Teil A: Planzeichnung

Durchgänge
1. Die in den Nebenzeichnungen Nr. 1 bis 5 mittels Baugrenzen und dem Planzeichen Nr. 15.5 der PlanZV festgesetzten Hausdurchgänge sind im Erdgeschoss als Luftgeschoss ebenerdig herzustellen. Die Hausdurchgänge müssen eine lichte Höhe von mindestens 4,5 m aufweisen.
2. Die Blockdurchgänge dürfen - auch abschnittsweise - dergestalt versetzt werden, dass die neue Mittelachse einschließlich der korrespondierenden Begrenzungen des Blockdurchganges in der Längsachse beidseitig um bis zu 7,0 m von der ursprünglich zeichnerisch festgesetzten Mittelachse abweicht. Die festgesetzte Blockdurchgangsbreite darf dabei nicht verringert werden. Eine Verzetzung darf nicht zur Unterbrechung durchgehender Wegebeziehungen führen.
3. Die mit einem Gehrecht zu belastenden Flächen sind außerhalb der Hausdurchgänge ebenerdig weiterzuführen und von oberirdischer Bebauung freizuhalten.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 1, 2, 10, 21 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO 2013]

Planzeichenerklärung

entsprechend PlanZV

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

I.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

[§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 3, §§ 7, 11 BauNVO 2013]

Gemischte (MK)

MK 1.1...1,5 — Kerngebiet mit näherer Nutzungsbestimmung gemäß der textlichen Festsetzungen Nr. 5.1 bis 5.3 sowie mit durchlaufender Nummerierung der Teil-Baugebiete

MK 2.1...2,33 — Kerngebiet mit näherer Nutzungsbestimmung gemäß der textlichen Festsetzungen Nr. 6.1 bis 6.6 sowie mit durchlaufender Nummerierung der Teil-Baugebiete

MK 3.1...3,12 — Kerngebiet mit näherer Nutzungsbestimmung gemäß der textlichen Festsetzungen Nr. 7.1 bis 7.5 sowie mit durchlaufender Nummerierung der Teil-Baugebiete

Sonstiges Sondergebiet (SO) mit näherer Nutzungsbestimmung:

Universität — Universität (siehe textliche Festsetzungen Nr. 1.1 und 1.2)

Oper — Oper (siehe textliche Festsetzungen Nr. 2.1 und 2.2)

Konzertstätte (Gewandhaus) — Konzertstätte (Gewandhaus (siehe textliche Festsetzungen Nr. 3.1 und 3.2)

Kulturforum Moritzbastei — Kulturforum Moritzbastei (siehe textliche Festsetzungen Nr. 4.1 und 4.2)

I.2 BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

[§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB]

Baugrenze
[§ 23 BauNVO 2013]

I.3 EINRICHTUNGEN UND ANLAGEN ZUR VERSORGUNG MIT GÜTERN UND DIENSTLEISTUNGEN DES ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BEREICHS, FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF

[§ 9 Abs.1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB]

Flächen für Gemeinbedarf mit näherer Zweckbestimmung:

Öffentliche Verwaltung

Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

I.4 VERKEHRSFLÄCHEN

[§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB]

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

I.5 GRÜNFLÄCHEN

[§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB]

Öffentliche Grünfläche,
Zweckbestimmung: Öffentliche Parkanlage

I.6 SONSTIGE PLANZEICHEN

Mit Gehrecht für die Allgemeinheit zu belastende Fläche (Blockdurchgänge und Arkaden)
[§ 9 Abs. 1 Nr. 1, 21 BauGB]

von Bebauung freizuhaltendes Erdgeschoss (Luftgeschoss)
[§ 9 Abs. 1 Nr. 1, 21 BauGB]

Mittelachse der Blockdurchgänge
[§ 9 Abs. 1 Nr. 1, 21 BauGB]

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
[§ 9 Abs. 7 BauGB]

Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
[§ 9 Abs. 9 Abs. 5 BauNVO 2013]

II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

[§ 9 Abs. 6 BauGB]

