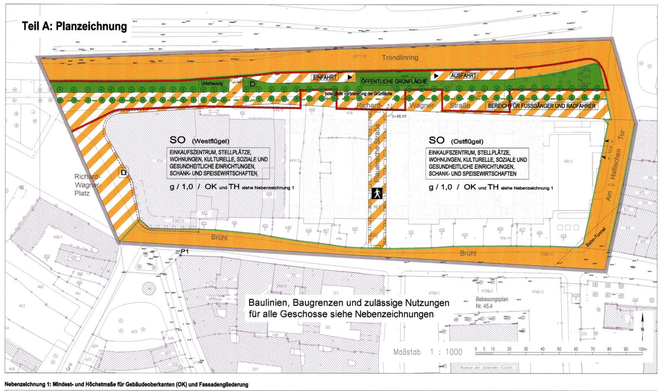
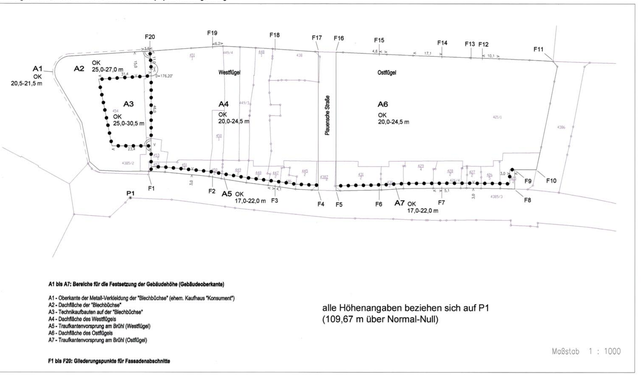
Teil A: Planzeichnung



Nebenzeichnung 1: Mindest- und Höchstmaße für Gebäudeoberkanten (OK) und Fassadengliederung



Planzeichenerklärung

entsprechend PlanzV 90

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

I.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 3 BauNVO)

SO Sonstiges Sondergebiet (SO) "EINKAUFSZENTRUM, STELLPLÄTZE, WOHNUNGEN, KULTURELLE, SOZIALE UND GESUNDHEITLICHE EINRICHTUNGEN, SCHANK- UND SPEISEWIRTSCHAFTEN", zulässige Nutzungen gemäß Nebenzeichnungen und textlichen Festsetzungen
(§ 1 Abs. 3 V.i.V.m. § 11 BauNVO)

I.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1,0 Grundflächenzahl (GRZ) [§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB]

Höhe baulicher Anlagen in m über dem Vermessungspunkt P1
als Minden- und Höchstmaß:
OK Oberkante z.B. 20,0-24,5 m
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

I.3 BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

g geschlossene Bauweise

Baulinie

Baugrenze

I.4 VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11, Nr. 21 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

BEREICH FÜR FUSSGÄNGER UND RADFAHRER — Bereich für Fußgänger und Radfahrer

Fußgängerbereich

Ein- bzw. Ausfahrt

Ein- und Ausfahrtbereich

I.5 GRÜNFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

öffentliche Grünfläche

I.6 PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

Erhaltung von Bäumen

Pflanzung von Bäumen

I.7 SONSTIGE PLANZEICHEN

Mit Geh-recht für die Allgemeinheit zu belastende Fläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen (§ 11 Abs. 2 BauNVO, § 16 Abs. 2, 5 BauNVO)

II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

[§ 9 Abs. 6 BauGB]

D Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen

D Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen; unter Denkmalschutz stehende Fassade des ehemaligen Kaufhauses "Konsument" mit brillenartiger Kennzeichnung des Fassadenverfeuds

III. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

Kontrolzone für die geplante Nord-Süd-Wegeverschließung im Erdgeschoss des im Sondergebiet gelegenen Einkaufszentrums (Nebenzeichnung 3)

Begehbare Dachflächen außerhalb der Baugrenzen (Nebenzeichnung 7)

