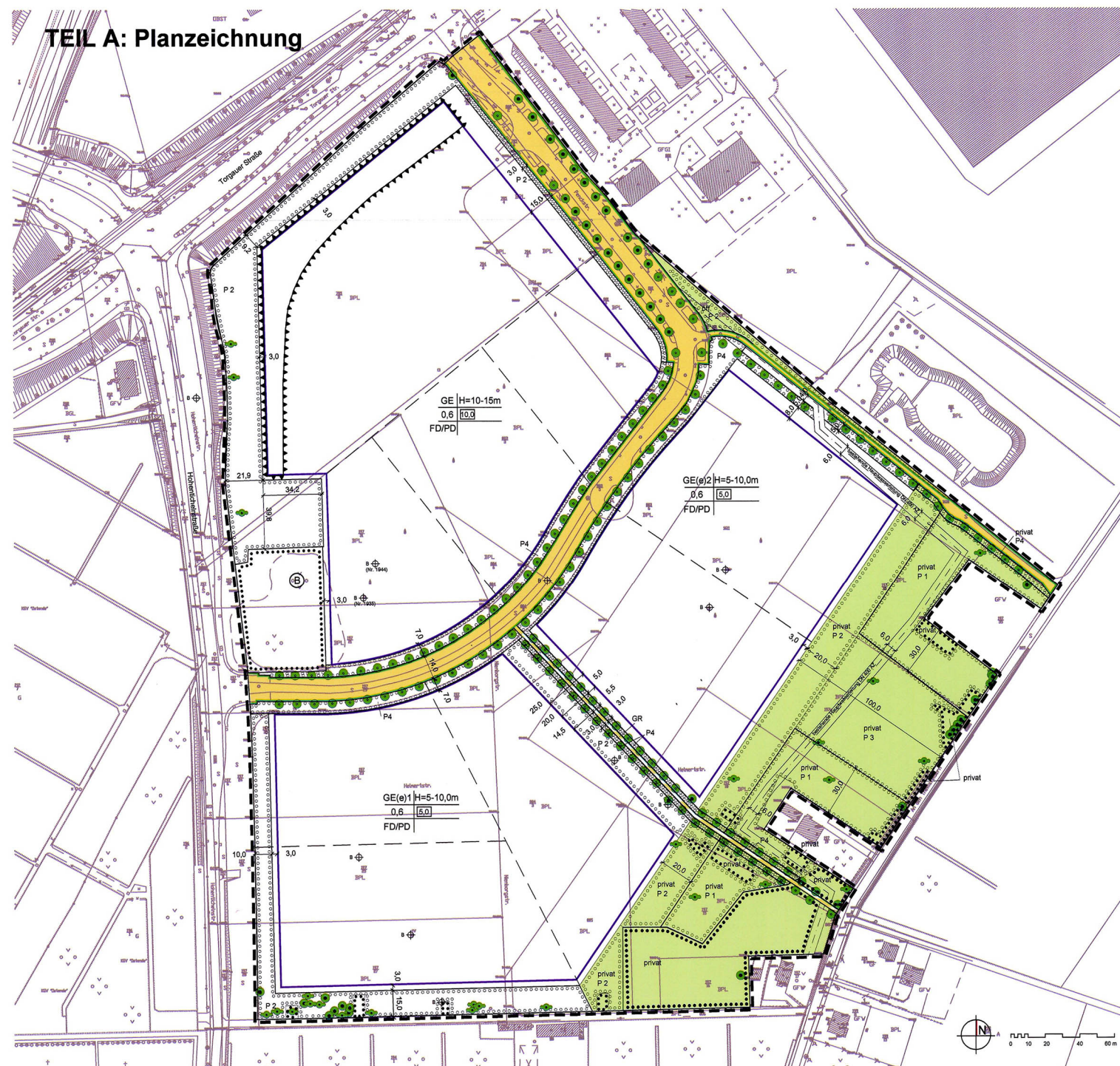


TEIL A: Planzeichnung



Präambel
Die Ratsversammlung der Stadt Leipzig hat den Bebauungsplan Nr. 40.2 „Theklafelder“, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, als Satzung beschlossen.

Planunterlagen
Die Übereinstimmung der Darstellung der bestehenden Grundstücke und Gebäude mit dem Vermessungswerk, Stand vom 11.03.2008, wird bestätigt.

Aufstellungsbeschluss
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Leipzig hat in ihrer Sitzung am 19.11.1991 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit ist vom 09.03.2010 bis zum 23.03.2010 durchgeführt worden.

Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 05.08.2009 über die Planung unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert worden.

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 04.04.2013 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und gleichzeitig von der öffentlichen Auslegung unterrichtet worden.

Billigungs- und Auslegungsbeschluss sowie öffentliche Auslegung
Die Ratsversammlung der Stadt Leipzig hat in der Sitzung am 20.03.2013 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. 7 vom 06.04.2013 bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 16.04.2013 bis zum 15.05.2013 öffentlich ausgelegt.

Betroffenenbeteiligung
Die von der Änderung des Entwurfes des Bebauungsplanes Betroffenen sind mit Schreiben vom 06.02.2014 beteiligt worden.

