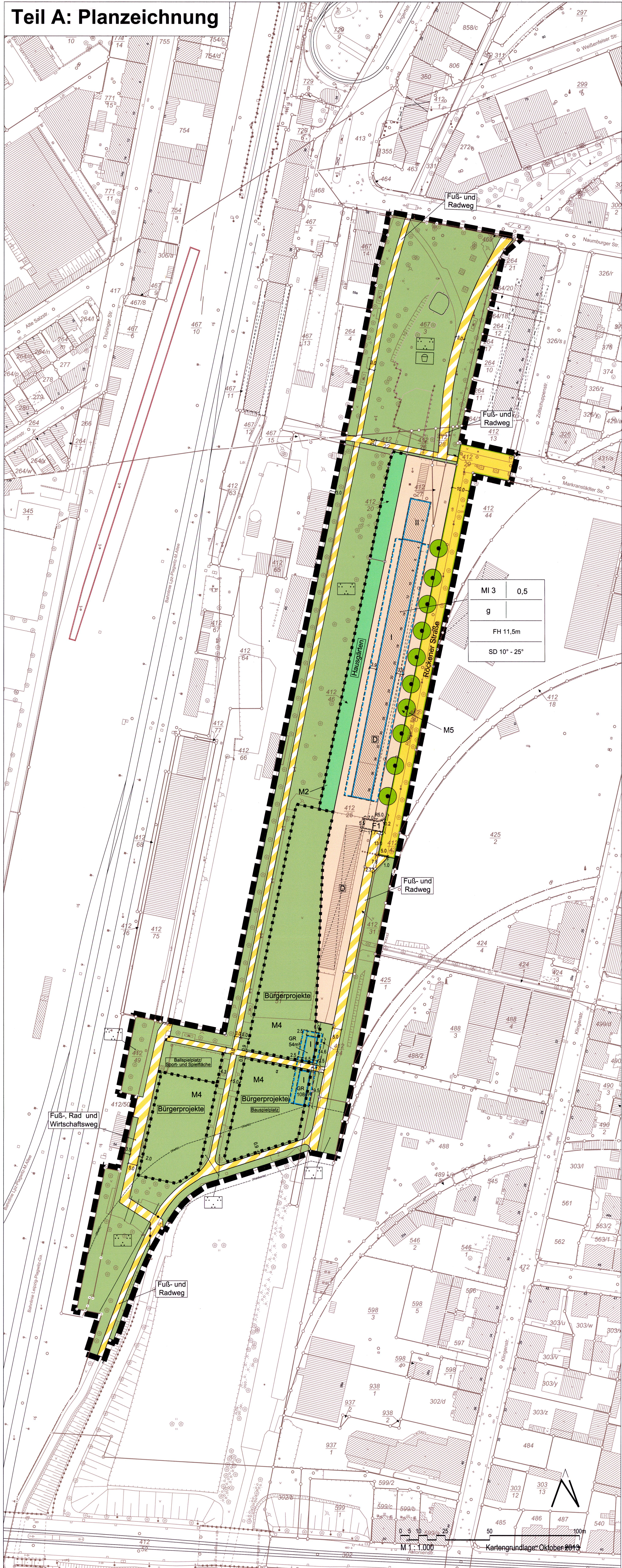


Teil A: Planzeichnung



Planzeichenerklärung

- I. Festsetzungen**
[§ 9 Abs. 1 und 2 BauGB]
- 1. Art der baulichen Nutzung**
[§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB]
- 2. Maß der baulichen Nutzung**
[§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB]
- 3. Bauweise, Baugrenzen**
[§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO]
- 4. Verkehrsflächen**
[§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB]
- 5. Grünflächen**
[§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB]
- 6. Sonstige Planzeichen**
- 7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
[§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB]

