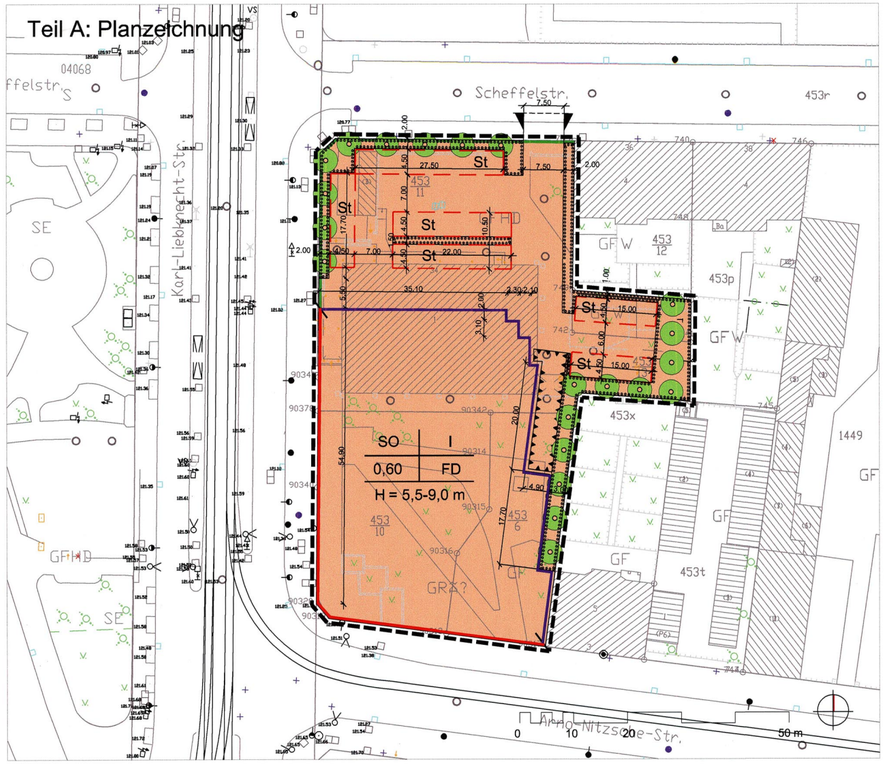
Teil A: Planzeichnung



Präambel

Die Ratsversammlung der Stadt Leipzig hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 307 „Verbrauchermarkt am Connewitzer Kreuz", 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 24. 10. 12
Burkhard Jung
Oberbürgermeister

Planunterlage

Die Übereinstimmung der Darstellung der bestehenden Grundstücke und Gebäude mit dem Vermessungswerk, Stand vom 06.07.2011, wird bestätigt.

Leipzig, den 28.09.12
Amt für Geoinformation und Bodenordnung
Amtsleiter
(Siegel)
041

Aufstellungsbeschluss

Die Ratsversammlung der Stadt Leipzig hat in ihrer Sitzung am 25.1.2012 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beschlossen.

Die ortsübliche Bekanntmachung ist im Leipziger Amtsblatt Nr. 3/12 vom 9.2.2012 erfolgt.
[§ 2 Abs. 1 BauGB]

Leipzig, den 17. 10. 12
Stadtplanungsamt
Amtsleiter
(Siegel)
061

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit ist am 13.07.2006 durchgeführt worden.
[§ 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB]

Leipzig, den 17. 10. 12
Stadtplanungsamt
Amtsleiter
(Siegel)
061

Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 30.11.2007 über die Planung unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert worden.
[§ 4 Abs. 1 BauGB]

Leipzig, den 17. 10. 12
Stadtplanungsamt
Amtsleiter
(Siegel)
061

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 10.02.2012 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und gleichzeitig von der öffentlichen Auslegung unterrichtet worden.
[§ 4 Abs. 2; § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB]

Leipzig, den 17. 10. 12
Stadtplanungsamt
Amtsleiter
(Siegel)
061

Billigungs- und Auslegungsbeschluss sowie öffentliche Auslegung

Die Ratsversammlung der Stadt Leipzig hat in der Sitzung am 25.01.2012 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sowie die Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegung beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden ortsüblich im Leipziger Amtsblatt Nr. 2/12, vom 18.02.2012 bekannt gemacht.

