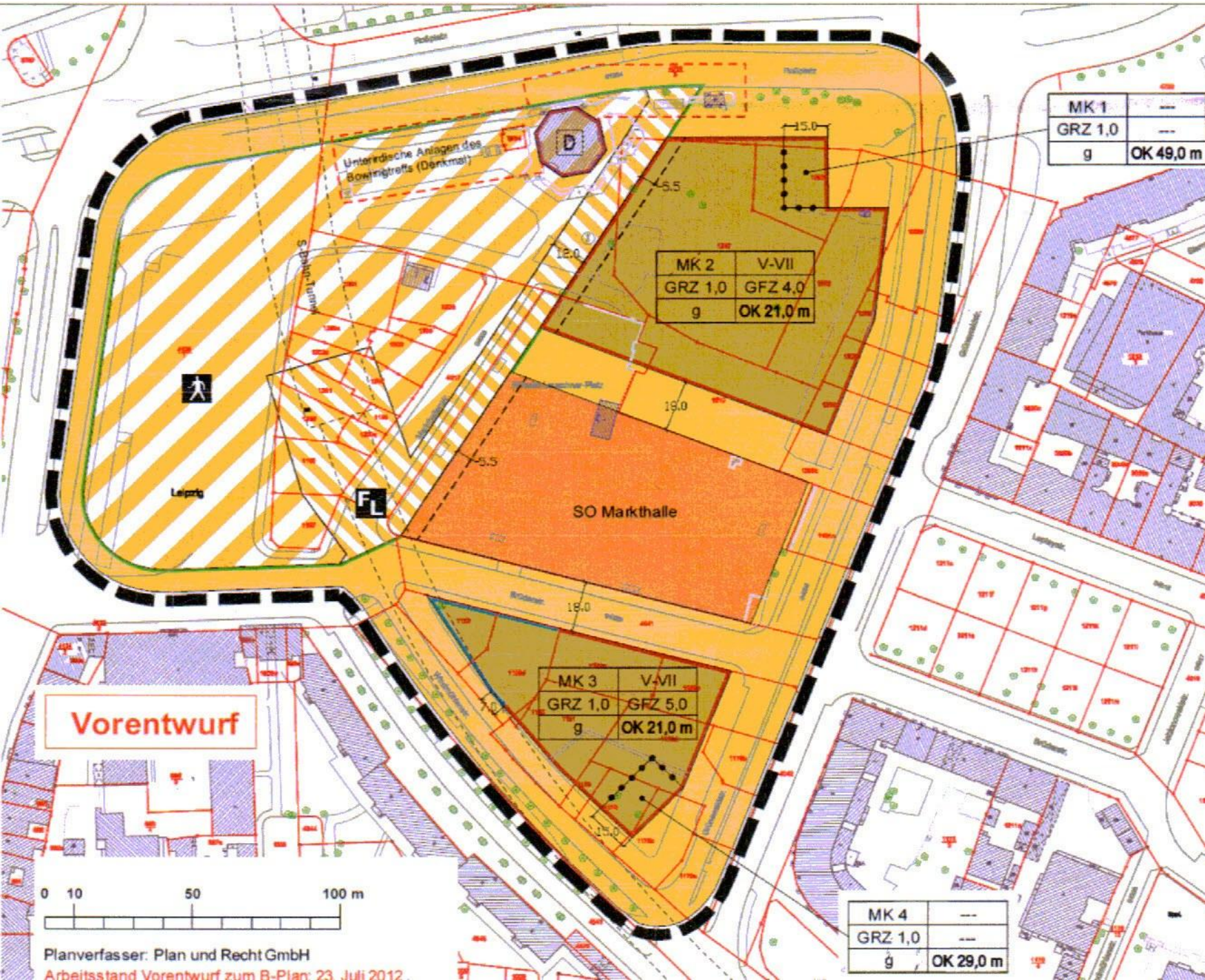


# Vorentwurf des Bebauungsplans Wilhelm-Leuschner-Platz/Ost



MK 1	---
GRZ 1,0	---
g	OK 49,0 m

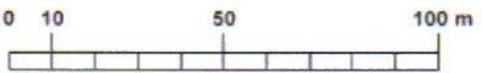
MK 2	V-VII
GRZ 1,0	GFZ 4,0
g	OK 21,0 m

MK 3	V-VII
GRZ 1,0	GFZ 5,0
g	OK 21,0 m

MK 4	---
GRZ 1,0	---
g	OK 29,0 m

- I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
- I.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 3, §§ 6, 7, 11 BauMG 1990)
- MK 1** Kerngebiet (MK) mit laufender Nr. des Teil-Baugebiets, hier z.B. MK 1
  - SO** Sonstiges Sondergebiet (SO) mit näherer Nutzungsbestimmung
- Markthalle Markthalle
- I.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- GRZ 4,0** Geschossflächenzahl, hier z.B. 4,0
  - GRZ 1,0** Grundflächenzahl, hier z.B. 1,0
  - V-VII** Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß, hier z.B. V-VII
  - OK 21,0 m** Gebäudehöhe über Geländeoberfläche als Höchstmaß, hier z.B. 21,0 m
- I.3 BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- g** geschlossene Bauweise
  - Baulinie** Baulinie
  - Baugrenze** Baugrenze
- I.3 VERKEHRSFLÄCHEN**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- g** Straßenverkehrsflächen
  - g** Straßenbegrenzungslinie
  - g** Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung
  - g** Fußgängerbereich Wilhelm-Leuschner-Platz
  - g** Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung
  - FL** Vorbehaltsfläche für Feuerwehrzufahrt/-aufstellfläche und Fläche für Anlieferverkehr
