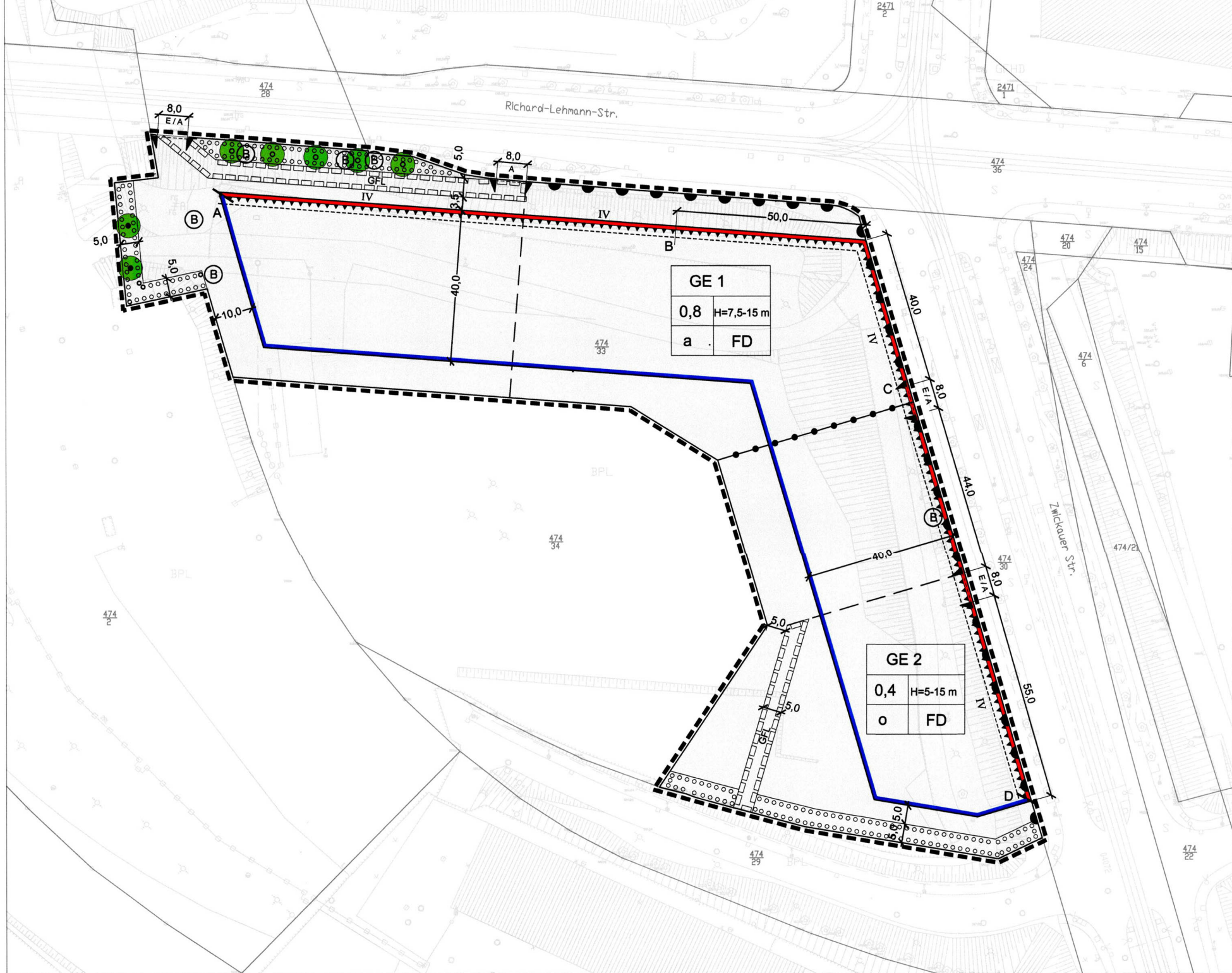


Teil A: Planzeichnung



PLANZEICHENERKLÄRUNG
[entsprechend der PlanZV]

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

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

GE 1 Gewerbegebiet, z.B. GE 1.1 (gem. § 8 BauNVO)
[§1 Abs.3 i.V.m. Abs.2 Nr. 8 BauNVO]

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

0,8 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß, z.B. 0,8
[§16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO]

H=7,5-15 m Höhe baulicher Anlagen in m als Mindest- und Höchstmaß
siehe Teil B, Text Nr. 2 [§16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO]

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

o / a offene / abweichende Bauweise [§ 22 BauNVO]

— Baulinie [§ 23 BauNVO]

— Baugrenze [§ 23 BauNVO]

