viertel der Dachfläche reichen.

- 2.1.2 Walmdächer und Krüppelwalmdächer sind ausgeschlossen.

- 2.1.3 Dächer sind in den Farbtönen antrazit-grau auszuführen.

- 2.2 Werbeanlagen**  
2.2.1 In den allgemeinen Wohngebieten sind Anlagen mit blinkender oder sich bewegender Leuchtwerbung unzulässig.

- 2.3 Begrünung**  
2.3.1 Müllstandplätze und Standorte der Recyclingbehälter sind mit Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen bzw. mit einer immergrünen Hecke so zu begrünen, dass die Behälter selbst von den allgemein zugänglichen Flächen nicht zu sehen sind.

- 2.4 Fassaden**  
2.4.1 Als Fassadenmaterialien sind Putz und Ziegel zulässig. Ausgeschlossen sind Materialien mit glänzender Oberfläche wie z.B. Fliesen, glänzende Klinker, Kupfer usw.

- 2.4.2 Putzfassaden sind in hellen Farbtönen auszuführen.

- II. Hinweise:**  
1. Vor Beginn von Bodeneingriffen im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten - dies betrifft auch Einzelbaugesuche - muß im von Bautätigkeit betroffenen Areal durch das Landesamt für Archäologie eine archäologische Grabung durchgeführt werden. Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren.  
2. Die Ausgleichsmaßnahmen zum Ausgleich der Eingriff in Natur und Landschaft sind gemäß Durchführungsvertrag auszuführen.

VERFAHRENSVERMERKE

Satzung über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Stadt Leipzig

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 284

**Präambel**  
Die Ratsversammlung der Stadt Leipzig hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 284 bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, als Satzung beschlossen. Die Rechtsgrundlagen hierfür sind § 1 Abs. 3 und § 10 Abs. 1 i. V. m. § 244 Abs. 2 Satz 2 bzw. § 244 Abs. 1 des BauGB sowie § 4 der SächsGemO und § 89 der SächsBO in den jeweils geltenden Fassungen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 284 wird hiermit ausgesetzt.

Leipzig, den 13.08.07  
Burckard Jung  
Der Oberbürgermeister

Planunterlage

Die Übereinstimmung der Darstellung der bestehenden Grundstücke und Gebäude mit dem Vermessungswerk Stand vom 07.10.1999 wird bestätigt.

Leipzig, den 25.07.07  
Amt für Geoinformation und Bodenordnung  
Amtsleiter

Aufstellungsbeschluss

Die Ratsversammlung der Stadt Leipzig hat in ihrer Sitzung am 19.07.2006 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beschlossen.

Die ortsübliche Bekanntmachung ist im Leipziger Amts-Blatt Nr. 15. vom 29.07.2006 erfolgt. (§2 Abs. 1 BauGB).

Leipzig, den 30.07.07  
Stadtplanungsamt  
Amtsleiter

Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit ist am 23.10.2003 durchgeführt worden.  
[§ 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB]

Leipzig, den 30.07.07  
Stadtplanungsamt  
Amtsleiter

Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 11.11.2005 über die Planung unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert worden (§ 4 Abs. 1 BauGB).

Leipzig, den 30.07.07  
Stadtplanungsamt  
Amtsleiter

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 14.11.2005 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. [§ 4 Abs. 2 BauGB].

Leipzig, den 30.07.07  
Stadtplanungsamt  
Amtsleiter

Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Die Ratsversammlung der Stadt Leipzig hat in der Sitzung am 19.07.2006 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sowie die Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden ortsüblich im Leipziger Amts-Blatt Nr. 15. vom 29.07.2006 bekannt gemacht.

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 01.08.2006 von der Auslegung benachrichtigt worden.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Begründung sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 08.08.2006 bis zum 07.09.2006 öffentlich ausgelegt.

Leipzig, den 30.07.07  
Stadtplanungsamt  
Amtsleiter

Satzungsbeschluss

Die Ratsversammlung der Stadt Leipzig hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen in der Sitzung am 18.07.07 als Satzung beschlossen, sowie die Begründung gebilligt  
[§ 3 Abs. 2; § 10 Abs. 1 BauGB].