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 10.02.2012 von der Auslegung benachrichtigt worden.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Begründung sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 16.02.2012 bis zum 15.03.2012 öffentlich ausgelegen.
[§ 3 Abs. 2 BauGB]

Leipzig, den 17. 10. 12
Stadtplanungsamt
Amtsleiter
(Siegel)
061

Satzungsbeschluss

Die Ratsversammlung der Stadt Leipzig hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen in der Sitzung am 20.09.2012 als Satzung beschlossen, sowie die Begründung gebilligt.
[§ 10 Abs. 1 BauGB]

Leipzig, den 17. 10. 12
Stadtplanungsamt
Amtsleiter
(Siegel)
061

Genehmigung der Satzung [§ 10 Abs. 2 BauGB]

Leipzig, den

Stadtplanungsamt (Siegel)
Amtsleiter

Inkrafttreten

Die ortsübliche Bekanntmachung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgte im Leipziger Amtsblatt Nr. 20 am 27.10.2012. Mit der Bekanntmachung diesem Tag ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan in Kraft getreten.
[§ 10 Abs. 3 BauGB]

Leipzig, den 07. 11. 12
Stadtplanungsamt
Amtsleiter
(Siegel)
061

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 (Siegel)
Amtsleiter

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
- DIN 18005 Teil 1 Schallschutz im Städtebau
- DIN 18531 Dachabdichtungen
- die Planzempfehlung, die als Anhang der Begründung zum B-Plan beigefügt ist

Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften, VDI-Richtlinien und ähnliche Regelungen) können bei der Stadt Leipzig im Neuen Rathaus, Martin-Luther-Ring 4-6, 04109 Leipzig, Stadtplanungsamt, Zimmer 499, während der Dienststunden eingesehen werden.

PLANZEICHENERKLÄRUNG
[entsprechend der PlanzV 90]

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

1.1 Art der baulichen Nutzung [§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB]

SO — Sonstige Sondergebiete (gem. §11 BauNVO)
Zweckbestimmung Einkaufszentrum [§1Abs. 2 Nr. 10 BauNVO]

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

0,60 — Grundflächenzahl (GRZ) [§16 Abs. 2 Nr.1 BauNVO]

H =5,5-9,0 — Gebäudehöhe in m über Bezugshöhe als Mindest- und Höchstmaß (siehe Teil B, Text, Nr. 1.6) [§16 Abs. 2 Nr.4 und §18 BauNVO]

1.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen [§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB]

Baulinien [§23 BauNVO]
Baugrenzen [§23 BauNVO]
Abgrenzung von Baulinie und Baugrenze

1.4 Verkehrsflächen [§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB]

Einfahrtbereich
Straßenbegrenzungslinien

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

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

1.6 Sonstige Planzeichen

St — Umgrenzung von Flächen für Stellplätze [§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB]
Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S. des BImSchG, (weiteres s.Teil B: Text, Nr. 1.4.2) [§ 9 Abs. 1 Nr. 24]
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans [§ 9 Abs. 7 BauGB]

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

FD — Dachform: FD Flachdach

II. Darstellungen ohne Normcharakter

Aufteilung der Nutzungsschablone

Baugebietskategorie	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Dachform
Höhe baulicher Anlagen	

III. Darstellungen der Plangrundlage

Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer
Gebäude-Bestand

Teil B: Text

I. Festsetzungen

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

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
[§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB]

1.1.1 Im Sondergebiet (SO) ist ein Einkaufszentrum mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1700 m² zulässig [§ 11 BauNVO].

1.1.2 Im Einkaufszentrum sind zulässig
- ein großflächiger SB-Markt mit einer Verkaufsfläche bis zu 1500 m² und
- weitere Einzelhandelsbetriebe sowie Schank- und Speisegaststätten
[§ 11 BauNVO].

1.1.3 Werbeanlagen als selbstständige Hauptnutzung sind nicht zulässig [§11 BauNVO].

1.1.4 Bei der Ermittlung des Grundfläche sind die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten nicht mitzurechnen [§ 19 Abs. 4 BauNVO].

1.2 Bauweise
[§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB]

Gebäude sind in geschlossener Bauweise (§ 22 BauNVO) zu errichten.

1.3 Stellplätze
[§ 12 Abs. 6 BauNVO]

Stellplätze sind nur innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig.

1.4 Immissionsschutzmaßnahmen
[§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB; §12 Abs. 3 BauGB]

1.4.1 Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt für neue oder wesentlich geänderte Feuerungsanlagen für feste Brennstoffe eine abweichende Festlegung zu den in der Ersten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen - 1. BImSchV) vom 26. Januar 2010 (BGBl. I S. 38) genannten Emissionsgrenzwerten für Staub. Danach dürfen die staubförmigen Emissionen im Abgas aller Festbrennstoff-Feuerungsanlagen die Massenkonzentrationen der Stufe 2 der 1. BImSchV nicht überschreiten.

1.4.2 Für die Fahrgassen des Parkplatzes sind Pflasterbeläge ohne Fase oder ein schalltechnisch gleichwertiger Belag zu verwenden.
Das abgestrahlte Schallspektrum der luft- und klimatechnischen Aggregate muss entsprechend dem Stand der Technik einzeltonfrei sein.
Die Motoren der Lkw sind während der Verladearbeiten auszustellen. Entsprechende Hinweisschilder sind anzubringen.
Die Einhausung der Verladezone ist innen schallabsorbierend zu verkleiden.