Vermaßung in m

Winkelkennzeichnung: 90°

Winkelkennzeichnung: 180° und 270°

P1 Höhenbezugspunkt (109,67 m über Normal-Null)

IV. DARSTELLUNGEN DER PLANGRUNDLAGE

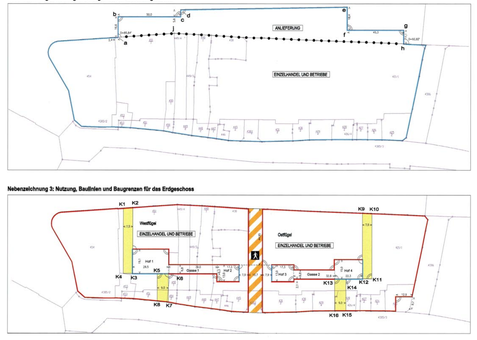
Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer

vorhandenes Gebäude

Geländehöhe in m über Normal-Null

vorhandener Laubbaum / vorhandener Nadelbaum

Nebenzeichnung 2: Nutzung und Baugrenzen für das Untergeschoss



Nebenzeichnung 3: Nutzung, Baulinien und Baugrenzen für das Erdgeschoss

Nebenzeichnung 4: Nutzung, Baulinien und Baugrenzen für das 1. Obergeschoss

Nebenzeichnung 5: Nutzung und Baulinien für das 2. Obergeschoss

Nebenzeichnung 6: Nutzung und Baulinien für das 3. Obergeschoss

Nebenzeichnung 7: Nutzung, Baulinien und Baugrenzen für das 4. Obergeschoss

Nebenzeichnung 8: Nutzung und Baugrenzen für das 5. Obergeschoss

Teil B: Text

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung

TF 1.1 Allgemeine Zweckbestimmung
Das Sondergebiet SO, bestehend aus einem Westflügel und einem Ostflügel, dient vornehmlich der Unterbringung eines Einkaufszentrums mit Einzelhandelsbetrieben, Dienstleistungsbetrieben, Schank- und Speisewirtschaften sowie der zugehörigen Stellplätze in Stellplatzgeschossen. Im vierten und fünften Obergeschoss sind zusätzlich das Wohnen, Schank- und Speisewirtschaften sowie soziale, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Einrichtungen zulässig. Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind ausschließlich auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. m. § 1 Abs. 2 BauNVO)

Geschossweise Festsetzungen

TF 1.2 Untergeschoss
Westen und Ostflügel des Einkaufszentrums dürfen im Untergeschoss durch Unterbauung des Fußgängerbereichs „Plauensche Straße" miteinander verbunden und durch Unterbauung der Richard-Wagner-Straße bis zum Tröndlinning (siehe Nebenzeichnung 2) gemeinsam nach Norden erweitert werden. In den Untergeschossen des West- und Ostflügels und auf den Flächen, die durch Unterbauung öffentlichen Straßenlandes der Richard-Wagner-Straße bis zum Tröndlinning und durch Unterbauung des Fußgängerbereichs „Plauensche Straße" gewonnen werden, sind zulässig:
- *Auf der mit „Anlieferung" bezeichneten unterirdischen Erweiterungsfläche abodefgha:*
  - *Zufahrt und Ausfahrt für Kunden sowie die Warenanlieferung und Entsorgung, Warenlager und Sozialräume.*
- *Auf der mit „Einzelhandel und Betriebe" bezeichneten Flächen (Untergeschosses des West- und Ostflügels zusammen mit der sie verbindenden Unterbauung des Fußgängerbereichs „Plauensche Straße"):*
  - Einzelhandelsbetriebe, auch großflächige;
  - Schank- und Speisewirtschaften;
  - kundenorientierte Dienstleistungsbetriebe;
  - sebenmäßig betriebene Handwerksbetriebe;
  - Sozialräume für die Betriebe.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. m. § 11 Abs. 2 BauNVO)