— Abgrenzung von Baulinie und Baugrenze

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

— Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

— Bereich für Ein- und Ausfahrten

— Bereich nur für Ausfahrt nach rechts

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]

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

— Erhaltung von Bäumen

— Anpflanzung von Bäumen

1.6 Sonstige Planzeichen

GFL Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (weiteres siehe Teil B; Text; Nr. 5) [§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB]

— Hinweis auf Gebäudeseiten, an denen Vorkkehrungen zum Schutz vor Außenlärm am Gebäude zu treffen sind. [§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB]

IV Darstellung der zu erwartenden Lärmpegelbereiche, hier z.B. IV

A — B Fassadenbereich A - B, siehe Teil B, Text Nr. 7.2

— Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans [§ 9 Abs. 7 BauGB]

— Abgrenzung zwischen Baugebieten [§ 1 Abs. 4 BauNVO]

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

FD Dachform, hier Flachdach

II. Nachrichtliche Übernahme [§ 9 Abs. 6 BauGB]

B besonders geschütztes Biotop gem. § 21 SächsNatSchG

III. Darstellungen ohne Normcharakter

— Vorschlag Grundstücksgrenze

15,0 Bemaßung, z.B. 15 m

Aufteilung der Nutzungsschablone

Baugebietskategorie Nr.	
Grundflächenzahl	Höhe baulicher Anlagen
Bauweise	Dachform

IV. Darstellungen der Plangrundlage

— Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer

— Gebäude-Bestand

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

1.1 Für die Gewerbegebiete gilt:

1.1.1 Allgemein zulässig sind

a) Gewerbebetriebe aller Art,

b) öffentliche Betriebe sowie

c) Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

1.1.2 Ausnahmeweise können zugelassen werden

a) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke. [§ 1 Abs. 5 BauNVO]

1.1.3 Unzulässig sind

a) Lagerhäuser und Lagerplätze,

b) Tankstellen,

c) Anlagen für sportliche Zwecke,

d) Wohnungen,

e) Vergnügungsbetriebe sowie

f) Werbeanlagen als selbstständige Hauptnutzung. [§ 1 Abs. 6 und 9 BauNVO]

1.2 Zulässigkeit zentrenrelevanter Einzelhandelsnutzungen [§ 1 Abs. 9 BauNVO]

1.2.1 Abweichend von den obigen Festsetzungen der Nr. 1.1 gilt: Einzelhandelsbetriebe, die einzelne oder mehrere der folgenden Sortimente als Hauptsortimente führen, sind nicht zulässig:

- Apothekenwaren (freiverkäuflich)
- Back- und Konditoreiwaren
- Bekleidung
- Bettwaren, u. a. Kissen, Betdecken, Matratzenschoner
- Bild- und Tonträger
- Bücher
- Camping- und Outdoorartikel, u. a. Zelte, Isomatten und Schlafsäcke (ohne Wohnwagenzubehör, Bekleidung und Schuhe)
- Computer und Zubehör
- Drogeriewaren, Parfümerie- und Kosmetikartikel
- Elektrogroßgeräte
- Elektrokleingeräte
- Fleischwaren
- Fotoartikel
- Getränke (inkl. Wein/Sekt/Spiritiosen)
- Glas/Porzellan/Keramik (ohne Pflanzgefäße)
- Handarbeitswaren/Kurzwaren/Metware/Wolle
- Haushaltswaren (Küchenartikel und -geräte ohne Elektrokleingeräte, Messer, Scheren, Besteck, Eimer, Wäscheständer und -körbe, Besen, Kunststoffbehälter und -schüsseln)
- Heimtextilien, Gardinen, Dekostoffe, Haus-, Bett- und Tischwäsche
- Hörgeräte
- Kinderwagen
- Kunstgewerbe/Bilder/Bilderrahmen, Wohndekationsartikel
- Künstlerartikel/Bastelzubehör, Sammlerbriefmarken und -münzen
- Lampen, Leuchten, Leuchtmittel
- Lederwaren/Taschen/Koffer/Regenschirme
- Musikinstrumente und Zubehör
- Nahrungs- und Genussmittel inkl. Kaffee/Tee/Tabakwaren
- Optik, Augenoptik
- Papier, Büroartikel, Schreibwaren
- Sanitätsartikel
- Schnittblumen
- Schuhe
- Spielwaren
- Sportartikel/Sportgeräte (ohne Sportgroßgeräte)
- Sportbekleidung
- Sportschuhe
- Telekommunikation und Zubehör
- Topf- und Zimmerpflanzen, Blumentöpfe und Vasen
- Uhren, Schmuck
- Unterhaltungselektronik und Zubehör
- Zeitungen/Zeitschriften
- Zoologische Artikel, lebende Tiere.

