



Stadt Leipzig

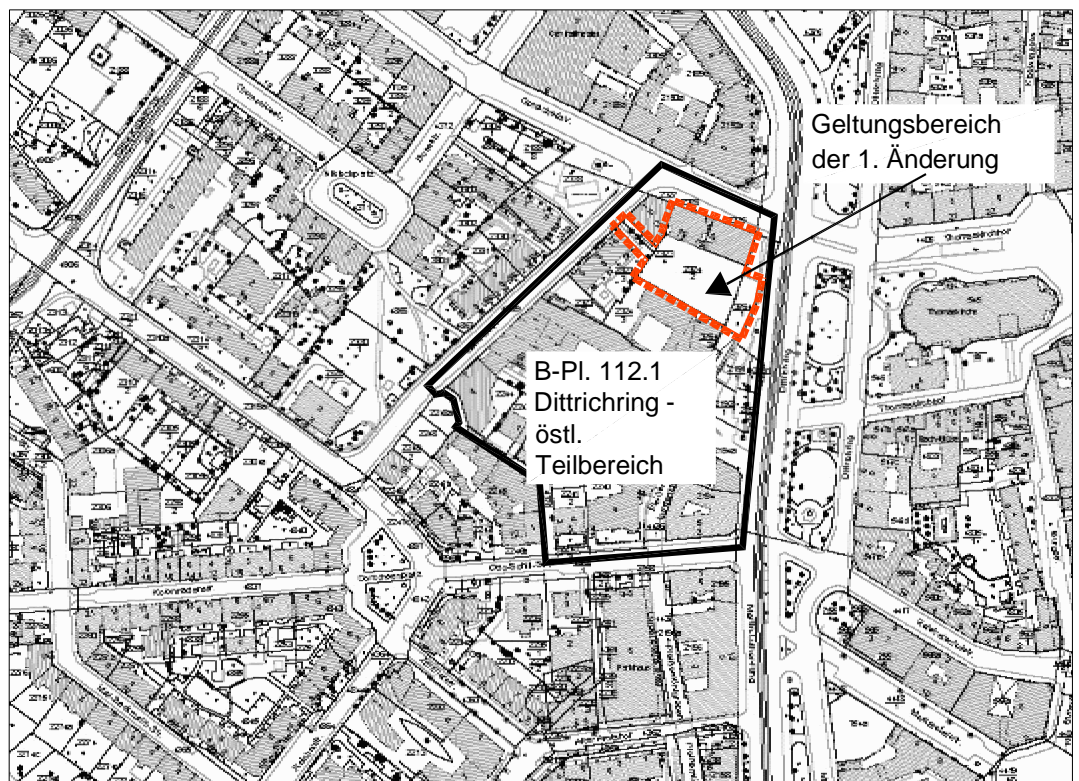
Bebauungsplan Nr. 112.1 „Dittrichring - östlicher Teilbereich“ 1. Änderung (Entwurf)

Stadtbezirk: Mitte

Ortsteile: Zentrum-West

Übersichtskarte:

Bebauungsplan Nr. 112.1
und Geltungsbereich der
1. Änderung



Dezernat Stadtentwicklung und Bau
Stadtplanungsamt

Planverfasser:



Plan und Recht GmbH
Bauleitplanung - Entwicklungsplanung - Regionalplanung
Oderberger Straße 40
10435 Berlin

