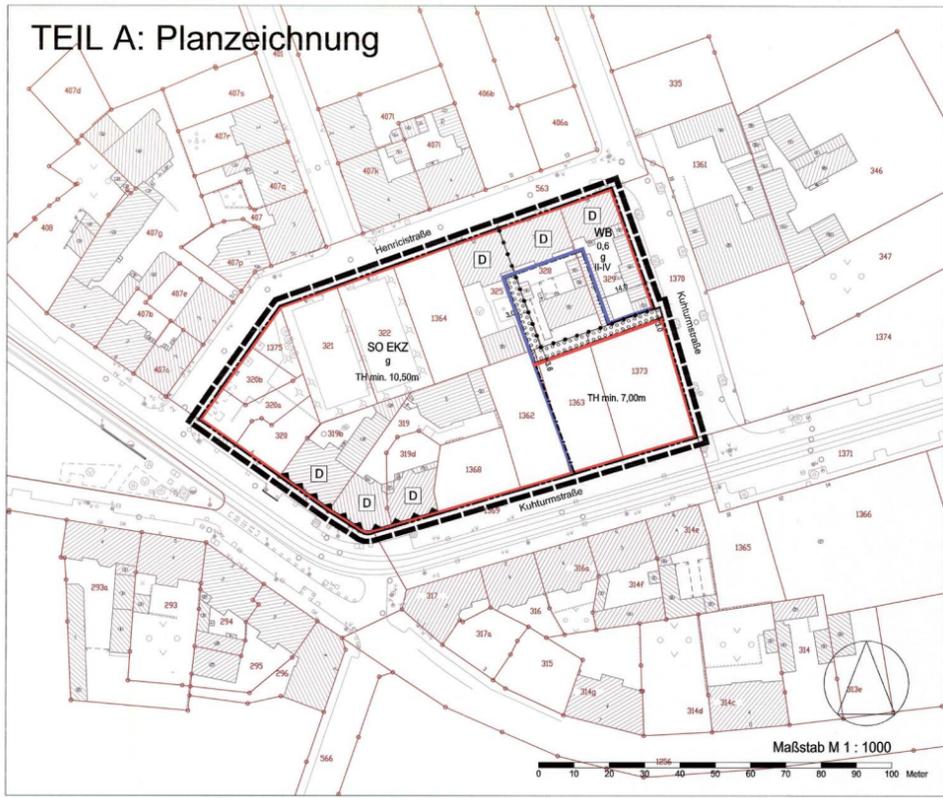


TEIL A: Planzeichnung



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. **WB** Besonderes Wohngebiet (gemäß § 4a BauNVO) [§ 1 Abs. 3 i.V.m. Abs. 2 Nr. 4 BauNVO]
- 1.2. **SO EKZ** Sondergebiet Einkaufszentrum (gemäß § 11 BauNVO) [§ 1 Abs. 3 i.V.m. Abs. 2 Nr. 10 BauNVO]

2. Maß der baulichen Nutzung [§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB]

- 2.1. **0,6** Grundflächenzahl (GRZ) [§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO] als Höchstmaß [§ 16 Abs. 4 BauNVO]
- 2.2. **II - IV** Zahl der Vollgeschosse [§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO] als Mindest- und Höchstmaß [§ 16 Abs. 4 BauNVO]
- 2.3. **TH min.** Mindesttraufhöhe über Bezugshöhe [§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO]

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 und Abs. 2 BauNVO]
- 3.3. **—** Baugrenze [§ 23 Abs. 1 und Abs. 3 BauNVO]

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

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

5. Sonstige Planzeichen

- 5.1. Fassadenvorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes [§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB]
- 5.2. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches [§ 9 Abs. 7 BauGB]
- 5.3. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

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
- 322** Flurstücksnummer, z.B. 322

TEIL B: Text

I. Festsetzungen

[§ 9 Abs. 1, 1a, 3 und 4 BauGB i.V.m. § 89 SächsBO und § 12 BauGB]

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

- Allgemein zulässig sind:
- ein Verbrauchermarkt und Einzelhandelsbetriebe,
 - Stellplatzanlagen für Kraftfahrzeuge,
 - Schank- und Speisewirtschaften,
 - Geschäfts- und Bürogebäude

1.1.2 Das Vorhaben wird auf eine Bruttogeschossfläche von 15.000 m² beschränkt. Für den Verbrauchermarkt wird die Verkaufsfläche auf 3.800 m² beschränkt.