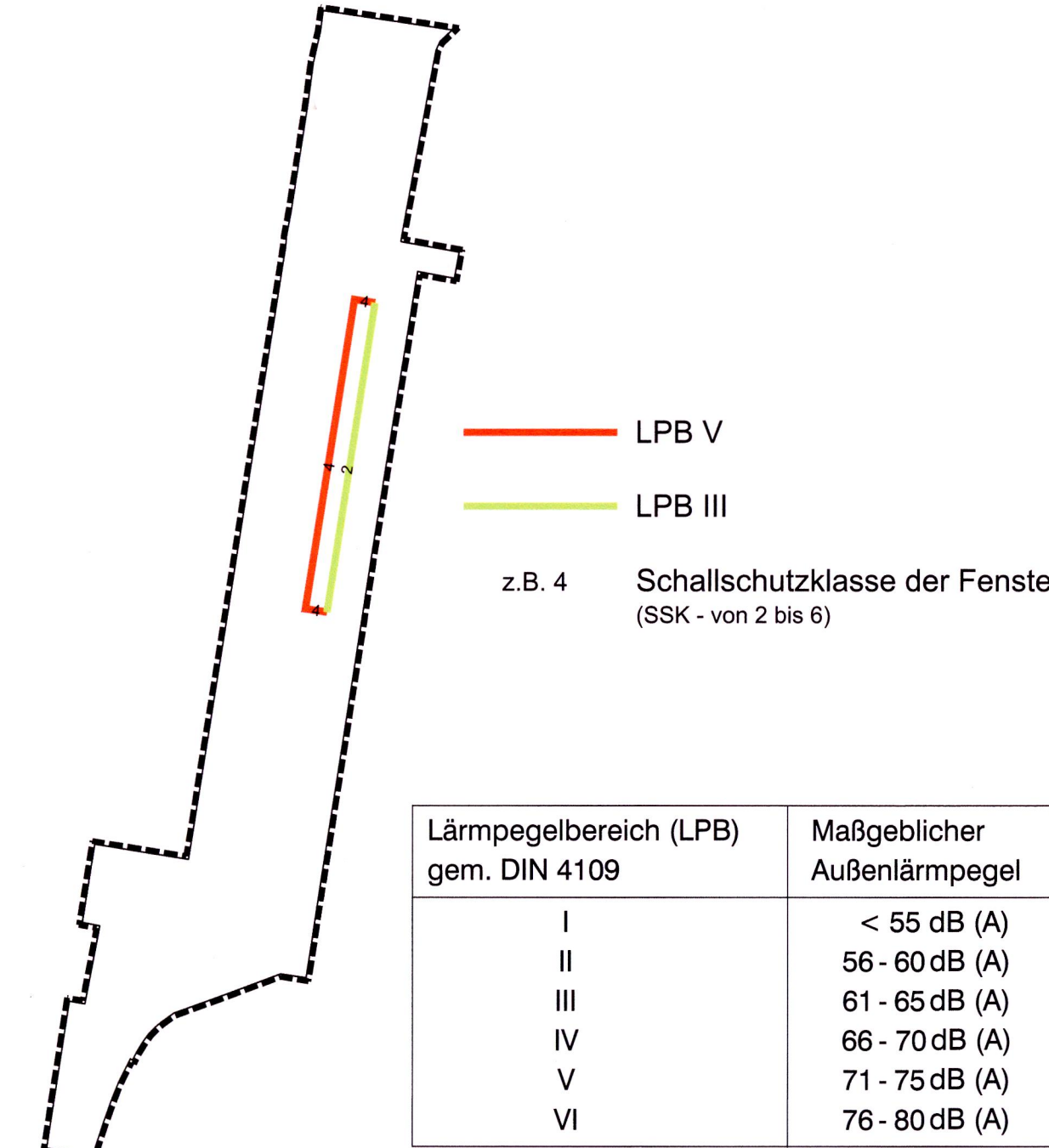
II. Nachrichtliche Übernahme

III. Darstellungen ohne Normencharakter

IV. Darstellungen der Plangrundlage

- Baugrund** **GRZ**
- Maßangaben (in m)** z.B. 20,0
- Grenze Waldbestand** gem. § 25 Abs. 3 SächsWaldG
- Waldkante**
- Vorhandenes Gebäude**
- Flurstücksgrenzen**
- Flurstücksnummern**
- Baum vorhanden**

Nebenzzeichnung 1 zu TF 5.1
Darestellung der Lärmpegelbereiche und Zuordnung der Schallschutzklassen für Fenster entlang der Baugrenzen



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 498, während der Sprechzeiten eingesehen werden.

