Für die Flurstücke 27/9, 27/12, 30e, 31a und 36/2 wird die Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster und der Grenzherstellung vom 13. 01. 1994 (gemessen durch Vermessungsbüro Kirste) bescheinigt.

Die örtliche Überprüfung des Gebäudebestandes hat stattgefunden.

Leipzig, den 09.03.1994

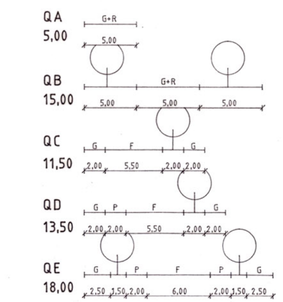
Mario Kirste
Dipl. Ing. (FH)

VERMESSUNGSBÜRO KIRSTE
KÄTHE-KOLLWITZ-STR. 56
04109 LEIPZIG
TELEFON 47 55 77

Zeichenerklärung

Zeichen	Erklärung
27/12	Flurstücksnummer; Grundstücksgrenze
WA	Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO (siehe Tabelle)
MI	Mischgebiet § 6 BauNVO
TH	max. zulässige Traufhöhe in Meter, Bezugspunkt: OK Gehweg
GEE	Eingeschränktes Gewerbegebiet § 8 BauNVO
0,4	Grundflächenzahl (GRZ) § 19 BauNVO
(0,7)	max. Geschoßflächenzahl (GFZ) § 20 BauNVO
Z=III	Anzahl der zulässigen Vollgeschosse (Höchstgrenze) §§ 16(3) und 20 BauNVO
o	Offene Bauweise § 22(2) BauNVO
g	Geschlossene Bauweise § 22(3) BauNVO
a	Abweichende Bauweise § 22(4) BauNVO
	Baugrenze § 9(1)Nr.2 BauGB
	Öffentliche Verkehrsflächen (Straßen, Wege, Plätze) § 9(1)Nr.11 BauGB
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung § 9(1)Nr.11 BauGB
	Zufahrtsbereich Tiefgaragen § 9(1)Nr.4 und 11 BauGB
V	Verkehrsberuhigter Bereich
	Fußgängerbereich
PF	Fläche mit Bindung f.d. Bepflanzung Erhaltung von Bäumen u. Sträuchern § 9(1)Nr.25b BauGB
	Anpflanzung von Einzelbäumen § 9(1)Nr.25a BauGB
	Erhaltung von Einzelbäumen § 9(1)Nr.25b BauGB
	Mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten zu belastende Fäche § 9(1)Nr.21 BauGB
TG	Flächen für Nebenanlagen Stellplätze, Tiefgaragen § 9(1)Nr.4 und 22 BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
	Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
GR	Flächen mit Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit
GD	Geneigtes Dach Dachneigung 30°-45°
	Flächen für Versorgungsanlagen Abfall § 9 Abs.1 Nr.12 BauGB
←→	Hauptfirstrichtung
D	Einzelanlage (unbewegliches Kulturdenmal), die dem Denkmalschutz unterliegt § 9(6) BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9(7) BauGB. Altlastenverdachtsfläche. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden alle Gebäude und baulichen Anlagen abgebrochen, soweit sie nicht mit -D- als zu erhaltende Denkmalobjekte gekennzeichnet sind.

QUERSCHNITTE



Die neue Baugrenze an der Zweinaundorfer Straße befindet sich im Abstand von 6,0 m nördlich der Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

A - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Höhe baulicher Anlagen (§ 16, Abs. 2 und 3 NauNVO)

Die Erdgeschoß-Fußbodenhöhe muß zwischen 0,25 m und 1,25 m über Oberkante Gelände liegen. Die max. zulässige Traufhöhe beträgt bei IV-geschossiger Wohnbebauung 12,50 m, bei V-geschossiger Wohnbebauung 15,50 m, bei V-geschossiger gemischter Nutzung 16,50 m, bzw. 17,50 m für MI 14, MI 15, MI 16, bei V-geschossiger gewerblicher Nutzung 17,50 m. Der Bezugspunkt ist OK Gehweg.

