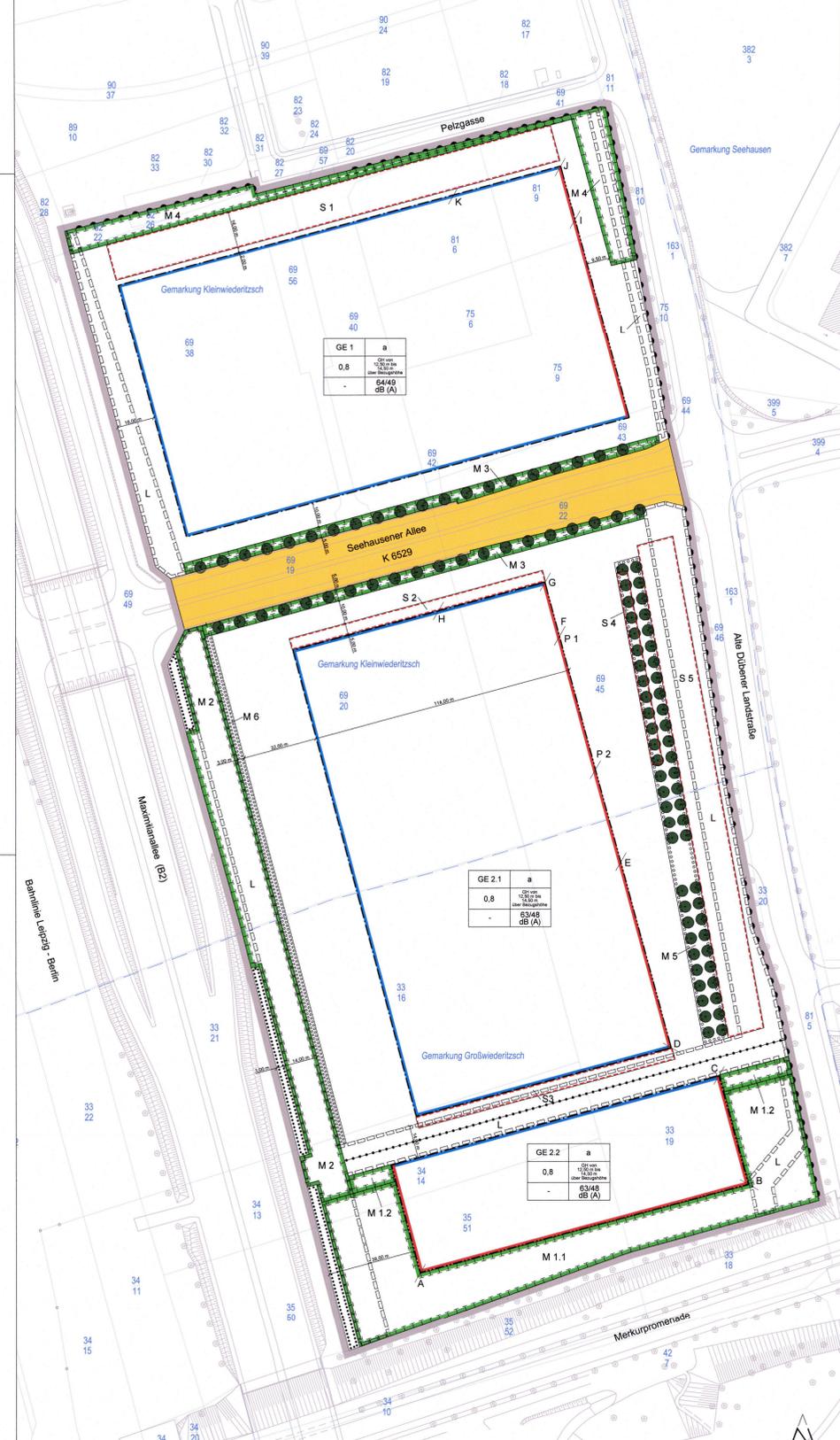
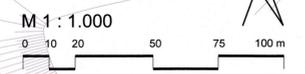


Teil A: Planzeichnung



Kartgrundlage: Liegenschaftskarte, Amt für Geoinformation und Bodenordnung, Stadt Leipzig Stand: November 2012



