

TEIL A: PLANZEICHNUNG

FESTSETZUNGSSCHLÜSSEL

Baugebiet	A	B	C	D	E	F
Nutzungsart	WB	WB	MK	MK	MK	MK
GRZ	0,7	0,8	0,7	0,6	0,8	0,8
GFZ	3,5	4,0	3,5	3,5	5,0	5,0
Bauweise	g	g	g	g	g	g



TEIL B: PLANZEICHENERKLÄRUNG / TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	
	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS DES BEBAUUNGS PLANES (§ 9 Abs. 7 BauGB)
	ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG (§ 1 Abs. 2, 9 und § 16 Abs. 5 BauNVO)
	BAUGEBIETSBEZEICHNUNG für Art und Maß der baulichen Nutzung und für die Bauweise laut Festsetzungs-schlüssel, z.B. A = WB/GRZ 0,7 / GFZ 3,5 / geschlossene Bauweise
	BESONDERES WOHNGEbiet (§ 4a BauNVO) Sämtliche Ausnahmen werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Oberhalb des Erdgeschosses sind gemäß § 4a Abs. 4 Nr. 1 BauNVO nur Wohnungen zulässig. An der Harkortstraße können ausnahmsweise auch Büros zugelassen werden.
	KERNGEbiet (§ 7 BauNVO) Tankstellen werden auch als Ausnahme nicht Bestandteil des Bebauungs-planes (§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO). Vergnügungsstätten können nur aus-nahmsweise zugelassen werden (§ 1 Abs. 5 BauNVO). Oberhalb des Erd-geschosses können Wohnungen zugelassen werden, wenn die begrenzten Bauteile (Wände, Fenster, Dächer) ausreichende Schalldämmwerte nach DIN 4109 aufweisen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB). Im Baugebiet D ist mindestens ein Drittel der zulässigen Geschäftsfläche für Wohnungen zu verwenden und zwar vorrangig innerhalb der nicht an öffentliche Verkehrsflächen grenzenden Bauteile (§ 7 Abs. 2 Nr. 7 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO). Im Baugebiet E sind mindestens zwei Drittel der zulässigen Geschäftsfläche für Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften, sowie Einzelhandelsbetriebe zu verwenden (§ 1 Abs. 4 BauNVO).
	FLÄCHEN MIT EINGESCHRÄNKTER ERDGESCHOSSNUTZUNG (§ 1 Abs. 7 BauNVO) In Geschossen, die höchstens 1,0 m über oder unterhalb des angrenzenden Gehwegniveaus liegen, sind nur folgende Nutzungsarten zulässig: 1. Einzelhandelsbetriebe, 2. Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke, 3. notwendige Nebenanlagen, die der Erschließung des Gebäudes die nen. Ausnahmsweise können auch andere Nutzungsarten zugelassen werden, wenn sie nicht mehr als 10 % der festgesetzten Fläche und im Einzelnen nicht mehr als 15,0 m Fassadenlänge beanspruchen.
	GRUNDFLÄCHENZAHL gemäß § 19 BauNVO z.B. 0,7 Private Grundstücksflächen, die mit einem Gehrecht zugunsten der Allge-meinheit belastet werden, sind Bestandteil der maßgebenden Grundstücks-fläche (§ 19 Abs. 3 BauNVO). Die Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen wird wie folgt begrenzt: Baugebiete A-D bis GRZ 0,9 / Baugebiete E und F bis GRZ 1,0 (§ 19 Abs. 4 BauNVO).
	GESCHOSSFLÄCHENZAHL gemäß § 20 BauNVO z.B. 3,5
	DIE HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO) TRAUFHÖHE als Höchstmaß u. NN, z.B. 133,0 m Als Traufhöhe gilt die Schnittlinie von Außenwand und Dachhaut, bei zu rückgestaffelten Dachgeschossen der obere Abschluß der Gebäudeaußen-wand. Türme und Nebengiebel dürfen die Traufhöhe um bis zu 3,5 m überschrei-ten. FIRSTHÖHE als Höchstgrenze u. NN, z.B. 142,0 m Als Firsthöhe gilt der Höchstpunkt der Dachhaut, z.B. First, Oberkante At-tika. Türme dürfen die zulässige Firsthöhe um bis zu 3,0 m überschreiten.
	DIE BAUWEISE SOWIE DIE ÜBERBAUBAREN UND NICHT ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
	GESCHLOSSENE BAUWEISE (§ 22 Abs. 3 BauNVO) ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE, BAUGRENZE (§ 23 Abs. 3 BauNVO) Ausnahmsweise kann ein Überschreiten von Baugrenzen durch unterge-or-dnete Gebäudeteile um bis zu 1,5 m zugelassen werden. Die unterge-or-dneten Bauteile dürfen auch in öffentliche Verkehrsflächen ragen, wenn ein Lichtraum von mindestens 3,0 m freigehalten wird. NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE IM ERDGESCHOSS (§ 23 Abs. 1 BauNVO) z.B. Durchgang, Durchfahrt, Arkade Die lichte Höhe wird mit mindestens 3,0 m festgesetzt.
	FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN MIT IHREN EINFÄHRTEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB) Ebenerdige Stellplätze und Garagen sind allgemein unzulässig. Die notwen-digen Stellplätze sind in maximal zweigeschossigen Tiefgaragen, erforder-lichenfalls als Gemeinschaftsanlagen herzustellen. Die Tiefgaragen sind innerhalb des Baugebietes D und zwischen den Baugebieten E und F un-tereinander zu verbinden. Die gegenseitige Durchfahrt ist durch Baulasten frageung zu sichern. Soweit sich keine Einschränkungen durch andere Festsetzungen ergeben, ist eine Unterbauung der mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit belasteten Flächen zulässig. Eine Unterbauung der sonstigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist zulässig, wenn die Tiefgaragen einen mindestens 0,6 m dicken Grün-dachaufbau erhalten, der eine Intensivbepflanzung ermöglicht.