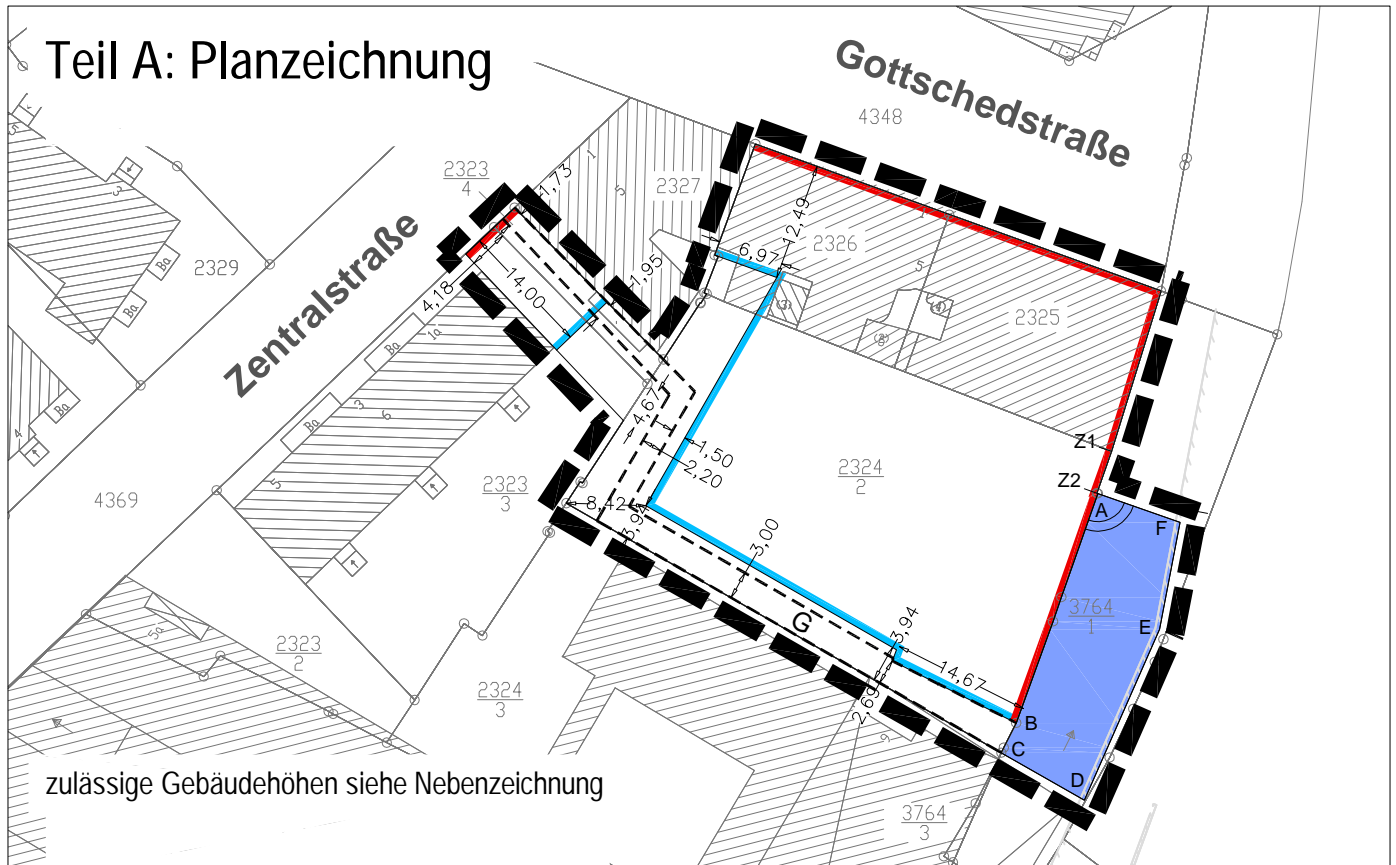
Datum:

28. April 2014



Bebauungsplan Nr. 112.1 „Dittrichring - östlicher Teilbereich“ 1. Änderung

Stadtbezirk: Mitte
Ortsteile: Zentrum-West



Planzeichenerklärung

I.1 BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

- Baulinie [§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO 1990]
- Baugrenze [§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO 1990]

I.2 SONSTIGE FESTSETZUNGEN

- Mit Gehrecht für die Allgemeinheit zu belastende Fläche [§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB]
- A - F Buchstaben zur Kennzeichnung der Fläche für die Errichtung der Fußgängerbrücken gemäß textlicher Festsetzung Nr. 5.1
- Z1 - Z2 Buchstaben zur Kennzeichnung des Bereiches für das Zurückweichen von der Baulinie gemäß textlicher Festsetzung Nr. 6.1
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans [§ 9 Abs. 7 BauGB]

