Teil B: Textliche Festsetzungen

Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB
In Ergänzung zu den zeichnerischen Festsetzungen wird folgendes textlich festgesetzt:

A) Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1. Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

1.1.1. Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete sind folgende Nutzungen unzulässig:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Bezugshöhe

2.1.1 Bezugshöhe ist die mittlere Höhe der Oberkante der an das Baugrundstück angrenzenden Verkehrsfläche, gemessen an den Endpunkten der anliegenden Grenze des jeweiligen Baugrundstückes.

3 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§9 BauGB Nr. 24)

3.1 Für erforderliche resultierende Schalldämmmaße der Außenbauteile sind nach DIN 4109 an den Fassaden der Bebauung Außenlärmpegel entsprechend dem Eintrag in der Begründung maßgebend.

3.2 Die sich aus dem konkreten Vorhaben ergebenden tatsächlich erforderlichen resultierenden Schalldämmmaße der Außenbauteile sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens gutachterlich nachzuweisen.

3.3 Für die Außenbauteile ist folgende Luftschalldämmung erforderlich:

3.3.1 Wohngebäude WA 1 Richtung SW maßgeblicher Außenlärmpegel 72 dB(A), erforderliches resultierendes Bauschalldämmmaß des Außenbauteils R'w,res ≥ 42 dB;

3.3.2 Wohngebäude WA 1 Richtungen NW, SO maßgeblicher Außenlärmpegel 69 dB(A), erforderliches resultierendes Bauschalldämmmaß des Außenbauteils R'w,res ≥ 39 dB;

3.3.3 Wohngebäude WA 1 Richtungen NO maßgeblicher Außenlärmpegel 51 dB(A), erforderliches resultierendes Bauschalldämmmaß des Außenbauteils R'w,res ≥ 30 dB;

3.3.4 Wohngebäude WA 3 Richtung W, S maßgeblicher Außenlärmpegel 67 dB(A), erforderliches resultierendes Bauschalldämmmaß des Außenbauteils R'w,res ≥ 37 dB;

3.3.5 Wohngebäude WA 3 Richtungen N maßgeblicher Außenlärmpegel 61 dB(A), erforderliches resultierendes Bauschalldämmmaß des Außenbauteils R'w,res ≥ 31 dB;

3.3.6 Wohngebäude WA 3 Richtungen O maßgeblicher Außenlärmpegel 58 dB(A), erforderliches resultierendes Bauschalldämmmaß des Außenbauteils R'w,res ≥ 30 dB;

3.3.7 Wohngebäude WA 3 maßgeblicher Außenlärmpegel 58 dB(A), erforderliches resultierendes Bauschalldämmmaß des Außenbauteils R'w,res ≥ 30 dB.

3.3.8 Ein erforderliches resultierendes Bauschalldämmmaß des Außenbauteils R'w,res = 30 dB ist in jedem Fall einzuhalten.

3.4 Für Schlafräume sind Belüftungsmöglichkeiten vorzusehen, die eine Einhaltung des erforderlichen Schalldämmmaßes jederzeit sicherstellen.

3.5 Schutzbedürftige Räume, die nur Fenster zu Fassaden mit einer Lärmbelastung größer oder gleich dem Lärmpegelbereich III besitzen, sind nach VDI-Richtlinie 2719 mit schallgedämmten fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen auszustatten.

3.6 Schalldämmende Zulufteinrichtungen oder Rollladen dürfen zu keiner Minderung des resultierenden, bewerteten Gesamtschalldämmmaßes der Außenfläche des bewerteten Raumes führen.

4 Maßnahmen zum Schutz, zu Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

4.1 Maßnahme 1 (M 1): Je angefangene 300 m² Baugebietsfläche ist der zu pflanzenden Bäume mindestens 14 - 16 cm) oder ein halb- oder hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen. Abgänge sind zu ersetzen. Vorhandene Gehölze, welche die vorbenannten Anforderungen erfüllen, sind anzurechnen.

Die Baumpflanzungen auf der Fläche M 2 sind nicht anzurechnen.

4.2 Maßnahme 2 (M 2): Auf den mit M 2 bezeichneten Flächen entlang der „Zwenkauer Straße" sind im öffentlichen Interesse (Anlage einer Baumreihe zur Gebietseingrünung) Insgesamt 15 Laubbäume der Art Echte Mehlbeere (Sorbus aria, Stammumfang mindestens 16 - 18 cm) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume sind in einer Reihe im Pflanzabstand von 8 bis 12 m in einer offenen Baumscheibe von mindestens 6 m² zu pflanzen.