- I. Festsetzungen**
- 1. Art der baulichen Nutzung [§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB]**
- Für das Mischgebiet (MI 3) gilt:**
- (1) Allgemein zulässig sind (soweit sich aus den nachfolgenden Festsetzungen nichts anderes ergibt):
- Wohngebäude,
 - Geschäfts- und Bürogebäude,
 - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für die Verwaltung sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
 - Unzulässig sind (soweit sich aus den nachfolgenden Festsetzungen nichts anderes ergibt):
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen,
 - Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO.
- [§ 1 Abs. 5, Abs. 6 und Abs. 9 BauNVO]
- 2. Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage [§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB]**
- 2.1 Bezugshöhe, Höhenlage baulicher Anlagen**
- Bezugshöhe ist die mittlere Höhe der Oberkante der an das Baugrundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche bzw. mit Fahrrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belastenden Fläche, gemessen an den Endpunkten der anliegenden Grenze des jeweiligen Baugrundstückes. [§ 9 Abs. 3 i.V.m. Abs. 1 Nrn. 1 und 2 BauGB]
- 3. Öffentliche Grünflächen [§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB]**
- (1) Innerhalb der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Bürgerprojekte" sind Nutzungen zulässig:
- a) die in einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" zulässigen Nutzungen und zusätzlich
 - b) Bürgergärten,
 - c) sonstige der öffentlichen Grünfläche insgesamt dienende Nutzungen und Projekte (auch privater Initiativen), wenn und soweit die überwiegende Freiflächen- und Erholungsnutzung für die Öffentlichkeit gewährleistet ist.
- (2) In der Fläche mit der Zweckbestimmung "Bürgerprojekte/Bauspielfeld" ist zusätzlich zu den in Absatz 1 genannten Nutzungen auch ein Bauspielfeld zulässig.
- (3) Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche ist jeweils ein Gebäude („Projekthaus“) zulässig. Die Gebäude können mit einem gemeinsamen Dach verbunden werden. In den Gebäuden sind ausschließlich Nutzungen zulässig, die der öffentlichen Grünfläche dienen (insbesondere Sanitäranlagen, Aufenthaltsräume, Lagerräume, Küche usw.).
- 4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft [§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB]**
- 4.1 Versickerung von Niederschlagswasser**
- Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist, soweit es nicht für Brauchwasserzwecke (z.B. Toilettenspülung) verwendet wird, vollständig auf dem jeweiligen Baugrundstück zu versickern.
- 4.2 Befestigung von Stellplatzoberflächen, Zufahrten und Wegen**
- Die Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten und Wegen auf den Baugrundstücken ist so auszuführen, dass das auf den jeweiligen Flächen anfallende Niederschlagswasser weitestgehend innerhalb dieser Flächen versickern kann.
- 5. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes [§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB]**
- 5.1 Schutz vor Verkehrslärm an Gebäuden**
- (1) Bei Neubau, Modernisierung und Sanierung von Gebäuden sind passive Lärmschutzmaßnahmen nach der DIN 4109 i.V.m. der VDI 2719 erforderlich. Die maßgeblichen Außenlärmpiegel sind der Nebenzzeichnung 1 zur Planzeichnung zu entnehmen. Nach VDI-Richtlinie 2719 "Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen" sind zur Gewährleistung der Anhaltswerte für Innenpegel nach Tabelle 6 der Richtlinie) bei geplanten schutzwürdigen Nutzungen an denen im Nachtzeitraum unabhängig von der Lage zur Lärmquelle ein Außengeräuspegel von 50 dB(A) überschritten wird, Schlaf- und Ruhedäume mit schalldämmenden Lüftungseinrichtungen auszustatten. Schalldämmende Zuluftöffnungen oder Rollläden dürfen zu keiner Minderung des resultierenden, bewerteten Gesamtschalldämmmaßes der Außenfläche des betreffenden Raumes führen.
- (2) Erforderliche Schalldämm-Maße der nach außen abschließenden Bauteile:
- | Bereich | Raumarten der Aufenthaltsräume | Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichts- und ähnliches | Büro- und ähnliche Räume |
|---------|--------------------------------|---|--------------------------|
| I | 30 | 2 | 2 |
| | | | |
| II | 30 | 2 | 2 |
| | | | |
| III | 30 | 2 | 2 |
| | | | |
| IV | 40 | 3 | 2 |
| | | | |
| VI | 45 | 5 | 4 |
| | | | |
- * An Außenbauteilen von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.
- * Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.
