



### PLANZEICHENERKLÄRUNG gem. PlanzV 90

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG** § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 4 und 6 BauNVO
  - MISCHGEBIETE
  - ALLGEMEINE WOHNGEBIETE
- MÄß DER BAULICHEN NUTZUNG** § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 BauNVO
  - GESCHOSSFÄCHENZAHL (GFZ)
  - GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ)
  - ZAHL DER VOLLGESCHOSS ALS HÖCHSTMASS
  - MAX. ZULÄSSIGE TRAUFRICHEN (IN METERN ÜBER OK (GEMW))
- BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN** § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 16, 21 und 23 BauNVO
  - OFFENE BAUWEISE
  - ABWEICHENDE BAUWEISE
  - BAULINIE
  - BAUGRENZE
- VERKEHRSFÄCHEN** § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
  - STRASSENVERKEHRSFÄCHE
  - STRASSENBEREICHSGRENZLINIE
  - VERKEHRSFÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG
  - FUSSGANGSBEREICH
  - VERKEHRSBERTÜHRTER BEREICH
  - EINFAHRTBEREICH
  - ÖFFENTLICHE FLÜSSE
- PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT** § 9 Abs. 1 Nr. 20, 21 BauGB
  - ERHALTUNG VON EINZELBÄUMEN
  - ANPFLANZUNG VON EINZELBÄUMEN
- SONSTIGE PLANZEICHEN**
  - UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLATZ, TRIEFGARAGEN
  - MÜLLSAMMELSTELLEN
  - STELLPLATZ
  - TRIEFGARAGEN
  - MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN
  - GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DER ANORDNUNG
  - GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES NR. 102
  - ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG

### DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

- VORNAMEINER BEBAUUNG
- FLURSTÜCKSGRENZE
- FLURSTÜCKSGRENZE

### NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN § 2 SächsOStG

- ENZELANLAGEN, DIE DEM DENKMALSCHUTZ UNTERLIEGEN

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung
  - In den Mischgebieten sind die in § 6 Abs. 2, Nr. 6, 7 und 8 BauNVO genannten Nutzungen nicht zulässig. § 1 Abs. 5 BauNVO
  - In den allgemeinen Wohngebieten sind die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Nutzungen nicht zulässig. § 1 Abs. 6 BauNVO
- Mäß der baulichen Nutzung
  - Die gem. § 17 Abs. 1 BauNVO maximal zulässigen Werte für Grundflächenzahl (GRZ) und Geschosflächenzahl (GFZ) dürfen entsprechend der zeichnerischen Festlegungen überschritten werden. § 17 Abs. 2 BauNVO
  - Erfolg im Bebauungsplan festgesetzten Verhältnissen ist eine Reduzierung der notwendigen Abstandsflächen auf 0,5 h zulässig. Zwischen den allgemeinen Wohngebieten WA III und WA IV ist eine Reduzierung der notwendigen Abstandsflächen auf 0,4 h zulässig. Zwischen den Mischgebieten MI V und MI VI ist eine Reduzierung der notwendigen Abstandsflächen auf 0,7 h zulässig. § 6 Abs. 15 SächsBO
  - Zusätzlich zu den im Bebauungsplan festgesetzten Vollgeschossen ist ein weiteres Geschoss zulässig, wenn die Dachneigung bei geneigten Dächern 20° nicht übersteigt. Die Außenwände des Geschosses mindestens 1,0 m zu den Außenwänden des darunterliegenden Vollgeschosses zurückzusetzen und die Grundflächenzahl des Geschosses mit einer Höhe (Abstand zwischen OK Fußboden und Schrittstau mit der Dachneigung) von nicht mehr als 2,3 m 90% der Grundfläche des darunterliegenden Vollgeschosses nicht übersteigen. Ein Zurückspringen von einer Bauleiste ist dabei zulässig. Die Geschosflächenzahl dieses Geschosses ist bei der Ermittlung der GFZ auszurechnen nicht mitzurechnen. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 16, 21 und 23 BauNVO
  - Die Flächen von Aufstellerräumen in Dachgeschossen werden bei der Ermittlung der Geschosflächenzahl (GFZ) nicht mitgerechnet. § 20 Abs. 3 BauNVO
  - Die Erdgeschosfußbodenhöhe muß zwischen 0,10 und 1,25 m über Oberkante Gelände liegen. Die maximal zulässige Traufrichhöhe beträgt bei langgestreckter Wohnbebauung 12,50 m, bei langgestreckter Wohnbebauung 15,50 m und bei langgestreckter gemischter Nutzung 18,50 m. Der Baugruben ist Oberkante Gelände bei Gebäuden mit zusätzlichen Geschossen gem. technischer Festsetzung 2,4 m bischen sich die angegebenen Traufrichhöhen auf die Hauptgeschosshöhe (OK Altes) anzurechnen. Für notwendige Umkehrungen ist eine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe um maximal 1,00 m zulässig. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO § 16 Abs. 2, 3 und 4 BauNVO § 16 Abs. 1 BauNVO § 16 Abs. 1 BauNVO
- Baumlinie
  - In Gebieten mit abweichender Bauweise sind die Bauparallelen der geschlossenen Bauweise anzuordnen, jedoch nur innerhalb der überbauten Grundstücksflächen. Die abweichende Bauweise wurde aufgrund der Gebäudegestaltung gewählt (Grundplanung, Fenster an seitlichen Gebäudeseiten). § 22 Abs. 4 BauNVO
- Nachrichtliche Übernahmen
  - Nachrichtliche Übernahmen sind nur innerhalb der überbauten Grundstücksflächen zulässig. Die der Versorgung der Baugruben mit Wasser, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sind hiermit übernommen. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 21 BauGB
  - Teilgaragen sind innerhalb der Baugruben und innerhalb der dafür zusätzlich ausgewiesenen Flächen zulässig. § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB § 12 BauNVO § 12 BauNVO
  - Das Überfahren der Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung "Rad- und Fußweg" ist zulässig, soweit es der Erschließung dient. Das Überfahren der Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung "Rad- und Fußweg" ist für Anlieger zulässig. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
  - Die mit "GR1" gekennzeichneten Flächen sind mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belasten. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
  - Die mit "GR2" gekennzeichneten Flächen sind mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit sowie Fahrrechten zugunsten der Anlieger zu belasten. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
  - Die mit "GR3" gekennzeichneten Flächen sind mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
- Lärmschutzmaßnahmen
  - Soweit nach DIN 18005 erforderlich, sind an den der Zweiandorfer Straße zugewandenen Gebäudeseiten sowie entlang der Baugruben passive Schallschutzmaßnahmen (z.B. Schallschutzwände) zu treffen. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
- Ein- und Ausfahrten von Teilgaragen im allgemeinen Wohngebiet sind technisch so zu gestalten, daß die nach TA-Lärm festgelegten Grenzwerte eingehalten werden. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
- Bepflanzung, Naturschutz
  - Nachrichtliche Übernahmen sind mit Ausnahme der Planstraße A- und B-, mit wesentlichen Änderungen zulässig. § 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB
  - Der bei Baumaßnahmen anfallende Oberbodenabfall (Mutterboden) ist zu Beginn der Baumaßnahmen in räumlichem Zustand zu erhalten und vor Verwekung und Verschüttung zu schützen. Dieser ist gemäß DIN 18915 zwischenzulagern und auf dem Gelände an geeigneten Stellen wieder zu verwenden. Die Baumaßnahmen sind auf die den Umständen entsprechende Maß zu beschränken und nach Abschluß der Arbeiten zu beseitigen. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB § 202 BauGB § 7 Abs. 2 EGAB
  - Anfallende Niederschlagswasser von bebauten und befestigten Flächen sind soweit wie möglich im Gebiet in einem System naturnah gestalter Regen- und Versickerungsflächen zurück zu halten. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB § 31 WHG
  - An Gebäuden sind an geeigneten Stellen Nesthilfen für Kulturfolger (Mauersegler, Hausschwärze, Schupfwespen) anzubringen. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
  - Geländeerhöhende Bauwerke sind zu erhalten und während der Baumaßnahmen nach DIN 18002 zu schützen. Die Konstruktionshöhe zusätzlich 1,5 m und von über- und Unterbauung freizuhalten. Ausnahmen bedürfen der Genehmigung. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
  - Für den Fall des "Eingehens" von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen besteht die Verpflichtung zur Nachpflanzung, bzw. Neuanfaat. Die Pflanzstellen (PFL) gelten exemplarisch. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
  - Teilgaragen außerhalb der überbauten Grundstücksflächen sind zu 70 % ihrer Fläche als Vegetationsfläche mit einem Gehölzanteil von 20 % ihrer Fläche anzulegen. Sie müssen eine Überdeckung von mindestens 1,5 m Kulturboden bei Anpflanzung von Bäumen und mindestens 0,8 m Kulturboden bei Anpflanzung von Sträuchern erhalten. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
  - Die im Plan gekennzeichneten Gehölze sind mit einer Abweichung von max. 3 m zur Anpflanzung an frühere Standorten zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Pflanzgebiet 1 (PFG 1), Es sind standortgerechte, heimische Gehölze (PFL 1-5) zu pflanzen. Der Anteil an Fremdgarten ist 5% nicht übersteigen. Die Baumstämme sind erhalten. Die Baumscheibe von min. 12 m Größe. Im Stämmenbereich sind mindestens 30 % der nicht überbauten Grundstücksfläche sind Sträucher (PFL 5) anzupflanzen. Weiden und Röhrenhölzer sind als Gehölzweiser (PFG 4) anzulegen. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
  - Im Mittel bei pro 3 Stellplätze mindestens ein großkroniger Laubbau (PFL 3) zu pflanzen und zu erhalten (PFG 2). Die Baumstämme zwischen den Stellplätzen erhalten eine bedingte Baumscheibe von 12 m Größe, bei Stellplätzen muß der Pflanzstreifen mindestens 2 m breit sein. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
  - Mindestens 50 % der nicht überbauten Grundstücksfläche im Mischgebiet sowie mindestens 70 % der nicht überbauten Grundstücksfläche im Allgemeinen Wohngebiet sind gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Bestandteil dieses Flächenanteils sind, soweit nicht für Zwischengänge notwendig, stämmige Vegetation. Pro 100 m² der nicht überbauten Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter, großkroniger Laubbau (PFL 1) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (PFG 3). Auf mindestens 30 % der nicht überbauten Grundstücksfläche sind Sträucher (PFL 5) anzupflanzen. Weiden und Röhrenhölzer sind als Gehölzweiser (PFG 4) anzulegen. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
  - Flachdächer und fach geeignete Dächer bis 20° Neigung von bis zu zweigeschossigen Gebäuden sind mindestens mit einer extensiven Dachbegrünung (PFL 6) auf einer Dichtschicht, als intensive Form der Dachbegrünung, sind zu begrünen (PFL 3, 5, 6 und 9) und dauerhaft zu erhalten (PFG 5). § 3 Abs. 1 SächsBO
  - Carports, freistehende Außenwände über 30 m² und Mauern sind mit Kletterpflanzen (PFL 7) zu begrünen und zu erhalten (PFG 6). Die Fassaden sind gegebenenfalls mit geeigneten Rankhilfen zu versetzen. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