5 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 SächsBO)

5.1 Einfriedungen sind im Plangebiet ausschließlich in Form von Hecken bis zu einer Höhe von 1,8 m zulässig. Bezugshöhe ist die Höhe der tatsächlichen Geländeoberfläche.

6 Sonstige Festsetzungen

6.1 In allen Baugebieten sind Verkehrsflächen nur mit wasserdurchlässigen Materialien (wassergebundene Decken, breitfugiges Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen u. ä.) herzustellen, sofern keine anderen gesetzlichen Regelungen entgegenstehen.

6.2 Die Parkplätze zwischen den geplanten Gebäuden, in zweiter Reihe, ist so anzulegen, dass Niederschlagswasser im Falle eines Starkregenereignisses kurzzeitig in tieferliegenden Flächen gesammelt werden kann und anschließend gedrosselt versickern kann. Dies kann durch die Absenkung der Flächen um etwa 10 cm im Vergleich zur natürlichen Gelände erreicht werden.

6.3 Es wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein grundstücksübergreifendes Verbundsystem (Ringverbund) zur Regenentwässerung festgesetzt. Dazu wird das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser über ein Fallrohr in ein Mulden-Rigolen-Verbundsystem entlang der geplanten Gebäude abgeleitet, zentral gesammelt und anschließend versickert bzw. in das Abwassernetz der KWL eingeleitet.

C) Ergänzende Hinweise

1. Grünorderische Hinweise

1.1 Grenzabstände für Bäume und Sträucher: Bei allen Gehölzpflanzungen sind die im Sächsischen Nachbarrechtsgesetz (SächsNRG) festgelegten Grenzabstände für Bäume und Sträucher einzuhalten, sofern zwischen den Nachbarn keine abweichende Vereinbarung (nach § 3 SächsNRG) getroffen wurde.

Abstände gemäß § 9 SächsNRG: Pflanzungen innerhalb von Ortschaften müssen mind. 0,5 m und bei Gehölzen mit einer Höhe von über 2 m mind. 2 m entfernt von der Grundstücksgrenze erfolgen.

§§ 9 und 10 gelten nicht für Pflanzungen im öffentlichen Straßenraum (§ 12 SächsNRG).

1.2 Bodenschutz: Bodenmaterial, welches bei Baumaßnahmen anfällt, ist gemäß § 7 Abs. 2 KWG zu verwerten. Die Verwertung hat Vorrang vor der Beseitigung. Ergeben sich im Zuge der weiteren Planung, Bauvorbereitung und -ausführung Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder / und Altlasten (z.B. altlastenrelevante Sachverhalte wie organoleptische Auffälligkeiten, Abfall) besteht für den Grundstückseigentümer und Inhaber der tatsächlichen Gewalt über das Grundstück die Pflicht, diese unverzüglich der zuständigen Behörde (Umweltamt) mitzuteilen.

1.3 Erhalt und Pflege der Pflanzung: Sämtliche Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Alle ausgefallenen Gehölze sind auf Kosten des Grundstückseigentümers zu ersetzen.

1.4 Roden und Zurückschneiden von Gehölzen: Das Abschneiden oder das auf den Stock setzen von Bäumen und Sträuchern außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzter Flächen, haben gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG im Zeitraum 1. Oktober bis 28. Februar zu erfolgen. Bei allen Arbeiten an Gehölzen sind die Bestimmungen der Gehölzschutzsatzung der Stadt Markranstädt zu beachten.

Abweichungen von dieser Regelung erfordert einen Antrag auf Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde.

1.5 Fertigstellung der Grünflächen und Ersatzpflanzungen: Die Fertigstellung der Bepflanzung der Baugrundstücke muss spätestens 12 Monate nach Bezug der Wohngebäude abgeschlossen sein.

2. Hinweise zur Entsorgung von Niederschlagswasser

2.1 Entsorgung von Regenwasser durch oberflächenahe Versickerung: Die Entsorgung des auf den Grün- und Gartenflächen anfallenden Regenwassers kann auf eben angelegten Grünflächen oberflächennah, im Bereich von ca. 50 bis 60 cm unterhalb der Oberkante der Grundfläche versickert werden. Dies befördert die Verdunstung, den Verbrauch durch Pflanzen und andere Erzeugnisarten. Mit dieser oberflächennahen Versickerung soll der zu erwartenden Austrocknung der oberen Bodenschichten am Standort vorgebeugt werden, wenn auch in künftigen Winterperioden Schneefälle ausbleiben und somit eine Grundwasseranreicherung durch Schneeschmelze entfällt.

