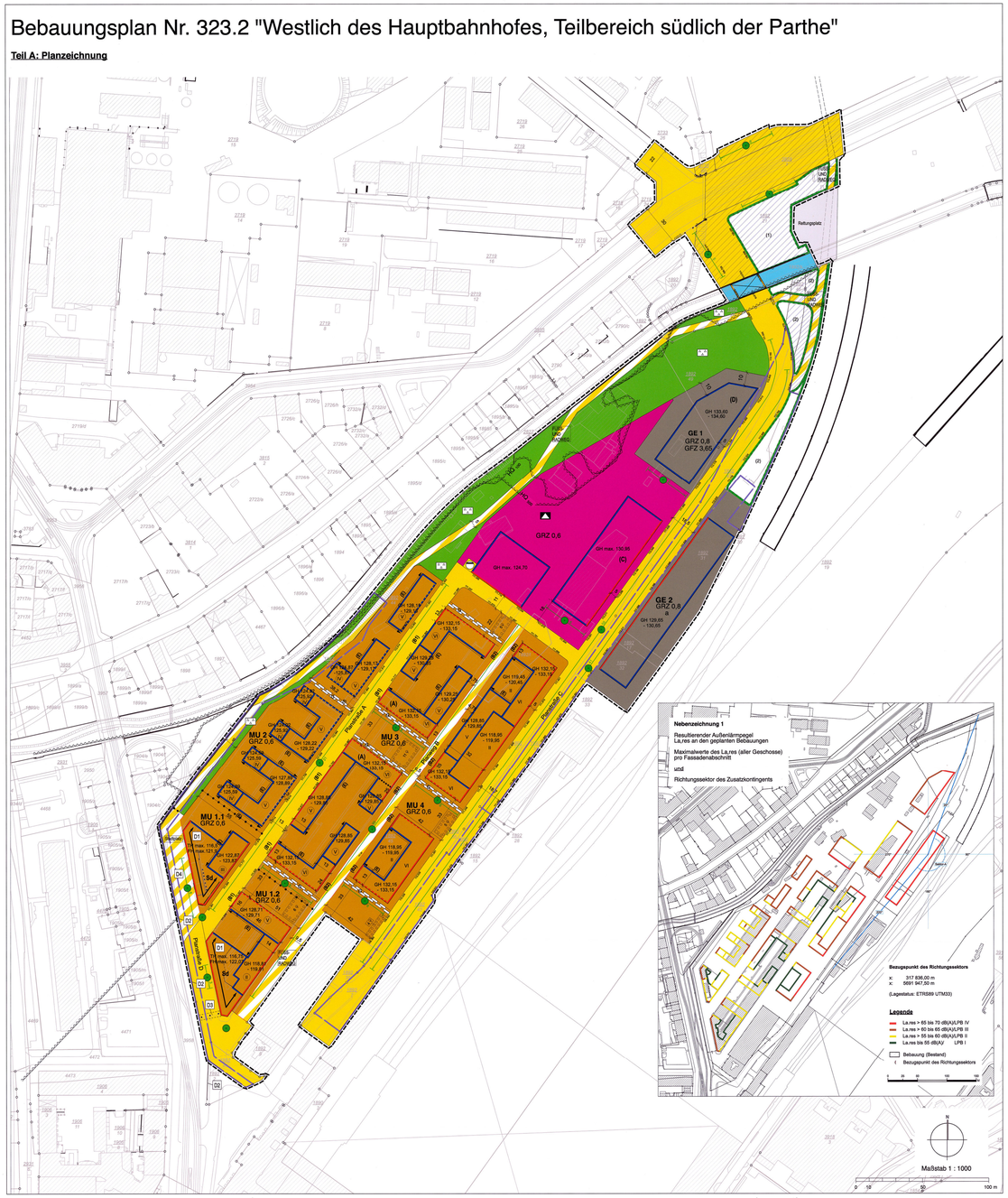
Bebauungsplan Nr. 323.2 "Westlich des Hauptbahnhofes, Teilbereich südlich der Parthe"

Teil A: Planzeichnung



Planzeichenerklärung

I. Festsetzungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB, § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 SächsBO, § 9 Abs. 7 BauGB

