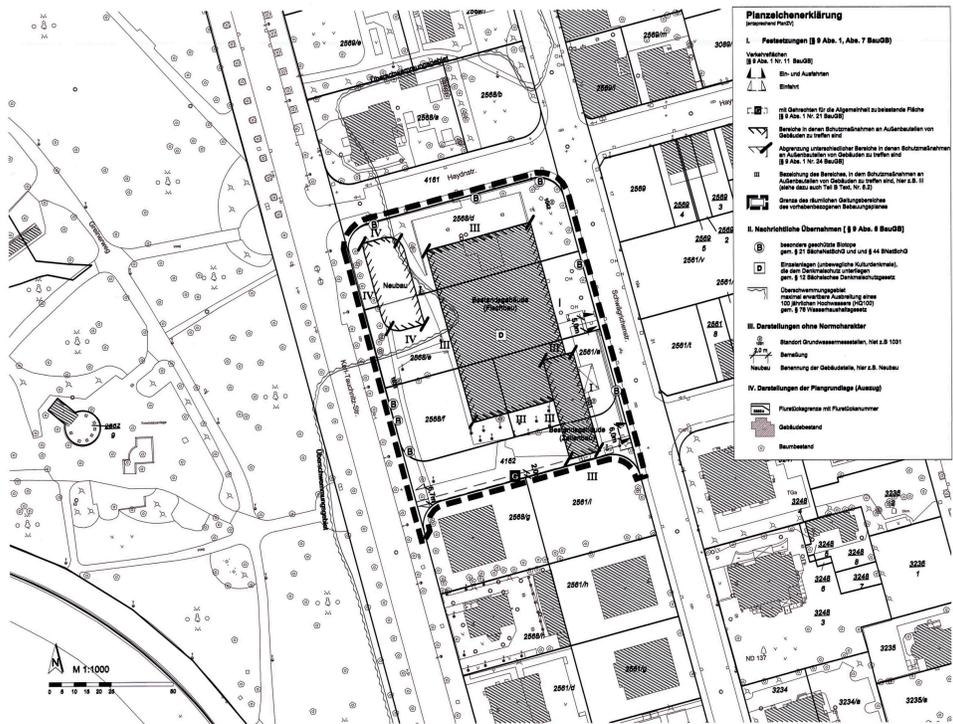


**Teil A: Planzeichnung**



**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 Abschüsse 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)**

Inhalt des Plangebietes gilt:  
Zulässig sind Wohngebäude und Räume für freie Berufe i.S.d. § 13 BauNVO.

**2. Maß der baulichen Nutzung: Von der städtebaulichen Bauordnung abweichende Tiefe der Abstandsflächenlinie § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**

**2.1** Vor der südlichen Fassade des Bestandsgebäudes (Zellenbau) beträgt die Abstandsflächenlinie 3,10 m.

**2.2** Vor der südlichen Fassade des Neubaus beträgt die Abstandsflächenlinie 4,00 m. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB findet insoweit keine Anwendung.

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

**3.1** Nicht überbauten Teile von Tiefgaragen sind mit einer mindestens 80 cm mächtigen, durchwurzelbaren Substratschicht anzulegen und zu begrünen.

**3.2** Die nicht überbauten Grundstücke sind, sofern sie nicht für andere zulässige Nutzungen in Anspruch genommen werden, mit Landschaftsflächen zu begrünen.

**3.3** Dachflächen sind extensiv zu begrünen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

**4. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen; Schutzmaßnahmen an Außenbauteilen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

In den durch Schallschraffur (WS) festgesetzten Bereichen sind an Gebäudefronten, die parallel oder in einem Winkel von weniger als 90° zu den Baugrenzen ausgerichtet sind, bei Neu-, Um- und Anbauten Mindestanforderungen an den passiven Schallschutz wie folgt einzuhalten:  
Die Schalldämm-Maße der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen sind mindestens gemäß der in der nachfolgenden Tabelle in Verbindung mit den in der Planzeichnung dargestellten Bereichen und unter Berücksichtigung der Raumtönung zu wählen.

