VERFAHRENSVERMERKE
zur 6. Änderung des Bebauungsplanes Wohngebiet "Am See"

1. Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am [illegible] die Einleitung eines Satzungsverfahrens zur 6. Änderung nach § 2 Absatz 4 BauGB beschlossen.

Markranstädt, [illegible]
Publik
Bürgermeister

2. Die ortsübliche Bekanntmachung der Einleitung des Verfahrens erfolgte am [illegible] durch Aushang.

Markranstädt, [illegible]
Publik
Bürgermeister

3. Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am [illegible] den Änderungsentwurf einschließlich Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Markranstädt, [illegible]
Publik
Bürgermeister

4. Der Entwurf der 6. Änderung wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom [illegible] bis [illegible] öffentlich ausgelegt. Die Auslegung ist durch Aushang im Amtsblatt der Stadt Markranstädt während der Dienststunden öffentlich ausgeführt.
Die Bekanntmachung der Auslegung erfolgte am [illegible] im Amtsblatt.

Markranstädt, [illegible]
Publik
Bürgermeister

5. Die Behördenbeteiligung erfolgte am [illegible]

Markranstädt, [illegible]
Publik
Bürgermeister

6. Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am [illegible] mit Beschluss-Nr. [illegible] die 6. Änderung des Bebauungsplanes Wohngebiet "Am See", bestehend aus Planzeichnung und textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.
Die Begründung wurde gebilligt.

Markranstädt, [illegible]
Publik
Bürgermeister

7. Der Satzungsbeschluss wurde im Amtsblatt Nr. [illegible] vom [illegible] ortsüblich bekanntgemacht. Damit ist der Bebauungsplan Wohngebiet "Am See" in der Fassung der 6. Änderung (Planstand [illegible]) rechtsverbindlich.

Markranstädt, [illegible]
Publik
Bürgermeister

8. Dem Landratsamt Leipziger Land wurde mit Anschreiben vom [illegible] der Satzung beschlossene Bebauungsplan angezeigt.

Markranstädt, [illegible]
Publik
Bürgermeisterin

9. Die Satzung zur 6. Änderung des Bebauungsplanes Wohngebiet "Am See" wird hiermit ausgefertigt.

Markranstädt, [illegible]
Publik
Bürgermeisterin

Teil B - Satzung

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316), und nach der Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung vom dem und mit der Genehmigung der Höheren Verwaltungsbehörde vom dem wird die 6. Änderung des Bebauungsplanes "Für das Gebiet südlich der Gleisanlage, bestehend aus der Flurstücksmarg Ost A, und dem Teil (Teil B) erlassen.

1. Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches

gemäß § 9 Abs. 7 BauGB

Das Gebiet wird wie folgt begrenzt:

Nordgrenze der Gebiete, Westgrenze der Straße "An der Rennet", Südgrenze Leipziger Straße, Ostgrenze der Straße "An der Rennet" Grundstücksgrenze der Straße "An der Rennet", Grundstücksmarg der Parzellen Gitter (ca) 5663, in westlicher Teil der Parzelle 5911 in Nord-Südrichtung, Südgrenze Kerbstraße in Richtung Osten ca. 150m, von dort aus in Richtung Nord ca. 50m, von dort aus in Richtung Ost ca. 100m, von dort aus in Richtung Nord ca. 100m auf der Parzelle 5710, Südgrenze Kerbstraße, Ostgrenze Parzelle 6023b und 6023/7, Süd- und Westgrenze Parzelle 6023/8, südlich und teilweise westlich des Gebäudes Parzelle 6023/9, Westgrenze Parzelle 6023/10, Westgrenze Parzelle 6023/11, Süd- und Westgrenze Parzelle 6023/12, Westgrenze Parzelle 6023/13 und Nordgrenze Gebäude.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst nachstehende Grundstücke der Gemarkung Markranstädt:

586, 587, 588, 589, 590, 4, 6/3/1 und Teile aus 4/1, 5713/1, 574, 574/3, 584, 584/1, 585/2, 603 a, 603/10, 603/26, 603/28, 603/1, 6/8/11, 6/11/1, 624/3, 625 a, 625/1, 627, 628 a, 681/2, 681/3, 720a, 720b, 1798/1 und 1798/2.

Die Flurstückgrenzen erfolgen der Anlehnungen an die Leipziger Straße und mittels Digitalisierung übertragen worden.

