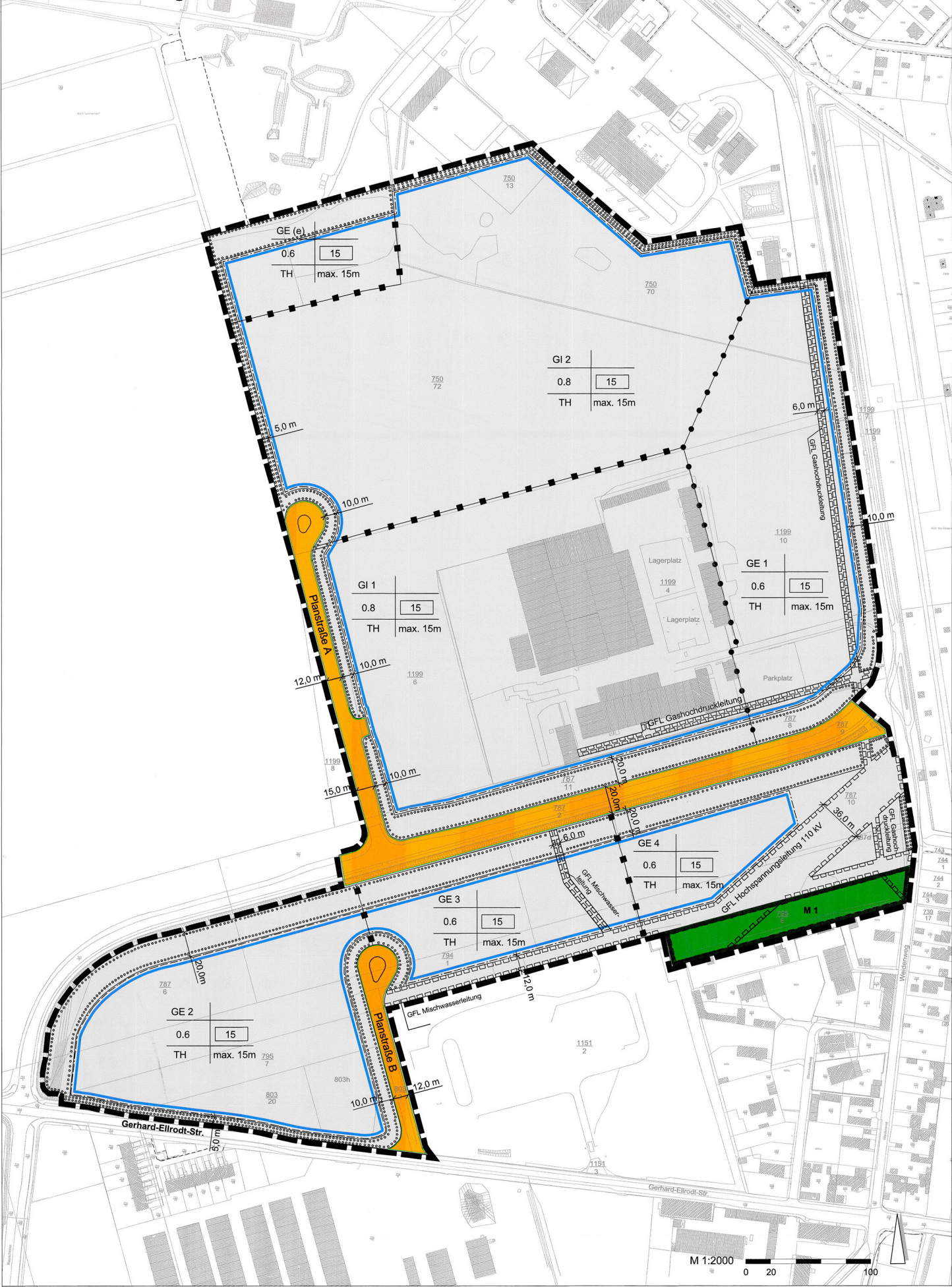


Teil A Planzeichnung



Planzeichenerklärung

[entsprechend PlanV 90]

I. Festsetzungen

[§ 9 Abs. 1, Abs. 2 und Abs. 7 BauGB]

1. Art der baulichen Nutzung

[§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB]

GE	Gewerbegebiet
GI	Industriegebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

[§ 9 Abs. 1 Nr. 1 u. Abs. 3 BauGB, §§ 16 bis 21 BauNVO]

z.B. 0,8	Grundflächenzahl (GRZ)
z.B. 15	Baumassenzahl (BMZ)
z.B. TH	Oberkante baulicher Anlagen in m über Straßenebene