Denkmalgeschützte Anlage des Promenadenrings
(Gegenwärtiger Verlauf entspricht nicht der denkmalgerechten Zeitstellung)

III. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

Nördliche Begrenzung des Bebauungsplans Nr. 45.5 „Höfe am Brühl"

Wegeverbindungen durch Kaufhauser (während der Öffnungszeiten von Fußgängern nutzbar)

Kennzeichnung im Bestand vorhandener Museen (in Kern- und sonstigen Sondergebieten)

Vernaßung in m

Winkelkennzeichnung: Angabe des Winkels in Grad

IV. DARSTELLUNGEN DER PLANGRUNDLAGE

Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer

vorhandenes Gebäude

vorhandener Laubbaum / vorhandener Nadelbaum

Teil B: Text

I. Art der baulichen Nutzung

1. Sonstiges Sondergebiet „Universität"
1.1 Das Sondergebiet dient der Unterbringung universitärer Nutzungen und zugehöriger Gebäude. In unterprzentem Umfang sind auch andere kerngebietstypische Nutzungen zulässig.
1.2 Allgemein zulässig sind:
- universitäre Einrichtungen aller Art, insbesondere Hörsäle, Büros, Labore, Versuchsräume, Übungs- und Aufenthaltsräume für Lehrkräfte und Studenten, Bibliotheken, Lesesäle und alle zugehörigen Nebeneinrichtungen und dienenden Nutzungen;
- Studentenwohnheime, Wohnungen für Studenten und wissenschaftliches Personal;
- Museumseinrichtungen;
- Kindertagesstätten.
1.3 Ausschließlich im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss sind darüber hinaus alle Nutzungen dergestalt zulässig, wie sie kraft textlicher Festsetzung Nr. 5 im Kerngebiet MK 1 zulässig sind. Bestandskräftig genehmigte Nutzungen gemäßen auch in den übrigen Geschossen bestandskräftig genehmigten Nutzungen sind im Rahmen der nach Satz 1 zulässigen Nutzungen zulässig.
[§ 9 Abs. 5 Nr. 1, Abs. 3 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 7, Abs. 10, § 11 Abs. 2 BauNVO 2013]

2. Sonstiges Sondergebiet „Oper"
2.1 Das Sondergebiet dient der Unterbringung der Oper und ergänzender Nutzungen.
2.2 Allgemein zulässig sind:
- Einrichtungen im Zusammenhang mit dem Opernbetrieb, insbesondere Aufführungsräumlichkeiten, Bühnenwerkstätten, Aufenthaltsräume für Beschäftigte und alle zugehörigen Nebeneinrichtungen;
- gastronomische Betriebe sowie ein Einzelhandelsbetrieb im Zusammenhang mit dem Opernbetrieb.
[§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO 2013]

3. Sonstiges Sondergebiet „Konzertstätte Gewandhaus"
3.1 Das Sondergebiet dient der Unterbringung des Konzerthauses und ergänzender Nutzungen.
3.2 Allgemein zulässig sind:
- Einrichtungen im Zusammenhang mit dem Konzertbetrieb, insbesondere Aufführungsräumlichkeiten, Bühnenwerkstätten, Aufenthaltsräume für Beschäftigte und alle zugehörigen Nebeneinrichtungen;
- gastronomische Betriebe sowie ein Einzelhandelsbetrieb im Zusammenhang mit dem Konzertbetrieb.
[§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO 2013]

4. Sonstiges Sondergebiet „Kulturforum Moritzbastei"
4.1 Das Sondergebiet dient der Unterbringung kultureller, freizeitbezogener und ergänzender Nutzungen in den vorhandenen denkmalgeschützten baulichen sowie in den sonstigen Anlagen.
4.2 Allgemein zulässig sind:
- Theater- und Konzertveranstaltungen, Filmvorführungen, Tanzveranstaltungen, Lesungen u. ä.;
- Diskotheken, gastronomische Betriebe.
[§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO 2013]

