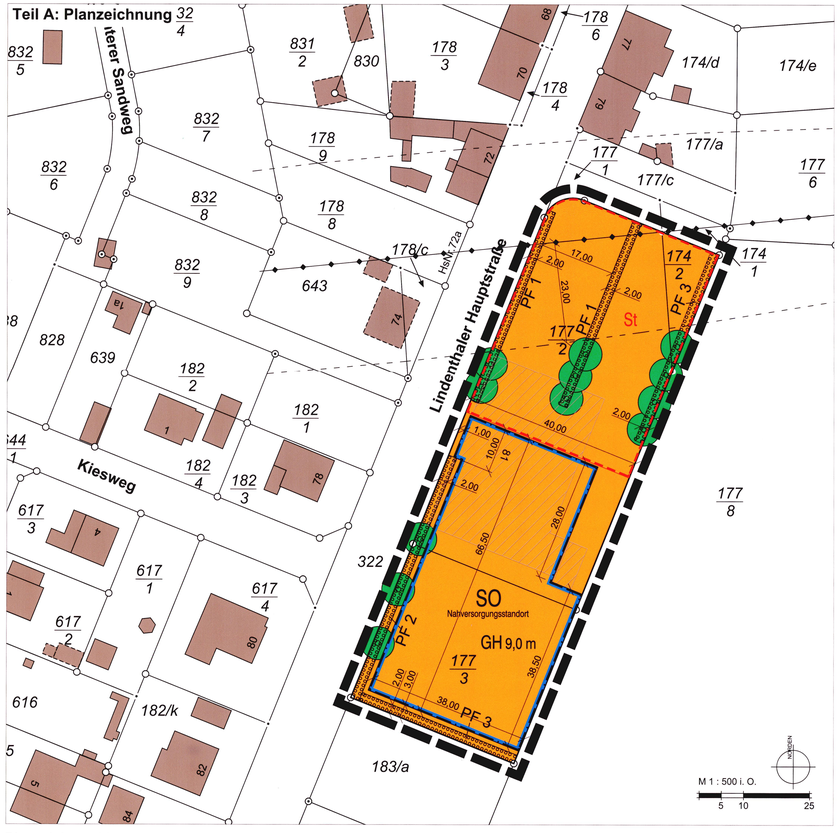
Teil A: Planzeichnung



Planzeichenerklärung
[entsprechend PlanZV]

I. Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Sonstiges Sondergebiet Nahversorgungsstandort
[§ 11 Abs. 2 BauNVO]

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

GH 9,0 maximale Höhe der Oberkante von Gebäuden und baulichen Anlagen über Bezugshöhe, hier: maximal 9 m (siehe Teil B: Text Festsetzung Nr. 2)

1.3 Überbaubare Grundstücksfläche
[§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB]

Baugrenze
[§ 23 Abs. 3 BauNVO]

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

Anpflanzen von Bäumen
(siehe Teil B: Text Festsetzung Nr. 5.1)

PF 1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, hier z. B.: PF 1

1.5 Sonstige Planzeichen

St Umgrenzung von Flächen für PKW-Stellplätze und Abstellplätze für Fahrräder
[§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB]

Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
[§ 9 Abs. 7 BauGB]

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

110-kV-Hochspannungsleitung mit Schutzstreifen

III. Darstellungen ohne Normcharakter

15,00 Bemaßung in m, hier z. B.: 15,00 m

IV. Darstellungen der Plangrundlage

vorhandene Gebäude

vorhandenes Gebäude im Plangebiet

vorhandene Flurstücksgrenzen

177/2 Flurstücksnummer

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 498, während der Sprechzeiten eingesehen werden.

I Festsetzungen

Für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig. [§ 12 Abs. 3a i. V. m. § 9 Abs. 2 BauGB]

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

1.1 Sondergebiet Nahversorgungsstandort [§ 11 Abs. 2 BauNVO]

a. Das Sondergebiet dient der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben zur Sicherung der Grundversorgung der Bevölkerung.

b. Zulässig sind:

Einzelhandelsbetriebe, die in ihrem Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel führen und weitere nahversorgungsrelevante Sortimente zur Sicherung der Grundversorgung der Bevölkerung anbieten.

Untergeordnet zulässig sind auch Waren aus nicht-nahversorgungsrelevanten Sortimenten.

c. Ausnahmsweise können zusätzlich zugelassen werden:

Dienstleistungsbetriebe zur Versorgung der Wohnbevölkerung (z. B. Frisör, Lotto-annahme, Paketdienste, Café, Läden zur Versorgung des Gebietes)

d. VKFZ = 0,32: Zulässige Verkaufsfläche in m² je m² Grundstücksfläche.