1.2.2 Abweichend von Nr. 1.2.1 sind Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an den Endverbraucher richten („Werksverkauf“) zulässig, wenn

a) die Sortimente in räumlicher und fachlicher Verbindung zu der Produktion, der Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur- und Serviceleistungen einer im räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplans oder in dessen unmittelbarem Umfeld befindlichen Betriebsstätte stehen und

b) die Größe der dem Verkauf der Sortimente nach a) dienenden Fläche (Verkaufsfläche) max. 10% der Geschossfläche der zugehörigen Betriebsstätte, jedoch max. 800 m² nicht überschreitet.

1.2.3 Abweichend von Nr. 1.2.1 ist der „Leipziger Laden“ zulässig. Bei diesem Betriebs- bzw. Anlagetyp handelt es sich um ein Ladengeschäft, welches

a) als Fachgeschäft ein branchenspezifisches oder bedarfsgruppenorientiertes Sortiment führt oder zur ergänzenden Versorgung der Bevölkerung in seinem Einzugs- und Nahbereich dient und

b) eine Größe der Verkaufsfläche von 150 m² nicht überschreitet.

2. Maß der baulichen Nutzung / Bezugshöhe

Bezugshöhe für die in der Planzeichnung festgesetzten Gebäudehöhen ist die mittlere Höhe der Oberkante der an das Baugrundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche der Richard-Lehmann- und der Zwickauer Straße, gemessen an den Endpunkten der anliegenden Grenzen des jeweiligen Baugrundstücks. [§ 18 Abs. 1 BauNVO]

3. Abweichende Bauweise [§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB]

Im Gewerbegebiete GE 1 sind die Gebäude in abweichender Bauweise wie folgt zu errichten:

a) Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.

b) Die Länge der Baukörper darf 50 m überschreiten.

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, Zufahrten sowie Fuß- und Radwegen auf den Baugrundstücken ist so auszuführen, dass das auf den jeweiligen Flächen anfallende Niederschlagswasser weitestgehend innerhalb dieser Flächen versickern kann. Die Stellplätze sind so zu befestigen, dass mindestens 25% eines jeden Stellplatzes unversiegelt bleiben.

4.2 Im Plangebiet GE 1 sind 10 Fledermausflachkästen anzubringen. Im Plangebiet GE 2 sind 2 Fledermausflachkästen anzubringen. Die Einfluglöcher sind bevorzugt nach Osten auszurichten.

5. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen [§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB]

Die in der Planzeichnung mit Geh-, Fahr- bzw. Leitungsrechten (GFL) festgesetzten Flächen sind wie folgt zu belasten:

a) mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der an diese Fläche angrenzenden Baugrundstücke, der Versorgungsträger und der Feuerwehr sowie

b) mit Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger.

6. Pflanzfestsetzungen [§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB]

6.1 Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mit mindestens einem einheimischen standortgerechten Laubbaum (Stammumfang mindestens 16-18 cm) je angefangene 100 m² und einem Strauch je angefangenem m² zu bepflanzen. Vorhandene Bäume mit mindestens dem im Satz 1 genannten Stammumfang werden angerechnet. Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

6.2.1 Die Grundstücksflächen sind im Gewerbegebiet GE 1 jeweils zu mindestens 20% und im Gewerbegebiet GE 2 jeweils zu mindestens 40% zu begrünen.

6.2.2 Die nach 6.2.1 zu begründenden Grundstücksflächen sind jeweils zu mindestens 50 % mit einheimischen standortgerechten Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen. Zu pflanzen sind mindestens 4 Sträucher (Höhe 60 - 80 cm) je angefangene 10 m² und mindestens ein einheimischer standortgerechter Laubbaum (Stammumfang mindestens 16 - 18 cm) je angefangene 100 m² zu bepflanzen. Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

6.3 Dachflächen sind wie folgt zu begrünen:

6.3.1 Mindestens ein Viertel der Dachfläche ist zu begrünen. Die Dachbegrünung ist mindestens als extensive Begrünung mit einer Dicke der Substratschicht von mindestens 5 cm auszuführen. Sie ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