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

[§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 1 u. Abs. 3 BauNVO]

4. Verkehrsflächen

[§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB]

Strassenverkehrsfläche (öffentlich)
Strassenbegrenzungslinie

5. Grünordnerische Festsetzungen

[§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a BauGB]

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

6. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (hier: Art der baulichen Nutzung)
sonstige Abgrenzung (hier: Festsetzung unterschiedlicher Emissionskontingente)

mit Geh-, Fahr und Leitungsrechten zugunsten des Erschließungsträgers der Leitung zu belastete Fläche

II. Darstellungen ohne Normcharakter

GE 4	Nutzungsschablone
TH	Baugebiete

Vermaßung in m

III. Darstellung der Plangrundlage (Auszug)

vorhandenes Gebäude
Flurstücksgrenzen, Flurstücksnummer
Straßenname

Teil B Text

I. Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

In den festgesetzten Gewerbegebieten GE 1 bis GE 4 sowie GEe sind die gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe - Anlagen für sportliche Zwecke nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. [§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO]

In den festgesetzten Industriegebieten GI 1 bis GI 2 sowie GIe sind die gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke - Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. [§ 1 Abs. 6 BauNVO]

In den festgesetzten Industriegebieten GI 1 und GI 2 sind die gemäß § 9 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. [§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO]

In den festgesetzten Industriegebieten GI 1 und GI 2 sind die gemäß § 9 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. [§ 1 Abs. 6 BauNVO]

In den festgesetzten Industriegebieten GI 1 und GI 2 sowie in den festgesetzten Gewerbegebieten GE 1 bis GE 4 und GEe sind entsprechend dem Leitfaden der Kommission für Anlagensicherheit beim Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit (KAS-18 vom November 2010) Anlagen oder Tätigkeiten in Betriebsbereichen mit Störfallpotential, bei denen die Stoffe

- der Klasse IV (Abstandsempfehlung 1.500 m)
- der Klasse III (Abstandsempfehlung 900 m)
- der Klasse II (Abstandsempfehlung 500 m)
- der Klasse I (Abstandsempfehlung 200 m)

der Stoffliste des Anhangs I der Störfallverordnung zum Einsatz kommen und die dort genannte Mengenschwelle überschreiten unzulässig. Das gilt auch für weitere Stoffe des Anhangs I der Störfallverordnung, die entsprechend ihren physikalischen und toxischen Eigenschaften einem der im o.g. Leitfaden genannten Leitstoffe vergleichbar sind.

Anlagen oder Tätigkeiten in Betriebsbereichen, in denen Stoffe mit Störfallpotential entsprechend dem Leitfaden der Kommission für Anlagensicherheit der oben genannten Klassen I und II der Stoffliste des Anhangs I der Störfallverordnung zum Einsatz kommen und die dort genannte Mengenschwelle der Spalte IV überschreiten, können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn in einer Einzelfallprüfung die ausreichende Sicherheit der schutzwürdigen Gebiete nachgewiesen ist. Das gilt auch für weitere Stoffe des Anhangs I der Störfallverordnung, die entsprechend ihren physikalischen und toxischen Eigenschaften einem der im o.g. Leitfaden genannten Leitstoffe vergleichbar sind. [§ 1 Abs. 9 BauNVO]

1.2 Maß der baulichen Nutzung

[§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB, §§ 16 und 18 BauNVO]

In den festgesetzten Gewerbegebieten GE 1 bis GE 4 und GEe sowie in den festgesetzten Industriegebieten GI 1 und GI 2 ist die Höhe baulicher Anlagen auf maximal 15,0 m bezogen auf die Straßenebene der angrenzenden Erschließungsstraße begrenzt. Für die Industriegebiete GI 1 und GI 2 ist ausnahmsweise eine Überschreitung dieser Höhe auf maximal 4% der jeweiligen überbaubaren Grundstücksfläche auf maximal 7,0 m zulässig, wenn nachweislich funktionale und/oder technologische Gründe dies erfordern. [§ 16 Abs. 2 Nr. 4, § 18 Abs. 1 BauNVO]

Für technische Anlagen wie Schornsteine, Klimaanlagen oder Fahrschleppanlagen ist zur Erfüllung Immissionschutzrechtlicher Belange notwendiges Maß eine Überschreitung der Oberkante baulicher Anlagen zulässig. [§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO]

1.3 Nebenanlagen

[§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 Abs. 2 BauNVO]

Ausnahmsweise sind Nebenanlagen, die der Versorgung der Gewerbe- und Industriegebiete mit Elektrizität, Gas, Wasser und Wärme sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen [§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB]

In den festgesetzten Industriegebieten GE1 bis GE4 und GEe sowie in den festgesetzten Industriegebieten GI1 und GI2 ist das anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken zu versickern.