Bereich	Raumarten der Aufenthaltsräume		Büroräume* und ähnliches
	Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Überwachungs- und Unterbringungsräumen, Unterrichts- und ähnliches	
I	35	30	30
II	40	35	35
III	45	40	35
IV	45	40	35

\* An Außenbauteile von Räumen, bei denen der ansonsten Auslastung aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenrauspegel leisten, werden keine Anforderungen gestellt.  
Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

**Erforderliche Schalldämm-Maße der nach außen abschließenden Bauteile:**

**II. Hinweise**

Zur Vermeidung erachtnutzrechtlicher Konflikte sind Maßnahmen vorgesehen, deren Umsetzung im städtebaulichen Vertrag zwischen Vorhabenträger und Stadt Leipzig verbindlich geregelt wird.

**Artenchutzmaßnahmen**

**Höhlerbröter**  
Innerhalb des Plangebietes sind insgesamt 12 Nistkästen für Höhlenbröter an dem vorhandenen Altbaubestand anzubringen.

**Mauersegler**  
An der südlichen Fassade des Bestandsgebäudes sind insgesamt 3 Nistkästen für den Mauersegler anzubringen.

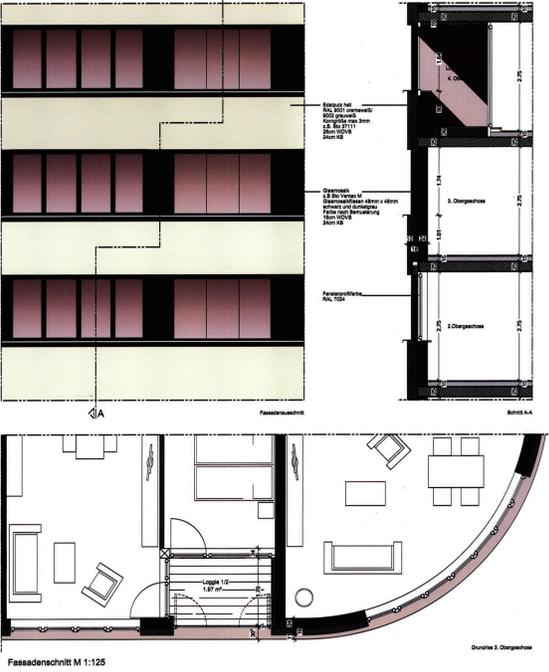
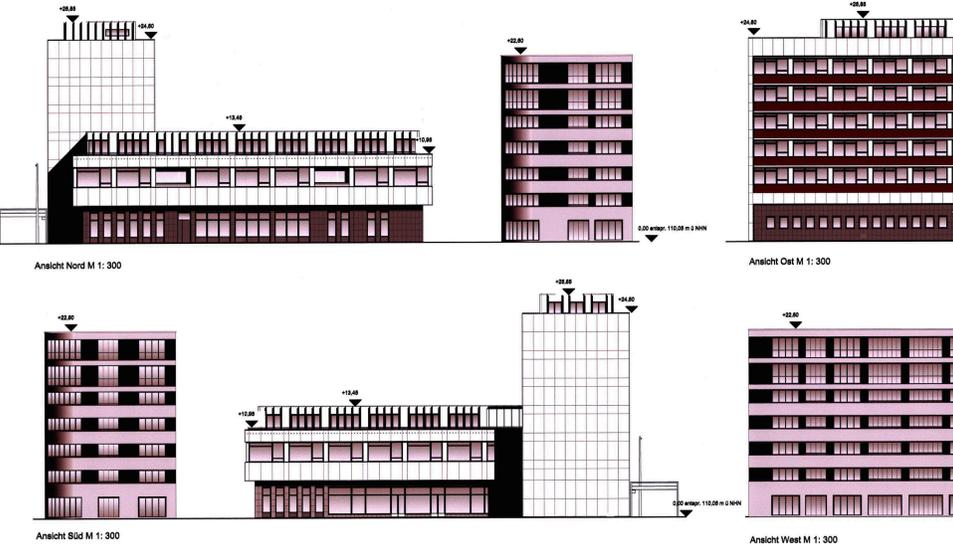
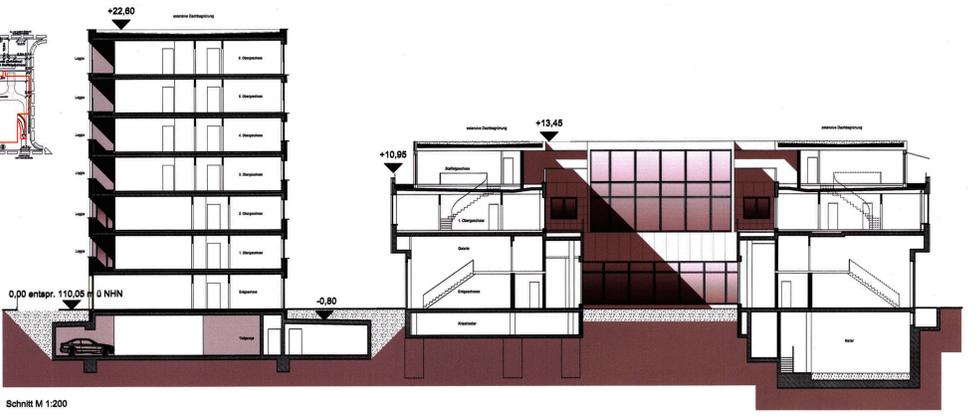
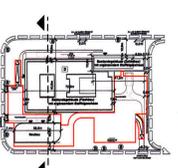
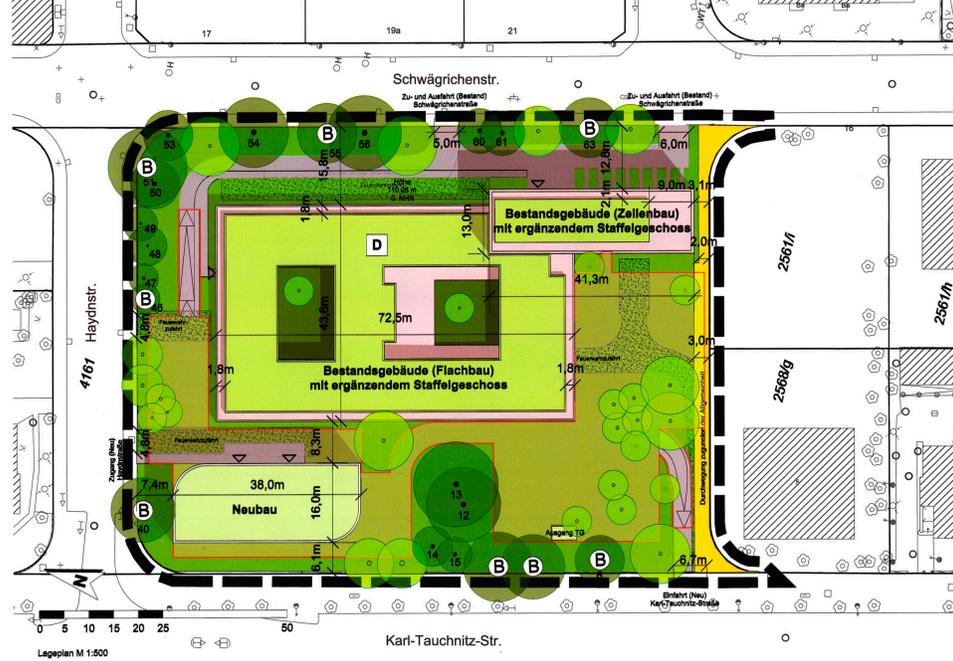
**Zweifelfußermäuse**  
Innerhalb des Plangebietes sind für die Zweifelfußermäuse insgesamt drei geeignete Spaltenkästen in geeigneter Höhe und Himmelsrichtung anzubringen.

