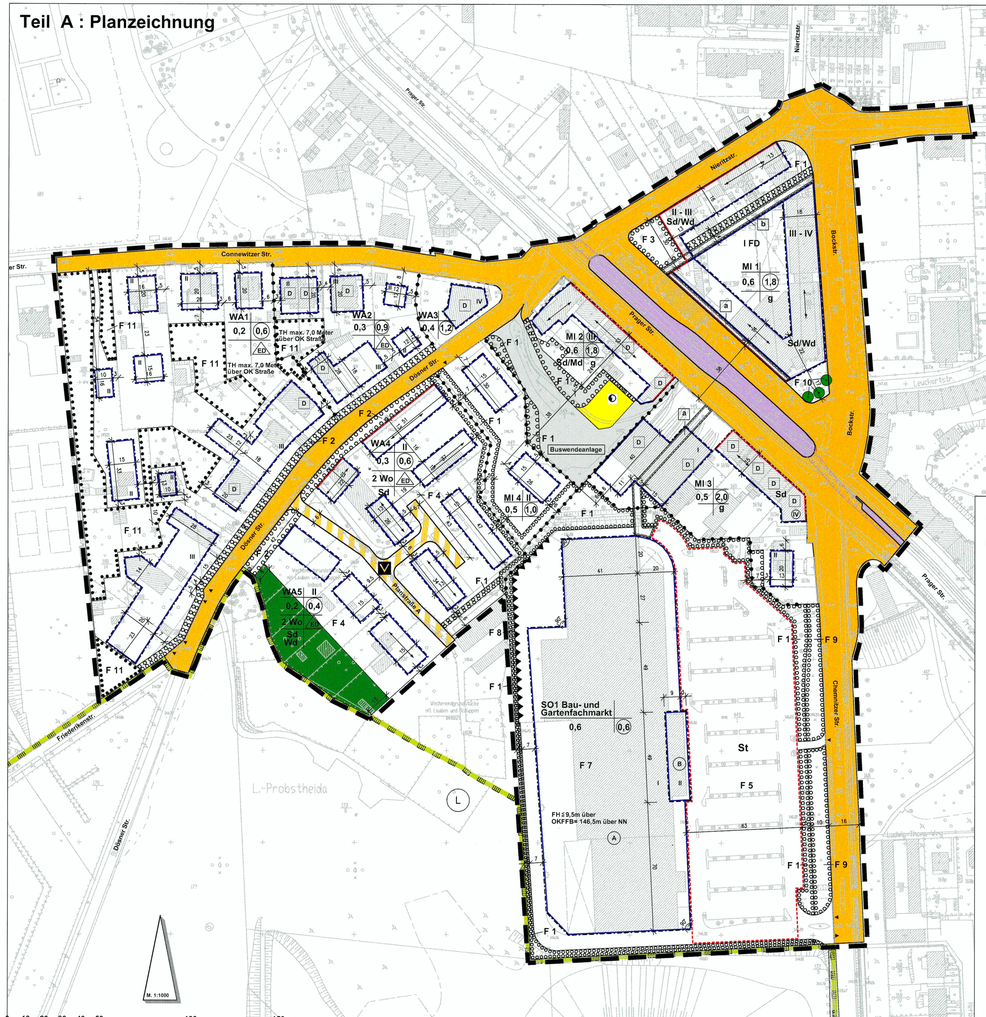
Teil A : Planzeichnung



Vignette zur Planzeichnung

Ermittelte und den Baufenstern zugeordnete Lärmpegelbereiche

nach DIN 4109 (siehe Teil B: Text 1.6.2)

Lärmpegelbereich gemäß DIN 4109	maßgeblicher Außenlärmpegel
I	< 55 dB(A)
II	56 - 60 dB(A)
III	61 - 65 dB(A)
IV	66 - 70 dB(A)
V	71 - 75 dB(A)
VI	76 - 80 dB(A)
VII	< 80 dB(A)

Legende :

II Lärmpegelbereich

18 Überbaubare Flächen/Baufenster

Übergang von Lärmpegelbereichen

Grundlage: Schallimmissionsprognose zur Verkehrslärm für den Bebauungsplan Nr. 98.2 "Ortskern Probstheida" vom Juni 2003.

o.M.