- (3) Wird im Einzelfall nachgewiesen, dass erheblich geringere Schallemissionen auf ein Gebäude oder Gebäudeteile wirken, können abweichend von den vorgenannten Festsetzungen geringere Maßnahmen vorgesehen werden.
- 6. Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für die Erhaltung von Bäumen [§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB]**
- 6.1 Pflanzqualitäten und Erhalt von Pflanzungen**
- (1) Für die nachstehenden Festsetzungen werden die Pflanzqualitäten wie folgt definiert:
- Pflanzklasse A
SIU* mindestens 20 - 25 cm, Hochstamm
Kronenansatz in mindestens 2,50 m Höhe (Lichttraumprofil)
- Pflanzklasse B
SIU* mindestens 16 - 18 cm, Hochstamm
- *SIU = Stammumfang, gemessen in 1,00 m Höhe
- (2) Alle gemäß den Festsetzungen erfolgten Pflanzungen und Maßnahmen sind dauerhaft zu erhalten, vor Überfährung zu schützen und bei Abgang zu ersetzen.
- 6.2 M2 - Heckenpflanzung**
- Auf der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hausgärten“ sowie auf den öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Bürgerprojekte“ sind entlang ihrer gesamten Grenzen zu den öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ außerhalb von Öffnungen und Durchgängen in den Einfriedungen, Laubgehölzhecken anzupflanzen. Die Hecken sind mindestens 1-reihig und mit mindestens einer Pflanze (Pflanzgröße mindestens 60-100 cm) je lfd. Meter herzustellen.
- 6.3 M4 - Begrünung von Flachdächern, Garagen, baulichen Anlagen in den öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Bürgerprojekte“**
- Innerhalb der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Bürgerprojekte“ sind alle Dächer mit mindestens einer extensiven Dachbegrünung (Substratschicht mindestens 10 cm) zu versehen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. [§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB i.V.m. § 89 SächsBO]
- 6.4 M5 - Baumerhalt (MI 3)**
- Die zu erhaltenden Bäume in dem Baugebiet MI3 sind im Falle des Abgangs durch einen Baum gleicher Art (Pflanzklasse A) an gleicher Stelle zu ersetzen. [§ 9 Abs.1 Nr. 25b BauGB]
- 7. Örtliche Bauvorschriften [§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 SächsBO]**
- 7.1 Einfriedungen**
- Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hausgärten“ sowie die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ und entlang der Grundstücksgrenze von Stabgitterzäunen bis zu einer Höhe von 1,60 m über Geländeoberfläche einschließlich Sockel eingefriedet werden.
- 7.2 Mülltonnenstellplätze**
- Außeneinbauten, Müllboxen und Sammelanlagen sind auf den Baugrundstücken sowie den öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Bürgerprojekte“ in die baulichen Anlagen zu integrieren, einzuhäusen oder mit einem Sichtschutz zu versehen. Von öffentlichen Flächen aus sichtbare Anlagen sind mit Kletter- oder Rankpflanzen einzugrünen.
- 7.3 Werbeanlagen**
- Werbeanlagen sind nur im Erdgeschossbereich sowie im Brüstungsbereich des ersten Obergeschosses mit Orientierung auf den öffentlichen Straßenraum zulässig. [§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 SächsBO]
- II. Hinweise**
- 1. Archäologische Funde**
- Es wird auf die denkmalrechtlich Genehmigungspflicht für anstehende Erdarbeiten gemäß § 14 Abs. 1 SächsDSchG hingewiesen.
- Vor Beginn der Erschließungs- und Bauarbeiten muss im von Bautätigkeit betroffenen Areal durch das Landesamt für Archäologie eine archäologische Grabung durchgeführt werden. Diese besteht in der Abtragung des Oberbodens mittels eines Großgerätes (Hydraulikboager mit glattem Beseuchungsrohr). Zur Überwachung der Flächenabtragung muss ein Facharchäologe des Landesamtes für Archäologie ständig zugegen sein. Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren. Bauverzögerungen sind dadurch nicht auszuschließen. Der Termin für die Grabung ist mit dem Landesamt für Archäologie mindestens 8 Wochen vor Beginn abzusprechen oder schriftlich mitzuteilen. In der Bauanzeige werden die ausführenden Firmen, der verantwortliche Bauleiter und die jeweiligen Telefonnummern genannt. Das Ergebnis der Grabung kann entweder die Erhaltung der archäologischen Substanz nach § 8 Abs. 1 SächsDSchG oder weitere archäologische Untersuchungen erforderlich machen. Für die Grabung ist zwischen dem Bauherrn und dem Landesamt für Archäologie eine Vereinbarung abzuschließen, die den Zeit- und Kostenrahmen benennt. Der Bauherr kann im Rahmen des Zumutbaren an den Kosten der Grabung beteiligt werden (§ 14 Abs. 3 SächsDSchG).