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

- MU — Urbanes Gebiet (gemäß § 6a BauNVO) [§ 1 Abs. 3 i.V.m. Abs. 2 Nr. 3 BauNVO]
- GE — Gewerbegebiet (gemäß § 8 BauNVO) [§ 1 Abs. 3 i.V.m. Abs. 2 Nr. 8 BauNVO]

2. Maß der baulichen Nutzung
[§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 20 BauNVO]

- 0,6 — Grundflächenzahl [§ 16 Abs. 2 Nr. 1, § 19 BauNVO]
- 3,65 — Geschossflächenzahl [§ 16 Abs. 2 Nr. 2, § 20 BauNVO]
- II — Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß [§ 16 Abs. 2 Nr. 3, § 20 BauNVO]
- (II) — Zahl der Vollgeschosse, zwingend, z.B. II [§ 16 Abs. 2 Nr. 3, Abs. 4, § 20 BauNVO]
- GH max. 120 — Höhe der Oberkante von Gebäuden über NHN, als Höchstmaß [§ 16 Abs. 2 Nr. 4, § 18 Abs. 4 BauNVO]
- GH 129-130 — Höhe der Oberkante von Gebäuden über NHN, als Mindest- und Höchstmaß [§ 16 Abs. 2 Nr. 4, Abs. 4 BauNVO]
- TH max. 116 — Höhe der Traufe über NHN, als Höchstmaß [§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO]
- FH max. 122 — Firsthöhe über NHN, als Höchstmaß [§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO]

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
[§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO]

- a — Abweichende Bauweise [§ 9 Abs. 4 BauNVO]
- Baulinie [§ 9 Abs. 1, § 9 BauNVO]
- Baulinie mit Überschreitungsregelung gem. textl. Festsetzung 3.2 [§ 9 Abs. 1, § 9 BauNVO]
- Baugrenze [§ 9 Abs. 1, § 9 BauNVO]
- Baugrenze mit Überschreitungsregelung gem. textl. Festsetzung 3.1 [§ 9 Abs. 1, § 9 BauNVO]
- (B) — Abgrenzung für Bereiche mit Überschreitungsregelung gem. textl. Festsetzung 3.3 [§ 9 Abs. 1, § 9 BauNVO]

4. Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen
[§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB]

- (B) — Abgrenzung für Bereiche mit Regelung zur Unterschreitung der Abstandsflächen gem. textl. Festsetzung 4.3

5. Flächen für den Gemeinbedarf
[§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB]

- Flächen für den Gemeinbedarf mit näherer Zweckbestimmung: Bildung, soziale Zwecke, Sport und Spiel

6. Flächen zur Abwasserbeseitigung
[§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB]

- Flächen zur Abwasserbeseitigung mit näherer Zweckbestimmung: Pumpwerk mit Abwasserbehandlung

7. Verkehrsflächen, Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen
[§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB]

- Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

8. Grünflächen
[§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB]

- Öffentliche Grünfläche mit näherer Zweckbestimmung "Parkanlage/Spielfläche"

9. Pflanzfestsetzungen
[§ 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB]

- Linie für Baumpflanzungen und Angabe der Zahl zu pflanzender Bäume, hier z.B. 6 Stück (siehe Teil B: Text, textl. Festsetzung 7.3)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, hier z.B. 5 Stück (siehe Teil B: Text, textl. Festsetzung 7.4)

10. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
[§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB]

- Maßnahmenfläche
- z.B. (1) — Nummerierung der Maßnahmenfläche zur näheren Bestimmung der Maßnahme (siehe Teil B: Text, textl. Festsetzung 8.3, 8.4)

Nebenzeichnung 1

Resultierender Außenlärmpegel
$L_{A\,res}$ an den geplanten Bebauungen

Maximalwerte des $L_A$res (aller Geschosse) pro Fassadenabschnitt

und

Richtungssektor des Zusatzkontingents

Sonstige Planzeichen

- (A) — Besondere Festsetzung (siehe Teil B: Text)
- Abgrenzung für besondere Festsetzungen; s. Teil B: Text, textl. Festsetzungen 1.4.3
- Brücke
- Mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Flächen [§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB]
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans [§ 9 Abs. 7 BauGB]
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen [§ 1 Abs. 4 BauGB]
- Nachrichtliche Festsetzung von Flächen, die derzeit noch dem Fachplanungsvorbehalt des Allgemeinen Eisenbahngesetzes unterliegen (s. Teil B: Text, textl. Festsetzung 12) [§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB]