### FESTSETZUNGEN ALS ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

§ 83 SächsBO  
Vertragsunterlagen sind nur an der Stelle der angebotenen Leistung und in der Architektur untergeordneter Form und Größe zulässig. Anschlagtafeln bzw. Schaukasten für amtliche Mitteilungen sind zulässig.

### HINWEISE

**Fernwärmevertragsgebiet**  
Das Planungsgebiet ist im Energiekonzept der Stadt Leipzig als Fernwärmevertragsgebiet ausgewiesen.

### KENNZEICHNUNG

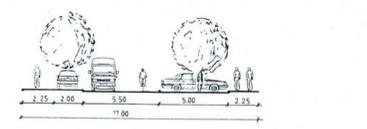
**Altlasten**  
Die Altlastenverzeichnis, identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes, ist hinsichtlich der Vertragsart mit dem geplanten Nutzungen unterteilt worden (Altlastenverzeichnis mit Datum vom 03.01.1994). Die Befreiung der Altlasten erfolgt im Zuge der Neubaubauung durch Bodenmistausch entsprechend den Maßgaben des Gutachtens. Eine Gefährdung 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 Erreichteilungsanlagen zwischen der Home Grundstücksentwicklung GmbH Leipzig und der Stadt Leipzig vor, in dem eingestimmt die Stadt vor allen Ansprüchen wegen eventueller Altlasten freigestellt. Der Vertrag wurde am 06.01.1994 von der Nachfolgegesellschaft Kindermann Gruppe Projektentwicklungs GmbH, Weihenheim übernommen und angehängt.

### NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

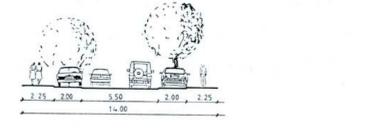
**Denkmalschutz**  
Im Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes befindet sich ein zu erhaltendes Baudenkmal. Das betreffende Gebäude wurde im Plan mit § gekennzeichnet.