Satzungsbeschluss
Die Ratsversammlung der Stadt Leipzig hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen in der Sitzung am ... als Satzung beschlossen, sowie die Begründung gebilligt.

Inkrafttreten
Die ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplanes erfolgte im Leipziger Amtsblatt Nr. 112 am 16.05.2014.

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.

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.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplanes erfolgte im Leipziger Amtsblatt Nr. 112 am 16.05.2014.

PLANZEICHENERKLÄRUNG [entsprechend der PlanZV]

I. Festsetzungen
Planungsrechtliche Festsetzungen
1.1 Art der baulichen Nutzung

- GE Gewerbegebiet (gem. § 8 BauNVO)
GE(e)1 Gewerbegebiet (gem. § 8 BauNVO), nur solche Gewerbebetriebe und Anlagen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören

1.2 Maß der baulichen Nutzung
0,6 Grundflächenzahl (GRZ), z.B. 0,6
10,0 Baumassenzahl (BMZ), z.B. 10,0
H=10-15m Höhe baulicher Anlagen in m als Mindest- und Höchstmaß

1.3 Baugrenzen
1.4 Verkehrsflächen
Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinien
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Geh- und Radweg)

1.5 Grünflächen
Grünfläche (privat oder öff. (öffentlich))

1.6 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
Anpflanzen von Bäumen
Erhaltung von Bäumen
Erhaltung von Sträuchern

1.7 Sonstige Planzeichen
Abgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S. des BImSchG
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

2. Örtliche Bauvorschriften
FD/PD Dachform, z.B. Flachdach oder Pultdach

II. Nachrichtliche Übernahme
besonders geschütztes Biotop gem. § 21 SächsNatSchG

III. Darstellungen ohne Normcharakter
Vorschlag Grundstücksgrenze
bestehende Hauptwasserleitung DN 400 AZ mit Schutzstreifen
Vermaßung, z.B. 11,0 m

Aufteilung der Nutzungsschablone
Baugebietskategorie Nr. Höhe baulicher Anlagen
Grundflächenzahl Baumassenzahl

IV. Darstellungen der Plangrundlage
Brunnenstandort nach Angabe des Amtes für Umweltschutz
Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer
Gebäude-Bestand

Teil B: Text

I. Festsetzungen
1. Planungsrechtliche Festsetzungen
§ 9 Abs. 1 und Abs. 3 BauGB

1.1 Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB
Im Gewerbegebiet (GE) und den eingeschränkten Gewerbegebieten (GE(e))

a) sind Einzelhandelsbetriebe aller Art mit Ausnahme von Kfz- und Kfz-Zubehörhandel und der unter b) genannten nicht zulässig
b) sind Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an den Endverbraucher richten

c) sind Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke gem. § 8 Abs. 2 Nr.3 und Nr.4 BauNVO nicht zulässig
d) sind Wohnungen sowie Anlagen für kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsläden gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 - 3 BauNVO nicht zulässig

f) sind Betriebe und Anlagen nicht zulässig, die einen Betriebsbereich gem. § 3 Abs. 5a BImSchG darstellen und damit unter den Anwendungsbereich der 12. BImSchV (Störfallverordnung) fallen.
g) sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, 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 Uhr) überschreiten

Table with 3 columns: Teilfläche, LEK, tags, LEK, nachts. Rows for Teilfläche GE, Teilfläche GE (e) 1, and Teilfläche GE (e) 2.

h) sind Werbeanlagen als selbstständige Hauptnutzung nicht zulässig.
i) sind Freiflächen-Photovoltaikanlagen als selbstständige Hauptnutzung nicht zulässig.

1.2 Immissionsschutzmaßnahmen
1.2.1 Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt für neue oder wesentlich geänderte Feuerungsanlagen für feste Brennstoffe eine abweichende Festlegung zu den in der Ersten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

1.2.2 In den zeichnerisch festgesetzten Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind entsprechende Vorkehrungen an den der Torgauer- und der Hohentichelnstraße zugewandten Gebäudesiten zu treffen.

1.3 Natur und Landschaft
1.3.1 Auf den mit P 1 bezeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Streubewiesens aus 3 Obstbäumen / 100 m² im Abstand von ca. 6 m anzulegen

1.3.2 Auf den mit P 2 bezeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Baumhecken anzulegen.
Die Baumhecken sind beidseitig von außen nach innen, in folgender Ausführung anzulegen:

Unterbrechungen für Grundstückszufahrten sind zulässig. Zur vorhandenen Baumreihe an der Böschung Torgauer- und Hohentichelnstraße ist bei Baumpflanzungen ein Mindestabstand von 8 m einzuhalten.