1.5 Grünordnerische Festsetzungen / Ausgleichsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches

[§ 1a Abs. 3 BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB]

Die gemäß festgesetzter Grundflächenzahl (GRZ) nicht überbaubaren Flächenanteile der festgesetzten Industrie- und Gewerbegebiete sind zu mindestens 50 % mit einheimischen standortgerechten Sträuchern (mindestens 40 Stück pro 100 qm) und einem einheimischen, standortgerechten Baum, Stammumfang mind. 16-18cm je angefangene 200 qm zu bepflanzen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. [§9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB]

Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind heimische, standortgerechte Gehölze anzupflanzen. An der östlichen Grenze des Baugebietes GE 1 zwischen der Rippachstraße und Baufenster ist diese Fläche nur mit Rasen bzw. Wiese zu bepflanzen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. [§9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB]

Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, die an die Planstraßen A oder B bzw. deren Wendehammer grenzen, sind straßenbegleitend Alleebäume, Stammumfang mindestens 20-25 cm mit einem durchschnittlichen Pflanzabstand von 12m in der Reihe zu bepflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. [§9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB]

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern zwischen Rippachstraße und Baufenster sind mit niedrig wüchsiger Vegetation (z.B. Rasen, Wiese, einzelne heimische standortgerechte Sträucher und Bäume) zu bepflanzen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. [§9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB]

Je angefangene 4 ebenerdige PKW-Stellplätze ist mindestens ein einheimischer, standortgerechter Baum, Stammumfang mind. 20-25cm zu pflanzen. Für jeden Baum ist eine offene Bodenfläche von mind. 6qm vorzusehen. Die Baumscheiben sind vor Überfahren zu schützen. [§9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB]

Der Straßengraben ist als Wiese anzulegen und extensiv durch zweimalige Mahd im Jahr zu pflegen. [§9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB]

Mindestens 40 % der Wandflächen, die nicht aus technologischen Gründen frei von Vegetation bleiben müssen, sind mit Kletterpflanzen zu begrünen (Pflanzabstand 1m, s. Pflanzempfehlung). An Stelle der zu begrünenden Wandflächen kann auch eine ebenerdige Fläche begrünt werden (Verhältnis: 1 m² Wandfläche, die nicht aus technologischen Gründen frei von Vegetation bleiben muss, zu 0,5 m² ebenerdiger Fläche). Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Für Art und Umfang der zu erbringenden ebenerdigen Begrünung ist die textliche Festsetzung Nr. 1.5.1 zu berücksichtigen. [§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB]

Mindestens 20 % der Dachflächen auf baulichen Anlagen sind mindestens extensiv zu begrünen. An Stelle der zu begrünenden Dachflächen kann auch eine ebenerdige Fläche begrünt werden (Verhältnis: 1 m² Dachfläche zu 0,3 m² ebenerdiger Fläche). Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Für Art und Umfang der zu erbringenden ebenerdigen Begrünung ist die textliche Festsetzung Nr. 1.5.1 zu berücksichtigen. [§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB]

1.5.9 Auf der Maßnahmenfläche M1 sind vorhandene Gehölze zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die restliche Fläche ist der natürlichen Sukzession zu überlassen. Extensive Pflege (maximal zweimalige Mahd im Jahr) ist zulässig. [§9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB]

1.5.10 Zum Ausgleich des Eingriffs sind 12,48 ha des Flurstück 750/68 der Gemarkung Großschocher mit heimischen, standortgerechten Baumarten aufzuforsten. Diese Ausgleichsmaßnahme wird den im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 9.4 Gewerbegebiet an der S46 als Industriegebiet (GI) oder Gewerbegebiet (GE) ausgewiesenen Baugrundstücken und Verkehrsflächen insgesamt zugeordnet. [§9 Abs. 1a Satz 2 BauGB]

1.6 Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

[§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB, § 1 Abs. 4, Satz 1 Nr. 2 Bau NVO]

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (6.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 bis 6.00) überschreiten.

