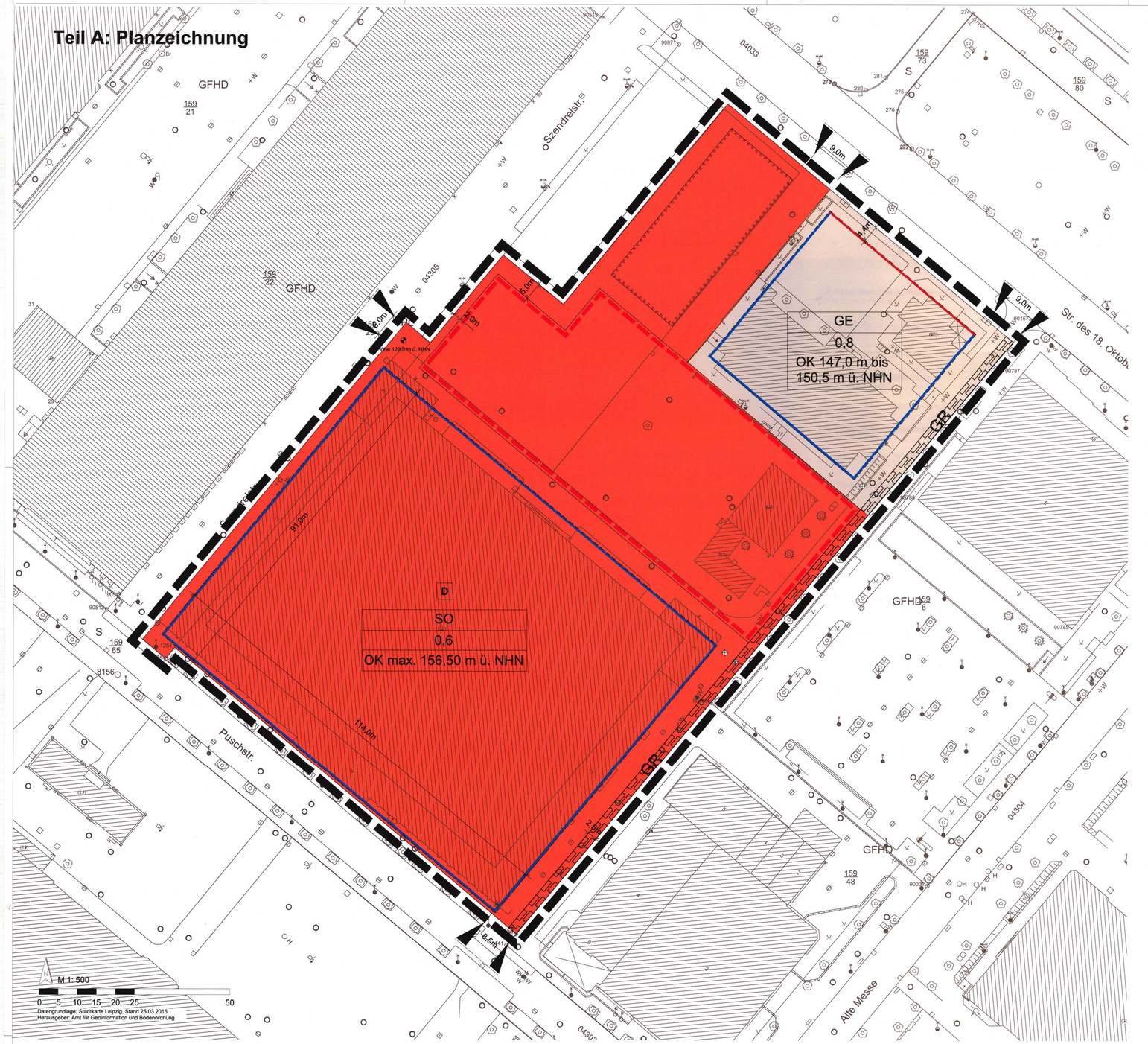
Teil A: Planzeichnung



Planzeichenerklärung

[entsprechend PlanZV]

I. Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

[§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB]

SO — Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung Fahrradeinzelhandel (gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO)

GE — Gewerbegebiet (gemäß § 8 BauNVO)

1.2 Maß der baulichen Nutzung

[§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB]

