

I. Planungsrechtliche Festsetzungen §9 Abs. 1 BauGB
Planzeichenerklärung gem. PlanZV

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
§ 9 Abs. 1. Nr. 1 BauGB; § 4 BauNVO

0,3

Grundflächenzahl

I

Anzahl der zulässigen Vollgeschosse

8,00 m

max. zulässige Gebäudehöhe

o

offene Bauweise

nur Einzelhäuser zulässig

SD / WD

Dachform

Baugrenze

SONSTIGE PLANZEICHEN

Abgrenzung des Innenbereiches zum Außenbereich

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung / Ergänzungsbereich

Gebäudebestand

Flurstücksgrenzen

Leistungstrasse Bestand Mitnetz Strom

II. Textliche Festsetzungen §9 Abs. 1 BauGB
Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB

In Ergänzung zu den zeichnerischen Festsetzungen wird Folgendes textlich festgesetzt:

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

§1 Geltungsbereich
In dem im Zusammenhang bebauten Ortstell Quesitz werden nachfolgend aufgeführte Außenbereichsgrundstücke einbezogen - Teilflächen der Flurstücke 480/5 und 480/6 sowie die Flurstücke 480/8 und 480/9 der Gemarkung Quesitz entsprechend den Darstellungen im beigefügtem Plan, der Bestandteil dieser Satzung ist.

§2 Zulässigkeit von Vorhaben
Der Ergänzungsbereich wird nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB in den im Zusammenhang bebauten Ortstell nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB einbezogen. Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich nach § 34 BauGB, in Verbindung mit einzelnen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB.

§3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Die Grundflächen der baulichen Anlagen dürfen je Grundstück nicht mehr als 30% betragen (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB). Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse beträgt 1 (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO).

§4 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 SächsBO.
Auf den betreffenden Grundstücken sind nur Einzelhäuser mit Sattel- oder Walmdächern mit einer Neigung bis 45° zulässig.

§5 Garagen, oberirdische Stellplätze
Es sind 2 Stellplätze je Wohneinheit auf dem Grundstück nachzuweisen. Die Zufahrtsbreite zum Grundstück darf 3,50 m nicht überschreiten. Die Dächer der Garagen oder Carports sind als Gründach auszuführen.

III. Ergänzende Hinweise
Regenwasserbeseitigung
Eine Einleitung von Regenwasser in die Schmutzwasserleitung ist nicht gestattet. Das anfallende Niederschlagswasser ist grundsätzlich auf dem Grundstück zurückzuhalten oder zu verwerten oder zu versickern. Der Standort liegt außerhalb von Trinkwasserschutzzonen. Laut Geotechnischen Bericht ist eine Versickerung von Niederschlagswasser im engeren Sinn auf den Grundstücken nicht möglich. Durch eine Kombination aus Brauchwassernutzung und Teich als Pufferspeicher mit nachgeschalteter Versickerungsmulde kann eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf dem Grundstück realisiert werden. Die Versickerungsmulden sind zu bepflanzen (Rasenansaat o.ä.). Vorgenannte Ausführung ist für jedes Grundstück umzusetzen.

Schmutzwasserbeseitigung
Für das Flurstück 480/5 ist die schmutzwasserseitige Entsorgung mittels Direktanbindung an die Schmutzwasserdruckleitung gegeben. Alle weiteren Flurstücke des betreffenden Geltungsbereiches (480/6, 480/8 und 480/9) können mittels Neuverlegung einer Schmutzwasserdruckleitung an die Kanalisation der Ortsgemeinde Quesitz angeschlossen werden. Eine entsprechende Stellungnahme des örtlichen Versorgungsträgers - Leipziger Wasserwerke vom 19.02.2021 - liegt vor.

Trinkwasser
Gemäß Stellungnahme der Leipziger Wasserwerke vom 19.02.2021 kann zur trinkwasserseitigen Versorgung der geplanten Einfamilienhäuser direkt an das Bestandsleitungsnetz angeschlossen werden.

