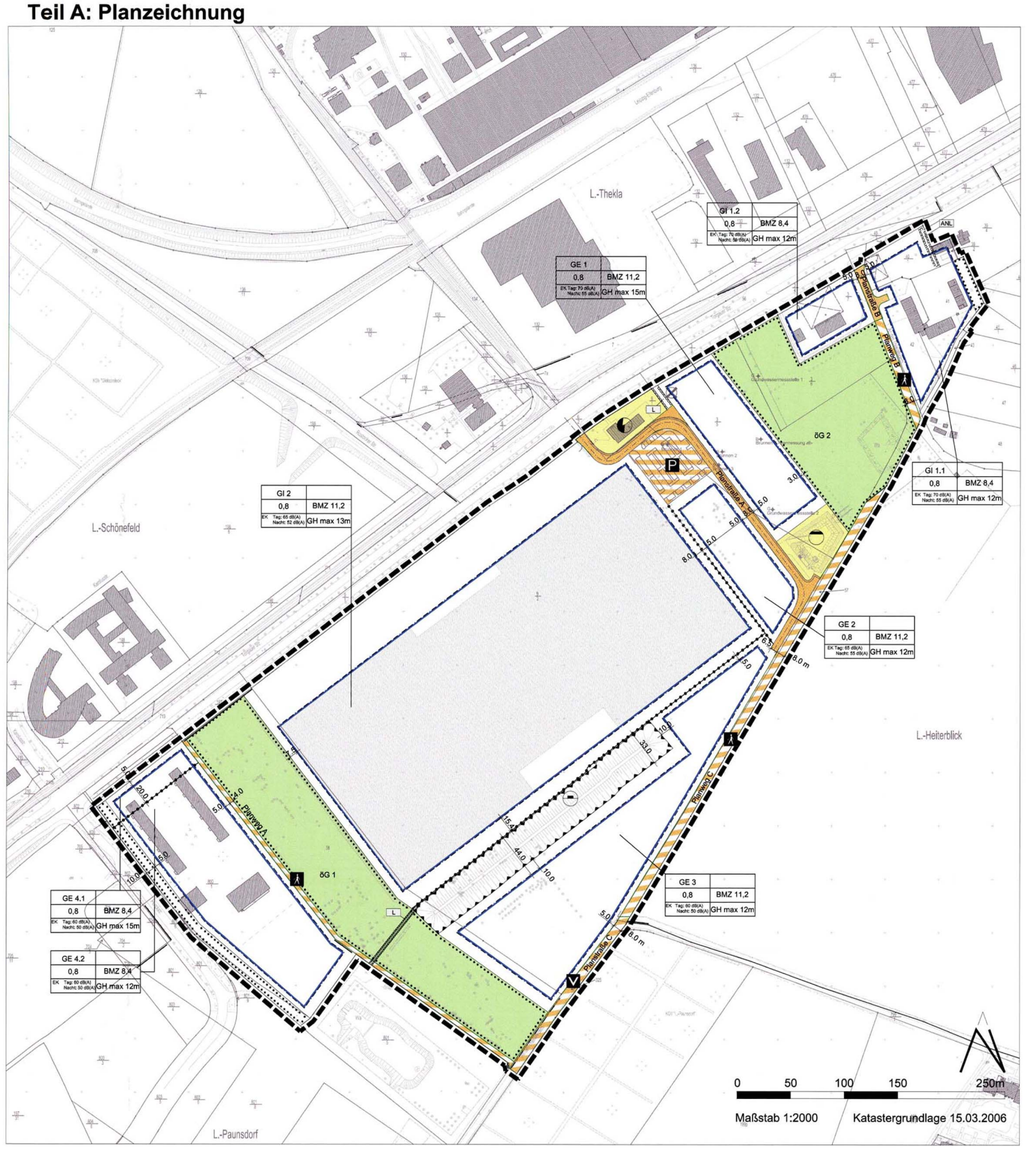
Teil A: Planzeichnung



Planzeichenerklärung

[entsprechend PlanzV 90]