12. Örtliche Bauvorschriften
[§ 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 1 Nr. 1 SächsBO]

- Firstrichtung
- Sd — Satteldach

II. Nachrichtliche Übernahmen, Vermerke
[§ 9 Abs. 6, Abs. 6a BauGB]

- D — Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen
- HQ 100 — Festgesetztes Überschwemmungsgebiet HQ_{100}
- HQ 500 — Festgesetztes Überschwemmungsgebiet HQ_{500}
- Wasserfläche
- Flächen, die dem Fachplanungsvorbehalt des Allgemeinen Eisenbahngesetzes unterliegen (mit Festsetzungen des Bebauungsplans vereinbar)

III. Darstellungen ohne Normcharakter

- MU 2 — Nummerierung Baugebiete, z.B. MU 2
- 20 — Vermaßung in Meter
- 111.45 — geplante Höhen, Geländeoberfläche bezogen auf Normalhöhennull (NHN)

IV. Darstellungen der Plangrundlage

- Vorhandene Gebäude
- Flurstücksgrenze
- z.B. 1882/17 — Flurstücksnummer
- Rettungsplatz — Darstellung des Rettungsplatzes

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
[§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1, 6a, 8 BauNVO]

1.1 , 1.2 Urbanes Gebiet MU 1.1 und MU 1.2

1.1.1, 1.2.1
Allgemein zulässig sind:

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

1.1.2, 1.2.2
Unzulässig sind:

a) Wohnungen,
b) Vergnügungsstätten,
c) Bordelle und bordellartige Betriebe,
d) Tankstellen,
e) Einzelhandelsbetriebe.
[§ 1 Abs. 4, Satz 1 Nr. 1, Abs. 5, Abs. 6, Abs. 8, Abs. 9 BauNVO]

1.3 Urbanes Gebiet MU 2

1.3.1 Allgemein zulässig sind:

a) Wohnungen, Wohngebäude,
b) Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
c) Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.3.2 Unzulässig sind:

a) Vergnügungsstätten,
b) Bordelle und bordellartige Betriebe,
c) Tankstellen,
d) Gewerbliche und Bürogebäude,
e) sonstige Gewerbebetriebe,
f) Einzelhandelsbetriebe.
[§ 1 Abs. 4, Satz 1 Nr. 1, Abs. 5, Abs. 6, Abs. 8, Abs. 9 BauNVO]

1.3.3. Oberhalb des Erdgeschosses sind ausschließlich Wohnungen zulässig.

1.4 Urbanes Gebiet MU 3

1.4.1 Allgemein zulässig sind:

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

1.4.2 Unzulässig sind:

a) Vergnügungsstätten,
b) Bordelle und bordellartige Betriebe,
c) Tankstellen,
d) Gewerbliche- und Bürogebäude,
e) Einzelhandelsbetriebe, soweit sie nicht nach 1.4.3 b) zulässig sind.

1.4.3 a) oberhalb des 1. Obergeschosses sind ausschließlich Wohnungen zulässig,
b) in den mit (B) bezeichneten Teilflächen der überbaubaren Grundstücksflächen im Erdgeschoss sind nur Einzelhandelsbetriebe, Behandlungsräume, Schank- und Speisewirtschaften und Anlagen für kulturelle und soziale Zwecke zulässig.
[§ 1 Abs. 4, Satz 1 Nr. 1, Abs. 5, Abs. 6, Abs. 8, Abs. 9, § 9a Abs. 4 Nr. 2 BauNVO]

1.5 Urbanes Gebiet MU 4

1.5.1 Allgemein zulässig sind:

a) Wohnungen, Wohngebäude,
b) Geschäfts- und Bürogebäude,
c) Einzelhandelsbetriebe, soweit sie keine zentrenrelevanten Hauptsortimente gemäß der „Leipziger Sortimentsliste 2014" anbieten,
d) Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
e) sonstige Gewerbebetriebe,
f) Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.5.2 Unzulässig sind:

a) Vergnügungsstätten,
b) Bordelle und bordellartige Betriebe, sowie Verkaufsräume und -flächen, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist,
c) Tankstellen,
d) Einzelhandelsbetriebe, soweit sie nicht nach 1.5.1 c) zulässig sind.

