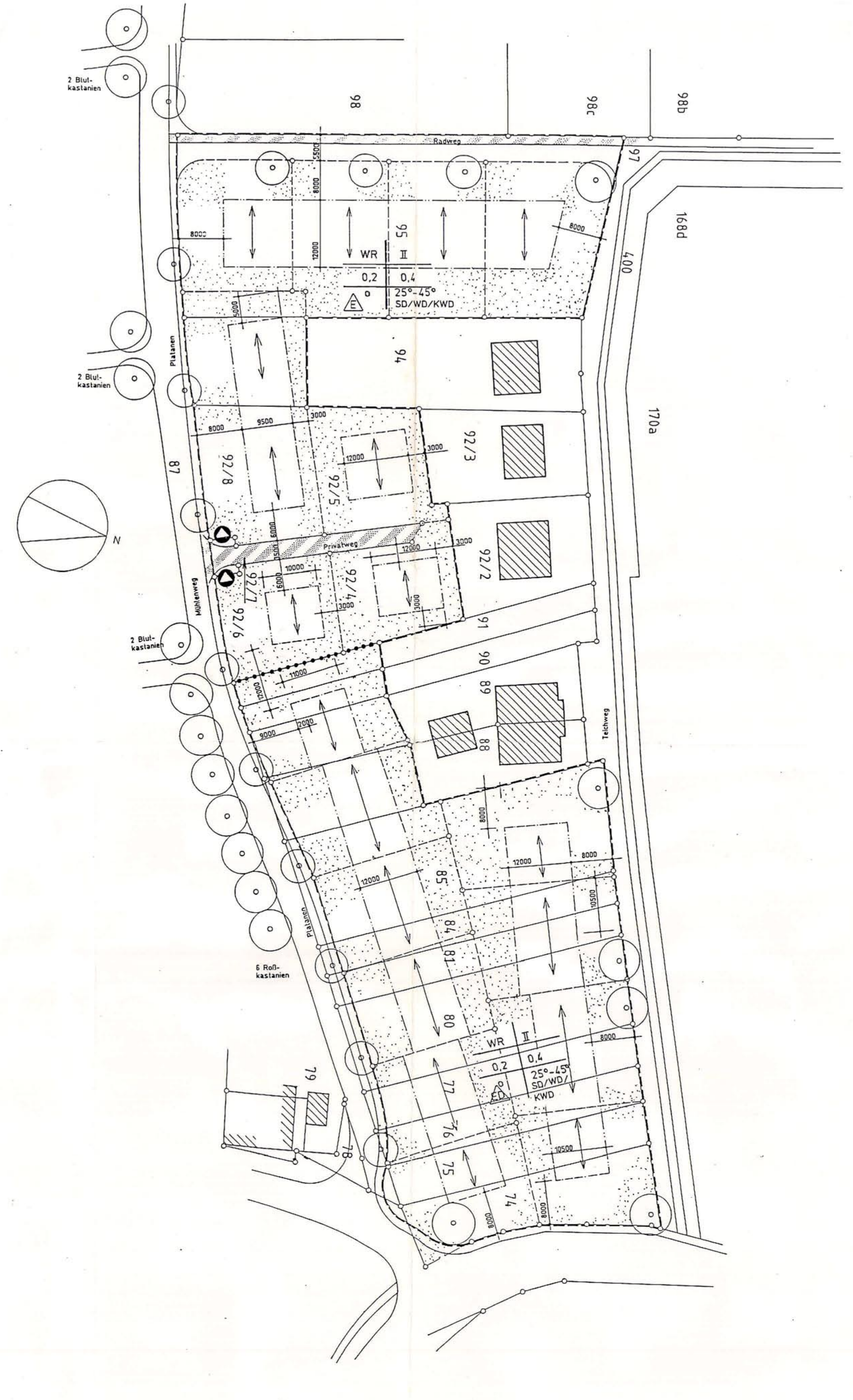

PLANZEICHEN

nach Planzeichenverordnung 90 (PlanzV 90)