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

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

- GI 2 — Industriegebiet mit Angabe der Nummer des Baugebietes, hier z.B. GI 2, bx, auch mit Angabe des Teil-Baugebietes z.B. GI 1.2 [§ 1 Abs. 5 VLVn, Abs. 2 Nr. 9 BauNVO]
- GE 1 — Gewerbegebiet mit Angabe der Nummer des Baugebietes, hier z.B. GE 1, bx, auch mit Angabe des Teil-Baugebietes, hier GE 4.1 [§ 1 Abs. 5 VLVn, Abs. 2 Nr. 8 BauNVO]
- EK z.B. Tag 65 dB(A) Nacht 55 dB(A) — Emissionskontingente (Tag-Nachtwert) [§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO]

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]
- 8,4 — Baumassenzahl als Höchstmaß, hier z.B. 8,4 [§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO]
- GH max 13m — Gebäudehöhe als Höchstmaß in Meter, hier z.B. GH max 13m [§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO]

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

- Baugrenzen [§ 23 Abs. 1 BauNVO]

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

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:
- P — Öffentliche Parkfläche
- Fuß- und Radweg
- V — Verkehrsberuhigter Bereich

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

- Fläche für die Abwasserbeseitigung
- Fläche für die Elektroversorgung (Schaltstelle)

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

- 6G 1 — Öffentliche Grünfläche, hier z.B 6G 1

7. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
[§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB]

- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

8. Sonstige Planzeichen

- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen [§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB]
- ANL — Geh- und Fahrrecht für die Anbindung der Flst. 39/2 und 41 Gem. Heiterblick; Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger für die Erschließung der Flst. 39/2 und 41 Gem. Heiterblick
- L — Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger
- Fläche für Maßnahmen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen [§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB]
- Maßnahme: Lärmschutzwall
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches [§ 9 Abs. 7 BauGB]
- Abgrenzung zwischen Baugebieten und zwischen Teilbaugebieten [§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO]

II. Darstellungen ohne Normencharakter

Art der Nutzung		
Grundflächenzahl	Baumassenzahl	Nutzungsschablone Baugebiete
Emissionskontingente	Gebäudehöhe max.	

- B-Pl G+ — Brunnenstandort , Standort Grundwassermessstelle (nach Angabe ARJ, nicht eingemessen)
- Kontaminationsverdachtsfläche Nr. 97 (nach Angabe ARJ, nicht eingemessen)

III . Darstellungen der Plangrundlage

- Vorhandenes Gebäude
- Flurstücksgrenzen
- 600 — Flurstücksnummern
- Baumbestand

Teil B: Text

I. Festsetzungen [§ 9 (1); § 9 (4) BauGB i.V.m. § 89 SächsBO]

1. Planungsrechtliche Festsetzungen [§ 9 (1) BauGB]

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

1.1.1 Gewerbegebiete (GE) gem. §8 BauNVO
a) In den festgesetzten Gewerbegebieten GE 1, GE 2, GE 3 und GE 4.1 und GE 4.2 sind die gemäß § 8 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen
a) Einzelhandelsbetriebe aller Art mit Ausnahme von Kfz- und Kfz-Zubehörhandel,
b) Tankstellen
c) Anlagen für sportliche Zwecke
nicht zulässig.
[§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO, § 8 Abs. 2 Nr. 1, Nr. 3 und Nr. 4 BauNVO]

b) Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an den Endverbraucher richten ("Werksverkauf"), sind abweichend von der vorstehenden Festsetzung zulässig, wenn sie
a) in räumlicher und fachlicher Verbindung zu der Produktion, der Ver- und Erarbeitung von Gütern einschließlich Reparatur- und Serviceleistungen einer in den Gewerbegebieten GE 1-GE 4.2 befindlichen Betriebsstätten stehen und
b) der zugehörigen Betriebsstätte deutlich untergeordnet bleiben (max. 10 % der Grundfläche der Betriebsstätte, jedoch max. 800 m²) sowie
c) den Zielen der Stadtentwicklung nicht entgegenstehen.