ANPFLANZEN UND ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄU-CHERN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)	
	ANPFLANZEN VON GROSSWÜCHSIGEN STRASSENBAÜMEN Es sind nur hochstämmige, standortgerechte Laubbäume mit mindestens 20/25 cm Stammumfang zulässig.
	ANPFLANZEN VON KLEINWÜCHSIGEN STRASSENBAÜMEN Es sind nur hochstämmige, standortgerechte Laubbäume mit mindestens 16/18 cm Stammumfang zulässig.
	ZU ERHALTENDE BÄUME Es ist eine unversiegelte und nicht unterbaute Fläche freizuhalten, die mindestens dem Kronendurchmesser entspricht. Während der Bauzeit sind ausreichende Schutzvorkehrungen zu treffen.
ALLGEMEINE PFLANZFESTSETZUNGEN	
(1) Die nicht überbaubaren und nicht mit einem Gehrecht belegten Grund-stücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.	
(2) In den Baugebieten A-D sind je angefangene 750 m Grundstücksfläche mindestens 1 standortgerechter Laubbaum und je 25 m Grundstücksfläche ein Laubstrauch anzupflanzen. Anrechenbar sind nur Bäume mit mindestens 16/18 cm Stammumfang. Vorhandene Laubbäume und Sträucher, die erhalten bleiben, werden auf die Festsetzungen angerechnet.	
(3) In den Baugebieten A-D sind die innenhofseitigen Fassaden dauerhaft zu be-ranken. Je 10 m Abwicklungslänge sind mindestens zwei Kletterpflanzen anzu-pflanzen.	
(4) Flachdächer, die nicht als Dachterrassen angelegt und genutzt werden, sind mit einem mindestens 40 cm dicken Aufbau für eine Intensivbepflanzung herzurichten, zu bepflanzen und auf Dauer zu unterhalten.	
(5) Die Verkehrsgrünflächen sind flächig mit standortgerechten, niedrigwach-senden Laubsträuchern zu bepflanzen.	
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 Waren automaten und über verringerte Abstandsflächen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes auf der Rechtsgrundlage von § 83 SächsBO	
1. FASSADENGESTALTUNG	
(1) Zulässig ist eine kleinteilige durch Vor- und Rücksprünge, Gesimse, Faschen, Säulen und dergleichen gegliederte Lochfassadengestaltung. (2) Als Fassadenmaterialien der Hauptbauteile sind folgende Materialien zuläs-sig: Naturstein, Putz, Klinker bzw. Vormauerziegel (keine Riemchen). (3) Der Anteil an Fensteröffnungen darf allgemein 60 % der Fassadenfläche nicht überschreiten, bei den Ostfassaden zum Wilhelm-Leuschner-Platz darf der Fensteranteil 80 % der Fassadenfläche nicht überschreiten. (4) Sowohl in der vertikalen als auch in der horizontalen Abfolge sollen die Fensterformate entsprechend unterschiedlichen Nutzungsfunktionen variieren. (5) Zwischen Brüstung und Oberlicht soll die Fensterstellung ein stehendes Format mindestens im Verhältnis b:h = 1:1,5 aufweisen. (6) An Eigentumsgrößen soll eine Angleichung der Höhenlage des Erdgeschoß fußbodens und der Traufanteile an das Geländegefälle erfolgen.	
2. DACHFORM UND DACHGESTALTUNG	
(1) Allgemein sind nur Sattel-, Mansard- und Trapezdächer sowie tonnenför-mige Dächer und Dachkuppeln zulässig. Der sichtbare Teil der Dachfläche muß mindestens 40° und höchstens 70° Dachneigung aufweisen. Bei Gebäuseiten, die nicht an öffentliche Verkehrsflächen bzw. Flächen mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit grenzen, und bei untergeordneten Bauteilen können andere Dachformen und Dachneigungen sowie Staffeldaches-se mit Flachdächern zugelassen werden. (2) Dachgauben dürfen nicht breiter als 2,5 m sein. Die Gesamtbreite mehrerer Gauben darf 50% der jeweiligen Traufbreite nicht überschreiten. (3) Die dem Wilhelm-Leuschner-Platz zugewandten Gebäudeecken sind durch Türme bzw. Türmchen zu akzentuieren. (4) Als Dachdeckung der geneigten Dächer sind folgende Materialien zugelas-sen: Kupferblech, Dachziegel, Naturschiefer.	
3. WERBEANLAGEN UND WARENAUTOMATEN	
(1) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. (2) Zäune, Tore, Türen und Fenster sind von Werbeanlagen und Warenautoma-ten freizuhalten. Sie dürfen wesentliche Bauglieder (wie Stützen, Mauervorlagen, Gesimse) nicht verdecken oder überschneiden. (3) Allgemein sind Werbeanlagen nur im Bereich des Erdgeschosses bis maxi-mal Oberkante Fensterbrüstung 1. Obergeschoß zulässig. In den Baugebieten E und F können Werbeanlagen ausnahmsweise auch in anderer Höhenlage oder auf dem Dach zugelassen werden. (4) Ausnahmsweise können Werbeanlagen zugelassen werden, die senkrecht an den Fassaden angebracht werden. Die lichte Durchgangshöhe beträgt min-destens 2,5 m.	
4. ABSTANDSFLÄCHEN	
(1) Die Tiefe der Abstandsflächen nach § 6 Abs. 5 SächsBO wird gemäß § 83 Abs. 1 Nr. 5 SächsBO allgemein auf 0,30 m reduziert. (2) Vor zwei Außenwänden von nicht mehr als 16,0 m Länge genügt als Tiefe der Abstandsfläche 0,25 m, mindestens 3,0 m.	

SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 16.1

"CITY-SÜD, NONNENMÜHLGASSE"

PRAAMBEL

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Leipzig hat den Bebauungsplan Nr. 16.1, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, als Satzung beschlossen. Die Re-negrunderlagen hierfür sind § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fas-sung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466), in Verbindung mit § 4 der sächsischen Gemeindeordnung (SächsGemO) vom 21. April 1993 (SächsGVBl. S. 301) und § 83 der Sächsischen Gemeindeordnung (SächsBO) vom 17. Juli 1994 (SächsGVBl. S. 375).

Leipzig, den 27.11.95

VERFAHREN

PLANUNTERLAGE

Die Übereinstimmung der Darstellung der bestehenden Grundstücke und Gebäude mit dem Vermessungswerk, Stand vom 12.10.95, wird bestätigt.

Leipzig, den 16.10.95

PLANENTWURF

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von der planungsgruppe 4, Berlin.

Berlin, den 22.08.94

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Leipzig hat in ihrer Sitzung am 22.05.97 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

Die ortsübliche Bekanntmachung ist im Leipziger Amts-Blatt Nr. 14 vom 09.12.91... erfolgt (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Leipzig, den 27.11.95

FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG

Von der frühzeitigen Beteiligung der Bürger wurde gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 2 und 3 BauGB V.m. § 19 Abs. 1 BauGB-Maßnahmen abgesehen.

Leipzig, den 27.11.95

BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Die von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 3. und 29.09.1993 und mit Schreiben vom 26.09.1994 zur Abgabe einer Stellungnahme aufge-fordert worden (§ 4 BauGB).

Leipzig, den 27.11.95

BILLIGUNGS- UND AUSLEGUNGSBESCHLUSS

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 19.01.1994 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. 2 vom 24.01.1994 bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom 3.12.1994 bis 04.03.1994 einschließlich öffentlich ausliegen.

