



### Planzeichenerklärung

(entsprechend PlanZV)

**I. Festsetzungen**

**I.1 Art der baulichen Nutzung**

MI 1 Mischgebiet (gemäß § 6 BauNVO) mit laufender Nr. des Teil-Baugebietes, hier z.B. MI 1

**I.2 Maß der baulichen Nutzung**

TH max. 18,00 m Traufhöhe der Gebäude (gemessen an der Schnittlinie von Außenkante Außenwand und Oberkante Dachhaut) über Bezugshöhe (siehe Teil B: Text, Nr. 2.2.1), maximal

TH max. an der Baufähigkeit zur Straße 14,50 m

FH max. 27,50 m Firsthöhe der Gebäude über Bezugshöhe (siehe Teil B: Text, Nr. 2.2.1), maximal

OK max. 18,00 m Oberkante der Gebäude über Bezugshöhe (siehe Teil B: Text, Nr. 2.2.1), maximal

**I.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**

Baulinie

Baugrenze

**I.4 Verkehrsflächen**

Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Öffentliche Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung

Fußgängerbereich

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

**I.5 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Linie für Baumpflanzungen und Angabe der Zahl zu pflanzender Bäume, hier z.B. 10 Stück (siehe Teil B: Text, Nr. 3.4.4)

Erhaltung von Bäumen

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

**I.6 SONSTIGE PLANZEICHEN**

Mit Geh- bzw. Geh- und Fahrenwegen zu belastende Flächen (siehe Teil B: Text, Nr. 3.1)

GF mit Gehwegen zu belastende Flächen mit Geh- und Fahrenwegen zu belastende Flächen

Hinweis auf Gebäudeselten, an denen Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm am Gebäude zu treffen sind

Hinweis auf den für erforderliche resultierende Dämmmaße der Außenbauteile nach DIN 4109 maßgeblichen Lärmpegelbereich, hier z.B. IV

A-D Buchstaben zur Umgrenzung des Bereiches für die Zulässigkeit von Einzelhandel gemäß textlicher Festsetzung Nr. 1.4.3

Bereich für die Zulässigkeit von Einzelhandel gemäß textlicher Festsetzung Nr. 1.4.3

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Abgrenzung zwischen Teil-Baugebieten

Abgrenzung zwischen unterschiedlichen Höhenfestsetzungen

**II. Nachrichtliche Übernahmen**

D Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen

**III. Darstellungen ohne Normcharakter**

Vormaßung in Meter

**IV. Darstellungen der Plangrundlage**

Vorhandenes Gebäude

Flurstücksgrenzen

Flurstücksnummer

Grenzpunkt mit Abmarkung

Grenzpunkt ohne Abmarkung

Grenzpunkt, Abmarkung zeitweilig ausgesetzt

### 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, Stadtplanzungsamt, Zimmer 499, während der Sprechzeiten eingesehen werden.

**I. Festsetzungen**

**1. Art der baulichen Nutzung**

**1.1 Für das Teil-Baugebiet MI 1 gilt:**

1.1.1 Allgemein zulässig sind:

- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, soweit sie keine zentrenrelevanten Hauptsortimente gemäß der unter II festgesetzten „Leipziger Liste zentrenrelevanter Sortimente 2014“ anbieten,
- Einzelhandelsbetriebe als „Leipziger Laden“, beim Betriebe bzw. Anlagenteil „Leipziger Laden“ handelt es sich um ein Ladengeschäft, welches als Fachgeschäft ein branchenspezifisches oder bedarfsgruppenorientiertes Sortiment führt oder zur ergänzenden Versorgung der Bevölkerung in Einkaufs- und Nahbereich dient und eine Größe der Verkaufsfäche von 150 m<sup>2</sup> nicht überschreitet,
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.1.2 Unzulässig sind:

- Wohnungen,
- Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten gemäß der unter II festgesetzten „Leipziger Liste zentrenrelevanter Sortimente 2014“ und einer Verkaufsfäche von mehr als 150 m<sup>2</sup>,
- Einzelhandelsbetriebe als Sex-Shops, beim Betriebe- bzw. Anlagenteil „Sex-Shop“ handelt es sich um ein Ladengeschäft, das überwiegend Erotik- und Sexartikel anbietet,
- Vergnügungstätten,
- Bordelle und bordellartige Betriebe,
- Tankstellen, Gartenbaubetriebe,
- Werbeanlagen, die selbständige bauliche Anlagen im Sinne des § 2 SächsBO sind, sowie Werbeanlagen, die für Fremdwerbung bestimmt sind,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

**1.2 Für das Teil-Baugebiet MI 2.1 gilt:**

- Wohnungen im Erdgeschoss,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, soweit sie keine zentrenrelevanten Hauptsortimente gemäß der unter II festgesetzten „Leipziger Liste zentrenrelevanter Sortimente 2014“ anbieten,
- Einzelhandelsbetriebe als „Leipziger Laden“, beim Betriebe bzw. Anlagenteil „Leipziger Laden“ handelt es sich um ein Ladengeschäft, welches als Fachgeschäft ein branchenspezifisches oder bedarfsgruppenorientiertes Sortiment führt oder zur ergänzenden Versorgung der Bevölkerung in Einkaufs- und Nahbereich dient und eine Größe der Verkaufsfäche von 150 m<sup>2</sup> nicht überschreitet,
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

**1.3 Sonstige Festsetzungen Geh- und Fahrenwege**

1.3.1 Die in der Planzeichnung mit den Planzeichen Nr. 15.5 der PlanZV festgesetzten und mit den Buchstaben „GF“ gekennzeichneten Flächen sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie dem Fahrradrecht zugunsten der Träger der öffentlichen Entlastung zu belasten.

1.3.2 Die in der Planzeichnung mit den Planzeichen Nr. 15.5 der PlanZV festgesetzten und mit dem Buchstaben „GF“ gekennzeichneten Flächen sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

1.3.3 Die Belastung mit einem Gehrecht sowie ggf. mit einem Fahrradrecht umfasst die Belgrün der Stadt Leipzig, dort Wege in einer Breite von bis zu 5,5 m zugunsten der Allgemeinheit sowie ggf. zugunsten der Träger der öffentlichen Entlastung anzulegen und zu unterhalten.

**1.4 Für das Teil-Baugebiet MI 2.2 gilt:**

1.4.1 Allgemein zulässig sind Wohnungen.

1.4.2 Ausschließlich im Erdgeschoss sind (neben Wohnungen) die folgenden baulichen oder sonstigen Anlagen oder Nutzungen zulässig:

- Büros,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausschließlich im Erdgeschoss und bis zu einer Tiefe von 14,0 m, gemessen von der Straßenbegrenzungslinie zur Hofmeisterstraße / Planstraße, sind Einzelhandelsbetriebe als „Leipziger Laden“ zulässig; zugeworfene Stellplätze sind auch außerhalb der festgesetzten Tiefe zulässig.

1.4.3 Unzulässig sind:

- Einzelhandelsbetriebe, soweit sie nicht nach 1.3.2 zulässig sind,
- Einzelhandelsbetriebe als Sex-Shops,
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Vergnügungstätten,
- Bordelle und bordellartige Betriebe,
- Tankstellen, Gartenbaubetriebe,
- Werbeanlagen, die selbständige bauliche Anlagen im Sinne des § 2 SächsBO sind, sowie Werbeanlagen, die für Fremdwerbung bestimmt sind,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

**1.4.4 Für das Teil-Baugebiet MI 3 gilt:**

1.4.1 Allgemein zulässig sind:

- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, soweit sie keine zentrenrelevanten Hauptsortimente gemäß der unter II festgesetzten „Leipziger Liste zentrenrelevanter Sortimente 2014“ anbieten,
- Einzelhandelsbetriebe als „Leipziger Laden“, beim Betriebe bzw. Anlagenteil „Leipziger Laden“ handelt es sich um ein Ladengeschäft, welches als Fachgeschäft ein branchenspezifisches oder bedarfsgruppenorientiertes Sortiment führt oder zur ergänzenden Versorgung der Bevölkerung in Einkaufs- und Nahbereich dient und eine Größe der Verkaufsfäche von 150 m<sup>2</sup> nicht überschreitet,
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.4.2 Wohnungen sind nur oberhalb des Erdgeschosses zulässig.