Für die Ausführung des Bebauungsplanes gelten nachstehende Vorschriften:

1. Art der baulichen Nutzung
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.1. Reines Wohngebiet (WR)

Die Zulässigkeit von Gebäuden und Anlagen richtet sich nach der Festsetzungen gemäß § 3 BauNVO.

1.2. Allgemeines Wohngebiet (WA)

Die Zulässigkeit von Gebäuden und Anlagen richtet sich nach der Festsetzungen gemäß § 4 BauNVO.

Lärm: Dienstleistungsgebäuden und nicht störende Handwerksbetriebe sind nur in den Erdgeschossen zulässig.

Ausnahmen im WA-Gebiet nach § 4 Abs. 3 BauNVO:

Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind die unter § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 3 genannten Ausnahmen zulässig.

- Nr. 1: Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Nr. 2: Sonstige nichtstörende Gewerbe
- Nr. 3: Anlagen für Verwaltungen

In der Wohngebieten (WR und WA) können Flächen für Trafostationen, Pumpstationen, Regenrückhalter und Wasserrückhaltebecken (und sonstige Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO nach Erforderlichkeit als Ausnahme zugelassen werden.

2. Maß der baulichen Nutzung

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

2.1. Grundflächen- (GR) und Geschoßflächenzahl (GFZ)

Die Geegrenze für die zulässigen Grundflächen- und Geschoßflächenzahlen dienen die Bestimmungen des § 17 BauNVO sowie in den Nutzungsschablonen keine geringeren Werte festgesetzt sind.

2.1.1 Grund- und Geschossflächenberechnung (aus 3. Änderung)
Die Grundflächenzahl (GRZ) ist mit 0,4 festgesetzt. Gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO Überschreitende ist zulässig. Die Geschossflächenzahl ist mit 1,2 festgesetzt. Gemeinschaftsanlagen im Sinne des § 19 Abs. 1 Nr. 22 BauGB, sowie an den unbebauten Grundstücksflächen zulässigen. Das Flächenmaß wird auf einen Anteil zu zeitlicher Wohneinheit festgelegt.

2.2. Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse wird als Mindest- und Höchstgrenze (z.B. II-IV) oder nur als Höchstgrenze (z. B. II) festgesetzt.

2.3. Höhe des baulichen Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen wird als Höchstgrenze festgesetzt. Als Bezugspunkt gilt das Mittel von der natürlichen Erdoberfläche. Bei geneigter Erdoberfläche ist die im Mittel gemessene Gebäudehöhe maßgebend. Gemessen wird bis zum First.

3. Bauweise

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO

Abweichungen mit den Nutzungsschablonen ist nur zulässig, wenn Grenzabstände mindestens teilweise zwischenrechtlich mitbau Dienstbarkeiten geregelt werden.

3.a.1. Änderungen
Die Bauweise ist offene Bauweise (E Abs. 15 Satzs. 3C).
Es wird aufgrund des Bebauungsplanes eingesteuerten geringen Teiler der Grundstücksgrenzen gemäß § 9 Abs. 15 Satzs. 3C zulässig, sowie auf die Teile des Waldes von 5,00 m nicht eingehalten.

Ipse 4. Änderung:
Im Gebiet "Auf der Rennet" Dachgrundstücke, begrenzt im Norden durch die Sperrstraße, im Westen durch die Straße An Anger und im Süden durch die Feuerwehrzufahrt sie eine Bauweise E Abs. 15 Satzs. 3C zulässig, sowie auf der Teile des Waldes von 5,00 m nicht eingehalten. Im Ausnahme Ist eine auch Nutzung von 3 Wegen unter Berücksichtigung der Gebäudeanordnungen parallel zu Am Anger zulässig.
Im Gebiet "Am Anger" Dachgrundstücke, begrenzt im Westen durch die Straße "An der Rennet", im Ostgrenze Anschluß der einzelnen Baufelder zulässig, sowie zwischen diesen Gebäuden Garagen gestellt sind und die Mindestabstandsflächen von 3,5 m nicht unterschritten werden. Im Ausnahme Ist eine auch Nutzung von 3 Wegen unter Berücksichtigung der Gebäudeanordnungen zulässig.
Abs. 12 PKJ 2 Satzs. 3C zulässig, wenn die Forderungen des Brandschutzes eingehalten werden.