5. Kerngebiet MK 1 (Teil-Baugebiete MK 1.1 bis MK 1.5)
5.1 Allgemein zulässig sind:
- Geschäfte, Büros und Verwaltung;
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Vergnügungsstätten sowie sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe einschließlich von Handwerksbetrieben, sofern keine Einschränkung nach textlicher Festsetzung Nr. 5.3 besteht;
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke;
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter;
- sonstige Wohnungen oberhalb des vierten Vollgeschosses.
Räume für Kinderwagen und Fahrräder sind in allen Geschossen zulässig.
5.2 Ausnahmsweise können Anlagen für sportliche Zwecke zugelassen werden.
5.3 Unzulässig sind:
- Einrichtungen mit überwiegend sexgewerblichem Charakter (z. B. Sex-Shops, Peepshows, Sex-Kinos, bordellartige Betriebe, Unterkünfte für Prostituierte, Striptease-Lokale);
- Spiel- und Automatenhallen aller Art;
- Wettbüros;
- oberirdische Parkhäuser, oberirdische Garagen und Großgaragen sowie oberirdische Stellplätze mit Ausnahme von Behindertenstellplätzen;
- Tankstellen.
[§ 9 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 3, § 31 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 7 Abs. 2, § 1 Abs. 5, § 1 Abs. 6 Nr. 1, § 1 Abs. 9, § 12 Abs. 6 BauNVO 2013]

6. Kerngebiet MK 2 (Teil-Baugebiete MK 2.1 bis MK 2.33)
6.1 Vom ersten bis einschließlich zum vierten Vollgeschoss sind folgende Nutzungen allgemein zulässig:
- Geschäfte, Büros und Verwaltung;
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Vergnügungsstätten sowie sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe einschließlich von Handwerksbetrieben, sofern keine Einschränkung nach der textlichen Festsetzung Nr. 6.6 besteht;
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke;
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.
Räume für Kinderwagen und Fahrräder sind in allen Geschossen zulässig.
6.2 Ausnahmsweise können Anlagen für sportliche Zwecke zugelassen werden.
6.3 Oberhalb des vierten Vollgeschosses sind nur Wohnungen allgemein zulässig. Dies gilt nicht für Hotelgebäude.
6.4 Ausnahmsweise können die nach der textlichen Festsetzung Nr. 6.1 nur im ersten bis einschließlich vierten Vollgeschoss zulässigen Nutzungen auch oberhalb des vierten Vollgeschosses zugelassen werden, wenn sichergestellt ist, dass
- die Geschossfläche, die dadurch oberhalb des vierten Vollgeschosses nicht für Wohnzwecke genutzt wird, zusätzlich auf demselben oder einem anderen Grundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu Wohnzwecken hergestellt wird, und
- die betreffende Wohnnutzung durch Baulast gesichert wird.
6.5 Wohnungen, die gemäß textlicher Festsetzung Nr. 6.4 zum Ersatz von Wohnungen oberhalb des vierten Vollgeschosses oder gemäß textlicher Festsetzung Nr. 7.4 zum Ersatz von Wohnungen gemäß textlicher Festsetzung Nr. 7.3 errichtet werden, sind auch vom zweiten bis zum vierten Vollgeschoss zulässig.
6.6 Unzulässig sind:
- Einrichtungen mit überwiegend sexgewerblichem Charakter (z. B. Sex-Shops, Peepshows, Sex-Kinos, bordellartige Betriebe, Unterkünfte für Prostituierte, Striptease-Lokale);
- Spiel- und Automatenhallen aller Art;
- Wettbüros;
- oberirdische Parkhäuser, Garagen und Großgaragen sowie oberirdische Stellplätze mit Ausnahme von Behindertenstellplätzen;
- Tankstellen;
- Räume für freie Berufe sowie Beherbergungsgewerbe, Boardinghouses und Ferienwohnungen in den nach den textlichen Festsetzungen Nr. 6.3, 6.4 oder 6.5 für Wohnungen verwendeten oder zu verwendenden Geschossflächen.
Bestandskräftig genehmigte Spielsalons und Spielbanken bleiben zulässig, sie dürfen erneuert werden.
[§ 9 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 3, § 31 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4, 5, 6, 7, § 7 Abs. 2, § 7 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO 2013]