II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN [§ 9 Abs. 6 BauGB]

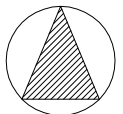
- Wasserfläche



Maßstab 1: 1000

Kartengrundlage:

Amt für Geoinformation und Bodenordnung Leipzig, Stand: 6.9.2013

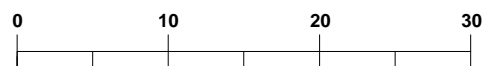
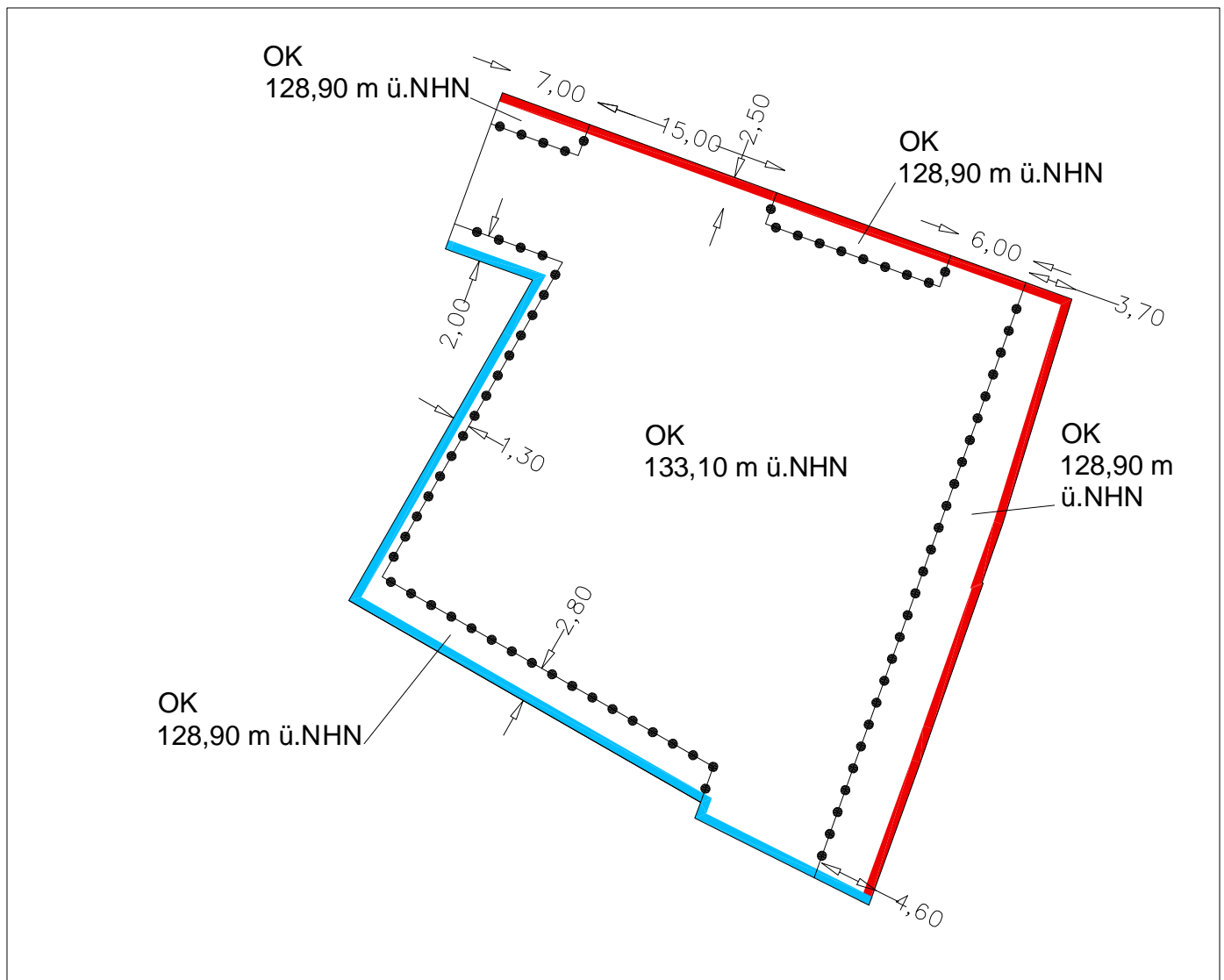


