



A) FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN gemäß PlanVO

- I) FESTSETZUNGEN**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)**
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB**
- | | |
|------|---|
| GE e | eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO i.V.m. § 5 u. 6 Nr. 1 BauNVO) |
| SO | sonstiges Sondergebiet (§ 11 (2) BauNVO) |
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB**
- | | |
|----------|--|
| 0,6 | Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO) |
| 0,2 | Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO) |
| 2 | Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO) |
| VI | Zahl der Vollgeschosse zwingend (§ 20 BauNVO) |
| T | Terrassengeschosse (§ 20 BauNVO i.V.m. § 83 SächsBO) |
| TH=15,00 | Traufhöhe 15,00 über Fußweg (§ 18 BauNVO) |
- BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZE § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB**
- | | |
|------|---|
| g | geschlossene Bauweise (§ 22 (3) BauNVO) |
| abw. | abweichende Bauweise (§ 22 (4) BauNVO) |
| --- | Baugrenze (blau) (§ 22 (1,2) BauNVO) |
- Füllschema der Baugelände**
- | NUTZUNGS | Grundflächenzahl | Geschossflächenzahl |
|-----------|------------------|---------------------|
| SCHABLONE | Bauweise | Dachform |
- GRÜNDORDNUNG § 9 Abs.1 Nr. 9, 15 u. 25 a BauGB**
- | | |
|--|--|
| Private Grünfläche | (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB) |
| Extensivwiese | (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB) |
| Gehölzfläche | (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB) |
| Dach- Fassaden- Begrünung | (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB) |
| Pflanzgebiete | (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB) |
| mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen | (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB) |
| Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung innerhalb eines Baugeländes | |
| GGa | Gemeinschaftsgarage (§ 9 (1) Nr. 22 BauGB) |
- VERKEHRSPFLÄCHEN § 9 Abs.1 Nr.11 BauGB**
- | | |
|---|--|
| V | Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: verkehrserschwerter Bereich |
|---|--|

VERFAHRENSCHRITTE NACH BAUGB STÄDTERAUCHT SACHSEN

- Der Beschluss über die Aufstellung eines vorläufigen Bebauungsplans nach § 2 Abs.1 BauGB durch die Heimbau AG, Niederlassung Leipzig, wurde von der Gemeindevertretung am 27.07.1992 gefasst.
Podewitz, den 27.07.1992 (Bürgermeister)
- Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs. 3 BauGB) durch Aushang am 27.07.1992.
Podewitz, den 27.07.1992 (Bürgermeister)
- Frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1, Satz 1 BauGB durch Aushang am 27.07.1992 und Gelegenheit zur Erörterung im öffentlichen Bebauungsplanverfahren.
Podewitz, den 27.07.1992 (Bürgermeister)
- Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs.1 BauGB und Abstimmung mit den Nachbargemeinden nach § 2 Abs.2 BauGB vom 27.07.92 bis 30.07.92.
Podewitz, den 27.07.1992 (Bürgermeister)
- Beschluss über die Billigung des Bebauungsplanentwurfes nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB durch den Gemeinderat am 27.07.92.
Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB vom 27.07.92 bis 30.07.92.
Podewitz, den 27.07.1992 (Bürgermeister)
- Ortsübliche Bekanntmachung des Auslegebeschlusses § 3 Abs.2 Satz 1 BauGB durch Aushang am 27.07.92 und schriftl. Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 2 S. 3 BauGB von der Auslegung am 27.07.92.
Podewitz, den 27.07.1992 (Bürgermeister)
- Bekanntmachung des Bebauungsplanes nach § 3 Abs.2 Satz 2 BauGB am 27.07.92 durch Aushang.
Podewitz, den 27.07.92 (Bürgermeister)
- Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB am 27.07.92.
Podewitz, den 27.07.92 (Bürgermeister)
- Der Katastermäßige Bestand am 19.10.92 innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches werden als richtig bestätigt.
Masse dürfen von den dargestellten Flurstücksgrenzen erst nach deren örtlicher Überprüfung abgeleitet werden.
Podewitz, den 19.10.92 (Leiter des Katasteramtes)
- Behandlung der Anregungen und Bedenken der Bürger, der Stellungnahmen der beteiligten Träger öffentlicher Belange und der Stellungnahmen der Gemeinden in öffentlicher Sitzung der Gemeindevertretung vom 27.07.92 in Wege einer umfassenden Abwägung und Mitteilung des Ergebnisses nach § 3 Abs. 2, 3, 4 BauGB.
Podewitz, den 27.07.92 (Bürgermeister)
- Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 27.07.92 festgestellt, daß durch Änderungen und Ergänzungen des Bebauungsplanes die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.
Den Eigentümern der von den Änderungen oder Ergänzungen betroffenen Grundstücke und den von den Änderungen oder Ergänzungen betroffenen Trägern öffentlicher Belange ist gem. § 13 Abs. 1 Satz 1 Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben.
Podewitz, den 27.07.92 (Bürgermeister)
- Die Gemeinde Podewitz hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 27.07.1992 den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB als Satzungsbeschluss.
Podewitz, den 27.07.1992 (Bürgermeister)
- Den Regierungspräsidium Leipzig wurde der Bebauungsplan am 27.07.92 gem. § 11, Abs. 1 BauGB angezeigt.
Podewitz, den 27.07.1992 (Bürgermeister)
- Öffentliche Bekanntmachung der Genehmigung nach § 12 BauGB.
Der Bebauungsplan ist damit rechtskräftig.
Podewitz, den 27.07.1992 (Bürgermeister)

B) NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND KENNZEICHNUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- HAUPTVERSORGUNGSLEITUNGEN (§ 9 Abs. 5 u. 6 BauGB)**
- oberirdisch
 - unterirdisch
- AUSGLEICHSMÄSSIGKEITEN (§ 9 (3) SächsNatSchG)**
- Wasserfläche
 - Gehölzplanung
- VERKEHR, BAUKÖRPER**
- Strassenflächen
 - Strassenbegrenzungslinie
 - Fahrbahn
 - Radweg
 - Fußweg
 - BG / PB Baumgraben, Parkbuch
 - Einfahrt - Ausfahrt
 - Einfahrtsbereich
 - Rampe überdeckt und seitlich geschlossen
 - Maßangabe in m
 - vorgeschlagene Form der Baukörper

SATZUNG

Satzung der Gemeinde Podewitz über den Bebauungsplan Nr. 2, Büropark Novella - Leipzig Nord, Gemarkung Podewitz

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253) zuletzt geändert durch Anlage I Kapitel XIV Abschnitt II Nr. 1 des Einigungsvertrages vom 31. August 1990 in Verbindung mit Artikel 1 des Gesetzes vom 23. September 1990 (BGBl. I S. 885, 1122), des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung von Wohnland vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466 ff.) sowie nach § 83 der Bauordnung vom 20. Juli 1990 (BGBl. I Nr. 50 S. 929) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 27.07.92 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 2 für das Gebiet Büropark Leipzig Nord, Gemarkung Podewitz erlassen:

Bestandteil der Satzung ist die Planzeichnung des Bebauungsplanes mit ihren Festsetzungen, nachrichtlichen Übernahmen und Kennzeichnungen (Teil I), die Planzeichnung zum Ordnungsplan (GOP), die Nutzungs- und Ausgleichsregelung des Landschaftspflegeplans sowie diese Satzung (Teil II).

C) SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

1 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

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

1.1.1 Sondergebiet (SO) nach § 11 BauNVO

Das Sondergebiet wird nach § 11 Abs. 2 Satz 1 BauNVO als Gebiet für den Fremdenverkehr festgesetzt, als Art der Nutzung eine Hotelnutzung mit maximal 200 Betten festgelegt.

