

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 498, während der Sprechzeiten eingesehen werden.

I. FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Für die **Teil-Baugebiete MK 1 bis MK 7** des Kerngebietes gilt:

1.1.1 Allgemein zulässig sind:

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude;
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes;
- Vergnügungsstätten, sofern keine Einschränkung nach Nr. 1.1.6 besteht;
- sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe;
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.1.2 Einzelhandelsbetriebe sind nur im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss zulässig.

1.1.3 Wohnungen sind nur oberhalb des Erdgeschosses zulässig.

1.1.4 Im Teil-Baugebiet **MK 1** ist ein Anteil von mindestens 80 % und höchstens 90 % der zulässigen Geschossfläche für **Wohnungen** zu verwenden. In den Teil-Baugebieten **MK 5 und MK 6** ist ein Anteil von mindestens 80 % und höchstens 90 % der zulässigen Geschossfläche für Wohnungen zu verwenden.

1.1.5 Auf Flächen, auf denen Gebäude mit mindestens drei Wohnungen errichtet werden, ist von jeweils drei errichteten Wohnungen mindestens eine so zu errichten, dass sie mit Mitteln der **sozialen Wohnraumförderung** gefördert werden könnte.

1.1.6 Unzulässig sind:

- großflächige Einzelhandelsbetriebe;
- Wohnungen in den Teil-Baugebieten MK 3, MK 4 und MK 7;
- Wettbüros sowie Betriebe, die Glücksspiele und/oder Unterhaltungsspiele gewerblich anbieten, einschließlich Spielhallen mit Geld- oder Warenspielgeräten mit und/oder ohne Gewinnmöglichkeit;
- Einrichtungen mit überwiegend sexgewerblichem Charakter (z. B. Einzelhandelsbetriebe als Sex-Shops, Peepshows, Sex-Kinos, Bordelle/bordellartige Betriebe, Unterkünfte für Prostituierte, Striptease-Lokale); beim Betriebs- bzw. Anlagentyp „Sex-Shop“ handelt es sich um ein Ladengeschäft, das überwiegend Erotik- und Sexartikel anbietet;
- Tankstellen;
- oberirdische Parkhäuser, oberirdische Garagen und Großgaragen sowie oberirdische Stellplätze mit Ausnahme von Behindertenstellplätzen;
- Beherbergungsgewerbe, Boardinghouse-Betriebe und Ferienwohnungen in den nach Nr. 1.1.4 für Wohnungen verwendeten oder zu verwendenden Geschossflächen;
- Werbeanlagen, die selbständige bauliche Anlagen im Sinne des § 2 SächsBO sind, sowie Werbeanlagen, die für Fremdwerbung bestimmt sind.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 7 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 Nr. 1, Abs. 5, 6 Nr. 1, Abs. 7, 8, 9 BauNVO]

Teil B: Text

1.2 Für das **Teil-Baugebiet MK 8** des Kerngebietes (ehemaliger „Bowlingtreff“) gilt:

1.2.1 Allgemein zulässig sind:

- nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe;
- Schank- und Speisewirtschaften;
- Vergnügungsstätten, sofern keine Einschränkung nach Nr. 1.2.3 besteht;
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.2.2 Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe.

1.2.3 Unzulässig sind:

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude;
- großflächige Einzelhandelsbetriebe;
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes;
- Wettbüros sowie Betriebe, die Glücksspiele und/oder Unterhaltungsspiele gewerblich anbieten, einschließlich Spielhallen mit Geld- oder Warenspielgeräten mit und/oder ohne Gewinnmöglichkeit;
- Einrichtungen mit überwiegend sexgewerblichem Charakter (z. B. Einzelhandelsbetriebe als Sex-Shops, Peepshows, Sex-Kinos, Bordelle/bordellartige Betriebe, Unterkünfte für Prostituierte, Striptease-Lokale);
- Tankstellen;
- Wohnungen, Boardinghouse-Betriebe und Ferienwohnungen;
- oberirdische Parkhäuser, oberirdische Garagen und Großgaragen sowie oberirdische Stellplätze mit Ausnahme von Behindertenstellplätzen;
- Werbeanlagen, die selbständige bauliche Anlagen im Sinne des § 2 SächsBO sind, sowie Werbeanlagen, die für Fremdwerbung bestimmt sind.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 1, § 31 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 Nr. 1, Abs. 5, 6 Nr. 1, Abs. 7, 8, 9 BauNVO]

Teil B: Text

1.3 Für das **Sondergebiet „Überbaute Markthalle“** gilt:

1.3.1 **Zweckbestimmung:** Das Sondergebiet „Überbaute Markthalle“ dient der Unterbringung von Markthallen sowie von weiteren ergänzenden Einzelhandelsbetrieben, Dienstleistungsbetrieben, Schank- und Speisewirtschaften, Büros und Verwaltungseinrichtungen sowie von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie dem Wohnen.