Arbeitsstand: 28. April 2014 (Entwurf)

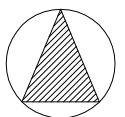
Planverfasser: Plan und Recht GmbH



Teil A: Nebenzeichnung: Höchstens zulässige Gebäudehöhen



Maßstab 1: 500





Planzeichenerklärung

I.1 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Höhe baulicher Anlagen in Meter über Normalhöhennull als Höchstmaß:
 OK Oberkante z.B. 133,10 m ü. NHN
 [§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO 1990]

I.2 BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

 Baulinie
 [§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO 1990]

 Baugrenze
 [§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO 1990]

I.3 SONSTIGE PLANZEICHEN

 Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
 [§ 11 Abs. 2 BauNVO 1990, § 16 Abs. 2, 5 BauNVO 1990]

Arbeitsstand: 28. April 2014 (Entwurf)

Planverfasser: Plan und Recht GmbH

Teil B: Text

Hinweis: Im Geltungsbereich der 1. Änderung gelten die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 112.1 „Dittrichring – östlicher Teilbereich“ fort, soweit sie nicht durch die folgenden Festsetzungen geändert oder aufgehoben werden.

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Auf Betriebe des Beherbergungsgewerbes ist die Festsetzung des Bebauungsplans Nr. 112.1 für das Baugebiet Nr. 6, dass ein Mindestanteil von 20% der Geschossfläche für Wohnungen zu verwenden ist, nicht anzuwenden.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB]

1.2 Einzelhandelsbetriebe sind nur im Erdgeschoss zulässig. Großflächige Einzelhandelsbetriebe (Verkaufsfläche von mehr als 800 m²) sind unzulässig.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5, 7 § 7 Abs. 2 BauNVO 2013]

1.3 Die Nutzung von Dachflächen als Terrasse kann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sichergestellt ist, dass von der Nutzung als Terrasse keine Störungen in Form von optischen oder akustischen Belästigungen der Umgebung ausgehen.

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 7, § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO 2013, § 31 Abs. 1 BauGB]

2. Maß der baulichen Nutzung

[§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16–20 BauNVO 2013]

2.1 Als Grundflächenzahl (GRZ) wird 0,95 festgesetzt. Die zulässige Grundfläche darf durch Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO 2013 bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden.

2.2 Die maximal zulässigen Höhen für Gebäude werden in der Nebenzeichnung zur Planzeichnung festgesetzt. Die festgesetzten Höhen dürfen für notwendige Brüstungen, Geländer oder Einfassungen von intensiver Dachbegrünung um bis zu 1,20 m überschritten werden.

2.3 Abweichend von Nr. 2.2 können Überschreitungen der festgesetzten Höhen für Gebäude ausnahmsweise zugelassen werden, wenn

- die Grundfläche dieser Aufbauten insgesamt 25% der auf dem Baugrundstück tatsächlich überbauten Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO 2013 nicht überschreitet,
- die bauliche Höhe der Aufbauten 3,30 m über der unter ihnen realisierten Geschossdecke nicht überschreitet und
- die Aufbauten gegenüber der ausgebildeten Oberkante des darunter befindlichen Geschosses ohne Berücksichtigung von Brüstungen, Geländern oder Einfassungen im Sinne von Nr. 2.2 an allen Außenseiten der Gebäude so weit zurücktreten, dass der Neigungswinkel der Tangente an der ausgebildeten Oberkante des darunterliegenden Geschosses und an der Oberkante der Aufbauten der Haustechnik einen Winkel von 70 Grad nicht überschreitet. Dies gilt nicht für die Südfront eines eingehausten Treppenhauses mit Fahrstuhlschächten, soweit diese Anlage an die gegenüber dem Flurstück 3764/3 festgesetzte südliche Baugrenze herangebaut wird und die Breite des Flurstücks 3764/3 nicht überschreitet.

