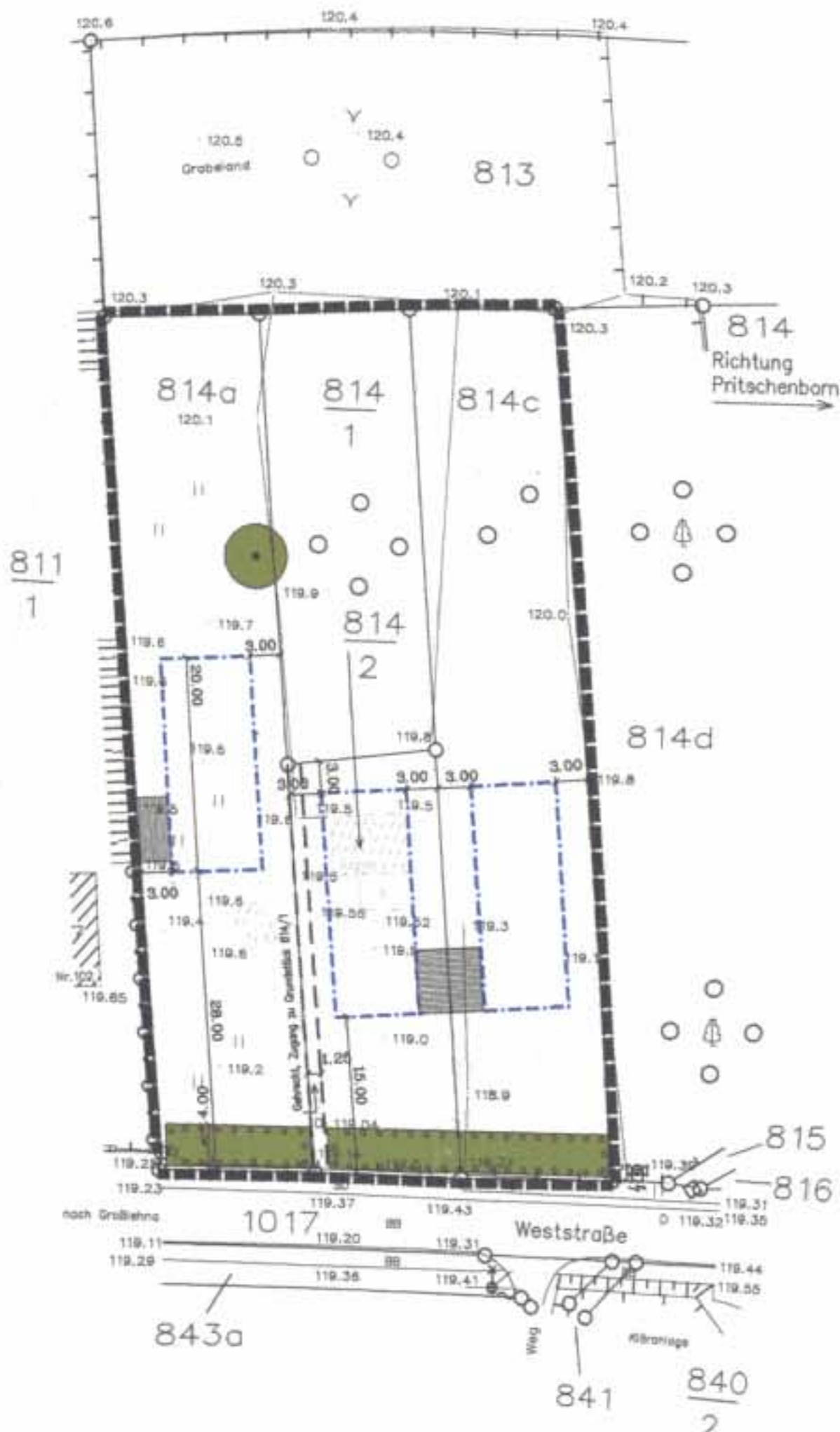


Stadt Markranstädt "Bebauung östlich der Westsiedlung"



Für 814/2:

WA	11,0
0,3	0,6
o	GD

Für 814 a/c:

WA	11,0
0,2	0,4
o	GD



1 Planungsrechtliche Festsetzungen, (§ 9 BauGB)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
Es wird ein allgemeines Wohngebiet WA, nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Nach § 1 (5) BauNVO und 1(6) BauNVO wird folgendes festgesetzt:
Die unter § 4 (2) Nr. 3 BauNVO aufgeführten Nutzungen sind nicht, und die unter 4(3), Nr. 3, Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO aufgeführten Nutzungen sind auch nicht ausnahmsweise zulässig.