1.4.3 Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten gemäß der unter II festgesetzten „Leipziger Liste zentrenrelevanter Sortimente 2014“ sind zulässig, wenn diese unter anderem innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Gebäude ABCDA errichtet werden und mindestens 90 % ihrer Verkaufsfäche für das Angebot nahversorgungrelevanter Sortimente gemäß der unter II festgesetzten „Leipziger Liste zentrenrelevanter Sortimente 2014“ verwenden.

1.4.4 Unzulässig sind:

- Einzelhandelsbetriebe als Sex-Shops,
- Vergnügungstätten,
- Bordelle und bordellartige Betriebe,
- Tankstellen, Gartenbaubetriebe,
- Werbeanlagen, die selbständige bauliche Anlagen im Sinne des § 2 SächsBO sind, sowie Werbeanlagen, die für Fremdwerbung bestimmt sind,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.4.5 Entlang der zeichnerisch festgesetzten Linien für Baumpflanzungen sind mindestens die jeweils in der zeichnerischen Festsetzung angegebene Anzahl standortgerechter großkroniger hochstämmiger Laubbäume (Stammumfang von mindestens 20-25 cm, Kronensatz in mindestens 2,5 m Höhe) anzupflanzen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Jeder Baum ist in eine offene Bodenfläche (Baumscheibe) mit einer Mindestfläche von 6 m<sup>2</sup> und einem Mindestquerschnitt von 2 m zu pflanzen. Die Baumscheiben sind durch geeignete bauliche Maßnahmen vor Überfahren zu schützen.

**2. Maß der baulichen Nutzung; Stellplätze**

**2.1 Zulässige Grundfläche baulicher Anlagen; Stafflung**

2.1.1 Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO entspricht derjenigen Fläche, die sich innerhalb der festgesetzten Baulinien und Baugrenzen befindet.

2.1.2 Die festgesetzte Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO darf durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden. Weitere Überschreitungen der Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen können ausnahmsweise bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 zugelassen werden, wenn rechtlich gesichert ist (z.B. durch Bausatz), dass diese Überschreitungen durch entsprechende Unterschreitungen an anderer Stelle im Geltungsbereich des Bebauungsplans ausgeglichen werden.

2.1.3 Die Befestigung oberirdischer Stellplätze und ihrer Zufahrten auf den Baugrundstücken ist so auszuführen, dass das auf den jeweiligen Flächen anfallende Niederschlagswasser weitestgehend innerhalb dieser Flächen versickern kann.

**2.2 Höhe baulicher Anlagen**

2.2.1 Bezugshöhe ist die mittlere Höhe der Oberkante der an das Baugrundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen, gemessen an den Endpunkten der anliegenden Grenze des jeweiligen Baugrundstückes. Soweit ein Baugrundstück mehr als ein Teil-Baugebiet umfasst, ist die Bezugshöhe die mittlere Höhe der Oberkante der an das Teil-Baugebiet angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen, gemessen an den Endpunkten der anliegenden Grenze des jeweiligen Teil-Baugebietes. Die festgesetzten Höhen gelten einschließlich notwendiger Brüstungen, Geländer oder Einfassungen von Dachbegrünnung.

2.2.2 Überschreitungen der zeichnerisch festgesetzten Höhen können für Gebäudeteile wie Fahrstuhlschächte oder technische Aufbauten ausnahmsweise zugelassen werden, wenn

- die Grundfläche dieser Aufbauten insgesamt 10% der auf dem Baugrundstück tatsächlich überbauten Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO nicht überschreitet,
- die bauliche Höhe der Aufbauten 0,0 m über der unter ihnen realisierten Geschosshöhe nicht überschreitet und
- die Aufbauten gegenüber der ausgebildeten Oberkante des darunter befindlichen Geschosses ohne Berücksichtigung von Brüstungen, Geländern oder Einfassungen an allen straßenseitigen Außenkanten des Gebäudes so weit zurücktreten, dass der Neigungswinkel der Tangente an der ausgebildeten Oberkante des darunterliegenden Geschosses und an der Oberkante der Aufbauten der Haus Technik einen Winkel von 60 Grad nicht überschreitet.