**Teil D: Textteil des Vorhaben- und Erschließungsplanes**

Das Vorhaben umfasst den Erhalt des vorhandenen Gebäudes, bestehend aus einem 6-geschossigen Zellenbau und einem 2-geschossigen Flachbau. Diese Bestandsgebäude werden um je ein Staffelgeschoss erweitert. Im nordwestlichen Teil des Plangebietes wird ein 7-geschossiger Neubau den heutigen Bestand ergänzen. Die Hauseingänge zum bestehenden Zellenbau werden an historische Stelle liegen. Der Flachbau wird sowohl über den Hauseingang entlang der Schwägerichstraße als auch durch einen Nebeneingang entlang der Haydnstraße erschlossen. Die Zugänge zum Neubau befinden sich an der Ostseite des Neubaus via a vie des Flachbaus.

Ziel des Vorhabens ist die Schaffung von maximal 130 Wohneinheiten unterschiedlicher Größe und Ausstattung. Neben familienrechten Wohnungen sind auch barrierefrei erreichbare Wohnungen vorgesehen. Die gesamte Wohnfläche beträgt 10.800 m². Als untergeordnete Nutzung können auch freie Berufe (wie z.B. Steuerberater, Rechtsanwälte, Architekt, Makler) ausgebaut werden.

**Teil C: Planzell des Vorhaben- und Erschließungsplanes**



**Anfertigung**  
Die Ratversammlung hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 438 „Schwägerichstraße 14“, bestehend aus:  
- Teil A: Planzeichnung  
- Teil B: Text  
- Teil C: Planzell 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 Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgte im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB. Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Leipzig, den 6.5.20

Rubend Jung  
Oberbürgermeister

**Planunterlagen**  
Die Darstellung der bestehenden Grundstücke und Gebäude stimmt mit dem Vermessungswerk, Stand vom 03.04.2018 überein.

Leipzig, den 04.05.2020

Amr für Geo-Information und Bodenmanagement  
Amtsleiter

**Aufstellungsbeschluss**  
Die Ratversammlung hat am 24.02.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist im Leipziger Amtsblatt Nr. 5/2016 vom 12.03.2016 erfolgt.

Die Bekanntmachung zum beschleunigten Verfahren erfolgte im Leipziger Amtsblatt Nr. 6/2016 vom 19.04.2016.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Entwurf  
Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom 01.04.2019 (§ 4 Abs. 1 BauGB)

**Örtliche Auslegung des Entwurfs**  
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden ortsüblich im Leipziger Amtsblatt Nr. 6/2019 vom 13.05.2019 bekannt gemacht.

Die Besichtigung der Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom 01.04.2019 (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Die Auslegung erfolgte in der Zeit vom 01.04.2019 bis zum 23.05.2019 (§ 3 Abs. 2 BauGB)

**Satzungsschluss**  
Die Ratversammlung hat am 23.05.2020 den Bebauungsplan nach Prüfung der im Verfahren eingegangenen Stellungnahmen als Satzung beschlossen sowie die Begründung gebilligt. (§ 10 Abs. 1 BauGB)

Leipzig, den 05. MAI 2020

Fainitz  
Stadtplanungsamt  
Amtsleiter

**Inkrafttreten**  
Die Bekanntmachung erfolgte im Leipziger Amtsblatt Nr. 10/2020 am 23.05.2020. Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten. (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Leipzig, den 02. JUNI 2020

Fainitz  
Stadtplanungsamt  
Amtsleiter

**Gültigkeitsbereich des Vorhabens von Vorschriften**  
Innerhalb eines Jahres nach Bekanntmachung des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden. (§ 21 Abs. 1 BauGB)

Leipzig, den 18. OKT. 2021

Fainitz  
Stadtplanungsamt  
Amtsleiter

**Stadt Leipzig**

**vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 438 "Schwägerichstraße 14"**

Stadtbezirk: Mitte  
Ortsenteil: Zentrum Süd

Dezernat Stadtentwicklung und Bau  
Stadtplanungsamt

Planverfasser: **seecon**  
seecon Ingenieurbüro GmbH  
Postfach 12  
Sohnröderstraße 7, Halle 14  
04109 Leipzig

Planfassung gemäß

11.10.2019

§ 1 (1) BauGB § 1 (2) BauGB § 1 (3) BauGB § 1 (4) BauGB § 1 (5) BauGB § 1 (6) BauGB § 1 (7) BauGB § 1 (8) BauGB § 1 (9) BauGB § 1 (10) BauGB

27.04.20 02.06.20