Der Begriff der Verkaufsfläche stützt sich auf die Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes (Urteil Bundesverwaltungsgericht 27.04.1990, bestätigt und ergänzt am 24.11.2005 - BVerwG, U., 4C 10.04). Danach ist unter der Verkaufsfläche der Teil der Geschäfts\-fläche zu verstehen, auf dem üblicherweise die Verkäufe abgewickelt werden (einschließlich Kassenzone, Gänge, Schaufenster und Stellflächen für Einrichtungsgegenstände sowie Innerhalb der Verkaufsräume befindliche und diese mitein\-ander verbindenden Treppen und Aufzüge). Bei der Ermittlung der Verkaufsfläche sind alle Flächen einzubeziehen, die vom Kunden betreten werden können oder die er zu Kaufzwecken ein\-sehen kann, die aber aus vom Kunden nicht betreten werden dürfen, Auch der Bereich, in den die Kunden nach der Bezahlung gelangen, ist in die Verkaufsflächenberechnung einzubeziehen. Erfolgt der Verkauf unmittelbar aus dem Lager, dann gilt die dafür verwendete Lagerfläche als Verkaufsfläche und ist vollständig mitzurechnen. Keine Verkaufsflächen sind solche Flächen, die nicht dauerhaft und saisonal, sondern nur kurzfristig zum Verkauf genutzt werden. Zur Verkaufsfläche zählen also auch Thekenbereich, Kassenzone, Windfang, Packzone und Pfandlager. Auch die „Handlungsanleitung des Sächsischen Staatsministeriums des Innern über die Zulässigkeit von Großflächigen Einzelhandels\-einrichtungen im Freistaat Sachsen (HA Großflächige Einzelhandelseinrichtungen)" vom 3. April 2008 stützt sich auf diese Definition (siehe dort, I. Allgemeines, 4. Begriffe, Buchst. g)).
[§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO, § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO]

c) Ausgenommen von der Regelung In der Festsetzung 1.1.1 a) ist das mit GE 4 bezeichnete Gewerbegebiet (mit seinen Teilbaugebieten GE 4.1 und GE 4.2), in denen Anlagen für sportliche Zwecke allgemein zulässig sind.
[§ 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO]

d) In den festgesetzten Gewerbegebieten GE 1 bis GE 4.2 sind die gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
a) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
b) Vergnügungsstätten
nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
[§ 1 Abs. 6 BauNVO]

1.1.2 Industriegebiete (GI) gem. §9 BauNVO
a) In den festgesetzten Industriegebieten GI 1.1, GI 1.2 und GI 2 sind die gemäß § 9 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen
a) Einzelhandelsbetriebe aller Art mit Ausnahme von Kfz- und Kfz-Zubehörhandel,
b) Tankstellen
nicht zulässig.
[§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO, § 9 Abs. 2 Nr. 1 und Nr. 2 BauNVO]

b) Ausgenommen von vorstehender Regelung ist das mit GI 1.2 bezeichnete Industriegebiet, in dem Tankstellen allgemein zulässig sind.
[§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO]

c) In den festgesetzten Industriegebieten GI 1.1, GI 1.2 und GI 2 sind die gemäß § 9 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke **nicht** Bestandteil des Bebauungsplanes.
[§ 1 Abs. 6 BauNVO, § 9 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO]

d) In den festgesetzten Industriegebieten GI 1.1, GI 1.2 und GI 2 sind Betriebe nicht zulässig, in denen Betriebsbereiche eingerichtet werden sollen, die den entsprechenden Anforderungen des § 1 Abs. 1 der 12. BImSchV (Störfall-Verordnung) unterliegen.
[§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO]

1.2 Überbaubare Grundstücksfläche
[§ 9 (1) Nr. 2 BauGB]
Stellplätze und Garagen sind in GI 1.1, GI 1.2 und in GE 1-GE 4.2 nur Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
[§ 12 Abs. 6 BauNVO]

1.3 Höhenfestsetzungen
Abweichend von der festgesetzten maximal zulässigen Gebäudehöhe sind in den Industrie- und Gewerbegebieten für Abluftkamine, technische Aufbauten und Schornsteine ausnahmsweise Überschreitungen zulässig.
[§ 9 Abs. 3 BauGB]

Bezugshöhe ist die mittlere Höhe der Oberkante der an das Baugrundstück angrenzenden Verkehrsflächen oder der mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten belasteten Flächen, gemessen an den Endpunkten der anliegenden Grenzen des jeweiligen Baugrundstückes.