- I.4 SONSTIGE PLANZEICHEN**
- g** Mit Gehrecht für die Allgemeinheit zu belastende Flächen (Arkaden)  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
  - g** Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans  
(§ 9 Abs. 7 BauGB)
  - g** Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen  
(§ 10 Abs. 2, 5 BauMG 1990)

**Vorentwurf**



Planverfasser: Plan und Recht GmbH  
 Arbeitsstand Vorentwurf zum B-Plan: 23. Juli 2012

Vorentwurf des Bebauungsplans Wilhelm-Leuschner-Platz/Ost

Plan und Recht GmbH  
 © Stadt Leipzig



# Vorentwurf des Bebauungsplans Wilhelm-Leuschner-Platz/Ost

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (Auszug)

### 1. Art der baulichen Nutzung

#### TF 1 Kerngebiet

(1) Im Kerngebiet sind Wohnungen im Erdgeschoss nicht zulässig. Im Kerngebiet ist in den Gebäuden in den Teil-Baugebieten MK 2 und MK 3 ein Anteil von 20% der zulässigen Geschossfläche für Wohnungen zu verwenden.

(2) Großflächige Einzelhandelsbetriebe (Verkaufsfläche von mehr als 800 m<sup>2</sup>) sind unzulässig.

(3) Im Kerngebiet sind die folgenden baulichen oder sonstigen Anlagen unzulässig:

Tankstellen; Spiel- und Automatenhallen aller Art; Einrichtungen mit überwiegend sexgewerblichem Charakter (z. B. Sex-Shops, Peepshows, Sex-Kinos, bordellartige Betriebe, Unterkünfte für Prostituierte, Striptease-Lokale); oberirdische Parkhäuser, oberirdische Garagen und Großgaragen sowie oberirdische Stellplätze mit Ausnahme von Behindertenstellplätzen.