Für den Bereich der 5. Änderung
Fungiersteinen: Für die Ausführung gelten folgende Kriterien:
Der Jetzige Primärenergiebedarf Qp darf nicht mehr als 40 kWh pro m² Gebäudenutzfläche und das Transmissionswärmeverlust H' darf nicht mehr als 0,40 betragen. Die Anforderungen des Gebäudes kaeogene Gebäudehüllen Transformationswärmeverlust H' ist nach der EnEV (Energieeinsparungsverordnung, Anh. 1, Tab. 1) angegebenen Höchstwert um mindestens 45 % unterschritten.

Für den Bereich der 6. Änderung
Für den Bereich der Nutzungsschablone X ist maximal ein Vollgeschoß a Baufenster zulässig.

4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

4.1. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO festlegt.

- Baugrenze: Ist eine Baugrenze festgesetzt, so dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten. Ein Vorsteher von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.

Nebenanlagen im Sinne § 14 Abs. 2 BauNVO sind zulässig.

In den mit ( ) gekennzeichnen Vorgärten können die in Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen geändert werden, sofe sich in der Entwicklung die Wohngebiete eine erhöhte Nachfrage nach Reihen- und Doppelreihenhäusern ergeben.

4.2. Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Innerhalb eines 25 m breiten Schutzstreifens beidseitig der Hochspannungsfreileitung dürfen keine Wohnbauten errichtet werden.

5. Baugrundstücke
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3, 5, 6, 7, 9 und 9 BauGB.

5.1. Anzahl und Lage

Für die Bebauung sind die Flurstücke 595/1, 595, 597, 598, 599 und Teile aus 603/28 vorgesehen.

5.2. Mindestmaße und Höchstmaße
(aufgenommen mit der 3. Änderung)

5.3. Kennzeichnung für Gemarkungen
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB

Auf folgenden Flurstücks wird eine Fläche für den Gemeinbedarf ausgewiesen:

- Flurstück 603/28 deliniert
- Fläche zwischen der Kerbstraße und der Gleisbrese

Zweckbestimmung

- Kindergarten
- Sport- und Spielanlagen

6. Verkehrsflächen
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Nr. 26 BauGB

6.1. Öffentliche Verkehrsflächen
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die Anliegerstraßen werden verkehrsberuhigend gestaltet.

Erübrigt der Gleisbrese ist beidseitig ein Fahrradweg einzurichten.

Die Wege der verkehrlichen Erschließung im Gebäudegebiet der 3. Änderung, sowie die Wege im Gebiet der 4. Änderung sind als Fußgängerwege zu errichten.

Für gemäßrte Grundstücke im Geltungsbereich des 5. Änderung ist entsprechendes über Anliegerstraßen für Müllfahrzeuge direkt an den öffentlichen Wegen, die von den Müllfahrzeugen befahren werden, vorhanden sind.

6.2. Private Verkehrsflächen

6.2.1. Anschluss der Grundstücke

Die Grundstücke sind mit Fuß- und Fahrwegen an die öffentlichen Straßen anzubinden. die die Qualität für Anliegerverkehr und für die Anlieferung gewährleisten.

Jaus 4. Änderung: Die Innerhalb der öffentlichen Eisenbahnungsanlage Am Angel, Sperrstraße, Feuerwehrzufahrt und Gleisbrese Straßen, Wege und Plätze sind zu errichten in der Bauart des jeweiligen Grundstücksbereiches. Durch beziehne Vorhandungen ist das Gebiet für Fußgänger und Radfahrer zugänglich zu machen. Die Anbindung an die Straßen, die in der Bese von § 2 B ist öffentlichen Verkehrsflächen zulässigen weise durch verkehrsberuhigende Maßnahmen für Ein- und Ausfahrten (z.B. Gurdin Pollen) für PKW gesperrt.

6.2.2. Parkflächen
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Der ruhende Verkehr ist auf den Grundstücken unterzubringen. Dabei sind 1.5 Stellplätze je Wohnung und 1 Stellplatz je 20 m² Nutzfläche Büro- und Verwaltungsgebäude vorzusehen. Die Stellflächen für Rollen-, Gepäck- und Einkaufswagen sind auf den Grundstücken zu erstellen. Der Bauraum gilt als ebenerfiger Parkplatz.
Die Stellplätze sind so anzulegen, dass ein Garagenauffahrt auf Fußgänge Art erfüllt werden.
Die notwendigen Stellplätze und Garagen können in zumutbarer Entfernung auf einem anderen Grundstück hergestellt werden.

