Aufgrund der §§ 1 bis 4, 8 und folgende des Baugesetzbuches (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung -BauNVO- des Bundesministers für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), der §§ 1 bis 3 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung -PlanzV-) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58) und in Verbindung mit dem § 83 des Bauordnungsrechts für Sachsen (BauO) in der Fassung vom 20.07.1990 (GbI.I Nr. 50 S.929)

Verfahrensvermerke

I. Die Stadtverordnetenversammlung hat am 7.5.1992 nach § 2 Abs.1 Satz 2 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

Markranstädt, 5.1.1993 — Wolfscheck Bürgermeister

II. Der Beschluß, den Bebauungsplan aufzustellen, ist nach § 2 Abs.1 Satz 2 Bauungs am 6.5.1992 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden.

Markranstädt, 5.1.1993 — Wolfscheck Bürgermeister

III. Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs.1 BauGB ist in der Weise durchgeführt worden, daß vom 11.5. - 22.5.92 der Entwurf des vorz. B-Planes in der Stadtverwaltung ausgelegt wurde und am 26.5.92 eine öffentliche Bürgerversammlung durchgeführt wurde.

Markranstädt, 5.1.1993 — Wolfscheck Bürgermeister

IV. Die von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 BauGB über die Planung mit Schreiben vom 8.6.1992 unterrichtet und zur Abgabe von Stellungnahmen aufgefordert worden.

Markranstädt, 5.1.1993 — Wolfscheck Bürgermeister

V. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung ist nach § 3 Abs.2 Satz 1 BauGB in der Zeit vom 6.7.92 bis 7.8.92 öffentlich ausgelegt worden. Art und Dauer der Auslegung sind nach § 3 Abs.2 Satz 2 BauGB am 30.6.1992 durch Aushang mit dem Hinweis öffentlich bekanntgemacht worden, daß während der Auslegung Bedenken und Anregungen vorgebracht werden können.

Markranstädt, 5.1.1993 — Wolfscheck Bürgermeister

VI. Die Träger öffentlicher Belange sind nach § 3 Abs.2 Satz 3 BauGB mit Schreiben vom 17.7.1992 von der Auslegung benachrichtigt worden.

Markranstädt, 5.1.1993 — Wolfscheck Bürgermeister

VII. Die trimtgemäß vorgebrachten Bedenken und Anregungen sind von der Stadtverordnetenversammlung in der Sitzung vom 17.12.1992 geprüft worden. Das Ergebnis ist denjenigen, die Bedenken und Anregungen vorgebracht haben, mit Schreiben vom 21.12.1992 mitgeteilt worden.

Markranstädt, 5.1.1993 — Wolfscheck Bürgermeister

VIII. Die Stadtverordnetenversammlung hat den Entwurf des Bebauungsplanes (Planzeichnung, Zeichenerklärung und Textfestsetzungen) nach § 10 BauGB in der Sitzung vom 17.12.1992 als Satzung beschlossen und den Inhalt der Begründung gebilligt.

Markranstädt, 5.1.1993 — Wolfscheck Bürgermeister

IX. Der als Satzung beschlossene Entwurf des Bebauungsplanes ist dem Regierungspräsidium Leipzig nach § 11 Abs. 1 BauGB am 3.4.1993 zur Genehmigung vorgelegt worden.

Markranstädt, 7.4.1993 — Bürgermeister

X. Die Genehmigung des Bebauungsplan mit Verfügung vom 8.9.1993 hat der Bebauungsplan genehmigt.

Markranstädt, Bürgermeister

XI. Der Bebauungsplan ist am 30.9.1993 vom als Satzung zum Zwecke der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 12 Abs.1 BauGB ausgefertigt worden.

Markranstädt, Bürgermeister

XII. Die Erteilung der Genehmigung ist nach § 12 BauGB am 30.9.1993 durch mit dem Hinweis darauf bekanntgemacht worden, wo der Bebauungsplan von jedermann eingesehen werden kann. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Markranstädt, Bürgermeister

XIII. Der katastermäßige Bestand am 12.5.1992 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

(Ort, Datum, Siegel) Markranstädt, den 12.05.1992 — Unterschrift Öffentl. best. Vermessungsing.

* = vorzeitig

SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen
§ 9 Abs.1 BauGB

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

1.11 Mischgebiet gem. § 6 BauNVO.
1.12 Die Nutzung nach § 6 Abs.2 Nr.7 BauNVO (Tankstellen) sind gem. § 1 Abs.5 BauNVO nicht zulässig.
1.13 Als Ausnahme ist die Errichtung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes (SB-Markt) mit max. 1 000 m² Verkaufsfläche zulässig.
1.14 Die Ausnahmen nach § 6 Abs.3 BauNVO sind gem. § 1 Abs.6 Nr.1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.