Verfahrensvermerke

Satzung über einen Bebauungsplan der Stadt Leipzig

Bebauungsplan Nr. 98.2

Präambel

Die Ratsversammlung der Stadt Leipzig hat den Bebauungsplan Nr. 98.2 bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, als Satzung beschlossen. Die Rechtsgrundlagen hierfür sind § 1 Abs. 3 und § 10 Abs. 1 des BauGB in der bis zum 20. Juli 2004 geltenden Fassung i.V.m. § 233 Abs. 1 Satz 1 des BauGB sowie § 4 der SächsGemO und § 89 der SächsBO in den jeweils geltenden Fassungen.

Der Bebauungsplan Nr. 98.2 wird hiermit ausgefertigt.

Leipzig, den 11 JUL 2006

Burkhard Jung
Der Oberbürgermeister

Planunterlage

Die Übereinstimmung der Darstellung der bestehenden Grundstücke und Gebäude mit dem Vermessungswerk Stand vom 30.11.2004 wird bestätigt.

Leipzig, den 05.04.06

Amt für Geoinformation und Bodenordnung
Amtsleiter

(Siegel)

Aufstellungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Leipzig hat in ihrer Sitzung am 14.07.1993 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung ist im Leipziger Amts-Blatt Nr. 16/93 vom 09.08.1993 erfolgt. [§ 2 Abs. 1 BauGB]

Leipzig, den 10.04.06

Stadtplanungsamt
Amtsleiter

Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung ist vom 07.05.1996 bis 06.06.1996 durchgeführt worden. [§ 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB]

Leipzig, den 10.04.06

Stadtplanungsamt
Amtsleiter

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 08.01.1996 / 06.03.2004 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. [§ 4 Abs. 1 BauGB]

Leipzig, den 10.04.06

Stadtplanungsamt
Amtsleiter

Billigungs- und Auslegungsbeschluss sowie öffentliche Auslegung

Die Ratsversammlung der Stadt Leipzig hat in der Sitzung am 13.07.2005 den Entwurf des Bebauungsplanes sowie die Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden ortsüblich im Leipziger Amts-Blatt Nr. ...15... vom 23.07.2005 bekannt gemacht.

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 20.07.2005 von der Auslegung benachrichtigt worden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung haben vom 02.08.2005 bis zum 16.09.2005 öffentlich ausgelegen.

Leipzig, den 10.04.06

Stadtplanungsamt
Amtsleiter

Satzungsbeschluss

Die Ratsversammlung der Stadt Leipzig hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen und Stellungnahmen in der Sitzung am 29.03.2006 als Satzung beschlossen, sowie die Begründung gebilligt. [§ 3 Abs. 2; § 10 Abs. 1 BauGB]

Leipzig, den 10.04.06

Stadtplanungsamt
Amtsleiter

In-Kraft-Treten

Die ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplanes gem. § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte im Leipziger Amts-Blatt Nr. ...16... am ...15. 03. 2006. Mit diesem Tag ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Leipzig, den 21.07.06

Stadtplanungsamt
Amtsleiter

Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von 2 Jahren nach Bekanntmachung des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden. [§ 215 Abs. 1 BauGB]

Leipzig, den

Stadtplanungsamt
Amtsleiter

(Siegel)

Hinweise

Für diesen Bebauungsplan gelten:

- die Verordnung über die baulichen Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), in der zuletzt geänderten Fassung
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990- PlanzV90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S.58) in der zuletzt geänderten Fassung
- die Pflanzliste, zur "Pflanzung standortgerechter Gehölze im Stadtgebiet" der Stadt Leipzig

Planzeichenerklärung

(entsprechend Planzeichenverordnung PlanzV 90)

I. Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen
[§ 9 (1), (3) und (7) BauGB]

Art der baulichen Nutzung
[§9 (1) Nr.1 BauGB, §1 BauNVO]

- WA — Allgemeines Wohngebiet **[gemäß §4 BauNVO] [§9 (1) Ziff. (2) Nr.3 BauNVO]**
- MI — Mischgebiet **[gemäß §6 BauNVO] [§9 (1) Ziff. (2) Nr.6 BauNVO]**
- SO — Sondergebiet **[gemäß §11 BauNVO] [§9 (1) Ziff. (2) Nr.10 BauNVO]**
- 2 Wo — Beschränkung der Zahl der Wohnungen je Gebäude **[§9 (1) Nr.6 BauGB]**