1.2 Abweichend von Nr. 1.1 sind Solaranlagen als eigenständige Hauptnutzung zulässig, wenn diese auf den Dächern angebracht werden.

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

Bezugspunkt der Höhe baulicher Anlagen [§ 18 Abs. 1 BauNVO]

Der Bezugspunkt ist 133,50 m über NHN.

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

3.1 Versickerung von Niederschlagswasser

3.1.1 Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist zu sammeln und soweit möglich zu versickern.

3.1.2 Die Befestigung von PKW-Stellplätzen auf dem Baugrundstück ist so auszuführen, dass das auf den jeweiligen Flächen anfallende Niederschlagswasser soweit möglich innerhalb dieser Flächen oder ergänzend an deren Rand versickern kann.

3.2 Befestigung von Oberflächen

Für die Herstellung sämtlicher versiegelter Flächen, die nicht durch Gebäude überbaut werden, sind ausschließlich helle Oberflächen zulässig.

3.3 Insektenfreundliche Beleuchtung

Für Außenbeleuchtungen sind ausschließlich Leuchten mit insektenverträglicher Ausstattung zu verwenden.

4. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes [§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB]

4.1 Vorkehrungen im Frei- und Ladebereich

Die Fahrgassen innerhalb der Stellplatzfläche und des Ladebereiches sind mit Asphaltdeckschicht oder Betonsteinpflaster ohne Fase herzustellen.

Die LKW-Laderampe ist als Innenrampe mit Torrandabdichtung auszuführen.

4.2 Vorkehrungen bei technischen Anlagen

Der Schallleistungspegel der beiden Mündungsöffnungen der geplanten lüftungstechnischen Anlage darf einen Wert von je L_{WA} = 70 dB(A) nicht überschreiten.

Der Schallleistungspegel der Zu- und Abluftöffnungen des geplanten Kältemaschinenraumes darf einen Wert von je L_{WA} = 57 dB(A) nicht überschreiten.

Der Schallleistungspegel des Rücklüfters der kältetechnischen Anlage im Freibereich (vor der Südfassade) darf einen Wert von L_{WA} = 63 dB(A) nicht überschreiten.

Der Schallleistungspegel für den Presscontainer darf einschließlich der ggf. erforderlichen Lästigkeitszuschläge für Impuls- und Tonhaltigkeit einem Wert von L_{WA} = 85 dB(A) nicht überschreiten.

Die Außeneinheiten der Luft-Wärmepumpen (im Freibereich) dürfen die folgenden Schallleistungspegel nicht überschreiten.

Bezeichnung der Außeneinheit	Schallleistungspegel $L_{WA,in}$ dB(A)	
	Tag	Nacht
Aufstellungsort nördliches Dach		
Türschleier	67	
Türschleier	67	
Bäcker	62	
Aufstellungsort südliches Dach		
Marktleiterbüro	62	
Aufstellungsort über dem Dach an der Südost-Fassade		
4 x VRV-Aggregate[1]	je 60[1)]	je 57[1)]

[1)] Für die 4 VRV-Aggregate ist zur Erfüllung der Vorgabe der Einsatz von Schallschutz-hauben erforderlich, die eine Einfügungsdämpfung von jeweils mindestens D_e = 17 dB aufweisen. Die in der Tabelle genannten Schallleistungspegel sind Maximalwerte, die beim Betrieb jedes der vier Aggregate mit Schallschutzhauben nicht überschritten werden dürfen.

Die von den haustechnischen Anlagen (Lüftungs-, Kälte- und Klimatechnik) nach außen abgestrahlten Geräusche dürfen an den maßgeblichen Immissionsorten weder maßgebliche tonale Komponenten noch maßgebliche tieffrequente Schallanteile (f ≤ 90 Hz) aufweisen.

Der Schallleistungspegel der Mündungsöffnung der geplanten Abluftöffnung für den Spülraum, den Fleischer und die Fleischvorbereitung darf in Summe einen Wert von L_{WA} = 75 dB(A) nicht überschreiten.

5. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

[§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a BauGB]

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

Sämtliche Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

5.1 Anpflanzen von Bäumen

5.1.1 Innerhalb der mit PF 1 und PF 3 bezeichneten Flächen sind an den festgesetzten Standorten heimische standortgerechte Laubbäume, Stammumfang mindestens 18 - 20 cm, Kronenansatz in mindestens 2,50 m Höhe zu pflanzen. Die offene, unversiegelte Bodenfläche (Baumscheibe) je Baum muss mindestens 6 m² betragen.

Die Pflanzflächen im Bereich der Stellplatzfläche sind mit einem Hochbord einzufassen.

5.1.2 Innerhalb der mit PF 2 bezeichneten Fläche sind an den festgesetzten Standorten heimische standortgerechte Laubbäume als Spalierbäume (vorgezogene Spalierbäume) mit einer Stammhöhe von mindestens 2,00 m zu pflanzen.

5.2 Anpflanzen von Sträuchern

Innerhalb der mit PF 1, PF 2 und PF 3 bezeichneten Flächen sind durchgängige Hecken aus heimischen standortgerechten Sträuchern zu entwickeln (Pflanzdichte drei Sträucher/m²).

Die Hecken sind regelmäßig auf eine Wuchshöhe von 1,50 m in PF 1 und PF 2 bzw. 1,80 m in PF 3 zu schneiden.

Innerhalb der mit PF 1 bezeichneten Fläche unmittelbar entlang der Lindenthaler Hauptstraße ist die Einordnung einer Werbeanlage zulässig.

Innerhalb der mit PF 2 bezeichneten Fläche sind Unterbrechungen für notwendige Rettungswege sowie für eine Trafostation zulässig.

5.3 Dachbegrünung

Dachflächen sind mindestens zu 70 % mit einheimischen standortgerechten Arten aus Blumen, Kräutern und Gräsern auf einer Substratschichtdicke von mindestens 12 cm extensiv zu begrünen.

5.4 Fassadenbegrünung

Die Südfassade und die Westfassade des Gebäudes sind jeweils flächenhaft auf mindestens 50 % der Fassadenlänge mit Kletterpflanzen (Pflanzabstand maximal 1 m) zu begrünen.

6. Örtliche Bauvorschriften

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

6.1 Dachgestaltung

6.1.1 Es sind ausschließlich Dächer mit einer Neigung von bis zu 10° zulässig.

6.1.2 Auf den Dächern ist ausschließlich die Errichtung notwendiger technischer Aufbauten und solartechnischer Anlagen zulässig. Deren Höhe darf 2,50 m nicht überschreiten.

Die Aufbauten und Anlagen sind von den äußeren Kanten des betreffenden Daches um mindestens ihre jeweilige Höhe zurückgesetzt anzuordnen.

6.2 Werbeanlagen

6.2.1 Zulässig ist ein Werbepylon mit einer Höhe von max. 6,0 m (bezogen auf den Bezugspunkt nach 2) und einer Breite von max. je 2,5 m sowie ein Eingangsschild mit einer Höhe von max. 2,5 m und einer Breite von max. 1,5 m.

6.2.2 Werbeanlagen oberhalb der Attika bzw. auf dem Dach sind unzulässig.

6.2.3 Werbeanlagen mit wechselndem und/oder bewegtem Licht sind unzulässig.

6.3 PKW-Stellplätze, Fahrradabstellplätze

Je angefangene 40 m² Verkaufsfläche ist ein PKW-Stellplatz zu errichten.

Es sind Abstellplätze für mindestens 20 Fahrräder sowie mindestens zwei Abstellplätze für Lastenräder oder Fahrräder mit Anhängern zu schaffen.

II Hinweise

1. Artenschutz

1.1 Vermeidungsmaßnahmen

Unmittelbar vor der Durchführung baulicher Eingriffe im Bereich offener Bodenflächen sowie in das vorhandene Gebäude sind von einem geeigneten Gutachter Kontrollen durchzuführen (ökologische Baubegleitung). Sofern bei der Kontrolle Fledermäuse, Vögel, genutzte Brutstätten oder andere geschützte Arten vorgefunden werden, ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Zur Vermeidung von Verzögerungen im Bauablauf liegt es nahe, Eingriffe im Rahmen des Möglichen außerhalb der Vogelbrutsaison (01. März bis 30. September) vorzunehmen.

1.2 Kompensationsmaßnahme

Sofern an dem bestehenden Gebäude im Rahmen der ökologischen Baubegleitung Brutstätten nachgewiesen werden, sind diese mindestens im Verhältnis 1:1 durch das Anbringen künstlicher Nisthilfen an der Neubebauung zu ersetzen. Diese Kompensationsmaßnahme ist vor Beginn der auf die komplette Fertigstellung des Vorhabens folgenden Brutzeit (01. März bis 30. September) durchzuführen.

