TEIL A: PLANZEICHNUNG

Festsetzungsschlüssel						
Baugebiet Nr.	①	②	③	④	⑤	⑥
Nutzungsart	MK	MK	MK	MK	MK	MK
Grundflächenzahl	0,40	0,50	0,70	0,70	0,75	0,95
Bauweise	g	g	g	a	g	g

TEIL B:

PLANZEICHENERKLÄRUNG TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS DES BEBAUUNGSPLANES (§ 9 Abs. 7 BauGB)

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
(§ 1 Abs. 2 - 9 und § 16 Abs. 5 BauNVO)

④ BAUGEBIETSBEZEICHNUNG
für Art und Maß der baulichen Nutzung und für die Bauweise laut Festsetzungsschlüssel.

MK KERNGEBIET (§ 7 BauNVO) MIT NUTZUNGSEINSCHRÄNKUNGEN
Vergnügungsstätten und Tankstellen sind auch als Ausnahme unzulässig (§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO).

Wohnungen sind allgemein zulässig, jedoch am Dittrichring nur oberhalb des II. Vollgeschosses und an der Gottschedstraße nur oberhalb des I. Vollgeschosses (§ 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO).

Mit Ausnahme des Baugebietes 4 sind im Geltungsbereich mindestens 20 % der zulässigen Geschoßfläche für Wohnungen zu verwenden (§ 7 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO). Bei Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke wird keine anteilige Wohnnutzung gefordert.

0,7 GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 19 BauNVO)
z.B. GRZ 0,7

Im Baugebiet 6 darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der im § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden.

TH 20.5 TRAUFHÖHE, z.B. 20,5 m
als Höchstmaß und abzüglich 4,0 m als Mindestmaß über der mittleren Geländehöhe (§ 18 Abs. 1 BauNVO). Als Traufhöhe gilt Oberkante Traufgesims bzw. Oberkante Attika Außenwand.

Oberhalb der Traufe ist höchstens ein weiteres Vollgeschoß zulässig. Dabei kann es sich um ein als Vollgeschoß zählendes Dachgeschoß oder ein mindestens unter 70° zurückgesetztes Staffelgeschoß handeln. Darüber hinaus können notwendige Dachaufbauten für technische Zwecke bis 50 m² Grundfläche sowie Türme zugelassen werden.

Aus Gründen der Denkmalpflege können Abweichungen von der festgesetzten Traufhöhe zugelassen oder verlangt werden.

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

g GESCHLOSSENE BAUWEISE (§ 22 Abs. 3 BauNVO)

a ABWEICHENDE BAUWEISE (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
Allgemein können Gebäude ohne Längenbeschränkung in geschlossener Bauweise gemäß § 22 Abs. 3 BauNVO errichtet werden. Abweichend davon kann gestattet oder verlangt werden, daß an einzelnen oder allen seitlichen Grundstücksgrenzen Abstandsflächen von oberirdischen Gebäuden freigehalten werden.

BAULINIE (§ 23 Abs. 2 BauNVO)
Oberhalb der Mindest-Traufhöhe dürfen die Außenwände zurückspringen (z.B. Staffelgeschoß).

BAUGRENZE (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
Ausnahmsweise dürfen Baulinien und Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile (z.B. Balkone, Erker, Vordächer u. dgl.) um bis zu 1,5 m überschritten werden.

UG UNTERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
Nur unterhalb der Geländeoberfläche bebaubar

VON BEBAUUNG FREIZUHALTENDER LUFTRAUM IN DER FESTGESETZTEN HÖHE UND HÖHENLAGE (§ 9 Abs. 2 und 3 BauGB)

ⓐ DURCHGANG, DURCHFAHRT ARKADE IM ERDGESCHOSS
Die lichte Höhe wird bei Feuerwehrdurchfahrten mit mindestens 3,5 m und im übrigen mit 3,0 m über der fertigen Geländehöhe festgesetzt.

ⓑ ÜBERDACHTER LUFTRAUM
freizuhalten zwischen Oberkante Gelände und Unterkante Dach des letzten Vollgeschosses.

ⓒ VORDACH ÜBER ERDGESCHOSS

FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN BZW. FÜR GEMEINSCHAFTSANLAGEN MIT IHREN EINFAHRTEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB)

Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen sowie entsprechende Gemeinschaftsanlagen sind allgemein nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO).

Ausnahmsweise können außerhalb dieser Flächen oberirdische Stellplätze und Tiefgaragen zugelassen werden.