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 112.1 „Dittrichring – östlicher Teilbereich“ (Entwurf)

- 2.4 Die Festsetzung des Bebauungsplans Nr. 112.1 über die Mindest-Traufhöhe wird wie folgt geändert:

Als Mindest-Gebäudehöhe (OK) wird festgesetzt: 125,00 m über NHN.

3. Flächen für Stellplätze und Garagen

[§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO 2013]

- 3.1 Auf der gesamten Fläche der Flurstücke 2323/4, 2324/2, 2325 und 2326 sowie auf dem im Geltungsbereich befindlichen Teil des Flurstückes 2323/3 der Gemarkung Leipzig ist eine Tiefgarage zulässig.

4. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

[§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 und 25, Abs. 1a BauGB]

- 4.1 Die Festsetzung des Bebauungsplans Nr. 112.1, dass höchstens 25 % der Dachflächen eine Wege- bzw. Terrassenbefestigung erhalten dürfen, wird aufgehoben.
- 4.2 Flächen des Baugrundstücks sind im Umfang von mindestens 20 Prozent der realisierten Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 und 4 BauNVO 2013 zu begrünen. Dabei sind Flächen, die als intensive Dachbegrünung angelegt werden, anzurechnen. Flächen, die als extensive Dachbegrünung angelegt werden, sind zu einem Viertel anzurechnen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- 4.3 Dem Baugrundstück, bestehend aus den Flurstücken 2323/4, 2324/2, 2325 und 2326 der Gemarkung Leipzig, werden folgende Maßnahmen zum Ausgleich zugeordnet:
- Auf dem im Eigentum der Stadt Leipzig stehenden Grundstück in der Harkortstraße 6/ Lampestraße 1 in 04107 Leipzig (Fläche zwischen Harkortstraße, Lampestraße, dem Pleißemühlgraben und der Beethovenstraße) sind drei standortheimische großkronige Laubbäume (Stammumfang mindestens 20-25 cm) zu pflanzen. Die Pflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
 - Auf dem im Eigentum der Stadt Leipzig stehenden Flurstück 376, Gemarkung Reudnitz, Urbaner Wald „Stadtgärtnerei Holz“, sind 37 Sträucher entlang des Hauptweges zu pflanzen. Die Pflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
Qualität:
Sträucher mit Ballen, Höhe 100 - 155 cm, 3 x verpflanzt mit Topfballen oder Container, mindestens 4-5 Triebe
Artenzusammensetzung:
Cornus mas (Kornel-Kirsche) 6 Stück
Rosa rubiginosa (Zaunrose) 9 Stück
Rubus idaeus (Himbeere) 7 Stück
Crataegus laevigata (Rotdorn) 7 Stück
Prunus spinosa (Schlehe) 8 Stück
 - Auf den Grundstücksteilflächen der alten Leinestraße in 04275 Leipzig (Flurstücke 73 und 206, Gemarkung Dösen) ist eine Fläche von 367 m² zu entsiegeln (Aufbruch und Entsorgung der vorhandenen Straßendecke).
- 4.4 Die Festsetzung des Bebauungsplans Nr. 112.1, dass in den Baugebieten 1-4 das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser in private Speicheranlagen zu leiten ist, wird der einschließlich der dazugehörigen Detailregelungen aufgehoben.