Stellplätze und Garagen sind innerhalb der gekennzeichneten Flächen (WGA) zulässig. Stellplätze sind in wasser- und luftdurchlässiger Aufbau zu erstellen.

6.2.3. Fußgängerbereiche

Auf den privaten Grundstücksflächen sind Sein- und Fahrwege in wasser- und luftdurchlässigen Aufbau herzustellen, soweit die Bodenverhältnisse eine Versickerung des Wassers zulassen.

7. Versorgungsflächen
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12, 13, 14 und 21 BauGB.

Versorgungsanlagen sind in den öffentlichen Verkehrsflächen unterzubringen. Ist dies aus technischen Gründen nicht möglich, sind die entsprechenden Flächen auf den privaten Grundstücken auszuweisen. Die ausgewiesenen Flächen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten und ausreichend Pflanzung von öffentlichen Ver- und Entsorgungsanlagen ist dagegen Ziemlichkeit zu sichern.

7.1. Flächen für Versorgungsanlagen

Zweckbestimmung:
- Gleisbrese
- Gas
- Elektrizität
- Telekom
- Rundfunk und Fernsehen

Der Bedarfsplan von Rundfunk und Fernsehen wird durch Verkabelung sichergestellt. Private Empfangseinrichtungen, insbesondere Satellitenparabolantennen, sind nicht gestattet.

Versorgungsleitungen, Pflanzung von Versorgungsanlagen und -leitungen werden nachrichtlich in Einzelfestsetzungen als Bezüen zum Bebauungsplan dargestellt.

7.2. Flächen für Entsorgungsanlagen

Zweckbestimmung:
- Abwasser

8. Grünflächen

8.1. Öffentliche Grünflächen
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Zweckbestimmung:

- Sonstige
- Straßenbegleitgrün

8.2. Private Grünflächen

Private Grünflächen sind dauerhaft zu erhalten und gärtnerisch zu unterhalten. Unterhalt und Wartung ist Sache der Grundeigentümer.

8.2.1. Begrünung innerhalb der Grundstücksflächen

In den Wohngebieten (WR und WA) sind 20% der nicht überbauten Grundstücksflächen als offene Vegetationsflächen herzustellen und mit standortgerechten einheimischen Bäumen und Sträuchern zu begrünen und dauerhaft gärtnerisch zu unterhalten.

Die Randbereiche mit Bezeichnungen zum Kulturbeter Sie und dem Peppenwiz sind intensiv zu begrünen.

Jaus 6. Änderung: Die nicht bebauten Flächen bebauter Grundstücke sind, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung benötigt werden, als Grünflächen anzulegen.

8.2.3. Stellplatzbepflanzungen

Auf den Flächen für abgesetzte Pkw-Stellplätze ist unabhängig von der unter Punkt 8.2.1 enthaltenen Vorschrift pro 5 Stellplätze, in der Regel nach jeweiln 5. Stellplatz, ein einheimischer Baum zu pflanzen. Die Bepflanzung ist so vorzunehmen, dass die Stellplätze mindestens zu fünfzig von 50 von H. 1 Höhe über dem Erdboden schatenen. Dies gilt nicht für die Stellplätze im Bereich der Hochspannungsleitung (siehe 6.4). Je Baum bzw. Mittelgrünfläche ist eine offene Vegetationsfläche von ca. 12 m2 anzusetzen.

Dächer von zweigeschossigen Garagen sind zu begrünen.

Garagen sind einzugrünen.

8.4. Begrünung im Bereich der Hochspannungsfreileitung

Innerhalb des 25 m breiten Schutzstreifens beidseitig der Hochspannungsfreileitung dürfen keine Wohnbauten errichtet werden.