2.2 Verwendung von Brauchwasser

Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser kann, soweit es nicht für Brauchwasserzwecke (z. B. Toilettenspülung, Waschmaschine) verwendet wird, weitestgehend auf dem jeweiligen Baugrundstück selbst zur Versickerung zu bringen.

3. Hinweise zur Abfallentsorgung

3.1 Es sind Sammelplätze für Abfallbehälter an der nächstgelegenen öffentlichen Straße vorzusehen. Die Sammelplätze müssen über öffentliche Straßen von einem Abfallsammelfahrzeug erreichbar sein. An den Entsorgungstagen sind die Abfallbehälter von den Entsorgungspflichtigen zu diesen Sammelplätzen zu bringen und von dort, nach erfolgter Entsorgung, auch wieder abzuholen.

4. Hinweise zur Archäologie

4.1 Vor Beginn von Bodeneingriffen im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten müssen durch das Landesamt für Archäologie im von Bautätigkeit betroffenen Areal archäologische Grabungen durchgeführt werden. Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren. Nach § 14 SächsDSchG bedarf der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde, wer Erdarbeiten etc. an einer Stelle ausführen will, von der bekannt oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden.

4. Hinweise zum Artenschutz

4.1 Artenschutzrechtliche Vorgabe 1 (V1): Eine Baufeldfreimachung muss außerhalb der Brutzeit, welche von März bis Anfang August dauert, erfolgen. D.h. zu diesem außerhalb der Brutzeit müssen die potentiell zur Brutzeit nutzbaren Strukturen (vor allem krautige Vegetation) entfernt werden.

4.1.1 Unter Baufeldfreimachung zählt auch das Roden der Gehölzen außerhalb gärtnerisch genutzter Flächen, welches nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar durchgeführt werden darf (§ 39 Abs. 5 BNatSchG).

4.2 Artenschutzrechtliche Vorgabe 2 (alternativ zu V1): Können die Beschränkungen zur Bauzeit (V1) nicht eingehalten werden, ist zeitnah vor dem Beginn der Baufeldfreimachung eine Begehung zur Feststellung des Brutvogelvorkommens innerhalb des entsprechenden Baubereiches notwendig.

4.2.1 Ist im Ergebnis der Untersuchungen festzustellen, dass das Schädigungs- bzw. Störungsverbot eintreten könnte, so ist zu prüfen ob

