Teil A: PLANZEICHNUNG

PLANZEICHENERKLÄRUNG [entsprechend PlanzV 90]

I. Festsetzungen [§ 9 Abs. 1 BauGB, § 9 Abs. 7 BauGB]

Art der baulichen Nutzung — § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB

WA	Allgemeines Wohngebiet	§ 1 Abs. 3 i.V.m. Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
GE	Gewerbegebiet	§ 1 Abs. 3 i.V.m. Abs. 2 Nr. 8 BauNVO
IFSP Tag:55db(A)/m² Nacht:45db(A)/m²	Immissionswirksamer flächenbezogener Schallleistungspegel (Tag-/Nachtwert; siehe Teil B: Text, Nm. I.1.2. und I.1.3.)	§ 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung — § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB

0,2	Grundflächenzahl (GRZ), z.B. 0,2	§ 16 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. Abs. 3 Nr. 1 BauNVO
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 16 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. Abs. 3 Nr. 2 BauNVO
TH ≤ 119 m NHN	Traufhöhe als Höchstmaß in m über NHN (Normalhöhennull)	§ 9 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO

Bauweisen, Baulinien, Baugrenzen — § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

o	Offene Bauweise	§ 22 Abs. 1 BauNVO
E	Nur Einzelhäuser zulässig	§ 22 Abs. 2 BauNVO
	Baulinie	§ 23 Abs. 1 BauNVO
	Baugrenze	§ 23 Abs. 1 BauNVO
	Abgrenzung von Baulinie und Baugrenze	

Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden — § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

2 Wo	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude

Verkehrsflächen — § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
	Ein- und Ausfahrtbereich (siehe Teil B: Text, Nr. I.3.)

Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft — § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
M1	Maßnahme 1: Anlage eines naturnah gestalteten Teiches (siehe Teil B: Text, Nr. I.4.2.)

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen — § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen — § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
P1	Pflanzmaßnahme 1: Anpflanzung einer Strauchhecke (siehe Teil B: Text, Nr.Nr. I.7.1.)
P2	Pflanzmaßnahme 2: Anpflanzung einer gestuften Baum-/Strauchhecke (siehe Teil B: Text,Nr. I.7.2.)
P3	Pflanzmaßnahme 3: Ergänzungspflanzung von Strauchgruppen (siehe Teil B: Text, Nr. I.7.3.)

Sonstige Planzeichen

	Abgrenzung der Art und des Maßes der baulichen Nutzung	§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO
①	Abgrenzung von Baugebieten	§ 1 Abs. 4 BauNVO
②	Abgrenzung von Maßen der baulichen Nutzung innerhalb eines Baugebietes, hier: max. Traufhöhe und IFSP	§ 16 Abs. 5 BauNVO
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 Abs. 7 BauGB

II. Darstellungen ohne Normcharakter

Erläuterung der Nutzungsschablone

WA 2 Wo	II	Art der baulichen Nutzung mit Angabe der Baugebietsnr. / zul. WE-Anzahl je Haus	max. Zahl der Vollgeschosse
0,35	E o	Grundflächenzahl (GRZ)	Bauweise
TH ≤119m NHN	IFSP Tag/Nachtwert Nacht/Nachtwert	max. Traufhöhe in m über NHN	Immissionswirksamer flächenbezogener Schallleistungspegel

5 — Maßangabe in Meter, z.B. 5 m

III. Darstellungen der Plangrundlage

	Vorhandene Flurstücksgrenze mit Grenzstein
177/2	Flurstücksnummer, z.B. 177/2
	Vorhandener Sichtschutzwall
	Vorhandene Gebäude bzw. Bauwerke
	Vorhandene Mauer
*117.7	Höhenangabe in m über NHN, z. B. 117,7 m NHN
⁰116.26	Schachtdeckelhöhe in m über NHN, z. B. 116,26 m NHN
HHP 9 113.92	Höhenpunkt Nr. 9 mit Höhenangabe 113,92 m über NHN

Teil B: TEXT

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN [§ 9 Abs. 1 BauGB]

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG [§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 3 BauNVO]

1.1. Im allgemeinen Wohngebiet sind die ausnahmsweise zulässigen
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen

nicht zulässig und somit nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
[§ 1 Abs. 6 Nr. 1 i.V.m. § 4 Abs. 3 BauNVO]

1.2. Im Gewerbegebiet GE 1 sind ausschließlich Nutzungen gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO zulässig, deren Schallemissionen die folgenden immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel (IFSP) je m² Grundstücksfläche nicht überschreiten:
- Tags: 55 dB(A), nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr): 45 dB(A).