8.5. Pflanzgebot

Innerhalb des Pflanzgebietes ist mindestens folgende Anzahl hochstämmiger Bäume, Heister bzw. Sträucher zu pflanzen:

Hochstämme: Mindestumfang 14 - 20 cm

Öffentliche Grünflächen:

- Regenrückhaltebecken

31 Stk. Hochstämme
3400 Stk. Heister oder Sträucher
2000 m² boiaes Wiesnsteckerfaschung

- Grüge öffentliche Grünflächen

110 Stk. Hochstämme
3000 Stk. Heister oder Sträucher

Private Grünflächen:

- 475 Stk. Hochstämme
(1 Baumaum pro 200 m2 Grundstücksfläche als Mindestbeflanzung)
- 11500 Stk. Heister oder Sträucher

Bäume mit Wuchshöhe von 10 - 20 m

Abkürzung	wissenschaftlicher Name	deutscher Name
Ag	Alnus glutinosa	Schwarzerle
Ba	Betula pendula	Sandbirke
Ha	Malus sylvestris	Holzapfelbaum
Sc	Sorbus aucuparia	Vogelbeerbaum
Ta	Tilia cordata	Winterlinde
Ar	Prunus padus	Traubenkirsche
Sa	Salix caprea	Palidweide
Sf	Sorbus torminalis	Brotwurzelbaum

Bäume mit Wuchshöhe von 20 - 40 m

Abkürzung	wissenschaftlicher Name	deutscher Name
Fs	Fraxinus excelsior	Esche
Pa	Populus tremula	Zitterpappel
Qr	Quercus robur	Stieleiche
Qp	Quercus petraea	Traubeneiche
Ul	Ulmus laevis	Flatterulme
Ug	Ulmus glabra	Bergulme
Ap	Acer platanoides	Spitzahorn
Ac	Acer campestre	Feldahorn
Pt	Populus tremula	Zitterpappel
Pn	Pinus nigra	Schwarzkiefer
Tc	Tilia cordata	Winterlinde
Fe	Fraxinus excelsior	Gemeine Esche

Gehölzgruppen

Abkürzung	wissenschaftlicher Name	deutscher Name
Ca	Corylus avellana	Haselnuß
Ra	Rosa canina	Hundsrose
Cm	Crataegus monogyna	Weißdorn
Cl	Crataegus monogyna	Zweigriff. Weissdorn
Cl	Crataegus laevigata	Zweigriff. Weissdorn
Ev	Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Vo	Viburnum opulus	Roter Heckenkopf
Ea	Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ro	Rosa canina Hundsrose	Hundsrose
Fv	Frangula alnus	Faulbaum
Sn	Salix nigricans	Schwarzweide
Sp	Salix purpurea	Purpurweide
Sc	Salix cinerea	Schwarzweide
Sr	Salix fragilis	Bruchweide, Knickweide
Vl	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Vo	Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Lv	Ligustrum vulgare	Rote Heckenkirsche
Lv	Ligustrum vulgare	Liguster

Normalpflanzenschema für geschlossene Gehölzgruppen

1. Pa Pa Pa Pa Pa Cm Cm Cm Cm Lv Lv Lv Pa Pa Ra Ra Ra Cm Cm Ra
2. Lv Lv Lv Lv Lv Lv Lv Lv Lv Lv Lv Lv Lv Lv Lv Lv Lv Lv Lv Lv
3. Lv Lv Lv Lv Lv Lv Lv Lv Lv Lv Lv Lv Lv Lv Lv Lv Lv Lv Lv Lv
4. Ra Ra Ra Ra Ra Ra Ra Ra Ra Ra Ra Ra Ra Ra Ra Ra Ra Ra Ra Ra
5. Ra Ra Ra Ra Ra Ra Ra Ra Ra Ra Ra Ra Ra Ra Ra Ra Ra Ra Ra Ra

Pflanzabstände: 1m
Außen: stufig gräseere Strauücher zentral. Hinters Strauücher randlich

Beispiel: Für 1-reihige Gehölzgruppen: ++ 1,1-2,1-k; 1,-5
Für 2-reihige Gehölzgruppen: ++ 1,1-2,-2-0; 1,1-k-k; 1,-k-k.
Für 3-reihige Gehölzgruppen: ++ 1,1-k-0; 1,1-k-0; 1,2-k-0; 1,-k-k.
Für 4-reihige Gehölzgruppen: ++ 1,1-k-0; 1,1-k-0; 1,2-k-0; 1,-k-k.
Für 5-reihige Gehölzgruppen: ++ 1,1-k-0; 1,1-k-0; 1,2-k-0; 1,2-k-0; 1,-k-k.
Für 6-reihige Gehölzgruppen: ++ 1,1-k-0; 1,1-k-0; 1,2-k-0; 1,2-k-0; 1,2-k-0; 1,-k-k.