1.5.3 In Gebäuden sind mindestens 50 vom Hundert der zulässigen Geschossfläche für gewerbliche Nutzungen zu verwenden.
[§ 1 Abs. 4, Satz 1 Nr. 1, Abs. 5, Abs. 6, Abs. 8, Abs. 9, § 9a Abs. 4 Nr. 4 BauNVO]

1.6 Gewerbegebiet GE 1

1.6.1 Allgemein zulässig sind:

a) Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
b) Schank- und Speisewirtschaften,
c) Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
d) Einzelhandelsbetriebe, soweit sie keine zentrenrelevanten Hauptsortimente gemäß der „Leipziger Sortimentsliste 2014" anbieten.

1.6.2 Ausnahmsweise zulässig sind:

a) Gewerbebetriebe aller Art,
b) Lagerhäuser und öffentliche Betriebe,
c) Anlagen für sportliche Zwecke,
d) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
e) Wohnungen für Aufsicht- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

1.6.3 Unzulässig sind:

a) Lagerplätze,
b) Vergnügungsstätten,
c) Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Verkaufsräume und -flächen, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist,
d) Tankstellen,
e) Einzelhandelsbetriebe, soweit sie nicht nach 1.7.1 d) zulässig sind.
[§ 1 Abs. 4, Satz 1 Nr. 1, Abs. 5, Abs. 6, Abs. 8, Abs. 9 BauNVO]

1.7 Gewerbegebiet GE 2

1.7.1 Allgemein zulässig sind:

a) Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und öffentliche Betriebe,
b) Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
c) Anlagen für sportliche Zwecke,
d) Einzelhandelsbetriebe, soweit sie keine zentrenrelevanten Hauptsortimente gemäß der „Leipziger Sortimentsliste 2014" anbieten.

1.7.2 Ausnahmsweise zulässig sind:

a) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
b) Wohnungen für Aufsicht- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

1.7.3 Unzulässig sind:

a) Lagerplätze,
b) Vergnügungsstätten,
c) Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Verkaufsräume und -flächen, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist,
d) Tankstellen,
e) Einzelhandelsbetriebe, soweit sie nicht nach 1.7.1 d) zulässig sind.
[§ 1 Abs. 4, Satz 1 Nr. 1, Abs. 5, Abs. 6, Abs. 8, Abs. 9 BauNVO]

Leipziger Sortimentsliste 2014

Zentrenrelevante Sortimente	
Nahversorgungsrelevante Sortimente	
Apothekenwaren (Reinverkäufer)	Samtblumenkorb
Back- und Konditorwaren	Schnittblumen
Drogeriewaren, Parfümerie- und Kosmetikartikel	Topf- und Zimmerpflanzen, Blumentöpfe und Vasen
Reisebedarf	Zeitungen/Zeitschriften
Getränke[1]	Zoologische Artikel, lebende Tiere
Nahrungs- und Genussmittel[1]	
Bekleidung	Kunstgewerbe/Bildet/Bildernahmen, Wohndekorationsartikel
Bettwaren[1]	Künstlerbedarf/Bastelzubehör, Sammlerbriefmarken und -münzen
Bild- und Tonträger	Lampen, Leuchten, Leuchtmittel
Bücher	Lederwaren/Taschen/Koffer/Reisegepäckkleine
Camping- und Outdoorartikel[1]	Musikinstrumente und Zubehör
Computer und Zubehör	Optik, Augenoptik
Elektrogroßgeräte	Papier, Bürobedarf, Schreibwaren
Elektrokleingeräte	Schuhe
Fotoartikel	Spielwaren
Glas/Porzellan/Keramik[1]	Sportartikel/Sportgeräte[1]
Handarbeitswaren/Kurzwaren/Meterware/ Wolle	Sportbekleidung
Hausheimwaren[1]	Sportschuhe
Heimtextilien, Gardinen, Dekostoffe, Haus- Bett- und Tischwäsche	Telekommunikation und Zubehör
Hörgeräte	Uhren, Schmuck
Kinderwagen	Unterhaltungselektronik und Zubehör