Der **Typus „Markthalle“** zeichnet sich durch folgende Eigenschaften aus:

- Eine Markthalle wird als bauliche Einheit errichtet und betrieben.
- Innerhalb der baulichen Grenzen einer Markthalle werden Marktstände mit verschiedenen Einzelhandels-, Gastronomie-, Dienstleistungs- oder Handwerksangeboten an Endverbraucher errichtet und betrieben, deren Verkaufstresen für Endverbraucher über gemeinsame Gänge – ohne weitere Trennwände oder Einzeltüren vor den Marktständen – erreichbar sind.
- Die Marktstände weisen – als einzelne betrachtet – in der Regel eine Flächengröße von nicht mehr als 50 m² auf; als Gastronomie-Marktstände weisen sie – als einzelne betrachtet – in der Regel eine Flächengröße von nicht mehr als 150 m² auf.

1.3.2 **Im Erdgeschoss** sind innerhalb der Fläche ABDEA nur Markthallen zulässig; in untergeordnetem Umfang sind auch Schank- und Speisewirtschaften sowie Einrichtungen für Veranstaltungen und zur Touristeninformation zulässig. Eine Erweiterung der Markthallen im Erdgeschoss über die Fläche ABDEA hinaus ist zulässig.

Ausnahmsweise können Abweichungen von Satz 1 in dem Umfang zugelassen werden, in dem sichergestellt ist, dass

- die Fläche, die entgegen Satz 1 innerhalb der Fläche ABDEA nicht für Markthallen verwendet wird, außerhalb der Fläche ABDEA, jedoch zusammenhängend mit der für Markthallen innerhalb der Fläche ABDEA verwendeten Fläche hergestellt wird,
- die Front der Markthallen zur Markthallenstraße mindestens 50 m beträgt und
- die entsprechende Fläche für Markthallen außerhalb der Fläche ABDEA durch Baulast gesichert wird.

1.3.3 **Im Erdgeschoss** (außerhalb der für Markthallen verwendeten Fläche) sowie **im gesamten ersten Obergeschoss** sind allgemein zulässig:

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude;
- nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe (ohne Sortimentsbeschränkung);
- Dienstleistungsbetriebe und ladenmäßig betriebene Handwerksbetriebe;
- Anlagen für kulturelle Zwecke
- Schank- und Speisewirtschaften;
- Einrichtungen für Anlieferung und Entsorgung sowie Abstellanlagen für Fahrräder;
- betriebliche Sozial- und Verwaltungsräume;
- Haustechnik.

Die zusätzlich zur Verkaufsfläche der Markthallen zulässige Verkaufsfläche für Einzelhandelsbetriebe gemäß Satz 1 wird auf 0,30 m² Verkaufsfläche je 1,0 m² Grundstücksfläche im Sondergebiet „Überbaute Markthalle“ begrenzt.

Teil B: Text

1.3.4 Oberhalb des ersten Obergeschosses sind allgemein zulässig:

- Büros und Verwaltungseinrichtungen;
- Schank- und Speisewirtschaften;
- Vergnügungsstätten, sofern keine Einschränkung nach Nr. 1.3.7 besteht;
- sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe;
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke;
- Wohnungen;
- Haustechnik.

1.3.5 Ein Anteil von mindestens 10 % und höchstens 20 % der zulässigen Geschossfläche ist für Wohnungen zu verwenden.

Auf Flächen, auf denen Gebäude mit mindestens drei Wohnungen errichtet werden, ist von jeweils drei errichteten Wohnungen mindestens eine so zu errichten, dass sie mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnte.

1.3.6 Im Untergeschoss sind allgemein zulässig:

- Stellplätze/Tiefgaragen sowie Einrichtungen für Anlieferung und Entsorgung;
- Lagerräume;
- Haustechnik.

1.3.7 Im gesamten Sondergebiet sind unzulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Boardinghouse-Betriebe und Ferienwohnungen;
- Wettbüros sowie Betriebe, die Glücksspiele und/oder Unterhaltungsspiele gewerblich anbieten, einschließlich Spielhallen mit Geld- oder Warenspielgeräten mit und/oder ohne Gewinnmöglichkeit;
- Einrichtungen mit überwiegend sexgewerblichem Charakter (z. B. Einzelhandelsbetriebe als Sex-Shops, Peepshows, Sex-Kinos, Bordelle/bordellartige Betriebe, Unterkünfte für Prostituierte, Striptease-Lokale);
- Tankstellen;
- oberirdische Parkhäuser, oberirdische Garagen und Großgaragen sowie oberirdische Stellplätze mit Ausnahme von Behindertenstellplätzen;
- Werbeanlagen, die selbständige bauliche Anlagen im Sinne des § 2 SächsBO sind, sowie Werbeanlagen, die für Fremdwerbung bestimmt sind.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 1, § 31 BauGB i. V. m. § 11 Abs. 2 BauNVO]