1.5 Natur und Landschaft
[§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB]

[§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB]
1.5.1 80% der Flachdächer sind extensiv zu begrünen.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB]
1.5.2 In den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mind. 4 Sträucher pro m² zu pflanzen (2x v.m.B. 60-80 cm).

[§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB]
1.5.3 Die Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten und Fußwegen auf den Baugrundstücken ist so auszuführen, dass das auf den jeweiligen Flächen anfallende Niederschlagswasser weitestgehend innerhalb oder am Rand dieser Flächen versickern kann.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB]
1.5.4 Die in der Planzeichnung festgesetzten Standorte zum Anpflanzen von Bäumen sind mit einheimischen standortgerechten Bäumen 1. Ordnung, Stammumfang mind. 20-25 cm, zu bepflanzen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

1.6 **Bezugshöhen**
[§ 9 Abs. 3 BauGB, §18 Abs. 1 BauNVO]

Bezugshöhe für die in der Planzeichnung festgesetzten Gebäudehöhen ist die mittlere Höhe der Oberkante der an das Baugrundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen an den Endpunkten der anliegenden Grenzen des jeweiligen Baugrundstücks.

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

2.1 Werbeanlagen
[§ 89 Abs.1 Nr. 1 und 2 SächsBO]

2.1.1 Anlagen mit blinkender oder sich bewegender Leuchtwerbung sind unzulässig.

2.1.2 Werbeanlagen sind nur mit einer Größe bis zu 2,0 m² zulässig. Dies gilt nicht für die Einfahrtstele an der Scheffelstraße, die drei Fahnenmasten an der Ecke Karl-Liebknecht-Straße / Scheffelstraße und den Schriftzug „Connewitzer Kreuz" an der Ecke Karl-Liebknecht-Straße / Arno-Nitzsche-Straße.

2.2 Eingrünung von Müllstandplätzen
[§ 89 Abs.1 Nr. 4 SächsBO]
Müllstandplätze und Standorte der Recyclingbehälter sind zu begrünen oder einzuhausen.

II. Hinweise

1. Sind in den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans zwei unterschiedliche lineare Signaturen der Planzeichenverordnung unmittelbar parallel nebeneinander ohne Vermaßung eines zwischen liegenden Abstandes gezeichnet, so fallen sie als Festsetzung in einer Linie zusammen.

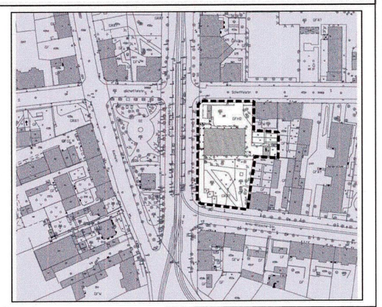
2. Da das Plangebiet in einem archäologischen Relevanzbereich liegt, können im Zuge von Erdarbeiten archäologische Untersuchungen erforderlich werden, die zu Bauverzögerungen führen können. Deshalb ist das Landesamt für Archäologie mindestens drei Wochen vor dem exakten Baubeginn (Erschließungs-, Abbruch-, Ausschachtungs- oder Planierarbeiten) zu informieren. Die Bauanzeige soll die ausführenden Firmen mit Telefonnummern und den verantwortlichen Bauleiter benennen.
Die Genehmigungspflicht ergibt sich aus §14 Sächsisches Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG). Danach bedarf der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde, wer Erdarbeiten etc. an einer Stelle ausführen will, von der bekannt oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden. Die archäologische Relevanz des Vorhabenareals ergibt sich aus dessen Lage in der Nähe mehrerer archäologischer Kulturdenkmale, die nach §2 SächsDschG Gegenstand des Denkmalschutzes sind.

Stadt Leipzig

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 307 "Verbrauchermarkt am Connewitzer Kreuz"

Stadtbezirk: Süd
Ortsteil: Connewitz

Übersichtskarte:
Umgebung des Bebauungsplangebietes und anschließende Bebauungspläne (soweit vorhanden)



Vorhabenträger: **TLG Immobilien GmbH 01069 Dresden**

Planverfasser: DR. KARLFRIED DAAB SRL STADTPLANUNG+ARCHITEKTUR IN BÜROGEMEINSCHAFT
DAAB NORDHEIM EUTLER
Daab
Leipzig, den 06.07.2012

Planfassung gemäß

§ 4 (1) BauGB	§ 3 (2) BauGB	§ 4 a (3) BauGB	§ 10 (1) BauGB	§ 10 (3) BauGB
			18. 09. 12	07. 11. 12
Datum/Unterschrift	Datum/Unterschrift	Datum/Unterschrift	Datum/Unterschrift	Datum/Unterschrift