[§ 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2, Abs. 5 BauNVO]

1.3. Im Gewerbegebiet GE 2 sind ausschließlich Nutzungen gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO zulässig, deren Schallemissionen die folgenden immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel (IFSP) je m² Grundstücksfläche nicht überschreiten:
- Tags: 54 dB(A), nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr): 44 dB(A).

Darüber hinaus sind Aufenthaltsräume für Verwaltungsfunktionen, wie Büroräume und Ähnliches nicht zulässig. [§ 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2, Abs. 5 BauNVO]

1.4. Im Gewerbegebiet GE 1 sind maximal zwei Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter allgemein zulässig.
[§ 1 Abs. 6 Nr. 2 i.V.m. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO] .

1.5. Im Gewerbegebiet GE 2 sind die ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter nicht zulässig. [§ 1 Abs. 6 Nr. 1 i.V.m. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO] .

1.6. In den Gewerbegebieten sind die ausnahmsweise zulässigen
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten

nicht zulässig und somit nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
[§ 1 Abs. 6 Nr. 1 i.V.m. § 8 Abs. 3 Nr. 2 und Nr. 3 BauNVO]

2. BESCHRÄNKUNG DER ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN
[§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB]
Im allgemeinen Wohngebiet sind maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

3. ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN
[§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB]
Die überfahrbare Breite des im Bebauungsplan festgesetzten Ein- und Ausfahrtbereiches muss mindestens 5,50 m betragen.

4. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT [§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB]

4.1. Die Befestigung von Stellplätzen und Wegen (Erschließungsflächen) ist so auszuführen, dass das auf den jeweiligen Flächen anfallende Niederschlagswasser weitestgehend innerhalb dieser Flächen versickern kann.

4.2. Die im Bebauungsplan mit M1 bezeichnete Entwicklungsfläche ist als Teich in naturnaher Bauweise mit einer Mindestfläche von 500 m² anzulegen. Die für die Ausbildung einer Flachwasserzone flachgeneigt herzustellenden Böschungen (Neigungsverhältnis 1:5 bis 1:10) sind insbesondere in den westlichen und südlichen Uferbereichen mit Sumpfgehölzen sowie typischen Schilf- und Riedpflanzen flächendeckend zu ergänzen. Dazu geeignete Arten enthält die Pflanzenliste im Anhang 4 der Begründung zum Bebauungsplan.

5. SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZES HINSICHTLICH BESTIMMTER LUFTVERUNREINIGENDER STOFFE [§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB]

5.1. VERBRENNUNGSVERBOT
Bei der Errichtung neuer oder wesentlich geänderter Feuerungsanlagen mit einer Nennleistung > 15 kW zur Beheizung von Gebäuden ist der Einsatz fester Brennstoffe nur zulässig, wenn bei der Verbrennung folgender maximaler Schadstoffwert eingehalten wird: Staub ≤ 50 mg/m³ Abgasvolumenstrom (bezogen auf 13 Volumenprozent Sauerstoffgehalt im Abgas entsprechend Herstellerangabe) .

6. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZES
[§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB]
Zum Schutz vor Verkehrslärm im Gewerbegebiet GE 1 sollten Aufenthaltsräume (Wohn-, Kinder-, Schlaf- und Ruheräume von Betriebswohnungen sowie Arbeits- und Büroräume) zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse, wenn möglich, in die der Lärmquelle (Hallesche Straße) abgewandten Gebäudeseiten eingeordnet werden. Andernfalls sind passive Lärmschutzmaßnahmen für die Außenbauteile dieser Räume notwendig. Ihr resultierendes, bewertetes Schalldämm-Maß R'w,res muss dann einen Wert von 40 dB aufweisen. Zur Gewährleistung einer ausreichenden Raumlüftung sind die Fenster von Schlaf- und Ruheräumen im Gewerbegebiet GE 1 mit schallgedämmten fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen gemäß auszustatten.

7. FESTSETZUNGEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN [§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB]

7.1. Die im Bebauungsplan mit P1 bezeichnete Pflanzfläche ist mit einer 4 m breiten Strauchhecke intensiv zu bepflanzen. Für die Hecke werden Gehölze und Pflanzqualitäten in der Pflanzenliste im Anhang 4 der Begründung empfohlen. Die Gehölzbepflanzung ist mit der Ansaat eines wildkräuterreichen Landschaftsrasens für trokkene Standorte zu ergänzen.

