



Planzeichenerklärung [entsprechend PlanzV 90]

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

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

GI 1 Industriegebiete (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) [§ 1 Abs. 3 i.V.m. Abs. 2 Nr. 9 BauNVO]

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

0,8 Grundflächenzahl (GRZ) (gemäß § 19 BauNVO) [§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO]

OK max. Höhe der Oberkante baulicher Anlagen (gemäß § 18 BauNVO), 157 m ü. NN z. B. OK max. 157 m ü. NN [§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO]

3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen [§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB]

Baugrenze [§ 23 Abs. 1 BauNVO]

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

öffentliche Verkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie

5. Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung [§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB]

Fläche für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung

Fläche für die Abwasserbeseitigung, Zweckbestimmung: Rückhaltung von Niederschlagswasser

Fläche für Versorgungsanlagen, Zweckbestimmung: Elektrizität

6. Hauptversorgungsleitung [§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB]

Hauptversorgungsleitung, unterirdisch, z.B. MS, Mittelspannung, HS: Hochspannung

7. Grünflächen [§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB]

GF 1 Private Grünflächen mit Nummerierung, z.B. GF 1

8. Sonstige Planzeichen

Mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen [§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB]

Abgrenzung zwischen Baugebieten

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

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

Bauschutzbereich gemäß § 12 LuftVG, z.B. Bauschutzbereich bis 4 km zum FBP (Flughafenbezugsunkt)

Standort Grundwassermessstellen LMBV

III. Darstellung ohne Normcharakter

Aufteilung der Nutzungsschablone

Nutzungsart	maximale Gebäudehöhe in m über NN
GRZ	maximale Gebäudehöhe in m über NN
Immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel am Tag in dB(A)	Immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel in der Nacht in dB(A)

40,0 Bemaßung in m, z.B. 40,0

136,57 Höhenpunkt

IV. Darstellung der Plangrundlage

bestehende Gebäude

bestehende Flurstücksgrenzen

461 Flurstücknummer, z.B. 461

Grenze Gemarkung

V. Technische Angaben

Teilfläche	Flächengröße in m²	Immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel in dB(A)	
		tags (6:00 - 22:00 Uhr)	
		nachts (22:00 - 6:00 Uhr)	
GI 1	398.800	65,0	60,5
GI 2	397.700	63,0	58,5

Im Genehmigungsverfahren ist zum Nachweis der Zulässigkeit des Vorhabens der Beurteilungspegel der Anlage nach TA Lärm zu ermitteln. Dieser darf das zulässige Immissionskontingent unter Berücksichtigung von ggf. bereits bestehenden Anlagen nicht überschreiten.

Die Summation über die Immissionskontingente einzelner Teilflächen ist zulässig. Die Berechnungsvorschrift zur Ermittlung der Immissionskontingente außerhalb der Planfläche kann dem Anhang der Begründung zum Bebauungsplan entnommen werden.

1.8 Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

1.8.1 Begründung nicht überbaubarer Grundstücksflächen [§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB]

Der Anteil der Baugrundstücke, der gemäß festgesetzter Grundflächenzahl (GRZ) nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Industriegebiete nicht von baulichen Anlagen überdeckt werden darf, ist zu mindestens 50 % mit einheimischen, standortgerechten Sträuchern (mindestens 40 Stück pro 100 m²) mit einem einheimischen, standortgerechten, hochstämmigen Baum 1. Ordnung (Stammumfang mindestens 20 - 25 cm, 4-mal verpflanzt) je angefangene 200 m² zu bepflanzen (s. Pflanzempfehlung). Der Anteil der beertragenden Bäume und Sträucher darf insgesamt 25 % nicht überschreiten. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. [§ 1a Abs. 3 BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 1a BauGB BauGB]

1.8.2 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen [§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB]