2. Tiefgaragen

Tiefgaragen sind innerhalb der Baugrenzen und innerhalb der dafür zusätzlich ausgewiesenen Flächen zulässig. Tiefgaragen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen müssen eine Überdeckung von min. 0,80 m Kulturboden zur dauerhaften Begrünung und Bepflanzung erhalten.

3. Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO) sowie Nebenanlagen (§ 14, Abs.1 BauNVO).

Notwendige Stellplätze und Garagen nach der Stellplatzverordnung sowie Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder auf den dafür gesondert ausgewiesenen Flächen zulässig. Die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen (§14, Abs.2 BauNVO) sind hiervon unberührt.

4. Abweichende Bauweise (§ 22 BauNVO)

In Gebieten mit abweichender Bauweise sind die Baukörper analog der geschlossenen Bauweise anzuordnen, jedoch nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen. Die abweichende Bauweise wurde aufgrund der Gebäudegestaltung gewählt. (Grenzbebauung, Fenster an seitl. Gebäudeteilen).

5. Brennstoffe (§ 9, Abs.1 Nr. 23 BauGB)

Die Verwendung fester und flüssiger Brennstoffe ist nicht zulässig

6. Schallschutz

An den der Zweinaundorfer Straße zugewandten Gebäudeabschnitten sowie entlang der Bahnlinie sind voraussichtlich passive Schallschutzmaßnahmen (z. B. Schallschutzfenster) erforderlich. Wohn- und Schlafräume sollen vorzugsweise nicht zur Immissionsseite hin angeordnet werden. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sind die entsprechenden Belastungen und Maßnahmen ihrer Abwendung nachzuweisen.

7. Gehrecht (§ 9, Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die mit GR gekennzeichneten Flächen sind mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

8. Wohngebäude für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf (§ 9, Abs.1 Nr. 1 Nr. 8 BauGB).

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind 10 % der Wohnungen (Wohneinheiten) für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf (sozialer Wohnungsbau) zu erstellen. 30 % davon sind als alten- und behindertengerechte Wohnungen auszuführen.

9.

Im Traufbereich der IV-V geschossigen Gebäude sind Nisthilfen für gebäudebewohnende Vogelarten (Mauersegler, Hausrotschwanz, Dohlen) anzubringen.

10. Versickerung

Das von den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist soweit als möglich auf den Baugrundstücken zu versickern.

11. Gründordnungsplan

Zur Differenzierung der Ziele und Maßnahmen im Rahmen der Grünordnung wurde ein Grünordnungsplan erarbeitet. Die grünordnerischen Festsetzungen sind entsprechend in den Rechtsplan aufgenommen worden.

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Gebiet	Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung: Z	GRZ	GFZ	Bauweise	Zulässige Nutzungen bzw. Nutzungsbeschränkungen gem. § 1, Abs. 6,7 und 9 BauNVO	Weitere Hinweise
MI 1	Mischgebiet § 6 BauNVO	III	0,6	1,2	offen	Nicht zulässig sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten, gemäß § 6 (2) Pkt. 6+7+8 BauNVO.	-
WA 2	Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO	II bzw. IV (siehe Plan)	0,45	0,88	abweichend	Nicht zulässig sind die in § 4, Abs.3 BauNVO genannten Nutzungen.	Gemäß § 17, Abs. 2 BauNVO wird die GRZ u./o. GFZ erhöht. Gemäß § 20, Abs.3 BauNVO werden die Flächen von Aufenthaltsräumen in Dachgeschossen nicht mitgerechnet. Gemäß § 6, Abs.15 SächsBO sind geringere Tiefen der Abstandsflächen zulässig.
WA 3	Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO	III bzw. IV (siehe Plan)	0,4	1,5	offen	(siehe WA2)	(siehe WA2)
WA 4	Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO	IV bzw. IV (siehe Plan)	0,4	1,8	offen	(siehe WA2)	(siehe WA2)
WA 5	Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO	IV	0,4	1,25	offen	(siehe WA2)	(siehe WA2)
WA 6	Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO	IV	0,6	2,3	offen	(siehe WA2)	(siehe WA2)
WA 7	Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO	V	0,6	2,7	offen	(siehe WA2)	(siehe WA2)