7.2. Die im Bebauungsplan mit P2 bezeichnete Pflanzfläche ist mit einer Baum-/Strauchhecke intensiv zu bepflanzen. Für die Hecke werden Gehölze und Pflanzqualitäten in der Pflanzenliste im Anhang 4 der Begründung empfohlen, wobei auch Obstgehölze zulässig sind. Vorhandene Gehölze im Bereich der geplanten Pflanzung sind zu erhalten und in die Hecke zu integrieren.

7.3. Innerhalb der im Bebauungsplan mit P3 bezeichneten Pflanzfläche sind ergänzend zur vorhandenen Vegetationsgesellschaft mindestens drei Strauchgruppen, jeweils bestehend aus drei bis fünf Sträuchern, wie z. B. Gemeine Hasel (Corylus avellana), Eingriffliger Weißdorn (Crataegus monogyna), Echte Brombeere (Rubus fruticosa) zu pflanzen.

7.4. Die gemäß festgesetzter Grundflächenzahl (GRZ) nicht überbaubaren Grundstücksanteile sind ohne Anrechnung der Pflanzflächen P1 bis P3 sowie der Maßnahmenfläche M1 als Vegetationsflächen anzulegen und
- auf mindestens 60 % der Fläche mit einheimischen, standortgerechten Sträuchern (mindestens 40 Stück pro 100 m²) ,
- mit mindestens zwei einheimischen, standortgerechten hochstämmigen Laubbäumen je angefangene 100 m²

vorzugsweise entsprechend Pflanzenliste im Anhang 4 der Begründung zu bepflanzen, wobei auch Obstgehölze zulässig sind. Bereits vorhandene Bäume können angerechnet werden.

7.5. Auf den Dächern ist eine extensive Dachbegrünung (Mindestsubstratschicht 10 cm) mit einer Gesamtfläche von 800 m² anzulegen. Die Anpflanzungen sind bei Abgang zu ersetzen.

7.6. An fensterlosen Außenwänden und Mauern ab 30 m² Flächengröße ist eine Fassadenbegrünung zu pflanzen. Je laufende 1,5 m Fassaden- bzw. Mauerlänge ist mindestens eine Rank-, Schling- oder Kletterpflanze entsprechend den Pflanzempfehlungen und Pflanzqualitäten der Pflanzenliste im Anhang 4 der Begründung zu pflanzen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

II. Örtliche BAUVORSCHRIFTEN [§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 SächsBO]

1. EINFRIEDUNGEN
Einfriedungen sind ausschließlich mit einer maximalen Höhe von 2,50 m zulässig.

III. HINWEISE

1. ARTENSCHUTZ
Beim Umbau bzw. Abriss von Gebäuden ist auf Niststätten wildlebender gebäudebewohnender Arten zu achten. Durch eine Bestandserhebung einer fachlich geeigneten Person kann der eventuelle Verlust von Brut- und Wohnstätten eingeschätzt werden. Als wichtigen Beitrag zum Artenschutz wird das Aufstellen bzw. Anbringen von Nisthilfen für Vögel an den Gebäuden und/oder Bäumen empfohlen.

2. ARCHÄOLOGISCHE FUNDE
Vor Beginn von Bodeneingriffen im Rahmen von Erschließungs-, Abbruch- und Bauarbeiten - das 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.

3. ABFALL UND BODENSCHUTZ
Nach gegenwärtigem Kenntnisstand leitet sich aus dem Altlastenkataster der Stadt Leipzig kein Altlastenverdacht für Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 305 ab. Werden im Verlauf der Vorbereitung und Durchführung des Vorhabens umweltrelevante Sachverhalte festgestellt, ist das Amt für Umweltschutz, Sachgebiet Abfall-/Bodenschutzbehörde unverzüglich zu informieren.
[§ 10 SächsABG]

Präambel

Die Ratsversammlung der Stadt Leipzig hat den Bebauungsplan Nr. 305 „Ehemalige Maltuchfabrik Stahmeln", bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, als Satzung beschlossen. Die Rechtsgrundlagen hierfür sind § 1 Abs. 3 und § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB), § 4 der Sächsischen Gemeindeordnung (SächsGemO) und § 89 der Sächsischen Bauordnung (SächsBO) in den jeweils geltenden Fassungen.

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Leipzig, den 27. Juli 2009

Burkhard Jung
Oberbürgermeister

(Siegel) Stadt Leipzig Der Oberbürgermeister

Planunterlage

Die Übereinstimmung der Darstellung der bestehenden Grundstücke und Gebäude mit dem Vermessungswerk, Stand vom ..Mai 2006....., wird bestätigt.