1.1.2 Gewerbegebiet 1 (GE e 1) nach § 8 BauNVO

Im Gewerbegebiet sind alle Nutzungen gemäß § 8 Abs. 2 sowie § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO zugelassen.

Ausgeschlossen bleiben Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO sowie alle Nutzungen, die über ihre Grenzen hinaus einen Außenlärmpegel von tags 55 dB (A) und nachts 45 dB (A) überschreiten, gemäß § 15 Abs. 1 BauNVO.

Ferner werden Einzelhandelsbetriebe jeder Art gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO ausgeschlossen.

1.1.3 Gewerbegebiet 2, 3 und 4 (GE e 2, 3, 4) nach § 8 BauNVO

Für die Gewerbegebiete 2, 3 und 4 sind nur die Nutzungen nach § 8 Abs. 2 Nr. 2 (Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude) zugelassen sowie die Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen...).

Diese Festsetzungen erfolgen auf der Grundlage der Absätze 5 und 6 Nr. 1 § 1 BauNVO.

Ferner werden Einzelhandelsbetriebe jeder Art ausgeschlossen, gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB (§§ 16 - 21a BauNVO))

Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO), der Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO) und der Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO) ist dem Eintrag in der Nutzungsschablone zu entnehmen.

1.2.1 Zahl der Vollgeschosse nach § 16 BauNVO

Für das Gewerbegebiet 2 ist nach § 16 Abs. 4 Satz 2 BauNVO die Zahl der Vollgeschosse zwingend auf VI festzusetzen. Diese Festsetzung bezieht sich nur auf die Hauptbaukörper; untergeordnete Teile der oder den Gebäuden dürfen in ihrer Geschosshöhe frei gewählt werden (§ 16 Abs. 5 BauNVO).

Für das Gewerbegebiet 3 ist für die dort nach § 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zugelassenen Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude nach § 16 Abs. 4 Satz 2 BauNVO die Zahl der Vollgeschosse zwingend auf III+ festzusetzen. Diese Festsetzung gilt nicht für Gemeinschaftsgaragen (gemäß § 16 Abs. 5 BauNVO).

1.2.2 Überbaubare Grundstücksfläche nach § 23 BauNVO

Für das überbaubare Grundstücksflächen der Baugelände sind durch Baugrenzen gemäß PlanVO im Bebauungsplan festgesetzt (nach § 23 Abs. 1 BauNVO).

Ein Vortreten von Gebäuden über die Baugrenzen ist maximal an die Grundstücksgrenzen heran ist an städtebaulich markanten Punkten (Eck- und Kopfgebäude) gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen, sofern der die Baugrenze überschreitende Teil des Gesamtgebäude gegenüber nur von untergeordneter Größe ist.

1.2.3 Zulässige Geschoßfläche

Die zulässige Geschoßfläche kann gemäß § 21a Abs. 5 BauNVO um 100% der Fläche notwärtiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, erhöht werden.

2 DIE BAUWEISE, DIE ÜBERBAUBAREN UND DIE NICHT ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

2.1 Bauweise nach § 22 BauNVO

Die Festsetzungen der Bauweise sind den entsprechenden Einträgen in der Nutzungsschablone zu entnehmen.

Für das Gewerbegebiet 3 (GE e 3) ist gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO abweichende Bauweise wie folgt festgesetzt:

offene Bauweise wie § 22 Abs. 2 BauNVO, jedoch Baukörperlänge entlang der Öffentlichen Verkehrsfläche mindestens 40 m, maximal 120 m.

2.2 Überbaubare Grundstücksfläche nach § 23 BauNVO

Für das überbaubare Grundstücksflächen der Baugelände sind durch Baugrenzen gemäß PlanVO im Bebauungsplan festgesetzt (nach § 23 Abs. 1 BauNVO).