Planzeichenerklärung

- 1. Festsetzungen
1.1 Planungsrechtliche Festsetzungen
1.1.1 Art der baulichen Nutzung
1.2 Maß der baulichen Nutzung
1.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
1.4 Verkehrsflächen
1.5 Flächen ohne Ein- und Ausfahrt
1.6 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
1.7 Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
1.8 Sonstige Planzeichen
II. Darstellungen ohne Normcharakter
III. Darstellungen der Plangrundlage (Auszug)

Teil B: Text

- Die der Planung zugrunde liegenden 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 Sprechzeiten eingesehen werden.
I. Festsetzungen
1.1 Art der baulichen Nutzung
1.1.1 Allgemein zulässig sind (soweit sich aus den nachfolgenden Festsetzungen nichts anderes ergibt)
1.1.2 Unzulässig sind (soweit sich aus den nachfolgenden Festsetzungen nichts anderes ergibt)
2. Abweichendes Maß der baulichen Nutzung / Bezugshöhe
2.1 Von der festgesetzten maximal zulässigen Gebäudehöhe darf durch die Errichtung von notwendigen technischen Aufbauten und solartechnischen Anlagen abgewichen werden, wenn
2.2 Bezugshöhe
3. Abweichende Bauweise
3.1 Im Baugebiet GE 1 sind die Gebäude in abweichender Bauweise wie folgt zu errichten:
3.2 Im Baugebiet GE 2 sind die Gebäude in abweichender Bauweise wie folgt zu errichten:
3.3 Im Baugebiet GE 2.2 sind die Gebäude in abweichender Bauweise wie folgt zu errichten:
4. Überbaubare Grundstücksfläche
4.1 Abweichend von der zeichnerisch festgesetzten Baulinie ist ausnahmsweise im Baugebiet GE 2.1 zwischen den in der Planzeichnung festgesetzten Punkten P 1 und P 2 ein Vortreten vor die festgesetzte Baulinie zur Realisierung einer zur „Alten Dübener Landstraße“ vollständig geschlossenen Anliefersehleuse in einer Tiefe von bis zu 6,00 m und in einer Höhe von maximal 8,00 m über Bezugshöhe zulässig.
4.2 Nebenanlagen in Form von Gebäuden
4.3 Sonstige Nebenanlagen
4.3.1 Zwischen 4.2 ist in den festgesetzten Flächen für Stellplätze S 1 und S 5 je ein Pfortnergebäude mit einer max. Grundfläche von jeweils 6,00 m x 8,00 m und einer max. Höhe von 4,00 m über Bezugshöhe zulässig.
4.3.2 Abweichend von 4.2 ist in den Baugebieten GE 1 und GE 2.1 die Errichtung je eines Sprinklerkants mit einer max. Grundfläche von 8,00 m im Durchmesser und in einer Höhe von max. 8,00 m über Bezugshöhe zulässig.
4.4 Andockstationen
4.5 PKW-Stellplätze
5. Abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsflächen
6. Vorkeruhungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
6.1 Festsetzung von Lärmemissionskontingenten

Table with 3 columns: Teilfläche, L\_ek tags dB(A), L\_ek nacht dB(A). Rows for GE 1 and GE 2.1, GE 2.2.

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691-2006-12, Abschnitt 5.

Table for Immissionsort with columns: Immissionsort, Zusatzkontingent tags dB(A), Zusatzkontingent nachts dB(A). Rows for Bürogebäude and Standort im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 35.3.

Der Immissionsort wird mit folgenden Gauss-Krüger-Koordinaten wie folgt definiert: IO 7: x=4527810,26; y=5695580,10; IO 8: x=4527845,72; y=5695361,60

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691-2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) der Norm für die Immissionsort [LEK\_i] durch [LEK\_i + LEK\_zus] zu ersetzen ist.

6.2 In den Baugebieten GE 1 und GE 2.1 bzw. GE 2.2 sind alle Gebäudefassaden, die zur „Alten Dübener Landstraße“, zur „Merkurpromenade“ oder zur „Maximilianallee“ gerichtet sind und hinter denen sich schutzbedürftige Räume im Sinne der DIN 4109 (November 1999), Nr. 4.1, Anmerkung 1 befinden, mit technischen Vorkeruhungen zum Schutz vor Außenlärm auszustatten, die gewährleisten, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach DIN 4109, Tabelle 8 eingehalten werden. Für die Ermittlung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen sind für die betreffenden Fassaden Schalldurchschwäche zu erstellen.

