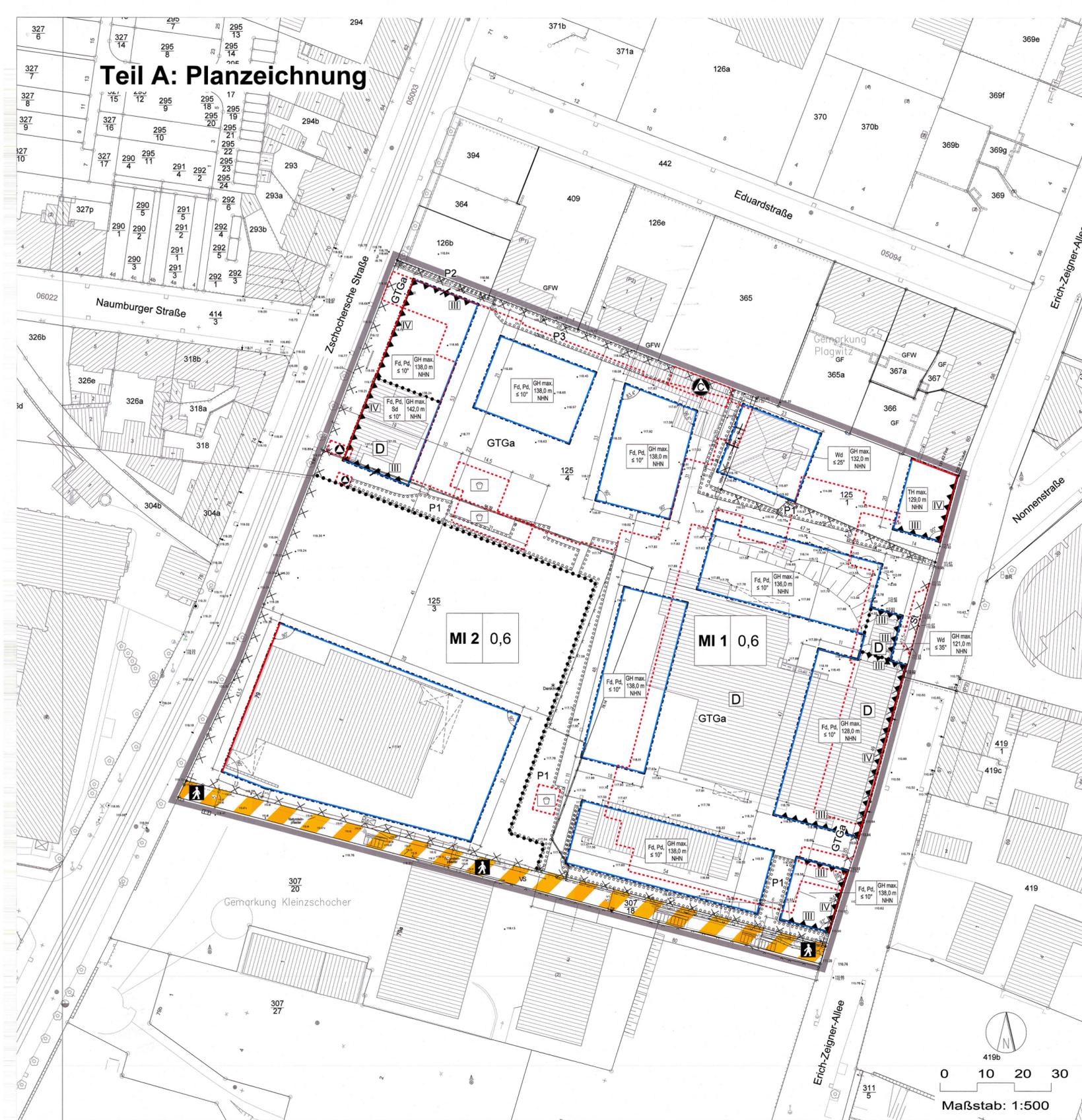


Teil A: Planzeichnung



Teil B: Text
Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetz, 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** [§ 9 Abs. 1 und 4 BauGB i.V.m. § 89 SächsBO]
- 1. Planungsrechtliche Festsetzungen**
- 1.1. Art der baulichen Nutzung im Teilbaugbiet MI 1** [§ 9 Abs. 1 BauGB]
- 1.1.1. Allgemein zulässig sind (soweit sich aus den nachfolgenden Festsetzungen nichts anderes ergibt):
a) Wohngebäude,
b) Geschäfts- und Bürogebäude,
c) Sonstige Gewerbebetriebe,
d) Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- 1.1.2. Unzulässig sind (soweit sich aus den nachfolgenden Festsetzungen nichts anderes ergibt):
a) Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
b) Gartenbaubetriebe,
c) Tankstellen,
d) Vergnügungstätten. [§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO]
- 1.2. Art der baulichen Nutzung im Teilbaugbiet MI 2** [§ 9 Abs. 1 BauGB]
- 1.2.1. Allgemein zulässig sind (soweit sich aus den nachfolgenden Festsetzungen nichts anderes ergibt):
a) Geschäfts- und Bürogebäude,
b) Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
c) Sonstige Gewerbebetriebe,
d) Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- 1.2.2. Unzulässig sind (soweit sich aus den nachfolgenden Festsetzungen nichts anderes ergibt):
a) Wohngebäude,
b) Gartenbaubetriebe,
c) Tankstellen,
d) Vergnügungstätten. [§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO]