Teil B: Text

2. Maß der baulichen Nutzung; Überschreitungen; Aufbauten

2.1 Die zulässige **Grundfläche** darf in den Teil-Baugebieten MK 2 und MK 5 des Kerngebietes durch die gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauNVO mitzurechnende Grundfläche von Kellergeschossen einschließlich Tiefgaragen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO]

2.2 Bezugshöhe für die **Gebäudehöhen** ist die mittlere Höhe der Oberkante der an das Baugrundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, gemessen an den Endpunkten der anliegenden Grenze des jeweiligen Baugrundstückes. Die festgesetzten Höhen gelten einschließlich notwendiger Brüstungen, Geländer oder Einfassungen von Dachbegrünung.

2.3 In den Teil-Baugebieten MK 2, MK 3, MK 4, MK 5 und MK 7 des Kerngebietes sowie im Sondergebiet „Überbaute Markthalle“ – nicht jedoch in den in Nr. 2.4 bezeichneten Bereichen – können **Überschreitungen** der zeichnerisch festgesetzten Höhen für Gebäudeteile wie Fahrstuhlschächte oder andere technische Aufbauten ausnahmsweise zugelassen werden, wenn

- die Grundfläche dieser Aufbauten insgesamt 10 % der auf dem Baugrundstück als zulässig genehmigten Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO nicht überschreitet,
- die Aufbauten eingehaust werden, sofern dies ohne Funktionseinschränkung möglich ist,
- die bauliche Höhe der Aufbauten einschließlich ihrer Einhausung das Maß von 3,0 m über der Oberkante der unter ihnen befindlichen Geschossdecke nicht überschreitet und
- die Aufbauten einschließlich ihrer Einhausung um das Maß ihrer Höhe von der dem öffentlichen Raum zugewandten Außenkante der unter ihnen befindlichen Geschossdecke abgerückt werden.

2.4 Fahrstuhlschächte und andere technische Anlagen sind nicht als **Aufbauten** zulässig

- in den Teil-Baugebieten MK 1 und MK 6 (jeweils vollständig),
- in den Teil-Baugebieten MK 2, MK 4 und im Sondergebiet „Überbaute Markthalle“ jeweils in den Gebäuden bzw. Gebäudeteilen mit Ausrichtung zur Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Öffentliche Freifläche“ sowie
- im Sondergebiet „Überbaute Markthalle“ sowie im Teil-Baugebiet MK 3 in den Gebäudeteilen mit Ausrichtung zur Grünwaldstraße.

In diesen Bereichen sind die entsprechenden technischen Anlagen in die Gebäudehülle zu integrieren.

2.5 Für **Solaranlagen** auf Dächern sowie die sie umgebenden Brüstungen können Überschreitungen der zeichnerisch festgesetzten Höhen ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Oberkante der betreffenden Brüstungen die Oberkante der darunter liegenden obersten Geschossdecke um nicht mehr als 1,50 m überschreitet.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 4, Abs. 6, § 18 BauNVO; § 31 Abs. 1 BauGB; § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 2 SächsBO]

Teil B: Text

3. Sonstige Festsetzungen

- 3.1 Im Teil-Baugebiet **MK 6** des Kerngebietes ist oberhalb von 7,50 m über der Bezugshöhe ein Vortreten der Gebäudefassade vor die Baulinie um bis zu 1,00 m zulässig.
- 3.2 Im Sondergebiet „Überbaute Markthalle“ sowie im Teil-Baugebiet MK 4 des Kerngebietes ist im Abschnitt zwischen den Punkten A und C zur Errichtung von **Arkaden** ein Zurücktreten der Gebäudefassade hinter die Baulinie um mindestens 4,0 m und höchstens 6,0 m zulässig.
- 3.3 **Arkaden** sind mit einer lichten Höhe von mindestens 7,50 m und maximal 9,00 m oberhalb der Bezugshöhe zu errichten. Die Summe der Grundflächen ihrer Stützpfiler entlang der Baulinie darf nicht mehr als 8 % der Grundfläche der Arkade betragen.
- 3.4 Die in der Planzeichnung mit dem Planzeichen Nr. 15.5 der PlanZV festgesetzten und mit dem Buchstaben „G“ gekennzeichneten und nummerierten Flächen sind – zwecks Begehbarkeit der dort festgesetzten Arkaden bzw. Durchgänge – mit einem **Gerecht** zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.
- 3.5 Die Überbauung der in der Planzeichnung mit dem Planzeichen „**Luftgeschoss**“ festgesetzten und mit dem Buchstaben „G“ gekennzeichneten und nummerierten Flächen ist unter Zulassung einer Abweichung von den in der Hauptzeichnung festgesetzten Baulinien zulässig gemäß den zeichnerischen Festsetzungen in den Nebenzeichnungen 1 und 2:
- entweder durch nutzbare Vollgeschosse (auch als **Verbindungsgang**) zwischen den angrenzenden Gebäuden
 - oder als **gläserne Überdachung** der mit „G2“ und „G3“ gekennzeichneten Flächen.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 1, 2 und 21, Abs. 3 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 5, § 23 BauNVO und § 89 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 2 SächsBO]