TF 1.3 Erdgeschoss
Im Erdgeschoss des West- und Ostflügels sind auf den mit „Einzelhandel und Betriebe" bezeichneten Flächen zulässig:
- Einzelhandelsbetriebe, auch großflächige;
- Schank- und Speisewirtschaften;
- kundenorientierte Dienstleistungsbetriebe;
- sebenmäßig betriebene Handwerksbetriebe;
- Sozialräume für die Betriebe.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. m. § 11 Abs. 2 BauNVO)

TF 1.4 Erstes Obergeschoss
Im ersten Obergeschoss des West- und Ostflügels sind auf den mit „Einzelhandel und Betriebe" bezeichneten Flächen zulässig:
- Einzelhandelsbetriebe, auch großflächige;
- Schank- und Speisewirtschaften;
- kundenorientierte Dienstleistungsbetriebe;
- sebenmäßig betriebene Handwerksbetriebe;
- Sozialräume für die Betriebe.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. m. § 11 Abs. 2 BauNVO)

TF 1.5 Zweites Obergeschoss
Im zweiten Obergeschoss des West- und Ostflügels sind zulässig:
- *Auf der mit „Einzelhandel und Betriebe" bezeichneten Fläche (ehemaliges Kaufhaus "Konsument", sog. "Blechdächer"):*
  - Einzelhandelsbetriebe, auch großflächige;
  - Schank- und Speisewirtschaften;
  - kundenorientierte Dienstleistungsbetriebe;
  - sebenmäßig betriebene Handwerksbetriebe;
  - Sozialräume für die Betriebe.
- *Auf den als „Stellplätze" bezeichneten Flächen:*
  - Stellplätze für Personenkraftwagen und Kleintransporter.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. m. § 11 Abs. 2 BauNVO)

TF 1.6 Drittes Obergeschoss
Im dritten Obergeschoss des West- und Ostflügels sind auf den als „Stellplätze" bezeichneten Flächen zulässig:
- Stellplätze für Personenkraftwagen und Kleintransporter.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. m. § 11 Abs. 2 BauNVO)

TF 1.7 Viertes Obergeschoss
Im vierten Obergeschoss des West- und Ostflügels sind zulässig:
- *Auf der mit "Stellplätze" bezeichneten Fläche:*
  - Stellplätze für Personenkraftwagen und Kleintransporter.
- *Auf den mit „Wohnen" bezeichneten Flächen:*
  - Wohnungen; die Wohnungen dürfen auf Ihrer Grundfläche auf dem vierten Obergeschoss in sich zweigeschossig errichtet werden;
  - in den Wohnungen sind Räume für freie Berufe zulässig;
  - eine Kindertagesstätte;
  - Dunnhewung und private Grünflächen.
- *Auf den mit „Haustechnik/Stellplätze" bezeichneten Flächen:*
  - Anlagen für die Haustechnik wie Motoren und Anlagen für Fahrstühle, Belüftung, Entlüftung, Beheizung, Klimatisierung usw.;
  - Räume für die Hausverwaltung;
  - Stellplätze für Personenkraftwagen und Kleintransporter.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. m. § 11 Abs. 2 BauNVO)

TF 1.8 Fünftes Obergeschoss
Im fünften Obergeschoss des West- und Ostflügels sind - neben den Obergeschossen der auf der vierten Geschossebene errichteten Wohnungen - zulässig:
- *Auf der mit „Kultur, Soziales, Gesundheit" bezeichneten Fläche:*
  - Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie
  - Schank- und Speisewirtschaften.
- *Auf der mit „Haustechnik, Hauserweitung" bezeichneten Fläche:*
  - Anlagen für die Haustechnik wie Motoren und Anlagen für Fahrstühle, Belüftung, Entlüftung, Beheizung, Klimatisierung usw.;
  - Räume für die Hausverwaltung.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. m. § 11 Abs. 2 BauNVO)

Gemeinsame Festsetzungen zur Art der Nutzung in allen Geschossen

TF 1.9 Haustechnik, Erschließungsflächen, Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie
Anlagen für die Haustechnik und für innere Erschließung der Gebäude sind auch außerhalb der eigens dafür festgesetzten Flächen in allen Geschossen zulässig. Auf den Dachflächen sind Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. m. § 11 Abs. 2 BauNVO)

