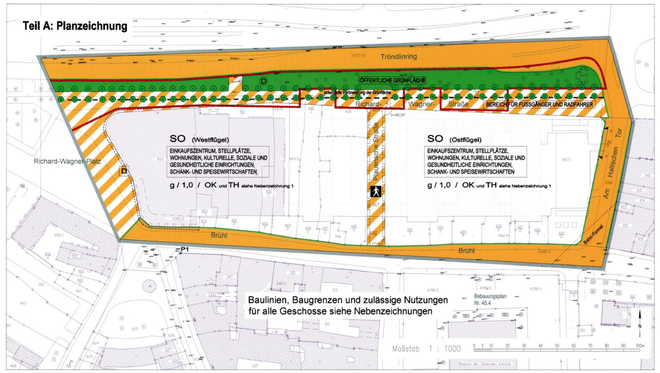
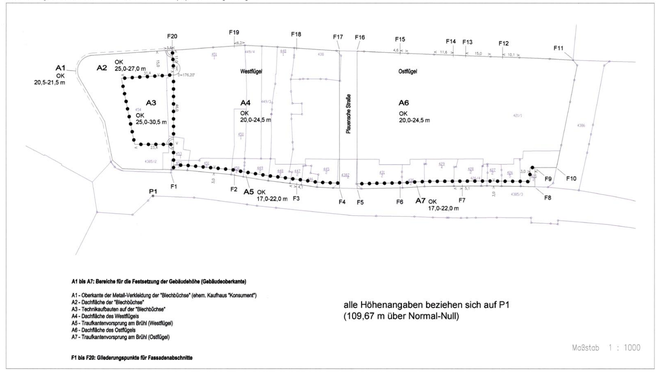
Teil A: Planzeichnung



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



A1 bis A7: Bereiche für die Festsetzung der Gebäudehöhe (Gebäudeoberkante)

A1 - Oberkante der Metall-Verkleidung der "Blechdöcher" (ehem. Kaufhaus "Konsument")
A2 - Dachfläche der "Blechdöcher"
A3 - Technikaufbauten auf der "Blechdöcher"
A4 - Dachfläche des Westflügels
A5 - Traufanstreckungsmp am BrÜhl (WestflÜgel)
A6 - Dachfläche des OstflÜgels
A7 - Traufanstreckungsmp am BrÜhl (OstflÜgel)

F1 bis F20: Gliederungspunkte für Fassadenabschnitte

alle Höhenangaben beziehen sich auf P1
(109,67 m über Normal-Null)

Maßstab 1 : 1000

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 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 Nr. (dem Vermessungspunkt P1 als Mindest- 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- und Ausfahrtsbereich

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]

Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen

Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen; unter Denkmalschutz stehende Fassade des ehemaligen Kaufhauses "Konsument" mit breitwaffer Kennzeichnung des Fassadenverlaufs

III. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

Korridore für die geplante Nord-Süd-Wegeverschließung im Erdgeschoss des im Sondergebiet geplanten 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

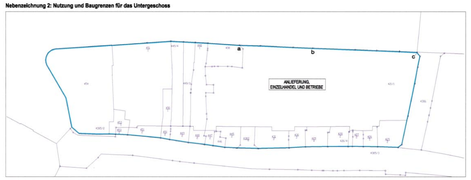
Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer

vorhandenes Gebäude

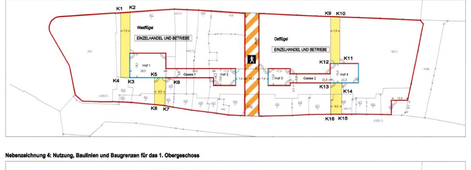
Geländehöhe in m über Normal-Null

vorhandener Laubbaum / vorhandener Nadelbaum

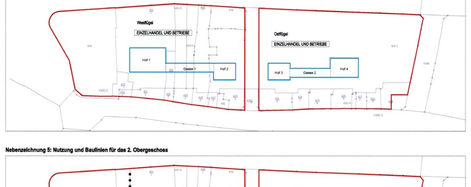
Nebenzeichnung 2: Nutzung und Baugrenzen für das Untergeschoss