Emissionskontingente tags und nachts in dB

Teilfläche	LEK, tags	LEK, nachts
GI 1	64	49
GI 2	61	46
GE 1	58	43
GE 2	60	45
GE 3	60	45
GE 4	60	45
GEe	55	46

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691; 2006-12, Abschnitt 5. Für den Immissionsort IO 1 gelten um die in der Tabelle genannten Zusatzkontingente erhöhte Emissionskontingente.

Immissionsort	Zusatzkontingent tags	Zusatzkontingent nachts
IO 1 Wohnbebauung Neubauernsiedlung	6	6

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691; 2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) der Norm für die Immissionsorte (LEK) durch LEK₁ + LEK_{zus} zu ersetzen ist.

Als Bestandteil der Bauunterlagen für künftige Bauvorhaben sind die aus den Emissionskontingenten abgeleiteten anteiligen Immissionskontingente nachzuweisen.

2. Örtliche Bauvorschriften

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

2.1 Einfriedungen

Einfriedungen sind mit einer Höhe von maximal 3 m zulässig.

II. Hinweise

1. Leitungsrechte

Für die mit Leitungsrechten grunddienstlich gesicherten Trassen gilt, dass auf den Schutzstreifen keine Gebäude oder Erdaufschüttungen errichtet sowie keine Bäume und tiefwurzelnde Sträucher angepflanzt werden dürfen. Kontrollschächte sind freizugänglich und anfahrbar zu halten. Im Bereich GE 4 unter der 110 kV-Hochspannungsleitung ist keine Bebauung zulässig.

2. Bodenschutz

Im Umfeld des Vorhabenareales befinden sich bekannte archäologische Kulturdenkmale. Gemäß § 14 SächsDSchG bedarf der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde, wer Erschließungs- Abbruch-, Ausschachtungs- oder Sanierungsarbeiten, an einer Stelle mit archäologischer Relevanz ausführen will. Vor Beginn der Erschließungs- und Bauarbeiten muss im Bauüblichen Bereich der Landesamt für Archäologie eine archäologische Grabung durchgeführt werden. Der Termin für die Grabung ist mit dem Landesamt mind. 3 Wochen vor Beginn abzusprechen oder schriftlich mitzuteilen.

3. Grundwasseraufschlüsse

Sollten im Rahmen der Bebauung Grundwasseraufschlüsse und/oder Brunnen angetroffen werden, ist die Stadt Leipzig, Amt für Umweltschutz, Sachgebiet Wasserbehörde unverzüglich zu informieren. In Abstimmung mit dieser erfolgt dann die Festlegung der weiteren Verfahrensweise (Sicherung bzw. Rückbau) zum jeweiligen Grundwasseraufschluss.

Bei Bodeneingriffen im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten besteht für die ausausführenden Firmen eine Meldepflicht von Bodenfunden (§ 20 SächsDSchG).

Präambel

Die Ratsversammlung der Stadt Leipzig hat den Bebauungsplan Nr. 9.4 „Gewerbegebiet an der S 46“ bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, als Satzung beschlossen. Die Rechtsgrundlagen hierfür sind § 1 Abs. 3 und § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) und § 4 der Sächsischen Gemeindeordnung (SächsGemO) in den jeweils geltenden Fassungen.

Die Satzung wird hiermit ausgeteilt.

Leipzig, den 9. JAN. 2014

Burkhard Jung
Oberbürgermeister

Planunterlage

Die Übereinstimmung der Darstellung der bestehenden Grundstücke und Gebäude mit dem Vermessungswerk, Stand vom 07.01.2010, wird bestätigt.

Leipzig, den 16.12.2013

Amt für Geoinformation
und Bodenordnung
Amtsleiter

Aufstellungsbeschluss

Die Ratsversammlung der Stadt Leipzig hat in ihrer Sitzung am 17.11.2011 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

Die ortsübliche Bekanntmachung ist im Leipziger Amtsblatt Nr. 22 vom 03.12.2011 erfolgt. [§ 2 Abs. 1 BauGB]

Leipzig, den 08.01.14

Stadtplanungsamt
Amtsleiter

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit ist vom 27.11.2003 bis zum 13.12.2003 durchgeführt worden. [§ 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB]

Leipzig, den 08.01.14

Stadtplanungsamt
Amtsleiter

Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 07.08.2007 über die Planung unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert worden. [§ 4 Abs. 1 BauGB]