**2.3 Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche**

2.3.1 Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgaragen, Kellergeschosse) dürfen auch außerhalb der festgesetzten Baulinien und Baugrenzen errichtet werden.

**2.4 Stellplätze**

2.4.1 Stellplätze mit Ausnahme von Behindertenstellplätzen sind nur in Geschossen unterhalb der Erdoberfläche zulässig (Tiefgaragen). Ausnahmsweise können auf dem Grundstück Brandenburger Straße 2 (Flurstück 1864) auch oberirdische Stellplätze oder Garagen, die keine Behindertenstellplätze sind, bis zu einer Gesamtfläche dieser Stellplätze und Garagen von 600 m<sup>2</sup> zugelassen werden.

**2.5 Sonstige Festsetzungen Geh- und Fahrenwege**

2.5.1 Die Abstände der in der Planzeichnung mit den Planzeichen Nr. 15.5 der PlanZV festgesetzten und mit den Buchstaben „GF“ gekennzeichneten Flächen sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie dem Fahrradrecht zugunsten der Träger der öffentlichen Entlastung zu belasten.

2.5.2 Die in der Planzeichnung mit den Planzeichen Nr. 15.5 der PlanZV festgesetzten und mit dem Buchstaben „GF“ gekennzeichneten Flächen sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

2.5.3 Die Belastung mit einem Gehrecht sowie ggf. mit einem Fahrradrecht umfasst die Belgrün der Stadt Leipzig, dort Wege in einer Breite von bis zu 5,5 m zugunsten der Allgemeinheit sowie ggf. zugunsten der Träger der öffentlichen Entlastung anzulegen und zu unterhalten.

**2.6 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

2.6.1 An allen in der Planzeichnung gekennzeichneten Fassaden und Dachflächen sind Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm am Gebäude zu treffen, indem die Außenbauteile einschließlich der Fenster luftschalldämmend ausgeführt werden. Für erforderliche resultierende Luftschalldämmmaße der Außenbauteile nach DIN 4109 sind an den festgesetzten Baulinien Lärmpegelbereiche entsprechend dem Eintrag in der Nebenzeichnung 1 zur Planzeichnung maßgebend.

2.6.2 Fassaden dürfen nicht durch auskragende gebäudetechnische Einrichtungen (insbesondere Rohre, Leitungen) verunstaltet werden.

2.6.3 Fenster sind in der Form des stehenden rechteckigen Einzelfensters auszubilden. Die Fenster müssen als senkrechte Achse angeordnet werden.

2.6.4 Fassaden dürfen weder verspiegelt noch mit grellen oder fluoreszierenden Farben versehen werden.

**2.7 Markisen, Jalousien, Rollläden und Einbruchschicherungen**

2.7.1 Sonnenschutzvorrichtungen sind in die Fassadengestaltung zu integrieren. Markisen sind nur über Ladeneingänge und Schaulinien im Erdgeschoss zulässig. Verspiegelte Fensterflächen sind unzulässig.

2.7.2 Markisen müssen am Gehwegen eine lichte Durchgangshöhe von mindestens 2,5 m haben. Die Vorderkante muss mindestens 0,7 m von der Bordsteinkante entfernt sein. Verkehrssichernde Vorschriften bleiben unberührt.

2.7.3 Jalousien und Rollläden dürfen in den Obergeschossen das lichte Maß der Fensteröffnungen nicht überschreiten. Die dazugehörigen Kästen dürfen nicht auskragen.

2.7.4 Einbruchschicherungen 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.

**2.8 Staffelfestsetzungen und Dach**

2.8.1 Dächer, mit denen an das höchstzulässige Haus Brandenburger Straße 2 in geschlossener Bauweise nach Nordosten oder Süden (in dem Bereich, für den in Teil A: Nebenzeichnung 1 zur Planzeichnung Traufhöhen festgesetzt sind) angeschlossen wird, müssen als Schrägdächer mit einer Dachneigung zwischen 30° und 70° ausgebildet werden.