TF 1.10 Ansatz der Stellplätze
Die Anzahl der Stellplätze im Sondergebiet darf insgesamt 840 nicht überschreiten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. m. § 16 Abs. 2 BauNVO)

TF 1.11 Zulässige Gesamtverkaufsfläche
Die Gesamtverkaufsfläche im Einkaufszentrum darf für den Einzelhandel 27.500 m² nicht überschreiten. Innerhalb des Einkaufszentrums dürfen ca. 30 %, höchstens jedoch 40 % der Gesamtverkaufsfläche von 27.500 m² an Betriebe vergeben werden, die als sitzreiche betrachtet in sich mehr als 800 m² Verkaufsfläche aufweisen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. m. § 11 Abs. 2 BauNVO)

TF 1.12 Definition der Verkaufsfläche
(1) Verkaufsfläche ist die Fläche, die dem Verkauf dient, einschließlich der Gänge, Treppen in den Verkaufsräumen, Standflächen für Einrichtungsgegenstände, Kassenzonen, Schaufenster und sonstiger Flächen, soweit sie dem Kunden zugänglich sind, sowie Freiverkaufsflächen, soweit sie nicht nur vorübergehend genutzt werden. Zur Verkaufsfläche zählen auch Nachkassenzonen zum Einpacken und Verstauen der gekauften Waren und die vom Kunden nicht betretbaren Flächen hinter den Theken.
(2) Nicht zu den Verkaufsflächen zählen die Flächen von Pfeilern und Stützen Innerhalb der Ladengeschäfte, der Verzutz gemäß DIN 277*, Dienstendurchfahrten, abgetrennte Sozialräume und Lagerräume, baulich abgetrennte Schaufenster, Aufzüglichkeit für Einkaufswagen außerhalb des Verkaufsraumes, gesonderte Räume für Pfandrückzahlmaschinen.
(3) Nicht zu den Verkaufsflächen gehören das Straßenland sowie die Durchgangsbereiche und offenen Höfe im Einkaufszentrum in der jeweils ausgeführten Breite und Größe, soweit sie nicht Bestandteil oder Standorte von Einzelhandelsbetrieben sind.
* Bezugsquelle: Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstr. 6, 10787 Berlin
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. m. § 11 Abs. 2 BauNVO)

TF 1.13 Sortimentsregelung
(1) Für die im Einkaufszentrum zulässigen Einzelhandelsbetriebe wird mit Geltung für alle Geschosse in der Summe nachfolgende Verkaufsflächenbegrenzung festgesetzt; die textliche Festsetzung Nr. 1.11 (Zulässige Gesamtverkaufsfläche) bleibt unberührt.

Branche/ Sortiment	*Zulässige Verkaufsfläche in m²*
Nahrungs- und Genussmittel	6.200
Gesundheit und Körperpflege	1.700
Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf	100
Bücher, Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren (PBS), Spielwaren	1.400
Bekleidung, Schuhe	13.400
Elektrowaren	3.200
Hausrat, Einrichtung, Möbel	2.000
Optik, Hörgeräte-Akustik, Uhren, Schmuck	700

Die angegebenen Flächengrößen dürfen jeweils um höchstens 10 % überschritten werden, sofern die Begrenzung der Verkaufsfläche auf Insgesamt 27.500 m² nicht überschritten wird.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. m. § 11 Abs. 2 BauNVO)

TF 1.14 Ausschluss von bestimmten Betrieben
In gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans sind unzulässig:
- Betriebe, die Waren und Dienstleistungen zur Erregung sexueller Bedürfnisse oder deren Befriedigung anbieten, insbesondere: Bordelle, Bordelle und ähnliche;
- Bordelle und bordellartige Einrichtungen;
- Spielhallen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. m. § 11 Abs. 2 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