7. Kerngebiet MK 3 (Teil-Baugebiete MK 3.1 bis MK 3.12)
7.1 Allgemein zulässig sind:
- Geschäfte, Büros und Verwaltung;
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Vergnügungsstätten sowie sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe einschließlich von Handwerksbetrieben, sofern keine Einschränkung nach textlicher Festsetzung Nr. 7.5 besteht;
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke;
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter;
- sonstige Wohnungen oberhalb des ersten Vollgeschosses.
Räume für Kinderwagen und Fahrräder sind in allen Geschossen zulässig.
7.2 Ausnahmsweise können Anlagen für sportliche Zwecke zugelassen werden.
7.3 In den nachfolgend durch Angabe der Adresse bezeichneten Teil-Baugebieten des Kerngebietes MK 3 sind mindestens die in der nachfolgenden Tabelle bestimmten Geschossflächen für Wohnungen zu verwenden:

Teil-Baugebiet	Grundstück	Flurstücksnummer	Größe der Geschossfläche, die für Wohnungen zu verwenden ist
MK 3.1	Richard-Wagner-Platz 1	458/1 (z.T.)	1.600 m²
MK 3.2	Brühl 61-63	386/10, 386/15, 385/77	2.700 m²
MK 3.3	Große Fleischergasse 21	611, 612, 613, 614, 615	3.000 m²
MK 3.4	Kleine Fleischergasse 6	610	400 m²
MK 3.5	Katharinenstraße 5-9	323, 324/1, 324/2, 325, 326	1.650 m²
MK 3.6	Katharinenstraße 2-4, Reichsstraße 11-13	4831	10.850 m²
MK 3.7	Nikolaistraße 31	4749/1, 4750/2	2.400 m²
MK 3.7	Reichsstraße 16-18	4748	10.850 m²
MK 3.8	Ditrichring 10	540 b	1.000 m²
MK 3.8	Ditrichring 12	539 b	600 m²
MK 3.8	Ditrichring 14	532 e	850 m²
MK 3.8	Ditrichring 16	532 d	800 m²
MK 3.8	Klostergasse 7	538	700 m²
MK 3.8	Klostergasse 9	537 a	600 m²
MK 3.9	Nikolaistraße 12	218, 219	1.700 m²
MK 3.10	Burgstraße 4-12	556/2, 483/41, 483/42, 483/9	3.000 m²
MK 3.11, MK 3.12	Universitätsstraße 18-20 (durch Brückenbau miteinander verbundene Grundstücke)	4582, 733 d	4.250 m²

7.4 Ausnahmsweise kann auf die in textlicher Festsetzung Nr. 7.3 festgesetzte Verwendung von Geschossfläche für Wohnungen in dem Umfang verzichtet werden, in dem sichergestellt ist, dass
- die Geschossfläche, die nicht für Wohnungen verwendet wird, zusätzlich auf einem anderen Grundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu Wohnzwecken hergestellt wird, und
- die entsprechende Wohnnutzung durch Baulast gesichert wird.
7.5 Unzulässig sind:
- Einrichtungen mit überwiegend sexgewerblichem Charakter (z. B. Sex-Shops, Peepshows, Sex-Kinos, bordellartige Betriebe, Unterkünfte für Prostituierte, Striptease-Lokale);
- Spiel- und Automatenhallen aller Art;
- Wettbüros;
- oberirdische Parkhäuser, Garagen und Großgaragen sowie oberirdische Stellplätze mit Ausnahme von Behindertenstellplätzen;
- Tankstellen;
- Räume für freie Berufe sowie Beherbergungsgewerbe, Boardinghouses und Ferienwohnungen in den nach den textlichen Festsetzungen Nr. 7.3 und 7.4 für Wohnungen verwendeten oder zu verwendenden Geschossflächen.
[§ 9 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 3, § 31 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4, 5, 6, § 7 Abs. 2, § 7 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO 2013]

Hinweis: Der Nachweis der für Wohnungen verwendeten Geschossflächen i.S.d. textlichen Festsetzung Nr. 7.3 kann auch dadurch geführt werden, dass die Errichtung bzw. Nutzung von Wohnfläche im Umfang von mindestens 75 % der festgesetzten Größe der Geschossfläche nachgewiesen wird.

