

Teil A: Planzeichnung



Verfahrensvermerke, Bebauungsplan Aufstellung nach § 13a BauGB

Präambel

Die Ratversammlung der Stadt Leipzig hat die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52 „Eisenbahnstraße“ bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, als Satzungsbeschluss. 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 Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes erfolgte im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB.

Die Satzung wird hiermit ausgesetzt.

Leipzig, den 27. Juli 2009
Burkhard Jung (Siegel) Oberbürgermeister

Planunterlagen

Die Übereinstimmung der Darstellung der bestehenden Grundstücke und Gebäude mit dem Vermessungswerk, Stand vom 13.05.2008, wird bestätigt.

Leipzig, den 09.07.09
Amt für Geoinformation (Siegel) und Bodenordnung Amtsleiter

Aufstellungsbeschluss

Die Ratversammlung der Stadt Leipzig hat in ihrer Sitzung am 21.05.2008 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.

Die ortsübliche Bekanntmachung ist im Leipziger Amtsblatt Nr. 11/08 vom 31.05.2008 erfolgt, damit verbunden wurde die Bekanntmachung nach § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB. (§ 2 Abs. 1 BauGB)

Leipzig, den 16.07.09
Stadtplanungsamt (Siegel) Amtsleiter

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 18.12.2008 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Leipzig, den 16.07.09
Stadtplanungsamt (Siegel) Amtsleiter

Öffentliche Auslegung

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden ortsüblich im Leipziger Amtsblatt Nr. 22, vom 13.12.2008, bekannt gemacht.

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 18.12.2008 von der Auslegung benachrichtigt worden.

Der Entwurf und die Begründung der 2. Änderung des Bebauungsplanes haben vom 05.01.2009 bis zum 05.02.2009 öffentlich ausgelegen.

Leipzig, den 16.07.09
Stadtplanungsamt (Siegel) Amtsleiter

Satzungsbeschluss

Die Ratversammlung der Stadt Leipzig hat die 2. Änderung des Bebauungsplanes nach Prüfung der Stellungnahmen in der Sitzung am 17.06.2009 als Satzungsbeschluss, sowie die Begründung gebilligt. (§ 10 Abs. 1 BauGB)

Leipzig, den 16.07.09
Stadtplanungsamt (Siegel) Amtsleiter

Inkrafttreten

Die ortsübliche Bekanntmachung der 2. Änderung des Bebauungsplanes erfolgte im Leipziger Amtsblatt Nr. 15, am 15.05.2009. Mit diesem Tag ist die 2. Änderung des Bebauungsplanes in Kraft getreten. (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Leipzig, den 14.09.09
Stadtplanungsamt (Siegel) Amtsleiter

Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Bekanntmachung der 2. Änderung des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen die 2. Änderung des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden. (§ 215 Abs. 1 BauGB)

Leipzig, den
Amtsleiter Stadtplanungsamt (Siegel)

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 Baupläne und die Darstellung des Planinhaltes vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58) in der zuletzt geänderten Fassung
- Sächsische Bauordnung (SächsBO) vom 28. Mai 2004 (GVBl. S. 200) in der zuletzt geänderten Fassung
- die Planzliste, die als Anhang der Begründung zum B-Plan beigelegt ist

PLANZEICHENERKLÄRUNG
[entsprechend der PlanzV 90]

- Festsetzungen** (§ 9 Abs. 1 und 7 BauGB)
 - Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - MI 1 Mischgebiete (gem. § 6 BauNVO) mit Angabe der Nummer des Baugebiets, hier z.B. Baugebiet MI 1 (§ 1 Abs. 3 i.V.m. Abs. 2 Nr. 6 BauNVO)
 - Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - 0,6 Grundflächenzahl (GRZ), z.B. 0,6 (§ 16 BauNVO)
 - 2,5 Geschossflächenzahl (GFZ), z.B. 2,5 (§ 16 BauNVO)
 - VI Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. VI
 - IV-VI Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß, z.B. IV-VI
 - TH max. Höhe der Traufe über Bezugshöhe (siehe Teil B: Text, Nr. 1.4) maximal (gemessen an der Schnittlinie von Außenkante Außenwand und Oberkante Dachhaut) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 u. Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 SächsBO)
 - Bauweise, Baugrenzen, Baulinien** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 - g geschlossene Bauweise (§ 22 BauNVO)
 - Baugrenzen (§ 23 BauNVO)
 - Baulinien (§ 23 BauNVO)
 - Abgrenzung von Baulinie und Baugrenze
 - Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - Straßenverkehrsflächen
 - Straßenbegrenzungslinien
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - Zweckbestimmung: Öffentliche Parkfläche (begrünter Parkplatz)
 - Einfahrtbereich
 - Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 - ÖFF. Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung
 - Sport- und Freizeiteinrichtungen
 - Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - Sonstige Planzeichen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen Zweckbestimmung: Stellplätze
 - Mit Geh- und Leitungsrecht zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
 - G1 Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit (Arkade), Leitungsrechts zugunsten der Versorgungsträger
 - GL2 Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit (Arkade), Leitungsrechts zugunsten der Versorgungsträger
 - Abgrenzung von Bereichen, in denen Vorkehrungen zum Schutz vor gebietsuntypischen Außenlärm zu treffen sind (siehe auch Teil B: Text, Nr. 1.2.2)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Abgrenzung zwischen Baugebieten
 - Abgrenzung von Bereichen unterschiedlich festgesetzter Geschosshöhen
- Nachrichtliche Übernahmen** (§ 9 Abs. 6 BauGB)
 - D Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen
- Darstellungen ohne Normcharakter**