Leipzig, den 08.01.14

Stadtplanungsamt
Amtsleiter

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 22.11.2011 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und gleichzeitig von der öffentlichen Auslegung unterrichtet worden. [§ 4 Abs. 2, § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB]

Leipzig, den 08.01.14

Stadtplanungsamt
Amtsleiter

Billigungs und Auslegungsbeschluss sowie öffentliche Auslegung

Die Ratsversammlung der Stadt Leipzig hat in der Sitzung am 17.11.2011 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. 22 vom 03.12.2011 bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 13.12.2011 bis zum 12.01.2012 öffentlich ausgelegt. [§ 3 Abs. 2 BauGB]

Leipzig, den 08.01.14

Stadtplanungsamt
Amtsleiter

Erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 13.12.2012 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und gleichzeitig von der erneuten öffentlichen Auslegung unterrichtet worden. [§ 4a Abs. 3, § 4 Abs. 2, § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB]

Leipzig, den 08.01.14

Stadtplanungsamt
Amtsleiter

Erneute öffentliche Auslegung

Die Ratsversammlung der Stadt Leipzig hat in der Sitzung am 13.12.2012 den Entwurf des Bebauungsplanes sowie die Begründung gebilligt und die erneute öffentliche Auslegung beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden ortsüblich im Leipziger Amtsblatt Nr. 23/12 vom 22.12.2012 bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 08.01.2013 bis zum 22.01.2013 erneut öffentlich ausgelegt. [§ 4a Abs. 3, § 3 Abs. 2 BauGB]

Leipzig, den 08.01.14

Stadtplanungsamt
Amtsleiter

Satzungsbeschluss

Die Ratsversammlung der Stadt Leipzig hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen in der Sitzung am 22.01.2013 als Satzung beschlossen, sowie die Begründung gebilligt. [§ 10 Abs. 1 BauGB]

Leipzig, den 08.01.14

Stadtplanungsamt
Amtsleiter

Inkrafttreten

Die ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplanes erfolgte im Leipziger Amtsblatt Nr. 22 am 03.12.2011. Mit diesem Tag ist der Bebauungsplan in Kraft getreten. [§ 10 Abs. 3 BauGB]

Leipzig, den 22.01.14

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 27.01.15

Stadtplanungsamt
Amtsleiter

Erläuterungen

Für diesen Bebauungsplan gelten, ergänzend zum BauGB:

- BauNVO (Bauordnungsverordnung) - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) in der zuletzt geänderten Fassung
- PlanV90 (Planzeichnungsverordnung 1990) - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) in der zuletzt geänderten Fassung
- Sächsische Bauordnung (SächsBO) vom 28. Mai 2004 (GVBl. S. 200) in der zuletzt geänderten Fassung
- DIN 18005 Teil 1 Schallschutz im Städtebau
- DIN 45691 Geräuschkontingentermittlung in der Bauleitplanung
- die Pflanzempfehlung, die als Anhang der Begründung zum B-Plan beigelegt ist

Die der Planung zugrundeliegenden 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 Dienststunden eingesehen werden.

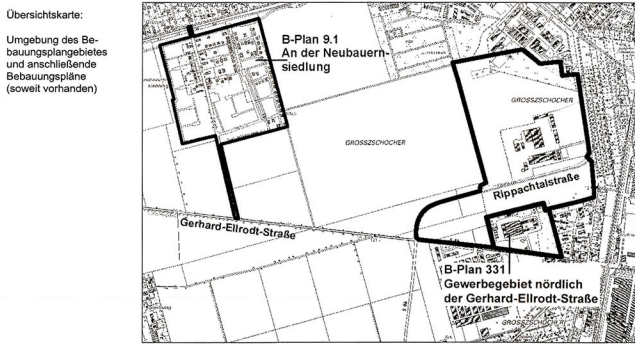
ORIGINAL

Stadt Leipzig

Bebauungsplan Nr. 9.4
Gewerbegebiet an der S 46

Stadtbezirk: Südwest

Ortsteil: Großschocher



Dezernat Stadtentwicklung und Bau
Stadtplanungsamt

Planverfasser: Stadtplanungsamt

Planverfassung gemäß

§ 3 (1) BauGB	§ 4 (1) BauGB	§ 4 (2) BauGB	§ 3 (2) BauGB	§ 4a (3) BauGB	§ 10 (1) BauGB	§ 10 (3) BauGB
11.12.12	13.11.13	22.01.14				