- 3.6 Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „**Öffentliche Freifläche**“ sind untergeordnete bauliche Anlagen mit einer maximalen Höhe von 10,0 m über der festgesetzten Bezugshöhe zulässig.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO]

Hinweis: Bei Lage der baulichen Anlagen gemäß Nr. 3.6 innerhalb des nachrichtlich in die Planzeichnung übernommenen Bereiches des planfestgestellten S-Bahn-Tunnels sind nur technische Bauweisen möglich, die eine mit dem Tunnelbauwerk vereinbare Lastenbegrenzung sicherstellen. Diesbezüglich ist eine Abstimmung mit der Deutschen Bahn erforderlich.

- 3.7 In den Baugebieten wird die Anzahl der **Stellplätze für Kraftfahrzeuge** wie folgt beschränkt: Die höchstens zulässige Zahl der Stellplätze ergibt sich aus der um drei Viertel (75 %) reduzierten Mindestzahl der notwendigen Stellplätze, die auf der Grundlage der Verwaltungsvorschrift des Sächsischen Staatsministeriums des Innern zur Sächsischen Bauordnung vom 18. März 2005 (SächsABI. SDr. S. S 59, SächsABI. S. 363 in der jeweils geltenden Fassung) ohne Reduktion der Mindestzahl durch die zuständige Behörde ermittelt wurde.

Teil B: Text

In den Baugebieten wird die Anzahl der notwendigen **Abstellplätze für Fahrräder** wie folgt erhöht: Die Mindestzahl der notwendigen Abstellplätze für Fahrräder beträgt das Doppelte der entsprechenden Richtzahl für die jeweilige Nutzung gemäß der Verwaltungsvorschrift des Sächsischen Staatsministeriums des Innern zur Sächsischen Bauordnung vom 18. März 2005 (SächsABl. SDr. S. S 59, SächsABl. S. 363 in der jeweils geltenden Fassung).

[§ 9 Abs. 4 BauGB, § 12 Abs. 6 BauNVO i.V.m. VwVSächsBO 49.2.1]

3.8 Für Gebäude im Teil-Baugebiet MK 7 des Kerngebietes beträgt die Tiefe der **Abstandsflächen** 0,3 H i.S.d. § 6 Sächsische Bauordnung.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 2a, Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 1 Nr. 6, Abs. 2 SächsBO]

3.9 Bei der Errichtung von Gebäuden sind Leerrohre bzw. Blindschächte sowie Flächen für Wechselrichter vorzusehen, die die Errichtung von **Photovoltaikanlagen** auf dem Dach ermöglichen.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB]

4. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

4.1 Für schutzbedürftige Räume nach DIN 4109-1:2018-01 sind Vorkehrungen zum **Schutz vor Außenlärm** am Gebäude zu treffen.

Für die Mindest-Dimensionierung der Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm ist das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile schutzbedürftiger Räume nach der o.g. Norm unter Anwendung des in der Nebenzeichnung 3 für den entsprechenden Fassadenabschnitt eingetragenen Lärmpegelbereichs zu bestimmen.

Für die **hofseitigen Fassaden** schutzbedürftiger Räume nach der o.g. Norm ist der Lärmpegelbereich III anzuwenden, sofern in Nebenzeichnung 3 keine Eintragung vorgenommen ist.

Für schutzbedürftige Räume von **Wohnungen** sowie anderen Räumen, die dem Schlafen dienen, ist abweichend von Satz 2 der in der Nebenzeichnung 4 für den entsprechenden Fassadenabschnitt eingetragene Lärmpegelbereich anzuwenden, wenn sich hieraus ein höheres Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ ergibt.

4.2 Zum Schutz vor Außenlärm gemäß DIN 4109-1 muss

- bei Wohnungen mit bis zu zwei schutzbedürftigen Räumen mindestens ein schutzbedürftiger Raum,
- bei Wohnungen mit mehr als zwei schutzbedürftigen Räumen mindestens die Hälfte der schutzbedürftigen Räume

mit jeweils mindestens einem **Fenster zur lärmabgewandten Seite** ausgerichtet sein.