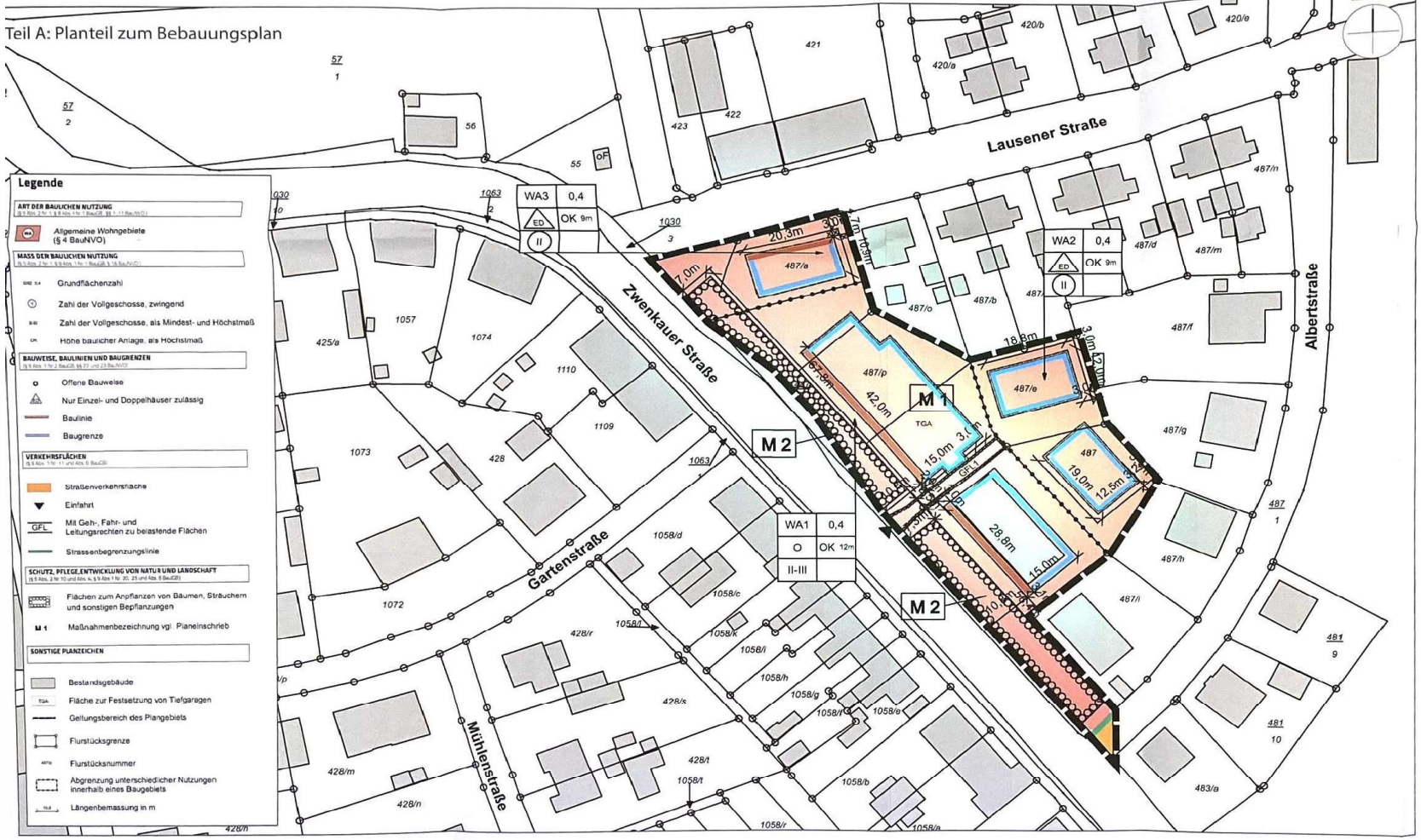
- 1. die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird und
- 2. ob die Störung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt.

4.2.2 Ist dies der Fall, dann ist weder das Schädigungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG noch das Störungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt und es kann innerhalb der Brutzeit gebaut werden.

4.2.3 Treten das Schädigungsverbot und / oder das Störungsverbot ein, sind die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine ausnahmsweise Zulassung des Vorhabens nach § 45 Abs. 7 BNatSchG zu prüfen oder alternativ muss mit der Baufeldfreimach bis zum Ende der Brutzeit gewartet werden.

4.3 Artenschutzrechtliche Vorgabe 3 (V 3): Soll eine Sanierung / ein Umbau oder der Abbruch von Gebäuden erfolgen, so sind vor Durchführung der Baumaßnahmen die Gebäude auf das Vorkommen von gebäudebewohnenden Arten zu prüfen. Kommen entsprechende Arten vor, ist das Auslösen des Schädigungs- und Störungsverbot erneut zu prüfen. Insbesondere ist beim Vorkommen von gebäudebrütenden Vogelarten zu klären, ob es sich um standortreue Arten handelt. Kommen standortreue Arten vor, ist im Einzelfall zu prüfen inwieweit die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätte noch gewahrt werden kann ggf. sind weiterführende Maßnahmen notwendig. Sind Nester von nicht standortreuen Arten wie dem Hausrotschwanz vorhanden, ist der Abbruch der Gebäude außerhalb der Brutzeit durchzuführen.

Teil A: Planteil zum Bebauungsplan



Verfahrensvermerke

Die Darstellung der Grenzen und die Bezeichnung der Flurstücke stimmen mit dem Liegenschaftskataster überein. Die Planunterlage für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat den Stand vom Mai 2019. Das Liegenschaftskataster wurde nach Mai 2019 durch den Planverfasser geändert. Rückgebaute Haupt- und Nebengebäude im Geltungsbereich wurden entfernt.

LANDKREIS LEIPZIG

Borna, den 2.11.2021

Vermessungsamt, Landratsamt Landkreis Leipzig

1. Die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde vom Stadtrat der Stadt Markranstädt am 24.06.2019 mit Beschluss 2019/BV/777 beschlossen und im Amtsblatt Nr. 07/2019 am13.07.2019 öffentlich bekanntgemacht worden (§2 (1) BauGB).