1.4 Geblete, In denen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen Im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes bestimmte luftverunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen
[§ 9 Abs.1 Nr.23a BauGB]

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist bei der Errichtung neuer oder wesentlich geänderter Feuerungsanlagen mit einer Nennwärmeleistung > 15 kW zur Beheizung von Gebäuden der Einsatz fester Brennstoffe nur zulässig, wenn bei der Verbrennung folgender maximaler Schadstoffwert eingehalten wird.
Staub: ≤ 50 mg/m³ Abgasvolumenstrom*
(bezogen auf 13 Volumenprozent Sauerstoffgehalt Im Abgas; Herstellerangabe)

1.5 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
[§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB]
In den u.g. Lärmpegelbereichen ist bei Neubau, Modernisierung und Sanierung von Gebäuden In den GE- Gebieten baulicher Schallschutz nach der DIN 4109 i.V.m. der VDI 2719 erforderlich
.

Lärmpegelbereich III:	erf.R'w,res=35 dB für Wohnräume erf.R'w,res=30 dB für Büroräume
Lärmpegelbereich IV:	erf.R'w,res=40 dB für Wohnräume erf.R'w,res=35 dB für Büroräume
Lärmpegelbereich V:	erf.R'w,res=45 dB für Wohnräume erf.R'w,res=40 dB für Büroräume

Ausgehend von der Straßenmittelachse der Torgauer Straße ergeben sich für eine Immissionsorthöhe von 3m folgende Lärmpegelbereiche:

Lärmpegelbereich III:	140 bis 60m
Lärmpegelbereich IV:	60 bis 32m
Lärmpegelbereich V:	32 bis 18m

Die von der Torgauer Straße abgewandten Gebäudeseiten dürfen auf Grund der Eigen abschirmung der Gebäude um einen Lärmpegelbereich herabgestuft werden.

An Fassaden an denen unabhängig von der Lage zur Lärmquelle Lärmimmissionen von 50 dB(A) erreicht oder überschritten werden, sind die Fenster von Schlaf- und Ruheräumen mit schallgedämmten fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen nach VDI-Richtlinie 2719 aus\-zustatten.

Wird im Einzelfall nachgewiesen, dass erheblich geringere Schallimmissionen auf ein Gebäude oder Gebäudeteile wirken, können abweichend von Satz 1 geringere Maßnahmen vorgesehen werden.

1.6 Grünordnerische Festsetzungen
1.6.1 Vermeldung von Vollversiegelung
[§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB]
Wege, Plätze, Stellflächen und andere befestigte Flächen sind, außerhalb von Bereichen, wo Schadstoffkontaminationen zu erwarten sind, In wasserdurchlässiger Bauweise wie Pflasterflächen, wassergebundene Decke, Rasengittersteine etc. zu befestigen.

1.6.2 Neuanpflanzungen auf den Baugrundstücken
[§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB]
a) Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind zu begrünen. Dabei sind 25 % der Grünflächen mit Gehölzen zu bepflanzen.
b) Bei der Anlage von Stellflächen Ist für je 4 Stellplätze ein hochstämmiger Baum mit einem Stammumfang von 16 - 18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Unter dem Baum Ist eine offene Bodenfläche von mindestens 6 m² vorzusehen.

Ersetzungsbefugnis:
Der Umfang der Gehölzpflanzungen kann um den Anteil reduziert werden, wie Bäume und Sträucher aus dem Bestand erhalten werden können (vgl. Hinweis „Erhalt bestehenden Grüns"). Die Festsetzung dient der Eingriffsminimierung. Neben den positiven Auswirkungen der begrünten Flächen auf das Mikroklima und dem Erhalt der Bodenfunktionen auf diesen Flächen dient diese Festsetzung auch der Förderung von Flora und Fauna und ermöglicht einen, wenn auch eingeschränkten, Biotopverbund zwischen den Grünstrukturen innerhalb und außerhalb des Plangebietes. [§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB]
Die Ersetzungsbefugnis soll den Erhalt von Bäumen und Sträuchern des Bestandes fördern, welche nicht unter die Erhaltungsfestsetzung fallen.

1.6.3 Fassaden- und Mauerwerksbegrünung / Dachbegrünungen
[§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB]
Fensterlose Fassaden ab 50 m² Wandflächen sind zu mindestens 50 % durch Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen. Die Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.