Maß der baulichen Nutzung
[§9 (1) Nr.1 BauGB, §16 (2) BauNVO]

- 0,4 — Grundflächenzahl hier z.B. GRZ 0,4
- 0,8 — Geschossflächenzahl als Höchstmaß hier z.B. GFZ 0,8

Zahl der Vollgeschosse

- II — als Höchstmaß hier z.B. 2 Vollgeschosse
- (II) — zwingend hier z.B. 2 Vollgeschosse

Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß, Höhenlage

- FH — Firsthöhe **[§9 (1) Nr. 1 BauGB i.Vm. §16 (2) Nr. 4 BauNVO]**
- TH — Höhe der Traufe (gemessen an der Schnittlinie von Außenwande Außenwand und Oberkante Dachhaut) **[§9 (4) BauGB i.Vm. § 89 SächsBO]**
- OKFFB — Oberkante Fertigfußboden **[§9 (3) BauGB]**

Die Bezugshöhe wird wie folgt definiert:
Bezugshöhe ist die mittlere Höhe der Oberkante der an das Baugrundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen, gemessen an der Grundstücksgrenze der anliegenden Grenzen des jeweiligen Baugrundstückes.

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
[§9 (1) Nr.2 BauGB, §22 und 23 BauNVO]

- a — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- g — geschlossene Bauweise
- Baulinie
- Baugrenze

Verkehrsflächen
[§9 (1) Nr.11 BauGB]

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

- V — Verkehrsberuhigter Bereich (öffentliche Verkehrsfläche)
- P — Ein- bzw. Ausfahrten
- Straßenbahnmasse innerhalb der Straßenverkehrsfläche
- Straßenbahntrasse in separatem Gleiskörper einschließlich der Haltestellen

Flächen für Versorgungsanlagen
[§9 (1) Nr.12 BauGB]

Zweckbestimmung:

- Elektrizität

Grünflächen
[§9 (1) Nr.15 BauGB]

- Private Grünfläche
  Zweckbestimmung: Hausgärten

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

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
  [§9 (1) Nr.25 a BauGB]
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
  [§9 (1) Nr.25 b BauGB]
- Erhaltung: Bäume
  [§9 (1) Nr.25 a BauGB]

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
  [§9 (1) Nr.4 BauGB]

Zweckbestimmung:
St: Stellplätze

- Besonderer Nutzungszweck von Flächen, der durch besondere städtebauliche Gründe erforderlich wird
  [§9 (1) Nr.9 BauGB]

Zweckbestimmung:
Buswendeanlage: Buswendeanlage

- Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen
  [§9 (1) Nr.21 BauGB]
- a — Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit
- b — Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit
- Besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes und der 16. Durchführungsverordnung
  [§9 (1) Nr.24 BauGB]
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
  [§9 (7) BauGB]
- Abgrenzung zwischen Baugebieten
  [§1 (4) und §16 (5) BauNVO]

2. Örtliche Bauvorschriften
[§9 (4) BauGB i. V. m. §89 SächsBO]

- Stellung des Hauptbaukörpers
- Sd — Satteldach
- Wd — Walmdach
- Md — Mansardach
- Fd — Flachdach

II. Nachrichtliche Übernahmen
[§9 (6) BauGB]

- D — Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale, die dem Denkmalschutz unterliegen)

III. Darstellungen ohne Normencharakter

- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts

Schutzgebiete und Schutzobjekte

- L — Landschaftsschutzgebiet
- F1 — Nummerierung der grünordnerischen Festsetzungen
- Maßangabe in Metern hier z.B. 5 m

Baugebiet | Bau-art | Geschossmasse
GRZ | GFZ | Grundflächenzahl
Baumasse | Höchstzahl Vollgeschosse | Bauweise
Flächenzahl | Art der Nutzung
Dachform

Erläuterung der Nutzungsschablone

IV. Darstellungen der Kartengrundlage

- Wohngebäude mit Zahl der Geschosse, und Haus Nr.
- Flurstücksgrenze
- 7 — Flurstücksnummer
- Begrenzung von Fahrbahnen und Wegen

Leipzig- Probstheida
Bebauungsplan Nr. 98.2 „Ortskern Probstheida"