••••••••••••	Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzung
o———o	vorhandene Flurstückgrenzen
o– – – –o	vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
—·—·—	Baugrenze (bis zu der gebaut werden darf)
—··—··—	Baulinien (an die gebaut werden muß)
═══	Straßenbegrenzungslinien
– – – –	Umgrenzung des Bebauungsplan-Bereiches
←——→	Firstrichtung von Dächern
⊙	zu pflanzende Bäume (siehe GOP, Pflanzliste)
WR	Reines Wohngebiet
II	Anzahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)
GFZ 0,4	Geschoßflächenzahl als Höchstmaß
GRZ 0,2	Grundflächenzahl als Höchstmaß
O	offene Bauweise
△ ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
△ E	nur Einzelhäuser zulässig
25°-45°	zulässige Neigungswinkel von Dachschrägen
SD,WD,KWD	Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdach
▨	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Rad- bzw. Privatweg)
▨	vorhandene Bebauung
⁘	private Grünfläche
▲	Abfallbehälter (nur zur Abholung)

I FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

(1) Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 (1) BauGB

1.0.0 Art und Maß der baulichen Nutzung

1.0.1 Das durch die Grenzen des Bebauungsplanes (Planzeichen 15.13 PlanzV) festgesetzte Planungsgebiet wird als **Reines Wohngebiet** (WR lt. BauNVO § 3) festgesetzt.

1.0.2 Die Nutzung des WR wird eingeschränkt.
Auch ausnahmsweise sind „kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes“ (§ 3 (3) 1 BauNVO) nicht zulässig.

1.0.3 Nach §§ 16,17,19,20 BauNVO wird die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,2 und die Geschoßflächenzahl (GFZ) mit 0,4 festgesetzt.

1.0.4 Die Höhe der baulichen Anlagen (§ 18.20 BauNVO) ist mit maximalen zwei Vollgeschossen (II) festgesetzt.
Ein eventueller Dachgeschoßausbau zählt als Vollgeschoß.
Wird das Dach ausgebaut, darf der Ausbau maximal 2/3 der Grundfläche des Erdgeschosses erfassen.
Dabei darf die Höhe mindestens der Hälfte der Grundfläche des Dachausbaues, H = 2,30 m, nicht unterschreiten.

1.1.0 Bauweise

Die Bauweise (§ 22 BauNVO) wird mit „offen“ (o) festgesetzt.

1.1.1 Laut § 23 BauNVO ist die überbaubare Grundstücksfläche durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzt.

1.1.2 Geringfügiges Vor- und/oder Zurücktreten von Gebäudeteilen über Baulinien ist in geringfügigem Ausmaß zulässig.

1.1.3 Notwendige Hauseingangstreppen dürfen außerhalb der Baulinien angelegt werden, wenn sie nicht höher als 1,10 m über Oberkante Gelände reichen.
Oberkante Gelände ist das Mittel der geplanten Geländehöhe an dem Fassadenteil, an dem die Treppe geplant ist.

1.2.0 Stellplätze, Garagen (§ 12 Bau NVO)

1.2.1 Notwendige Stellplätze sind auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen.

1.2.2 Pro Einfamilienhaus sind 2 Stellplätze nachzuweisen.
Sind in Einfamilienhäusern Einliegerwohnungen geplant, ist pro Einliegerwohnung zusätzlich 1 Stellplatz nachzuweisen.
In Mehrfamilienhäusern sind pro Wohnungseinheit 1,5 Stellplätze nachzuweisen.

1.2.3 Notwendige Stellplätze für PKW können in Kleingaragen oder Carports nachgewiesen werden.
Außerhalb der Baugrenzen/Baulinien und innerhalb der Abstandsflächen sind Garagen bis zu 8 m Länge je Nachbargrenze und einer mittleren Wandhöhe bis zu 3 m zulässig.
Dasselbe gilt für Tiefgaragen, die sich vollständig unter der Geländeoberfläche befinden.

1.3.0 Nebenanlagen

1.3.1 Terrassen, Freisitze und andere Nebenanlagen dürfen bis zu einer Fläche von maximal 10 m² und einem maximalen Schmalseitenmaß von 2,5 m (bei Terrassen und Freisitzen maximale Tiefe von 2 m ab Baulinie/Baugrenze) außerhalb der Baulinien/Baugrenzen errichtet werden.