Leipzig, den 30.07.07  
Stadtplanungsamt  
Amtsleiter

Inkrafttreten

Die ortsübliche Bekanntmachung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gem. § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte im Leipziger Amts-Blatt Nr. 16. am 01.09.07. Mit diesem Tag ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan in Kraft getreten.

Leipzig, den 13.08.07  
Stadtplanungsamt  
Amtsleiter

Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften

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

Leipzig, den  
Stadtplanungsamt  
Amtsleiter

Hinweise

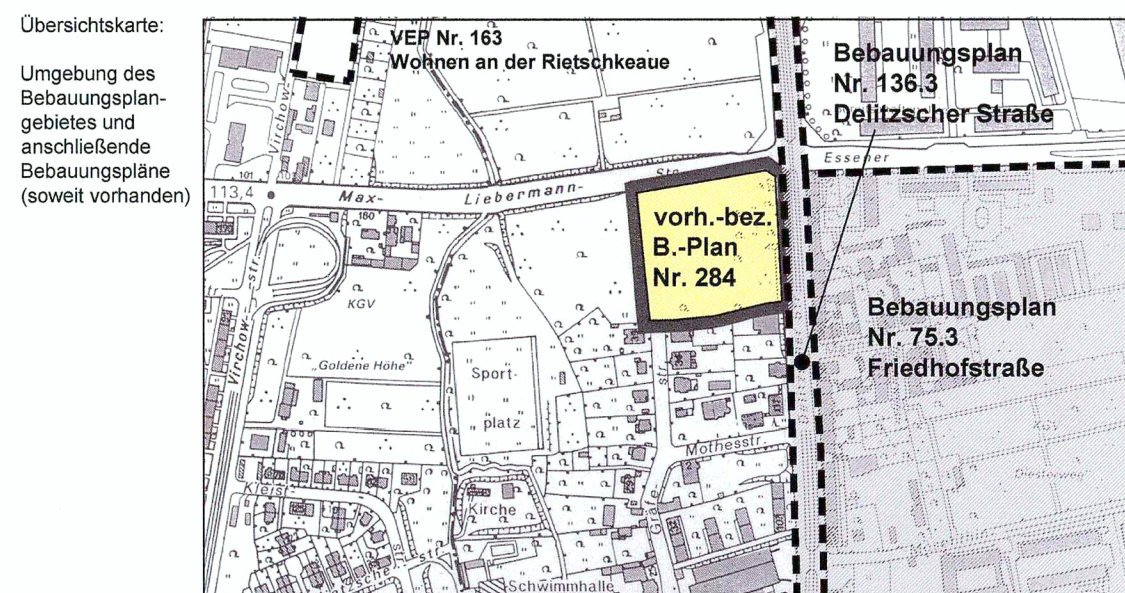
Für diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gelten:

-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 Baulinienpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichnerverordnung 1990- PlanV90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) in der zuletzt geänderten Fassung

Stadt Leipzig

Vorhabenbezogener  
Bebauungsplan Nr. 284  
"Max-Liebermann-Straße /  
Ecke Delitzscher Straße"

Stadtbezirk: Nord  
Ortsteil: Eutritzsch



Dezernat Stadtentwicklung und Bau  
Stadtplanungsamt

| VORHABENTRÄGER:                      |  | PLANVERFASSER:                                                                         |  |
|--------------------------------------|--|----------------------------------------------------------------------------------------|--|
| GERD UND ROLF KAMPS                  |  | DR. KARLFRIED DAAB ■ STADTPLANUNG + ARCHITEKTUR                                        |  |
| WERNERSTRASSE 140<br>59192 BERGKAMEN |  | IN BÜROGEMEINSCHAFT MIT<br>PROF. U. COERSMEIER<br>IRMELA V. NORDHEIM<br>ADRIAN REUTLER |  |

| Planfassung gemäß  |                    | § 3 (2) BauGB      | § 3 (3) BauGB      | § 10 (1) BauGB     | § 10 (3) BauGB     |
|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| § 3 (1) BauGB      | § 4 BauGB          |                    |                    |                    |                    |
| Datum/Unterschrift | Datum/Unterschrift | Datum/Unterschrift | Datum/Unterschrift | Datum/Unterschrift | Datum/Unterschrift |
|                    |                    |                    |                    | 12.07.07           | 13.08.07           |