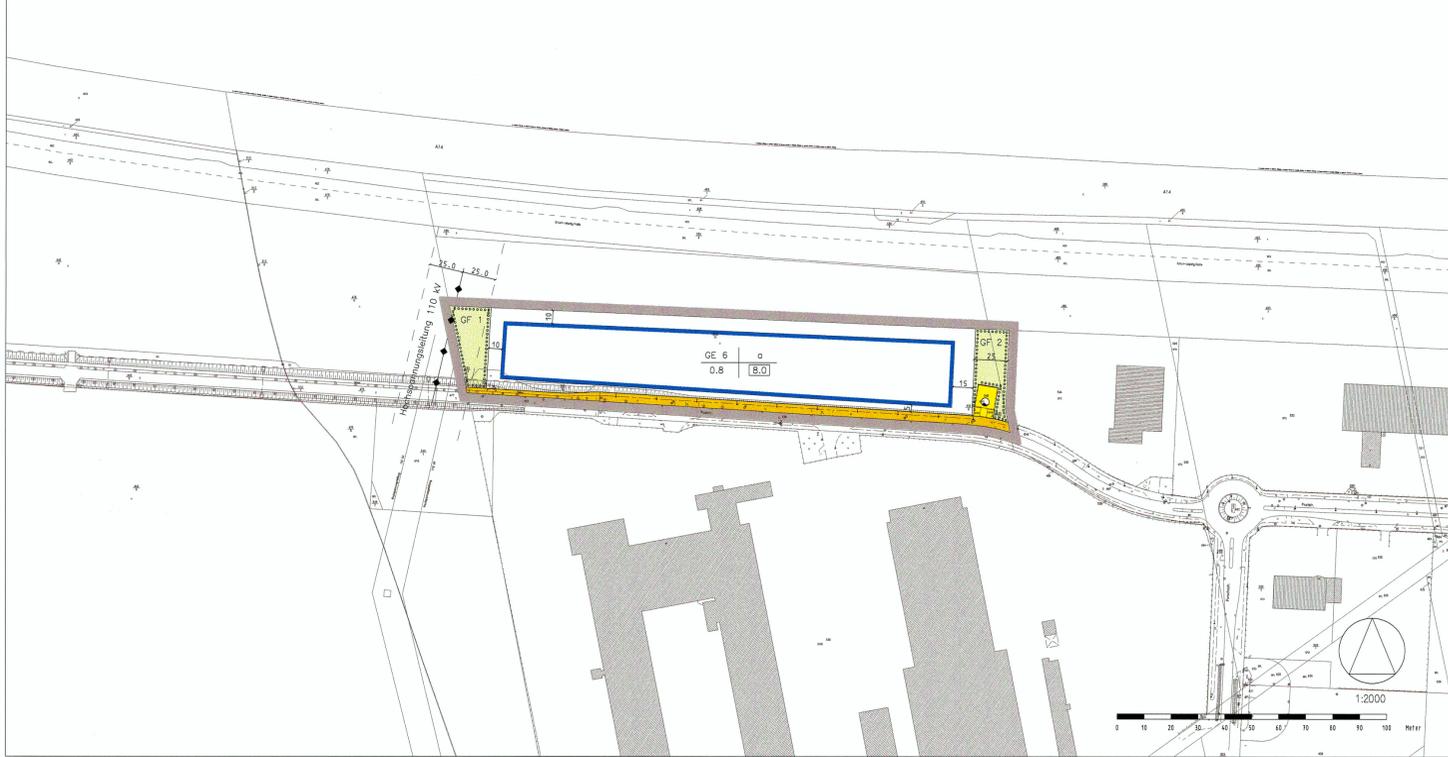


Teil A: Planzeichnung



Verfahrensvermerke

Satzung über die Änderung / Ergänzung eines Bebauungsplanes der Stadt Leipzig im vereinfachten Verfahren

3. Änderung / Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. E-209

Präambel

Die Ratversammlung der Stadt Leipzig hat die 3. Änderung / Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. E-209 bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, als Satzung beschlossen. Die Rechtsgrundlagen hierfür sind § 13 und § 10 Abs. 1 des BauGB vom 20. Juli 2004 (BGBl. I S. 1359) in der zuletzt geänderten Fassung, in Verbindung mit § 4 der SächsBauO und § 89 der SächsBO in den jeweils geltenden Fassungen.

Die 3. Änderung / Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. E-209 wird hiermit ausgefertigt.

Leipzig, den 15.10.07
 Burkhard Jung,
 Der Oberbürgermeister

Planunterlage

Die Übereinstimmung der Darstellung der bestehenden Grundstücke und Gebäude mit der Kartengrundlage Stand vom März 2006 wird bestätigt.