Zur lärmabgewandten Seite ausgerichtet sind solche Außenwände, deren Fassaden nicht zu einer öffentlichen Verkehrsfläche oder zur Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Öffentliche Freifläche“ ausgerichtet sind.

4.3 Abweichend von Nr. 4.2 als Regelfall können in den Teil-Baugebieten MK 1 und MK 6 des Kerngebietes Wohnungen zugelassen werden, wenn

- bei Wohnungen mit bis zu zwei schutzbedürftigen Räumen in mindestens einem schutzbedürftigen Raum,

Teil B: Text

- bei Wohnungen mit mehr als zwei schutzbedürftigen Räumen in mindestens der Hälfte der schutzbedürftigen Räume

durch **besondere Fensterkonstruktionen** unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung oder durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem Raum oder den Räumen bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten wird.

- 4.4 Für Wohnungen gilt: Schutzbedürftige Räume, die nur Fenster zu Fassaden mit einer Lärmbelastung > 50 dB(A) nachts besitzen, sind nach VDI-Richtlinie 2719 mit **schallgedämmten fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen** auszustatten.
- 4.5 Soweit bei der Errichtung des obersten Geschosses als Wohnung durch zulässige Staffelung des obersten Geschosses an den festgesetzten Baulinien eine Dachterrasse entsteht, muss gleichfalls auf der lärmabgewandten Seite ein **Außenwohnbereich** (Balkon, Loggia, Terrasse) errichtet werden.
- 4.6 Zum Schutz vor Gewerbelärm sind im Teil-Baugebiet MK 5 des Kerngebietes sowie im Sondergebiet „Überbaute Markthalle“ in den Gebäuden bzw. Gebäudeteilen an der Brüderstraße und an der Planstraße schutzbedürftige Räume von Wohnungen nur zulässig, sofern deren Fenster mit Ausrichtung zu den öffentlichen Verkehrsflächen als **Festverglasung** unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung ausgeführt werden.
- 4.7 Wände und Decken von Zufahrten zu und **Ausfahrten aus Tiefgaragen** oder Anlieferungsbereichen sind innenseitig auf einer Länge von 10 m, gemessen ab der straßenseitigen Fassade, schallabsorbierend auszuführen. Das verwendete Material muss einen bewerteten Schallabsorptionsgrad α_w von mindestens 0,7 aufweisen und der Absorberklasse A oder B entsprechen.
- 4.8 Von den in Nr. 4.1 bis 4.7 getroffenen Anforderungen **abweichende** geringere Schalldämm-Maße sind zulässig, wenn durch Sachverständige für Schallschutz nachgewiesen wird, dass die Anwendung dieser Maße ausreichend ist.
Für die Lüftung gemäß Nr. 4.3, 4.4 und 4.6 sind auch andere technische Lösungen zulässig, wenn der sich aus der VDI-Richtlinie 2719 ergebende Schutzanspruch nicht unterschritten wird.
- 4.9 Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (insbesondere **Festkörperschwingungen**) müssen bauliche Anlagen entlang der Windmühlenstraße schwingungstechnisch abgekoppelt von den planfestgestellten Anlagen des „City-Tunnels Leipzig“ errichtet werden. Es können auch Maßnahmen mit gleicher Wirkung getroffen werden.
- 4.10 Die Verwendung fester Brennstoffe in Feuerungsanlagen, die dem Anwendungsbereich der 1. BImSchV unterfallen, ist unzulässig. Darin eingeschlossen ist auch der Betrieb von Anlagen als Zusatzheizung.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 24, § 31 BauGB]

Teil B: Text

5. Grünordnerische Festsetzungen; Niederschlagswasserversickerung**5.1 Grünordnerische Festsetzungen für öffentliche Flächen**

- 5.1.1 Entlang der zeichnerisch festgesetzten Linien für **Baumpflanzungen** in der Grünewaldstraße, der Windmühlenstraße, der Brüderstraße, der Planstraße sowie nördlich des Teil-Baugebietes MK 4 (innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Öffentliche Freifläche“) ist mindestens die jeweils in der zeichnerischen Festsetzung angegebene Anzahl standortheimischer Laubbäume anzupflanzen.
- 5.1.2 Innerhalb der **öffentlichen Grünfläche** im Bereich der **Planstraße** sind acht standortheimische Laubbäume anzupflanzen.
- 5.1.3 Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten „**Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**“ sind mindestens 38 standortheimische Laubbäume zu pflanzen.
- 5.1.4 Für die Pflanzungen gemäß Nr. 5.1.1 bis 5.1.3 sind **großkronige Laubbäume** (Stammumfang von mindestens 20-25 cm, Kronenansatz in mindestens 2,5 m Höhe) zu verwenden. Für jeden Baum ist eine **offene Bodenfläche** von mindestens 6 m² vorzusehen, die vor Überfahren zu schützen ist. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB]