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

1.21 Die Zahl der Vollgeschosse, die Grund- und Geschoßflächenzahl sind durch Eintrag in die Nutzungsschablone bzw. in die überbaubaren Grundstücksflächen festgelegt.
1.22 Die zulässige Geschoßfläche kann um 100% der Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, gem. § 21a Abs.5 BauNVO erhöht werden.

1.3 Die Bauweise, die überbaubaren und nicht Überbaubaren Grundstücksflächen, sowie die Stellung der baulichen Anlagen.
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

1.31 Geschlossene Bauweise gem. § 22 Abs.3 BauNVO.
1.32 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die ausgewiesenen Baugrenzen in der Planzeichnung festgelegt.
1.33 Tiefgaragen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis an die Grundstücksgrenze zulässig.
1.34 Die Stellung der baulichen Anlagen hat entsprechend der in der Planzeichnung eingetragenen Firstrichtung zu erfolgen.

1.4 Die Flächen für Nebenanlagen und für Stellplätze und Garagen, und ihre Einfahrten. (§ 9 Abs.1 Nr.4 und 12 BauGB)

1.41 Die Nebenanlagen gem. § 14 Abs.1 und Abs.2 Satz 1 und 2 BauNVO sind als Ausnahme zulässig, auch wenn im Bebauungsplan keine besonderen Flächen ausgewiesen sind.
1.42 Die Aus- und Einfahrt der Tiefgarage ist durch Eintrag mittels Planzeichen im Bebauungsplan festgeschrieben.

2. Örtlichen Bauvorschriften. (§ 83 BauO)

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen. (§ 83 Abs.1 Nr.1 BauO)

2.11 Die Festlegung der Dachform erfolgt durch Eintrag in die überbaubaren Grundstücksflächen.
2.12 Die Dachneigung wird bei der Ausweisung als Mansarddach im Steilbereich auf max. 60° und im Flachbereich auf max. 25° begrenzt, wobei die in der Planzeichnung festgelegten maximalen Firsthöhen nicht überschritten werden dürfen.
2.13 Die Firstrichtungen der einzelnen Baukörper sowie die Ausbildung von Giebelbereichen bzw. Zwerchhäusern ist durch Planzeichen im Bebauungsplan festgeschrieben.
2.14 Das Flachdach über dem eingeschossigen Gebäudeteil im südlichen Bereich des Plangebietes ist, soweit es nicht als Verkehrsfläche benötigt wird, extensiv zu begrünen, und als Kinderspielplatz auszubilden (§ 9 Abs.3 und Abs.4 Satz 1 BauG).
2.15 Zwischen dem zu erhaltenden Gebäude des "Alten Ratsgutes" und der Neubebauung ist als Bindeglied eine transparent ausgebildete Konstruktion in Form einer Überdachung vorzusehen, wobei eine lichte Höhe von mindestens 3,50 m einzuhalten ist. Dieser Bereich kann als Fußgängerpassage genutzt werden.
2.16 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Die Anordnung, die Größe und die Gestaltung ist mit der Genehmigungsbehörde abzustimmen.

2.2 Die Gestaltung der unbebauten Flächen, sowie Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedigungen. (§ 83 Abs.1 Nr.4 BauO)

2.21 Die nicht Überbauten Grundstücksflächen sind landschaftsgärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten. Die Begrünung und Bepflanzung des Plangebietes hat nach Maßgabe des Grünordnungsplanes, der Bestandteil des Bebauungsplanes ist, zu erfolgen.
2.22 Der Bereich zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und den Gebäuden darf nicht eingefriedigt werden. Entlang der Grundstücksgrenze zu der öffentlichen Grünanlage sind Einfriedigungen nur in Form von Saumsteinen oder/und mit Sträuchern und Hecken zulässig. Ansonsten sind Einfriedigungen auch in Form von Mauern und Zäunen bis zu einer Höhe von max. 1,80 m zulässig.

3. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise:
3.1 BODENFUNDE:
3.1.1 Von Beginn jeweder Erarbeiten ist das Archäologische Landesamt Sachsen, Japanisches Palais, O-8060 Dresden, durch schriftliche Bauanzeige a u s r e i c h e n d v o r h e r zu unterrichten.
3.1.2 Der durch das Archäologischelandesamt zu beauftragende Archäologe erhält vom Bauherrn ausreichend Zeit und Unterstützung, die Schachtungen zu beobachten, Untersuchungen vorzunehmen und Fundbergungen zu veranlassen.
3.1.3 Archäologische Funde (das sind auffällige Bodenverfärbungen, Gefäßscherben, Gräber, Knochen, Geräte aus Stein und Metallen, Münzen, bearbeitete Hölzer, anderes organisches Material, Steinsetzungen aller Art - auch unbekannte Fundamente, Keller, Brunnen u. a.) sind sofort dem Archäologischen Landesamt Sachsen, (Telefon Dresden: 5 25 91) meldepflichtig. Fundstellen sind inzwischen vor weiteren Zerstörungen zu sichern.
3.1.4 Die Passagen unter 3.1 bis 3.1 sind schriftlich im Wortlaut allen mit Erdarbeiten beauftragten Firmen zu übermitteln und müssen a n d e r e n Baustellen vorliegen.