### STRASSENQUERSCHNITTE

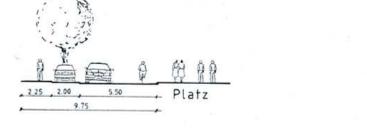
#### Planstraße - A-



#### Planstraße - B-



#### Planstraße - A- (Platzbereich)



#### Planstraße - C-



### VERFAHRENSVERMERKE

**Planunterlage**  
Die Übermittlung der Darstellung der bestehenden Grundstücke und Gebäude mit der Kartengrundlage Stand vom 07.03.94 wird bestätigt.

Leipzig, den 04. 7. 96  
Städtisches Vermessungsamt  
Amtsleiter

**Planentwurf**  
Der Entwurf der vereinfachten Änderung oder Ergänzung des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von BÜRO PROF. U. LOESCHNER LIP ZG

Ort: Unterschrift  
LEIPZIG, DEN 20.06.98, PROF. U. LOESCHNER

**Beteiligung der betroffenen Träger öffentlicher Belange und der Eigentümer der betroffenen Grundstücke**  
Die von den Änderungen oder Ergänzungen betroffenen Träger öffentlicher Belange und die Eigentümer der betroffenen Grundstücke sind mit Schreiben vom 12.03.96 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden (§ 13 Abs. 1 BauGB). Sie haben den Änderungen bzw. Ergänzungen nicht widersprochen.

Leipzig, den 24. 07. 96  
Städtisches Vermessungsamt  
Amtsleiter

**Satzungsbeschluss**  
Die Ratversammlung der Stadt Leipzig hat die vereinfachte Änderung oder Ergänzung des Bebauungsplanes nach Prüfung der Bodenkarten und Anzeigen in der Sitzung am 20.06.96 als Satzung beschlossen, sowie der Begründung zugestimmt (§ 3 Abs. 2; § 10 BauGB).

Leipzig, den 24. 07. 96  
Städtisches Vermessungsamt  
Amtsleiter

**Inkrafttreten**  
Die örtliche Bekanntmachung gem. § 12 BauGB erfolgte im Leipziger Amts-Blatt Nr. 11 am 17.08.96. Mit diesem Tag ist die vereinfachte Änderung oder Ergänzung des Bebauungsplanes rechtsverbindlich geworden.

Leipzig, den 21. 08. 96  
Städtisches Vermessungsamt  
stv. Amtsleiter

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

Leipzig, den 17. 08. 97  
Städtisches Vermessungsamt  
Amtsleiter

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

Leipzig, den 10. 09. 04  
Städtisches Vermessungsamt  
Amtsleiter

### Satzung über die vereinfachte Änderung oder Ergänzung eines Bebauungsplanes der Stadt Leipzig

#### 1. Änderung / Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 102

**Präambel**  
Die Ratversammlung der Stadt Leipzig hat die vereinfachte Änderung / Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 102, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, als Satzung beschlossen. Die Rechtsgrundlagen hierfür sind § 13 des BauGB in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Art. 2 Magnetische Bebauungsplanung G. vom 23.11.1994 (BGBl. I S. 3486), in Verbindung mit § 4 der SächsGemO vom 21. April 1993 (SächsGVBl. S. 301), zuletzt geändert durch das Gesetz über die Errichtung der Sächsischen Anstalt für kommunale Datenverarbeitung vom 15.07.94 (SächsGVBl. S. 1432).

#### Hinweise / Rechtsgrundlagen

- Für diese vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes gelten:
- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Art. 2 Magnetische Bebauungsplanung G. vom 23.11.1994 (BGBl. I S. 3486)
  - das Maßnahmenengesetz 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 Investitionsereicherungs- und Wohnbaugesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
  - die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichnungverordnung 1990-PlanZVO) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
  - die Sächsische Bauordnung (SächsBO) vom 26. Juli 1994 (SächsGVBl. S. 141)
  - die Baumschutzsatzung der Stadt Leipzig vom 9. Februar 1993 (Leipziger Amtsblatt Nr. 3/93 vom 8. Februar 1993)

Dieser Plan wurde 5-fach ausgefertigt.

... 2. AUSFERTIGUNG

zugehörige Beilagen: GESTALTUNGSPLAN, GRUNDKARTENPLAN



Stadt Leipzig, Bebauungsplan Nr. 102, "Crottendorfer Plan"

## Rechtsplan

1. Vereinfachte Änderung gem. § 13 BauGB

Stadt Leipzig  
Städtisches Vermessungsamt  
Neues Rathaus  
Martin-Luther-Ring 6  
04109 Leipzig

Prof. U. Coersmeier  
Stadtplanungs- und Architekturbüro BDA  
Markgrafenstr. 10  
04109 Leipzig  
Bearbeiter: Dipl.-Ing. D. Christiansen