1.8.2.1 Die privaten Grünflächen sind zu 70 % mit einheimischen, standortgerechten Sträuchern (mindestens 40 Sträucher pro 100 m² zu begründender Fläche) und einem einheimischen, standortgerechten Laubbäum 1. Ordnung (Stammumfang mindestens 20 - 25 cm, 4-mal verpflanzt) je angefangene 200 m² zu bepflanzen (s. Pflanzempfehlung). Der Anteil der beertragenden Bäume und Sträucher darf insgesamt 25 % nicht überschreiten. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Die verbleibenden Flächen, einschließlich der mit Leitungsrechten belasteten Flächen sind mit Landschaftsrasen einzusäen und durch geeignete Pflegemaßnahmen (z.B. zweimalige Mahd) zur mageren Frischwiese zu entwickeln. [§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 25a BauGB]

1.8.2.2 Die private Verbindungsstraße innerhalb der Industriegebiete zwischen Poststraße und Hugo-Junkers-Straße ist als Allee mit großkrönigen Laubbäumen 1. Ordnung aus Winterlinde (Tilia cordata) (Stammumfang mind. 20 - 25 cm, 4-mal verpflanzt, aus extra weitem Stand, Kronenansatz in mind. 2,50 m Höhe) in einem Pflanzabstand von 10 m in der Reihe zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Untersuchungen der Baumreihen im Bereich von Einmündungen oder Zufahrten sind zulässig. Die offene, unversiegelte Bodenfläche (Baumscheibe) je Baum muss mindestens 6 m² betragen und ist vor Überfahren zu schützen. [§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB]

1.8.2.3 Je angefangene vier ebenerdige PKW-Stellplätze ist ein einheimischer, standortgerechter Laubbäum 1. Ordnung (Stammumfang mind. 20 - 25 cm, 4-mal verpflanzt, aus extra weitem Stand, Kronenansatz in mind. 2,50 m Höhe) auf diesen Parkierungsanlagen zu pflanzen (s. Pflanzempfehlung). Die offene, unversiegelte Bodenfläche (Baumscheibe) je Baum muss mindestens 6 m² betragen und ist vor Überfahren zu schützen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang durch gleichwertige und gleichartige Pflanzen zu ersetzen. Diese Maßnahmen sind auf die Baumpflanzungen gemäß Textlicher Festsetzung, Punkt 1.8.1 im Verhältnis 1:1 anrechenbar und in gleicher Qualität wie diese auszuführen. [§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB]

1.8.2.4 Die nicht entwässerungstechnisch bewirtschafteten Flächen der wasserwirtschaftlichen Anlage sind mit einheimischen, standortgerechten Sträuchern (mindestens 40 Sträucher pro 100 m² zu begründender Fläche) und einem einheimischen, standortgerechten Laubbäum 1. Ordnung (Stammumfang mindestens 20 - 25 cm, 4-mal verpflanzt) je angefangene 200 m² zu bepflanzen (s. Pflanzempfehlung). Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Der Anteil der beertragenden Bäume und Sträucher darf insgesamt 25 % nicht überschreiten. [§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB]

1.8.2.5 Mindestens 10 % der Dachflächen auf baulichen Anlagen sind mindestens extensiv zu begrünen. An Stelle der zu begründenden Dachflächen kann auch eine ebenerdige Fläche begrünt werden (Verhältnis: 1 m² Dachfläche zu 0,3 m² ebenerdiger Fläche). Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. [§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB]

1.8.2.6 Die nicht entwässerungstechnisch bewirtschafteten Flächen der wasserwirtschaftlichen Anlage sind mit einheimischen, standortgerechten Sträuchern (mindestens 40 Sträucher pro 100 m² zu begründender Fläche) und einem einheimischen, standortgerechten Laubbäum 1. Ordnung (Stammumfang mindestens 20 - 25 cm, 4-mal verpflanzt) je angefangene 200 m² zu bepflanzen (s. Pflanzempfehlung). Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Der Anteil der beertragenden Bäume und Sträucher darf insgesamt 25 % nicht überschreiten. [§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB]

1.8.3 Befestigung von Stellplatzanlagen

Die Befestigung von Stellplätzen ist nur in wasserdurchlässiger Bauweise (z.B. Schotterrasen, Rasengittersteine, breittägiges Pflaster, Fahrstreifen etc.) mit hellen Oberflächenbelägen zulässig. [§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB]

1.8.4 Vorgezogene artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme

Zur Kompensation von nicht im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgleichbaren Beeinträchtigungen besonders oder streng geschützter Vogelarten wird als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme eine zwecks Optimierung und Erhaltung von Offenlandschaft zur Förderung von Feldvögeln (insbesondere Feldlerche, Wissenschaftsler, Neuntöter und Grauwagner) extensive Ackersaaten in Gundorf auf den Flurstücken Nr. 143, 167, 168, 305 und 363 der Gemarkung Gundorf, Stadt Leipzig herangezogen, die dem Plangebiet vollständig zugeordnet wird.