9. Wasserflächen
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

Zweckbestimmung:

- Versickerungsanlagen
- Sammelbecken/Sammelgraben

Zur Verhinderung der ungünstigen Beeinflussung der Grundwasserstandes dürfen aus wasserrechtlicher Sicht nur solche Flächen versiegelt werden, für die auf grund fiker Funktion (Befaeung, Zu und Abfahrten, Unfahrten und dergleichen) eine ent sprechende Notwendigkeit besteht. Die Versiegelung der nicht überbaubaren Flächen der Grundstücke eine Verdichtung des Nachbarschaftsgebietes ergeschlt werden.

Die Grundbesaeer ein gewachsenen Sickers ist nach baubedingter Verdichtung wiederherzustellen.

10. Flächen für Gemeinschaftsanlagen:
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB

Zweckbestimmung:

- Kinderspielplätze
- Sammelcontainerstellplätze/Garagen
- Müllsammelstelle

Die Kinderspielplätze zwischen der Kerbstraße und den Pappelstückfaeleisten ist als Biotopfläche vorgesehen.

Die Kinderspielplätze sind nach den gesetzlichen Bestimmungen auszuweisen.

Neben den erforderlichen Kinderspielplätzen in den Wohngebieten ist ein größerer Biotopfläche vorgesehen.

11. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zu Landschaftspflege und Landschaftsentwicklung

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Ersatz und Ausgleichsmaßnahmen, die nach §8 BNatSchG erforderlich sind, werden durch die Stadt Markranstädt in einem Ökopool bereitgestellt. Die Zuordnung zu den Eingriffen und Größe ist als Ergebnis der Einzelbewertungsplanung und weiterer Verfahrensgutachten zu ermitteln.

Der artbezogene Einbauchß ist wenn möglich vorzubeziehen. Es ist Wasserausgleich anzustellen. Für die geplanten Baumaeaeinnerei sind Bisaeinbrüchen zu erstellen und im Besamtrig nachzuweisen.

Ein Ersatzbau an verhandelnden Hinderlaeage ist wiederhaeuzubauen.

12. Festsetzungen gestalterischer Art
gemäß § 9 Abs. 4 BauGB und § 83 BauraBO

12.1. Dachgestaltung

Im gesamten Planungsgebiet sind für die Wohngebäude Satteldach und Walmdächer, auch in modifizierter Ausführung, mit Dachneigungen und Dachgestaltung, für Garagen und Fachdächer zulässig.

Bei der Dachneeiung dürfen keine hellaeen als naturgegebene Farben verwendet werden. Die Dachneigung ist mit einer Dachneigung von 35° - 48° zulässig. Für Pandächer Die Eindeckung bei Doppelhäusern muss in Art und Material gleich sein.

Die Dachneigung muss zwischen 25° und 45° betragen. Doppelhäuser und Hauptgebäuden müssen eine einheitliche Dachgestaltung haben.

Bei der Dachgestaltung im Bereich der Baufenster III und X sind sämtliche Dachformen mit einer Dachneigung 17° 45° zulässig.

Bei öffentlichen Gebäuden ist eine Abweichung möglich.

Jaus 3 Änderung: Bei der Dachgestaltung im Bereich der Baufenster A-H (Geschoßwohngebäude) ist ansatz eines Satteldaches die Ausführung eines Steffelsiedlungshauses mit einem Zwerch zulässig.

12.2. Fassadengestaltung

Die Fassaden sind in Farbe und Materialien den ortsüblichen Gegebenheiten anzupassen. Erlaubt sind: Putz, Naturstein, Klinker, Holz als Gestaltungselement und eventuell Kunststoff für Sichtverschlußgaragen und Fenster. Auserhem sind zu begrünen.

Fenster- oder Rundfunkempfangseinrichtungen sind weder an den Außenmitten der Gebäude noch auf der Sektoren gestattet.

12.3. Einfriedungen

An öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig.

An öffentlichen Grünflächen sind Einfriedungen als Heuken zulässig.

Einfriedungen aisaeiner Parzellen unterinander sind nur in Verbindung mit Anpflanzungen von Heaken oder Sträuchern zulässig.

Massive Einfriedungen sind nicht zulässig.