7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
7.1 Maßnahmenflächen M 1.1 und M 1.2
7.1.1 Die in der Planzeichnung mit M 1.1 bezeichnete Fläche ist als Habitatsfläche für die Blaufüßige Ödlandschrecke anzulegen. Sie ist dazu als Magerrasen zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.

7.1.2 Die in der Planzeichnung mit M 1.2 bezeichnete Fläche ist als Habitatsfläche für die Blaufüßige Ödlandschrecke anzulegen. Sie ist dazu als Magerrasen zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Die gesamte Fläche ist als offener, vegetationsarmer Bereich vorzuhalten. Gehölzpflanzungen sind unzulässig. Die überwindeten Vermerhungsstadien der Blaufüßigen Ödlandschrecke sind durch Abtrag der obersten 5 cm Bodenschicht aus allen Vorkeruhungen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Baugebietes und durch die unmittelbare anschließende Ausbringung auf Habitaten in der mit M 1.1 bezeichneten Fläche zu sichern. Pflanzempfehlung: Siehe Anhang III, Pflanzenliste zu Festsetzung 7.1.1

7.1.2 Innerhalb der in der Planzeichnung mit M 1.1 bezeichneten Fläche sind geeignete Trockenhabitate für die Zaunedicke anzulegen, indem zwei Steinschüttungen von je etwa 5 m², 0,75 m bis 1,00 m Höhe, aus Feldsteinen oder Schotter ohne Feinerdeanteil ausgebracht werden. Die Steine sind regelmäßig von Gehölzaufwuchs zu befreien, die Erhaltung ist dauerhaft zu sichern.

7.1.3 Die mit M 1.2 bezeichneten Flächen sind mit Sträuchern (50-100 cm hoch, 1 Stück je m²) zu bepflanzen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Pflanzempfehlung: Siehe Anhang III, Pflanzenliste zu Festsetzung 7.1.3

7.2 Maßnahmenfläche M 2
Auf der mit M 2 bezeichneten Fläche ist der vorhandene artreiche Hochstaudensaum zu erhalten und mit einer flächendeckenden Ansaat aus heimischen Wildstaudensorten zu entwickeln. Pflanzempfehlung: Siehe Anhang III, Pflanzenliste zu Festsetzung 7.2

7.3 Maßnahmenfläche M 3
Auf den mit M 3 bezeichneten Flächen sind jeweils 20 Straßenbäume einheitlicher Art und Sorte als Laubbaum-Hochstamm, Stammumfang mindestens 20-25 cm, Kronenansatz in 2,50 m Höhe, an den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Flächen sind darüber hinaus vollständig mit Rasen zu begrünen. Pflanzempfehlung: Siehe Anhang III, Pflanzenliste zu Festsetzung 7.3

7.4 Maßnahmenfläche M 4
Auf der mit M 4 bezeichneten Fläche sind insgesamt 25 Laubbäume verschiedener Arten und Sorten und mit unterschiedlichem Habitus in lockerer Anordnung zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Davon müssen drei Bäume Blumen-Eschen (Fraxinus ornus), drei Bäume Japanische Blüten-Kirschen (Prunus serrulata, Kanzan) und drei Bäume mit säulenförmigem Habitus (Acer saccharinum 'Pyramide' oder 'Populus 'Erecta' oder 'Prunus communis 'Szech Hi') sein. Die Pflanzqualität der Bäume muss im Stammumfang mindestens 16-18 cm betragen. Mindestens 50 % sind als Stammbüsche zu pflanzen. Pflanzempfehlung: Siehe Anhang III, Pflanzenliste zu Festsetzung 7.4

7.4.2 Die Gesamtfläche M 4 ist zu 50 % der Fläche mit Bodendeckern (5 Stück je m²) und kleinküchigen Ziersträuchern (40-80 cm hoch, 1 Stück je m²) zu bepflanzen und zu 50 % mit Rasen zu begrünen. Die Pflanzen sind dauerhaft zu erhalten. Pflanzempfehlung: Siehe Anhang III, Pflanzenliste zu Festsetzung 7.4

7.4.3 Die Fläche M 4 kann im zeichnerisch festgesetzten zulässigen Bereich für Ein- und Ausfahrten zum Zwecke einer Zufahrt einmalig in einer Breite von bis zu 12,00 m unterbrochen werden.

