TEIL A: Planzeichnung

Satzung über die Änderung eines Bebauungsplanes der Stadt Leipzig

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52

Präambel

Die Ratsversammlung der Stadt Leipzig hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52 „Eisenbahnstraße“ bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, als Satzung beschlossen.
Die Rechtsgrundlagen hierfür sind § 1 Abs. 3 und § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie § 4 der Sächsischen Gemeindeordnung (SächsGemO) und § 89 der Sächsischen Bauordnung (SächsBO) in den jeweils geltenden Fassungen.
Die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes erfolgte im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB.

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Leipzig, den 17. 03. 10

Burkhard Jung (Siegel)
Oberbürgermeister

Planunterlage

Die Übereinstimmung der Darstellung der bestehenden Grundstücke und Gebäude mit dem Vermessungswerk, Stand vom 05.03.2009, wird bestätigt.

Leipzig, den 03.03.10

Amt für Geoinformation und Bodenordnung (Siegel)
Amtsleiter

Aufstellungsbeschluss

Die Ratsversammlung der Stadt Leipzig hat in ihrer Sitzung am 17.03.2004 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.

Die ortsübliche Bekanntmachung ist im Leipziger Amtsblatt Nr. 7/04 vom 03.04.2004 erfolgt.
[§ 2 Abs. 1 BauGB]

Leipzig, den 09. 03. 10

Stadtplanungsamt (Siegel)
Amtsleiter

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 20.04.2009 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
[§ 4 Abs. 2 BauGB]

Leipzig, den 09. 03. 10

Stadtplanungsamt (Siegel)
Amtsleiter

Öffentliche Auslegung

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden ortsüblich im Leipziger Amtsblatt Nr. 14 vom 04.07.2009 bekannt gemacht.

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 02.07.2009 von der Auslegung benachrichtigt worden.

Der Entwurf und die Begründung der 1. Änderung des Bebauungsplanes haben vom 14.07. bis zum 13.08.2009 öffentlich ausgelegen.

Leipzig, den 09. 03. 10

Stadtplanungsamt (Siegel)
Amtsleiter

Satzungsbeschluss

Die Ratsversammlung der Stadt Leipzig hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes nach Prüfung der Stellungnahmen in der Sitzung am 24.02.2010 als Satzung beschlossen, sowie die Begründung gebilligt.
[§ 10 Abs. 1 BauGB]

Leipzig, den 09. 03. 10

Stadtplanungsamt (Siegel)
Amtsleiter

Inkrafttreten

Die ortsübliche Bekanntmachung der 1. Änderung des Bebauungsplanes erfolgte im Leipziger Amtsblatt Nr. 6 am 20.03.2010. Mit diesem Tag ist die 1. Änderung des Bebauungsplanes in Kraft getreten.
[§ 10 Abs. 3 BauGB]

Leipzig, den 23. 03. 10

Stadtplanungsamt (Siegel)
Amtsleiter

Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften

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

Leipzig, den

Stadtplanungsamt (Siegel)
Amtsleiter

Erläuterungen

Für diesen Bebauungsplan gelten, ergänzend zum BauGB :

- BauNVO (Baunutzungsverordnung) - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 23. Januar 1990 BGBl. I S.132) in der zuletzt geänderten Fassung
- PlanzV90 (Planzeichenverordnung 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

PLANZEICHENERKLÄRUNG
[entsprechend der PlanzV 90]

I. Festsetzungen [§ 9 Abs. 1 und 7 BauGB]

1. Art der baulichen Nutzung [§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB]

WA 1 — Allgemeine Wohngebiete (gem. § 4 BauNVO), mit Angabe der Nummer des Baugebiets, hier z.B. Baugebiet WA 1 [§1Abs.3 i.V.m. Abs.2 Nr. 3 BauNVO]

MI1 — Mischgebiete (gem. § 6 BauNVO), mit Angabe der Nummer des Baugebiets, hier z.B. Baugebiet MI 1 [§1Abs.3 i.V.m. Abs.2 Nr. 6 BauNVO]