Inhaltliche Festsetzung:

Auf der ca. 6,9 ha großen oben parzellenscharf benannten Ackerfläche ist insbesondere durch Anlage von Feldrainen, Anbau seltener Fruchtarten, Anlage von Dauer- und Schwarzbachstreifen, Überwintern der Stoppelreife bzw. Belassen von Ernteresten, Ackerrandstreifen mit reduzierter Agrochemie und Saatkübeln, Anlage von Brachfeldern mit Kräutler- und Kulturartenmischungen und Anlage von sogenannten Lerchensteinen (Künstliche Felsteilen in Saatkübeln) die ökologische Funktion der Lebensräume im näheren Umfeld des Plangebietes der gem. Artenschutzprüfung betroffenen Arten der Avifauna zu erhalten und zu verbessern.

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

2.1 Werbeanlagen

Werbeanlagen mit wechselndem und/oder bewegtem Licht sind nur ausnahmsweise zulässig. [§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 1 Nr. 1 SächsBO]

2.2 Einfriedungen

Einfriedungen sind mit einer Höhe von maximal 3,0 m über der natürlichen Geländeoberfläche zulässig. [§ 9 Abs. 4 BauGB, § 89 Abs. 1 Nr. 4 SächsBO]

II Nachrichtliche Übernahme [§ 9 Abs. 6 BauGB]

3 Bauschutzbereich

Die Industriegebiete liegen im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Leipzig. Überschreiten die Höhen der Oberkanten der baulichen Anlagen die Bauschutzhöhenbegrenzungen gemäß § 12 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1a (160 m ü. NN) und Nr. 1b (180 m ü. NN und mehr) sowie die jeweilige Höhenbegrenzung gemäß § 12 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2a Luftverkehrsgesetz (LuftVG), ist zu deren Erhöhung die Zustimmung der Luftfahrtbehörden erforderlich. Diese Höhenbegrenzungen gelten nicht nur für Gebäude, sondern auch für Bäume, Masten, Freileitungen, Schornsteine, Anlagen und Geräte und andere Luftfahrthindernisse. Innerhalb der Bauschutzbereiche sind West- und Nordwestfassaden so zu gestalten, dass eine störende Reflexion des Radarstrahls vom Flughafen Leipzig-Halle ausgeschlossen werden kann. Hiervon kann abgewichen werden, wenn diese Fassaden durch andere Bauwerke oder durch dicke Bäume ausreichend abgeschirmt oder begrünt werden. Die Prüfung, ob ein Bauvorhaben eine Reflexion des Radarstrahls bewirkt sowie die Prüfung, ob ein Bauvorhaben luftverkehrsrechtliche Auflagen enthält, hat im öffentlichen Zustimmungsverfahren des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens zu erfolgen. [§ 9 Abs. 6 BauGB]

III Hinweise

4 Archäologische Kulturdenkmale

Das Plangebiet befindet sich im archäologischen Relevanzbereich. Mit Forderungen des Landesamtes für Archäologie gemäß SächsDSchG bezüglich durchzuführender archäologischer Grabungen vor Beginn von Erschließungs- und Baumaßnahmen ist zu rechnen.

5 Orientierung von Gebäuden

Hochbauten sind so anzuordnen, dass eine Barrierewirkung für den Kaltluftabfluss aus dem Plangebiet minimiert wird; d. h. die Anordnung der Gebäude in Längsrichtung sollte vorzugsweise in Ost-West-Richtung erfolgen.