Nicht zentrenrelevante Sortimente (beispielhaft, nicht abschließende Aufzählung)	
Angelartikel und Waffen[1]	Kfz-[1], Caravan-[1] und Motorradzubehör
Bauelemente, Baustoffe[1]	Maschinen / Werkzeuge
Bodenbeläge, Tapeten (Auslegware)	Metrazen
Elektrowerkzeuge	Möbel[1]
Elektroinstallationsmaterial	Pflanzen/Samen
Erdölartikel	Rollläden/Markisen
Fahrräder und technisches Zubehör	Sanitärartikel
Farben/Lacke	Sportgroßgeräte[1]
Fliesen	Tapeten
Gartenartikel und -geräte[1]	Teppiche (Einzelware)

beispielhaft aber Einzelhandel im engeren Sinne (inkl. Ladenwirtschaftswerk), d. h. ohne Berücksichtigung von Kfz-, Brenn-, Kraft- und Schmierstoffen sowie Heizmaterialien (Pfennigartikel)

Quelle: Zentren und Einzelhandel, Stadtentwicklung in Planung aus Dortmund, 2010 i. v. m. auf Basis der Einzelhandelserhebung Leipzig 01/2013

Erläuterungen:
1 inkl. Randsortiment
2 inkl. Kaffee/Tee/Tabakwaren
3 Bettwaren umfassen u. a. Kissen, Bettdecken, Matratzenschoner
4 zu Camping- und Outdoorartikeln zählen u. a. Zelte, Isomatten und Schlafsäcke (ohne Wohnwagenzubehör, Bekleidung und Schuhe)
5 Glas/Porzellan/Keramik ohne Pfennigartikel
6 Haushaltswaren umfassen: Küchenartikel und -geräte (ohne Elektrokleingeräte); Messer, Scheren, Besteck, Bürsten; Wäscheständer und -leine, Besen, Kunststoffeimer und -schüssel
7 Sportartikel gelten ohne Sportgroßgeräte
8 inkl. sonstiges Jagdzubehör, ohne Büchse und Bekleidung
9 inkl. Angel
10 inkl. Kindergeräte und -artikel bestehend aus Pfennigartikel (Textilartikel), Gartenartikel sowie Griffgeräte und -zubehör
11 Kfz-Zubehör inkl. Autoteilehandel
12 zum Branchenzubehör zählen u. a. Werkzeug, Werkzeugmaschinen
13 Möbel inkl. Bettstellen, Küchenmöbel, Büromöbel und Gartenmöbel/Baumarktartikel gelten Möbel
14 Sportgroßgeräte umfassen u. a. Crosstrainer, Ergometer, Fitnessstationen, Großtrampolin, Fußball-, Hockey- oder Handballtoren, Handballwand, Heimtrainer, Kletterwand, Laufbänder, Therapiebälle, Turnmatten, Schaukelstuhl, Boote und Zubehör (im Fachmarktverbund mit Sportbooten, Vertäuen)

2. Höhe baulicher Anlagen

2.1 Im GE 1 kann die festgesetzte Gebäudehöhe auf 50 % der überbaubaren Fläche bis zu einer Gebäudehöhe von 162 m ü. NHN überschritten werden.
[§ 16 Abs. 6 BauNVO]

2.2 Die in der Planzeichnung festgesetzten Gebäudehöhen können in den Urbanen Gebieten MU 1.1, MU 2 und MU 3 auf bis zu 15 % und in den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2, den Urbanen Gebieten MU 1.2 und MU 4 sowie der Gemeinbedarfsfläche auf bis zu 25 % der Dachfläche des darunter liegenden Geschosses um bis zu 3 m durch Aufbauten wie Treppenaufgänge und technische Anlagen (z.B. Zu- und Abluftanlagen, Fahrstuhlschächte, Klimageräte, Kühlanlagen, Kamine) sowie solarer Regelung in Satz 1 sind Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie. Der Abstand der Aufbauten von den Außenwänden des darunter liegenden Geschosses muss mindestens der Höhe des Aufbaus entsprechen. Abweichend von Satz 1 darf bei Gebäuden mit bis zu zwei Vollgeschossen die Grundfläche der in Satz 1 genannten Aufbauten insgesamt 15 % der auf dem Baugrundstück tatsächlich überbauten Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO nicht überschreiten. Bei Ausnutzung von Nr. 2.1 sind Dachaufbauten, welche nach oben über den oberen Abschluss der Fassaden hinausreichen, unzulässig.
[§ 16 Abs. 6 BauNVO]

3. Überbaubare Grundstücksflächen

[§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB]