2. Bodendenkmalpflege - Archäologie

Der Geltungsbereich befindet sich in einem Bereich in dem den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden.

Für Erdarbeiten im Plangebiet (Erschließungs-, Abbruch-, Ausschachtungs-, Planier- und Bauarbeiten) ist nach § 14 Abs. 1 des Sächsischen Denkmalschutzgesetzes eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung erforderlich. Zuständig für die Erteilung dieser Genehmigung ist die untere Denkmalschutzbehörde der Stadt Leipzig. Diese erteilt die Genehmigung auf Antrag und nach Herstellung des Einvernehmens mit dem Landesamt für Archäologie Sachsen.

Ausfertigung

Die Ratsversammlung hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 436 „Verbrauchermarkt Lindenthaler Hauptstraße", bestehend aus

- Teil A: Planzeichnung
- Teil B: Text
- Teil C: Planteil des Vorhaben- und Erschließungsplanes
- Teil D: Textteil des Vorhaben- und Erschließungsplanes,

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 der jeweils geltenden Fassung.

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Leipzig, den 15.2.22

Burkhard Jung
Oberbürgermeister

(Siegel) Stadt Leipzig Der Oberbürgermeister

Planunterlage

Die Darstellung der bestehenden Grundstücke und Gebäude stimmt mit dem Vermessungswerk, Stand vom 05.09.2019, überein.

Leipzig, den 21.02.2022

Amt für Geoinformation
und Bodenordnung
Amtsleiter

(Siegel) Stadt Leipzig 041

Aufstellungsbeschluss

Die Ratsversammlung hat am 23.08.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist im Leipziger Amtsblatt Nr. 15/2017 vom 02.09.2017 erfolgt.

[§ 2 Abs. 1 BauGB]

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in der Zeit vom 10.12.2019 bis zum 17.01.2020.

[§ 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB]

Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom 13.11.2019.

[§ 4 Abs. 1 BauGB]

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Entwurf

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom 31.05.2021.

[§ 4 Abs. 2 BauGB]

Öffentliche Auslegung des Entwurfes

Die Ratsversammlung hat am 28.04.2021 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. 10/2021 vom 22.05.2021 bekannt gemacht.

Die Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom 31.05.2021.

Die Auslegung erfolgte in der Zeit vom 01.06.2021 bis zum 30.06.2021.

[§ 3 Abs. 2 BauGB]

Satzungsbeschluss

Die Ratsversammlung hat am 20.01.2022 den Bebauungsplan nach Prüfung der im Verfahren eingegangenen Stellungnahmen als Satzung beschlossen sowie die Begründung gebilligt.

[§ 10 Abs. 1 BauGB]

Leipzig, den 26. JAN. 2022

i.V.
Stadtplanungsamt
Amtsleiterin

(Siegel) Stadt Leipzig 077

Inkrafttreten

Die Bekanntmachung erfolgte im Leipziger Amtsblatt Nr. 04/2022 am 19.02.2022.
Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

[§ 10 Abs. 3 BauGB]

Leipzig, den 23. FEB. 2022

Stadtplanungsamt
Amtsleiterin

(Siegel) Stadt Leipzig 077

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 14. APR. 2023

Stadtplanungsamt
Amtsleiterin

(Siegel) Stadt Leipzig 077

Stadt Leipzig

vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 436 "Verbrauchermarkt Lindenthaler Hauptstraße"

Stadtbezirk: Nordwest
Ortsteil: Lindenthal

Dezernat Stadtentwicklung und Bau
Stadtplanungsamt

Planverfasser:

HAMANN - KRAM PartG mbB stadtplanung architektur
Friedrichstraße 7 01069 Dresden Fon 0351 3170041 Fax 0351 3170043
email: mail@hamann-kram.de internet: www.hamann-kram.de

26.08.2021

Planfassung gemäß:

§ 3 (1) BauGB	§ 4 (1) BauGB	§ 4 (2) BauGB	§ 3 (2) BauGB	§ 4a (3) BauGB	§ 10 (1) BauGB	§ 10 (3) BauGB
					i.V. 03. DEZ. 2021	23. FEB. 2022
Datum/Unterschrift	Datum/Unterschrift	Datum/Unterschrift	Datum/Unterschrift	Datum/Unterschrift	Datum/Unterschrift	Datum/Unterschrift