Teil B: Text

I. Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen [§ 9 (1) und (3) BauGB]

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

1.1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO
In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind die gemäß § 4 (3) Nr. 1-5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.
[§1 (6) BauNVO]

1.1.2 Mischgebiete (MI) gem.§ 6 BauNVO
a) In den festgesetzten Mischgebieten (MI) sind die sonst allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe, Tankstellen, sowie Vergnügungsstätten (im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt sind) nicht zulässig.
[§ 1 (5) BauNVO]

b) In den Mischgebieten sind Werbeanlagen als selbständige Hauptnutzung nicht zulässig.
[§ 1 (9) BauNVO]

1.1.3 Sonstiges Sondergebiet (SO1) "Bau- und Gartenfachmarkt" gem. § 11 BauNVO

a) Das Baugebiet SO1 wird als sonstiges Sondergebiet "Bau- und Gartenfachmarkt" mit der Zweckbestimmung Einzelhandelsbetrieb für Heimwerker-, Bauzieh- und Gartenbedarf festgesetzt.
Es dient der Unterbringung eines Einzelhandelsbetriebes mit einer maximalen Bruttogeschossfläche von 13.000 m².

Folgende nicht- zentrenrelevante Sortimente sind bei der Zweckbestimmung
Bau-, Heimwerker- und Gartenfachmarkt zulässig:

Positivliste: nicht- zentrenrelevante Sortimente
(WZ: Gruppen / Klassen gemäß "Klassifikation der Wirtschaftszweige", Statistisches Bundesamt)

WZ	Bezeichnung Branche/ Sortiment
50.10.3	Kraftwagenteile und Zubehör
52.44.1	Wohnmöbel
52.44.51	Bodenbeläge einschl. abgepasste Teppiche ohne Antik
52.46	Eisen-, Metall- und Kunststoffwaren sowie aus der Unterklasse 51.15.4 Garagen, Gewächshäuser, Gerätehäuschen und Baubuden sowie die Unterklasse 51.53.7 Sanitärkeramik, Anstrichmittel, Bau- und Heimwerkerbedarf
52.48.1	Tapeten- und Bodenbeläge
52.48.30	Gartencenterbedarfsartikel mit Ausnahme von Schnittblumen und -grün
52.48.71	Campingartikel, Sport- und Freizeitboote sowie Zubehör
52.48.8	Brennstoffe sowie die Unterklasse 51.51.3 Mineralölerzeugnisse
52.48.9	nur Büromöbel
52.48.95	hier Herrenarbeitsschuhe/ Damenarbeitsschuhe, hier Arbeitsbrillen

Folgende zentrenrelevante Sortimente sind bei der Zweckbestimmung
Bau-, Heimwerker- und Gartenfachmarkt unzulässig:

Negativliste: zentrenrelevante Sortimente
(WZ: Gruppen / Klassen gemäß "Klassifikation der Wirtschaftszweige", Statistisches Bundesamt)

WZ	Bezeichnung Branche/ Sortiment
52.11.52.2	Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren
52.33	kosmetische Artikel, Körperpflegemittel und Drogerieartikel mit Ausnahme von 52.33.2 hier Wasch- und Putzmittel
52.41	Textilien
52.42	Bekleidung mit Ausnahme von 52.42.12 Berufsbekleidung
52.43	Schuh- und Lederwaren
52.44.3	hier Kinderwagen
52.44.5	hier Teppiche, mit Ausnahme von 52.44.51 Bodenbeläge einschl. abgepasste Teppiche ohne Antik
52.45.12	Elektrische Haushaltsgeräte und elektrotechnische Erzeugnisse mit Ausnahme von Einbaugeräten im Zusammenhang mit angebotenen Küchenelementen
52.45.13	Näh- und Strickmaschinen
52.45.2	Rundfunk, Fernsehen und phonotechnische Geräte
52.45.3	Musikinstrumente und Musikalien
52.47	Bücher, Zeitschriften, Zeitungen, Schreibwaren und Bürobedarf mit Ausnahme von 52.47.2 hier Fachliteratur
52.48.2	Kunstgegenstände, Münzen und Geschenkartikel außer 52.48.25 Bildereinrahmung
52.48.31	hier Heim- und Kleintiere
52.48.4	Foto-, feinmechanische und optische Erzeugnisse, Computer, Software
52.48.5	Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck
52.48.6	Spielwaren mit Ausnahme von 52.48.60 Bastelsätze
52.48.71	hier Sportartikel
52.48.94	Handdruckwaffen
52.50.1	Antiquitäten
60.40.3	Motorräder, Mopeds, Mofas