6 Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs

Die Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen auf den Flächen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes wird im städtebaulichen Vertrag Nr. vom ____ 2011 geregelt. [§ 9 Abs. 1 Nr. 20, Abs. 1a BauGB]

7 Pflanzempfehlungen

A. Bäume	B. Sträucher
Bäume 1. Ordnung	Spitzahorn
Acer platanoides	Bergahorn
Acer pseudoplatanus	Alnus glutinosa
Alnus glutinosa	Fagus sylvatica
Fagus sylvatica	Fraxinus excelsior
Fraxinus excelsior	Quercus petraea
Quercus petraea	Quercus robur
Quercus robur	Tilia cordata
Tilia cordata	Ulmus glabra
Ulmus glabra	

Sträucher

Acer campestre
Cornus sanguinea*
Corylus avellana
Crataegus spec.
Cytisus scoparius
Euonymus europaeus
Ligustrum vulgare*
Lonicera xylosteum*
Prunus spinosa*
Salix cinerea
Rhamnus frangula*
Rhamnus cathartica*
Rosa canina*
Rubus caesius*
Rubus fruticosus*
Rubus idaeus*
Viburnum opulus*

Feldahorn
Brotkriecher
Haselnuß
Weißdornarten
Brennender
Pflaunderschneeball
Gemeiner Liguster
Rote Heckenröhre
Schwarzerdorn
Gruauweide
Faulbaum
Krauzdorn
Hundrose
Kratzbeere
Eiweißdorn
Himbeere
Gewöhnlicher Schneeball

Gemeiner Efeu
Gemeine Waldrebe
Gemeiner Hopfen
Deutsches Gelbblatt
Echtes Gelbblatt

C. Kletter- und Schlingpflanzen

Hedera helix
Clematis vitalba
Humulus lupulus
Lonicera perelymenum
Lonicera caprifolium

Teil B: Text

I Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen [§ 9 Abs. 1, 1a, 2, 3 BauGB]

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

1.1.1 In den Industriegebieten ist die gemäß § 9 Abs. 3 BauNVO vorgesehene ausnahmsweise Zulässigkeit von Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und im gegenüber in Grundfläche und Baumaße untergeordnet sind, nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. [§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO]

1.1.2 Einzelhandelsbetriebe sind nicht zulässig. [§ 1 Abs. 9 BauNVO]

1.1.3 Ausnahmsweise können zugelassen werden: Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an den Endverbraucher richten ("Werksverkauf"), 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 Bebauungsplanes oder in dessen unmittelbarem Umfeld befindlichen Betriebsstätte stehen und b) die Größe der dem Verkauf der Sortimente nach Absatz 1 dienenden Fläche der Flächengröße der zugehörigen Betriebsstätte deutlich untergeordnet bleibt. [§ 1 Abs. 5 BauNVO]

1.1.4 In den Industriegebieten sind Anlagen und Betriebe oder Tätigkeiten in Betriebsbereichen der Abstandsklasse IV (1.500 m) entsprechend Anhang 1 des Leitfadens, Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Voronndung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung - Umsetzung § 50 BImSchG (Stand November 2010), in denen die entsprechenden Stoffe der Stoffliste des Anhangs I der Störfall-Voronndung bei Überschreitung der dort genannten Mengenschwelle be- oder verarbeitet oder gelagert werden sollen, in den Industriegebieten sind Anlagen und Betriebe oder Tätigkeiten in Betriebsbereichen der Abstandsklassen III (900 m) entsprechend des o.g. Leitfadens, in denen die entsprechenden Stoffe der Stoffliste des Anhangs I der Störfall-Voronndung bei Überschreitung der dort genannten Mengenschwelle be- oder verarbeitet oder gelagert werden sollen, nur ausnahmsweise zulässig, wenn im Einzelgenehmigungsverfahren nachgewiesen werden kann, dass die ausreichende Sicherheit der schutzbedürftigen Gebiete und die Unbedenklichkeit hinsichtlich der Gefährdungssituation gewährleistet ist. Anlagen, Betriebe oder Betriebsbereiche, in denen gefährliche Stoffe mit ähnlichen physikalischen und toxischen Eigenschaften be- oder verarbeitet oder gelagert werden sollen, sind ebenso nur ausnahmsweise zulässig. [§ 1 Abs. 9 BauNVO]