3.2 MUTTERBODENSCHUTZ, AUSHUB UND ALTLASTEN:
3.2.1 Den § 202 BauGB und den § 7 (Ziele und Grundsätze des Bodenschutzes) des Ersten Gesetzes zur Abfallwirtschaft und zum Bodenschutz im Freistaat Sachsen (EGAB) vom 12. August 1991 ist zu entsprechen.
3.2.2 Zur Zeit liegt kein Altlastenverdacht für das Plangebiet vor, dennoch ist der Aushub auf sichtbare Belastungen (Öl, Müll, Abbruchmaterial, etc.) zu prüfen und ggf. belastetes Material ordnungsgemäß zu entsorgen.
Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind anzuzeigen.
3.2.3 Der Verbleib des Bodens auf dem Baugrundstück (-gebiet) ist einem Abtransport vorzuziehen; falls abtransportiert werden muß, sollte eine Wiederverwertung angestrebt werden.
Abbruchmaterial sollte einer Baustoffrecyclinganlage zugeführt werden. Für nicht recyclingfähiges Material, Baustellenabfälle sowie nicht wieder einsetzbarer Bodenaushub ist gemäß Abfall- und Reststoffüberwachungs- Verordnung vom 03.04.1990 (Vordruck "Vereinfachter Entsorgungsnachweis") die Entsorgung zu gewährleisten.
3.2.5 Die Bodenversiegelung ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken. Oberflächenbefestigungen sollten, dort wo nicht die Gefahr des Eintrags von Schadstoffen abgesteilter Materialien, etc.) in den Untergrund besteht, möglichst durchlässig gestaltet werden.(Rasengittersteine oder Pflaster mit groben Fugen werden zur Befestigung empfohlen.)

ZEICHENERKLÄRUNG

MI	MISCHGEBIET (§6 BauNVO)
(12)	GESCHOSSFLÄCHENZAHL (§20 BauNVO)
o,6	GRUNDFLÄCHENZAHL (§19 BauNVO)
Z	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (§20 BauNVO)
z.B II+DG	HIER: 2 VOLLGESCHOSSE PLUS 1 ALS VOLLGESCHOSS ANRECHENBARES DACHGESCHOSS
g	GESCHLOSSENE BAUWEISE (§22 Abs. 3 BauNVO)

BAUGEBIET	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE	FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE
GRUNDFLÄCHENZAHL	GESCHOSSFLÄCHENZAHL	
	BAUWEISE	

BAUGRENZE (§23 Abs. 3 BauNVO)
EIN- UND AUSFAHRTSBEREICHE
D DENKMALGESCHÜTZTE EINZELANLAGE
ZU ENTFERNENDE BÄUME
NEU ZU PFLANZENDE BÄUME
GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES
ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER FESTSETZUNG DER ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
FIRSTRICHTUNG
MD MANSARDDACH
FD FLACHDACH
TRANSPARENTE KONSTRUKTION ALS ÜBERDACHUNG
BESTEHENBLEIBENDE
ENTFALLENDE GRUNDSTÜCKSGRENZE
GEPLANTE
ABBUBRECHENDE GEBÄUDE

STADT MARKRANSTÄDT

REGIERUNGSPRÄSIDIUM LEIPZIG
Genehmigung in Verbindung mit Sofort-Nr. 8 0 2 0 3 9 3
Aktenzeichen: 57-2511.2
Registrier-Nr. 08/139-93
Datum: 8 9 0 3 0 Juli

BEBAUUNGSPLAN 'ALTES RATSGUT'

(vorzeitig nach Paragr. 246a BauGB)

M. 1 : 500

Architekt: DIPL.-ING. ARCHITEKT VDA MANFRED DENDA BÜRO FÜR ARCHITEKTUR, STADTPLANUNG BRÜHL 68 O-7010 LEIPZIG

BEARBEITET DURCH: SUBA CONSULT Gesellschaft für Baubetreuung mbH Naunhofer Str. 5 + 7 04103 Markranstädt Telefon: 07 42 05 / 22 11

JUNI 1992