Gebrauchtwaren dieser Liste

b) Zulässig ist eine maximale Gesamtverkaufsfläche von 12.600 m², von denen anteilig maximal 1.760 m² als Freiverkaufsfläche und maximal 1.500 m² als überdachte Freiverkaufsfläche genutzt werden können.

Die Verkaufsflächen im Sinne der vorstehenden Festsetzungen ist die Fläche, auf der die Verkäufe abgewickelt werden und die von dem Kunden zu diesem Zweck betreten werden darf. Sie umschließt sämtliche dem Verkauf dienenden überbauten und nicht überbauten Flächen einschließlich der Gänge, Treppen, Aufträge, Standflächen für Einrichtungsgegenstände, Kassenzonen, Schaufenster, Ausstellungsflächen sowie Freiflächen, soweit sie dem Kunden zugänglich sind.
Erfolgt der Verkauf unmittelbar aus dem Lager, dann gilt die dafür verwendete Lagerfläche als Verkaufsfläche und ist vollständig mitzurechnen.
Keine Verkaufsflächen sind solche Flächen, die nicht dauerhaft oder saisonal, sondern nur kurzfristig zum Verkauf genutzt werden.

c) Über die nach b) festgesetzten Verkaufsflächen hinaus sind Flächen für einen Handwerkerservice, Übernahme von Liefer- und Bevorratungsfunktion für Handwerksbetriebe oder andere Abnehmer größerer Mengen im Sinne von Großhandelsfunktionen sowie Auslieferservice von Klein- und Großgeräten zulässig.

d) Der Anteil der Verkaufsfläche für die nachfolgend aufgeführten zentrenrelevanten, ensprechend der Zweckbestimmung Bau- und Gartenfachmarkt zulässigen Randsortimente wird anteilig an der unter 1.1.3 b) genannten Gesamtverkaufsfläche auf insgesamt 1.050 m² beschränkt:

Positivliste: zentrenrelevante Randsortimente
(WZ: Gruppen / Klassen gemäß "Klassifikation der Wirtschaftszweige", Statistisches Bundesamt)

WZ	Bezeichnung Branche/ Sortiment
52.33.2	hier Wasch- und Putzmittel
52.42.12	Berufsbekleidung
52.44.2	Beleuchtungsartikel
52.44.3	Haushaltsgegenstände aus Metall und Kunststoff
52.44.4	Keramische Erzeugnisse und Glaswaren
52.44.50	hier Heimtextilien
52.44.6	Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren
52.45.1	Elektrische Haushaltsgeräte und elektrotechnische Erzeugnisse, hier Einbaugeräte in Zusammenhang mit angebotenen Küchenelementen
52.47.2	hier Fachliteratur
52.48.25	hier Bastelsätze
52.48.30	hier Schnittblumen und -grün
52.48.31	hier Heim- und Kleintierfutter, zoologische Gebrauchsartikel, Reinigungs-, Pflege- und Hygienemittel für Heim- und Kleintiere
52.48.60	Bildeinrahmung
52.48.70	Fahrräder, Fahrradteile, -zubehör und -reifen

Gebrauchtwaren dieser Liste

e) Werbeanlagen als selbständige Hauptnutzung sind ausgeschlossen. [§ 1(9) BauNVO]

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

1.2.1 Zusätzlich zu der in der Planzeichnung festgesetzten Zahl der Vollgeschosse ist ausnahmsweise ein weiteres Vollgeschoss zulässig, wenn die Grundfläche dieses Geschosses zwei Drittel des darunterliegenden Vollgeschosses nicht überschreitet (Staffelgeschoss) und darüber kein zusätzliches Dachgeschoss errichtet wird.
[§ 16 (6) BauNVO]

1.2.2 Im Sondergebiet (SO1) kann ausnahmsweise eine weitere geringfügige Überschreitung der GRZ durch Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO bis zu einer GRZ=0,82 zugelassen werden.
[§ 19 (4) Satz 3 i.V.m. § 17 (2) Nr.2 BauNVO]

1.2.3 Innerhalb der festgesetzten Fläche mit dem besonderen Nutzungszweck "Buswendeanlage" ist eine GRZ von bis zu 0,80 zulässig.