Anlagen und Bauten zur technischen Versorgung des Wohngebietes sind soweit sie möglich in zu entdeckende Gebäude zu integrieren oder dem sektbaulichen und gestalterischen Standard des Gebietes anzupassen.

Für die Bebauungsplan gelten neben den Bestimmungen des Baugesetzbuches folgende Rechtsvorschriften:
Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 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 von Bebauungsplänen für Vorhaben (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

Es ist zu ist die Vorlage bezeichnet gemäß der Festsetzungen der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1981 - PlanzeichnVO 81) vom 30.07.1981 zu den Vorschriften gem. § 1, 2, 3, 4, 5 Fünf Baugesetzbuches BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316)

Hinweise:

Höhe 01: Die Punktzugangen und Flächen Vorhandungen (Gartegen vorden)
Höhe 02: Die Gebäudeteile sind mit Ausnahme von Dach- und Giebelflächen in Putz zu ausführen.
Höhe 03: Die sonstigeiene Ausmitterung bevor Qualitäre gestaltet aus öffentlichen und privaten Straßen und Gehwege sowie Linien unterschiedlicher Nutzung. Sie hat keine rechtliche Bedeutung und bildet keine Grenze im Sinne des Gesetzes.
Die Grünzäsäbäcke der gesamten Bauanlage ist nichtesäbbem Beisatz der Numerierungsgebiete (WR 1, WA 1 und 2 zu dem bestehenden Altamtsen werden nicht innerhalb der Bebauungsplanes Wohngebiet "Am See" Fassung der 6. Änderung (Stand: [illegible]) innerhalb des mit dem Altamtsen bebauten Grundstücksbereiches festgesetzt.
Öffentliche Verkehrsflächen sind nach den gültigen Straßenbaumnormen zu erstellen.
Die Grundstücksgrenzen sind nicht mit einem Schweißdraht, Anlagenstraßen mit Verkehrsflächen zu versehen.
Grünflächede sind auf Dauer von Schnittbrennen jeder Art bis in eine Höhe von 0,70 m über Gelände zu bepflanzen. Ausgenommen sind Bäume, Sträucher und Hecken.
Im Bereich von Grundstücksein- und ausfahrten darf aus Gründen der Verkehrssicherheit (Sichtdreiecke) die Bepflanzung eine Höhe von 0,70 m nicht überschreiten. Einzelne Bäume sind hiervon ausgenommen.
Hochgestaltete Gewächse, Hecken und Bäume sind zulässig, wenn sie auch aus baerrechtlichen sicherheitsgründen eine nachrückende Erdbrustmauer auch die Nutzung von Abwehrne angaben. Grenzäbäcke Tankanlagen sind nicht gestattet.
Die Bepflanzung ist nach den gesetzlichen Pflanzabstandsvorgaben ist auf allen öffentlichen Flächen unterlegt.
Teiaäbäe und baueäbäbäge Mittel dürfen außerhalb öffentlichen Straßen und auf den Grundstücken nicht verwendet werden. Ausgenommen sind Mittel zur Schädlingsbekämpfung.
Das Lichtraumprofil an Straßen entsprechend Richtlinie für die Anlage von Straßen - Querschnitte - 1986 (RAS-Q 88) zuzüglich Verkehrsraumbedarf.
Die Bepflanzung ist nach den gesetzlichen Pflanzabstandsvorgaben ist auf allen öffentlichen und Straßenbäumen und Straßenbäumen in baeiteinem Fußer (2,25 Meter Hochstamm auf 0,50 m reduziert werden. Höhe 4,50 m.
Die Bepflanzung ist nach den gesetzlichen Pflanzabstandsvorgaben und Bauarbeiten - das betrifft auch Einzelbaeigeäbäe - muss in von Baustäpäzel beteiliffiert. Wenn durch den Leiaäeaeen für Anlaäääge eine anäääääääre Gratung durchgeführt werden. Aufferende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugeben und zu dokumentieren.