Baugrunduntersuchungen
Im Vorfeld der Aufstellung der Satzung wurde ein Geotechnischen Bericht erstellt.
Vor Durchführung von Baumaßnahmen wird die Durchführung von orts- und vorhabenkonkreten Baugrunduntersuchungen nach DIN EN 1997 und DIN 4020 empfohlen.
Sollten sich die bautechnischen Vorgaben ändern oder auch die ange-troffenen geologischen Verhältnisse von den erkundeten abweichen, hat eine Überprüfung und ggf. Anpassung der jeweiligen Baugrundunter-suchung zu erfolgen.
Werden bei der Durchführung von Bodenarbeiten geruchliche und/ oder sichtbare Auffälligkeiten, die auf Bodenverunreinigungen hinweisen, bemerkt, ist das Umweltamt des Landratsamtes Landkreis Leipzig unverzüglich zu verständigen.

Geologische Untersuchungen (wie z. B. Erkundungsbohrungen) sowie die dazu gehörigen Nachweisdaten sind spätestens zwei Wochen vor Beginn dem LfULG als zuständige Behörde in Sachsen anzuzeigen (§ 8 GeolDG). Spätestens drei Monate nach dem Abschluss der geologischen Untersuchung sind die dabei gewonnenen Fachdaten (Messdaten, Bohrprofile, Laboranalysen, Pumpversuche etc.) und spätestens sechs Monate nach dem Abschluss der geologischen Untersuchung sind die Bewertungsdaten (Einschätzungen, Schlussfolgerungen, Gutachten) an die zuständige Behörde in Sachsen (LfULG) zu übermitteln (§ 9, 10 GeolDG).

Bodendenkmalpflege
Vor Beginn von Bodeneingriffen (Erschließungs-, Abbruch-, Ausschachtungs- oder Planierarbeiten) ist ein Antrag auf denkmalchutz-rechtliche Genehmigung gemäß § 14 SächsDSchG beim Landratsamt Landkreis Leipzig, Untere Denkmalschutzbehörde, zu stellen. Das Landesamt für Archäologie ist vom exakten Baubeginn (Erschließungs-, Abbruch-, Ausschachtungs- o. Planierarbeiten) mind. 3 Wochen vorher zur Informieren.

Immissionsschutz
Bei Verwendung von Luft-Wasser-Wärmepumpen zur Beheizung der Wohnhäuser soll der „LAI-Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“, Stand: 28.08.2013, aktualisiert durch Beschluss der 139. LAI-Sitzung vom 24.03.2020, aus Gründen des Nachbarschaftsschutzes angewandt werden.

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag & Potentialabschätzung
Im Vorfeld der Aufstellung der Satzung wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag inkl. Eingriffs- und Ausgleichbilanzierung durch das Büro bioplan - Gutachterbüro für Stadt- und Landschaftsökologie Leipzig - erstellt. Die in der Anlage „Maßnahmenblätter“ aufgeführten Maßnahmen sind zu beachten und nach Umsetzung durch die uNB abzunehmen. Technologische oder zeitliche Änderungen bzw. andere Abweichungen bedürfen einer neuen Bewertung/ Prüfung durch die uNB.

Rechtsgrundlagen
Der Bebauungsplan basiert auf folgenden Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I Nr. 72 vom 10.11.2017 S. 3634); zuletzt geändert am 16. Juli 2021 (BGBl. I Nr. 46 vom 22.07.2021 S. 2939). Dieses Gesetz tritt am Tag nach der Verkündung in Kraft.

Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken, Baunutzungsverordnung (BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I Nr. 75 vom 29.11.2017 S. 3786); zuletzt geändert am 14. Juni 2021 (BGBl. I Nr. 33 vom 22.06.2021 S. 1802). Dieses Gesetz tritt am Tag nach der Verkündung in Kraft.

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (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,

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutz-gesetz - BNatSchG), in der Fassung vom vom 29. Juli 2009 (BGBl. I Nr. 51 vom 06.08.2009 S. 2542), zuletzt geändert am 25. Juni 2021 (BGBl. I Nr. 36 vom 29.06.2021 S. 2020).

Sächsische Bauordnung (SächsBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. Nr. 6 vom 29.06.2016, S. 186); zuletzt geändert am 12. April 2021 durch Artikel 6 der Verordnung des Sächsischen Staatsministeriums für Regionalentwicklung zur Änderung der Ressortbezeichnung (SächsGVBl. Nr. 19 vom 12.05.2021, S. 517). Diese Verordnung tritt am Tag nach der Verkündung in Kraft.

Sächsisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Sächsisches Naturschutzgesetz - SächsNatSchG), in der Fassung vom 06. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), der Bekanntmachung vom 3. Juli 2007 (SächsGVBl. S. 321), Sächsisches Naturschutzgesetz vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), das zuletzt durch das Gesetz vom 9. Februar 2021 (SächsGVBl. S. 243) geändert worden ist.

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Freistaat Sachsen (SächsUVPVG) vom 25. Juni 2019 (SächsGVBl. Nr. 12 vom 12.07.2019, S. 525); zuletzt geändert am 20. August 2019 durch Artikel 2 des Gesetzes zur Änderung des Sächsischen Straßengesetzes (SächsGVBl. Nr. 19 vom 12.12.2019, S. 762). Dieses Gesetz tritt am Tag nach der Verkündung in Kraft.

Verordnung der Sächsischen Staatsregierung über den Landesentwicklungsplan Sachsen (Landesentwicklungsplan 2013 - LEP 2013) vom 14. August 2013 (SächsGVBl. S. 582),

Regionalplan Leipzig Westsachsen
beschlossen durch Satzung des Regionalen Planungsverbandes vom 11.12.2020; genehmigt durch das Sächsische Staatsministerium für Regionalentwicklung am 02.08.2021; in Kraft getreten mit der Bekanntmachung nach § 10 Abs. 1 ROG am 16.12.2021

Verfahrensvermerke

Die Darstellung der Grenzen und die Bezeichnung der Flurstücke stimmen mit dem Liegenschaftskataster überein. Die Planunterlage für den Geltungsbereich der Satzung hat den Stand vom

Borna, den

Siegel

Staatliches Vermessungsamt

1.Die Aufstellung der Satzung wurde vom Stadtrat der Stadt Markranstädt am mit dem Beschluss-Nr. /BV/..... beschlossen und im Amtsblatt Nr. .../... am öffentlich bekanntgemacht macht worden (§ 2 (1) BauGB).

Markranstädt, den

Siegel

Bürgermeisterin Nadine Stüterich

2.Der Stadtrat hat am mit Beschluss..... den Entwurf (Planstand.....) gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt (§ 2 (1) BauGB).

Markranstädt, den

Siegel

Bürgermeisterin Nadine Stüterich

3.Die öffentliche Auslegung des am gebilligten Satzungs-Entwurfs in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden und ist am im Amtsblatt Nr. /... öffentlich bekanntgemacht worden (§ 3 (2) BauGB).

Markranstädt, den

Siegel

Bürgermeisterin Nadine Stüterich

4.Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Satzung-Entwurf in der Fassung vom hat mit dem Anschreiben vom in der Zeit vom bis stattgefunden (§ 4 (2) BauGB).

Markranstädt, den

Siegel

Bürgermeisterin Nadine Stüterich

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 dem Beschluss-Nr. /BV/..... abgewogen. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Markranstädt, den

Siegel

Bürgermeisterin Nadine Stüterich

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

Markranstädt, den

Siegel

Bürgermeisterin Nadine Stüterich

7.Die Genehmigung der Satzung wurde im Amtsblatt Nr. /... vom öffentlich bekannt gemacht. Damit tritt die Satzung „Alte Gärtnerei Quesitz“ (Planstand) ab dem in Kraft.

Markranstädt, den

Siegel

Bürgermeisterin Nadine Stüterich

Projekt:

**Stadt Markranstädt Ortsteil Quesitz
Klarstellungs- und Ergänzungssatzung
"Alte Gärtnerei Quesitz"**

Planinhalt:

Planentwurf

Planungshoheit:

Stadt Markranstädt
Markt 1, 04420 Markranstädt

Kenndaten:

Erstellt durch:

Blattgröße: A3
Datum: 09.01.2023
Plangrundlage: Auszug aus dem
Liegenschaftskataster vom 25.05.2020
Landratsamt Landkreis Leipzig

tmp Planungsgesellschaft mbh
Käthe-Kollwitz-Straße 54 . 04109 Leipzig
T: 0341 - 86 39 720
F: 0341 - 86 39 72-16