(4) Verkaufsfläche ist die Fläche, die dem Verkauf dient, einschließlich der Gänge, Treppen 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 Nachkassenzonen zum Einpacken und Verstauen der gekauften Waren und die vom Kunden nicht betretbaren Flächen hinter den Theken. Nicht zu den Verkaufsflächen zählen die Flächen von Pfeilern und Stützen innerhalb der Ladengeschäfte, der Verputz gemäß DIN 277, Deckendurchbrüche, abgetrennte Sozialräume und Lagerräume, baulich abgetrennte Schaufenster, Aufstellflächen für Einkaufswagen außerhalb des Verkaufsraumes, gesonderte Räume für Pfandrücknahmeautomaten.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 7 Abs. 2, § 1 Abs. 5, § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO 1990]

#### TF 2 Sondergebiet „Markthalle“

Das Sondergebiet „Markthalle“ dient als Standort für eine eingebaute und überdachte Markthalle.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 Abs. 2 BauNVO 1990]

*Hinweis:*

*Die weiteren Bedingungen für die Zulässigkeit von Vorhaben im Sondergebiet „Markthalle“ sollen in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 BauGB geregelt werden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs diesen Bebauungsplan.*

### 2. Sonstige Festsetzungen

#### TF 3 Arkaden

Alle in der Planzeichnung festgesetzten Arkaden sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten. Die Arkaden müssen eine lichte Höhe von mindestens 4,0 m aufweisen.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 1, 21 BauGB]

## Vorentwurf des Bebauungsplans Wilhelm-Leuschner-Platz/Ost

### TF 4 Schallschutz

(1) Im Geltungsbereich des Bebauungsplans müssen in Gebäuden mit nach DIN 4109 schutzbedürftigen Räumen alle Außenbauteile schutzbedürftiger Räume einschließlich der Fenster die folgenden bewerteten resultierenden Luftschalldämm- Maße ( $R'_{w,res}$  nach DIN 4109) aufweisen: Aufenthaltsräume in Wohnungen sowie in kulturellen und gesundheitlichen Einrichtungen einschließlich Bibliotheken Gewerbe- und Büroräume sowie Schank- und Speisewirtschaften: 45 dB 40 dB

(2) In den zum Wohnen benutzten Gebäudeteilen sind die Fenster von dem Schlafen dienenden Räumen, die nicht über mindestens ein Fenster zum Innenbereich des Baublocks verfügen, mit schallgedämmten mechanischen Lüftungseinrichtungen gemäß der VDI 2719 an den Fassaden auszustatten.

(3) Die Vorschriften nach Abs. 1 und Abs. 2 gelten nicht für Außenbauteile und Fenster in den Teil-Baugebieten MK 2 und MK 3, die zu den Innenhöfen ausgerichtet sind.

Hinweis:

Die Freistellung von Lärmschutzmaßnahmen nach Abs. 3 durch Ausrichtung zum Innenhof ist nur zu gewähren, wenn gesichert ist, dass der Innenhof im Zuge der genehmigten Baumaßnahme geschlossen wird.

*[§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB]*

### TF 5 Bauliche Anlagen an der Windmühlenstraße

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes müssen bauliche Anlagen entlang der Windmühlenstraße schwingungstechnisch abgekoppelt von den planfestgestellten Anlagen des Bauvorhabens „City-Tunnel Leipzig“ errichtet werden. Es können auch Maßnahmen mit gleicher Wirkung getroffen werden.

*[§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB]*

### TF 6 Von der SächsBO 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. 4 BauGB i. V. m. § 89 Abs. 1 Nr. 5, Abs. 2 SächsBO)*

## HINWEISE OHNE NORMCHARAKTER

### City-Tunnel Leipzig (unterirdischer S-Bahn-Tunnel)

Für einen Teilbereich des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplans gelten die Festlegungen des planfestgestellten Bauvorhabens „City-Tunnel Leipzig, Netzergänzende Maßnahmen im Abschnitt Engelsdorf (a) - Gaschwitz (a)“. Die Inhalte des Planfeststellungsverfahrens und die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind aufeinander abgestimmt. Im Zweifel gehen die planfestgestellten Festlegungen zum City-Tunnel Leipzig den Festsetzungen des Bebauungsplanes vor.