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

Die in der Planzeichnung festgesetzten zulässigen Höhen baulicher Anlagen dürfen überschritten werden:

a) im Industriegebiet GI 1 durch eine Kaminanlage bis zu einer maximalen Höhe von 105 m über NN

b) als Ausnahme in den Industriegebieten durch technische Aufbauten bis zu einer Höhe von 3 m über der Oberkante baulicher Anlagen. [§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 6 BauNVO]

1.3 Nebenanlagen [§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB]

Nebenanlagen, die der Versorgung der Industriegebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche als Ausnahmen zulässig. [§ 14 Abs. 2, § 23 Abs. 3 BauNVO]

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

1.4.1 Von der Radefelder Allee ist nur eine Zufahrt in das Industriegebiet GI 2 zulässig. Zum Zeitpunkt der Fertigstellung der in der Radefelder Allee angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche ist die räumlich vorhandene Zufahrt außer Betrieb zu nehmen. [§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB]

1.4.2 Nach Nutzungsaufgabe des vorhandenen Vorfeldes ist in der Grünfläche GF 2 ist die Anlage zurück zu bauen und die Flächen gemäß Textlicher Festsetzung 1.8.2.1 zu begrünen. [§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB]

1.5 Grünflächen [§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB]

1.5.1 In den privaten Grünflächen sind Nebenanlagen, die der Versorgung der Industriegebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, als Ausnahmen zulässig. Die festgesetzte Baugrenze darf überschritten werden. [§ 9 Abs. 1 Nr. 15, § 23 Abs. 3 BauNVO]

1.5.2 In der privaten Grünfläche GF 2 sind a) zwei ebenerdige Querungen für den Straßenverkehr und zwei für den Schienenverkehr in einer höchstzulässigen Breite von jeweils 10 m b) Gebäude und bauliche Anlagen in drei einzelnen Flächen in einer lichten Höhe von jeweils 14 m zulässig. Die festgesetzte Baugrenze darf überschritten werden. [§ 9 Abs. 1 Nr. 15, § 23 Abs. 3 BauNVO]

1.6 Mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen [§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB]

Innerhalb der mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen bestehen Leitungsrechte zugunsten des Betreibers der Leitungen. Pflanzmaßnahmen sind mit dem Betreiber abzustimmen.

1.7 Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen [§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB]

In den Industriegebieten sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche einschließlich der Fahrzeuggeräusche auf dem Betriebsgrundstück insgesamt die folgenden immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel weder tags (06:00 - 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 - 06:00 Uhr) überschreiten:

Teilfläche	Flächengröße in m²	Immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel in dB(A)	
		tags (6:00 - 22:00 Uhr)	
		nachts (22:00 - 6:00 Uhr)	
GI 1	398.800	65,0	60,5
GI 2	397.700	63,0	58,5

Im Genehmigungsverfahren ist zum Nachweis der Zulässigkeit des Vorhabens der Beurteilungspegel der Anlage nach TA Lärm zu ermitteln. Dieser darf das zulässige Immissionskontingent unter Berücksichtigung von ggf. bereits bestehenden Anlagen nicht überschreiten.

Die Summation über die Immissionskontingente einzelner Teilflächen ist zulässig. Die Berechnungsvorschrift zur Ermittlung der Immissionskontingente außerhalb der Planfläche kann dem Anhang der Begründung zum Bebauungsplan entnommen werden.

1.8 Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

1.8.1 Begründung nicht überbaubarer Grundstücksflächen [§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB]

Der Anteil der Baugrundstücke, der gemäß festgesetzter Grundflächenzahl (GRZ) nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Industriegebiete nicht von baulichen Anlagen überdeckt werden darf, ist zu mindestens 50 % mit einheimischen, standortgerechten Sträuchern (mindestens 40 Stück pro 100 m²) mit einem einheimischen, standortgerechten, hochstämmigen Baum 1. Ordnung (Stammumfang mindestens 20 - 25 cm, 4-mal verpflanzt) je angefangene 200 m² zu bepflanzen (s. Pflanzempfehlung). Der Anteil der beertragenden Bäume und Sträucher darf insgesamt 25 % nicht überschreiten. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. [§ 1a Abs. 3 BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 1a BauGB BauGB]