TF 2.1 Festsetzung der Gebäudehöhe (Gebäudeoberkante)
Die Höhe der Gebäudeoberkante (OK) wird oberhalb der gemäß Nebenzeichnung 1 bestimmten Flächen wie folgt bestimmt:

Fläche gemäß Nebenzeichnung 1	Mindesthöhe OKmin	maximale Höhe OKmax
A1 - Höhe Oberkante der Metall-Verkleidung "Blechdächer" (ehemaliges Kaufhaus "Konsument")	20,5 m	21,5 m
A2 – Dachfläche "Blechdächer"	25,0 m	27,0 m
A3 – Technikaufbauten "Blechdächer"	25,0 m	30,5 m
A4 – Dachfläche Westflügel	20,0 m	24,5 m
A5 – Traufkantenvorsprung am Brühl (Westflügel)	17,0 m	22,0 m
A6 – Dachfläche Ostflügel	20,0 m	24,5 m
A7 – Traufkantenvorsprung am Brühl (Ostflügel)	17,0 m	22,0 m

Die Höhenangaben beziehen sich auf die in der Planzeichnung benannten Vermessungspunkt P1, der eine Höhe von 109,67 m über NN aufweist. Abweichend von der festgesetzten Gebäudehöhe sind oberhalb von Eingängen Einschnitte in die Gebäudekante ausnahmsweise zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. m. § 16 Abs. 2 – 6 BauNVO)

TF 2.2 Ausnahmsweise zulässige Überschreitungen der festgesetzten Gebäudehöhe
Die jeweils festgesetzte maximale Höhe der Gebäudeoberkante darf ausnahmsweise für Antennenanlagen, Schornsteine, technische Einrichtungen und Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie um bis zu 3,0 m überschritten werden. Die durch eine der Im Satz 1 benannten Anlagen in Anspruch genommene anteilige Fläche darf nicht größer sein als 5,0 m². Die Summe dieser Flächen darf nicht mehr als 15 % der Grundfläche des betreffenden Geschosses (Westflügel oder Ostflügel) einnehmen. Die textlichen Festsetzungen Nr. 5.8 (Ablehnung von Luftschadstoffen) und 5.4 (Zulässigkeit von Werbeanlagen auf Dächern) bleiben unberührt.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. m. § 16 Abs. 2, 4, 5 und 6 BauNVO)

TF 2.3 Zulässige Unterschreitungen der festgesetzten Gebäudehöhe
Die jeweils festgesetzte Mindesthöhe der Gebäudeoberkante darf auf dem mit "Wohnen" bezeichneten Flächen zum Zwecke der Herstellung von Einschleifungsflächen und von Freiflächen neben den Wohnanlagen dergestalt unterschritten werden, dass sich die Einschleifungs- und Freiflächen auf der Südseiteneben des vierten Obergeschosses befinden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. m. § 16 Abs. 2, 4, 5 und 6 BauNVO)

Bauweise, Überbauten Grundstücksfläche (einschließlich der Festsetzung der Wegeflächen und der Höhe im Gebäude)

TF 3.1 Zurückbleiben hinter den Baulinien
Die baulichen Anlagen dürfen um bis zu 0,5 m hinter der festgesetzten Baulinien zurückbleiben. § 23 Abs. 2 Satz 2 BauNVO bleibt unberührt. In Bereichen von Ein- und Ausgängen dürfen die baulichen Anlagen ausnahmsweise um bis zu 15,0 m hinter den festgesetzten äußeren Baulinien zurückbleiben.