2.8.2 Die Fläche vor einem Staffelfestsetzungs darf nicht eingehaust oder überdacht werden.

2.8.3 Soweit kein Schrägdach gemäß Nr. 5.5.1 zu errichten ist, ist nur ein Staffelfestsetzungs als oberstes Geschoss zulässig, außer im Abschnitt 1, wo bis zu zwei Staffelfestsetzungen als oberste Geschosse zulässig sind. Der Rücksprung des bzw. der Staffelfestsetzungen zur Baulinie darf nicht mehr als insgesamt 1,0 m betragen.

2.8.4 Die Fläche vor einem Staffelfestsetzungs darf nicht eingehaust oder überdacht werden.

2.8.5 Dachschichten bei geneigten Dächern sind unzulässig. Sie können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie von öffentlichen Verkehrsraum aus nicht sichtbar sind.

2.8.6 Dachaufbauten dürfen insgesamt durch ihre Größe, Anzahl und Form die Dachlandschaft nicht verunstalten.

**3.4.5** Für neu angelegte ebenerdige Stellplätze ist je angefangene vier Stellplätze mindestens ein standortgerechter großkroniger hochstämmiger Laubbäume (Stammumfang von mindestens 20-25 cm, Kronensatz in mindestens 2,5 m Höhe) anzupflanzen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Jeder Baum ist in eine offene Bodenfläche (Baumscheibe) mit einer Mindestfläche von 6 m<sup>2</sup> und einem Mindestquerschnitt von 2 m zu pflanzen. Die Baumscheiben sind durch geeignete bauliche Maßnahmen vor Überfahren zu schützen.

**4. Örtliche Bauvorschriften zu Werbeanlagen**

4.1 Werbeanlagen müssen sich hinsichtlich Malstab, Material und Farbigkeit in die äußere Gestalt des jeweiligen Gebäudes und Fassadenabschnittes einfügen. Werbeanlagen dürfen nicht auf Fassaden beschriftet werden.

4.2 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 verunstaltet wird.

4.3 Im Teil-Baugebiet MI 1 kann in den Bereichen, die die öffentliche Verkehrsfläche begrenzen, die Errichtung von Dachwerbeanlagen (Werbung auf den Gebäuden) aus Einzelbuchstaben und Signets unter Überschreitung der festgesetzten Oberkante der Gebäude ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die festgesetzten Höhen gelten einschließlich notwendiger Brüstungen, Geländer oder Einfassungen von Dachbegrünnung.

4.4 Großflächige Werbung über 8,0 m<sup>2</sup> Anschlagfläche ist unzulässig. Die Anschlagfläche von Werbeanlagen aus Einzelbuchstaben errechnet sich aus der Summe der die einzelnen Buchstaben umgrenzenden Rechtecke.

4.5 Werbeanlagen, die vor die Fassade oder die Schaufensterbereiche vortreten, sind nur in Form selbst leuchtender Einzelbuchstaben zulässig. Werbeanlagen müssen blendfrei sein. Anstrahlungen sind unzulässig.

4.6 Werbeanlagen mit Lauf-, Wechsel- oder Blinklicht, Digitalbildanlagen, Bild- oder Filmprojektionen sind unzulässig.

**5. Örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung der Gebäude**

5.1 Grundsatz

5.1.1 Die textlichen Vorschriften unter Nr. 5 gelten in Verbindung mit den zeichnerischen Darstellungen zur Fassadengestaltung auf Blatt 2 der Planurkunde. Alle Vorschriften unter Nr. 5 gelten nur für die zum öffentlichen Straßenraum ausgerichteten Gebäudeseiten.

5.1.2 Die zeichnerischen Darstellungen auf Blatt 2 der Planurkunde sind grundsätzlich als Gestaltungs-vorbild verbindlich. Sie dienen auch der räumlichen Zuerordnung unterschiedlicher Vorschriften für die Fassadengestaltung in den vier Abschnitten der zum öffentlichen Straßenraum ausgerichteten Fassaden.