1.2 **Mass der baulichen Nutzung, (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**
Das Mass der baulichen Nutzung wird, nach § 16 (2) Nr. 1 und Nr. 3+ 4 BauNVO i.V.m. § 16 (3) Nr. 1 und Nr. 2 BauNVO durch die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl und die Höhe der baulichen Anlagen (max. Firsthöhe) festgesetzt.

Soweit sich aus der Ausnutzung der überbauten Flächen nicht geringere Werte ergeben, werden die im Plan ausgewiesenen Zahlen festgesetzt.
Grundflächenzahl (GRZ) 0,2 / für Flurst.814/2; 0,3
Geschossflächenzahl (GFZ) 0,4 / für Flurst.814/2; 0,6
Zahl der Vollgeschosse 2

Die maximale Firsthöhe wird, nach § 16 (4) BauNVO mit max. 11,0m festgesetzt.

In Verbindung mit § 18 (1) Bau-NVO gelten als unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der maximalen Gebäudehöhe die Oberkante der natürlichen Geländeoberfläche.

1.3 **Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen nach (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)**
Offene Bauweise ist im Plan dargestellt und wird entsprechend festgesetzt. (§ 22 (2) BauNVO).

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Bebauungstiefen sind nicht festgesetzt, um die Wahl der Garten- und Grünbereiche gestalterisch "offen" zu lassen.

1.4 **Nebenanlagen und Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)**
Stellplätze sind nur auf dem eigenen Grundstück zulässig. Auf jedem bebauten Grundstück sind 2 Stellplätze zu errichten. In Verbindung mit § 14 (1) BauNVO sind innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen Garagenbauten, Carport bzw. Stellplatzanlagen zulässig. Jedoch in einem Abstand von mind. 5,00m zur Strassenbegrenzung.

Weitere Nebenanlagen sind auf nicht überbaubaren Flächen zulässig, so sie eine Grundfläche von 20 qm nicht überschreiten und von der Strasse aus nicht einsehbar sind.

Bei Errichtung von Haupt- und Nebengebäuden (Garagen) an gemeinsamer Grenze hat sich der Nachbarbauende in Bezug auf Bauhöhe, Dachneigung, Dachdeckung usw. an das an dieser Grenze bestehende Gebäude anzuschließen. (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

1.5 **Verankerung von Niederschlagswasser (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)**
Das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf diesen vollständig zu versickern. (In Abhängigkeit des hydrogeologischen Gutachtens, vgl. 4. Technische Erschließung)

2 **Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 83 Sächs. BO)**

2.1 Einfriedungen
Die Wohngrundstücke sind nicht zwingend einzufrieden. Werden die Wohngrundstücke "knauslich" eingefriedet, so ist die äußere Gestaltung zur Strassenseite einheitlich in der Materialwahl auszuführen. Künstl. Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,00m über OK Gehweg nicht überschreiten. Natürliche Einfriedungen (Busch- und Heckenwerk) sollen bevorzugt angewendet werden.

Flächen für die Unterbringung von Müellcontainern und Aufbewahrungsschreibern sind optisch abzuschirmen (z.B. Holzpalisaden) und einzugrünen, bzw. vom Straßenraum nicht einsehbar zu gestalten.

2.2 Dachformen/ Firste

Im Bearbeitungsgebiet sind geneigte Dächer zulässig mit einer Dachneigung von 15-45 Grad.

2.3 **Stellplätze**
Stellplätze für Autos oder Garagen haben sich in der Art und Gestaltung architektonisch ansprechend einzufügen.