TF 3.2 Verselbstständ der Höfe und Gassen
Die die Höfe und Gassen begrenzenden Baulinien bzw. Baugrenzen dürfen zwecks Versetzung der räumlichen Lage der Höfe und Gassen wirschelbstän der Verselzung der zugehörigen, in TF 3.3 gemegelten Korridore dergestalt überschritten werden, dass sich eine über alle Geschosse hinweg einheitliche Versetzung der Höfe und Gassen ohne Verfärbrechung ihrer Grundlage und ohne Unterschreitung ihrer zeichnerisch festgesetzten Flächengröße um bis zu 2,0 m in jeder Richtung ergibt.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. m. § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO)

TF 3.3 Wegeführung durch das Gebäude im Erdgeschoss
Die mittels Baulinien und Baugrenzen festgesetzten Höfe müssen im Erdgeschoss durch mindestens 6,0 m breite Wege in westöstlicher Richtung miteinander verbunden werden. Die Höhe Nr. 1 und Nr. 4 müssen im Erdgeschoss innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Korridore K1-K2-K3-K4-K1 bzw. K5-K6-K7-K8-K5 jeweils nach Norden durch einen Weg mit der Richard-Wagner-Straße und innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Korridore K9-K10-K11-K12-K9 bzw. K13-K14-K15-K16-K13 jeweils nach Süden durch einen Weg mit der Straße Brühl verbunden werden. Die Wege nach Satz 2 müssen eine Mindestbreite von 4,5 m aufweisen. Die festgesetzte Breite dieser Durchwegungen darf - auch in konkreter Form - Überschreiten, aber nicht unterschritten werden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. m. § 11 Abs. 2 BauNVO)

TF 3.4 Ausschluss der baulichen Nutzung der Höfe und Gassen für Nebenanlagen, Deckendurchbrüche
Auf den nicht überbauten Grundstücksflächen im Sondergebiet (also den Höfen und Gassen) sowie im Bereich zwischen Vorplatz an der Ecke Am Hallischen Tor/ Brühl) sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht zulässig. Deckendurchbrüche in den Untergeschoss sind im Bereich der nicht überbauten Grundstücksflächen nur ausnahmsweise zulässig.
(§ 9 Abs. 2 BauGB i.V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

TF 3.5 Überdachung der Höfe
Der Luftraum Über den festgesetzten Höfen muss bis zur deren transparenter Überdachung gemäß Satz 2 von baulichen Anlagen vollständig freigehalten werden. Eine transparente Überdachung der Höfe ist jeweils in einer Höhe von mindestens 19,0 m und höchstens 24,0 m, jeweils bezogen auf den in der Planzeichnung benannten Vermessungspunkt P1, zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. m. § 23 Abs. 1, 2 und 5 BauNVO)

TF 3.6 Überdachung des Luftraums über den Gassen. Überdachung der Gassen
(1) Die Lufträume Über den in Erdgeschoss festgesetzten Gassen Nr. 1 (Westflügel) sowie Nr. 2 (Ostflügel) dürfen Im 1. Obergeschoss durch je zwei Übergänge von jeweils in höchstens 6,0 m Breite überbrückt werden.
(2) In allen weiteren Obergeschossen darf die Gasse Nr. 1 (Westflügel) pro Geschoss durch eine Brücke in einer Breite von höchstens 8,6 m, die Gasse Nr. 2 (Ostflügel) pro Geschoss durch eine Brücke in einer Breite von höchstens 5,0 m überbrückt werden.
(3) Die festgesetzten Baulinien bzw. Baugrenzen stehen Absatz 1 und 2 nicht entgegen. Die Brücken dürfen jedoch nicht als Zu- oder Abgänge für Rolltreppen oder Fahrstühle genutzt werden. Der Luftraum über den Gassen Nr. 1 und 2 muss - bis auf die zugelassenen Brücken und eine transparente Überdachung - vollständig frei gehalten werden. Eine transparente Überdachung der Gassen ist in einer Höhe von mindestens 19,0 m und höchstens 24,0 m, jeweils bezogen auf den in der Planzeichnung benannten Vermessungspunkt P1, zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. m. § 23 Abs. 1, 2 und 5 BauNVO)

TF 3.7 Ausnahmsweise zulässige Überschreitungen der Baulinien
Die festgesetzten Baulinien dürfen zugunsten der Errichtung der unter Denkmalschutz stehenden Fassade des ehemaligen Kaufhauses "Konsument" (sog. "Blechdächer") in dem Umfang Überschritten werden, in dem dies zur Anbringung der Metallfassade erforderlich ist.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. m. § 23 Abs. 2, 3 BauNVO)