1.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Baulinien / Baugrenzen [§ 9 (1) Nr.2 BauGB]

1.3.1 Baulinien
Ausnahmsweise kann ein Vor- und Zurücktreten von untergeordneten Bauteilen ab dem ersten Obergeschoss bis zu 1,5 m sowie ein Zurücktreten von Stellplätzen/Garagen bis zu 5 m zugelassen werden.
[§ 23 (2) BauNVO]

1.3.2 Baugrenzen
Im Sondergebiet (SO1) kann im Bereich des Haupteingangs an der Ostseite des Bau- und Gartenfachmarktes die Überschreitung der Baugrenze auf einer Länge von 20 m und bis zu einer Tiefe von 5 m durch ein Vordach ausnahmsweise gestattet werden.
[§ 23 (3) Satz 3 i.V.m. § 23 (2) Satz 3 BauNVO]

1.4 Private Grünfläche [§ 9 (1) Nr. 15 i.V.m. § 9 (1) Nr. 20 BauGB]
Zweckbestimmung: Hausgärten
Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO sind in Ergänzung zur Allgemeinen Wohnnutzung des WA 5 bis zu einer Fläche von 6 m² zulässig.

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

1.5.1 Befestigung von Stellplatzoberflächen, Zufahrten, Wegen
Die Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten und Wegen ist so auszuführen, dass das auf den jeweiligen Flächen anfallende Niederschlagswasser innerhalb dieser Flächen oder an ihrem Rand versickern kann. Abweichend von Satz 1 sind andere Bauweisen innerhalb der Mischgebiete und den Sondergebieten (SO 1) ausnahmsweise insoweit zulässig, wie nachgewiesen wird, dass die Versickerung innerhalb der jeweiligen Flächen nicht oder nur mit unvertretbar hohem Aufwand möglich ist.

Die notwendigen Flächen für Feuerwehrumfahrt und -aufstellplätze nördlich der überbaubaren Grundstücksfläche im Sondergebiet (SO 1) sind in wasserdurchlässiger Bauweise (z.B. Schotterrasen, Rasenfugenpflaster) herzustellen und dauerhaft zu begrünen.

1.5.2 Externe Ausgleichsmaßnahme
Dem naturschutzrechtlichen Gesamteingriff im WA5 wird als externe Ausgleichsmaßnahme die Herstellung einer Retentionsfläche am Pfegraben auf dem Flurstück 610b in der Gemarkung Liebertwolkwitz zugeordnet. Nach Rückbau der vorhandenen baulichen Anlagen ist die Retentionsfläche entsprechend den konkreten Standortbedingungen von Ort überwiegend mit Röhrichtgesellschaften zu bepflanzen und zu einem geringen Teil als reine Sukzessionsfläche herzustellen. [§ 9 (1) a BauGB]

1.6 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes [§ 9 (1) Nr. 24 BauGB]

1.6.1 Schutz vor Gewerblärm (Lärmschutzwand)
Eintlang der in der Planzeichnung bezeichneten Signatur "Besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen" ist im SO 1 eine geschlossene Lärmschutzwand mit einer Höhe von durchgehend 3 m und einem Mindestdämmmaß von 20 dB(A) zu errichten. Die Lärmschutzwand ist auf der nach Osten und Südosten gerichteten Seite schallabsorbierend auszubilden. Wird im Einzelfall nachgewiesen, dass erheblich geringere Schallimmissionen auf die Lärmschutzwand wirken, können geringere Schalldämmmaße vorgesehen werden.

1.6.2 Schutz vor Verkehrslärm
Bei Neubau, Modernisierung und Sanierung von Gebäuden sind passive Lärmschutzmaßnahmen entsprechend dem Eintrag der Lärmpegelbereiche in der Vignette zur Planzeichnung und unter Beachtung der Schalldämmmaße nach der DIN 4109 i.V.m. der VDI 2719 zu realisieren.
Die für die Festlegung dieser Schalldämmmaße maßgeblichen Außenlärmpegel sind der Vignette mit der Plandarstellung "Ermittelte und den Baufenstern zugeordnete Lärmpegelbereiche nach DIN 4109" zu entnehmen.
Wird im Einzelfall nachgewiesen, dass erheblich geringere Schallimmissionen auf ein Gebäude oder Gebäudeteile wirken, können geringere Lärmpegel und Schalldämmmaße vorgesehen werden.