Ersetzungsbefugnis:
Alternativ zu einer Fassadenbegrünung Ist es zulässig, flächengleich zur begrünungsfähigen Wandfläche, eine Dachbegrünung anzulegen und dauerhaft zu erhalten.
[§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB]

1.6.4 Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstige Anpflanzungen
[§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB]
a) Auf der nicht Überbauten Grundstücksfläche des GI 2 Ist, Im Norden, parallel zur Torgauer Straße sowie entlang der Fassade und Im Süden entlang der Fassade Im Bereich des geplanten Lärmschutzwalls die Anlage einer Baumreihe geplant.
Die Bäume sind In einem Pflanzabstand von 4 bis 8 m zu pflanzen, wobei der exakte Pflanzstandort erst Im Zuge der Ausführungsplanung festgelegt werden kann.
Insgesamt sind 97 großkronige Laubbäume der Arten Acer platanoides, Acer pseudoplatanus, Carpinus betulus und Fraxinus excelsior In folgender Qualität und Größenbindung: 3 x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 14 -16 cm, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Je Baum Ist eine offene Bodenfläche von mindestens 6 m² vorzusehen.

b) Die Fläche für Maßnahmen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (Lärmschutzwall) ist mit Sträuchern zu bepflanzen. Die Sträucher sind In einem Pflanzabstand von 1,00 m und Reihenabstand von 1,50 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Insgesamt sind 4500 Sträucher gemäß der Liste Im Anhang (Pflanzqualität: I. Str. oB 3 Tr. 60-100) zu pflanzen.
Die Flächen außerhalb der Strauchpflanzungen sind mit einer wildkräuterreichen Wiesenansaat zu begrünen.

c) Innerhalb der Verkehrsflächen "Planstraße C" und "Planweg C" Im Südosten sowie dem "Planweg B" Im Nordosten, sind entlang der Baugrundstücke, eine Baumreihe anzulegen.
Die Bäume sind In einem Pflanzabstand von 8 bis 12 m zu pflanzen, wobei der exakte Pflanzstandort erst Im Zuge der Ausführungsplanung festgelegt werden kann.
Insgesamt sind ca. **64** großkronige Laubbäume In folgender Qualität und Größenbindung:
Alleebäume; 4 x verpflanzt mit Ballen aus extra weitem Stand, Stammumfang 20 -25 cm, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Je Baum Ist eine offene Bodenfläche von mindestens 6 m² vorzusehen.

d) Die Fläche außerhalb des Regenrückhaltebeckens (Fläche für Abwasserbeseitigung) ist mit einer wildkräuterreichen Wiesensaat zu begrünen.

e) Die vorhandenen Gehölzstreifen entlang der östlichen und westlichen Plangebietsgrenze sind zu erweitern. Dazu Ist Im Anschluss zu den bestehenden Gehölzen eine 9m breite Baum- und Strauchhecke anzulegen.
In die Hecken sind Im Abstand von 5m klein- und großkronige Baumarten (Leitgehölze) einzusetzen, welche von Begleitgehölzen (hohe Sträucher) und am Rand mit mittelhohen Sträuchern zu flankieren sind. Die Pflanzung hat Im Raster 1x1m zu erfolgen, wobei um die Leitgehölze "Leerfelder" für Sukzessionsprozesse freizulassen sind.
Die für die Pflanzung zu verwendenden Gehölze sind In der Gehölzartenliste 2 aufgeführt. Die Hecken sind In Anpassung an die vorhandenen Bestände anzulegen und auf Dauer zu erhalten.
An den Randbereichen muss genügend Platz für die Entwicklung einer krautigen Saumzone gelassen werden.

f) Ausnahme:
Die festgesetzten Flächen können In begründeten Ausnahmefällen für die Errichtung notwendiger Zufahrten und Zugänge zu den Grundstücken unterbrochen werden.

1.6.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft [§ 9 (1) Nr. 20 BauGB] **sowie Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern, sonstigen Bepflanzungen und von Gewässern** [§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB]

a) Die bestehenden Gehölzstreifen an der östlichen und westlichen Plangebietsgrenze sind zu erhalten und während der Bau- und Erschließungsphase durch das Aufstellen von Bauzäunen oder/und Maßnahmen nach DIN 18 920 bzw. ZTV Baumpflege vor Beeinträchtigungen zu schützen.
[§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB]