II. Maß der baulichen Nutzung

8. Kerngebiet MK 2 (Teil-Baugebiete MK 2.1 bis MK 2.33)
8.1 In den Teil-Baugebieten MK 2.1 bis MK 2.33 gilt folgende Festsetzung:
Zahl der Vollgeschosse: mindestens V / höchstens VIII
8.2 In den Teil-Baugebieten MK 2.1 bis MK 2.33 wird als Grundflächenzahl (GRZ) 1,0 festgesetzt.
[§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO 2013]

III. Sonstige Festsetzungen

9. Mit Gehrechten zu belastende Flächen
9.1 Alle in der Planzeichnung sowie in den Nebenzeichnungen Nr. 1 bis 5 festgesetzten Blockdurchgänge sind - gegebenenfalls nach ihrer Herstellung - mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.
9.2 Alle in der Planzeichnung festgesetzten Arkaden sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.
[§ 9 Abs. 1 Nr. 1, 21, Abs. 3 BauGB]

10. Beschränkung der Stellplätze für Kraftfahrzeuge
In den Kerngebieten wird die Anzahl der Stellplätze für Kraftfahrzeuge wie folgt beschränkt:
Die höchstens zulässige Zahl der Stellplätze entspricht der Zahl von Stellplätzen, die sich aus der Berechnung der Anzahl der notwendigen Stellplätze auf der Grundlage der Verwaltungsvorschrift zur Sächsischen Bauordnung vom 18. März 2005[1] durch die zuständige Behörde ergeben hat.
[§ 12 Abs. 6 BauNVO 2013]
[1] Verwaltungsvorschrift (VwV) zur Sächsischen Bauordnung vom 18. März 2005 (Sonderdruck des SächsABl. Nr. 02/2005, S. 57 ff.), berichtigt 14. April 2005 (SächsABl. S. 363), geändert durch Zifffer XXII der VwV vom 1. März 2012 (SächsABl. S. 336, 353) und durch VwV vom 7. August 2012 (SächsABl. S. 1031)

11. Immissionsschutz
Die Außenbauteile von Wohnungen müssen ausreichende Schalldämmwerte nach DIN 4109[1], Ausgabe 1989, aufweisen.
[§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB]
[1] Bezugsquelle: Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstr. 6, 10787 Berlin. Die DIN-Vorschrift kann im neuen Rathaus der Stadt Leipzig, Martin-Luther-Ring 4-6, Stadtplanungsamt, eingesehen werden.

IV. Örtliche Bauvorschriften

12. Gestaltungsvorschriften
[§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 Abs. 1 Nr. 1, 5, Abs. 2 SächsBO]

12.1 Historische Gestalt und Fassadengliederung
(1) Die dem öffentlichen Straßenraum oder öffentlichen Grünflächen zugewandten Gebäudefassaden sind zur Wiederherstellung der am 01.09.1939 vorhandenen äußeren Gestalt und Fassadengliederung dergestalt herzustellen, dass die am 01.09.1939 nach Maßgabe der im Stadtplanungsamt der Stadt Leipzig vorhandenen amtlichen Katasterunterlagen vorhandenen Knicke, Schwingungen, Vor- und Rücksprünge, versetzten Straßenendigungen und Eckbetonungen wiederversichtet werden.
(2) Abs. 1 gilt nicht, soweit etwas anderes durch Bebauungspläne festgesetzt ist.