3 STELLPLATZE, GARAGEN UND NEBENANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

3.1 Stellplätze und Garagen gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sowie § 83 Abs. 1 Nr. 4 SächsBO sind nur zulässig:

- in Tiefgaragen außerhalb des Gebäudes aber innerhalb des Bauraumes mit mindestens 60 cm Überdeckung
- in Tiefgaragen außerhalb des Gebäudes und außerhalb des Bauraumes mit mindestens 1,2 m Überdeckung
- in dem dafür ausgewiesenen Teilflächen der Baugelände (gemäß PlanEintrag) in Gemeinschaftsgaragen

Zufahrtsrampen müssen überdeckt und geschlossen sein und dürfen außer bei mehrgeschossigen Gemeinschaftsgaragen nicht außerhalb von Gebäuden liegen. Die Bauplanzeichnungen müssen schallabsorbierend ausgeleitet werden (gemäß § 15 Abs. 1 BauNVO).

3.2 Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO außerhalb der überbaubaren Flächen sind nicht zugelassen.

Hecken können ausnahmsweise zugelassen werden, sofern sie mit den Zielen des Ordnungsplans (GOP) in Einklang stehen.

4 DIE VERKEHRSPFLÄCHEN SOWIE VERKEHRSPFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG ... (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

4.1 Öffentliche Verkehrsflächen

Öffentliche Verkehrsflächen sind in der Planzeichnung als Fahrbahnen sowie Fuß- und Radwege planzeichnet (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).

4.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind die verkehrsberuhigten Bereiche festgesetzt, die dem Fuß- und Fußgängerverkehr gleichwertig dienen (Zeichen 325 StVO) (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).

4.2.1 Als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind die verkehrsberuhigten Bereiche festgesetzt, die dem Fuß- und Fußgängerverkehr gleichwertig dienen (Zeichen 325 StVO) (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).

4.2.2 Parkbuchten und die vorgenannten verkehrsberuhigten Bereiche sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen (gemäß § 83 Abs. 1 Nr. 4).

5 MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT ... ZU BELASTENDE FLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht versehenen Flächen sind zugunsten der Versorgungsträger für Herstellung, Unterhalt und Betrieb der entsprechenden Versorgungseinheiten zu sichern.

Eine Oberflächenversiegelung mit wasserundurchlässigen Belägen ist nicht zulässig.

6 AUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 83 Abs. 1 Nr. 1 SächsBO)

6.1 Dachformen

Als Dachformen sind zugelassen Flachdächer und flach geneigte Dächer bis zu 15° Dachneigung.

7 EINFRIEDRUNGEN

Mauern und Zäune zur Einfriedung der Grundstücke sind grundsätzlich unzulässig.

Hecken können ausnahmsweise zugelassen werden, sofern sie mit den Zielen des Ordnungsplans (GOP) in Einklang stehen.

8 GRÜNDORDNUNG (gemäß § 7 Abs. 2 und § 11 Abs. 1 SächsNatSchG)

8.1 Grünflächen

Alle nicht überbauten und unbefestigten Freiflächen sind als Bäume, Büsche oder Pflanzflächen auszubilden.

Sie umfassen private Grünflächen um die Gebäude als Bäume, Büsche mit freilebenden Gehölzgruppen, Extensivwiesen mit lockeren Gehölzgruppen und geschlossenen Gehölzplantagen.

Die Verwendung von Pflanzarten und die Pflegemaßnahmen sind nach Maßgabe des Ordnungsplanes durchzuführen (§ 9 Abs. 1 Nr. 9, Nr. 15 und 25 a BauGB i. V.m. § 9 Abs. 1 sowie § 83 Abs. 1 Nr. 4 SächsBO).

8.2 Fassaden- und Dachbegrünung

Zur Verbesserung der standortklimatischen Bedingungen sind fassaden- und Dachbegrünungen für feste und flüssige Brennstoffe zugelassen werden.

8.3 Baumpflanzungen

Von den in der Planzeichnung festgesetzten Baumstandorten (Pflanzort) nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB kann standortgemäß geringfügig abgewichen werden, soweit das Landschaftskonzept nicht beeinträchtigt wird.