1.7 Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen [§ 9 (1) Nr. 25 BauGB]

F 1 Gehölzstreifen
Auf den in der Planzeichnung mit F 1 bezeichneten Flächen sind je angefangene 50 m² ein heimischer, standortgerechter Laubbaum (Pflanzqualität: Stammumfang 16 - 18 cm in 1 m Höhe) und zusätzlich ein Strauch je 2 m² Vegetationsfläche anzupflanzen.
Notwendige Grundstückszufahrten zu den Stellplatzanlagen sind innerhalb der festgesetzten Flächen zulässig. Ausnahmsweise können notwendige Gehwege bis zu einer maximalen Breite von 1,5 m die Vegetationsfläche queren.
[§ 9 (1) Nr. 25a BauGB]

F 2 Heckenanpflanzungen
Auf den in der Planzeichnung mit F 2 bezeichneten Flächen ist eine geschlossene Hecke mit einer Mindestwuchshöhe von 0,50 m und einer endgültigen Aufwuchshöhe von mindestens 1,00 m anzupflanzen. Die Hecken können von einem Maschendrahtzaun begleitet werden. Vorhandene Hecken sind zu erhalten und werden angerechnet.

Die festgesetzten Hecken können für die Errichtung notwendiger Zufahrten und Zugänge zu den Grundstücken unterbrochen werden. [§ 9 (1) Nr. 25a BauGB]

Hinweis: Die nicht in Anspruch genommenen festgesetzten Flächen sind in die Vorgartengestaltung einzubeziehen und ensprechend der Vorgartensatzung der Stadt Leipzig zu gestalten.

F 3 Begrünung Ecke Prager Straße/Nieritzstraße
Die auf der Planzeichnung mit F 3 bezeichnete Fläche ist unter Berücksichtigung des vorhandenen Baumbestands mindestens mit einer Wiesenansaat zu begrünen. Notwendige Wege sind bis zu einem Flächenanteil von 25 % an der Gesamtfläche zulässig.
[§ 9 (1) Nr. 25a LV. mit Nr. 25b BauGB]

F 4 Flächenhafte Begrünung im WA 4 / WA 5
Im WA 4 und WA 5 sind je angefangene 200 m² nicht überbaute Grundstücksfläche ein heimischer, standortgerechter, großkroniger Laubbaum (Pflanzqualität: Stammumfang 14 - 16 cm in 1 m Höhe) zu pflanzen. Die nach anderen Festsetzungen zu pflanzenden oder vorhandene Bäume werden angerechnet. [§ 9 (1) Nr. 25a BauGB]

F 5 Begrünung von Stellplatzanlagen
Je 4 angefangene Stellplätze ist ein heimischer, standortgerechter, großkroniger Laubbaum (Pflanzqualität: Stammumfang 18 - 20 cm in 1 m Höhe) zu pflanzen. Die Baumscheiben sind in einer Mindestfläche von 6 m² anzulegen und dauerhaft zu begrünen.
[§ 9 (1) Nr. 25a BauGB]

F 6 Begrünung von Fassaden und Garagen
Fensterlose Außenwände mit einer Fläche von mehr als 50 m² sowie Wandflächen von Garagen sind mit Rank-, Schling- oder Klettergehölzen zu begrünen. Dabei ist pro laufenden Meter mindestens eine Pflanze zu setzen.
Auf die Fassadenbegrünung kann in begründeten Ausnahmefällen verzichtet werden, wenn bautechnische Belange (Anlieferraumpen und -Überdachungen) dem entgegen stehen oder die geschlossenen Fassadenteile auf andere Weise verdeckt werden (z.B. Freiverkaufsfläche Gartenmarkt im Baugebiet SO1). [§ 9 (1) Nr. 25a BauGB]