Aufteilung der Nutzungsschablonen

Baugebietskategorie Nr.	Bauweise
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
- Darstellungen der Plangrundlage**
 - Flurstücksgränze mit Flurstücksnummer
 - Gebäude-Bestand

TEIL B: Text

- Festsetzungen**
 - Planungsgesetzliche Festsetzungen** (§ 9 Abs. 1 und Abs. 3 BauGB)
 - Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - Mischgebiete (MI)** (§ 6 BauNVO)

In den Baugebieten MI 1, MI 2 und MI 3

 - a) sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen nach § 6 Abs. 2 Nr. 6 und 7 nicht zulässig. (§ 1 Abs. 5 BauNVO)
 - b) sind sonstige Gewerbebetriebe und Vergnügungstätten nach § 6 Abs. 2 Nr. 4 und 8 nur ausnahmsweise zulässig. (§ 1 Abs. 5 BauNVO)
 - c) wird die Ausnahme nach § 6 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. (§ 1 Abs. 6 BauNVO)
 - d) sind Wohnungen im Erdgeschoß nicht zulässig. (§ 1 Abs. 7 Nr. 1 BauNVO)
 - e) sind Werbeanlagen als selbstständige Hauptnutzung nicht zulässig. (§ 1 Abs. 9 BauNVO)
 - Mischgebiet (MI)** (§ 6 BauNVO)

Im Baugebiet MI 4

 - a) sind sonstige Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungstätten nach § 6 Abs. 2 Nr. 4, 6, 7 und 8 nicht zulässig. (§ 1 Abs. 5 BauNVO)
 - b) wird die Ausnahme nach § 6 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. (§ 1 Abs. 6 BauNVO)
 - c) sind Werbeanlagen als selbstständige Hauptnutzung nicht zulässig. (§ 1 Abs. 9 BauNVO)
 - Immissionschutzmaßnahmen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)
 - Die Verwendung von festen und flüssigen Brennstoffen zur Raumheizung und für Prozesswärme ist nicht zulässig. Solche Brennstoffe sind dann zulässig, wenn bei deren Verwendung keine stärkeren Luftverunreinigungen hinsichtlich der Schadstoffe Schwefeldioxid, Stickoxid, Kohlenmonoxid, Kohlendioxid, Kohlenwasserstoffe und Staub auftreten als bei der Verwendung von Erdgas (H). Ausnahmsweise kann in Wohnungen die Verwendung fester Brennstoffe in offenen Kaminen und Kaminöfen, die die Raumheizung nicht generell ersetzen, zugelassen werden.** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 - Entlang der in der Planzeichnung mit dem Planzeichen "Abgrenzung von Bereichen, in denen Vorkehrungen zum Schutz vor gebietsuntypischen Außenlärm zu treffen sind" kenntlich gemachten Baugrenzen und Baulinien sind passive Lärmschutzmaßnahmen gemäß der im Glutachten 1915/04 ausgewiesenen Lärmpegelbereiche vorzusehen**
 - MI 1: Lärmpegelbereiche IV und V
 - MI 2: Lärmpegelbereiche VVI und VII
 - MI 3: Lärmpegelbereich IV
 - MI 4: Lärmpegelbereiche III und IV

Für die Bereiche von Gebäudefassaden, an denen Schallimmissionen nachts > 50 dB (A) auftreten, sind die Fenster von Schlaf- und Ruheräumen mit schalldämmten fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen nach VDI-Richtlinie 2719 auszustatten.
 - Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)
 - In den Baugebieten sind je angefangene 150 m² nicht überbaubare Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter, heimischer Baum und zehn Laubsträucher zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Für Grundstücke mit einer nicht überbaubaren Grundfläche unter 100 m² gilt diese Festsetzung nicht. Vorhandene Bäume werden angerechnet.** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
 - Im Mischgebiet MI 3 sind auf der Fläche für Stellplätze (St.) 28 hochstammige Bäume fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Im den übrigen Baugebieten ist je angefangene 5 ebenerdige Stellplätze ein hochstammiger Baum fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
 - In den Baugebieten sind Flachdächer und flachgeneigte Dächer bei 20° von ein- bis zweigeschossigen Gebäuden einschl. Nebenanlagen zu 75% fachgerecht intensiv zu begrünen (Substratschicht mind. 15 cm). Davon ausgenommen sind Dachflächen für Belichtungszwecke sowie Dächer mit Anlagen zur Solarenergieerzeugung.** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
 - In den Baugebieten sind Fassaden, die auf einer Länge von 3m keine Fenster oder Türen aufweisen sowie Mauern und fensterlose Giebel mit kletternden, rankenden oder selbstklimmenden Pflanzen fachgerecht zu begrünen.** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
 - Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mit einem Strauch pro m² zu bepflanzen. (Pflanzqualität: Sträucher 2x verpflanzt)** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
 - Im Plangebiet sind oberirdische Stellplätze, Fuß- und Radwege sowie Zufahrten zu Garagen so anzulegen, dass das auf der jeweiligen Fläche anfallende Niederschlagswasser innerhalb dieser Flächen versickern kann (Befestigung z.B. mit Schotterterrassen, Pflaster mit breiten Fugen, wassergebundenen Decken).** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
 - Sonstige Festsetzungen** (§ 9 Abs. 3 BauGB, § 19 Abs. 1 BauNVO)