1.3.2 Anlagen zur Tierhaltung (z.B. Pferde, Schafe, Hunde) sind unzulässig.

1.3.3 Massive Einfriedungen sind unzulässig.
Einfriedungen in Form von Zäunen oder Hecken sind bis zu einer Höhe von 0,8 m ab Geländeoberfläche zulässig.

1.3.4 Fernseh- und Rundfunkempfangseinrichtungen sind an straßenseitig einsehbaren Fassaden- und Dachteilen unzulässig.

1.4.0 Gemeinschaftsanlagen

Am vom Mühlenweg abgehenden Privatweg sind rechts und links der Mündung des Privatweges in den Mühlenweg Stellplätze für Abfallbehälter nur zur Abholbereitstellung der Abfallbehälter der Flurstücke 92/4 und 92/5 ohne flächenhafte Anrechnung (§ 21a (2) BauNVO) vorgesehen.
Herstellung, Betrieb und Unterhaltung obliegen den Nutzern (§ 11 (1) SächsBO).

1.5.0 Oberirdische Tankanlagen für Flüssiggas und/oder Öl sind nicht zulässig.

1.6.0 Leitungen zur Ver- und Entsorgung der Grundstücke sind gemäß DIN 1 990 im öffentlichen Verkehrsraum zu verlegen. Zwingend notwendige Abweichungen davon sind ausnahmsweise zulässig, dann aber durch Baulast zu sichern.
Niederschlagswasser wird auf dem Grundstück versickert.

1.7.0 Immissionsschutz

Zur Beheizung der Gebäude, einschließlich der Warmwasserbereitung sind vorrangig Solarenergie und/oder Erdgas einzusetzen.
Zusätzliche Heizanlagen (Nebenheizung) mit anderen Brennstoffen sind zulässig, wenn sie nur der gelegentlichen Beheizung einzelner Räume dienen.

1.8.0 Grünordnerische Festsetzung nach § 9 (1), Ziffer 25 BauGB

1.8.1 Allgemeines

Das Wohngebiet „Mühlenweg Nord“ ist ein, sich Ost-West erstreckendes, dreieckförmiges Gebiet, das nördlich vom Teich-, und südlich vom Mühlenweg begrenzt wird. Den westlichen Abschluß bildet ein neuer Erschließungsweg, den östlichen eine kurze Strecke der Zwenkauer Straße.

Es hat kein öffentliches Grün, sondern besteht nur aus 19 Einfamilien- bzw. Doppelhausparzellen. Die Eingrünung erfolgt nach den Festsetzungen der Pflanzenliste.

Die Gestaltung soll das vorhandene Landschaftsbild und die örtliche Topographie berücksichtigen.

Für die jeweils erforderlichen Baugesuche sind grundsätzlich entsprechende Eingrünungspläne vorzulegen.

1.8.2 Bestand

Die bestehende Fläche ist in ihrem unbeplanten Bestand frei von schützenswerten Bäumen oder Gehölzen.
Die Flächen bestehen im wesentlichen aus gewerblich oder privat genutzten Gartenbeeten. An ihren Grenzen stehen vereinzelt Kleingehölze und Büsche (Flieder, Hollunder, Haselnuß u.ä.).

1.8.3 Angrenzende Planung

Der Mühlenweg wird in der Planung des Wohngebietes „Mühlenweg Süd“ ausgebaut. In dieser Planung ist die Südseite des Mühlenweges mit Groß- und Kleingrün, die Nordseite entlang des Fußweges mit einer dichten Platanenreihe versehen.
Letzteres Vorhaben wird durch die Planung des „Mühlenweg Nord“ differenziert: Eine dichte Platanenreihe vor den Einfamilien- bzw. Doppelhausparzellen ist nicht möglich.

Die vorgelegte Planung „Mühlenweg Nord“ nimmt Bezug auf die Planung „Mühlenweg Süd“, hat aber die dort vorgesehene Platanenreihe auf ein, für die Parzellen erträgliches Maß, ausgedünnt.

1.8.4 Wegeflächen und Stellplätze

Sie sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszubauen.
Anfallendes Oberflächenwasser wird durch Versickerung dem natürlichen Wasserkreislauf wieder zugeführt.

