

Teil B: Text

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften, VDI-Richtlinien und ähnliche Regelungen) können bei der Stadt Leipzig im Neuen Rathaus, Martin-Luther-Ring 4-6, 04109 Leipzig, Stadtplanungsamt, Zimmer 499, während der Sprechzeiten eingesehen werden.

I. Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung [§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB]

Für das Mischgebiet (bestehend aus den Teil-Baugebieten MI 1 und MI 2) gilt:

1.1.1 Allgemein zulässig sind (soweit sich aus den nachfolgenden Festsetzungen nichts anderes ergibt):

- a) Wohngebäude,
- b) Geschäfts- und Bürogebäude,
- c) Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- d) sonstige Gewerbebetriebe,
- e) Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.1.2 Unzulässig sind (soweit sich aus den nachfolgenden Festsetzungen nichts anderes ergibt):

- a) Sex-Shops und Einzelhandelsbetriebe mit Erotikartikeln,
- b) Gartenbaubetriebe,
- c) Tankstellen,
- d) Vergnügungsstätten,
- e) Werbeanlagen, die selbstständige bauliche Anlagen im Sinne des § 2 SächsBO sind, sowie Werbeanlagen, die für Fremdwerbung bestimmt sind.

[§ 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO]

1.2 Für die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben gilt abweichend von den obigen Festsetzungen:

a) Im Teil-Baugebiet MI 1 sind nur Einzelhandelsbetriebe zulässig, die nahversorgungsrelevante Hauptsortimente gemäß der unter II. festgesetzten „Leipziger Sortimentsliste 2014“ anbieten.

b) Im Teil-Baugebiet MI 2 sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig.

[§ 1 Abs. 5 BauNVO]

2. Maß der baulichen Nutzung, Staffelung und Zurückspringen [§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB]

2.1 Für die Höhe baulicher Anlagen gilt:

- a) Bei geneigten Dächern größer 10 Grad Dachneigung darf die Höhe des Firstes 25,50 m und die Höhe der Traufe 21,30 m über der Bezugshöhe nicht überschreiten.
- b) Bei Flachdächern (einschließlich flach geneigten Dächern bis 10 Grad Dachneigung) darf die Höhe der Oberkante 24,50 m über der Bezugshöhe nicht überschreiten.
- c) Die in a) und b) festgesetzten Höhen gelten einschließlich notwendiger Brüstungen, Geländer oder Einfassungen von Dachbegrünung.

Bezugshöhe ist die mittlere Höhe der Oberkante der an das Baugrundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen, gemessen an den Endpunkten der anliegenden Grenze des Baugrundstückes.

[§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO]

- 2.2 Abweichend von 2.1 können Überschreitungen der festgesetzten Höhen für Gebäudeteile wie Fahrstuhlschächte oder technische Aufbauten ausnahmsweise zugelassen werden, wenn
- a) die Grundfläche dieser Aufbauten insgesamt 10% der auf dem Baugrundstück tatsächlich überbauten Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO nicht überschreitet,
 - b) die bauliche Höhe der Aufbauten 4,00 m über der Oberkante der unter ihnen realisierten Geschosdecke nicht überschreitet und
 - c) die Aufbauten mindestens so weit hinter die straßenseitigen Fassaden zurücktreten, dass der Neigungswinkel der gedachten Geraden zwischen
 - der Schnittkante der straßenseitigen Fassade mit der Oberkante des unter dem jeweiligen Aufbau vorhandenen Geschosses und
 - dem höchsten Punkt des jeweiligen Aufbaueseinen Winkel von 60 Grad zur Waagerechten nicht überschreitet.

[§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB]

- 2.3 Die zulässige Grundfläche darf auf Eckgrundstücken (Grundstücke mit Grenzen zu zwei öffentlichen Verkehrsflächen)
- a) durch bauliche Anlagen bis zu einer GRZ von 0,8 und darüber hinaus
 - b) durch die Grundflächen von
 - Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
 - Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
 - bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden.

[§ 16 Abs.6 BauNVO]

- 2.4 Für das Teil-Baugebiet MI 1 gilt: Das Zurückspringen von der Baulinie durch Fassadenteile im Erdgeschoss sowie im letzten Obergeschoss kann ausnahmsweise um bis zu 2,50 m zugelassen werden.

