

Teil A: Planzeichnung



Planzeichenerklärung [entsprechend PlanZV]

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

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

GE 5 Gewerbegebiet (gem. § 8 BauNVO), mit Angabe der Nummer des Baugebietes [§ 1 Abs. 3 i.V.m. Abs. 2 Nr. 8 BauNVO]

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

0,6 Grundflächenzahl (GRZ), hier 0,6 [§ 16 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. Abs. 3 Nr. 1 BauNVO]

GH 15,0 m Höhe der Oberkante von Gebäuden als Höchstmaß über Bezugshöhe, hier 15,0 m (siehe Teil B: Text, Nr. 2.2) [§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO]

3. Baugrenze [§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB]

Baugrenze [§ 23 Abs. 1 BauNVO]

4. Ein- bzw. Ausfahrt und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen [§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB]

Ein- und Ausfahrtbereich

5. Emissionsbeschränkungen [§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB]

Emissionskontingente mit Angabe des Tag- und Nachtwertes in Dezibel (siehe Teil B: Text, Nr. 5.1) [§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO]

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

P Private Grünfläche
Zweckbestimmung: Baumwiese

7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft [§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB]

M 2 Umgrenzung von selbständigen Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, mit Angabe der Nummer der Teilfläche, z.B. M 2 - Maßnahmefläche 2 [§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB]

M 1,1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, mit Angabe der Nummer der Teilfläche, z.B. M 1.1 - Maßnahmefläche 1.1 [§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB]

M 1,2 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, mit Angabe der Nummer der Teilfläche, z.B. M 1.2 - Maßnahmefläche 1.2 [§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB]

8. Sonstige Planzeichen

— Grenze des räumlichen Geltungsbereiches [§ 9 Abs. 2 BauGB]

II. Nachrichtliche Übernahme

B Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes

B 25120.G Geschützte Biotop, mit Angabe der Registriernummer [§ 21 SächsNatschG]

III. Darstellung ohne Normcharakter

Erläuterung der Nutzungsschablonen:

Maßangaben in Meter, z.B. 40,0 m

G Grundwassermessstelle (nach Angaben des Amtes für Umweltschutz, nicht eingetragene)

IV. Darstellung der Plangrundlage (Auszug)

Gebäudebestand

Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummern

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 das Gewerbegebiet (GE 5) gilt:

1.1.1 Allgemein zulässig sind (soweit sich aus den nachfolgenden Festsetzungen nichts anderes ergibt)

- a) Gewerbebetriebe aller Art,
- b) Lagerhäuser,
- c) öffentliche Betriebe sowie
- d) Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

1.1.2 Unzulässig sind (soweit sich aus den nachfolgenden Festsetzungen nichts anderes ergibt)

- a) Einzelhandelsbetriebe,
- b) Tankstellen,
- c) Lagerplätze als selbständige Hauptnutzung,
- d) Anlagen der Außenwerbung als selbständige Hauptnutzung,
- e) Freiflächen-Photovoltaikanlagen als selbständige Hauptnutzung,
- f) Anlagen für sportliche Zwecke,
- g) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- h) Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und i) Vergnügungstätten [§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO]

1.1.3 Abweichend von Nr. 1.1.2 a) 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 Verarbeitung von Gütern einschließlich Reparatur- und Serviceleistungen einer im räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes oder in dessen Umfeld befindlichen Betriebsstätte stehen und
- b) die Größe der dem Verkauf der Sortimente nach Absatz a) dienenden Fläche (Verkaufsfläche) max. 10% der Geschosfläche der zugehörigen Betriebsstätte, jedoch max. 800 m² nicht überschreitet.

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

2.1 Gebäudehöhe Ein Überschreiten der zulässigen Gebäudehöhe um maximal drei Meter ist bis zu einem Flächenanteil der Gebäudegrundfläche von 10% für technische Anlagen (z.B. Lüftungsanlagen etc.) zulässig. Schornsteine sind von der Begrenzung der Gebäudehöhe ausgenommen.

2.2 Bezugshöhen Bezugshöhe für die festgesetzte Gebäudehöhe ist die mittlere Höhe der Oberkante der an das Baugrundstück angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche, gemessen an den Endpunkten der anliegenden Grenzen des jeweiligen Baugrundstückes.

3. Nebenanlagen

Auf den Flächen M 1.1 - 1.4 der nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist die Errichtung baulicher Nebenanlagen unzulässig. [§ 23 Abs. 5 BauNVO]

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

Der Anschluss von Baugrundstücken des Baugebietes GE 5 an die öffentliche Straßenverkehrsfläche ist ausschließlich innerhalb der Fläche des festgesetzten "Ein- und Ausfahrtbereiches" zulässig.

5. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen [§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB]

5.1 Emissionskontingente Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die festgesetzten Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (6.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) überschreiten. Im Genehmigungsverfahren ist die Prüfung der Einhaltung nach DIN 45691; 2006-12 Abschnitt 5 vorzunehmen. [§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO]

5.2 Schutz vor Verkehrslärm

In den genannten Lärmpegelbereichen ist bei Neubau, Modernisierung und Sanierung von Gebäuden baulicher Schallschutz nach DIN 4109 i.V.m. der VDI 2719 erforderlich: Für erforderliche resultierende Schalldämmmaße der Außenbauteile nach der DIN 4109 sind ausgehend von der Straßenmittellinie der Torgauer Straße für eine Immissionsorthöhe von 3 m folgende Lärmpegelbereiche maßgeblich:

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

Die von der Torgauer Straße abgewandten Gebäudeseiten dürfen auf Grund der Eigenabschirmung der Gebäude um einen Lärmpegelbereich herabgestuft werden. Wird im Einzelfall nachgewiesen, dass erheblich geringere Schallimmissionen auf ein Gebäude oder Gebäudeteil wirken, können geringere Maßnahmen vorgesehen werden. [§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO]

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft [§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB]

6.1 Auf der Fläche M 2 sind mindestens 340 m² vollversiegelte Fläche und 425 m² teilversiegelte Fläche zu entsiegeln, der Unterboden ist zu lockern und das entstandene Volumendefizit mit kulturfähigem Boden auszugleichen. Auf der entstandenen Fläche ist eine wildkräuterreiche Extensivwiese herzustellen.

6.2 Die auf der Fläche M 3 vorhandenen Gehölze sind zu erhalten. Sind Gehölze aus Gründen der Standsicherheit zu fällen, ist nach der Fällung eine erneute ungestörte Gehölzsukzession zuzulassen. Die Ruderalflächen außerhalb der Gehölzbestände sind in Extensivgrünland umzuwandeln. Das naturnahe Kleingewässer (geschützter Biotop gem. § 21 SächsNatschG) ist zu erhalten und vor Beeinträchtigungen zu schützen.

6.3 Als Ersatz der aus dem ursprünglichen B-Plan auf den Flurstücken 3/20 und 3/21 der Gemarkung Heiterblick festgesetzten Ausgleichmaßnahmen werden Maßnahmen außerhalb des Plangebietes wie folgt zugeordnet:

Auf dem städtischen Flurstück 263/12 der Gemarkung Sommerfeld sind 105 m² Fläche aufzuforsten.

Auf dem städtischen Flurstück 199 der Gemarkung Löbnig sind 620 m² Fläche zu entsiegeln, der Unterboden ist zu lockern und das entstandene Volumendefizit mit kulturfähigem Boden auszugleichen. Die entstandene Fläche ist aufzuforsten.

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

7.1 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist abzüglich der Flächen M 1.1 - M 1.4 je angefangene 150 m² Fläche mindestens ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum (Stammumfang 20-25 cm, Kronenansatz 2,50 m) in einer offenen Bodenfläche (Baumscheibe) mit einer Mindestfläche von 6 m² und einem Mindestquerschnitt von 2 m zu pflanzen. Baumpflanzungen für Stellplätze nach Maßgaben der Textfestsetzung 7.2 werden angerechnet. Die Baumpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Baumscheiben sind durch geeignete Maßnahmen vor Überfahren zu schützen.

7.2 Stellplatzreihen mit mehr als 3 Stellplätzen sind durch einen mindestens 2 m breiten, durchgängigen Grünstreifen voneinander und zu Flächen anderer Nutzungen abzugrenzen und je angefangene 4 Stellplätze mit einem einheimischen, standortgerechten Laubbaum (Stammumfang 20-25 cm, Kronenansatz 2,50 m) zu bepflanzen. Die Bäume sind den Stellplätzen direkt zuzuordnen. Jeder Baum ist in eine offene Bodenfläche (Baumscheibe) mit einer Mindestfläche von 6 m² und einem Mindestquerschnitt von 2 m zu pflanzen. Die Baumpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Grünstreifen und Baumscheiben sind durch geeignete Maßnahmen vor Überfahren zu schützen.