1.3.3 Auf der mit P 3 bezeichneten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind eine Gehölzgruppe aus 10 Laubbäumen / 100 m² in Gruppen von 4 - 6 Stk. einer Art sowie 45 Sträucher / 100 m² zu pflanzen

1.3.4 Auf den mit P 4 bezeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind eine Baumreihe mit großkronigen Laubbäumen im Pflanzabstand von ca. 10 m zu pflanzen

1.3.5 Auf den Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist der vorhandene Gehölzbestand zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

1.3.6 Die nicht mit Zufahrten, Stellplätzen oder Nebenanlagen bebauten und nicht mit Pflanzfestsetzungen bezeichneten nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zu mindestens 50% mit einheimischen standortgerechten Sträuchern (mindestens 45 Stück pro 100 m²) und einem einheimischen, standortgerechten, hochstämmigen Baum 1. Ordnung (je angefangene 150 m², Stammumfang mindestens 14 - 16 cm zu bepflanzen.

1.3.7 50 % der Flachdächer und der flach geneigten Dächer bis 20° sind intensiv zu begrünen (Substratschicht mind. 5 cm).

1.3.8 Fassaden und Mauern, die auf einer Länge von 5 m keine Öffnungen aufweisen sind mit kletternden, rankenden oder selbstklimmenden Pflanzen fachgerecht zu begrünen.

1.3.9 Je angefangene vier ebenerdige Stellplätze ist ein Laubbbaum zwischen den Plätzen bzw. unmittelbar am Rand zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten

1.3.10 Die Grundstücksgrenzen zwischen den Baugrundstücken sind insgesamt 5 m breit mit Sträuchern, Höhe 1 - 1,5 m, 45 Stück pro 100 m² und einem Laubbbaum 1. Ordnung, (Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang 14-16 cm oder verpflanzte Heister Stammumfang 6 cm, Höhe 1 - 1,5 m) je laufende 15 m Grenze zu bepflanzen.

1.3.11 Die Befestigung von Zufahrten, Wegen, Stellplätzen, Lagerflächen und anderen Erschließungsflächen auf den Baugrundstücken sowie von öffentlichen Parkplätzen, Geh- und Radwegen ist so auszuführen, dass das auf den jeweiligen Flächen anfallende Niederschlagswasser weitestgehend innerhalb dieser Flächen versickern kann.

1.3.12 Zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft ist eine Fläche von 5,33 ha des Flurstücks 263/6 in der Gemarkung Sommerfeld in Leipzig (Willwisch III) außerhalb des Bebauungsplangebietes aufzuforsten.
Baugebiet GE 50%
Baugebiet GE (e) 1 25%
Baugebiet GE (e) 2 20%
Verkehrsfläche 5%

1.4 Bezugshöhen
Bezugshöhe für die in der Planzeichnung festgesetzten Gebäudehöhen ist die mittlere Höhe der Oberkante der an das Baugrundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen an den Endpunkten der anliegenden Grenzen des jeweiligen Baugrundstücks.

- 2.1 Örtliche Bauvorschriften
2.1.1 Dachneigungen
In den Baugebieten sind Flachdächer und flach geneigte Pultdächer mit einer Dachneigung bis zu 20 Grad zulässig.
2.2 Werbeanlagen
Anlagen mit blinkender oder sich bewegender Leuchtwerbung sind unzulässig.
2.3 Eingrünung von Müllstandplätzen
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 Straßenverkehrsräumen nicht zu sehen sind.
II. Nachrichtliche Übernahme gem. § 9 Abs. 6 BauGB
Die nach §21 SächsNatSchG geschützten höhlenreichen Einzelbäume nördlich der geplanten Einmündung der Penckstraße in die Hohentichelnstraße sind dauerhaft zu erhalten und dürfen weder durch Baubetrieb noch die spätere Nutzung beeinträchtigt werden.
III. Hinweise
1. Da das Plangebiet in einem archäologischen Relevanzbereich liegt, können im Zuge von Erdarbeiten archäologische Untersuchungen erforderlich werden, die zu Bauverzögerungen führen können.
2. Während der weiteren Planungsarbeit gegebenenfalls zur Kenntnis kommende Sachverhalte (z.B. Abfall, organochemische Auffälligkeiten im Boden), die auf schädliche Bodenveränderungen/Altlasten i.S. des § 9 Abs. 1 i.V.m. § 2 Abs. 3 bis 6 BbodSchG hinweisen, sollen i.S. des § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB dokumentiert werden.
3. Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften, VDI-Richtlinien und ähnliche Regelungen) können bei der Stadt Leipzig im Neuen Rathaus, Martin-Luther-Ring 4-8, 04109 Leipzig, Stadtplanungsamt, Zimmer 499, während der Sprechzeiten eingesehen werden.
4. Für die Auswahl der Gehölze, sonstigen Pflanzen und Pflanzqualitäten wird auf Anhang III Pflanzempfehlungen in der Begründung zum Bebauungsplan verwiesen.

Stadt Leipzig
Bebauungsplan Nr. 40.2 Theklafelder
Stadtbzirk: Ost
Ortsteil: Pausdorf
Übersichtskarte: Umgebung des Bebauungsplangebietes und anschließende Bebauungspläne
Dezernat Stadtentwicklung und Bau Stadtplanungsamt
Planverfasser: DAAB NORDBHEIM REUTLER
Planfassung gemäß: § 3 (1) BauGB, § 4 (1) BauGB, § 4 (2) BauGB, § 3 (2) BauGB, § 4a (3) BauGB, § 10 (1) BauGB, § 10 (3) BauGB