**5.2 Erdgeschosszone**

5.2.1 Die optisch wahrnehmbare Höhe des Erdgeschosses muss ab Oberkante Gehweg mindestens 4,0 m betragen.

5.2.2 Die Abstände der in der Planzeichnung untereinander - auch zum mittelgeschossigen Eingang im benachbarten Abschnitt - dürfen (gemessen vom Mittelachse entlang der Straßenbegrenzungslinie) folgende Höchstmaße nicht überschreiten:

- Eingänge im Abschnitt 1: 7,5 m
- Eingänge in den Abschnitten 2 und 4: 15 m

Innenhalb jedes Abschnittes sind mindestens 3 Eingänge zu realisieren.

5.2.3 Die Breite der Tiefgaragenzufahrten bzw. -ausfahrten darf das nach Bauordnungsrecht erforderliche Mindestmaß nicht überschreiten.

**5.3 Fassaden**

5.3.1 Fensterlose Fassaden sind unzulässig.

5.3.2 Balkone sind unzulässig.

5.3.3 Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Fassaden und Dachflächen sind Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm am Gebäude zu treffen, indem die Außenbauteile einschließlich der Fenster luftschalldämmend ausgeführt werden. Für erforderliche resultierende Luftschalldämmmaße der Außenbauteile nach DIN 4109 sind an den festgesetzten Baulinien Lärmpegelbereiche entsprechend dem Eintrag in der Nebenzeichnung 1 zur Planzeichnung maßgebend.

5.3.4 Fassaden dürfen nicht durch auskragende gebäudetechnische Einrichtungen (insbesondere Rohre, Leitungen) verunstaltet werden.

5.3.5 Fenster sind in der Form des stehenden rechteckigen Einzelfensters auszubilden. Die Fenster müssen als senkrechte Achse angeordnet werden.

5.3.6 Fassaden dürfen weder verspiegelt noch mit grellen oder fluoreszierenden Farben versehen werden.

**5.4 Markisen, Jalousien, Rollläden und Einbruchschicherungen**

5.4.1 Sonnenschutzvorrichtungen sind in die Fassadengestaltung zu integrieren. Markisen sind nur über Ladeneingänge und Schaulinien im Erdgeschoss zulässig. Verspiegelte Fensterflächen sind unzulässig.

5.4.2 Markisen müssen am Gehwegen eine lichte Durchgangshöhe von mindestens 2,5 m haben. Die Vorderkante muss mindestens 0,7 m von der Bordsteinkante entfernt sein. Verkehrssichernde Vorschriften bleiben unberührt.

5.4.3 Jalousien und Rollläden dürfen in den Obergeschossen das lichte Maß der Fensteröffnungen nicht überschreiten. Die dazugehörigen Kästen dürfen nicht auskragen.

5.4.4 Einbruchschicherungen 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.

**5.5 Staffelfestsetzungen und Dach**

5.5.1 Dächer, mit denen an das höchstzulässige Haus Brandenburger Straße 2 in geschlossener Bauweise nach Nordosten oder Süden (in dem Bereich, für den in Teil A: Nebenzeichnung 1 zur Planzeichnung Traufhöhen festgesetzt sind) angeschlossen wird, müssen als Schrägdächer mit einer Dachneigung zwischen 30° und 70° ausgebildet werden.

5.5.2 Die Fläche vor einem Staffelfestsetzungs darf nicht eingehaust oder überdacht werden.

5.5.3 Soweit kein Schrägdach gemäß Nr. 5.5.1 zu errichten ist, ist nur ein Staffelfestsetzungs als oberstes Geschoss zulässig, außer im Abschnitt 1, wo bis zu zwei Staffelfestsetzungen als oberste Geschosse zulässig sind. Der Rücksprung des bzw. der Staffelfestsetzungen zur Baulinie darf nicht mehr als insgesamt 1,0 m betragen.

5.5.4 Die Fläche vor einem Staffelfestsetzungs darf nicht eingehaust oder überdacht werden.

5.5.5 Dachschichten bei geneigten Dächern sind unzulässig. Sie können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie von öffentlichen Verkehrsraum aus nicht sichtbar sind.