- 1.2.3. Abweichend von 1.2.1 sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig, die einzelne oder mehrere der folgenden Sortimente als Hauptsortiment führen:
Naturvorratsrelevante Sortimente
- Apothekenwaren (frei verkäuflich)
- Back- und Konditoreiwaren
- Drogeriewaren, Parfümerie- und Kosmetikartikel
- Fleischwaren
- Getränke
- Nahrungsmittel und Genussmittel
- Sanitätsartikel
- Schnittblumen, Topf- und Zimmerpflanzen, Blumentöpfe und Vasen
- Zeitungen und Zeitschriften
- Zoologische Artikel, lebende Tiere
Sonstige zentralrelevante Sortimente
- Bekleidung
- Bettwaren
- Bild- und Tonträger
- Bücher
- Camping- und Outdoorartikel
- Computer und Zubehör
- Elektrogeräte, Elektrokleingeräte
- Fotoartikel
- Glas/Porzellan/Keramik
- Handarbeitswaren/Kurzwaren/Meterware/Wolle
- Haushaltswaren
- Heimtextilien, Gardinen, Dekostoffe, Haus-, Bett- und Tischwäsche
- Hörgeräte
- Kinderwagen
- Kunstgewerbe/Bilder/Bilderrahmen, Wohndekorationsartikel
- Künstlerartikel/Bastelzubehör, Sammlerbriefmarken und -münzen
- Lampen, Leuchten, Leuchtmittel
- Lederwaren/Taschen/Koffer/Regenschirme
- Musikinstrumente und Zubehör
- Optik, Augenoptik
- Papier, Büroartikel, Schreibwaren
- Schuhe
- Spielwaren
- Sportartikel/Sportgeräte
- Sportbekleidung
- Sportschuhe
- Telekommunikation und Zubehör
- Uhren, Schmuck
- Unterhaltungselektronik und Zubehör [§ 1 Abs. 9 BauNVO]