Bezugshöhe für die in der Planzeichnung festgesetzten First- und Traufhöhen ist die mittlere Höhe der Oberkante der an das Baugrundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen an den Endpunkten der anliegenden Grenzen des jeweiligen Baugrundstücks.
- Örtliche Bauvorschriften** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 SächsBO)
 - Dachneigungen**

Die Dachflächen bei Satteldächern und Walmdächern sind mit einer Neigung von mind. 35 und höchstens 60 Grad, bei Pultdächern mit einer Neigung von 5 bis 20 Grad auszuführen. Dachgäuben und -einschnitte dürfen einzeln nicht breiter als 3,0 m sein und zusammen die Hälfte des Traufanmaßes nicht überschreiten. (§ 89 Abs. 1 Nr. 1 SächsBO)
 - Fassadengestaltung**

Die Fassaden der Gebäude sind als Lochfassade mit stehenden Fensterformaten zu gestalten. Die der Straßenverkehrsfläche zugewandte mittlere Sockelhöhe, gemessen von Oberkante des Erdgeschosfußbodens (OKFFB) bis Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche, darf 70 cm nicht überschreiten. Dies gilt nicht für An- und Umbauten bestehender Gebäude, wenn diese die Sockelhöhe der bestehenden Gebäude einhalten. (§ 89 Abs. 1 Nr. 1 SächsBO)
 - Werbeanlagen**

Werbeanlagen sind nur im Erdgeschoß zulässig. Entlang der Eisenbahnstraße sind Werbeanlagen ausnahmsweise auch im 1. OG zulässig. Werbeanlagen dürfen wesentliche Bauelemente der Fassadengestaltung (wie Pfeiler, Gesimse, Brüstungen, historische Bauteile, Zeichen und Inschriften) nicht verdecken. Anlagen mit blinkender oder sich bewegender Leuchtwerbung sind unzulässig. Werbeanlagen mit einer Größe bis zu 3 qm sind zulässig. (§ 89 Abs. 1 Nr. 1 und 2 SächsBO)
 - Eingrünung von Müllstandplätzen**

Die Müllstandplätze und Standorte der Recyclingbehälter sind mit Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen bzw. mit einer immergrünen Hecke so zu begrünen, dass die Behälter selbst von den öffentlichen Straßenverkehrsflächen nicht zu sehen sind. (§ 89 Abs. 1 Nr. 4 SächsBO)
- Hinweise**
 - Da das Plangebiet in einem archäologischen Relevanzbereich liegt, können im Zuge von Erdarbeiten archäologische Untersuchungen erforderlich werden, die zu Bauverzögerungen führen können. Deshalb ist das Landesamt für Archäologie 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.
 - Das Plangebiet ist im Energiekonzept der Stadt Leipzig als Fernwärmevorangbiet ausgewiesen.
 - Sind in den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans zwei unterschiedliche lineare Signaturen der Planzeichenverordnung unmittelbar parallel nebeneinander ohne Vermessung eines zwischenliegenden Abstandes gezeichnet, so fallen sie als Festsetzung in einer Linie zusammen.
- Pflanzempfehlungen**

Auf die Festsetzung von Pflanzlisten mit einer Auswahl standortgerechter Bäume und Sträucher wurde im Plangebiet verzichtet. Eine solche Auswahl hat das Grünflächenamt der Stadt Leipzig mit den Empfehlungen zur Pflanzung standortgerechter Gehölze im Stadtgebiet bereits vorgenommen und veröffentlicht. Auf diese Auswahl soll zurückgegriffen werden.

Stadt Leipzig

Bebauungsplan Nr. 52 Eisenbahnstraße - 2. Änderung

Stadtbezirk: Ost
Ortsteil: Neustadt-Neuschönfeld

Übersichtskarte: Umgebung des Baugebietes und anschließende Baugebiete (soweit vorhanden)

Dezernat Stadtentwicklung und Bau
Stadtplanungsamt

Planverfasser: DR. KARL-FRIED DAAB SRP. STADTINGENIEUR-ARCHITECT. IN BROSCHENGEWERBET. DR. AB. NORDHEIM KEUTLER

Planfassung gemäß § 4 (2) BauGB, § 3 (2) BauGB, § 4 a (3) BauGB, § 10 (1) BauGB, § 10 (3) BauGB

16.12.08, 15.06.09, 14.09.09