Nebenzeichnung 3: Nutzung, Baulinien und Baugrenzen für das Erdgeschoss

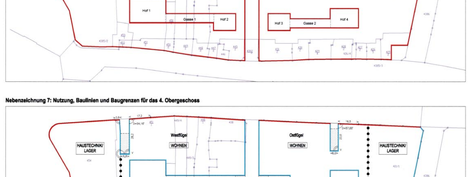


Nebenzeichnung 4: Nutzung, Baulinien und Baugrenzen für das 1. Obergeschoss



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, Baulinien und Baugrenzen für das 5. Obergeschoss

Maßstab der Nebenzeichnungen 2–8 ist 1 : 1500

Teil B: Text

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung

TF 1.1 *Zweckbestimmung*
Das Sondergebiet SO, bestehend aus einem Westflügel und einem Ostflügel, dient vorwiegend der Unterbringung eines Einkaufszentrums mit Einzelhandelsbetrieben, Dienstleistungsbetrieben, Schank- und Speisewirtschaften sowie der zugehörigen Stellplätze in Stellplatzgroßanlagen, im Westen und Einflügel Obergeschosse sind den Wohnen, Schank- und Speisewirtschaften sowie soziale, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Einrichtungen zulässig. Stellplätze für Kraftfahrzeuge und ausschließlich auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig.
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. m. § 11 Abs. 2 BauNVO]

Geschossweise Festsetzungen

TF 1.2 *Untergeschoss*
(1) *Weist und Ostflügel des Einkaufszentrums dürfen im Untergeschoss durch Unterbauung des Fußgängerbereichs „Plauensche Straße" miteinander verbunden werden.*
(2) *Auf der mit „Einzelhandel und Betriebe" bezeichneten Fläche (Untergeschosses des West- und Ostflügels zusammen mit der sie verbindenden Unterbauung des Fußgängerbereichs „Plauensche Straße") sind zulässig:*
- *Einrichtungen für die Informationsverbreitung und Erholung, Warenlager;*
- *Einzelhandelsbetriebe, auch großflächige;*
- *Schank- und Speisewirtschaften;*
- *kundenorientierte Dienstleistungsbetriebe;*
- *kundenorientierte Gewerbebetriebe;*
- *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 dem mit „Einzelhandel und Betriebe" bezeichneten Flächen zulässig:
- Einzelhandelsbetriebe, auch großflächige;
- Schank- und Speisewirtschaften;
- kundenorientierte Dienstleistungsbetriebe;
- ladenmäßig betriebene Handwerkerbetriebe;
- 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;
- kundenorientierte Gewerbebetriebe;
- ladenmäßig betriebene Handwerkerbetriebe;
- 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. "Blechdöcher"):*
  - Einzelhandelsbetriebe, auch großflächige;
  - Schank- und Speisewirtschaften (nur auf dem Ostflügel);
  - kundenorientierte Dienstleistungsbetriebe;
  - ladenmäßig betriebene Handwerkerbetriebe;
  - 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 den mit „Wohnen" bezeichneten Flächen:*
  - Wohnungen; die Wohnungen dürfen auf Ihrer Grundfläche auf dem vierten Obergeschoss in sich zweigeschossig erichtet werden;
  - in den Wohnungen sind Räume für freie Berufe zulässig;
  - eine Kindertagesstätte;
  - Durchwegung und private Grünflächen.
- *Auf den mit „Haustechnik/Lager" bezeichneten Flächen:*
  - Anlagen für die Haustechnik wie Motoren und Anlagen für Fahrstühle, Belüftung, Entlüftung, Beheizung, Klimatisierung usw.;
  - Räume für die Hausverwaltung;
  - Lager.

§ 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;
  - Schank- und Speisewirtschaften;
  - Räume für die Hausverwaltung;
- *Auf der mit „Haustechnik, Hauswirtschaftsraum" 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 Flächen zur Innenerschließung der Gebäude sind auch außerhalb der eigens dafür festgesetzten Flächen in allen Geschossen zulässig. Auf den Dachflächen sind Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie zulässig.