Anmerkung:

Anm. 01: Das dargestellte Plangebiet umfaßt 24,0 ha Fläche.
Anm. 02: Den Bebauungsplan wird ein Grünordnungsplan beigefügt.
Anm. 03: Die Grundlagen für die Ausarbeitung des Bebauungsplanes.
1. siehe Satzung Punkt 1.1 Abs.1

Änderungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Wohngebiet "Am See"

1. Änderungsplan Bebauungsplan Wohngebiet "Am See"
Beschluß-Nr. [illegible] vom 21.12.1994
Genehmigung: 23.02.1995
Wirksamkeit: [illegible]
Publik
Bürgermeister

2. Änderungsplan Bebauungsplan Wohngebiet "Am See"
Beschluß-Nr. [illegible] vom 11.05.1995
Genehmigung: [illegible]
Wirksamkeit: [illegible]
Publik
Bürgermeister

3. Änderungsplan Bebauungsplan Wohngebiet "Am See"
Beschluß-Nr. 046/012/96 vom 12.12.1996
Genehmigung: 04.08/012/96 - 14.02.1997
Wirksamkeit: [illegible]
Publik
Bürgermeister

4. Änderungsplan Bebauungsplan Wohngebiet "Am See"
Beschluß-Nr. [illegible] vom 27.05.1999
Genehmigung: [illegible]
Wirksamkeit: [illegible]
Publik
Bürgermeister

5. Änderungsplan Bebauungsplan Wohngebiet "Am See"
Beschluß-Nr. [illegible]
Genehmigung: [illegible]
Wirksamkeit: [illegible]
Publik
Bürgermeister

6. Änderungsplan Bebauungsplan Wohngebiet "Am See"
Beschluß-Nr. [illegible]
Genehmigung: [illegible]
Wirksamkeit: [illegible]
Publik
Bürgermeister

Vermessung Hilert und Romaiss, Leipzig

Markranstaedt

Wohngebiet Markranstaedt "Am See"

Vorzeitiger Bebauungsplan Nr. 02

SATZUNGSAUSFERTIGUNG

Markranstädt, 16.06.2008
Publik
Bürgermeister

Teil A: Planzeichnung
In der Fassung der 6. Änderung
Stand : 10.03.08
geändert:

Situation M 1:000

0 10 M

Vermessung : Büro Kurzmann, Leipzig

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

Allgemein

WR — Reine Wohngebiete
WA — Allgemeine Wohngebiete
GRZ 0,4 — Grundflächenzahl, Geschoßfläche Area
GFZ 1,2 — Grundflächenzahl
E — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
II-V — Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstgrenze
II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
RH=0,7FH — Dachgeschoßhöhe als Höchstgrenze (RH=0,7 Dachdach vorgeschrieben)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

E — Offene Bauweise
E — Geschlossene Bauweise
— Nur Einzelhäuser
— Nur Einzel- und Doppelhäuser
— Baugrenze
— Sehrungslinien
— Sehrungsbereich S, Ordnung
— Sehrungsbereich S, Ordnung
— Sehrungsbereich S, Ordnung

Flächen der Nutzungsschablone

Art — Zahl der Vollgeschosse
Bmax — GRZ
Dmax — GFZ
Sonstiges — Bauweise
max. Firsthöhe

Grünflächen

— öffentliche Grünflächen
— private Grünflächen
Satz Satzung Punkt 8.2
— Bezeichnung der Nutzungsbeschränkungen Satz Satzung Punkt 8.2
— Gehölzgruppen

Gewässer

— Gewässer
— Graben

Verkehr

Allgemein

— Straßenverkehrsflächen
— Straßenbegrenzungslinie
— Fußweg
— öffentliche Parkfläche

Denkmalschutz / Sonderzeichen

Allgemein

— Von der Bebauung freizuhaltende Fläche
— Fläche für Regenwasserrückhalteteiler
— Oberirdische Hochspannungsleitung
— Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
— Geplante Grundstücksgrenze
— Bestehende Grundstücksgrenze
— Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen innerhalb von Baugebieten
— Hauptfirstrichtung
— aufgemessene Gebäude
— digitalisierte Gebäude

Versorgung / Gemeinbedarf

Allgemein

— Flächen für den Gemeinbedarf
— Spielplätze

Bearb.	MEI/SDE/AB
Gepr.	BU/GS/WS
Datum	17.03.94
Gezeichnet	17.06.93
Geprüft	17.06.93
Gezeichnet	16.05.03
Geprüft	16.05.03
Plan-Nr.	46.003-J

Büro Kurzmann, Grünig, Stein
Ingenieur- und Vermessungsbüro

Anlagen Wolfen-Strasse 6, 04838 Leipzig
Tel. 03437/ 22 85
Fax 03437/ 22 85