0,6 — Grundflächenzahl (GRZ), hier z.B. 0,6 [§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO]

OK — Höhe Oberkante baulicher Anlagen über Bezugshöhe als Höchstmaß bzw. als Mindest- und Höchstmaß [§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO]

1.3 Baulinien, Baugrenzen

[§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB]

Baulinie [§ 23 BauNVO]

Baugrenze [§ 23 BauNVO]

1.4 Verkehrsflächen

[§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB]

Ein- und Ausfahrten

1.5 Grünordnerische Festsetzung

[§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB]

Fläche zum Anpflanzen von Bäumen

1.6 Sonstige Planzeichen

GR — mit Geh- und Radfahrrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Fläche [§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB]

Umgrenzung von Flächen für oberirdische Stellplätze [§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB]

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches [§ 9 Abs. 7 BauGB]

II. Nachrichtliche Übernahme

D — Einzelanlage (unbewegliches Kulturdenkmal), die dem Denkmalschutz unterliegt [§ 9 Abs. 6 BauGB]

III. Darstellungen ohne Normcharakter

Höhe 128,0 m ü. NHN — bekannte Höhe in Metern über NHN

Lage Poller

6,0m — Bemaßung

Erläuterung Nutzungschablone

Baugebiet
GRZ
Höhe Oberkante baulicher Anlagen

IV. Darstellungen der Plangrundlage (Auszug)

159/61 — Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer

Gebäudebestand

Baumbestand

LANDESDIREKTION SACHSEN
Genehmigung in Verbindung mit Schreiben vom: 21.11.2017
Aktenzeichen: L 35-25.11.20817
Registrier-Nr.: 13/01 bis 20/01
Leipzig, den 21.11.2017
LANDESDIRECTION SACHSEN

Ausfertigung
Die Ratsversammlung hat den Bebauungsplan Nr. 421 „Fahrradfachmarkt auf der Alten Messe", 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 ausgefertigt.

Leipzig, den 10.12.17

(Siegel)

Burkhard Jung
Oberbürgermeister

Planunterlage
Die Darstellung der bestehenden Grundstücke und Gebäude stimmt mit dem Vermessungswerk, Stand vom 25.03.2015, überein.

Leipzig, den 30.08.2017

(Siegel)

Amt für Geoinformation
und Bodenordnung
Amtsleiter

Aufstellungsbeschluss
Die Ratsversammlung hat am 25.02.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist im Leipziger Amtsblatt Nr. 05/2015 vom 07.03.2015 erfolgt.
[§ 2 Abs. 1 BauGB]

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in der Zeit vom 30.06.2015 bis zum 17.07.2015 .
[§ 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB]

Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 11.06.2015 über die Planung unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert worden.
[§ 4 Abs. 1 BauGB]

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Entwurf
Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 27.06.2016 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
[§ 4 Abs. 2 BauGB]

Öffentliche Auslegung des Entwurfes
Die Ratsversammlung hat am 22.06.2016 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. 13/2016 vom 02.07.2016 bekannt gemacht.

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 27.06.2016 von der Auslegung benachrichtigt worden.

Die Auslegung erfolgte in der Zeit vom 12.07.2016 bis zum 11.08.2016.
[§ 3 Abs. 2 BauGB]

Erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Entwurf
Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 02.02.2017 erneut zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
[§ 4a Abs. 3 BauGB]

Erneute öffentliche Auslegung des Entwurfes
Die Ratsversammlung hat am 18.01.2017 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. 02/2017 vom 25.01.2017 bekannt gemacht.

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 02.02.2017 von der erneuten Auslegung benachrichtigt worden.

Die Auslegung erfolgte in der Zeit vom 07.02.2017 bis zum 21.02.2017
[§ 4a Abs. 3 BauGB]

Satzungsbeschluss
Die Ratsversammlung hat den Bebauungsplan nach Prüfung der im Verfahren eingegangenen Stellungnahmen am 23.08.2017 als Satzung beschlossen sowie die Begründung gebilligt.
[§ 10 Abs. 1 BauGB]

Leipzig, den 01. SEP. 2017

(Siegel)

Stadtplanungsamt
Amtsleiter

Inkrafttreten
Die Bekanntmachung erfolgte im Leipziger Amtsblatt Nr. 23/2017 am 23.12.2017 . Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.
[§ 10 Abs. 3 BauGB]

Leipzig, den 10. JAN. 2018

(Siegel)

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

(Siegel)

Stadtplanungsamt
Amtsleiter

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 Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung Fahrradeinzelhandel [§ 11 BauNVO]

1.1.1 Das sonstige Sondergebiet, Zweckbestimmung Fahrradeinzelhandel dient der Unterbringung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes zum Verkauf von Fahrrädern, technischem Zubehör und Sportgroßgeräte.