5.2 Grünordnerische Festsetzungen für die Baugebiete

- 5.2.1 In den Teil-Baugebieten MK 2 und MK 5 des Kerngebietes sind die Flächen von Kellergeschossen und Tiefgaragen, die nicht oberirdisch mit Gebäuden überbaut werden, mit einer mindestens 150 cm mächtigen Bodenschicht zu überdecken.
- 5.2.2 In den Teil-Baugebieten MK 2 und MK 5 des Kerngebietes ist je angefangene 150 m² der nicht oberirdisch mit Gebäuden überbauten Flächen ein standortgerechter Baum zu pflanzen. 10 Prozent der gemäß Satz 1 zu begrünenden Fläche ist mit standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen.
- 5.2.3 In den Teil-Baugebieten MK 1 bis MK 7 des Kerngebietes sowie im Sondergebiet „Überbaute Markthalle“ sind sämtliche Dächer unter Verwendung einer mindestens 15 cm mächtigen Substratschicht **intensiv zu begrünen**, insbesondere durch standortheimische Stauden, Sträucher und Gehölze. Davon ausgenommen sind die Flächen notwendiger technischer Anlagen auf diesen Dächern.
- 5.2.4 Die Begrünung gemäß Nr. 5.2.2 und 5.2.3 ist dauerhaft zu **erhalten**.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB]

5.3 Niederschlagswasserversickerung innerhalb der Öffentlichen Freifläche

Das auf der öffentlichen Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Öffentliche Freifläche“ anfallende **Niederschlagswasser** ist, soweit es nicht für Brauchwasserzwecke verwendet wird, auf dieser Fläche zu versickern.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB]

Teil B: Text

6. Örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung der Gebäude**6.1 Erdgeschosszone**

- 6.1.1 Die optisch wahrnehmbare Höhe des Erdgeschosses muss ab Oberkante Gehweg bzw. öffentlicher Verkehrsfläche mindestens 4,0 m betragen.
- 6.1.2 Der Sockelbereich der Fassaden darf nicht höher als 0,5 m sein, gemessen ab Oberkante Gehweg bzw. öffentlicher Verkehrsfläche.
- 6.1.3 Die Breite von Tiefgaragenzufahrten bzw. -ausfahrten darf die nutzungsspezifisch erforderliche Zufahrtsbreite und das Maß der erforderlichen Schleppkurve nicht überschreiten.

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

6.2 Staffelung; Dachausbildung

- 6.2.1 In den Teil-Baugebieten MK 1 und MK 6 des Kerngebietes dürfen weder **Staffelgeschosse** noch **geneigte Dächer** errichtet werden.
- 6.2.2 In den Teil-Baugebieten MK 2 bis MK 5 und MK 7 des Kerngebietes sowie im Sondergebiet „Überbaute Markthalle“ darf ausschließlich das oberste zulässige Geschoss als **Staffelgeschoss** errichtet werden. Dazu ist ein Zurücktreten der Gebäudefassade hinter die Baulinie entsprechend den zeichnerisch festgesetzten „Linien zur Bestimmung der maximalen Staffelungstiefe“ um höchstens das zeichnerisch festgesetzte Maß zulässig.
- 6.2.3 **Dachvorsprünge** über Staffelgeschossen von mehr als 0,5 m sind unzulässig. Die Fläche vor Staffelgeschossen darf nicht eingehaust werden. Maßnahmen mit ähnlicher optischer Wirkung sind unzulässig.
- 6.2.4 Soweit **geneigte Dächer** errichtet werden, sind diese traufständig zu Straßen und Plätzen auszubilden. Dacheinschnitte bei geneigten Dächern sind unzulässig.
- 6.2.5 **Dachaufbauten** dürfen insgesamt durch ihre Größe, Anzahl und Form die Dachlandschaft nicht verunstalten. Antennen/Satellitenempfangsanlagen sind unter Dach oder an einer von den öffentlich zugänglichen Straßen und Plätzen abgewandten Dachfläche anzubringen.
- 6.2.6 Staffelgeschosse und Dächer dürfen weder **verspiegelt** noch mit grellen oder fluoreszierenden **Farben** versehen werden.

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

6.3 Fassaden

- 6.3.1 In den Baugebieten sind **fensterlose Fassaden** unzulässig.
- 6.3.2 **Balkone und Loggien** sind an den Gebäudeseiten, die den öffentlichen Verkehrs- oder Grünflächen zugewandt sind, unzulässig. Erker und andere Gebäudeteile dürfen nicht mehr als 1,0 m vor die Gebäudefront vorspringen.