1.8.5 Einfriedungen, Abfallbehälter

Sie sind soweit als möglich in Gehölzpflanzungen zu intergrieren bzw. mit Rankgehölzen zu begrünen.
Massive Einfriedungen sind laut textlichen Festsetzungen des B-Planes unzulässig.
Abfallbehälterstandplätze sind einzugrünen (Hecke, Rankgerüst).
Nadelgehölzhecken sind unzulässig (siehe Pflanzliste, Absatz 2).

1.8.6 Baumpflanzungen auf privaten Flächen

Die im GOP angewiesenen Stellen, die einen Baum (3xv. STU 16/18) eingezeichnet tragen, sind entsprechend der Pflanzliste mit Bäumen zu bepflanzen, auf Dauer zu pflegen und zu unterhalten.
Die Pflanzorte können nach Notwendigkeit der Grundstückszufahrten geringfügig verschoben werden.
Die unbezeichneten Bäume sind 3xv. STU 12/14.
Ihr Standort ist nicht, das Pflanzgebot jedoch ist bindend.

Nadelgehölze sind untersagt.

1.8.7 Private Grünflächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und auf Dauer zu unterhalten.

Einzelstellplätze und Garagenzufahrten für PKW sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasengittersteinen, Ökopflaster etc.) auszubauen.

Das Waschen von Autos auf den Stellplätzen oder dem Straßenraum ist untersagt.

Anstelle des Stellplatzes sind auch Carports im Prinzip zulässig.
Wird im Einzelnen ein Carport genehmigt, sind Dach- und Stützkonstruktionen aus Holz zulässig. Die Stützkonstruktionen sind mit Rankgehölzen zu begrünen.

Garagenwände sind im Fall einer Zulassung mit Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen, soweit die bestimmungsmäßige Nutzung der Grundstücke oder Gebäude dadurch nicht wesentlich beeinträchtigt wird.

1.8.8 Pflanzliste

Alle ausgewiesenen Pflanzflächen sind mit einheimischen und standortgerechten Bäumen und Gehölzen der entsprechenden potentiellen natürlichen Vegetation zu bepflanzen (Stieleichen - Hainbuchenwald).

Ausgeschlossen sind Nadelbäume, -gehölze und -bodendecker.

Die nachfolgend genannten Baum- und Gehölzarten sind vorzugsweise zu verwenden:

BÄUME

Mindestgröße als Hochstamm 3xv. STU 16/18

Platanus acerifolia	Platane
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Sorbus aucuparia	Eberesche
Corylis colurna	Baumhasel
Fraxinus exelsior	Esche
Tilia cordata	Winterlinde
Quercus robur	Stieleiche

BÄUME

Mindestgröße als Hochstamm 3xv. STU 12/14

Carpinus betulus	Hainbuche
Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer plat. „Globosum“	Kugel-Ahorn
Carpinus bet. „Fastigiata“	Säulen-Hainbuche
Malus (in Sorten)	Zier-Apfel
Prunus (in Sorten)	Zier-Kirschen

GEHÖLZE

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Rosa canina	Hundsrose u.a. Wildrosen
Amelachier (in Sorten)	Felsenbirne
Forsythia	Forsythie
Spirea (in Sorten)	Spierstrauch
Weigelia (in Sorten)	Weigelie
Rosa (in Sorten)	Rosen
Syringa vulg. hybr. (in Sorten)	Flieder
Jasminum L.	Echter Jasmin
Philadelphus L.	Pfeifenstrauch (falscher Jasmin)

RANKGEHÖLZE

Glycine sinensis Sims.	Glyzinie
Parthenocissus quin. var. engelmannii oder P.q. var. murorum	Wilder Wein
Rosa L.	Kletterrosen
Hedera L.	Efeu
Bilderdykia Dumort.	Schlingenknöterich
Aristolochia L.	Pfeifenwinde
Clematis L.	Waldrebe
Hydrangea anomala D. Don	Kletterhortensie
Lonicera caprifolium L.	Geißblatt
	u.a.

BODENDECKER

Hedera	Efeu
Lonicera pileata	Geißblatt
Symphoricarpus hancock	Schneebeere
Vinca	Immergrün

(2) Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 (§) BauGB in Verbindung mit § 83 SächsBO

2.1.0 Dachgestaltungen

Im Plangebiet sind Sattel- und Walmdächer, auch in modifizierter Form (z.B. Krüppelwalm) zulässig.
Ziegeldeckung ist vorgeschrieben.
Bei den Dachziegeln dürfen keine helleren als naturziegelrote Farben verwendet werden.
Bei Doppelhäusern müssen sich die Bauherren auf einheitliche Farbe und Ziegelform einigen.