3.1 In den Bereichen mit unterbrochener Baugrenze ist eine Überschreitung der Baugrenzen für Erker und Balkone bis zu einer Tiefe von 1 m ausnahmsweise zulässig, sofern eine Breite von jeweils 6 m nicht überschritten wird. Die Länge aller Überschreitungen darf dabei je Geschoss höchstens 1/3 der Breite der jeweiligen Außenwand betragen.
[§ 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO]

3.2 In den Bereichen mit unterbrochener Baulinie ist eine Überschreitung der Baulinien für Erker und Balkone bis zu einer Tiefe von 1 m sowie von Zurückweichen von der Baulinie bis zu einer Tiefe von 2 m ausnahmsweise zulässig, sofern eine Breite von jeweils 6 m nicht überschritten wird. Die Länge aller Überschreitungen darf dabei je Geschoss höchstens 1/3 der Breite der jeweiligen Außenwand betragen.
[§ 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO]

3.3 An den mit (B) bezeichneten Baugrenzen ist eine Überschreitung dieser für Erker und Balkone bis zu einer Tiefe von 2 m ausnahmsweise zulässig. Die Länge aller Überschreitungen darf dabei je Geschoss höchstens ½ der Breite der jeweiligen Außenwand betragen.
[§ 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO]

3.4 Kellergeschosse und Tiefgaragen mit ihren Nebeneinrichtungen dürfen, mit Ausnahme ihrer Zufahrtsrampen, auch außerhalb der festgesetzten Baulinien und Baugrenzen errichtet werden.

4. Bauweise und vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen

4.1 In den Urbanen Gebiete MU 1.1 bis MU 4 und das Gewerbegebiet GE 1 wird eine geschlossene Bauweise festgesetzt.

4.2 Für das Gewerbegebiet GE 2 wird als abweichende Bauweise festgesetzt: Es gilt die offene Bauweise, jedoch darf die Länge der Gebäude gemessen parallel zur straßenseitigen Baulinie jeweils nicht weniger als 40 m und nicht mehr als 80 m betragen. Abweichend von Satz 2 beträgt die erforderliche Mindesttiefe der seitlichen Abstandsflächen 10 m.
[§ 22 Abs. 4 BauNVO]

4.3 Die erforderliche Tiefe der Abstandsflächen beträgt entlang der mit (B1) bezeichneten Gebäudeseiten 0,25 H und entlang der mit (B2) bezeichneten Gebäudeseiten 0,3 H.

5. Stellplätze und Nebenanlagen, Beschränkung der Stellplätze für Kraftfahrzeuge

5.1 In den Urbanen Gebieten MU 1.1 bis MU 4 sind Stellplätze und zugehörige Nebeneinrichtungen nur in Untergeschossen zulässig (Tiefgaragen).
[§ 12 Abs. 6 BauNVO]

5.2 Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind nur in Form von Werbeanlagen gemäß 10.3, Außensitzplätzen, Einhausungen von Möbelungen sowie § 23 Bauten zulässig. Ausnahmsweise können sonstige Freiräume außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden. Abweichend von Satz 1 sind im MU 1.1 und MU 2 Nebenanlagen in einem 5 m tiefen Bereich im Anschluss an die öffentliche Grünfläche und die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Fuß- und Radweg" ausgeschlossen. Von der Regelung in Satz 3 ausgenommen sind Einfriedungen, sofern diese zur öffentlichen Grünfläche durch eine einheimisches gleich hohe Hecke abgeschirmt werden.
[§ 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO]

5.3 Abweichend von der Festsetzung 5.2 sind Abstellplätze für Fahrräder in den Urbanen Gebieten ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
[§ 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO i.Vm. VwVSächsBO 48.1.2]

5.4 Die hufeisenförmige zulässige Zahl der Kfz-Stellplätze ergibt sich aus der für Wohnnutzungen um 40 % für Gewerbenutzungen um 50 % und für Schulnutzungen um 25 % reduzierten Mindestzahl der notwendigen Kfz-Stellplätze, die auf der Grundlage der Verwaltungsvorschrift zur Sächsischen Bauordnung durch die zuständige Behörde ermittelt wurde. Stellplätze für mobilitätseingeschränkte Personen erfahren abweichend von Satz 1 keine Reduktion anhand der genannten Werte.
[§ 12 Abs. 6 BauNVO i.Vm. VwVSächsBO 49.2.1]

6. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

[§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB und § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO]

6.1 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 Schutzes vor Außenlärm ist das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen (Raum ersetzt der o.g. Nomtraum) abhängig des in der Nebenzeichnung 1 für den entsprechenden Bereich ermittelten erforderlichen Resultierenden Außenlärmpegels $L_{A\,res}$ zu bestimmen. Der erforderliche gesamte Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ ist zulässig, wenn gutachterlich nachgewiesen wird, dass aus der tatsächlichen Außen-Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Schallschutz resultieren.