TF 3.8 Von der BlichsBO abweichende Tiefe der Abstandsflächen
Soweit sich aus der Ausschöpfung der Festsetzungen dieses Bebauungsplans zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und zu den überbaubaren Grundstücksflächen geringere Tiefen der Abstandsflächen als nach § 6 der Sächsischen Bauordnung (SächsBO) vorgeschrieben ergeben, hat es damit sein Bewenden. § 6 Abs. 5 SächsBO findet insoweit keine Anwendung.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. m. § 6 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 2 SächsBO)

Verkehrsflächen, Zu- und Ausfahrten, Garnrichte, Übergänge

TF 4.1 Einstellung der Verkehrsflächen
Die Einteilung von Verkehrsflächen einschließlich der genauen Abgrenzung der Verkehrsflächen gegenüber den begleitenden Grünflächen am Tröndlinning ist nicht Gegenstand der Festsetzungen dieses Bebauungsplans.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

TF 4.2 Zu- und Ausfahrten zu bzw. von den Baugrundstücken
Zu- und Ausfahrten zu bzw. von den Baugrundstücken sind nur in den dafür ausdrücklich festgesetzten Bereichen zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

TF 4.3 Beisetzung mit Garnrichten
Die als „Inshenfrißfläche bezeichnete Zweckbestimmung - Fußgängerbereich" festgesetzte private Wegefläche „Plauensche Straße" ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

TF 4.4 Übergänge und Durchfahrten Über die Plauensche Straße
(1) Der Westflügel und der Ostflügel des Einkaufszentrums dürfen auf der Höhe des ersten Obergeschosses durch einen Über der Plauenschen Straße befindlichen, sitzverriten, maximal 8,6 m breiten, durch seitliche Verglasung geschlossenen Fußgängerübergang miteinander verbunden werden. Dies darf das Übergehen gef auf der Höhe des zweiten Obergeschosses als nicht Überdachte Überfahrt für Kraftfahrzeuge genutzt werden. Der Fußgängerübergang im ersten Obergeschoss und die nicht Überdachte Überfahrt für Kraftfahrzeuge im zweiten Obergeschoss müssen eine baulliche Einheit bilden; eine vorsetzte Anordnung ist nicht zulässig. Die als Übergang/Überfahrt dienende bauliche Anlage muss gegenüber der gedachten Verlängerung der der Westflügel und der Ostflügel nach Süden und Norden abgrenzenden Bauflinien Über die Plauensche Straße hinweg jeweils einen Mindestabstand von 20,0 m einhalten.
(2) Auf der Höhe des dritten Obergeschosses darf zwischen dem Westflügel und dem Ostflügel des Einkaufszentrums eine weitere stützsteinfreie, nicht überdachte Überfahrt in einer Breite von höchstens 8,6 m errichtet werden. Die Mittelachse dieser Überfahrt muss gegenüber der nördlichen Außenkante des in Absatz 1 gegegelten Übergangs um mindestens 15,0 m nach Norden versetzt angeordnet werden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. m. § 11 Abs. 2 BauNVO)

Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

TF 5.1 Baulicher Schutzwinkel vor Immissionen des Verkehrslärms
Zum Schutz von den Schallimmissionen des Verkehrslärms müssen die Außenbauteile der in der Planzeichnung durch die Fassadenschnittbegleiderungsnummis F1 bis F20 vorsehenden abgegrenzten Fassadenabschnitte folgende Anforderungen an die Luftschalldämmung (R'w,res) nach DIN 4109*, Tabelle 8, Angabe b (Außenbauteile) erfüllen; dabei müssen die hygienisch erforderlichen Luftwechsel in den von Schlafschutzmaßnahmen betroffenen Räumen gewährleistet werden.