TF 1.10 *Anzahl der Stellplätze*
Die Anzahl der Stellplätze im Sondergebiet darf insgesamt 820 nicht überschreiten.
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 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 einzelne betrachtet in sich nach etwa ab 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, Trappen in den Verkaufsräumen, Standflächen für Einrichtungsgegenstände, Kassenzonen, Schaufenster und sonstigen Flächen, soweit sie dem Kunden zugänglich sind, sowie Freiverkaufsflächen, soweit sie nicht nur vorübergehend genutzt werden. Zur Verkaufsfläche zählen auch Nebenkassenzonen zum Einpacken und Verstauen der gekauften Waren und die von Kunden nicht betretbaren Flächen hinter den Theken.
(2) Nicht zu den Verkaufsflächen zählen die Flächen von Pellern und Bützen innerhalb der Ladengeschäfte, der Verzug gemäß DIN 277[1], Dienstzwecklräume, abgetrennte Sozialräume und Lagerräume, sauber abgetrennte Schaufenster, Aufstellflächen für Einkaufswagen außerhalb von Verkaufsräumen und Flächen für den Absatz von Speisen und Getränken.
(3) Nicht zur Verkaufsfläche gehörende Flächen im Erdgeschoss werden die Durchwegungen und offenen Höfe im Einkaufszentrum in der jeweils angegebenen Breite und Größe, soweit sie nicht Bestandteil oder Standorte von Einzelhandelsbetrieben sind.
[1] Baugesetzb. 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 nachstehende 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 Betriebsarten*
Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans sind unzulässig:
- Betriebe, die Waren und Dienstleistungen zur Erregung sexueller Bedürfnisse oder deren Befriedigung anbieten, insbesondere: Sexshops, Sexkinos und -clubs;
- 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 "Blechdöcher" (ehemaliges Kaufhaus "Konsument")	20,5 m	21,5 m
A2 - Dachfläche "Blechdöcher"	25,0 m	27,0 m
A3 - Technikaufbauten "Blechdöcher"	25,0 m	30,5 m
A4 - Dachfläche Westflügel	20,0 m	24,5 m
A5 - Traufanstreckungsmp am BrühI (WestflÜgel)	17,0 m	22,0 m
A6 - Dachfläche OstflÜgel	20,0 m	24,5 m
A7 - Traufanstreckungsmp am BrühI (OstflÜgel)	17,0 m	22,0 m

Die Höhenangaben beziehen sich auf den 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 Gebäudehöhe ausnahmsweise zulässig.
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 - 4 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 einzelne Fläche darf nicht größer sein als 5,0 m². Die Summe dieser Flächen darf nicht mehr als 15 % der Grundfläche des betreffenden Gebäudeteils (WestflÜgel oder OstflÜgel) einnehmen. Die textlichen Festsetzungen Nr. 5.6 (Anbringung 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 9 BauNVO]

TF 2.3 **Zulässige Unterschreitungen der festgesetzten Gebäudehöhe**
Die jeweils festgesetzte Mindesthöhe der Gebäudeoberkante darf auf den mit "Wohnen" bezeichneten Flächen zum Zwecke der Herstellung von Einzelhäusgefälleflächen und von Freiflächen neben den Wohnwegen dergestalt unterschritten werden, dass sich die Einzelhäusgefälle- und Freiflächen auf der Fußbodenebene des vierten Obergeschosses befinden.
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2, 4, 5 und 9 BauNVO]

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

TF 3.1 **Zurückstehen hinter den Baulinien / Vortreten über die Baugrenze**
(1) Die baulichen Anlagen dürfen um bis zu 0,5 m hinter den festgesetzten Baulinien zurückstehen. § 23 Abs. 2 Satz 2 BauNVO bleibt unberührt.
(2) In Bereichen von Ein- und Ausgängen dürfen die baulichen Anlagen ausnahmsweise um bis zu 15,0 m hinter den festgesetzten äußeren Baulinien zurückstehen.
(3) Die in Bereich a bis c festgesetzten Baugrenzen dürfen zum Zwecke der Unterbringung der Hauseanschlüsse an die Ver- und Entsorgungsleitungen durch Unterbauung der Straßenverkehrsfläche um bis zu 0,8 m überschritten werden. Die Eigentumsrechte und Festsetzungen zu Baumpflanzungen bleiben davon unberührt.
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 2 BauNVO]