Markranstädt, den 09.11.2021

Bürgermeisterin Stittrich

2. Der Stadtrat der Stadt Markranstädt hat in seiner Sitzung am 10.12.2020 mit Beschluss 2020/BV/153 den Entwurf des Bebauungsplanes (Planstand: 17.11.2020), bestehend aus Planzeichnung und den Textlichen Festsetzungen sowie den Entwurf der Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Markranstädt, den 09.11.2021

Bürgermeisterin Stittrich

3. Die öffentliche Auslegung des am 10.12.2020 gebilligten Bebauungsplan Entwurfes in der Fassung vom 17.11.2020 hat in der Zeit vom 25.01.2021 bis 26.02.2021 stattgefunden und ist am 18.01.2021 im Amtsblatt Nr. 01/2021 öffentlich bekanntgemacht worden (§3 (2) BauGB).

Weiterhin konnten die Unterlagen während des o. g. Zeitraums im Internet unter www.markranstaedt.de sowie über das zentrale Landesportal Bauleitplanung des Freistaates Sachsen unter buergerbeteiligung.sachsen.de abgerufen werden.

Markranstädt, den 09.11.2021

Bürgermeisterin Stittrich

4. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan Entwurf in der Fassung vom 17.11.2020 hat mit Anschreiben vom 21.01.2021 in der Zeit vom 25.01.2021 bis 26.02.2021 stattgefunden (§4 (2) BauGB.

Markranstädt, den 09.11.2021

Bürgermeisterin Stittrich

5. Der Stadtrat der Stadt Markranstädt hat die im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung vorgebrachten Bedenken und Anregungen in seiner Sitzung vom _____ geprüft und gemäß § 1 Abs. 7 BauGB die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander mit Beschluss-Nr. _____ abgewogen. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Markranstädt, den 09.11.2021

Bürgermeisterin Stittrich

6. Der Stadtrat hat den Bebauungsplan (Planstand 04.05.21) bestehend aus der Planzeichnung und den Textlichen Festsetzungen in seiner Sitzung am 10.06.21 mit Beschluss 2021/BV/187 als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Markranstädt, den 09.11.2021

Bürgermeisterin Stittrich

7. Die Satzung des Bebauungsplanes (Planstand vom 04.05.2021) wird hiermit ausgefertigt.

Markranstädt, den 09.11.2021

Bürgermeisterin Nadine Stittrich

8. Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde im Amtsblatt Nr. 08/2021 vom 19.08.21 öffentlich bekannt gemacht. Damit ist der Bebauungsplan „Zwenkauer Straße" (Planstand 04.05.21) ab dem 19.08.21 rechtskräftig.

Markranstädt, den 09.11.2021

Bürgermeisterin Stittrich

Rechtliche Grundlagen

Für den Bebauungsplan sind nachfolgende Hinweise zu beachten:

- Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808) m.W.v. 29.07.2017.
- Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) m.W.v. 13.05.2017
- Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung v. v. 18.12.1990 BGBl. I 1991 S. 58; zuletzt geändert durch Artikel 3 G. v. 04.05.2017 BGBl. I S. 1057 Geltung ab 01.04.1991
- Es gilt die Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in Kraft getreten am 01.03.2010 zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.05.2019 (BGBl. I S. 706) m.W.v. 01.12.2019.
- Es gilt die Sächsische Bauordnung (SächsBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Dezember 2018 (SächsGVBl. S. 706) geändert worden ist.

Stadt Markranstädt
Bebauungsplan der Innenentwicklung nach 13a BauGB
"Wohnen an der Zwenkauer Straße"

Plangrundlagen
Auszug Liegenschaftskataster (03/2019) vom Vermessungsamt, Landratsamt Landkreis Leipzig
(nach Mai 2019 gemäß Vorgabe Haupt- und Nebengebäude im Geltungsbereich von Planverfasser entfernt)

Planinhalt
Satzungsausfertigung

Planungsträger
Stadt Markranstädt
Markt 1
04420 Markranstädt

Erstellt durch
urban management systems GmbH
Leibnizstraße 15
04105 Leipzig
Tel.: 0341 / 9750376
www.ums-systems.de
u|m|s STADTSTRATEGIEN

Maßstab 1 : 500 | Datum 04.05.2021 | Bearbeiter Jens Gerhardt, Thorben Mielke