Zu schützende Fassadenabschnitte, zu schützen in einer Höhe von ... bis ... m	Lärmpegel-bereich nach DIN 4109*	Aufenthaltsräume in Wohnungen sowie in kulturellen und gesundheitlichen Einrichtungen	Gewerbe- und Büroräume sowie Schank- und Speisewirtschaften	Aufenthaltsräume in einer Kinder-tagesstätte
F 11 bis F20 17,0 m bis 22,5 m	V	45 dB	40 dB	45 dB
F20 bis F1 21,0 bis 25,0 m	IV	40 dB	35 dB	40 dB
F10 bis F11 20,0 bis 24,0 m	IV	40 dB	35 dB	40 dB
F1 bis F8 17,2 m bis 20,5 m	II	30 dB	30 dB	30 dB

* Bezugsquelle: Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstr. 6, 10787 Berlin
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

TF 5.2 Begrenzung von Schallimmissionen, die außerhalb des Vorhabens wirksam werden
Zum Schutz vor unzulässiger Schallimmission zulasten der angrenzenden schutzwürdigen Nutzungen am Brühl und Am Hallischen Tor sind die von dem Vorhaben ausgehenden Schallimmissionen durch geeignete bauliche oder technische Maßnahmen wie folgt zu begrenzen:
a) Schallemissionen aus den Parkdecks sind durch geeignete bauliche oder technische Maßnahmen dergestalt zu begrenzen, dass bei der Schallabstrahlung von den zu den Straßen "Brühl" und "Am Hallischen Tor" ausgerichteten Außenbauteilen ein immissionswirksamer Richtwerbezogener Schallleistungspegel (IFSP gemäß DIN 45691*) von 62 dB(A)* am Tag und 52 dB(A)* in der Nacht nicht überschritten wird;
b) Von sonstigen Schallquellen Innerhalb des Vorhabens ausgehende Schallemissionen sind durch geeignete bauliche oder technische Maßnahmen dergestalt zu begrenzen, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm gegenüber den schutzbedürftigen Nutzungen an den Straßen "Brühl" und "Am Hallischen Tor", insbesondere gegenüber der Wohnnutzung, eingehalten werden.
* Bezugsquelle: Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstr. 6, 10787 Berlin
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

TF 5.3 Schutz vor Schallemissionen, die innerhalb des Vorhabens wirksam werden
Zum Schutz vor unzulässiger Schallimmission zulasten der Innerhalb des Vorhabens zugelassenen Nutzungen sind die von emittierenden Anlagen Innerhalb des Vorhabens sowie von der Stellplätze im Gebäude ausgehenden Schallabstrahlungen dergestalt zu begrenzen, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm gegenüber den zugelassenen schutzbedürftigen Nutzungen Innerhalb der Gebäude, insbesondere gegenüber der Wohnnutzung, eingehalten werden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

TF 5.4 Vermeidung von Lichtemissionen
Die Fassaden der Geschosse mit Stellplätzen müssen in Richtung der Straßen "Brühl" und "Am Hallischen Tor" mit einem Lichtschutz gegen ausstrendes Scheinwerferlicht der Fahrzeuge versehen sein.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

TF 5.5 Vermeidung von Luftschadstoff-Emissionen
Die Geschosse mit Stellplätzen sind dergestalt mit Entlüftungseinrichtungen zu versehen, dass die Zuluft von außen einströmt und danach (z.B. mittels Unterdruck oder geeigneter baulicher Vorkehrungen wie Lamellen) im Gebäude festgehalten wird, bis die Innenluft in die Entlüftungseinrichtungen für die Abluft gelangt. Die Entlüftung von Geschossen mit Stellplätzen unmittelbar in die Außenluft auf der Höhe des betreffenden Geschosses ist unzulässig. Ausnahmsweise kann die Entlüftung von Geschossen mit Stellplätzen unmittelbar in die Außenluft auf der Höhe des betreffenden Geschosses zugelassen werden, wenn die Einhaltung der Grenzwerte der 22. BImSchV nachgewiesen wird.