1.8.2 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen [§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB]

1.8.2.1 Die privaten Grünflächen sind zu 70 % mit einheimischen, standortgerechten Sträuchern (mindestens 40 Sträucher pro 100 m² zu begründender Fläche) und einem einheimischen, standortgerechten Laubbäum 1. Ordnung (Stammumfang mindestens 20 - 25 cm, 4-mal verpflanzt) je angefangene 200 m² zu bepflanzen (s. Pflanzempfehlung). Der Anteil der beertragenden Bäume und Sträucher darf insgesamt 25 % nicht überschreiten. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Die verbleibenden Flächen, einschließlich der mit Leitungsrechten belasteten Flächen sind mit Landschaftsrasen einzusäen und durch geeignete Pflegemaßnahmen (z.B. zweimalige Mahd) zur mageren Frischwiese zu entwickeln. [§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 25a BauGB]

1.8.2.2 Die private Verbindungsstraße innerhalb der Industriegebiete zwischen Poststraße und Hugo-Junkers-Straße ist als Allee mit großkrönigen Laubbäumen 1. Ordnung aus Winterlinde (Tilia cordata) (Stammumfang mind. 20 - 25 cm, 4-mal verpflanzt, aus extra weitem Stand, Kronenansatz in mind. 2,50 m Höhe) in einem Pflanzabstand von 10 m in der Reihe zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Untersuchungen der Baumreihen im Bereich von Einmündungen oder Zufahrten sind zulässig. Die offene, unversiegelte Bodenfläche (Baumscheibe) je Baum muss mindestens 6 m² betragen und ist vor Überfahren zu schützen. [§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB]

1.8.2.3 Je angefangene vier ebenerdige PKW-Stellplätze ist ein einheimischer, standortgerechter Laubbäum 1. Ordnung (Stammumfang mind. 20 - 25 cm, 4-mal verpflanzt, aus extra weitem Stand, Kronenansatz in mind. 2,50 m Höhe) auf diesen Parkierungsanlagen zu pflanzen (s. Pflanzempfehlung). Die offene, unversiegelte Bodenfläche (Baumscheibe) je Baum muss mindestens 6 m² betragen und ist vor Überfahren zu schützen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang durch gleichwertige und gleichartige Pflanzen zu ersetzen. Diese Maßnahmen sind auf die Baumpflanzungen gemäß Textlicher Festsetzung, Punkt 1.8.1 im Verhältnis 1:1 anrechenbar und in gleicher Qualität wie diese auszuführen. [§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB]

1.8.2.4 Die nicht entwässerungstechnisch bewirtschafteten Flächen der wasserwirtschaftlichen Anlage sind mit einheimischen, standortgerechten Sträuchern (mindestens 40 Sträucher pro 100 m² zu begründender Fläche) und einem einheimischen, standortgerechten Laubbäum 1. Ordnung (Stammumfang mindestens 20 - 25 cm, 4-mal verpflanzt) je angefangene 200 m² zu bepflanzen (s. Pflanzempfehlung). Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Der Anteil der beertragenden Bäume und Sträucher darf insgesamt 25 % nicht überschreiten. [§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB]

1.8.2.5 Mindestens 10 % der Dachflächen auf baulichen Anlagen sind mindestens extensiv zu begrünen. An Stelle der zu begründenden Dachflächen kann auch eine ebenerdige Fläche begrünt werden (Verhältnis: 1 m² Dachfläche zu 0,3 m² ebenerdiger Fläche). Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. [§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB]

1.8.2.6 Die nicht entwässerungstechnisch bewirtschafteten Flächen der wasserwirtschaftlichen Anlage sind mit einheimischen, standortgerechten Sträuchern (mindestens 40 Sträucher pro 100 m² zu begründender Fläche) und einem einheimischen, standortgerechten Laubbäum 1. Ordnung (Stammumfang mindestens 20 - 25 cm, 4-mal verpflanzt) je angefangene 200 m² zu bepflanzen (s. Pflanzempfehlung). Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Der Anteil der beertragenden Bäume und Sträucher darf insgesamt 25 % nicht überschreiten. [§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB]