6.2 Schutzbedürftige Räume im Sinne der o.g. Norm, die nur Fenster zu Fassaden mit einer Lärmbelastung > 50 dB(A) nachts besitzen, sind nach DIN 4109-1:2018-01 mindestens mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten. Für die Lüftung dieser Räume sind auch andere technische Lösungen zulässig, wenn der sich aus der o.g. Norm ergebende Schutzanspruch nicht unterschritten wird.

6.3 Innerhalb der mit GE 1 und GE 2 bezeichneten Teilflächen sind ausschließlich solche Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691:2006-12 weder tags (06:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 06:00 Uhr) überschreiten:

Teilfläche	L_{EK} tags [dB(A)]	L_{EK} nachts [dB(A)]
GE1	61	47
GE2	66	49

Für den im Plan dargestellten Richtungssektor A (Bezugspunkt ETRS89/UTM33: 317 836,00 / 5691 947,50) erhöhen sich die Emissionskontingente L_{EK} um folgende Zusatzkontingente:

Sektor	Richtung	Zusatzkontingent	
		$L_{EK,zus}$ tags	$L_{EK,zus}$ nachts
A	20° bis 220°	+10dB	+11dB

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) nach DIN 45691 für Immissionsorte j im Richtungssektor k $L_{EK,j}$, durch $L_{EK,j,k}$ + $L_{EK,zus,k}$ zu ersetzen ist.

7. Grünordnerische Festsetzungen

7.1 Je angefangene 200 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche ist ein standortgerechter Laubbaum (Stammumfang mindestens 20 cm), zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Vorhandene standortgerechte Laubbäume, die die vorstehend festgesetzten Mindestanforderungen erfüllen, werden angerechnet.

7.2 Je angefangene vier ebenerdige Kfz-Stellplätze ist ein hochstämmiger Laubbaum (Stammumfang mindestens 20 cm) zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die mindestens 6 m großen begrünten Baumbeete sind mit einer Breite von mindestens 2 m anzulegen und vor Überfahren zu schützen.

7.3 Entlang der zeichnerisch festgesetzten Linien für Baumpflanzungen ist mindestens die jeweils in der zeichnerischen Festsetzung angegebene Anzahl standortgerechter Laubbäume (Stammumfang mindestens 20 cm) anzupflanzen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die mindestens 6 m² große begrünten Baumscheiben sind mit einer Breite von mindestens 2 m anzulegen und vor Überfahren zu schützen. Geringfügige Abweichungen von den Standorten der zeichnerischen Festsetzungen sind zulässig.

7.4 Auf den zeichnerisch festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen ist mindestens die jeweils in der zeichnerischen Festsetzung angegebene Anzahl standortgerechter, großkroniger, hochstämmiger Laubbäume (Stammumfang mindestens 20 cm) anzupflanzen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

7.5 Auf der öffentlichen Grünfläche sind offene Rasen- und Wiesenflächen mit mindestens 100 mittel- bis großkronigen, einheimischen Bäumen mit einem Stammumfang von mindestens 20 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Parkwege, Möblierung und Spiel- und Bewegungsangebote sind zulässig.

7.6 Nicht überbaute Untergeschosse sind mit einem mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen. Dies gilt nicht für Terrassen, erforderliche Müllstandorte und Fahrradabstellplätze sowie Zuwegungen und Platzflächen.