6.3.2 Soweit eine nach 6.3.1 zu erbringende Dachbegrünung nicht erfolgt, ist statt dessen je angefangenem m² nicht begrünter Dachfläche eine ebenerdige Fläche von 0,3 m² des jeweiligen Baugrundstückes mit einheimischen standortgerechten Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen. Zu pflanzen sind mindestens 6 Sträucher je angefangene 10 m² und ein Laubbaum je angefangene 90 m² zu bepflanzen. Mindestens 50% dieser Bäume sind als hochstämmige großkronige Bäume (Stammumfang mind. 20-25 cm, Kronenansatz in 2,50 m Höhe) im Bereich der Stellplatzflächen als zusätzliche Stellplatzbegrünung zu pflanzen. Die verbleibenden Bäume sind mit einem Stammumfang von mindestens 16 - 18 cm zu pflanzen. Die Pflanzen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Pflanzungen sind nicht auf die in Nr. 6.2.2 festgesetzten Pflanzmaßnahmen anrechenbar. Die Pflanzungen sind sowohl auf den nicht überbaubaren als auch auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

6.4 Außenwandflächen sind wie folgt zu begrünen:

6.4.1 An den Außenwänden der Gebäude sind auf mindestens der Hälfte ihrer Gesamtlänge mindestens 1 Kletterpflanzen / ffd. m anzupflanzen. Die Kletterpflanzen sind mindestens bis zur Begrünung von der Hälfte der Außenwandfläche aufwachsen zu lassen; Fenster und Türen sowie technische Einrichtungen und sonstige Bauteile, die sich nicht zur Begrünung eignen, müssen nicht begrünt werden. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

6.4.2 Soweit eine nach 6.4.1 zu erbringende Begrünung nicht erfolgt, ist statt dessen je angefangenen 5 m zu bepflanzen aber nicht bepflanzter Fassadenlänge eine ebenerdige Fläche von 0,5 m² des jeweiligen Baugrundstückes mit einheimischen standortgerechten Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen. Zu pflanzen sind mindestens 6 Sträucher je angefangene 10 m² und ein Laubbaum je angefangene 90 m² zu bepflanzen. Mindestens 50% dieser Bäume sind als hochstämmige großkronige Bäume (Stammumfang mind. 20-25 cm, Kronenansatz in 2,50 m Höhe) im Bereich der Stellplatzflächen als zusätzliche Stellplatzbegrünung zu pflanzen. Die verbleibenden Bäume sind mit einem Stammumfang von mindestens 16 - 18 cm zu pflanzen. Die Pflanzen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Pflanzungen sind nicht auf die in Nr. 6.2.2 festgesetzten Pflanzmaßnahmen anrechenbar. Die Pflanzungen sind sowohl auf den nicht überbaubaren als auch auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

6.5 Stellplatzanlagen für Kfz sind wie folgt zu begrünen:

6.5.1 Je angefangene vier ebenerdige Stellplätze ist mindestens ein standortgerechter großkroniger hochstämmiger Laubbaum (Stammumfang mindestens 20 - 25 cm, Kronenansatz in 2,50 m Höhe) zwischen den Plätzen bzw. unmittelbar am Rand zu pflanzen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Jeder Baum ist in eine Bodenfläche (Baumscheibe) mit einer Mindestfläche von 6 m² und einem Mindestquerschnitt von 2 m zu pflanzen. Die Baumscheiben sind durch geeignete bauliche Maßnahmen vor Überfahren zu schützen. Die Pflanzungen sind nicht auf die in Nr. 6.2.2 festgesetzten Pflanzmaßnahmen anrechenbar.

6.5.2 Stellplatzreihen sind an drei Seiten mittels durchgängiger Pflanzstreifen mit einer Mindestbreite von 2 m zu umranden. Die Pflanzstreifen sind flächendeckend zumindest mit Gehölzen und Rasen zu begrünen; das Anpflanzen der Bäume nach 6.5.1 ist in den Streifen zulässig. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Pflanzungen sind nicht auf die in Nr. 6.2.2 festgesetzten Pflanzmaßnahmen anrechenbar.

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

7.1 Im Plangebiet sind ausschließlich Dächer mit einer Neigung bis zu 5 Grad zulässig. [§ 89 Abs.1 Nr. 1 SächsBO]

7.2 Die Außenwände der Gebäude müssen über transparente Verglasungen (Fenster, Türen, sonstige Glaselemente) in folgendem Mindestumfang, bezogen auf die gesamte Außenwandfläche des in der Planzeichnung definierten Fassadenabschnitts, verfügen:

Im Fassadenabschnitt A - B 25 %
Im Fassadenabschnitt B - C 35 %
Im Fassadenabschnitt C - D 25 %

Stark reflektierende und spiegelnde Oberflächen der Fassaden sind unzulässig. Dies gilt nicht für Verglasungen nach Satz 1 [§ 89 Abs.1 Nr. 1 SächsBO]