7.5 Befestigung von Oberflächen
Sämtliche versiegelte Flächen innerhalb der Baugebiete, die nicht durch bauliche Anlagen überbaut werden, sind mit hellen (Wärme reflektierenden) Oberflächen herzustellen.

7.6 Befestigung von PKW-Stellplätzen
Die Befestigung der PKW-Stellplätzen auf den Baugrundstücken muss einen Abflussbewertung von <= 0,75 haben.

8. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
8.1 Maßnahmenfläche M 5
8.1.1 Die mit M 5 bezeichnete Fläche ist mit 56 mittelkrönigen Laubbäumen der Art und Sorte Japanische Blüten-Kirsche (Prunus serrulata 'Kanzan') als Hochstamm, Stammumfang mindestens 20-25 cm, Kronenansatz in 2,50 m Höhe, an den in der Planzeichnung festgesetzten Baumstandorten zu bepflanzen. Eine Verschiebung der Baumstandorte parallel zur „Alten Dübener Landstraße“ um bis zu 2,00 m von den festgesetzten Baumstandorten ist ausnahmsweise zulässig, die Doppelständigkeit der „Alleen“ in Querausrichtung ist beizubehalten. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

8.1.2 Die mit M 5 bezeichnete Fläche ist im Übrigen mit Rasen zu begrünen. Davon ausgenommen ist die Fläche für PKW-Stellplätze S 4. Die Baumscheiben müssen mindestens 6 m² offene Bodenfläche je Baum aufweisen, sie sind mit Rasen zu begrünen und vor Überfahren zu schützen.

8.1.3 Die Fläche M 5 kann im zeichnerisch festgesetzten zulässigen Bereich für Ein- und Ausfahrten zum Zwecke einer Zufahrt in einer Breite von bis zu 12,00 m unterbrochen werden.

8.2 Maßnahmenfläche M 6
Auf der mit M 6 bezeichneten Fläche ist eine durchgängige Hecke aus mindestens fünf verschiedene einheimischen Laubgehölzarten zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Pflanzqualität der Gehölze muss für Pflanzhöhe 1 (stärkerwüchsige Arten) mindestens 200 - 250 cm, für Pflanzhöhe 2 (schwächerwüchsige Arten) mindestens 150 - 200 cm betragen. Dabei sind 1,5 Stück Gehölze je laufender Meter in einer Pflanzbreite von 1 Meter in alternierender Abfolge der stärker- bzw. schwächerwüchsigen Arten entlang der Mittellinie der Fläche zu pflanzen. Die Hecke ist auf eine Einhöhe von mindestens 5 Metern über Oberkante Gelände zu entwickeln. Pflanzempfehlung: Siehe Anhang III, Pflanzenliste zu Festsetzung 8.2

8.3 Begründung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen
8.3.1 Gewerbegebiet GE 1
Die gemäß festgesetzter Grundflächenzahl (GRZ) nicht überbaubaren Flächenanteile des Baugrundstückes sind mit einem einheimischen, standortgerechten Laubbaum (Stammumfang mindestens 18-20 cm) je angefangene 250 m² zu bepflanzen. Davon sind parallel zur östlichen Baulinie mindestens 9 säulenförmige Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 20-25 cm zu pflanzen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die übrigen nicht überbaubaren Flächen sind mit Rasen oder Bodendeckern zu begrünen. Pflanzempfehlung: Siehe Anhang III, Pflanzenliste zu Festsetzung 8.3

8.3.2 Gewerbegebiet GE 2.1
Die gemäß festgesetzter Grundflächenzahl (GRZ) nicht überbaubaren Flächenanteile eines jeden Baugrundstückes sind mit einem einheimischen, standortgerechten Laubbaum (Stammumfang mindestens 18-20 cm) je angefangene 250 m² zu bepflanzen. Davon sind parallel zur östlichen Baulinie mindestens 8 säulenförmige Laubbäume einheitlicher Art und Sorte mit einem Stammumfang von mindestens 20-25 cm zu pflanzen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die übrigen solcher Flächen sind mit Rasen oder Bodendeckern zu begrünen. Pflanzempfehlung: Siehe Anhang III, Pflanzenliste zu Festsetzung 8.3