Leipzig, den 28.09.07
 Amt für Geoinformation und Bodenordnung
 Amtsleiter

Aufstellungsbeschluss

Die Ratversammlung der Stadt Leipzig hat in Ihrer Sitzung am 07.02.2007 die Aufstellung der 3. Änderung / Ergänzung des Bebauungsplanes beschlossen.

Die ortsübliche Bekanntmachung ist im Leipziger Amts-Blatt Nr. 04/07 vom 17.02.2007 erfolgt. [§ 2 Abs. 1 BauGB]

Leipzig, den 16.10.07
 Stadtplanungsamt
 Amtsleiter

Bestellung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 09.03.2007 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. [§ 4 Abs. 2 BauGB]

Leipzig, den 16.10.07
 Stadtplanungsamt
 Amtsleiter

Öffentliche Auslegung

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden ortsüblich im Leipziger Amts-Blatt Nr. 05/07 vom 03.03.2007 bekannt gemacht.

Der Entwurf und die Begründung der 3. Änderung / Ergänzung des Bebauungsplanes haben vom 13.03.2007 bis zum 12.04.2007 öffentlich ausliegen.

Leipzig, den 16.10.07
 Stadtplanungsamt
 Amtsleiter

Satzungsbeschluss

Die Ratversammlung der Stadt Leipzig hat die 3. Änderung / Ergänzung des Bebauungsplanes nach Prüfung der Stellungnahmen in der Sitzung am 23.09.07 als Satzung beschlossen, sowie die Begründung gebilligt. [§ 3 Abs. 2; § 10 Abs. 1 BauGB]

Leipzig, den 16.10.07
 Stadtplanungsamt
 Amtsleiter

Genehmigung der Satzung [§ 10 Abs. 2 BauGB]

RECHNUNGSPRÄSIDIUM LEIPZIG
 Genehmigung in Verbindung mit Sachverhalt vom 10.01.2008
 Aktenzeichen: 51-25/11.20-31/008/07
 Registre-Nr.: 101/01/2008
 Leipzig, den 10.01.2008

Inkrafttreten

Die ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplanes gem. § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte im Leipziger Amts-Blatt Nr. ... am 23.09.07. Mit diesem Tag ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Leipzig, den 15.02.08
 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 ...
 Stadtplanungsamt
 Amtsleiter (Siegel)

Hinweise

Für diesen Bebauungsplan gelten:

- die Verordnung über die bauliche 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 (Planzeicherverordnung 1990 - PlanzV90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) in der zuletzt geänderten Fassung
- die PlanzV90, die als Anhang der Begründung beigelegt ist

Planzeichenerklärung [entsprechend PlanzV 90]

I Festsetzungen

[§ 9 Abs. 1 und Abs. 7 BauGB]

1. Art der baulichen Nutzung

[§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB]

GE 6 Gewerbegebiet
 [§ 1 Abs. 3 i.V.m. Abs. 2 Nr. 8 BauNVO]

2. Maß der baulichen Nutzung

[§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB]

8.0 Baumassenzahl (BMZ), hier z.B. 8.0
 [§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO]
0.8 Grundflächenzahl (GRZ), hier z.B. 0.8
 [§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO, § 19 BauNVO]

3. Bauweise, Baugrenzen

[§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB]

a Abweichende Bauweise
Baugrenze
 [§ 23 Abs. 1 BauNVO]

4. Verkehrsflächen

[§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB]

Straßenverkehrsfläche

5. Flächen für Versorgungsanlagen

[§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB]

Löschwasserteich

6. Grünflächen

[§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB]

private Grünfläche (GF1 + GF2)

7. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

[§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB]

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

8. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
 [§ 9 Abs. 7 BauGB]

II Nachrichtliche Übernahmen

[§ 9 Abs. 6 BauGB]

Hauptversorgungsleitung, oberirdisch (Achse)
Hochspannungsleitung 110 kV

III Darstellungen ohne Normcharakter

Vermaßung von zeichnerischen Festsetzungen in m

Erläuterung der Nutzungsschablonen

Baugebietskategorie	Bauweise
Grundflächenzahl GRZ	Baumassenzahl BMZ

IV Darstellung der Plangrundlage

Vorhandenes Gebäude

Flurstücksgrenze

25 Flurstückennummer, z.B. 25

Böschung

Teil B: Text

I Festsetzungen

[§ 9 Abs. 1 und Abs. 3 BauGB und § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 SächsBO]

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

[§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB]