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

[§9 Abs. 1 Nr.20 BauGB]

8.1 Flächlicher mit einer Neigung bis 5 Grad sind auf mindestens 80% ihrer Fläche zu begrünen. Dies gilt nicht für technische Einrichtungen, Beleuchtungsflächen und Terrassen. Die Gesamtfläche der Dachbegrünung ist mit einer Stärke von mindestens 26 cm, incl. der Retentionselemente, anzulegen, sodass ein Retentionsvolumen von mindestens 60 l pro m² erreicht wird. Die Begrünung und die Retentionselemente sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

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

8.3 Auf der Maßnahmenfläche (1) sind 75% der Fläche mit einheimischen Sträuchern und Einzelbäumen zu bepflanzen und 25% der Fläche als artenreiche Ruderalflur anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Es sind mindestens 24 großkronige, einheimische Bäumen mit einem Stammumfang von mindesten 20 cm zu pflanzen.

8.4 Auf der Maßnahmenfläche (2) sind 75% der Fläche mit einheimischen Sträuchern und Einzelbäumen zu bepflanzen und 25% der Fläche als artenreiche Ruderalflur anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Es sind mindestens 23 großkronige, einheimische Bäumen mit einem Stammumfang von mindesten 20 cm zu pflanzen.

9. Höhenlage

[§ 9 Abs. 3 BauGB]

9.1 In dem Urbanen Gebiet MU 4 und dem Gewerbegebiet GE 1 muss der Abstand zwischen der Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens und der Oberkante des Fertigfußbodens des ersten Obergeschosses mindestens 4,5 m und darf höchstens 5,5 m betragen.

9.2 In dem Urbanen Gebiet MU 3 muss der Abstand zwischen der Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens und der Oberkante des Fertigfußbodens des ersten Obergeschosses mindestens 5,5 m und darf höchstens 6,5 m betragen. Hiervon abweichend muss bei dem mit (A) bezeichneten Gebäuden der Abstand zwischen der Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens und der Oberkante des Fertigfußbodens des ersten Obergeschosses mindestens 4,5 m und darf höchstens 5,5 m betragen.

10. Örtliche Bauvorschriften zu Werbanlagen

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

10.1 Werbeanlagen sind nur im Erdgeschossbereich sowie im Brüstungsbereich des ersten Obergeschosses zulässig. Sofern ein Anbringen nach Satz 1 nicht möglich ist, sind Werbeanlagen an den Gebäudefronten entlang der Parkstraßen C und D ausnahmsweise auch bis in den Brüstungsbereich des zweiten Obergeschosses zulässig.

10.2 In den Baugebieten MU 1.1, MU 1.2, MU 4, GE 1 und GE 2 kann in den Bereichen, die an die öffentliche Verkehrsfläche grenzen, die Errichtung von Dachwerbeanlagen (Werbung auf den Gebäuden) aus Einzelbuchstaben und Signets unter Gleichstellung der festgesetzten Gerüsten der Gebäude ausnahmsweise zugelassen werden. Bedingung für die Ausnahmeerteilung ist, dass die festgesetzte Oberkante des Gebäudes durch die Dachwerbeanlage um mindestens 1,5 m überschritten wird und der Überschreitung nicht verunstaltend wirkt.

10.3 Werbeanlagen über 8 m² Ansichtsfläche sind unzulässig. Die Ansichtsfläche von Werbeanlagen aus Einzelbuchstaben errechnet sich aus der Summe der die einzelnen Buchstaben umgrenzenden Rechtecke. Freistehende Werbepylone sind bis zu einer Höhe von 4 m und einer Breite und Tiefe von 1 m zulässig.

10.4 Werbeautomaten dürfen eine Höhe von 0,8 m nicht überschreiten und nicht mehr als 0,6 m aus der Fassade herausragen.

10.5 Die Beleuchtung von Werbeanlagen muss blendfrei sein. Anstrahlungen sind unzulässig. Werbeanlagen mit Lauf-, Wechsel- oder Blinklicht, Digitalbildanlagen sowie Bild- oder Filmprojektionen sind unzulässig.

11. Örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung der Gebäude

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

11.1 Dachform

Die festgesetzten Satteldächer sind mit Dachneigungen von mindestens 30 und höchstens 40 Grad auszubilden. Alle weiteren Dächer der Hauptgebäude sind als Flachdach mit einer Dachneigung bis höchstens 5 Grad auszuführen.

11.2 Fassaden

Putzflächen sind zu mindestens 80 % als hell getönte Putzflächen auszubilden: zulässig sind nur Farben, die nach dem Natural Color System folgende Eigenschaften aufweisen:

- abgetöntes Weiß aus allen Farbbereichen mit einem Schwarz