1.8.3 Befestigung von Stellplatzanlagen

Die Befestigung von Stellplätzen ist nur in wasserdurchlässiger Bauweise (z.B. Schotterrasen, Rasengittersteine, breittägiges Pflaster, Fahrstreifen etc.) mit hellen Oberflächenbelägen zulässig. [§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB]

1.8.4 Vorgezogene artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme

Zur Kompensation von nicht im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgleichbaren Beeinträchtigungen besonders oder streng geschützter Vogelarten wird als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme eine zwecks Optimierung und Erhaltung von Offenlandschaft zur Förderung von Feldvögeln (insbesondere Feldlerche, Wissenschaftsler, Neuntöter und Grauwagner) extensive Ackersaaten in Gundorf auf den Flurstücken Nr. 143, 167, 168, 305 und 363 der Gemarkung Gundorf, Stadt Leipzig herangezogen, die dem Plangebiet vollständig zugeordnet wird.

B. Sträucher

Acer campestre
Cornus sanguinea*
Corylus avellana
Crataegus spec.
Cytisus scoparius
Euonymus europaeus
Ligustrum vulgare*
Lonicera xylosteum*
Prunus spinosa*
Salix cinerea
Rhamnus frangula*
Rhamnus cathartica*
Rosa canina*
Rubus caesius*
Rubus fruticosus*
Rubus idaeus*
Viburnum opulus*

Feldahorn
Brotkriecher
Haselnuß
Weißdornarten
Brennender
Pflaunderschneeball
Gemeiner Liguster
Rote Heckenröhre
Schwarzerdorn
Gruauweide
Faulbaum
Krauzdorn
Hundrose
Kratzbeere
Eiweißdorn
Himbeere
Gewöhnlicher Schneeball

Gemeiner Efeu
Gemeine Waldrebe
Gemeiner Hopfen
Deutsches Gelbblatt
Echtes Gelbblatt

C. Kletter- und Schlingpflanzen

Hedera helix
Clematis vitalba
Humulus lupulus
Lonicera perelymenum
Lonicera caprifolium

II Nachrichtliche Übernahme [§ 9 Abs. 6 BauGB]

3 Bauschutzbereich

Die Industriegebiete liegen im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Leipzig. Überschreiten die Höhen der Oberkanten der baulichen Anlagen die Bauschutzhöhenbegrenzungen gemäß § 12 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1a (160 m ü. NN) und Nr. 1b (180 m ü. NN und mehr) sowie die jeweilige Höhenbegrenzung gemäß § 12 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2a Luftverkehrsgesetz (LuftVG), ist zu deren Erhöhung die Zustimmung der Luftfahrtbehörden erforderlich. Diese Höhenbegrenzungen gelten nicht nur für Gebäude, sondern auch für Bäume, Masten, Freileitungen, Schornsteine, Anlagen und Geräte und andere Luftfahrthindernisse. Innerhalb der Bauschutzbereiche sind West- und Nordwestfassaden so zu gestalten, dass eine störende Reflexion des Radarstrahls vom Flughafen Leipzig-Halle ausgeschlossen werden kann. Hiervon kann abgewichen werden, wenn diese Fassaden durch andere Bauwerke oder durch dicke Bäume ausreichend abgeschirmt oder begrünt werden. Die Prüfung, ob ein Bauvorhaben eine Reflexion des Radarstrahls bewirkt sowie die Prüfung, ob ein Bauvorhaben luftverkehrsrechtliche Auflagen enthält, hat im öffentlichen Zustimmungsverfahren des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens zu erfolgen. [§ 9 Abs. 6 BauGB]

III Hinweise

4 Archäologische Kulturdenkmale

Das Plangebiet befindet sich im archäologischen Relevanzbereich. Mit Forderungen des Landesamtes für Archäologie gemäß SächsDSchG bezüglich durchzuführender archäologischer Grabungen vor Beginn von Erschließungs- und Baumaßnahmen ist zu rechnen.