b) Der vorhandene Baumbestand In der geplanten Grünfläche (6G 1) Im Westen des Plangebietes („Grüner Finger") Ist zu erhalten und gpf. während der Bau- und Erschließungsphase vor Beeinträchtigungen zu schützen. Bäume welche aus Gründen der Stand- und Verkehrssicherheit gefällt werden müssen, sind durch die Pflanzung standortgerechter Baumarten zu ersetzen.
Mit der Zielsetzung der Entwicklung eines geschlossenen Gehölzstreifens, sind die Im Zuge der umfangreichen Abbruchmaßnahmen und Flächenentsiegelungen entstandenen Lücken, mit Bäumen zu bepflanzen.
Nach dem Rückbau und dem Auftrag von kulturfähigem Boden sind auf der Fläche Insgesamt 150 standortgerechte und einheimische Bäume verschiedener Arten zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Die Bäume sind als Solitär oder In kleine Gruppen (2 - 4 Bäume) auf der gesamten Fläche der Bestandslücken zu pflanzen. Die Pflanzungen haben sich am vorhanden Baumbestand zu orientieren - das Einhalten spezieller Pflanzschemata oder -muster Ist nicht erforderlich. Qualität und Größenbindung der zu pflanzenden Bäume :
Heister, 2 x verpflanzt ohne Ballen, 150 - 200 cm hoch.
Nach der Anwuchs- und Entwicklungspflege Ist die Fläche unter den Bäumen der fortschreitenden Gehölzsukzession zu überlassen. [§ 9 (1) Nr. 25a BauGB]

c) Der vorhandene Baumbestand In der geplanten Grünflächen (6G 2) Im Nordosten des Plangebietes („Grüner Finger") Ist zu erhalten und gpf. während der Bau- und Erschließungsphase zu schützen. Bäume welche aus Gründen der Stand- und Verkehrssicherheit gefällt werden müssen, sind durch die Pflanzung standortgerechter Baumarten zu ersetzen.

Zur Förderung der Bestandsentwicklung sind die dichten Gehölze aus Pappelaufwuchs auszulichten. Dazu sind Bäume mit einen Stammdurchmesser kleiner 10 cm in 1,3 m Höhe den Beständen zu entnehmen.
Die Ruderalflächen um die Baumbestände sind zur Verhinderung einer weiteren Verbuschung In Extensivgrünland umzuwandeln.
[§ 9 (1) Nr. 25b BauGB]

d) Innerhalb der geplanten Grünfläche (6G2) Im Nordosten des Plangebietes befinden sich ca. 340 m² vollversiegelte und 425 m² teilversiegelte Flächen. Diese Flächen sind zurückzubauen. Nach dem Rückbau der Versiegelungen Ist der Unterboden aufzureisen und zu lockern, entstandene Volumendefizite sind durch Bodenauftrag zu kompensieren. Die Fläche Ist mit 10 cm Oberboden zu übererden, mit einer wildkräuterreichen Wiesenansaat zu begrünen und als Extensivwiese herzustellen.
[§ 9 (1) Nr. 25 a/b BauGB]

e) Das naturnahe Kleingewässer Im Nordosten des Plangebietes ist zu erhalten und vor Beeinträchtigungen zu schützen.
[§ 9 (1) Nr. 25b BauGB]

f) Die bestehende Wiesenfläche In der geplanten Grünfläche (6G 2) Im Nordosten des Plangebietes Ist in eine Extensivwiese umzuwandeln.
[§ 9 (1) Nr. 25b BauGB]

1.6.6 Grünordnerische Maßnahmen außerhalb des Plangebietes
[§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 1a BauGB]

a) Zum Ausgleich der Im Rahmen der Baugenehmigung von Amazon beantragten Befreiung von der Fassadenbegrünung wird In die öffentlichen Grünflächen „Grüner Bogen Paunsdorf" das verbleibende Defizit, **53** Obstbaumhochstämme, gepflanzt. (Neuanlage Streuobstwiese auf Flurstück 199/128, Gemarkung Paunsdorf). Die Bäume sind In einem Pflanzabstand von 6 bis 8m zu pflanzen. Die Bäume sind In folgender Qualität und Größenbindung: 3 x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 12 -14 cm, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Je Baum Ist eine offene Bodenfläche von mindestens 6 m² vorzusehen.
Zuordnungsfestsetzung:
Diese Ausgleichsmaßnahme wird In den Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr 40.3 "Gewerbegebiet Heiterblick" als Industriegebiet (GI 2) ausgewiesenen Baugrundstück zum Ausgleich insgesamt angeordnet.

b) Zuordnungsfestsetzung
Zum Ausgleich des Eingriffs sind 1,14 ha, des Flurstückes 263/6, der Gemarkung Sommerfeld, aufzuforsten.
Diese Ausgleichsmaßnahme wird den im Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 40.3 „Gewerbegebiet Heiterblick" als Industriegebiet (GI) oder Gewerbegebiet (GE) ausgewiesenen Baugrundstücken insgesamt zugeordnet.
[§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB]

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

Außenwerbung / Warenautomaten
Unzulässig sind Werbeanlagen, die eine selbstständige Hauptnutzung darstellen.