2. Maß der baulichen Nutzung [§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB]

0,6 — Grundflächenzahl (GRZ), z.B. 0,6 [§16 und §19 BauNVO]

2,5 — Geschossflächenzahl (GFZ), z.B. 2,5 [§16 und §20 BauNVO]

VI — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. VI

IV-VI — Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß, z.B. IV-VI

TH max. — Höhe der Traufe über Bezugshöhe (siehe Teil B: Text, Nr. 1.4) maximal (gemessen an der Schnittlinie von Außenkante Außenwand und Oberkante Dachhaut) [§9 Abs.1 Nr.1 u. Abs.4 BauGB i.V.m. §89 SächsBO]

3. Bauweise, Baugrenzen, Baulinien [§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB]

g — geschlossene Bauweise [§22 BauNVO]

Baugrenzen [§23 BauNVO]

Baulinien [§23 BauNVO]

Abgrenzung von Baulinie und Baugrenze

4. Flächen für den Gemeinbedarf [§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB]

Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung
- Schule
- sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- sportlichen und sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

5. Verkehrsflächen [§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB]

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinien

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

P — Zweckbestimmung: Öffentliche Parkfläche (begrünter Parkplatz)

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

GR — Zweckbestimmung: Geh- und Radweg

6. Flächen für Versorgungsanlagen [§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB]

Flächen für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung
- Elektrizität

7. Grünflächen [§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB]

Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung

Stadtteilpark

8. Sonstige Planzeichen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen [§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB]

GFL — Geh- Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Versorgungsträger

St./Ga — Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen Zweckbestimmung: Stellplätze und Garagen [§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB]

Abgrenzung von Bereichen, in denen Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm zu treffen sind (siehe auch Teil B: Text, Nr. 1.2) [§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB]

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans [§ 9 Abs. 7 BauGB]

Abgrenzung von Bereichen unterschiedlich festgesetzter Geschosszahlen und Gebäudehöhen

II. Nachrichtliche Übernahmen [§ 9 Abs. 6 BauGB]

D — Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

III. Darstellungen ohne Normcharakter

Aufteilung der Nutzungsschablone

Baugebietskategorie Nr.	Bauweise
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl

IV. Darstellungen der Plangrundlage

Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer

Gebäude-Bestand

0 10 20 40 60 m

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]

1.1.1 Wohngebiete (WA) (§4 BauNVO)
In den Baugebieten WA 1 bis WA 3
a) werden die Ausnahmen nach §4 Abs. 3 Nr. 3 bis 5 BauNVO (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes [§1 Abs. 6 BauNVO]
b) sind Werbeanlagen als selbstständige Hauptnutzung nicht zulässig [§1Abs. 9 BauNVO]

1.1.2 Mischgebiet (MI) (§6 BauNVO)
Im Baugebiet MI1
a) sind sonstige Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten nach §6 Abs. 2 Nr. 4,6,7 und 8 BauNVO nicht zulässig. [§1 Abs. 5 BauNVO]
b) wird die Ausnahme nach §6 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. [§1 Abs. 6 BauNVO]
c) sind Werbeanlagen als selbstständige Hauptnutzung nicht zulässig [§1Abs. 9 BauNVO]

1.2 Immissionsschutzmaßnahmen
[§9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB]

1.2.1 Die Verwendung von festen und flüssigen Brennstoffen zur Raumheizung und für Prozesswärme ist nicht zulässig. Solche Brennstoffe sind dann zulässig, wenn bei deren Verwendung keine stärkeren Luftverunreinigungen hinsichtlich der Schadstoffe Schwefeldioxid, Stickoxid, Kohlenmonoxid, Kohlendioxid, Kohlenwasserstoffe und Staub auftreten als bei der Verwendung von Erdgas (H). Ausnahmsweise kann in Wohnungen die Verwendung fester Brennstoffe in offenen Kaminen und Kaminöfen, die die Raumheizung nicht generell ersetzen, zugelassen werden.