8.3.3 Gewerbegebiet GE 2.2
Die gemäß festgesetzter Grundflächenzahl (GRZ) nicht überbaubaren Flächenanteile eines jeden Baugrundstückes sind mit einem einheimischen, standortgerechten Laubbaum (Stammumfang mindestens 18-20 cm) je angefangene 250 m² zu bepflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die übrigen solcher Flächen sind mit Rasen oder Bodendeckern zu begrünen. Pflanzempfehlung: Siehe Anhang III, Pflanzenliste zu Festsetzung 8.3

8.4 Bepflanzung der Flächen für PKW-Stellplätze
8.4.1 Gewerbegebiet GE 1
Auf der mit S 1 festgesetzten Fläche sowie bei PKW-Stellplatzanlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind je vier PKW-Stellplätze ein Laubbaum-Hochstamm, SU 20-25 cm, Kronenansatz in 2,50 m Höhe (Lichttraumprofil), dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Baumpflanzungen sind zwischen den Stellplätzen einzuräumen. Pflanzempfehlung: Siehe Anhang III, Pflanzenliste zu Festsetzung 8.4

8.4.2 Gewerbegebiet GE 2.1
Auf den mit S 2, S 3, S 4 und S 5 festgesetzten Flächen sowie bei PKW-Stellplatzanlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist je vier PKW-Stellplätze ein Laubbaum-Hochstamm, SU 20-25 cm, Kronenansatz in 2,50 m Höhe (Lichttraumprofil) zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Baumscheibe muss mindestens 6 m² betragen und ist vor Überfahren zu schützen. Die Baumpflanzungen sind zwischen den Stellplätzen einzuräumen. Pflanzempfehlung: Siehe Anhang III, Pflanzenliste zu Festsetzung 8.4

8.4.3 Gewerbegebiet GE 2.2
Auf den mit S 2, S 3, S 4 und S 5 festgesetzten Flächen sowie bei PKW-Stellplatzanlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist je vier PKW-Stellplätze ein Laubbaum-Hochstamm, SU 20-25 cm, Kronenansatz in 2,50 m Höhe (Lichttraumprofil) zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Baumscheibe muss mindestens 6 m² betragen und ist vor Überfahren zu schützen. Die Baumpflanzungen sind zwischen den Stellplätzen einzuräumen. Pflanzempfehlung: Siehe Anhang III, Pflanzenliste zu Festsetzung 8.4

8.5 Dachbegrünung/solarenergetische Nutzung
8.5.1 Im Baugebiet GE 1 und im Baugebiet GE 2 sind die Dachflächen auf baulichen Anlagen zu mindestens 50 % extensiv mit standortgerechten Arten auf einer Substratschichtdicke von mindestens 8 cm zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Alternativ ist das Gebäudeträgerwerk, insbesondere die Dachkonstruktion statisch so zu ertüchtigen, dass die Dachflächen zur Errichtung von solartechnischen Anlagen genutzt werden können.

8.5.2 Die Dachflächen auf baulichen Anlagen sind im Baugebiet GE 2.2 auf mindestens 60 % ihrer Fläche extensiv mit standortgerechten Arten auf einer Substratschichtdicke von mindestens 5 cm zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

8.6 Fassadenbegrünung
Wird im Baugebiet GE 2.1 eine geschlossene Anliefersehleuse gemäß Nr. 4.1 realisiert, so ist in dem Bereich zwischen den in der Planzeichnung mit P 1 und P 2 bezeichneten Punkten die Fassade mit Kletterpflanzen (Pflanzenabstand maximal 1 m) zu begrünen.

9. Örtliche Bauvorschriften
9.1 Dachneigungen
Es sind ausschließlich Dächer mit einer Neigung von 0° bis 5° zulässig.