2.2.0 Fassaden

Fassaden sind in Farbe und Material ortüblichen Gestaltungsweisen anzupassen.
Erlaubt sind: alle Putze

In Sockel- und Eingangstreppenbereichen, bei Sohlbänken und Türrahmungen sind Natursteine und Klinker (auch Formklinker) zulässig.

Holz als einzelnes Gestaltungselement, für Balkone und an Terrassen, ist zulässig.

Bei Putzfassaden werden Fensterfaschen vorgeschrieben.

Sohlbänke, Abdeckungen, Fenster-, Balkon- und Türkonstruktionen, Brüstungen sind auch aus Metall und Kunststoffen zulässig.

2.3.0 Einfriedungen

Einfriedungen sind als Hecken Holz- oder Metallzäune zulässig.

Sockel für Einfriedungen dürfen nicht höher als 25 cm über anliegender Geländeoberkante sein.

Zäune zur Straße aus Holz oder Metall sind aus Ober- und Untergurt mit senkrechten Stäben zu konstruieren und dürfen nicht höher als 80 cm über anliegender Geländeoberkante sein.

Für Einfriedungen an den Nachbargrenzen sind Hecken oder ähnliche Konstruktionen wie zur Straße zu benutzen.

Jäger-, Latten-, Ornament- und Schwartenzäune sind unzulässig.

In Hecken sind Maschendraht-Zwischenzäune (Höhe 60 cm) zulässig.

2.4.0 Sonstige Festsetzungen

2.4.1 Die Anwendung chemischer Pflanzenbehandlungsmittel ist auf allen Flächen untersagt.

2.4.2 Tausalze und tausalzhaltige Mittel dürfen sowohl auf und an öffentlichen Straßen und Wegen, als auch auf den Grundstücken nicht aufgebracht werden.

2.4.3 Die Wohngebäude sind gemäß DIN 4 109 (Schallschutz im Hochbau) auszubilden. Dabei ist zu beachten, daß der Mühlen- und der Teichweg keine Durchgangsstraßen, jedoch Erschließungsstraßen für das Wohngebiet sind.

II NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Baugrundgutachten vom 30.09.1993
   Baugrundinstitut Dipl.-Ing. Schwarz GmbH
2. Grünordnungsplan vom 23.02.1994

III HINWEISE

1. Laut Schreiben Staatliches Umweltfachamt Leipzig, vom 20.01.1994, ist das Merkblatt

Anforderungen des Bodenschutzes
zur Vermeidung baubetrieblicher Bodenbelastungen

zu beachten und seine Inhalte betreff Flächenversiegelung und Behandlung des Erdaushubs einzuhalten.

2. Denkmalschutz

Archäologische Funde (auffällige Bodenverfärbungen, Gefäßscherben, Gräber, Knochen, Geräte aus Stein und Metallen, Münzen, bearbeitete Hölzer, Steinsetzungen aller Art, Fundamente, Keller, Brunnen u.a.) sind sofort dem
Archäologischen Landesamt Sachsen,
Japanisches Palais, Dresden Tel. 0351/ 52 591
anzuzeigen.

Die Fundstellen sind bis zur weiteren Veranlassung durch das Landesamt vor weiteren Zerstörungen zu sichern.
Vor Beginn jedweder Erdarbeiten ist das Archäologische Landesamt, jeweils durch schriftliche Bauanzeige, 10 Arbeitstage vorher, zu unterrichten.
Diese Forderungen sind allen mit Erschließungsarbeiten beauftragten Firmen durch die Genehmigungsbehörde schriftlich zu übermitteln und müssen an deren Baustellen vorliegen.
Diese Forderungen sind Baugenehmigungen für Einzelbauherren durch die Genehmigungsbehörde schriftlich beizufügen und müssen auf den Baustellen vorliegen.

3. Kampfmittelfunde

Vor Beginn der Erdarbeiten an munitionsverdächtigen Flächen sind die Bauunterlagen an das Landespolizeipräsidium Sachsen:
Kampfmittelbeseitigungsdienst, Carolaplatz, 01097 Dresden
zwecks Absuche zu übersenden.