[§9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB]
1.2.2 Entlang der in der Planzeichnung mit dem Planzeichen "Abgrenzung von Bereichen, in denen Vorkehrungen zum Schutz vor gebietsuntypischen Außenlärm zu treffen sind" kenntlich gemachten Baugrenzen und Baulinien sind passive Lärmschutzmaßnahmen gemäß der im Gutachten 1915/04 ausgewiesenen Lärmpegelbereiche vorzusehen.
MI 1: Lärmpegelbereich V — WA 2: Lärmpegelbereich III
WA 1: Lärmpegelbereich III — WA 3: Lärmpegelbereiche IV, V und IV
Für die Bereiche von Gebäudefassaden, an denen Schallimmissionen nachts > 50 dB (A) auftreten, sind die Fenster von Schlaf- und Ruheräumen mit schallgedämmten fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen nach VDI-Richtlinie 2719 auszustatten.

1.3 Natur und Landschaft
[§9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB]

1.3.1 In den Baugebieten sind je angefangene 150 m² nicht überbaubare Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter, heimischer Baum und zehn Laubsträucher zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (Mindest-Stammumfang 14-18 cm). Für Grundstücke mit einer nicht überbaubaren Grundfläche unter 100 m² gilt diese Festsetzung nicht. Vorhandene Bäume werden angerechnet.

[§9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB]
1.3.2 In den Baugebieten und in der Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung " Öffentliche Parkfläche (begrünter Stellplatz) ist je angefangene 5 ebenerdige Stellplätze ein hochstämmiger Baum fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (Mindest-Stammumfang 14-18 cm).

[§9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB]
1.3.3 In den Baugebieten sind Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 20° von ein- bis zweigeschossigen Gebäuden einschl. Nebenanlagen zu 75% fachgerecht zu begrünen (Substratschicht mind. 15 cm). Davon ausgenommen sind Dachflächen für Belichtungszwecke sowie Dächer mit Anlagen zur Sonnenenergienutzung.

[§9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB]
1.3.4 In den Baugebieten sind Fassaden, die auf einer Länge von 3m keine Fenster oder Türen aufweisen sowie Mauern und fensterlose Giebel mit kletternden, rankenden oder selbstklimmenden Pflanzen fachgerecht zu begrünen.

§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB]
1.3.5 In den Baugebieten und in der Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung " Öffentliche Parkfläche (begrünter Stellplatz) sind oberirdische Stellplätze, Fuß- und Radwege sowie Zufahrten zu Garagen so anzulegen, dass das auf der jeweiligen Fläche anfallende Niederschlagswasser innerhalb dieser Flächen versickern kann (Befestigung z.B. mit Schotterrasen, Pflaster mit breiten Fugen, wassergebundenen Decken).

1.4 Flächen für Stellplätze und Garagen [§9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB, §12 Abs. 6 BauNVO]
In den allgemeinen Wohngebieten sind Stellplätze und Garagen nur zulässig innerhalb der Flächen für Stellplatzanlagen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche.

1.5 Sonstige Festsetzungen
Bezugshöhen [§9 Abs. 3 BauGB, §18 Abs. 1 BauNVO]
Bezugshöhe für die in der Planzeichnung festgesetzten First- und Traufhöhen ist die mittlere Höhe der Oberkante der an das Baugrundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen an den Endpunkten der anliegenden Grenzen des jeweiligen Baugrundstücks.

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

2.1 Dachneigungen
In den Baugebieten sind die Dachflächen bei Satteldächern und Walmdächern mit einer Neigung von 35 bis 60 Grad, bei Pultdächern mit einer Neigung von 5 bis 20 Grad auszuführen. Dachgauben und -einschnitte dürfen einzeln nicht breiter als 3,0 m sein und zusammen die Hälfte des Trauflängenmaßes nicht überschreiten. [§89 Abs.1 Nr. 1 SächsBauO]

2.2 Fassadengestaltung
In den Baugebieten sind die Fassaden der Gebäude als Lochfassade mit stehenden Fensterformaten zu gestalten.
Die der Straßenverkehrsfläche zugewandte mittlere Sockelhöhe, gemessen von Oberkante des Erdgeschoßfußbodens (OKFFB) bis Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche, darf 70 cm nicht überschreiten. Dies gilt nicht für An- und Umbauten bestehender Gebäude, wenn diese die Söckelhöhe der bestehenden Gebäude einhalten. [§89 Abs.1 Nr. 1 SächsBauO]