1.1.3 In dem Sondergebiet SO EKZ sind in den Straßen begleitenden Erdgeschossflächen am Lindener Markt ausschließlich Einzelhandelsbetriebe sowie Schank- und Speisewirtschaften zulässig (gem. § 1 Abs. 7 und 8 BauNVO).

1.2 Maß der baulichen Nutzung [§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 6 BauNVO]

- 1.2.1 Die Bezugshöhe im Baugebiet SO EKZ ist die Höhe 107,25 NN.
- 1.2.2 In dem Baugebiet WB kann das mit Angabe der GRZ festgesetzte Maß der baulichen Nutzung ausnahmsweise bis zu einer überbaubaren Grundfläche von 80 % des Baugrundstücks (GRZ 0,8) überschritten werden, wenn dies durch besondere städtebauliche Gründe (z.B. Eckgrundstücke) erforderlich wird.
- 1.2.3 Die Mindesttraufhöhe von 10,50 m kann im Bereich der westlichen Grundstücksgrenze des Flurstückes 328 aus bauordnungsrechtlichen Gründen (z.B. Abstandsflächen) ausnahmsweise unterschritten werden.

1.3 Immissionsschutz [§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB]

1.3.1 Im Baugebiet SO EKZ ist durch bauliche und 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 "Fassadenvorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes" gekennzeichneten Abschnitten sind passive Schallschutzmaßnahmen zu ergreifen, die dem Außenlärmpegel von 72 dB (A) gerecht werden.

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

Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist mit Rasensaat zu versehen oder mit Bodendeckern zu bepflanzen. Die angrenzenden Fassaden sind pro angefangene 1,00 m laufender Wandfläche mit mindestens einer Pflanze (s. Tab. Pkt. 1.5) zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.

1.5 Grünordnerische Maßnahmen außerhalb des Plangebietes [§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 1a BauGB]

1.5.1 Die straßenseitigen Fassaden des Vorhabens auf den Flurstücken 320a, 320b, 1375, 321, 322, 1364, 325, 1373, 1363, 1362 und 1368 sind auf einer Länge von mindestens 77,50m und maximal auf der Hälfte der benannten Fassadenlänge zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Art der Bepflanzung, Pflanzabstände und Größe der außerhalb des Plangebietes auf den öffentlichen Verkehrsflächen (Kuhlmannstraße und Henricstraße) liegenden Pflanzflächen sind folgender Tabelle zu entnehmen:

Art (deutsch)	Art (latein)	Wuchshöhe (Wuchshöhe)	Lichtanspruch	Kletterform	möglicher Einsatz	Pflanzabstände	Pflanzfläche
Eibe	Hedera helix	Wurzalkletterer 25 m	halbschattig-schattig	selbstklimmend	Nordseite	0,50 m	Jähr. 0,30 m x 1,50 m für 3 Pflanzen
Wilder Wein	Parthenocissus quinquefolia "Engelmanni"	Rankenkletterer 15 m	sonnig-halbschattig	selbstklimmend	Südseite / Südost	2 m	Jähr. 0,30 m x 0,60 m für 1 Pflanzen
Kletterhortensie	Hydrangea petiolaris	Wurzalkletterer 10 m	halbschattig-schattig	selbstklimmend	Südost	2 m	Jähr. 0,30 m x 0,60 m für 1 Pflanzen
Jeiliger-Jakelbeer	Lonicera caerulea	Schlingpflanze 9 m	halbschattig-schattig	Klettergerüst	Süd / Südostseite	2 m	Jähr. 0,30 m x 0,60 m für 1 Pflanzen

1.5.2 Für die weiteren nicht im Plangebiet zu kompensierenden Eingriffe wird dem Vorhaben eine externe Ersatzmaßnahme aus dem Ökotopte der Stadt Leipzig (ehemaliges Bauhofgelände der Agra Teilflächen der Flurstücke 192/2, 192/3, 196a und 223 der Gemarkung Döllitz mit Abbruch-, Entsiegelungs- u. Begrünungsmaßnahmen) anteilig in Höhe von 54 174 Wertpunkten zugeordnet.

1.6 Sonstiges

1.6.1 Die straßenseitigen Bestandsfassaden Lindenauer Markt 2-4 und Kuhlmannstraße 1a sind zu erhalten und in neu zu errichtende Baukörper als deren Fassaden einzubeziehen. [§ 12 Abs. 3 BauGB]

1.6.2 Im Rahmen der in diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan a) durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und b) durch Traufhöhen festgesetzten Gebäudehöhe sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat. [§ 12 Abs. 3a BauGB]

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

2.1 Äußere Gestaltung von Werbeanlagen [§ 89 Abs. 1 Nr. 1 SächsBO]

- 2.1.1 Selbstleuchtende Werbeanlagen sind nur im Bereich des Lindenauer Marktes und der Kuhlmannstraße zulässig. Werbeanlagen mit Wechsel-, Lauf- oder Blinklicht sind unzulässig.
- 2.1.2 Werbeanlagen sind nur im Erdgeschoss zulässig. Die Gesamtlänge aller Werbeanlagen darf 50% der jeweiligen Gebäudelänge nicht überschreiten.