2.4 **Weitere Gestaltungssetzungen**
Flussiggastungen sind im strassenabgewandten Bereich zulässig.
Werbeanlagen müssen sich dem Baukörper unterordnen und dürfen nicht überhalb der Trauflinie des Gebäudes angeordnet werden.
Sonnenkollektoren müssen sich optisch unterordnen, bzw. architektonisch ansprechend gestaltet werden.

3 **Planungsrechtliche Festsetzungen zur Grenzordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)**

3.1 Nicht überbaubare Grundstücksflächen und nicht überbaute Flächen innerhalb der Baugrenzen sind generell gärtnerisch zu gestalten und zu begrünen. Dabei ist zu gewährleisten, daß je 100 qm Grundstücksfläche mindestens ein heimischer Laubbau- oder Obstbaum gepflanzt wird.

Stellplätze und Garagenzufahrten sind in einem versickerungsgeeigneten Bodenaufbau auszuführen (z.B. Kies, Schotterrasen, Steinpflaster, Rosengittersteine).

3.2 Seltliche Begrenzung der Grundstücke zur Straße mittels Hecken mit standortgerechten, einheimischen Gehölzen. Die Schutzpflanzung zur Straße:
Begrenzung mittels Hecken in mindestens dreireihiger Bepflanzung (vgl. Höhenabstufung) mit standortgerechten, einheimischen Gehölzen.

Die Schutzpflanzungen dürfen für je eine Einfahrt/ Grundstück unterbrochen werden mit einer Breite von max. 3,50m.

3.3 Für eine weitere Strauchbegrenzung im Grünbereich sollen einheimische standortgerechte Pflanzen gewählt werden. Empfohlene Gehölze sind dem Merkblatt "heimische Gehölzarten" (s. Anlage zur Begründung) zu entnehmen. Die Bepflanzung ist fachgerecht anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

3.4 Die Bepflanzung mit Gehölzen bzw. Aussoat von Rosen auf den privaten Freiflächen muss spätestens in der Pflanzperiode erfolgen, welche dem Beginn der Nutzung des Gebäudes folgt.

3.5 Begrenzung der Wände bei fensterlosen Fassaden: Diese Flächen sind mit Rankgerüsten / Teilrankgerüsten zu versehen und sie sind zu begrünen.

3.6 Mauern sind mit Kletterpflanzen zu begrünen.

4 Technische Erschließung

1. Die Elektroversorgung erfolgt aus dem öffentlichen Netz. Die Medien liegen in der Weststraße an.

2. Die Trinkwasserversorgung erfolgt aus dem öffentlichen Netz, über PE 110 in der Weststraße. In Höhe der Bebauung ist ein Unterflurhydrant zu setzen. Die Hausanschlusssleitungen sind in PE-HD zu verlegen.

Der Loeschwasserbedarf wird mit 13,3 / s durch die öffentlichen Netze abgesichert.

Im Bearbeitungsgebiet ist mit ansteigendem Grundwasser zu rechnen, vor Beginn der Baumaßnahmen sind Bodengrundgutachten zur Analyse des konkreten Grundwasserstandes und entsprechender Entwicklung einzuholen.

3. Für die Wohn- und Aufenthaltsgebäude besteht Anbindezwang an die öffentliche Entsorgung. Der Anschluss an die Kloieranlage wird durch eine Druckleitung realisiert.

Als Zwischenlösung ist die befristete Nutzung abflussloser Sammelgruben möglich, wenn keine Abwasserentsorgung auf den Grundstücken gemäß DIN 4261 Teil 1 möglich ist. Voraussetzung für die übergangsweise bzw. dauerhafte Entsorgung des Schmutz- und des Niederschlagswassers auf den jeweiligen Grundstücken ist der Nachweis der Versickerungsfähigkeit durch Vorlage eines hydrogeologischen Gutachtens durch den Bauträger.

5 Lärmschutzmaßnahmen

An allen Gebäudefronten und in allen Geschossen sind passive Maßnahmen zur Gewährleistung des Ruheanspruchs, insbesondere nachts, zu treffen.