2.3 Werbeanlagen
Werbeanlagen sind nur im Erdgeschoß zulässig. Entlang der Eisenbahnstraße sind Werbeanlagen ausnahmsweise auch im 1. OG zulässig.
Werbeanlagen dürfen wesentliche Bauelemente der Fassadengestaltung (wie Pfeiler, Gesimse, Brüstungen, historische Bauteile, Zeichen und Inschriften) nicht verdecken. Anlagen mit blinkender oder sich bewegender Leuchtwerbung sind unzulässig. Werbeanlagen mit einer Größe bis zu 2 qm sind zulässig. [§89 Abs.1 Nr. 1 und 2 SächsBauO]

2.4 Eingrünung von Müllstandplätzen
Die 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 Straßenverkehrsflächen nicht zu sehen sind. [§89 Abs.1 Nr. 4 SächsBauO]

2.5 Einfriedungen
Im Baugebiet WA 3 sind die Grundstücke zur Straße Rabet hin einzufrieden mit geschlossenen, 2m hohen Einfriedungen, z.B. Mauern.
[§89 Abs.1 Nr. 4 SächsBauO]

II. Hinweise

1. Da das Plangebiet in einem archäologischen Relevanzbereich liegt, können im Zuge von Erdarbeiten archäologische Untersuchungen erforderlich werden, die zu Bauverzögerungen führen können. Deshalb ist das Landesamt für Archäologie mindestens drei Wochen vor dem exakten Baubeginn (Erschließungs-, Abbruch-, Ausschachtungs- oder Planierarbeiten) zu informieren. Die Bauanzeige soll die ausführenden Firmen mit Telefonnummern und den verantwortlichen Bauleiter benennen.

2. Das Plangebiet ist im Energiekonzept der Stadt Leipzig als Fernwärmevorranggebiet ausgewiesen.

3. Sind in den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans zwei unterschiedliche lineare Signaturen der Planzeichenverordnung unmittelbar parallel nebeneinander ohne Vermassung eines zwischenliegenden Abstandes gezeichnet, so fallen sie als Festsetzung in einer Linie zusammen.

III. Pflanzempfehlungen

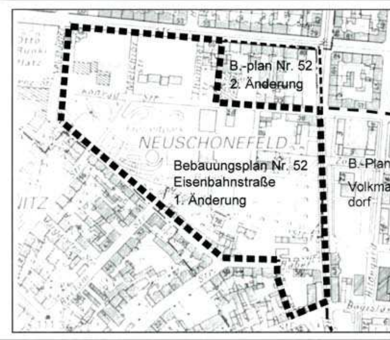
Auf die Festsetzung von Pflanzlisten mit einer Auswahl standortgerechter Bäume und Sträucher wurde im Plangebiet verzichtet. Eine solche Auswahl hat das Grünflächenamt der Stadt Leipzig mit den „Empfehlungen zur Pflanzung standortgerechter Gehölze im Stadtgebiet“ bereits vorgenommen und veröffentlicht. Auf diese Auswahl soll zurückgegriffen werden.

Stadt Leipzig

Bebauungsplan Nr. 52
Eisenbahnstraße, 1. Änderung

Stadtbezirk: Ost
Ortsteil: Volkmarsdorf

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



Dezernat Stadtentwicklung und Bau
Stadtplanungsamt

Planverfasser: DR. KARLFRIED DAAB, SRL STADTPLANUNG+ARCHITEKTUR IN BÜROGEMEINSCHAFT DAAB NORDHEIM REUTLER

3/6/09 Daab
Datum/Unterschrift

Planfassung gemäß

§ 4 (2) BauGB	§ 3 (2) BauGB	§ 4 a (3) BauGB	§ 10 (1) BauGB	§ 10 (3) BauGB
	15. 06. 09		23. 02. 10	23. 03. 10
Datum/Unterschrift	Datum/Unterschrift	Datum/Unterschrift	Datum/Unterschrift	Datum/Unterschrift