VERFAHRENSVERMERKE

Satzung über einen Vorhaben bezogenen Bebauungsplan der Stadt Leipzig

vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 286

Präambel

Die Ratsversammlung der Stadt Leipzig hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 286, 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. 286 wird hiermit ausfertigt.

Leipzig, den 18. MAI. 2010

Der Oberbürgermeister



Planunterlage

Die Übereinstimmung der Darstellung der bestehenden Grundstücke und Gebäuden mit dem Vermessungswerk Stand vom 20.01.2004 wird bestätigt.

Leipzig, den 03.05.10

Amt für Geoinformation und Bodenordnung
Amtsleiter



Aufstellungsbeschluss

Die Ratsversammlung der Stadt Leipzig hat in ihrer Sitzung am 17.01.2007 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beschlossen.

Die ortsübliche Bekanntmachung ist im Leipziger Amts-Blatt Nr. 3 vom 03.02.2007 erfolgt. [§ 2 Abs. 1 BauGB]

Leipzig, den 12.05.10

Stadtplanungsamt
Amtsleiter



Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung ist vom 01.04.2004 bis zum 31.03.2005 durchgeführt worden. [§ 3 Abs. 1 BauGB]

Leipzig, den 12.05.10

Stadtplanungsamt
Amtsleiter



Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 25.11.2005 über die Planung unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert worden. [§ 4 Abs. 1 BauGB]

Leipzig, den 12.05.10

Stadtplanungsamt
Amtsleiter



Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 07.02.2007 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. [§ 4 Abs. 2 BauGB]

Leipzig, den 12.05.10

Stadtplanungsamt
Amtsleiter



Billigungs- und Auslegungsbeschluss sowie öffentliche Auslegung

Die Ratsversammlung der Stadt Leipzig hat in der Sitzung am 17.01.2007 den Entwurf des vorhabenbezogenen 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. 3 vom 03.02.2007 bekannt gemacht.

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 07.02.2007 von der Auslegung benachrichtigt worden.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Begründung sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 13.02.2007 bis zum 12.03.2007 öffentlich ausgelegt.

Leipzig, den 12.05.10

Stadtplanungsamt
Amtsleiter



Satzungsbeschluss

Die Ratsversammlung der Stadt Leipzig hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen in der Sitzung am 21.04.2010 als Satzung beschlossen, sowie die Begründung gebilligt. [§ 3 Abs. 2; § 10 Abs. 1 BauGB]

Leipzig, den 12.05.10

Stadtplanungsamt
Amtsleiter



Genehmigung der Satzung [§ 10 Abs. 2 BauGB]

In-Kraft-Treten

Die ortsübliche Bekanntmachung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gem. § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte im Leipziger Amts-Blatt Nr. 13 am 26.06.2010. Mit diesem Tag ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan in Kraft getreten.

Leipzig, den 06.07.10

Stadtplanungsamt
Amtsleiter



Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften

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

Leipzig, den

Stadtplanungsamt
Amtsleiter

(Siegel)

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 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 beigefügt ist



Stadt Leipzig

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 286 Stadtteilzentrum Lindenauer Markt

Stadtbezirk: Alt-West
Ortsteil: Allindenu

Übersichtskarte:

- 1 B-Plan Nr. 30.1 "Henricstraße"
- 2 B-Plan Nr. 30.1 1. Änderung
- 3 vorhabenbezogener B-Plan Nr. 286 "Stadtteilzentrum Lindenauer Markt"



Dezernat Stadtentwicklung und Bau
Stadtplanungsamt

Planverfasser:



Dr. KUHN - Entwicklungsgesellschaft mbH
Brandenburgerstraße 70
04275 Leipzig
Telefon (0341) 50 89-100
Telefax (0341) 39 89-135

Planungsstand: 09.01.2007

Planfassung gemäß

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

Datum/Unterschrift	Datum/Unterschrift	Datum/Unterschrift	Datum/Unterschrift	Datum/Unterschrift
15.01.07	15.01.07	20.04.07	06.07.10	