5 Orientierung von Gebäuden

Hochbauten sind so anzuordnen, dass eine Barrierewirkung für den Kaltluftabfluss aus dem Plangebiet minimiert wird; d. h. die Anordnung der Gebäude in Längsrichtung sollte vorzugsweise in Ost-West-Richtung erfolgen.

6 Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs

Die Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen auf den Flächen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes wird im städtebaulichen Vertrag Nr. vom ____ 2011 geregelt. [§ 9 Abs. 1 Nr. 20, Abs. 1a BauGB]

7 Pflanzempfehlungen

A. Bäume	B. Sträucher
Bäume 1. Ordnung	Spitzahorn
Acer platanoides	Bergahorn
Acer pseudoplatanus	Alnus glutinosa
Alnus glutinosa	Fagus sylvatica
Fagus sylvatica	Fraxinus excelsior
Fraxinus excelsior	Quercus petraea
Quercus petraea	Quercus robur
Quercus robur	Tilia cordata
Tilia cordata	Ulmus glabra
Ulmus glabra	

Sträucher

Acer campestre
Cornus sanguinea*
Corylus avellana
Crataegus spec.
Cytisus scoparius
Euonymus europaeus
Ligustrum vulgare*
Lonicera xylosteum*
Prunus spinosa*
Salix cinerea
Rhamnus frangula*
Rhamnus cathartica*
Rosa canina*
Rubus caesius*
Rubus fruticosus*
Rubus idaeus*
Viburnum opulus*

Feldahorn
Brotkriecher
Haselnuß
Weißdornarten
Brennender
Pflaunderschneeball
Gemeiner Liguster
Rote Heckenröhre
Schwarzerdorn
Gruauweide
Faulbaum
Krauzdorn
Hundrose
Kratzbeere
Eiweißdorn
Himbeere
Gewöhnlicher Schneeball

Gemeiner Efeu
Gemeine Waldrebe
Gemeiner Hopfen
Deutsches Gelbblatt
Echtes Gelbblatt

C. Kletter- und Schlingpflanzen

Hedera helix
Clematis vitalba
Humulus lupulus
Lonicera perelymenum
Lonicera caprifolium

Satzungsbeschluss

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

Leipzig, den ...

Landesdirektion Sachsen
Genehmigung in Verbindung mit Schreiben vom ...
Antrags-Nr. ...
Registrier-Nr. ...
Leipzig, den ...

Inkrafttreten

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

Leipzig, den ...

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 ...

Verfahrensvermerke

Präambel

Die Ratversammlung der Stadt Leipzig hat den Bebauungsplan Nr. 383 „Industriegebiet östlich der Radefelder Allee“, 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 ausgesetzt.

Leipzig, den ...

Planunterlage

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

Leipzig, den ...

Aufstellungsbeschluss

Die Ratversammlung der Stadt Leipzig hat in ihrer Sitzung am 19.01.2011 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

Die ortsübliche Bekanntmachung ist im Leipziger Amtsblatt Nr. 2 vom 29.01.2011 erfolgt. [§ 2 Abs. 1 BauGB]

Leipzig, den ...

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit ist vom ... bis zum ... durchgeführt worden. [§ 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB]

Leipzig, den ...

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

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

Leipzig, den ...

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

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

Leipzig, den ...

Billigungs- und Auslegungsbeschluss sowie öffentliche Auslegung

Die Ratversammlung der Stadt Leipzig hat in der Sitzung am ... 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. ... vom ... bekannt gemacht.

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

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

Leipzig, den ...

Stadt Leipzig

Bebauungsplan Nr. 383
"Industriegebiet östlich der Radefelder Allee"
(Stand 23.09.2011)

Stadtbezirk: Nordwest
Ortsteil: Lützschena
Maßstab: 1 : 2.500

Übersichtsplan:
Umgebung des Bebauungsgebietes und einschließender Bebauungspläne

Dezernat Stadtentwicklung und Bau
Stadtplanungsamt

Planverfasser: GfG, Clausen + Schubert

Planzeichnung gemäß:

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

Leipzig, den ...