12.2 Stellung und Höhe der Gebäude
(1) Gebäude sind traufständig zu Straßen und Plätzen zu errichten.
(2) Die maximal zulässige Traufhöhe wird mit mindestens 18,0 m und höchstens 21,0 m mit einer Toleranz von +/- 0,5 m über der Oberkante des angrenzenden Straßenlaufes festgesetzt.
(3) Die Traufhöhen benachbarter Gebäude sollen bei Einhaltung der zulässigen Obergrenzen vorwiegend abweichen.
(4) Oberhalb der festgesetzten Traufhöhe kann ein geneigtes Dach mit einer Dachneigung von 30 bis 60 Grad ausgebildet werden.
(5) Ausnahmsweise können Dächer mit Staffelgeschossen errichtet werden. Für die maximal zulässige Höhe der Hauptfirste des Gebäudes (einschließlich notwendiger Brüstungen oder Geländer) über der Oberkante des angrenzenden Straßenlandes ist Abs. 2 entsprechend anzuwenden. Die Staffelgeschosse müssen so weit zurückgesetzt werden, dass der Neigungswinkel der Ausbildung einer Dachschräge von bis zu 60 Grad entspricht.
(6) Die Absätze 1 bis 5 gelten nicht für in die Denkmalliste eingetragene Einzeldenkmale.

12.3 Balkone, Loggien, Erker
(1) Balkone und Loggien sind an den Gebäudeseiten, die den öffentlichen Verkehrs- oder Grünflächen zugewandt sind, unzulässig.
(2) Erker und andere Gebäudeteile dürfen nicht mehr als 1,0 m vor die Gebäudefront vorspringen.

12.4 Gebäudeöffnungen, Markisen, Jalousien und Rollläden
(1) Fenster sind in der Form des stehenden rechteckigen Einzelfensters auszubilden (Verhältnis Fensterhöhe zu Fensterbreite mindestens 1,4:1,0). Versprießte Fensterflächen sind unzulässig.
(2) Sonnenschutzeinrichtungen sind in die Fassadengestaltung zu integrieren. Jalousien und Rollläden dürfen in den Obergeschossen das lichte Maß der Fensteröffnungen nicht überschreiten. Die dazugehörigen Kästen sind verdeckt anzubringen.
(3) Markisen sind nur über Ladeneingängen und Schaufenstern im Erdgeschoss zulässig. Sie dürfen das lichte Maß der Fenster- oder Türöffnungen im Erdgeschoss nicht überschreiten. Markisen müssen über Gehwegen eine lichte Durchgangshöhe von mindestens 2,5 m haben; ihre Vorderkante muss mindestens 0,7 m von der Bordsteinkante entfernt sein. Verkehrsrechtliche Vorschriften bleiben unberührt.
(4) Für Markisen zulässige sind einfarbige und einfach gestreifte, nicht glänzende Materialien. Nicht zulässig für Markisen sind grelle (z.B. Signalfarben, Neonfarben, leuchtende oder phosphoreszierende Farben) und glänzende Farben und Materialien.
(5) 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.

12.5 Fassadenbegrünung
Die Begrünung geeigneter Fassadenabschnitte ist zulässig. Denkmalpflegerische Belange bleiben davon unberührt.

12.6 Dachaufbauten, Antennen, regenerative Energiegewinnung
(1) In nutzbare Räume integrierte Dachaufbauten sind nur als Einzelgauben (in allen Formen), Zwerchhäuser, Frontispize und als Erkiderhöhungen zulässig. Die Lage dieser Dachaufbauten muss der Fassadengliederung entsprechen.
(2) Andere Dachaufbauten (z.B. Aufzugsschächte und andere technische Aufbauten) dürfen den First nicht überragen. Sie dürfen nur in dem Dachbereich errichtet werden, in dem sie nicht von den öffentlichen Verkehrs- oder Grünflächen aus sichtbar sind.
(3) Ausnahmsweise können notwendige technische Dachaufbauten bis zu einer maximalen Höhe von 3,0 m ab der Deckenoberkante des darunter liegenden Geschosses auf Flachdächern zugelassen werden, wenn sie eingehaust werden und die Dachtrockenfläche nicht verunstalten. Sie sind mindestens im gleichen Maß wie ihre Masse mit 1 gemessene Höhe von der Außenkante des darunter liegenden Geschosses abzurücken.
(4) Dachaufbauten dürfen insgesamt durch Ihre Größe, Anzahl und Form die Dachlandschaft nicht verunstalten.
(5) Antennen/Satellitenempfangsanlagen sind in der Regel unter Dach oder an einer von den öffentlichen Verkehrs- oder Grünflächen abgewandten Dachfläche anzubringen.
(6) Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie (z. B. Sonnenkollektoren) sind nur auf den der Straßenseite abgewandten und von öffentlichen Verkehrs- oder Grünflächen nicht einsehbaren Dachschrägen zulässig.