Teil B: Text

6.3.3 Ausnahmsweise kann oberhalb des Erdgeschosses ein Überschreiten der zeichnerisch festgesetzten Baulinien durch untergeordnete Gebäudeteile wie **Erker** und andere Gebäudeteile um bis zu 3,0 m zugelassen werden, sofern der Anteil der vor die Baulinie vortretenden Gebäudeteile ein Drittel der Fläche der jeweiligen Außenwand nicht überschreitet. Die Tiefe der Abstandsfläche vortretender Gebäudeteile beträgt 0,0 m.

[§ 23 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 31 BauGB; § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 1 Nr. 1 und 6, Abs. 2 SächsBO]

6.3.4 In Fassaden mit Ausrichtung zum öffentlichen Straßenraum sind in regelhaften Abständen von maximal 15,0 m **Außentüren** zu errichten. Dabei ist an Gebäudeecken ein Höchstabstand von den Außentüren zur Gebäudeecke von 10,0 m einzuhalten.

6.3.5 **Jalousien und Rollläden** dürfen das lichte Maß der Fensteröffnungen nicht überschreiten. Die dazugehörigen Kästen dürfen nicht auskragen.

6.3.6 **Markisen** sind nur über Ladeneingängen und Schaufenstern im Erdgeschoss zulässig. Sie müssen eine lichte Durchgangshöhe über Gehwegen von mindestens 2,5 m haben; ihre Vorderkante muss mindestens 0,7 m von der Bordsteinkante entfernt sein. Verkehrsrechtliche Vorschriften bleiben unberührt. Innerhalb von Arkaden sind Markisen nicht zulässig. Für Markisen zulässig sind matte, einfarbige oder einfach gestreifte Materialien. Nicht zulässig für Markisen sind grelle (z.B. Signalfarben, Neonfarben, leuchtende oder phosphoreszierende Farben) und glänzende Farben und Materialien.

6.3.7 **Einbruchsicherungen** im Erdgeschoss müssen so gestaltet werden, dass dahinterliegende Fenster- und Türöffnungen sichtbar sind. Geschlossene Roll- und Fensterläden sind nicht zulässig. Sämtliche Sicherheitskonstruktionen sind in die Fassadengestaltung zu integrieren.

6.3.8 **Fahrradabstellräume, Müllräume und Erschließungskerne** mit ihrer langen Seite und andere schließende Strukturen dürfen nicht an der Außenfassade zur Straßenverkehrsfläche oder zur öffentlichen Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Öffentliche Freifläche“ liegen, soweit dies nicht zwingend notwendig ist.

6.3.9 **Gebäudetechnische Anlagen** (Rohre, Leitungen, Klimageräte und dergl.) sind in die Gebäudehülle (Fassade) zu integrieren.

6.3.10 Fassaden dürfen weder **verspiegelt** noch mit grellen oder fluoreszierenden **Farben** versehen werden. Verspiegelte Fensterflächen sind unzulässig.

6.3.11 An **Fassaden** sind Putzflächen zu mindestens 80 % als hell getönte Putzflächen auszubilden: Zulässig sind nur Farben, die nach dem Natural Color System (NCS) eine der folgenden Eigenschaften aufweisen:

- abgetöntes Weiß aus allen Farbbereichen mit einem Schwarzanteil von mindestens 5 % und höchstens 10 % und einem Buntanteil von höchstens 2 %,
- reines Grau mit einem Schwarzanteil von mindestens 5 % und höchstens 10% oder
- Farben aus dem Farbbereich von Gelb bis Gelbrot (davon max. 50 % Rot) mit einem Schwarzanteil von mindestens 5 % und höchstens 10 % und einem Buntanteil von höchstens 10 %.

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

Teil B: Text

6.4 Gebäudehöhen

Die ausgebildeten Höhen der Hauptattiken benachbarter Gebäude oder Gebäudeteile (einschließlich notwendiger Brüstungen oder Geländer) über der Oberkante des angrenzenden Straßenlandes und/oder ihre ausgebildeten Traufhöhen sollen bei Einhaltung der zulässigen Obergrenzen voneinander abweichen.

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

6.5 Zulassung von Abweichungen; Preisgerichtsklausel

Abweichungen von den textlichen Festsetzungen Nr. 6.1 bis 6.4 können zugelassen werden, wenn das Gestaltungsforum der Stadt Leipzig ihnen zustimmt oder wenn die Architekturleistungen durch das Ergebnis eines ordentlichen Wettbewerbes gemäß „Richtlinien für Planungswettbewerbe / RPW 2013“ zustande gekommen sind.

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

7. Örtliche Bauvorschriften zu Werbeanlagen

7.1 Werbeanlagen sind nur im Erdgeschossbereich sowie im Brüstungsbereich des ersten Obergeschosses zulässig. Das Anbringen von Hausnamen oberhalb des ersten Obergeschosses kann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn dies nicht verunstaltend wirkt.