TF 3.2 **Vorsteherkraft der Höfe und Gassen**
Die die Höfe und Gassen begrenzenden Bauklinien bzw. Baugrenzen dürfen zwecks Verstellung der dünklichen Lage der Höfe und Gassen ausnahmsweise durch Verstellung der zugehörigen, in TF 3.3 gemachten Korridore dergestalt überschritten werden, dass sich eine über alle Geschosse hinweg einheitliche Verstellung der Höfe und Gassen ohne Veränderung ihrer Grundfläge und ohne Unterschreitung ihrer zeichnerisch festgesetzten Mindestgröße von 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 west-östlicher Richtung miteinander verbunden werden. Die Höfe 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 eine Weg mit der Richard-Wagner-Straße und innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Korridore KG-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 Süd 2 müssen eine Mindestbreite von 4,0 m aufweisen. Die festgesetzte Breite dieser Durchwegungen darf - auch in konischer Form - überschritten, aber nicht unterschritten werden.
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 11 Abs. 2 BauNVO]

TF 3.4 **Ausschluss der baulichen Nutzung der Höfe und Gassen für Nebenanlagen, Deckandurchfahrte**
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Sondergebiet (also den Höfen und Gassen sowie dem Vorplatz an der Ecke Am Hallischen Tor/ BrühI) sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht zulässig. Deckendurchfahrte in den Untergeschossen sind im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur ausnahmsweise zulässig.
§ 9 Abs. 4 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 18,0 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. 2 und 3 BauNVO]

TF 3.6 **Überbrückung 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 Gangbrücken von je höchstens 6,5 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 6,0 m überbrückt werden.
(3) Die festgesetzten Baulinien bzw. Baugrenzen ziehen Absatz 1 und 2 nicht entgegen. Die Brücken dürfen jedoch nicht als Zu- oder Abgänge für Rollbagen oder Fahrzeüge 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 18,0 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 3.7 **Ausnahmsweise zulässige Überschreitungen der Baulinien**
Die festgesetzten Baulinien dürfen zugunsten der Erhaltung der unter Denkmalschutz stehenden Fassade des ehemaligen Kaufhauses "Konsument" (sog. "Blechdöcher") in dem Umfang Überschritten werden, in dem dies zur Anbringung der Metallfassade erforderlich ist.
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 2, 3 BauNVO]

TF 3.8 **Von der StÖrkBO abweichende Tiefe der Abstandsflächen**
Die Tiefen der Abstandsflächen vor den Fassadenflächen 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 sind zulässig. § 6 Abs. 5 SächsBO findet insoweit keine Anwendung.
§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 Abs. 1 Nr. 5, Abs. 2 SächsBO]

Verkehrsflächen, Zu- und Ausfahrten, Gehrechte, Übergänge

TF 4.1 **Einhäusung der Verkehrsflächen**
Die Einhäusung von Verkehrsflächen einschließlich der genauen Abgrenzung der Verkehrsflächen gegenüber den begleitenden Grünflächen am Tröndlinring 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 dem dafür ausdrücklich festgesetzten Bereich zulässig.
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB]

TF 4.3 **Belastung mit Gehrechten**
Die als „Verkehrsfläche besonderer 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 Überfahrten 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, stützenfreien, maximal 8,6 m breiten, durch seitliche Verglasung geschlossenen Fußgängerübergang miteinander verbunden werden. Das Dach des Übergangs darf auf der Höhe des zweiten Obergeschosses als nicht überdachte Überfahrt für Kraftfahrzeuge zeuge genutzt werden. Der Fußgängerübergang im ersten Obergeschoss und die nicht überdachte Überfahrt für Kraftfahrzeuge im zweiten Obergeschoss müssen eine baubliche Einheit bilden; eine vereinzte Anordnung ist nicht zulässig. Die als Übergang/Überfahrt dienende bauliche Anlage muss gegenüber der gedachten Verlängerung der den WestflÜgel und den OstflÜgel nach Süden und Norden eingrenzenden Baulinien 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 eine Einkaufszentrums eine weitere stützenfreie, nicht überdachte Überfahrt in einer Breite von höchstens 8,0 m errichtet werden. Die Mittelachse dieser Überfahrt muss gegenüber der nördlichen Außenkante des in Absatz 1 gemachten Übergangs um mindestens 15,0 m nach Norden versetzt angeordnet werden.
§ 9 Abs. 1 Nr. 11, Abs. 2 BauGB]

Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

TF 5.1 **Bauliner Schallschutz vor Immissionen des Verkehrslärms**
Zum Schutz vor den Schallimmissionen des Verkehrslärms müssen die Außenbauteile wie in der Planzeichnung (Nebenzeichnung 1) durch die Fassadenabschnittsgliederungspunkte F1 bis F20 voneinander abgegrenzten Fassadenabschnitte folgende Anforderungen an die Luftschalldämmung (R'w,res nach DIN 4109[1], Tabelle 8, Angabe in Decibel(dB)) erfüllen; dabei müssen die hygienisch erforderlichen Lüftungen in den von Schlafräumen/Aufenthalten betroffenen Räumen gewährleistet werden.

Lärmpegelbereich nach DIN 4109*	Außenhalbtiefe in Wohnungen sowie in kulturellen und gesundheitlichen Einrichtungen	Gewerbe- und Büroräume sowie Schank- und Speisewirtschaften	Außenhalbtiefe in einer Kindergarten
F 11 bis F20 17,0 m bis 24,5 m	V	45 dB	40 dB	45 dB
F20 bis F1 21,0 bis 27,0 m	IV	40 dB	35 dB	40 dB
F1 bis F11 20,0 bis 24,5 m	IV	40 dB	35 dB	40 dB
F1 bis F9 17,0 m bis 22,0 m	II	30 dB	30 dB	30 dB

[1] Baugesetzbuch, Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstr. 6, 10787 Berlin

TF 5.2 **Begrenzung von Schallemissionen, die außerhalb des Vorhabens wirksam werden**
Zum Schutz der angrenzenden schutzwürdigen Nutzungen am BrühI und Am Hallischen Tor sind die von dem Vorhaben ausgehenden Schallemissionen 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 "BrühI" und "Am Hallischen Tor" ausgerichteten Außenfassaden ein immissionswirksamer flächenbezogener Schallleistungspegel (IFSP gemäß DIN 4569[1]) von 62 dB/m² am Tag und 52 dB/m² in der Nacht nicht überschritten wird.
b) die von dem Fahrzeugverkehr der zu- und abführenden Kraftfahrzeuge verursachten Geräusche in der Parkhausabfahrt(-auffahrt sind mittels geeigneter baulicher oder sonstiger technischer Vorkehrungen dergestalt zu begrenzen, dass ein auf die Öffnungsfläche in der Fassade bezogener, immissionswirksamer flächenbezogener Schallleistungspegel (IFSP gemäß DIN 4569[1]) die Werte von 70 dB/m² am Tag und 55 dB/m² in der Nacht nicht überschreitet.
c) von sonstigen Schallquellen innerhalb des Vorhabens ausgehende Schallemissionen sind mittels geeigneter baulicher oder sonstiger technischer Vorkehrungen dergestalt zu begrenzen, dass die immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel der TA Lärm gegenüber den schutzbedürftigen Nutzungen an den Straßen "BrühI" und "Am Hallischen Tor", insbesondere gegenüber der Wohnnutzung, eingehalten werden.
[1] Baugesetzbuch, 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 der innerhalb des Vorhabens zugelassenen Nutzungen sind die von emittierenden Anlagen innerhalb des Vorhabens sowie von der Nutzung 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 "BrühI" und "Am Hallischen Tor" mit einem Lichtschutz gegen ausreichendes Schlafenfenster der Fahrzeuge versehen sein.
§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB]

TF 5.5 **Vermeidung von