1.1.1 Nicht zulässige Arten von Nutzungen

Abweichend von § 8 Abs. 3 BauNVO sind die dort vorgesehenen Ausnahmen:
 a) Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
 b) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche Zwecke,
 c) Vergnügungsstätten
 nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes und damit unzulässig.
 [§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO]

1.1.2 Nicht zulässige Arten baulicher oder sonstiger Anlagen

Abweichend von § 8 Abs. 2 BauNVO sind
 a) Betriebe des Einzelhandels und
 b) Werbeanlagen, die eine selbstständige Hauptnutzung darstellen
 nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes und damit unzulässig.
 [§ 1 Abs. 9 i.V.m. Abs. 5 BauNVO]

1.2 Maß der baulichen Nutzung

[§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB]

1.2.1 Höhe baulicher Anlagen

Die maximal zulässige Höhe für bauliche Anlagen beträgt 20 m über der Bezugshöhe, jedoch nicht höher als 160 m ü. NN.
 Bezugshöhe ist die mittlere Höhe der Oberkante der an das Baugrundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen, gemessen an den Endpunkten der anliegenden Grenzen des Baugrundstückes.

1.3 Bauweise

[§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 4 BauNVO]

Innerhalb des Baugebietes GE 6 wird eine abweichende Bauweise wie folgt festgesetzt:
 Zulässig ist eine abweichende offene Bauweise. Die Länge der Gebäude darf 50 m überschreiten.

1.4 Pflanzfestsetzungen

1.4.1 Begrünung nicht überbauter Grundstücksflächen
 [§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB]

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind zu mindestens 50% mit einheimischen, standortgerechten Sträuchern (40 St. pro 100 m² zu begründende Fläche) und einem einheimischen, standortgerechten Laubbaum 1. Ordnung (Stammumfang (StU) mindestens 20-25 cm) je angefangene 100 m² zu bepflanzen (entsprechend Anhang II Pflanzempfehlungen).

1.4.2 Begrünung von Pkw-Stellplatzanlagen
 [§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB]

Je angefangene ebenerdige 5 Pkw-Stellplätze ist ein einheimischer, Standortgerechter Laubbaum 1. Ordnung (StU mindestens 20-25 cm) zu pflanzen (Anhang II Pflanzempfehlungen). Die Baumscheiben sind in einer Fläche von mindestens 6 m² herzustellen und vor Überfahren zu schützen.

1.5 Verwendungsbeschränkung für feste Brennstoffe

[§ 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB]

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist bei der Errichtung neuer oder wesentlich geänderter Feuerungsanlagen mit einer Nennwärmeleistung >15 kW zur Beheizung von Gebäuden der Einsatz fester Brennstoffe nur zulässig, wenn bei der Verbrennung ein max. Schadstoffwert von < 50 mg/m³ Abgasvolumenstrom (bezogen auf 13 Volumenprozent Sauerstoffgehalt im Abgas; Herstellerangabe) eingehalten wird.

1.6 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

[§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB]

Hinweis: Im Baugebiet sind Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm an den Gebäudeseiten zu treffen, an denen sich Verwaltungsrumme befinden.

1.7 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

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

1.7.1 Grünflächen

[§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB]

Auf den mit GF 1 und GF 2 bezeichneten Grünflächen sind einheimische standortgerechte Sträucher und Bäume im Wechsel mit Landschaftsrosen (naturnahe, artenreiche Grünlandmischung) anzupflanzen. Je 100 m² sind Gehölzpflanzungen als Hecke oder als Einzelbaum auf mindestens 50% der Fläche vorzunehmen.
 In der Grünfläche GF 1 ist beidseits der in der Planzeichnung eingezeichneten Hochspannungsleitung innerhalb des Abstandes von 25 m zur Achse (Schutzstreifen) ausschließlich das Anpflanzen solcher Gehölze zulässig, die in ausgewachsenem Zustand eine Höhe von 4 m über Geländeoberfläche nicht überschreiten.

1.7.2 Versickerung von Niederschlagswasser / Minderung der Bodenversiegelung

Das auf den überdachten Grundflächen der Grundstücke anfallende Niederschlagswasser ist soweit wie möglich zu versickern.
 Die Befestigung von Stellplätzen, Lagerflächen, Wegen und anderen Erschließungsflächen ist so auszuführen, dass das auf den jeweiligen Flächen anfallende Niederschlagswasser weitestgehend innerhalb dieser Flächen versickern kann.

1.7.3 Begrünung von Fassaden

Fensterlose Fassaden (> 30 m²) sind zu mindestens 50% mit Kletterpflanzen zu begrünen.

2. Örtliche Bauvorschriften

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

2.1 Gestaltung baulicher Anlagen

Bei Gebäuden mit einer Länge von mehr als 50 m sind bauliche Zäsuren, wie z.B. durch Vor- und / oder Rücksprünge in der Fassade, zu setzen.