Verfahrensvermerke

Ausfertigung

Die Ratsversammlung hat den Bebauungsplan Nr. 380.1 „Grüner Bahnhof Plagwitz - Nordteil/Ost“, 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 Satzung wird hiermit ausfertigt. Leipzig, den 10.05.2024

Burkhard Jung
Oberbürgermeister

Planunterlage

Die Darstellung der bestehenden Grundstücke und Gebäude stimmt mit dem Vermessungswerk, Stand vom 1.8.2022, überein. Leipzig, den 10.05.2024

Amt für Geoinformation und Bodenordnung
Amtsleiter

Aufstellungsbeschluss

Die Ratsversammlung hat am 12.12.2012 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist im Leipziger Amtsblatt Nr. 24/2012 vom 22.12.2012 erfolgt. [§ 2 Abs. 1 BauGB]

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in der Zeit vom 25.11.2014 bis zum 19.12.2014. [§ 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB]

Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom 10.11.2014. [§ 4 Abs. 1 BauGB]

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Entwurf

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom 14.12.2021. [§ 4 Abs. 2 BauGB]

Öffentliche Auslegung des Entwurfes

Die Ratsversammlung hat am 10.11.2021 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. 16/2021 vom 27.11.2021 bekannt gemacht. Die Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom 14.12.2021. [§ 3 Abs. 2 BauGB]

Die Auslegung erfolgte in der Zeit vom 14.12.2021 bis zum 24.01.2022. [§ 4 Abs. 3 BauGB]

Erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Entwurf

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom 10.11.2014. [§ 4 Abs. 3 BauGB]

Erneute öffentliche Auslegung des Entwurfes

Die Ratsversammlung hat am 10.11.2021 den Entwurf des Bebauungsplanes sowie die Begründung gebilligt und die erneute öffentliche Auslegung beschlossen. Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden ortsüblich im Leipziger Amtsblatt Nr. 16/2021 vom 27.11.2021 bekannt gemacht. Die Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom 14.12.2021. [§ 4 Abs. 3 BauGB]

Die Auslegung erfolgte in der Zeit vom 14.12.2021 bis zum 24.01.2022. [§ 4 Abs. 3 BauGB]

Satzungsbeschluss

Die Ratsversammlung hat am 10.11.2021 den Bebauungsplan nach Prüfung der im Verfahren eingegangenen Stellungnahmen als Satzung beschlossen sowie die Begründung gebilligt. [§ 10 Abs. 1 BauGB]

Leipzig, den 10.05.2024

Inkrafttreten

Die Bekanntmachung erfolgte im Leipziger Amtsblatt Nr. 05/2024 am 10.05.2024. Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten. [§ 10 Abs. 3 BauGB]

Leipzig, den 10.05.2024

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 10.05.2024

Stadt Leipzig

Dezernat Stadtentwicklung und Bau
Stadtplanungsamt

Planverfasser: Machleidt GmbH
Bismarck-Str. 23/24
10245 Berlin

Planfassung gemäß

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

Datum 21.11.2023

Datum/Unterschrift

Datum/Unterschrift

Datum/Unterschrift

Datum/Unterschrift

Datum/Unterschrift

Datum/Unterschrift

Datum/Unterschrift

Datum/Unterschrift

Datum/Unterschrift

Datum/Unterschrift