Verfahrensvermerke

Satzung Über einen Bebauungsplan der Stadt Leipzig
Bebauungsplan Nr. 40.3

Präambel

Die Ratsversammlung der Stadt Leipzig hat den Bebauungsplan Nr. 40.3 „Gewerbegebiet Heiterblick" 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 jewells geltenden Fassungen.

Der Bebauungsplan Nr. 40.3 wird hiermit ausgefertigt.

Leipzig, den 10. Feb. 2010

Burkhard Jung
Der Oberbürgermeister

Planunterlage

Die Übereinstimmung der Darstellung der bestehenden Grundstücke und Gebäude mit dem Vermessungswerk, Stand vom 15.03.2006..... wird bestätigt.

Leipzig, den 05.11.2009

Amt für Geoinformation und Bodenordnung
Amtsleiter

Aufstellungsbeschluss

Die Stadtverordnetendersammlung der Stadt Leipzig hat In ihrer Sitzung am 19.11.1991 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

Die ortsübliche Bekanntmachung ist im Leipziger Amtsblatt Nr.15/91 vom 23.12.1991 erfolgt. [§ 2 Abs. 1 BauGB]

Leipzig, den 12.11.09

Stadtplanungsamt
Amtsleiter

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit ist vom 06.05.2003 bis zum 20.05.2003 durchgeführt worden.
[§ 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB]

Leipzig, den 12.11.09

Stadtplanungsamt
Amtsleiter

Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 11.02.2008 über die Planung unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert worden. [§ 4 Abs. 1 BauGB]

Leipzig, den 12.11.09

Stadtplanungsamt
Amtsleiter

Betelligung der Träger öffentlicher Belange

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 06.01.2009 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
[§ 4 Abs. 2; § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB].

Leipzig, den 12.11.09

Stadtplanungsamt
Amtsleiter

Billigungs- und Auslegungsbeschluss sowie öffentliche Auslegung

Die Ratsversammlung der Stadt Leipzig hat in der Sitzung am 17.12.2008 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. 01/09 vom 03.01.2009 bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 13.01.2009 bis zum 12.02.2009 öffentlich ausgelegen.
[§ 3 Abs. 2 BauGB]

Leipzig, den 12.11.09

Stadtplanungsamt
Amtsleiter

Satzungsbeschluss

Die Ratsversammlung der Stadt Leipzig hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen In der Sitzung am 28.10.2009..... als Satzung beschlossen, sowie die Begründung gebilligt. [§ 10 Abs. 1 BauGB]

Leipzig, den 12.11.09

Stadtplanungsamt
Amtsleiter

Genehmigung der Satzung [§ 10 Abs. 2 BauGB]

Inkrafttreten

Die ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplanes erfolgte im Leipziger Amtsblatt Nr. ...5..... am ...09.03.2010..... . Mit diesem Tag ist der Bebauungsplan In Kraft getreten.
[§ 10 Abs. 3 BauGB]

Leipzig, den 09.03.10

Stadtplanungsamt
Amtsleiter

Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Bekanntmachung des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Vorschriften belm Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.
[§ 215 Abs. 1 BauGB]

Leipzig, den

Stadtplanungsamt (Siegel)
Amtsleiter

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) In der zuletzt geänderten Fassung
- PlanzV90 (Planzeichenverordnung 1990) - 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
- Sächsische Bauordnung (SächsBO) vom 28. Mai 2004 (GVBl. S. 200) in der zuletzt geänderten Fassung
- die Pflanzliste, die als Anhang der Begründung zum B-Plan belgefügt ist

II. Hinweise

1. Abfall
Gemäß Abfallwirtschaftssatzung der Stadt Leipzig vom 14.11.2007 müssen sämtliche Zufahrtswege für Abfallsammelfahrzeuge 3,25 m breit und so befestigt seln, dass sie mit einer Gesamtlast von 26 t und einer maximalen Achslast von 18 t dauernd befahren werden können.