7.2 In den Teil-Baugebieten MK 1 und MK 6 des Kerngebietes ist in den Bereichen, die an Straßenverkehrsflächen oder an die öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Öffentliche Freifläche“ grenzen, die Errichtung von Dachwerbung (Werbung auf den Gebäuden) aus Einzelbuchstaben und Signets unter Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe zulässig. Die Werbeanlagen dürfen die Oberkante des unter ihnen befindlichen Gebäudes um nicht mehr als 2,0 m überschreiten.

7.3 Werbeanlagen müssen sich hinsichtlich Maßstab, Material und Farbigkeit in die äußere Gestalt des jeweiligen Gebäudes und Fassadenabschnittes einfügen. Eine mehrere Gebäude oder mehrere Fassadenabschnitte übergreifende Werbung ist nicht zulässig.

7.4 Pro Ladeneinheit ist ein in seinem Körper maximal 7 cm breiter und 40 cm hoher Ausleger als rechtwinklig zur Außenwand der baulichen Anlage angebrachte Werbeanlage zulässig. Die Auskragung in den öffentlichen Raum darf einschließlich der Anbringevorrichtung höchstens 90 cm betragen.

7.5 Großflächige Werbung über 8,0 m² Ansichtsfläche ist unzulässig. Die Ansichtsfläche von Werbeanlagen aus Einzelbuchstaben errechnet sich aus der Summe der die einzelnen Buchstaben umgrenzenden Rechtecke. Ausnahmen können für die regelmäßig stattfindenden Saison-, für Räumungs- oder Jubiläumsverkäufe, für Geschäftseröffnungen sowie für Veranstaltungen kultureller Art befristet für höchstens vier Wochen zugelassen werden.

Teil B: Text

- 7.6 Werbeanlagen, die vor die Fassade oder die Schaufensterebene vortreten und nicht unter Nr. 7.4 fallen, sind nur in Form selbst leuchtender Einzelbuchstaben zulässig. Werbeanlagen müssen blendfrei sein. Anstrahlungen sind unzulässig.
- 7.7 Werbeanlagen mit Lauf-, Wechsel- oder Blinklicht, Digitalbildanlagen, Bild- oder Filmprojektionen sind unzulässig.

[§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 Abs. 1 Nr. 1 und 2, Abs. 2 SächsBO; § 31 BauGB]

Teil B: Text

II. HINWEISE OHNE NORMCHARAKTER

1. **City-Tunnel Leipzig (S-Bahn-Tunnel)**

Für einen Teilbereich des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplans gelten die Festlegungen des planfestgestellten Bauvorhabens „City-Tunnel Leipzig“ (Planfeststellungsbeschluss des Eisenbahnbundesamtes vom 19. Mai 2000, Gz.: 1031), zuletzt geändert durch die 19. Planänderung (Änderungsplanfeststellungsbeschluss des Eisenbahnbundesamtes vom 27. Juni 2008). Die Inhalte des Planfeststellungsbeschlusses und die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind aufeinander abgestimmt. Im Zweifel gehen die planfestgestellten Festlegungen zum City-Tunnel Leipzig den Festsetzungen des Bebauungsplanes vor. Baumaßnahmen in unmittelbarer Nähe der Tunnelbaulichkeiten sind mit der Deutschen Bahn abzustimmen.

2. **Archäologische Bedeutung des Plangebietes**

Der westliche Teil des Plangebiets ist archäologischer Relevanzbereich. Vor Beginn von Erdarbeiten müssen durch das Landesamt für Archäologie im betroffenen Areal archäologische Grabungen durchgeführt werden. Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren.

3. **Gestaltung und Baukultur**

Angesichts der Bedeutung des Wilhelm-Leuschner-Platzes für die Stadtgeschichte, der zentralen Lage des Plangebietes und zur Erhaltung und Weiterentwicklung der prägenden Ringbebauung ist die Stadt Leipzig bestrebt, hohe Anforderungen an Gestaltung und Architektur sicherzustellen. Die Stadt wird dazu Verhandlungen mit den Bauherren aufnehmen und auf die Durchführung architektonischer Wettbewerbe hinwirken.

Für die Gestaltung der öffentlichen Freifläche soll ein Wettbewerb durchgeführt werden. Dabei strebt die Stadt einen bedeutsamen Flächenanteil für Begrünung sowie die Errichtung eines Spielplatzes an. Genaue Festlegungen erfolgen jedoch im Rahmen des Wettbewerbsverfahrens.

4. **Altlasten**

Weitere Informationen zu den Ergebnissen der orientierenden Untersuchung bezüglich Altlasten vom April 2018 sind im Umweltbericht zu finden.