Leipzig, den 27.11.95

SATZUNGSBESCHLUSS

Die Ratsversammlung der Stadt Leipzig hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Be-denken und Anregungen in der Sitzung am 14.06.1995 als Satzung beschlossen sowie der Begründung zugestimmt (§ 3 Abs. 2, § 10 BauGB).

Leipzig, den 27.11.95

REDAKTIONELLE ÄNDERUNGEN NACH DEM SATZUNGSBESCHLUSS VOM 14.06.1995, DIE DIE GRUNDZÜGE DER PLANUNG NICHT BERTÜHREN.

Datum Name Inhalt
31.10.95 Wolf Baugebiet „F“ Flurstück 4426 geändert in 4426 4

Leipzig, den 27.11.95

GENEHMIGUNG DER SATZUNG

REGIERUNGSPRÄSIDIUM LEIPZIG
Genehmigung in Verbindung mit Schreiben vom 12.3.96
Aktenzeichen: 51-2511,2
Registrier-Nr. 13/152/96
Leipzig, den 12.3.96

INKRAFTTRETEN

Die ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigung gem. § 12 BauGB erfolgte im Leipzi-ger Amts-Blatt Nr. 8 am 13.04.96.
Mit diesem Tag ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich geworden.

Leipzig, den 22.04.96

VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN

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

Leipzig, den 08.05.98

MÄNGEL DER ABWÄGUNG

Innerhalb von sieben Jahren nach Bekanntmachung des Bebauungsplanes sind Män-gel der Abwägung beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend ge-macht worden (§ 215 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).

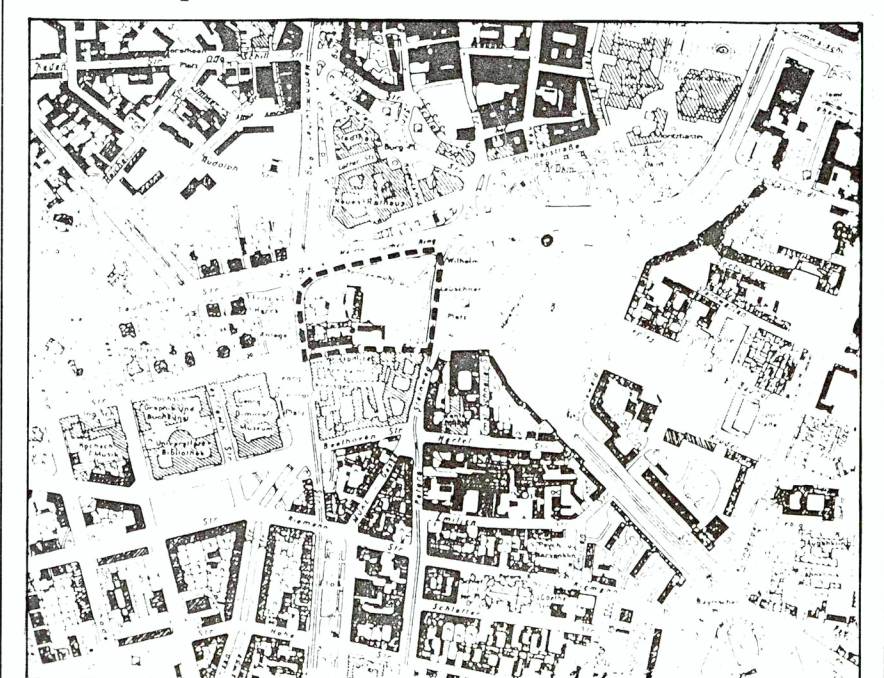
Leipzig, den 26.05.2003

DARSTELLUNGEN OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER

FLURSTÜCKSGRENZEN, GRENZSTEINE, FLURSTÜCKSBEZEICHNUNGEN
VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN, HAUSNUMMER
VORHANDENE BÖSCHUNGEN
VORHANDENE ZÄUNE
VORHANDENE MAUERN
VORHANDENE BÄUME
VORHANDENE BZW. GEPLANTE AUFTEILUNG DER VERKEHRSFLÄCHEN

Stadt Leipzig Bebauungsplan Nr. 16.1 City-Süd, 'Nonnenmühlgasse'

Rechtsplan M.1:500



planungsgruppe 4

Peter Dittmer · Jens-P. Kruse · Paul M. Lösser
Dipl.-Ing., Architekten und Stadtplaner SRL
J.-Friedrich-Str. 37 · 10711 Berlin · Tel. 896 80 80
Fax 891 68 68 Berlin, 22.08.94