Bei Munitionsfunden ist der
Kampfmittelbeseitigungsdienst, Dresden, Tel. 0351 / 5940 481
oder die nächste Polizeidienststelle zu informieren.

IV RECHTSGRUNDLAGEN

1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz), vom 22.April 1993 (BGBl. I S. 466).

2 Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken, Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.April 1993 (BGBl. I S. 466).

3 Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.01.1991 (BGBl. I Nr.3).

4 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 20. Dezember 1976, (BGBl. S. 3574, 1977 S. 650) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.März 1987 (BGBl. S. 889).

5 Sächsische Naturschutzgesetz (SächNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Oktober 1994

6 Verkehrslärmverordnung - 16 BJmSchV - vom 12.06.1990 (BGBl. I S. 1036)

7 Sächsische Bauordnung (SächsBO) vom 26. Juli 1994 (SächsGVBl. S 1401)

VERFAHRENSVERMERKE:

1. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 246a, Abs. 1, Satz 1, Nr.1, BauGB i.V.m. § 4 Abs. 3, BauZVO beteiligt worden.

Markranstädt
Bürgermeister

2. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben, vom 08.10.1993, zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Markranstädt, 04. 07. 1995
Woitscheck
Bürgermeister

3. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 18.10. - 19.11.93, während der Geschäftszeit der Stadtverwaltung, nach § 3, Abs. 2, BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 01.10.93, in der Tagespresse ortsüblich bekanntgemacht worden.

Markranstädt, 04. 07. 1995
Woitscheck
Bürgermeister

4. Der Stadtrat hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen, sowie die Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange am 03.03.94 geprüft.
Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Markranstädt, 04. 07. 1995
Woitscheck
Bürgermeister

5. Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 09.03.95 vom Stadtrat als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß des Stadtrates vom 09.03.95 gebilligt.

Markranstädt, 04. 07. 1995
Woitscheck
Bürgermeister

6. Die Genehmigung dieses Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 01.02.96 AZ: 51- 2511.2
- mit Nebenbestimmungen und Hinweisen - erteilt.

Markranstädt, 03.04.96
Bürgermeister

7. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Markranstädt, 03.04.96
Bürgermeister

8. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes, sowie die Stelle bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 03.04.96 im Amtsblatt ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formschritten und von Mängeln der Abwägung, sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215, Abs. 2, BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246a, Abs. 1, Satz 1, Nr. 9, BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 03.04.96 in Kraft getreten.

Markranstädt, 03.04.96
Bürgermeister

9. Es wird bestätigt, daß der Inhalt dieses Planes sowie die schriftlichen Festsetzungen mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Stadtrates übereinstimmen.

Markranstädt, 04. 07. 1995
Woitscheck
Bürgermeister

Die Übereinstimmung der Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit der Darstellung im Liegeschaftskataster wird bescheinigt.
Für die Lagengenauigkeit der Grenzen im Plan wird nicht garantiert.

Leipzig, 11. 7. 95
i.V. Büttner
Staatliches Vermessungsamt

FREISTAAT SACHSEN
STAATLICHES VERMESSUNGSAMT LEIPZIG

STADT MARKRANSTÄDT

Markranstädt
Ost-siedlung
Kulkwitzer See
87

WOHNEN AM „MÜHLENWEG/NORD
BEBAUUNGSPLAN

REDAKTIONELLE ÄNDERUNG VOM 25.01.1996

des B - Planes vom 30.03.94

Maßstab: 1 : 500

Kartengrundlage:
Katasterplan für B-Plan Teichweg/Mühlenweg - Nord
des Ing.- Büros Marzahn & Greiß, G.-Fuchs-Str.47, 04318 Leipzig

REGIERUNGSPRÄSIDIUM LEIPZIG
Genehmigung in Verbindung mit Schreiben vom: 1. FEB. 96
Aktenzeichen: 51 - 2511.2
Registrier-Nr.: 08/06/96
Leipzig, den 1. FEB. 96

Bearbeiter:
Dipl.Ing.Architekt Rüdiger Reinel

Dr. Legutke GmbH & Partner
Kohlenstraße 2-6
04107 Leipzig