- 1.2.4. Abweichend von Nr. 1.2.3. kann der „Leipziger Laden“ ausnahmsweise zugelassen werden. Bei diesem Betriebs- bzw. Anlagentyp handelt es sich um Ladengeschäfte mit einer Größe der Verkaufsfläche von bis 150m². [§ 1 Abs. 9 BauNVO]
- 1.3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** [§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB]
- 1.3.1. Die Befestigung von Aufstellflächen (Feuerwehr) und Wegen auf den Baugrundstücken ist so auszuführen, dass das auf den jeweiligen Flächen anfallende Niederschlagswasser weitestgehend innerhalb dieser Flächen versickern kann.
- 1.3.2. Im Baugbiet MI 1 sind acht, als Sommer- bzw. Winterquartier geeignete Nistkästen für Fledermäuse über das Baugbiet verteilt, an geeigneten Stellen anzubringen.
- 1.4. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen** [§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB]
Für erforderliche resultierende Schallimmissionsmaße der Außenbauteile nach DIN 4109 sind an den festgesetzten Baulinien/Baugrenzen Lärmpegelbereiche entsprechend dem Eintrag in der Planzeichnung maßgebend.
Für abweichende bzw. zurückspringende Fassadengestaltungen ist durch schalltechnische Gutachten nachzuweisen, dass die maßgeblichen Innenraumpegel eingehalten werden.
Schutzbedürftige Räume, die nur Fenster zu Fassaden mit einer Lärmbelastung größer oder gleich dem Lärmpegelbereich III besitzen, sind nach VDI-Richtlinie 2719 mit schalldämmten fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen auszustatten.
- 1.5. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** [§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB]
- 1.5.1. Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit den Kennzeichnungen P1 sind Baum-Strauch-Hecken mit einer Anzahl von insgesamt 30 Bäumen in den Qualitäten Stammumfang 14 cm - 20 cm (9 Bäume) und 20 cm - 30 cm (21 Bäume), auf P2 Hecken als Formhecke mit einer zu erreichenden Höhe von 2 m mit Pflanzenware in der Qualität von 80 cm - 160 cm und P3 Baumreihen mit Bäumen in der Qualität Stammumfang 20 cm - 30 cm anzulegen. Dafür sind einheimische, standortgerechte Laubbaum- und Straucharten zu verwenden, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.
- 1.5.2. Tieflagrassen sind zu 60 % mit einer Oberbodenschicht von mindestens 0,3 m Mächtigkeit zu überdecken und durch standortgerechte Laubsträucher unter Verwendung von Pflanzenware in Qualitäten von 25 cm - 150 cm intensiv zu begrünen. 10 % der Tieflagrassen sind mit einer Oberbodenschicht von mindestens 1,0 m Mächtigkeit zu überdecken und durch standortgerechte Stollgerholze mit 1 Stück pro m² und einer zu erreichenden Höhe von maximal 5 m intensiv zu begrünen.

Planzeichenerklärung [entsprechend PlanZV]