9.2 Werbeanlagen
9.2.1 Werbeanlagen mit wechselndem und/oder sich bewegendem Licht sind unzulässig.
9.2.2 Werbeanlagen oberhalb der Akta bzw. auf dem Dach sind unzulässig.
9.2.3 Fahnen als Werbeanlagen sind unzulässig.
9.2.4 Großflächige Werbeanlagen über 15 m² Ansichtsfäche sind unzulässig.

9.3 Gestaltung der Außenwände der Gebäude
9.3.1 Die Außenwände der Gebäude müssen über transparente Verglasungen (Fenster, Türen, sonstige Glasenelemente in folgendem Mindestumfang, bezogen auf die gesamte Außenwandfläche des in der Planzeichnung definierten Fassadenabschnitts, verfügen:
Im Fassadenabschnitt A - B 35 %
Im Fassadenabschnitt B - C 35 %
Im Fassadenabschnitt D - E 25 %
Im Fassadenabschnitt F - G 25 %
Im Fassadenabschnitt G - H 25 %
Im Fassadenabschnitt I - J 25 %
Im Fassadenabschnitt J - K 25 %
Für die Fassadenabschnitte G - H und J - K gilt die Verpflichtung nach Satz 1, soweit die Fassaden auf der Baugrenze oder in einem Abstand von weniger als 5,00 m von der festgesetzten Baugrenze errichtet werden.

9.3.2 Für die Außenwände der Gebäude sind lichtgraue bis anthrazitfarbene Farbton zu verwenden. Zur Gliederung der Fassaden sind davon abweichende Farbton bis maximal 10 % - bezogen auf die Fassadenfläche der jeweiligen Gebäudeseite - zulässig.

9.3.3 Stark reflektierende und spiegelnde Oberflächen der Fassaden sind unzulässig.

9.4 Optische Abschirmung von nicht begrünter Freiflächen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen
9.4.1 Im Baugebiet GE 1 sind nicht begrünzte Freiflächen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mittels bepflanzt Mauern oder hochwachsender Hecken in einer Höhe von jeweils mindestens 2,00 m über Oberkante Gelände derart optisch abzuschirmen, dass die Einsicht von den anliegenden öffentlichen Straßen/öffentlichen Straßen (der „Pelzgassee“, der „Alten Dübener Landstraße“ und der „Seehäuserer Allee“) nicht möglich ist.

9.4.2 Im Baugebiet GE 1 sind auf der westlichen Baugrenze, soweit dort keine Gebäude errichtet werden, blickdichte Hecken gemäß der Festsetzung TF Nr. 8.2 derart zu pflanzen, dass die Einsicht von der „Maximilianallee“ nicht möglich ist. Zwischen den Gebäuden und der Hecke ist ein Mindestabstand von 3,00 m einzuhalten.

9.4.3 Im Baugebiet GE 2.2 sind nicht begrünzte Freiflächen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mittels bepflanzt Mauern oder hochwachsender Hecken in einer Höhe von jeweils mindestens 2,00 m über Oberkante Gelände derart optisch abzuschirmen, dass die Einsicht von der „Mercurpromenade“ nicht möglich ist.

9.5 Eintrindungen
Die Oberkanten der Einfriedungen dürfen eine maximale Höhe von 2,00 m über Oberkante Gelände nicht überschreiten. Blickdichte Einfriedungen sind unzulässig.

II. Hinweise
1. Archäologischer Relevanzbereich
Vor Beginn der Erschließungs- und Bauarbeiten muss im von Bautätigkeiten betroffenen Areal eine archäologische Grabung durchgeführt werden. Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren. Die Grabung ist mit dem Landesamt für Archäologie im Rahmen einer Vereinbarung abzustimmen. Gemäß § 14 SächsDSchG besteht eine Genehmigungspflicht. Danach bedarf der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde, vor 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 Vorhabenraumes ist insoweit bekannt, da im Umfeld bekannte archäologische Kulturdenkmale belegt sind, die nach § 2 SächsDSchG Gegenstandes des Denkmalschutzes sind.

Administrative section containing: Präambel, Planunterlagen, Aufstellungsbeschluss, Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Entwurf, Öffentliche Auslegung des Entwurfs, Satzungsbeschluss, Inkrafttreten, Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften, Werbeanlagen, Stadt Leipzig logo, and various stamps and signatures.