1.1.2 Für das sonstige Sondergebiet, Zweckbestimmung Fahrradeinzelhandel gilt:

a) Ausschließlich zulässig ist ein Fahrradfachmarkt mit einer Gesamtverkaufsfläche inklusive Teststrecke von insgesamt maximal 6.000 m².

b) Als Kernsortiment sind ausschließlich zulässig:
– Fahrräder und technisches Zubehör (inkl. Fahrradteile),
– Sportgroßgeräte

c) Ergänzend zum Kernsortiment nach b) sind ausschließlich fahrradfachmarkt-typische Randsortimente zulässig.

d) Randsortimente nach c), bei denen es sich um zentrenrelevante Sortimente gemäß der Leipziger Sortimentsliste 2014 (s.u.) handelt, wie Fahrradbekleidung, Nahrungsergänzungsmittel, Sportnahrung, Fahrradzeitschriften und -reiseführer, dürfen nur auf einer Verkaufsfläche von insgesamt maximal 800 m² der Gesamtverkaufsfläche nach a) angeboten werden.

Leipziger Sortimentsliste 2014:

zentrenrelevante Sortimente	
nahversorgungsrelevante Sortimente	
Apothekenwaren (freiverkäuflich) Back- und Konditorelwaren Drogeriewaren, Parfümerie- und Kosmetikartikel Fleischwaren Getränke[1] Nahrungs- und Genussmittel[2]	Sanitätsartikel Schnittblumen Topf- und Zimmerpflanzen, Blumentöpfe und Vasen Zeitungen/Zeitschriften Zoologische Artikel, lebende Tiere
Bekleidung Bettwaren[3] Bild- und Tonträger Bücher Camping- und Outdoorartikel[4] Computer und Zubehör Elektrogroßgeräte Elektrokleingeräte Fotoartikel Glas/Porzellan/Keramik[5] Handarbeitswaren/Kurzwaren/Meterware/Wolle Haushaltswaren[6] 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[7] Sportbekleidung Sportschuhe Telekommunikation und Zubehör Uhren, Schmuck Unterhaltungselektronik und Zubehör

nicht zentrenrelevante Sortimente (beispielhafte, nicht abschließende Auflistung)	
Anglerartikel und Waffen[8] Bauelemente, Baustoffe[9] Bodenbeläge, Teppiche (Auslegware) Eisenwaren/Beschläge Elektroinstallationsmaterial Erotikartikel Fahrräder und technisches Zubehör Farben/Lacke Fliesen Gartenartikel und -geräte[10] Kamine/Kachelöfen	Kfz-[11], Caravan-[12] und Motorradzubehör Maschinen/Werkzeuge Matratzen Möbel[13] Pflanzen/Samen Rollläden/Markisen Sanitärartikel Sportgroßgeräte[14] Tapeten Teppiche (Einzelware)
bezogen auf den Einzelhandel im engeren Sinne (inkl. Lebensmittelhandwerk), d. h. ohne Berücksichtigung von Kfz-, Brenn-, Kraft- und Schmierstoffhandel sowie rezeptpflichtigen Pharmazeutika	