TGa TIEFGARAGE

GTGa GEMEINSCHAFTSTIEFGARAGE für die unterbauten Grundstücke

EIN- UND AUSFAHRTBEREICH

EIN- UND AUSFAHRT

TIEFGARAGENRAMPE

Tiefgaragen bzw. Gemeinschaftstiefgaragen dürfen höchstens 2 Geschoß ebenen aufweisen.
Außerhalb der Überbauung müssen Tiefgaragen einen mindestens 0,8 m dicken Gründachaufbau erhalten, der eine dauerhafte Begrünung ermöglicht. Für die Anpflanzung großwüchsiger Bäume sind Aussparungen in der Tiefgarage oder eine ausreichend hohe Erduberdeckung vorzusehen. Ausgenommen von diesen Festsetzungen sind notwendige Hof- und Wegeflächen sowie Terrassen oberhalb der Tiefgaragen.

VERKEHRSFLÄCHEN SOWIE VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG UND DER ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

STRASSENBEGRENZUNGSLINIE

STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN

V VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG
HIER: Mischfläche / Verkehrsberuhigter Bereich (§ 42 Abs. 4a StVO)

ZUGANG FÜR FUSSGÄNGER
die Erschließung der Baugrundstücke für Fußgänger ist innerhalb der öffentlichen Grünfläche durch entsprechende Wege und Überbrückungen der Pleiße auf Dauer zu gewährleisten.

ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
HIER: PARKANLAGE

MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

FREILEGUNG DES VERROHRTEN PLEISSEMÜHLGRABENS
Hinweis: Es ist ein gesondertes wasserrechtliches Verfahren durchzuführen

REGENWASSERSPEICHERUNG
In den Baugebieten 1.4 ist das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser in private Speicheranlagen (Zisternen) zu leiten und zur Bewässerung der Grünanlagen zu verwenden. Das Fassungsvermögen der Speicheranlagen muß mindestens 10 l/m² überdachte Grundfläche betragen. Überschüssige Wassermengen sind per Überlauf in die Pleiße einzuleiten oder durch Anschluß an die örtliche Regen- bzw. Mischwasserkanalisation abzuleiten.

BODENVERSIEGELUNG
Die Grundstücksfreiflächen dürfen durch Zufahrten, Hof- und Wegeflächen nur in dem zwingend erforderlichen Umfang befestigt werden. Vollständig bodenversiegelnde Ausführungen sind unzulässig.

DACHBEGRÜNUNG

Flachdächer, die von anderen Bauteilen eingesehen werden können, sind mit einem Gründachaufbau zu versehen und intensiv zu begrünen.

Höchstens 25 % der Flächen dürfen eine Wege- bzw. Terrassenbefestigung erhalten. Sonstige nicht einsehbare Flachdächer sind mindestens extensiv zu begrünen. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind untergeordnete Bauteile (z. B. Vordächer) und Bauteile mit anderer Zweckbestimmung (z. B. Terrassen, Balkone und dgl.).

MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB), hier:

GR GEHRECHT zugunsten der Allgemeinheit

LR LEITUNGSRECHT zugunsten des Versorgungsträgers Fernwärme

GEBIETE, IN DENEN BESTIMMTE, DIE LUFT ERHEBLICH VERUNREINIGENDE, STOFFE NICHT VERWENDET WERDEN DÜRFEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist die Verwendung von festen und flüssigen Brennstoffen für die Gebäudebeheizung unzulässig.

HINWEIS: Es wird ein Anschluß an die Fernwärmeversorgung empfohlen (Fernwärmevorranggebiet).

VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Bei den dem Dittrichring zugewandten Gebäudeseiten müssen Wände und Dächer ausgebauter Dachgeschosse sowie Fenster mindestens nachfolgendes Schalldämm-Maß einhalten:
Wände und Dächer: R'w 45 dB
Fenster: R'w 40 dB
Die Abluft von Tiefgaragen ist über Dach in den freien Luftstrom abzuleiten.

ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN, BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

ZU ERHALTENDER EINZELBAUM
Standort aufgemessen

ANPFLANZEN VON EINZELBÄUMEN ALS HOCHSTAMM
Geringfügige Standortverschiebungen sind zulässig

MINDESTBEPFLANZUNG DER BAUGRUNDSTÜCKE
Ab 150 m² Grundstücksfreifläche ist je angefangene 200 m² Grundstücksfreifläche mindestens 1 einheimischer, standortgerechter Laubbaum und je 10 m² Grundstücksfreifläche ein Laubstrauch anzupflanzen.
Vorhandene Bäume, die erhalten bleiben, sowie nach zeichnerischen Festsetzungen getroffene Anpflanzungen werden auf die Festsetzung angerechnet.

MINDESTBEPFLANZUNG DER ÖFFENTLICHEN GRÜN- UND VERKERHSFLÄCHEN
Im Geltungsbereich sind mindestens 20 einheimische, standortgerechte, hochstämmige Laubbäume anzupflanzen.

BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN

Die anzupflanzenden Bäume müssen zum Zeitpunkt der Pflanzung eine Mindesthöhe von 3,5 m bzw. einen Stammumfang von mindestens 20/25 cm (gemessen in 1 m Stammhöhe) aufweisen.
Die Baumstandorte müssen eine offene Baumscheibe von mindestens 6 m² Größe erhalten.
Sträucher müssen vorwiegend 2 x verpflanzt sein und eine Mindesthöhe von 100 cm aufweisen. Eine Differenzierung in größere und kleinere Sorten kann zugelassen werden.

ERHALTUNG AUF DAUER
Durch Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB betroffene Bäume und Sträucher sind auf Dauer zu erhalten, zu schützen und erforderlichenfalls zu ersetzen.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie von Werbeanlagen und Warenautomaten und über verringerte Abstandsflächen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes auf der Rechtsgrundlage von § 83 SächsBO.

FASSADENGESTALTUNG:
Als Fassadenmaterial der Hauptbauteile ist allgemein nur Naturstein und Klinker sowie Putz mit heller Farbgebung zulässig. Für untergeordnete Bauteile können auch andere Materialien zugelassen werden.

Fensteröffnungen dürfen allgemein nicht mehr als 60 % der Fassadenfläche beanspruchen. Abweichend hiervon wird im Baugebiet 4 auf der dem Dittrichring zugewandten Gebäudeseite eine großflächige Verglasung ohne Größenbeschränkung und im übrigen ein Fensteranteil von bis zu 80 % der Fassadenfläche zugelassen. Ausnahmsweise können auch in den übrigen Baugebieten größere Fensteranteile zugelassen werden. Verspiegelte Glasfassaden sind generell unzulässig.

DACHGESTALTUNG:
Zulässig sind Dachformen aller Art und Dachneigungen bis 70°. Die Traufkanten sind als gestaltbestimmende Elemente auszubilden, und dürfen die überbaubaren Grundstücksflächen um bis zu 1,0 m überschreiten.

Die sichtbaren Teile geneigter Dächer sind mit Dachziegeln, Schiefer oder Kupferblech zu decken.

Solaranlagen sind auf nicht einsehbaren Teilen der Dachflächen zulässig.

WERBEANLAGEN UND WARENAUTOMATEN:

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Zäune, Tore, Türen und Fenster sind von Werbeanlagen und Warenautomaten freizuhalten, sie dürfen wesentliche Elemente der Fassadengestaltung (wie z. B. Stützen, Lisenen, Gesimse) nicht verdecken oder überschneiden.

ABSTANDSFLÄCHEN
Die Tiefe der Abstandsflächen nach § 6 Abs. 5 SächsBO wird gemäß § 83 Abs. 1 Nr. 5 SächsBO allgemein auf 0,25 H, mindestens 3,0 m, eingeschränkt. Bei halboffener Bauweise (Grenzbebauung auf dem Nachbargrundstück) erhöht sich die Tiefe der Abstandsfläche um 0,25 H des Nachbargebäudes.

III. KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME VON NACH ANDEREN GESETZLICHEN VORSCHRIFTEN GETROFFENEN FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 5 und 6 BauGB)

D EINZELANLAGEN (UNBEWEGLICHE KULTURDENKMALE), DIE DEM DENKMALSCHUTZ UNTERLIEGEN

A BODENDENKMALVERDACHTSFLÄCHE
(archäologischer Untersuchungsbereich)

IV. PLANZEICHEN OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER

2231 FLURSTÜCKSGRENZEN, GRENZSTEINE, FLURSTÜCKSBEZEICHNUNG

VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN

VORHANDENE MAUERN UND TREPPEN

VORHANDENE BORDSTEINKANTEN UND ZÄUNE

VORHANDENE BÄUME UND STRÄUCHER

SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 112.1 "DITTRICHRING - ÖSTLICHER TEILBEREICH"

PRÄAMBEL

Die Ratsversammlung der Stadt Leipzig hat den Bebauungsplan Nr. 112.1, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, als Satzung beschlossen. Die Rechtsgrundlagen hierfür sind § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 2 Magnetschwebebahnplanungs G vom 23.11.1994 (BGBl. I S. 3486), in Verbindung mit § 4 der Sächsischen Gemeindeordnung (SächsGemO) vom 21. April 1993 (SächsGVBl. S. 301), zuletzt geändert durch das Gesetz über die Errichtung der Sächsischen Anstalt für kommunale Datenverarbeitung vom 15. Juli 1994 (SächsGVBl. S. 1432) und § 83 der Sächsischen Bauordnung (Sächs.BO) vom 26. Juli 1994, (SächsGVBl. S. 1401).

Leipzig, den 18.12.96 (Siegel) Der Oberbürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

Planunterlage

Die Übereinstimmung der Darstellung der bestehenden Grundstücke und Gebäude mit dem Vermessungswerk Stand vom 12.12.94 wird bestätigt.