7.3 Die Flächen M 1.1, M 1.2, M 1.3 und M 1.4 sind gärtnerisch anzulegen und mit Gehölzen zu bepflanzen. Zu pflanzen sind mindestens ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum (Stammumfang 18-20 cm) je angefangene 40 m² und mindestens 4 Sträucher je angefangene 10 m² Fläche. Die Baumpflanzungen auf der Fläche M 1.1 sind als Baumreihe anzuordnen. Die Flächen sind durch geeignete Maßnahmen vor Überfahren zu schützen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

7.4 Auf der Fläche M 2.1 sind mindestens ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum (Stammumfang 18-20 cm) je angefangene 40 m² Fläche und mindestens 4 Sträucher je angefangene 10 m² Fläche zu pflanzen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

7.5 Auf der privaten Grünfläche sind 40 einheimische, standortgerechte Laubbäume (Stammumfang 18-20 cm) zu pflanzen. Die Anordnung kann solitär oder in kleinen Gruppen (2-4 Bäume) erfolgen. Auf der gesamten Fläche hat eine Unterpflanzung zu erfolgen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

II. Hinweise

1. Archäologischer Relevanzbereich Das Plangebiet liegt in einem archäologischen Relevanzbereich. Daher können im Zuge von Erdarbeiten archäologische Untersuchungen erforderlich werden, die zu Bauverzögerungen führen können. Das Landesamt für Archäologie ist daher mindestens drei 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. Altlasten Der Geltungsbereich des Plangebietes ist Bestandteil des im Sächsischen Altlastenkataster unter der Kennziffer 65250701 registriertes Altstandortes VGT-Liegenschaft Kaserne Heiterblick. Im Ergebnis der durchgeführten Bodensanierung sind in dem Gebiet schutzgut- und nutzungsbezogen keine Gefährdungen zu erwarten. Dennoch sind aufgrund der Vermutung des Gebietes lokale Bodenverunreinigungen nicht vollständig auszuschließen. In Abhängigkeit von der konkreten Nachnutzung ist daher mit kontaminationsbedingten Mehraufwendungen bei Bodenaushub zu rechnen.

3. Grundwassermessstelle In dem Plangebiet ist eine eingetragene Grundwassermessstelle vorhanden. Wird der Rückbau der Grundwassermessstelle im Rahmen von Bauvorhaben erforderlich, ist der Antrag auf Rückbau bei der Unteren Wasserbehörde der Stadt Leipzig zu stellen.

4. Artenschutzfachliche Baubetreuung Die Durchführung von Baumaßnahmen bedarf der artenschutzfachlichen Baubetreuung in Abstimmung mit dem dafür zuständigen Amt für Umweltschutz.

Verfahrensvermerke

Präambel

Die Ratsversammlung der Stadt Leipzig hat den Bebauungsplan Nr. 40.3 „Gewerbegebiet Heiterblick“, 2. Änderung, 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) in den jeweils geltenden Fassungen.

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

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Leipzig, den 24. JUL 2015

Burkhard Jung
Oberbürgermeister

Planunterlage

Die Übereinstimmung der Darstellung der bestehenden Grundstücke und Gebäude mit dem Vermessungswerk, Stand vom ...2015..., wird bestätigt.

Leipzig, den 22.07.15

Arnt für Geoinformation
und Bodenordnung
Amtsleiter

Aufstellungsbeschluss

Die Ratsversammlung der Stadt Leipzig hat in ihrer Sitzung am 17.09.2014 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

Die ortsübliche Bekanntmachung ist im Leipziger Amtsblatt Nr. 18/2014 vom 27.09.2014 erfolgt, damit verbunden wurde die Bekanntmachung nach § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB. [§ 2 Abs. 1 BauGB]

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom ...2015... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. [§ 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB]

Betroffenbeteiligung

Die von der Planung Betroffenen aus der Öffentlichkeit sind mit Schreiben vom ...2015... beteiligt worden. [§ 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB]

Satzungsbeschluss

Die Ratsversammlung der Stadt Leipzig hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen in der Sitzung am ...2015... als Satzung beschlossen, sowie die Begründung gebilligt. [§ 10 Abs. 1 BauGB]

Leipzig, den 23.07.15

Stadtplanungsamt
Amtsleiter

Inkrafttreten

Die ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplanes erfolgte im Leipziger Amtsblatt Nr. 15/12015 am 22.08.2015. Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten. [§ 10 Abs. 3 BauGB]

Leipzig, den 27.08.15

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 17. NOV. 2016

Stadtplanungsamt
Amtsleiter

Stadt Leipzig

Bebauungsplan Nr. 40.3 „Gewerbegebiet Heiterblick“, 2. Änderung

Stadtbezirk: Ost
Ortsteil: Heiterblick

Übersichtskarte: Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Dezernat Stadtentwicklung und Bau
Stadtplanungsamt

Planverfasser: Stadtplanungsamt

Planfassung gemäß

§ 13 (2) Nr. 3, 1. HS BauGB	§ 13 (2) Nr. 2, 1. HS BauGB	§ 4a (3) BauGB	§ 10 (1) BauGB	§ 10 (3) BauGB
			02.07.15	27.08.15
Datum/Unterschrift	Datum/Unterschrift	Datum/Unterschrift	Datum/Unterschrift	Datum/Unterschrift