7.3 Werbeanlagen sind mit einer Größe der Ansichtsfäche von bis zu 10 m² zulässig. Werbeanlagen mit blinkendem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig. Pylone sind in einer Höhe bis zu 4,0 m zulässig. Sie sind, ebenso wie Fahnenmasten, nur entlang der durch Baulinien festgesetzten Baufluchten zulässig. Werbeanlagen oberhalb der Attika sind unzulässig. [§ 89 Abs.1 Nr. 1 SächsBO]

7.4 Die Plätze für Abfallbehälter sind zu begrünen oder einzuhausen. [§ 89 Abs.1 Nr. 4 SächsBO]

7.5 Blickdichte Einfriedungen sind unzulässig. [§ 89 Abs.1 Nr. 4 SächsBO]

II. Hinweise

1. 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 acht 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.

2. Für die Auswahl der Gehölze, sonstigen Pflanzen und Pflanzqualitäten wird auf Anhang I „Pflanzempfehlungen“ der Begrünung zum Bebauungsplan verwiesen.

3. Die auf der Grundlage der Festsetzungen 6.5.1, 6.3.2 und 6.4.2 im Bereich der Kfz-Stellplatzanlagen zu pflanzenden großkronigen Bäume sind standortoptimiert so anzuordnen, dass sich eine möglichst hohe Verschattung der befestigten Flächen der Kfz-Stellplatzanlagen (bzw. anderer befestigter Grundstücksflächen) ergibt.

4. Für gewerbliche Nutzungen mit Nachtanlieferung und/oder Werkstattbetrieb sind schalltechnische Untersuchungen erforderlich. Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren ist die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte an den maßgeblichen Immissionsorten der schutzbedürftigen Nutzungen im Umfeld des Bebauungsplans nachzuweisen.

5. Im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren ist die Einhaltung der Innenraumpegel für schutzbedürftige Nutzungen entlang der Richard-Lehmann- und der Zwickauer Straße nachzuweisen.

Preamble

Die Ratsversammlung hat den Bebauungsplan Nr. 361.2 „Messegrund-West“, bestehend aus Teil A: Planzeichnung und Teil B: Text, als Satzung beschlossen.

Die Rechtsgrundlagen hierfür sind § 1 Abs. 3 und § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie § 4 der Sächsischen Gemeindeordnung (SächsGemO) und § 89 der Sächsischen Bauordnung (SächsBO) in den jeweils geltenden Fassungen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgte im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB.

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Leipzig, den 12.11.2010

Burkhard Jung
Oberbürgermeister

Stadt Leipzig
(Siegel)

Planunterlage

Die Darstellung der bestehenden Grundstücke und Gebäude stimmt mit dem Vermessungswerk, Stand vom 25.03.2011, überein.

Leipzig, den 20.04.16

Amt für Geoinformation
und Bodenordnung
Amtsleiter

Stadt Leipzig
(Siegel)

Aufstellungsbeschluss, Bekanntmachung zum beschleunigten Verfahren

Die Ratsversammlung hat am 18.08.2010 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist im Leipziger Amtsblatt Nr. 16/2010 vom 04.09.2010 erfolgt.
[§ 2 Abs. 1 BauGB]

Die Bekanntmachung zum beschleunigten Verfahren erfolgte im Leipziger Amtsblatt Nr. 19/2014 vom 11.10.2014.
[§ 13a Abs. 3 BauGB]

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Entwurf

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 26.06.2015 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
[§ 4 Abs. 2 BauGB]

Öffentliche Auslegung des Entwurfs

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden ortsüblich im Leipziger Amtsblatt Nr. 13/2015 vom 27.06.2015 bekannt gemacht.
Die Auslegung erfolgte in der Zeit vom 07.07.2015 bis zum 06.08.2015
[§ 3 Abs. 2 BauGB]

Satzungsbeschluss

Die Ratsversammlung hat den Bebauungsplan nach Prüfung der im Verfahren eingegangenen Stellungnahmen am 23.03.2016... als Satzung beschlossen sowie die Begründung gebilligt.
[§ 10 Abs. 1 BauGB]

Leipzig, den 17.04.16

Stadtplanungsamt
Amtsleiter

Stadt Leipzig
(Siegel)

Inkrafttreten

Die ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplanes erfolgte im Leipziger Amtsblatt Nr. 17/2016... Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.
[§ 10 Abs. 3 BauGB]

Leipzig, den 18.05.16

Stadtplanungsamt
Amtsleiter

Stadt Leipzig
(Siegel)

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 27.07.2017

Stadtplanungsamt
Amtsleiter

Stadt Leipzig
(Siegel)