[§ 16 Abs.5 und 6 BauNVO]

3. **Stellplätze sowie Ein- und Ausfahrten** [§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 31 Abs. 1 BauGB]

- 3.1 Stellplätze und Garagen sind nur zulässig:
- in den zeichnerisch festgesetzten Flächen für Stellplätze und
 - in Geschossen unterhalb der Erdoberfläche (Tiefgaragen).
- 3.2 Abweichend von 3.1 können ebenerdige Stellplätze innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die erforderlichen Stellplätze nicht gemäß der Festsetzung 3.1 untergebracht werden können.
- 3.3 Ein- oder Ausfahrten zu oder von Baugrundstücken sind ausschließlich im Teil-Baugebiet MI 2 zulässig.

3.4 Abweichend von 3.3 ist im MI 1 in dem in der Planzeichnung mit dem Planzeichen „nur Ausfahrt“ festgesetzten Bereich eine Ausfahrt in die Käthe-Kollwitz Straße zulässig.

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft [§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB]

4.1 Die Befestigung von Stellplätzen und ihren Zufahrten auf den Baugrundstücken ist so auszuführen, dass das auf den jeweiligen Flächen anfallende Niederschlagswasser weitestgehend innerhalb dieser Flächen versickern kann.

4.2 Je angefangene vier ebenerdige Stellplätze sowie je in der Planzeichnung festgesetztem Standort zum Anpflanzen von Bäumen ist mindestens ein standortgerechter großkroniger hochstämmiger Laubbaum (Stammumfang mindestens 20 – 25 cm, Kronenansatz in mindestens 2,5 m Höhe) zu pflanzen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Jeder Baum ist in eine offene Bodenfläche (Baumscheibe) mit einer Mindestfläche von 6 m² und einem Mindestquerschnitt von 2 m zu pflanzen. Die Baumscheiben sind durch geeignete bauliche Maßnahmen vor Überfahren zu schützen.

4.3 Dachflächen sind auf einer Substratschichtdicke von mindestens 5 cm extensiv zu begrünen. Davon ausgenommen sind die Flächen notwendiger technischer Anlagen auf diesen Dächern. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

4.4 Abweichend von 4.3 dürfen auf den Dachflächen in den Teil-Baugebieten MI 1 und MI 2 auf einer Fläche von max. 400 m² Dachterrassen errichtet werden.

5. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen [§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB]

5.1 Für erforderliche resultierende Schalldämmmaße der Außenbauteile nach DIN 4109 ist an der festgesetzten Baulinie der Lärmpegelbereich entsprechend dem Eintrag in der Planzeichnung maßgebend. Für abweichende bzw. zurückspringende Fassadengestaltungen ist durch schalltechnische Gutachten nachzuweisen, dass die maßgeblichen Innenraumpegel eingehalten werden.

5.2 Schutzbedürftige Räume, die nur Fenster zu Fassaden mit einer Lärmbelastung größer oder gleich dem Lärmpegelbereich V besitzen, sind nach VDI-Richtlinie 2719 mit schallgedämmten fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen auszustatten.

6. Örtliche Bauvorschriften, Anforderungen an Werbeanlagen [§ 89 Abs. 1 Nr. 1 und 2 SächsBO]

6.1 Werbeanlagen sind nur an den Fassaden im Erdgeschossbereich sowie im Brüstungsbereich des 1.Obergeschosses zulässig.

6.2 Anlagen mit blinkender oder sich bewegender Leuchtwerbung sind unzulässig.

6.3 Werbeanlagen sind nur mit einer Ansichtsfläche von jeweils 2,0 m² zulässig.

II Leipziger Sortimentsliste 2014 (nur nahversorgungsrelevante Sortimente)

nahversorgungsrelevante Sortimente	
Apothekenwaren (freiverkäuflich)	Sanitätsartikel
Back- und Konditoreiwaren	Schnittblumen
Drogeriewaren, Parfümerie- und Kosmetikartikel	Topf- und Zimmerpflanzen, Blumentöpfe und Vasen
Fleischwaren	Zeitungen/ Zeitschriften
Getränke ¹	Zoologische Artikel, lebende Tiere
Nahrungs- und Genussmittel ²	
Erläuterungen:	
1. inkl. Wein/ Sekt/ Spirituosen	
2. inkl. Kaffee/ Tee/ Tabakwaren	

III Hinweise

Für die Auswahl der Gehölze und sonstigen Pflanzen wird auf Anhang I: Pflanzempfehlungen der Begründung zum Bebauungsplan verwiesen.