Erläuterungen:
1. inkl. Wein/Sekt/Spirituosen
2. inkl. Kaffee/Tee/Tabakwaren
3. Bettwaren umfassen u. a. Kissen, Bettdecken, Matratzenschoner
4. zu Camping- und Outdoorartikeln zählen u. a. Zelte, Isomatten und Schlafsäcke (ohne Wohnwagenzubehör, Bekleidung und Schuhe)
5. Glas/Porzellan/Keramik ohne Pflanzgefäße
6. Haushaltswaren umfassen: Küchenartikel und -geräte (ohne Elektrokleingeräte); Messer, Scheren, Besteck, Eimer, Wäscheständer und -körbe, Besen, Kunststoffbehälter und -schüsseln
7. Sportartikel-geräte ohne Sportgroßgeräte
8. inkl. sonstigen Jagdartikeln; ohne Schuhe und Bekleidung
9. inkl. Holz
10. Gartengeräte und -artikel beinhalten auch Pflanzgefäße (Terrakotta), Gartenhäuser sowie Grillgeräte und -zubehör
11. Kfz-Zubehör inkl. Autokindersitze
12. zum Caravanzubehör zählen u. a. Markisen, Vorzelte, Wohnwagenheizungen
13. Möbel inkl. Badmöbel, Küchenmöbel, Büromöbel und Gartenmöbel/Polsterauflagen sowie antike Möbel
14. Sportgroßgeräte umfassen u. a. Crosstrainer, Ergometer, Fitnessstationen, Großhanteln, Fußball-, Hockey- oder Handballtore, Hantelbänke, Heimtrainer, Kickertische, Laufbänder, Trampolin, Turnmatten, Schlauchboote, Boote und Zubehör (im Facheinzelhandel mit Sportbooten, Yachten)

e) In dem Fahrradfachmarkt sind zudem ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:
– die, für den Einzelhandelsbetrieb notwendigen Lagerräume inklusive der Anlieferung,
– eine Werkstatt,
– Büro- und Technikräume,
– Schank- und Speisewirtschaften in deutlich untergeordnetem Umfang.

f) Werbeanlagen sind in dem sonstigen Sondergebiet, Zweckbestimmung Fahrradeinzelhandel ausschließlich wie folgt zulässig:
– Zulässig ist ein Werbepylon von maximal 11 m Höhe, 3 m Breite und 3 m Tiefe.
– Werbeanlagen als eigenständige Hauptnutzung sind unzulässig.

g) Abweichend von 1.1.1 und Buchstabe a) sind bis zu 64 Stellplätze für das mit diesem Bebauungsplan festgesetzte Gewerbegebiet zulässig.

1.2 Gewerbegebiet

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

a) Gewerbebetriebe aller Art,
b) öffentliche Betriebe,
c) Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
d) Anlagen für sportliche Zwecke,
e) Anlagen für kulturelle und gesundheitliche Zwecke
[§ 1 Abs. 6 BauNVO]

1.2.2 Anlagen für soziale Zwecke sind (soweit sich aus der nachfolgenden Festsetzung nichts anderes ergibt) ausnahmsweise zulässig.

1.2.3 Unzulässig sind:

a) Einzelhandelsbetriebe,
b) Lagerhäuser,
c) Lagerplätze,
d) Tankstellen,
e) Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen,
f) Vergnügungsstätten,
g) Anlagen für kirchliche Zwecke
h) Werbeanlagen als eigenständige Hauptnutzung
[§ 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO]

2 Abweichendes Maß der baulichen Nutzung

2.1 Überschreitung der zulässigen Grundfläche

Die zulässige Grundfläche im sonstigen Sondergebiet, Zweckbestimmung Fahrradeinzelhandel darf durch Stellplätze mit ihren Zufahrten bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.
[§ 19 Abs. 4 BauNVO]

2.2 Überschreitung der zulässigen maximalen Gebäudehöhe

Auf max. 10 % der Gebäudegrundfläche ist eine Überschreitung der zulässigen maximalen Höhe baulicher Anlagen durch Dachaufbauten, installationstechnische Bauteile, Filteranlagen und dergleichen um maximal 5,0 m ausnahmsweise zulässig.
[§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO]

3 Stellplätze

Oberirdische Stellplätze sind nur innerhalb der Fläche für Stellplätze und den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
[§ 12 Abs. 6 BauNVO]

4 Anschluss an die Verkehrsflächen

Ein- und Ausfahrten von und zu den angrenzenden Verkehrsflächen sind nur innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Ein- und Ausfahrtsbereiche zulässig.
[§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB]

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

5.1 Befestigung von Oberflächen

Für die Herstellung sämtlicher versiegelter Flächen, die nicht durch Gebäude überbaut oder als Fahrgassen beansprucht werden, sind ausschließlich helle Oberflächenbeläge zulässig.