5.5.6 Dachaufbauten dürfen insgesamt durch ihre Größe, Anzahl und Form die Dachlandschaft nicht verunstalten.

**6. Öffentliche Auslegung des Entwurfs**

6.1 Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden ortsüblich im Leipziger Amtsblatt Nr. 11.11.2015 vom 04.06.2016 bekannt gemacht.

6.2 Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 08.06.2016 von der Auslegung benachrichtigt worden.

6.3 Die Auslegung erfolgte in der Zeit vom 04.06.2016 bis zum 03.07.2016.

6.4 [§ 4 Abs. 2 BauGB]

**7. Satzungsbeschluss**

7.1 Die Ratversammlung hat den Bebauungsplan nach Prüfung der im Verfahren eingegangenen Stellungnahmen am 12.05.2016 als Satzung beschlossen sowie die Begründung gebilligt. [§ 10 Abs. 1 BauGB]

7.2 Leipzig, den 22. MAI 2017

7.3 [Signaturen]

7.4 Stadtplanzungsamt, Amtsleiter

**8. Inkrafttreten**

8.1 Die Bekanntmachung erfolgte im Leipziger Amtsblatt Nr. 12.06.2016 am 05.06.2016. Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten. [§ 10 Abs. 3 BauGB]

8.2 Leipzig, den 21. JUNI 2017

8.3 [Signaturen]

8.4 Stadtplanzungsamt, Amtsleiter

**9. Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften**

9.1 Innerhalb eines Jahres nach Bekanntmachung des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden. [§ 215 Abs. 1 BauGB]

9.2 Leipzig, den 11. SEP. 2018

9.3 [Signaturen]

9.4 Stadtplanzungsamt, Amtsleiter

### Verfahrensvermerke

**Ausfertigung**

Die Ratversammlung hat den Bebauungsplan Nr. 426 „Neubau Brandenburger Straße/Hofmeisterstraße/Hahnekamm“, 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) sowie § 4 der Sächsischen Gemeindeordnung (SächsGemO) und § 89 der Sächsischen Bauordnung (SächsBO) in den jeweils geltenden Fassungen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgte im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB.

Die Satzung wird hiermit ausfertigt.

Leipzig, den 11. SEP. 2018

[Signaturen]

Burkhard Jung, Oberbürgermeister

**Planunterlagen**

Die Darstellung der bestehenden Grundstücke und Gebäude stimmt mit dem Vermessungsweg, Stand vom 12.01.2015, überein.

Leipzig, den 29.05.2016

[Signaturen]

Ant für Geoinformation und Bodenordnung, Amtsleiter

**Aufstellungsbeschluss, Bekanntmachung zum beschleunigten Verfahren**

Die Ratversammlung hat am 11.11.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist im Leipziger Amtsblatt Nr. 22/2015 vom 28.11.2015 erfolgt. [§ 2 Abs. 1 BauGB]

Die Bekanntmachung zum beschleunigten Verfahren erfolgte verbunden mit der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Leipziger Amtsblatt Nr. 22/2015 vom 28.11.2015. [§ 13a Abs. 3 BauGB]

**Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Entwurf**

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 08.06.2016 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. [§ 4 Abs. 2 BauGB]

Datum/Unterschr. Datum/Unterschr. Datum/Unterschr. Datum/Unterschr. Datum/Unterschr.

Stadt Leipzig Blatt 1

Bebauungsplan Nr. 426 „Neubau Brandenburger Straße/Hofmeisterstraße/Hahnekamm“

Stadtbezirk: Mitte

Ortsteile: Zentrum-Ost

Dezernat Stadtentwicklung und Bau

Stadtplanzungsamt

Planverfasser: Plan und Recht GmbH (Bauabteilung - Entwicklungsplanung - Regionalplanung, Oberberger Straße 40, 04355 Bismark)

Datum: 28.09.2016

Planfassung gemäß:

§ 4 (2) BauGB § 3 (2) BauGB § 4a (3) BauGB § 10 (1) BauGB § 10 (2) BauGB

11. MAI 2017 21. JUNI 2017

Datum/Unterschr. Datum/Unterschr. Datum/Unterschr. Datum/Unterschr. Datum/Unterschr.