2. Archäologische Kulturdenkmale
Hinweise: Das Vorhabenareal Ist Teil eines archäologischen Relevanzbereiches. Im Zuge der Erdarbeiten können sich archäologische Untersuchungen ergeben. Bauverzögerungen sind nicht auszuschließen. Den mit den Untersuchungen beauftragten Mitarbeitern Ist uneingeschränkter Zugang zu den Baustellen und jede mögliche Unterstützung zu gewähren. Die bauausführenden Firmen sind bereits In der Ausschreibung davon zu Informieren.
Auflagen: Mindestens drei Wochen vor Beginn von Bodeneingriffen Im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten - dies betrifft auch Einzelbaugesuche - muss das Landesamt für Archäologie schriftlich über das Bauvorhaben Informiert werden.
Gründe: 1. Die Genehmigungspflicht für o.g. Vorhaben ergibt sich aus § 14 SächsDSchG. Danach bedarf der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde (redaktionell: hier In Leipzig der unteren Denkmalschutzbehörde In Leipzig), wer Erdarbeiten etc. an einer Stelle ausführen will, von der bekannt oder den Umständen nach zu vermuten Ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden. 2. Die archäologische Relevanz des Vorhabenareals belegen aus dem Umfeld bekannte archäologische Kulturdenkmale („Vorwerk", vermutlich Siedlung/ Gräberfeld, Siedlung/ Jüngstbronzezeit), die nach §2 SächsDSchG Gegenstand des Denkmalschutzes sind.

3. Brunnen und Grundwassermessstellen
Die Im Plangebiet vorhandenen Brunnen und Grundwassermessstellen sind grundsätzlich zu erhalten und deren Zugänglichkeit dauerhaft zu sichern.
Die Brunnen 2 und 3 sind nach derzeitigen Planungen als Notwasserversorgung der Stadt Leipzig favorisiert.
Sollten sich Brunnen oder Grundwassermessstellen In zukünftigen Bauberelchen von Gebäuden, Erschließungsanlagen etc. befinden, Ist der weitere Verfahrensweg mit der unteren Wasserbehörde der Stadt Leipzig abzustimmen.

4. Bodenverunreinigungen/Altlasten
In die Sanierungsmaßnahmen nicht einbezogen wurde die Kontaminationsverdachtsfläche Nr. 97 (Ölabscheider/Öltanks), die Im Plangebiet In der Fläche GE 1 gelegen Ist. Im Rahmen der Erkundungsarbeiten wurden hier Bodenbelastungen mit MKW und BTEX festgestellt, die auch In die wassergesättigte Bodenzone reichen. Baumaßnahmen mit Bodeneingriffen In diesem Bereich sind durch ein unabhängiges Fachgutachterbüro baubegleitend zu Überwachen und zu untersuchen.

TF 97 Ölabscheider, Öltanks Hochwert	5692305
Rechtswert	4531750
Fläche In m²	100

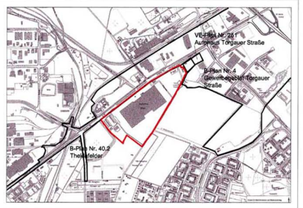
Für die TF 97 liegt eine Detailerkundung aus dem Jahre 1997 vor, die Im Rahmen der Altlastbearbeitung erstellt wurde. Im Ergebnis dieser Detailerkundung wurde Im Altlastenkataster der Handlungsbedarf mit "Überwachen" festgelegt, d.h. bei zukünftigen Baumaßnahmen Ist eine Sanierung dieser Fläche erforderlich.
.

Stadt Leipzig

Bebauungsplan Nr. 40.3
"Gewerbegebiet Heiterblick"

Stadtbezirk: Ost
Ortsteil: Heiterblick

Übersichtskarte:
Umgebung des Bebauungsplangebietes und anschließende Bebauungspläne (soweit vorhanden)



Dezernat Stadtentwicklung und Bau
Stadtplanungsamt

Planverfasser: Dipl. Ing. für Stadt- und Gebietsplanung Gundula Clauss
Wörlenstraße 7
04157 Leipzig

8.05.2009
Datum/