5.2 Versickerung des Niederschlagswassers

Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist, soweit es nicht für Brauchwasserzwecke (z.B. Toilettenspülung) verwendet wird, zu mindestens 20 % auf dem jeweiligen Baugrundstück zu versickern.

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

Für die Auswahl der Gehölze, sonstigen Pflanzen und Pflanzqualitäten wird auf Anhang II: Pflanzempfehlungen der Begründung zum Bebauungsplan verwiesen.

6.1 Je angefangene vier ebenerdige Stellplätze ist mindestens ein standortgerechter großkroniger hochstämmiger Laubbaum (Stammumfang mindestens 20-25 cm, Kronenansatz in 2,5 m Höhe) zwischen den Plätzen bzw. unmittelbar am Rand zu pflanzen. Jeder Baum ist in eine offene Bodenfläche (Baumscheibe) mit einer Mindestfläche von 6 m² und einem Mindestquerschnitt von 2 m zu pflanzen. Die Baumscheiben sind mit standortgerechten Bodendeckern zu bepflanzen. Zu pflanzen sind mindestens 40 Bodendecker je angefangene 10 m² zu bepflanzender Fläche. Die Baumscheiben sind durch geeignete bauliche Maßnahmen vor Überfahren zu schützen. Die Bäume und Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

6.2 Für die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen gilt:

a) Es sind mindestens 14 standortgerechte großkronige hochstämmige Laubbäume einer Art (Stammumfang mindestens 20-25 cm, Kronenansatz in 2,5 m Höhe) in orthogonalem Raster über die gesamte Fläche verteilt zu pflanzen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

b) Abweichend ist die Errichtung des Werbepylons zulässig.

6.3 Die nicht von baulichen Anlagen überdeckten Flächen sind zu 30% mit standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen. Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

6.4 Im Gewerbegebiet ist je angefangene 250 m² nichtüberbaubarer Grundstücksfläche ein standortgerechter Laubbaum (Stammumfang mindestens 20-25 cm, Kronenansatz in 2,5 m Höhe) zu pflanzen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

6.5 Im Gewerbegebiet sind Flachdächer und Dächer mit einer Neigung bis 5 ° auf mindestens 50 % der Dachfläche auf einer Substratschichtdicke von mindestens 10 cm extensiv zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

7 Örtliche Bauvorschriften [§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 SächsBO]

7.1 Im Plangebiet sind ausschließlich Dächer mit einer Neigung bis zu 5 ° zulässig.

7.2 Auf max. 10 % der Gebäudegrundfläche ist eine Überschreitung der Gebäudehöhe durch Dachaufbauten, installationstechnische Bauteile, Filteranlagen und dergleichen um maximal 5,0 m ausnahmsweise zulässig.

7.3 Werbeanlagen mit wechselndem und/oder sich bewegendem Licht sind unzulässig.

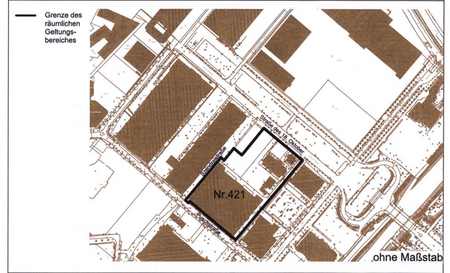
Stadt Leipzig

Bebauungsplan Nr. 421

"Fahrradfachmarkt auf der Alten Messe"

Stadtbezirk: Mitte

Ortsteil: Zentrum-Südost



Dezernat Stadtentwicklung und Bau
Stadtplanungsamt

Planverfasser: seecon Ingenieure — seecon Ingenieure GmbH, Gemeinsam I Zukunft I Planen, Spinnereistraße 7, Halle 14, D - 04179 Leipzig — 23.11.2016

Planfassung gemäß

§ 3 (1) BauGB	§ 4 (1) BauGB	§ 4 (2) BauGB	§ 3 (2) BauGB	§ 4a (3) BauGB	§ 10 (1) BauGB	§ 10 (3) BauGB
				17. JAN. 2017	20. JUNI 2017	10. JAN. 2018
Datum/Unterschrift	Datum/Unterschrift	Datum/Unterschrift	Datum/Unterschrift	Datum/Unterschrift	Datum/Unterschrift	Datum/Unterschrift