- I. Festsetzungen** [§ 9 Abs. 1, 4 bis 7 BauGB]
- 1. Art der baulichen Nutzung** [§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB]
- MI 1 Mischgebiet [§ 6 BauNVO] mit Angabe der Nr. des Teilbaugbietes, hier z.B. Teilbaugbiet MI 1 (weiteres siehe Teil B: 1.1.1. und 1.1.2.) [§ 1 Abs. 3 i. V. m. Abs. 2 Nr. 6 BauNVO]
- 2. Maß der baulichen Nutzung** [§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 u. 4 BauNVO]
- 0,6 Grundflächenzahl (GRZ) [§ 16 Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. Abs. 3 Nr. 1 BauNVO]
- THmax. Maximale Höhe der Traufe (gemessen an der Schnittlinie von Außenkante Außenwand und Oberkante Dachstuhl) über NN = 129,0 m [§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO]
- GHmax. Maximale Höhe Oberkante Gebäude über NN, z.B. max. 142,0 m [§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO]
- 3. Baugrenzen, Baulinien** [§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB]
- Baugrenze [§ 23 Abs. 1 BauNVO]
- Baulinie [§ 23 Abs. 1 BauNVO]
- 4. Verkehrsflächen** [§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB]
- Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung.
- Fußgängerbereich
- 5. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** [§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB]
- Umgrenzung von Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; hier z.B. P1 (weiteres siehe Teil B: 1.1.5.1.)
- 6. Sonstige Planzeichnungen**
- 6.1. Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen [§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB]
- St Umgrenzung der Fläche für Stellplätze
- GTGa Umgrenzung der Flächen für Gemeinschaftsstellgaragen
- Umgrenzung der Flächen für Spiel- und Begegnungsplätze
- Bereitstellflächen für Abfallsammelbehälter am Tag ihrer Leerung
- Abfallsammelstelle mit Zwischenlager (Container)
- 6.2. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutz-Gesetzes [§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB]
- Begrenzung von Gebäudeflächen an denen besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutz-Gesetzes erforderlich sind Hinweis auf den für erforderliche resultierende Dämmmaße der Außenbauteile nach DIN 4109 maßgeblichen Lärmpegelbereich, hier z.B. Lärmpegelbereich IV
- Übergang zwischen unterschiedlichen Lärmpegelbereichen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes [§ 9 Abs. 7 BauGB]
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, hier Art u. Maß der baulichen Nutzung (max. Gebäude- u. Traufhöhen) sowie örtliche Bauvorschriften (Dachformen u. -neigungen)
- 7. Örtliche Bauvorschriften** [§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 SächsBO]
- Flachdach
Pd Pultdach
Sd Satteldach
Wd Walmdach
Wd ≤ 25° Dachneigung in Grad, z.B. max. 25°
- II. Kennzeichnungen** [§ 9 Abs. 5 BauGB]
- Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind [§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB]
- Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
- III. Nachrichtliche Übernahmen** [§ 9 Abs. 6 BauGB]
- Regelungen für den Denkmalschutz
- D Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen
- IV. Darstellungen ohne Normcharakter**
- Nutzungsschablone
- MI 1 0,6 Bezeichnung des Teilbaugbietes Grundflächenzahl (GRZ)
- 5 Längenmaß in Meter
- Winkelmaß in Grad
- V. Darstellungen der Plangrundlage**
- Vorhandener Laubbaum
- Vorhandene Gebäude
- Flurstücksgrenze mit Grenzstein
- Flurstücknummer
- Höhenpunkt (Angabe in m über NN)
- Böschung
- Überdachung

- 1.5.3. Je angefangene vier ebenerdige PKW-Stellplätze ist mindestens ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum in der Qualität Stammumfang 20 cm - 25 cm, Höhe Kronensatz mind. 2,50 m zu pflanzen. Für jeden Baum ist eine offene Bodenfläche von mind. 6 m² vorzusehen. Die Baumscheiben sind vor Überfahren zu schützen.
- Hinweis: Für die Auswahl der Bäume wird auf Anhang V Pflanzempfehlung der Begründung zum Bebauungsplan verwiesen.
- 2. Örtliche Bauvorschriften** [§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 SächsBO]
- Dachformen**
Die im Teil A: Planzeichnung festgesetzten Dachformen gelten ausschließlich für Hauptbaukörper.
- II. Hinweise**
- Altlasten**
Die Flurstücke 125/3 und 125/4 der Gemarkung Plagwitz sind unter der Kennziffer 65512753 im sächsischen Altlastenkataster (SALK) registriert. Aufgrund der langjährigen gewerblichen Nutzung können lokale Bodenverunreinigungen grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden. Deshalb sind Bau- bzw. Rückbaumaßnahmen mit Bodeneingriff fachtechnisch durch ein Ingenieurbüro zu begleiten und in einem Abschlussbericht zu dokumentieren.
Sollte im Rahmen der Baumaßnahmen umweltrelevante Sachverhalte festgestellt werden, ist das Amt für Umweltschutz, Sachgebiet Abfall-/Bodenschutzbehörde unverzüglich zu informieren.
- Artenschutz**
Zur Verhinderung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG sind im Rahmen der Baumaßnahmen sowie der Abriss- und Sanierungsmaßnahmen an Bestandsgebäuden artspezifische Vermeidungsmaßnahmen erforderlich. Diese sind im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung entsprechend Kapitel 3.5.4 der Artenschutzrechtlichen Prüfung (Seacon Ingenieure GmbH, 29.04.14) umzusetzen.