12.7 Dachfenster und Dachausschnitte
(1) Liegende Dachfenster und Dachausschnitte sind nicht zulässig, wenn sie von öffentlichen Verkehrs- oder Grünflächen aus sichtbar sind.
(2) Ableleverglasungen können ausnahmsweise zugelassen werden.

12.8 Dacheindeckung und Dachbegrünung
(1) Die Dächer sind im Regelfall mit Ziegeldeckung einzudecken. Dacheindeckungen mit Kupfer-, Blei- oder anderen Blechen mit Stehfalz sowie mit anderen kleinformatigen Materialien sind zulässig. Bei Blechdeckungen sind Anstriche in einem Farbton, der den Dächern der Umgebung angepasst ist, auszuführen.
(2) Dächer mit einer Neigung kleiner als 10° sind zu mindestens 50% dauerhaft extensiv zu begrünen.

12.9 Zulassung von Abweichungen; Preisgerichtsklausel
(1) Die textlichen Festsetzungen Nr. 12.2 bis 12.8 gelten nicht, soweit die betreffenden Gestaltungselemente weder vom öffentlichen Straßenraum noch von öffentlichen Grünflächen her sichtbar sind.
(2) Abweichungen von den textlichen Festsetzungen Nr. 12.1 bis 12.8, Absatz 1 können zugelassen werden, wenn die Architekturleistungen durch das Ergebnis eines ordentlichen Wettbewerbes gemäß „Richtlinien für Planungswettbewerbe / RPW 2013" zustande gekommen sind.

13. Erstreckung der örtlichen Bauvorschriften
Im Geltungsbereich der rechtswirksamen Bebauungspläne Nr. 45.3 „Unbebautes Areal am Thomaskirchhof" und 45.4 „Museumsquartier" gelten von den Festsetzungen dieses Plans ausschließlich die örtlichen Bauvorschriften (textliche Festsetzungen Nr. 12.1 bis 12.9. Die Festsetzungen dieser Bebauungspläne werden insoweit ergänzt.

14. Aufhebung von Vorschriften
Die örtliche Bauvorschrift für das Leipziger Stadtzentrum (historische Altstadt) (Gestaltungssatzung) vom 18.12.1991 (Leipziger Amtsblatt Nr. 1 vom 11.01.1993) tritt im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans mit Ausnahme der §§ 10 und 11 außer Kraft.

V. Hinweise ohne Normcharakter

1. Gestaltung der Gebäudefassaden:
- Alle baulichen Anlagen sind so zu behandeln, dass neben der Erhaltung wertvoller Einzelbauten die kulturell bedeutsame Gesamtheit der die historische Kernstadt prägenden Merkmale erhalten wird. Bauliche Maßnahmen aller Art sind in ihrer Gesamtheit so auszuführen, dass das vorhandene Straßen- und Ortsbild nicht beeinträchtigt wird.
- Bei Neubauten sind die in der Traditionslinie der historischen Leipziger Bauten liegenden Gestaltungs- und Gliederungsmittel in ihrer Grundfunktion und Grundaussage aufzunehmen, zu bewahren und weiterzuentwickeln:
  a) Horizontale Gesimse gliedern die Fassade in Fassadenabschnitte und trennen optisch die gestapelten Funktionseinheiten;
  b) Vertikale Lisenen, Säulen, Flächerker, Erker u. ä. fassen die Geschosse zwischen den Gesimsen optisch zusammen und begründen die stehende Wirkung der Fassaden.
- Die Gliederung der Erdgeschosszone muss aus der Fassade des Gebäudes entwickelt werden und darauf bezogen die darüber liegenden Geschosse nehmen. Die tragende Konstruktion muss zumindest an den der Straße zugewandten Gebäudeseiten bis zum Erdgeschoss durchgeführt werden, d. h. die Tektonik eines Gebäudes muss bis in das Erdgeschoss gewahrt bleiben.