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Gebiet	Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung: Z	GRZ	GFZ	Bauweise	Zulässige Nutzungen bzw. Nutzungsbeschränkungen gem. § 1, Abs. 6,7 und 9 BauNVO	Weitere Hinweise
WA 8	Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO	V	0,6	2,6	abweichend	(siehe WA2)	(siehe WA2)
MI 9	Mischgebiet § 6 BauNVO	V	0,6	1,75	abweichend	(siehe MI 1) Ab 2. OG sind nur Whg. zulässig.	(siehe WA2)
MI 10	Mischgebiet § 6 BauNVO	V	0,6	2,0	abweichend	(siehe MI 9)	(siehe WA2)
MI 11	Mischgebiet	V	0,6	2,25	abweichend	(siehe MI 9)	(siehe WA2)
MI 12	Mischgebiet § 6 BauNVO	V	0,6	2,25	abweichend	(siehe MI1)	(siehe WA2)
GEE 13	Eingeschr. Gewerbegebiet § 8 BauNVO	V	0,8	2,4	abweichend	Zulässig sind nur produzierende Gewerbebetriebe. Deren max. Schallemission muß der eines Mischgebietes gemäß § 6 BauNVO entsprechen. Büronutzung ist nur zulässig, sofern sie im Zusammenhang mit dem produzierenden Gewerbe steht. Ausnahmsweise zulässig sind nur Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, sportliche und gesundheitliche Zwecke, deren maximale Schallemission der eines Mischgebietes gemäß § 6 BauNVO entspricht	-
MI 14	Mischgebiet § 6 BauNVO	V	0,8	2,4	geschlossen	(Siehe MI 1) (1)	(siehe WA2)
MI 15	Mischgebiet § 6 BauNVO	V	0,8	2,4	geschlossen	(siehe MI 1) (1)	(siehe WA 2)
MI 16	Mischgebiet § 6 BauNVO	V	0,8	2,4	geschlossen	(siehe MI 1) (1)	(siehe WA2)

(1) Zusätzlich gilt: Ab 2. OG sind nur Wohnungen zulässig mit Ausnahme der dem Bahngelände zugewandten Gebäude

B - FESTSETZUNGEN ALS ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT § 9 (4) BauGB i.V. mit § 83 Abs. 4 SächsBO

1. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der angebotenen Leistung und in der Architektur untergeordneter Form und Größe zulässig. Anschlagtafeln bzw. Schaukästen für amtliche Mitteilungen sind zulässig

2. Fassadenbegrünung

Fensterlose Giebel und Mauern sind mit Kletterpflanzen zu beranken.

3. Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen (§ 9 Sachs BO)

Die nicht überbaubaren und nicht überbauten Grundstücksflächen der Baugebiete sind in vollem Umfang gärtnerisch zu gestalten und mit einheimischen standortgerechten Arten zu bepflanzen und zu unterhalten. Befestigungen für Eingänge sind zulässig.
Befestigte Hof- und Lagerflächen sind nur im GEE-Gebiet sowie den Mischgebieten MI 14, MI 15 und MI 16 zulässig, wobei die maximale GRZ von 0,8 nicht überschritten werden darf.

4. Dachbegrünung

Flachdächer und geneigte Dächer bis 20° sind mit trockenheitsresistenter Staudenflora zu begrünen.

C - HINWEISE

1. Fernwärmevorranggebiet

Das Planungsgebiet ist im Energiekonzept der Stadt Leipzig als Fernwärmevorranggebiet ausgewiesen.

D - KENNZEICHNUNG

1. Altlasten

Die Altlastenverdachtsfläche, identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes, ist hinsichtlich der Verträglichkeit mit den geplanten Nutzungen untersucht worden (Altlastengutachten der Ökoval GmbH mit Datum vom 03.01.1994). Die Beseitigung der Altlasten erfolgt im Zuge der Neubebauung durch Bodenaustausch entsprechend den Maßgaben des Gutachtens.
Eine Gefährdung des Grundwassers ist nicht gegeben. Nach der Sanierung bestehen keine Einschränkungen hinsichtlich der geplanten Flächennutzungen.

Mit Datum vom 06.01.1994 liegt ein Städtebaulicher Vertrag über die Herstellung von Erschließungsanlagen zwischen der Rümek Grundstücksverwaltung GmbH Leipzig und der Stadt Leipzig vor, in dem der Grundstückseigentümer die Stadt von allen Ansprüchen wegen eventueller Altlasten freistellt.

E - NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

1. Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich vier zu erhaltende Baudenkmale. Die betreffenden Gebäude wurden im Plan mit D gekennzeichnet.

Hinweise

Für diesen Bebauungsplan gelten:

- DieVerordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I Seite 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG vom 22. April 1993 (BGBl I Seite 466).
- Baumschutzsatzung der Stadt Leipzig vom 08.02.93 (Amtsblatt Nr. 3/93)

Die Satzung wurde 5fach ausgefertigt.

2. Ausfertigung

Satzung über einen Bebauungsplan der Stadt Leipzig

Bebauungsplan Nr. 102

Präambel

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Leipzig hat den Bebauungsplan Nr. 102 , bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, als Satzung beschlossen. Die Rechtsgrundlagen hierfür sind § 10 des BauGB in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Art. 1 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466), in Verbindung mit §4 der SächsGemO vom 21. April 1993 (SächsGVBl. S.301) und § 83 der SächsBO vom 17. Juli 1992 (SächsGVBL.s.375).

Leipzig, den 13.5.94

(Stempel: Stadt Leipzig – Der Oberbürgermeister)

Der Oberbürgermeister

Planunterlage

Die Übereinstimmung der Darstellung der bestehenden Grundstücke und Gebäude mit dem Vermessungswerk Stand vom 07. 3. 94 wird bestätigt.

Leipzig, den 12.04.94

(Siegel)

Städtisches Vermessungsamt

Planentwurf

Der Entwurf des bestehenden Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von ....

Ort

Unterschrift

Aufstellungsbeschluß

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Leipzig hat in ihrer Sitzung am 15.09.93 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.
Die ortsübliche Bekanntmachung ist im Leipziger Amts-Blatt Nr. 20/93 vom 4.10.93 erfolgt. (§ 2 Abs.1 BauGB).

Leipzig, den 13. 4. 94

Stadtplanungsamt

Beteiligung der für die Raumordnung und Landesplanung zuständigen Behörde

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

Leipzig, den 13. 4. 94

Stadtplanungsamt

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 15.10.93 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden (§ 4 BauGB).

Leipzig, den 13. 4. 94

Stadtplanungsamt

Billigungs- und Auslegungsbeschluß

Die Stadtverordnetenversammlung hat in der Sitzung am 15.9.93 dem Entwurf des Bebauungsplanes sowie der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs.2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden ortsüblich im Leipziger Amts-Blatt Nr. 20/93 vom 4.10.93 bekannt gemacht.

Der Entwurf und die Begründung des Bebauungsplanes haben vom 12.10.93 bis 12.11.93 öffentlich ausgelegen.

Leipzig, den 13. 4. 94

Stadtplanungsamt

Satzungsbeschluß

Die Stadtverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen in der Sitzung am 16.02.94 als Satzung beschlossen, sowie der Begründung zugestimmt (§ 3 Abs.2; § 10 BauGB).

Leipzig, den 13. 4. 94

Stadtplanungsamt

Genehmigung der Satzung

REGIERUNGSPRÄSIDIUM LEIPZIG
Genehmigung in Verbindung mit Schreiben vom: 06.05.1994
Aktenzeichen: 51 - 2511.2
Registrier-Nr 13/131/94
Leipzig, den 06.05.1994

(Stempel: Freistaat Sachsen – Regierungspräsidium Leipzig)

Inkrafttreten

Die ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigung gem. § 12 BauGB erfolgte im Leipziger Amts-Blatt Nr. 11 am 30.5.94. Mit diesem Tag ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich geworden.

Leipzig, den 06. 06. 94

(Siegel)

Stadtplanungsamt

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 Bau GB).

Leipzig, den 22. 03. 96

(Siegel)

Stadtplanungsamt

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 14. 12. 01

(Siegel)

Stadtplanungsamt

MESSESTADT LEIPZIG

BEBAUUNGSPLAN

CROTTENDORFER PLAN

Plan vom 01.09.1993
Geändert am 03.02.1994

DR. MANK & PARTNER

weidleplan

P & P
PROJEKTENTWICKLUNG
PAVEL PATROVSKY