Leipzig, den 10.10.96 (Siegel) Städtisches Vermessungsamt
Amtsleiter

Planentwurf

Der Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes wurde ausgearbeitet von der Planungsgruppe 4, in Zusammenarbeit mit dem Büro Kruse + Schutz, Berlin.

Berlin, den
Dipl.-Ing. Jens-P. Kruse, Stadtplaner SRL

Aufstellungsbeschluß

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Leipzig hat in Ihrer Sitzung am 16.03.94 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

Die ortsübliche Bekanntmachung ist im Leipziger Amts-Blatt Nr. 07/94 vom 05.04.94 erfolgt (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Leipzig, den 14.10.96 (Siegel) Stadtplanungsamt
Amtsleiter

Beteiligung der für die Raumordnung und Landesplanung zuständigen Behörde

Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB beteiligt worden.

Leipzig, den 14.10.96 (Siegel) Stadtplanungsamt
Amtsleiter

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 12.07.94 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden (§ 4 BauGB).

Leipzig, den 14.10.96 (Siegel) Stadtplanungsamt
Amtsleiter

Billigungs- und Auslegungsbeschluß

Die Ratsversammlung der Stadt Leipzig hat in der Sitzung am 26.04.95 den Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes sowie der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden ortsüblich im Leipziger Amts-Blatt Nr. 26/95 vom 23.12.95 bekannt gemacht.

Der Entwurf und die Begründung des Bebauungsplanes haben vom 09.01.96 bis 08.02.96 öffentlich ausgelegen.

Leipzig, den 14.10.96 (Siegel) Stadtplanungsamt
Amtsleiter

Satzungsbeschluß

Die Ratsversammlung der Stadt Leipzig hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen in der Sitzung am 18.09.96 als Satzung beschlossen sowie der Begründung zugestimmt (§ 3 Abs. 2, § 10 BauGB).

Leipzig, den 14.10.96 (Siegel) Stadtplanungsamt
Amtsleiter

Genehmigung der Satzung

REGIERUNGSPRÄSIDIUM LEIPZIG
Genehmigung in Verbindung mit Schreiben vom: 12.12.1996
Aktenzeichen: 51-25.11.2
Registrier-Nr: 13/159/96
Leipzig, den 12.12.1996

Inkrafttreten

Die ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigung gem. § 12 BauGB erfolgte im Leipziger Amts-Blatt Nr. 2 am 16.01.97. Mit diesem Tag ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich geworden.

Leipzig, den 20.01.97 (Siegel) Stadtplanungsamt
Amtsleiter

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Bekanntmachung des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden (§ 215 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).

Leipzig, den 08.05.98 (Siegel) Stadtplanungsamt
Amtsleiter

Mängel der Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Bekanntmachung des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden (§ 215 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).

Leipzig, den 24.02.04 (Siegel) Stadtplanungsamt
Amtsleiter

Hinweise / Rechtsgrundlagen

Für diesen Bebauungsplan gelten:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S 2253), zuletzt geändert durch Art. 2 MagnetschwebebahnplanungsG vom 23.11.1994 (BGBl. I S. 3486),
- das Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. April 1993 (BGBl I S. 622),
- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung-BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990-PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- die Sächsische Bauordnung (SächsBO) vom 26. Juli 1994 (SächsGVBl. S. 1401)
- die Baumschutzsatzung der Stadt Leipzig vom 9. Februar 1993 (Leipziger Amtsblatt Nr. 3/93 vom 8. Februar 1993)

Dieser Plan wurde ....fk..... -fach ausgefertigt.

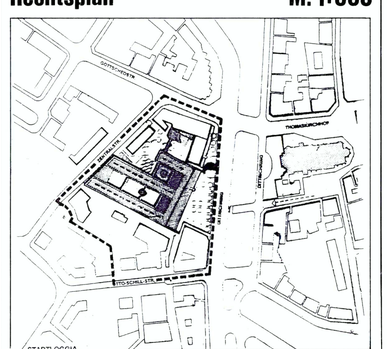
...1.. AUSFERTIGUNG

zugehörige Beipläne:

1. Situation 1994 i. M. 1:500
2. Baumbestands- und Eingriffsplan i. M. 1:250
3. Grunordnungs- und Gestaltungsplan i. M. 1:500

Stadt Leipzig
Bebauungsplan Nr. 112.1
"Dittrichring - östlicher Teilbereich"

Rechtsplan **M. 1:500**



planungsgruppe 4

Peter Dittmer · Jens-P. Kruse · Paul M. Lösse
Dipl.-Ing., Architekten und Stadtplaner SRL
J.-Friedrich-Str. 37 · 10711 Berlin · Tel. 896 80 80
Fax 891 68 68 Berlin, 12.05.95 Gez.

BERLIN