Leipzig, den 09.07.09

Amt für Geoinformation
und Bodenordnung
Amtsleiter

(Siegel) Stadt Leipzig 041

Aufstellungsbeschluss

Die Ratsversammlung der Stadt Leipzig hat in ihrer Sitzung am 20.06.2007 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung ist im Leipziger Amtsblatt Nr. 14/07 vom 07.07.2007 erfolgt. [§ 2 Abs. 1 BauGB]

Leipzig, den 16. 07. 09

Stadtplanungsamt
Amtsleiter

(Siegel) Stadt Leipzig 061

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit ist am 10.04.2006 durchgeführt worden.
[§ 3 Abs. 1 Satz 1BauGB]

Leipzig, den 16. 07. 09

Stadtplanungsamt
Amtsleiter

(Siegel) Stadt Leipzig 061

Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 08.09.2006 über die Planung unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert worden. [§ 4 Abs. 1 BauGB]

Leipzig, den 16. 07. 09

Stadtplanungsamt
Amtsleiter

(Siegel) Stadt Leipzig 061

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 04.07.2007 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und gleichzeitig von der öffentlichen Auslegung unterrichtet worden. [§ 4 Abs. 2; § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB]

Leipzig, den 16. 07. 09

Stadtplanungsamt
Amtsleiter

(Siegel) Stadt Leipzig 061

Billigungs- und Auslegungsbeschluss sowie öffentliche Auslegung

Die Ratsversammlung der Stadt Leipzig hat in der Sitzung am 20.06.2007 den Entwurf des Bebauungsplanes sowie die Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegung beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden ortsüblich im Leipziger Amtsblatt Nr. 14/07 vom 07.07.2007 bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 17.07.2007 bis zum 16.08.2007 öffentlich ausgelegen. [§ 3 Abs. 2 BauGB]

Leipzig, den 16. 07. 09

Stadtplanungsamt
Amtsleiter

(Siegel) Stadt Leipzig 061

Satzungsbeschluss

Die Ratsversammlung der Stadt Leipzig hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen in der Sitzung am ..17. 06. 2009..... als Satzung beschlossen, sowie die Begründung gebilligt. [§ 10 Abs. 1 BauGB]

Leipzig, den 16. 07. 09

Stadtplanungsamt
Amtsleiter

(Siegel) Stadt Leipzig 061

Inkrafttreten

Die ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplanes erfolgte im Leipziger Amtsblatt Nr. ....15.... am ...15. 08. 2009..... . Mit diesem Tag ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.
[§ 10 Abs. 3 BauGB]

Leipzig, den 14. 09. 09

Stadtplanungsamt
Amtsleiter

(Siegel) Stadt Leipzig 061

Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften

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

Leipzig, den

Stadtplanungsamt
Amtsleiter

(Siegel)

Erläuterungen

Für diesen Bebauungsplan gelten, ergänzend zum BauGB :

- BauNVO (Baunutzungsverordnung) - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 23. Januar 1990 BGBl. I S.132) in der zuletzt geänderten Fassung.
- PlanzV90 (Planzeichenverordnung 1990) - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) in der zuletzt geänderten Fassung.
- Sächsische Bauordnung (SächsBO) vom 28. Mai 2004 (GVBl. S. 200) in der zuletzt geänderten Fassung.
- die Pflanzenliste, die als Anhang der Begründung zum Bebauungsplan beigefügt ist.

Stadt Leipzig

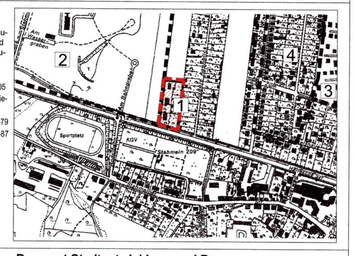
Bebauungsplan Nr. 305
Ehemalige Maltuchfabrik Stahmeln

Stadtbezirk: Nordwest
Ortsteil: Lützschena-Stahmeln
Gemarkung: Stahmeln

Übersichtskarte:

Umgebung des Bebauungsplangebietes und anschließende Bebauungspläne (soweit vorhanden)
1= Bebauungsplan Nr. 305
2= Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. E-77
3= Bebauungsplan Nr. E-79
4= Bebauungsplan Nr. E-87

Plangebiet



Dezernat Stadtentwicklung und Bau
Stadtplanungsamt

Planverfasser: Dr. Paatz und Partner GmbH
Ingenieurbüro für Stadtplanung und Stadterneuerung
Gerhard-Ellrodt-Straße 24: 04249 Leipzig
Tel.: 0341 4243240; Fax: 0341 4243246
eMail: paatz.gmbh@t-online.de

Dr.sc.techn. Paatz
23.01.2009
Datum/Unterschrift

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. 06. 09 Datum/Unterschrift	14. 09. 09 Datum/Unterschrift