2.2 Einfriedungen

Die Höhe der Einfriedungen über der Bezugshöhe (siehe Festsetzung 1.2.1) darf 3 m nicht überschreiten.

II Hinweise

1. Maßnahmen außerhalb des Plangebietes

Die Maßnahmen zum Ausgleich (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) werden außerhalb des Plangebietes durchgeführt.
 Dazu sind auf den nördlich an das Plangebiet angrenzenden Flurstücken 488/1, 490/6, 493/1, 497/3 (tw.) und 535/11 (tw.) der Gemarkung Lützenscha auf einer Fläche von 4,5 ha einheimische, standortgerechte Gehölze anzuordnen. Es sind Gehölze des Hainbuchen-Eichenmischwaldes zu verwenden, je ha sind mindestens 40 Bäume mit einem Stammumfang von 16 - 18 cm in Gruppen zu pflanzen. Es sind abschnittsweise gestufte Gehölzränder mit einheimischen standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu entwickeln.

Die Regelung erfolgt auf der Grundlage des § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB durch einen städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB zwischen der GVZ Entwicklungsgesellschaft Sachsen LB Gruppe (GVZ-E) und der Stadt Leipzig.

2. Archäologischer Relevanzbereich

Vor Beginn von Bodeneingriffen im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten - dies betrifft auch Einzelbaugesuche - muss im von Bautätigkeit betroffenen Areal durch das Landesamt für Archäologie eine archäologische Grabung durchgeführt werden.

Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren. Nach § 14 SächsDSchG bedarf der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde, wer Erdarbeiten etc. an einer Stelle ausführen will, von der bekannt oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden.

Der künftige Bauträger wird im Rahmen des Zumutbaren an den Kosten beteiligt (§ 14 Abs. 3 SächsDSchG). Der zeitliche und finanzielle Rahmen der Ausgrabung sowie das Vorgehen wird in einer zwischen dem Bauträger und dem Landesamt für Archäologie abzuschließenden Vereinbarung verbindlich festgehalten.

3. Relevanzbereich Tagebauterritorium der LMBV mbH

Die Fläche des Bebauungsplanes befindet sich im Geltungsbereich des Betriebsplanes "Folgen des Grundwasserwiederanstieges Tagebauterritorium Deltzsch Südwest / Breitenfeld" und im Untersuchungsraum der Umweltverträglichkeitsstudie des Planfeststellungsantrages nach § 31 Wasserhaushaltsgesetz für das Tagebauterritorium Deltzsch Südwest / Breitenfeld.

Die Fläche ist somit vom Grundwasserwiederanstieg betroffen. Bei allen Planungen und Bauvorhaben im Plangebiet sind die Folgen des Grundwasserwiederanstieges zu beachten.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand der hydrologischen Modellierung wird sich im quartären Hauptgrundwasserkomplex 15/16/17 prognostisch ein mittlerer stationärer Grundwasserstand von ca. 104 m NNH einstellen (Näherungswert). Saisonale Schwankungen sind dabei nicht berücksichtigt. Aus Sicht der Tagebausicherheit wird darauf hingewiesen, dass durch den Grundwasserwiederanstieg mit geringen Hebungen gerechnet werden muss. Das Gebiet befindet sich in bergbaulich unverändertem Gelände.

Im Vorfeld von Bebauungen ist die objektspezifische hydrogeologische Situation durch Baugrunduntersuchungen abzuklären.

4. Flugsicherung im Bereich des Flughafens Leipzig-Halle

Das Plangebiet liegt im lateralen Bereich des Verkehrsflughafens Leipzig-Halle. Bauvorhaben, die in den Bauschutzbereich oder im Schutzbereich der Radaranlage des Flughafens hineinragen bedürfen gemäß Luftverkehrsgesetz (LuftVG) der luftrechtlichen Zustimmung.

ORIGINAL

Stadt Leipzig

**Bebauungsplan Nr. E-209
"Güterverkehrszentrum Nord II"
3. Änderung**

Stadtbereich: **Nordwest**
 Ortsteil: **Lützenscha-Stahmeln**

Übersichtskarte:
 Umgebung des Bebauungsplangebietes und anschließende Bebauungspläne (soweit vorhanden)

**Dezernat Stadtentwicklung und Bau
Stadtplanungsamt**

Planverfasser: **Stadtplanungsamt
Stand: Mai 2007** 13.08.07 *Rütsch*
Datum/Unterschrift

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

Rütsch
13.08.07
15.02.08
Datum/Unterschrift Datum/Unterschrift