Präambel
Die Ratsversammlung der Stadt Leipzig hat den Bebauungsplan Nr. 400.1 „Zschochersche Straße / Erich-Zeigner-Allee - nördlicher Teilbereich“, 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 17.02.15
Burkhard Jung
Oberbürgermeister

Planunterlage
Die Übereinstimmung der Darstellung der bestehenden Grundstücke und Gebäude mit dem Vermessungswerk Stand vom 04.01.2012 wird bestätigt.
Leipzig, den 17.02.15
Amt für Geoinformation und Bodenordnung
Amtsleiter

Aufstellungsbeschluss
Die Ratsversammlung der Stadt Leipzig hat in ihrer Sitzung am 18.07.2012 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.
Die ortsübliche Bekanntmachung ist im Leipziger Amtsblatt Nr. 15/2012 vom 21.07.2012 erfolgt. [§ 2 Abs. 1 BauGB]
Die Bekanntmachung nach § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB erfolgte im Leipziger Amtsblatt Nr. 15/2012 vom 21.07.2012.

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 12.02.2015 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. [§ 4 Abs. 2 BauGB]

Öffentliche Auslegung
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden ortsüblich im Leipziger Amtsblatt Nr. 03/2015 vom 07.02.2015 bekannt gemacht.
Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 12.02.2015 von der Auslegung benachrichtigt worden.
Der Entwurf und die Begründung des Bebauungsplanes haben vom 17.02.2015 bis zum 16.03.2015 öffentlich ausgelegt.
Der Entwurf und die Begründung des Bebauungsplanes haben vom 17.02.2015 bis zum 16.03.2015 öffentlich ausgelegt.

Satzungsbeschluss
Die Ratsversammlung der Stadt Leipzig hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen in der Sitzung am 16.12.2015, als Satzung beschlossen, sowie die Begründung gebilligt. [§ 10 Abs. 1 BauGB]

Leipzig, den 17.12.15
Stadtplanungsamt
Amtsleiter

Inkrafttreten
Die ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplanes erfolgte im Leipziger Amtsblatt Nr. 24/2015, am 30.12.2015. Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten. [§ 10 Abs. 3 BauGB]

Leipzig, den 05.01.16
Stadtplanungsamt
Amtsleiter

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
Stadtplanungsamt
Amtsleiter (Siegel)

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), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist.
- PlanZV (Planzeichenvorschriften) - 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.
- SächsBO (Sächsische Bauordnung) vom 28. Mai 2004 (GVBl. S. 200) in der zuletzt geänderten Fassung.
- die Pflanzempfehlungen, die als Anhang der Begründung zum B-Plan beigefügt sind.

Stadt Leipzig

Bebauungsplan Nr. 400.1
„Zschochersche Straße/ Erich-Zeigner-Allee - nördlicher Teilbereich“

Stadtbezirk: Südwest
Ortsteil: Plagwitz

Übersichtskarte:
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Dezernat Stadtentwicklung und Bau Stadtplanungsamt

Planverfasser: Dr. Paatz und Partner GmbH Ingenieurbüro für Stadtplanung und Stadtentwicklung Gerhard-Ellrod-Str. 24, 04249 Leipzig Tel.: 0341 4243246; Fax: 4243246 e-mail: paatz.gmbh@online.de 21.08.2015

Planfassung gemäß

§ 4 (2) BauGB	§ 3 (2) BauGB	§ 4a (3) BauGB	§ 10 (1) BauGB	§ 10 (3) BauGB
			08.12.15	05.01.16

Datum/Unterschrift Datum/Unterschrift Datum/Unterschrift Datum/Unterschrift Datum/Unterschrift