2. Im Plangebiet gelten:
- Die Baumschutzsatzung der Stadt Leipzig vom 16.10.1992 (Leipziger Amtsblatt vom 08.02.1993) in der jeweils gültigen Fassung.
- Die Erhaltungssatzung für das Gebiet „Leipziger Innenstadt" der Stadt Leipzig vom 17.10.2001 (Leipziger Amtsblatt vom 12.01.2002) in der jeweils gültigen Fassung.
- Die Verpflichtung zur Errichtung von Stellplätzen einschließlich von Fahrradstellplätzen nach § 49 der SächsBO i. d. F. vom 26.05.2004 (SächsGVBl. S. 200) nach Maßgabe der textlichen Festsetzung Nr. 10.

3. Im Plangebiet steht eine Vielzahl von Baudenkmalen unter Baudenkmalschutz. Das Ringgrün steht unter Gartendenkmalschutz.

4. Der gesamte Geltungsbereich ist archäologischer Relevanzbereich. Bei Erdarbeiten entdeckte Bodendenkmale (Funde von Scherben, Knochen, Stein- und Metallgegenständen, Steinsetzungen, Holz, Verfärbungen usw.) sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Archäologie des Freistaats Sachsen anzuzeigen.

5. Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen und der rechtliche Charakter (Klassifizierung) sind nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplans.

6. Der Bebauungsplan regelt nicht die Überbaubarkeit der Grundstücksflächen. Die überbaubaren Grundstücksflächen einschließlich der Baufluchten sind in jedem Einzelfall nach § 34 Abs. 1 BauGB zu ermitteln. Das gilt auch bei einer festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 1,0.

Präambel

Die Ratsversammlung der Stadt Leipzig hat den Bebauungsplan Nr. 45.6 "Stadtzentrum", bestehend aus
Teil A: Planzeichnung und Teil B: Text, als Satzung beschlossen.
Die Rechtsgrundlagen hierfür sind § 1 Abs. 3 und § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB), § 4 der Sächsischen Gemeindeordnung (SächsGemO) und § 89 der Sächsischen Bauordnung (SächsBO) in den jeweils geltenden Fassungen.

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Leipzig, den

(Siegel)
Burkhard Jung
Oberbürgermeister

Planunterlage

Die Übereinstimmung der Darstellung der bestehenden Grundstücke und Gebäude mit dem Vermessungswerk wird bestätigt.

Leipzig, den

(Siegel)
Amt für Geoinformation
und Bodenordnung
Amtsleiter

Aufstellungsbeschluss

Die Ratsversammlung der Stadt Leipzig hat in ihrer Sitzung am 18.07.2007 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

Die ortsübliche Bekanntmachung ist im Leipziger Amtsblatt Nr. 15/07 vom 21.07.2007 erfolgt.
[§ 2 Abs. 1 BauGB]

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit ist vom 25.02.2013 bis zum 22.03.2013 durchgeführt worden.
[§ 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB]

Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 01.03.2013 über die Planung unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert worden.
[§ 4 Abs. 1 BauGB]

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
[§ 4 Abs. 2 BauGB]

Billigungs- und Auslegungsbeschluss sowie öffentliche Auslegung

Die Ratsversammlung der Stadt Leipzig hat in der Sitzung am ..... den Entwurf des Bebauungsplanes sowie die Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegung beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden ortsüblich im Leipziger Amtsblatt Nr. ..... vom ..... bekannt gemacht.

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom ..... von der Auslegung benachrichtigt worden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom ..... bis zum ..... öffentlich ausgelegen.
[§ 3 Abs. 2 BauGB]

Satzungsbeschluss

Die Ratsversammlung der Stadt Leipzig hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen in der Sitzung am ..... als Satzung beschlossen sowie die Begründung gebilligt.
[§ 10 Abs. 1 BauGB]

Leipzig, den

(Siegel)
Stadtplanungsamt
Amtsleiter

Inkrafttreten

Die ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplanes erfolgte im Leipzi