F 7 Begrünung von Dächern
Im Baugebiet SO1 ist die Dachfläche des Bau- und Gartenfachmarktes auf einer Fläche von mindestens 930 m² extensiv dauerhaft mit standortgerechten Arten zu begrünen. [§ 9 (1) Nr. 25a BauGB]

F8 Begrünung der Lärmschutzwand
Im Baugebiet SO1 ist die in der Planzeichnung festgesetzte Lärmschutzwand auf der den Baugebieten WA 4 und MI 4 zugewandten Seite mit standortgerechten, heimischen Rank-, Schling- oder Kletergehölzen zu begrünen. [§ 9 (1) Nr. 25a BauGB]

F9 Straßenbegleitende Grünfläche
Die in der Planzeichnung mit F9 bezeichneten Flächen sind mindestens mit einer standortgerechten Wiesenansaat zu bepflanzen. Die zusätzliche Anpflanzung von Sträuchern und Bäumen ist zulässig. Notwendige Grundstückszufahrten zu den Stellplatzanlagen sind innerhalb der festgesetzten Flächen zulässig. Ausnahmsweise können zudem notwendige Geh-/Radwege die Vegetationsfläche queren.
[§ 9 (1) Nr. 25a BauGB]

2. Örtliche Bauvorschriften [§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 89 SächsBO]

2.1 Grundstückseinfriedungen
In den Baugebieten WA4 und WA5 müssen alle Baugrundstücke entlang der Planstraße A mit Hecken eingefriedet werden. Die Hecken können von einem Maschendrahtzaun begleitet werden.

Entlang der südwestlichen Grenzen der Flurstücke 71, 72, 73, 74 der Gemarkung Probstheida im MI 2 und entlang der nördlichen Grenze des MI 4 ist die Errichtung einer geschlossenen Einfriedung in Form von Mauern und vergleichbaren massiven Bauteilen bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig.

2.2. Werbeanlagen
In den festgesetzten Mischgebieten sind Werbeanlagen zulässig:
a) ausschließlich an Gebäuden
b) bis zu einer Höhe von 4,5 m über der angrenzenden Verkehrsfläche (Bezugshöhe ist die mittlere Höhe der straßenseitigen Gebäudefläche, gemessen an den äußeren Eckpunkten der Außenwände des jeweiligen Hauptbaukörpers)
c) wenn sie wesentliche Gestaltungselemente der Fassade (Pfeiler, Gesimse, Brüstungen) nicht verdecken.

II. Hinweise

1. Archäologie
Das Plangebiet ist Teil eines fundreichen Altsiedelgebietes. Im direkten Umfeld des Vorhabenareals befinden sich zahlreiche archäologische Kulturdenkmale. Sie zeigen die hohe archäologische Relevanz des gesamten Vorhabenareals an und sind nach § 2 SächsDenkG Gegenstand des Denkmalschutzes. Vor Beginn von Bodeneingriffen im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten - dies betrifft auch Einzelbaugesuche - muss im von Bauaktigkeit betroffenen Areal durch das Landesamt für Archäologie eine archäologische Grabung durchgeführt werden. Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und und zu dokumentieren. Im Zusammenhang mit Bauvorhaben sowie bei der Erteilung von Baugenehmigungen wird daher auf die Anzeigepflicht bei der Stadt Leipzig (Untere Denkmalbehörde) oder beim Landesdenkmalamt hingewiesen.

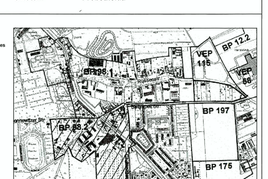
Anlage 1

STADT LEIPZIG|ORIGINAL

Bebauungsplan Nr. 98.2
Ortskern Probstheida

Stadtbezirk: Südost
Ortsteil: Probstheida

Übersichtskarte:



Dezernat Stadtentwicklung und Bau
Stadtplanungsamt

Planverfasser: **Stadtplanungsamt**

11.1.07.05 Datum/Unterschrift

Planfassung gemäß

§3(1)BauGB	§4 BauGB	§3(2)BauGB	§3(3) BauGB	§10(1) BauGB	§10 (3) BauGB
				11.1.07.05	27.03.06 / 24.07.06
Datum/Unterschrift	Datum/Unterschrift	Datum/Unterschrift	Datum/Unterschrift	Datum/Unterschrift	Datum/Unterschrift

Stand: 18-04-2005