Die in GOP genannten Baumarten sind wesentlicher Bestandteil des städtebaulichen Gesamtkonzeptes und zwingend vorgeschrieben (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 und Nr. 25 a BauGB).

8.4 Ausgleichsmaßnahmen

In der Planzeichnung sind Pflanzungen südlich der "Alten Salzastraße" und westlich der Podewitzer Straße - in Verbindung mit einer Wasserfläche als Ausgleichsmaßnahmen gekennzeichnet (§ 9 Abs. 3 SächsNatSchG).

Alternativ sind Ausgleichszahlungen zulässig (§ 9 Abs. 4 SächsNatSchG).

9 LÄRMSCHUTZ (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Durch technische Vorkehrungen (z.B. Schallschutzwände) sind die unter den Buchstaben a - c bezeichneten Räume gegen Außenlärm so zu schützen, daß bei geschlossenen Türen und Fenstern folgende Innengeräuschpegel nicht überschritten werden:

- a) 35 dB (A) bei Tag und 30 dB (A) bei Nacht in Aufenthaltsräumen von Wohnungen, in Unterrichts- und Verwaltungsräumen von Behördeneinrichtungen und vergleichbar genutzten Räumen und
- b) 40 dB (A) bei Tag und Nacht in Aufenthaltsräumen für Büro-, Geschäft- und Verwaltungszwecke, und
- c) 45 dB (A) bei Tag und Nacht in Schallerräumen und vergleichbar genutzten Räumen.

10 FEUERSTÄTTEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

In gesamten Planungsbereich werden Feuerstätten zugelassen, die mit festen oder flüssigen Brennstoffen betrieben werden.

Ausnahmsweise können für den Betrieb in Notfällen zusätzlich Feuerstätten für feste und flüssige Brennstoffe zugelassen werden.

Aufgaben:

- Im Zuge der Gestaltungen der Salzastraße sind Veränderungen an deren Führung und Fluchten nicht gestattet.
- Archäologische Funde (das sind auffällige Bodenverfärbungen, Gefäßscherben, Gräber, Knochen, Geräte aus Stein und Metallen, bearbeitete Hölzer, Steinzeugen aller Art - auch Fundamente, Keller, Brunnen u. a.) sind sofort dem Archäologischen Landesamt Sachsen, Tel. Dresden 52 591, meldepflichtig. Fundstellen sind inzwischen vor weiteren Zerstörungen zu sichern.
- Vom Beginn jeder Erdarbeiten ist das Archäologische Landesamt Sachsen, Japanisches Palais, 01097 Dresden, durch schriftliche Bauanzeige ausreichend vorher zu unterrichten.
- Die Passagen unter 1. bis 3. sind schriftlich im Wortlaut allen bei der Erschließung mit Erdarbeiten beauftragten Firmen zu übermitteln und müssen an deren Baustellen vorliegen.
- Die Passagen unter 1. bis 3. sind schriftlich im Wortlaut stets Einzelbauherren zu übermitteln und müssen an deren Baustellen vorliegen.

REGIERUNGSPRÄSIDIUM LEIPZIG
Genehmigung in Verbindung mit Schreiben vom 17. 11. 1994
Aktenzeichen: 51-254/2
Registrier-Nr.: 081.884/92
Leipzig, den 21. 11. 1994

GEMEINDE PODEWITZ
REGIERUNGSBEZIRK LEIPZIG
FREISTAAT SACHSEN

VORZEITIGER BEBAUUNGSPLAN
BÜROPARK LEIPZIG - NORD
FLURST.NR. 218/7 219 / 1
TEIL I PLANZEICHNUNG
MASSTAB 1 : 1000

FERTIGUNG 09. 09. 1993
PLANFERTIGER :
SCHMIDT-SCHICKETANZ UND PARTNER
OSTERWALDSTRASSE 10 80805 MÜNCHEN
HANS POECHSTRASSE 8 04103 LEIPZIG