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 112.1 „Dittrichring – östlicher Teilbereich“ (Entwurf)**5. Sonstige Festsetzungen**

- 5.1 Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Fläche ABCDEFA dürfen die nachfolgend aufgeführten Fußgängerbrücken (mit einem Mindestabstand von 5 m untereinander und einem Mindestabstand von 5 m zum Wehr Gottschedstraße) über den Pleißemühlgraben errichtet werden:
- eine Brücke mit einer Breite von höchstens 3,0 m zur Anbindung der Grünfläche an die mit einem Gehrecht für die Allgemeinheit zu belastende Fläche und
 - eine Brücke mit einer Breite von höchstens 4,0 m zur Erschließung des Flurstücks 2324/2 der Gemarkung Leipzig.
- [§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB]
- 5.2 Folgende zeichnerische Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 112.1 werden im Geltungsbereich der 1. Änderung aufgehoben:
- alle Baugrenzen,
 - die mit eingekreistem „a“ gekennzeichneten „Durchgänge, Durchfahrten Arkade im Erdgeschoss“.
- [§ 9 Abs. 1 Nr. 2, Abs. 3 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO 2013]
- 5.3 Soweit sich aus der Ausschöpfung der Festsetzungen im Rahmen der 1. Änderung zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und zu den überbaubaren Grundstücksflächen geringere Tiefen der Abstandsflächen als nach § 6 der Sächsischen Bauordnung (SächsBO) vorgeschrieben ergeben, hat es damit sein Bewenden. § 6 Abs. 5 SächsBO findet insoweit keine Anwendung.
- [§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB]
- 5.4 (1) In Gebäuden mit nach DIN 4109* schutzbedürftigen Räumen müssen alle Außenbauteile schutzbedürftiger Räume, die dem Dittrichring oder der Gottschedstraße zugewandt sind, einschließlich der Fenster, die folgenden bewerteten resultierenden Luftschalldämm-Maße ($R'_{w,res}$ nach DIN 4109*, Ausgabe Nov. 1989) aufweisen:

Aufenthaltsräume in Wohnungen, Beherbergungsstätten sowie in kulturellen und gesundheitlichen Einrichtungen einschließlich Bibliotheken	Gewerbe- und Büroräume sowie Schank- und Speisewirtschaften
45 dB	40 dB

(2) Fenster von dem Schlafen dienenden Räumen, die dem Dittrichring oder der Gottschedstraße zugewandt sind, müssen mit schallgedämmten mechanischen Lüftungseinrichtungen gemäß der VDI 2719* an den Fassaden oder einer Klimaanlage ausgestattet werden. Dies gilt nicht, soweit die Räume über ein Fenster verfügen, das zu einem Innenhof ausgerichtet ist.

* Bezugsquelle: Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstr. 6, 10787 Berlin. Die DIN- und VDI-Vorschriften werden in der Stadtverwaltung, Stadtplanungsamt, Neues Rathaus, Martin-Luther-Ring 4-6, 04109 Leipzig, zur Einsicht bereit gehalten.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB]

II. Örtliche Bauvorschriften

[§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 2 SächsBO]

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 112.1 „Dittrichring – östlicher Teilbereich“ (Entwurf)

- 6.1 Abweichend von der zeichnerisch festgesetzten Baulinie muss das Gebäude zwischen den zeichnerisch festgesetzten Punkten Z1 und Z2 auf einer Länge von mindestens 3,0 m um mindestens 0,4 m und höchstens 1,0 m von der Baulinie zurücktreten.
- 6.2 Das Gebäude darf ab einer Höhe von 125,00 m über NHN hinter die zeichnerisch festgesetzte Baulinie zurücktreten.
- 6.3 Unzulässig sind bauliche Anlagen, Nebenanlagen und Einrichtungen i. S. des § 14 Abs. 1 BauNVO 2013, die vom öffentlichen Raum aus erkennbar Mobilfunkanlagen einschließlich der Masten sind. Antennen/Satellitenempfangsanlagen sind in der Regel unter Dach oder an einer von den öffentlich zugänglichen Straßen und Plätzen abgewandten Dachfläche anzubringen; im Interesse eines besseren Empfangs können Ausnahmen gestattet werden.

III. Hinweise

Die Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwerte „außerhalb von Gebäuden“ und „innerhalb von Gebäuden“ ist gemäß TA Lärm, Nr. 6.1 und 6.2 an den maßgeblichen Immissionsorten im Einwirkungsbereich der im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren jeweils beantragten Anlage unter Berücksichtigung der Vorbelastung im Rahmen eines schalltechnischen Gutachtens nachzuweisen.