Gemäß Schallschutzgutachten vom 24.4.1997 sind mindestens Schallschutzfenster SK 2 (RW=35 dB) einzusetzen. Schallschutzfenster müssen nach den Bauordnungsrechtlichen Vorschriften anzubringen.
6 Schutzmaßnahmen durch Standort in Nahe der Kloieranlage

Von der Kloieranlage gehen sowohl Geruchs- als auch Gerüchsmischungen aus. Weitere Emissionen sind Sprünkel vom Regenwasserüberlaufbecken mit pathogenen Keimen. Schutzmaßnahmen sind in der Form von abschirmenden Anlagen empfohlen. (Vgl. TÜV Bericht vom 17.06.99)

Im Bearbeitungsgebiet ist der dichte Bepflanzungsstreifen an der Straße festzusetzen.

7 Hinweis auf archäologische Bodenfunde

Das Bearbeitungsgebiet befindet sich innerhalb eines archäologischen Kulturdenkmals: Germanische Siedlungsreste.
Vor Beginn der Baumaßnahmen werden Rettungsgrabungen notwendig, daher ist das Landesamt für Archäologie Dresden über konkrete Bauabsichten vorab zu informieren.

Auf die Meldepflicht gem. § 15,16 Denkmalschutzgesetz Freistaat Sachsen (DSchG Sachs) wird hingewiesen.

8 Hinweis auf Naturschutzbelange

Neben dem Flurstück 814d befindet sich der Pritschenborn. Jeglicher Eingriff und Verschmutzung des Biotoptypus "Pritschenborn" ist grundsätzlich untersagt.

9 Hinweis Bodenschutt/ Abfall

Zur Sicherung des sparsamen und schonenden Umgangs mit dem Schutzgut Boden, der weitestgehenden Erhaltung seiner Funktion am Standort, im Sinne des § EGAB sowie des § 202 BauGB vom 8.02.1991 werden für die Durchführung der geplanten Baumaßnahmen folgende Hinweise gegeben:
Bodenaushub und Bauschutt sind Abfälle und gemäß AbfG stofflich zu verwerten, gemäß LEF nicht die Abfall abzulagern, auf Kontamination zu heben und bei Weiterverwendung sollte dieser vorrangig auf dem Baugrund verbleiben.

-Das im Zuge des Erdbaus anfallende Bodenmaterial ist nachweislich einer Weiterverwendung zuzuführen.
-Der Mutterboden (§ 202 BauGB) ist zu Beginn der Bauarbeiten getrennt vom Unterboden abzuschleppen und zu sichern.
-Belastetes Bodenmaterial sowie bodenfremde Stoffe sind von unbelasteten Böden zu separieren und nachweislich einer Sanierung oder ggf. einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

-Achtung auf Vermeidung der Verdichtung von Böden zur Gewährleistung der nachträglichen Sicherung oder Wiederherstellung der Bodenfunktionen sowie zur Abwehr schädlicher Bodenveränderungen (§ 3 Abs. 1 S. 2, 11.05.1999. Bei der Bauausführung ist die Beachtung des beiliegenden Arbeitsblatts 2001 erforderlich. (s. Arbeitsblatt 2001 "Vermeidung/ Minimierung baubetrieblicher Bodenbelastungen" im Anhang zur Begründung)

-Anfallende Abbruchmaterialien (z.B. Glas, Metall, ggf. Bauschutt) sind möglichst vollständig in den Stoffkreislauf zurückzuführen.

9 Hinweis Altlasten

Während der Baumaßnahmen auftretende nicht unerhebliche altlastenrelevante Sachverhalte (z.B. Abfall, organische Auffälligkeiten im Boden) sind zu dokumentieren. Die zuständige Verwaltungsbehörde ist darüber gemäß § 10 Abs. 3 EGAB umgehend zu informieren. Das Areal wird im Altlastenkataster des staatlichen Umweltfachamtes Leipzig nicht als Verdachtsfläche geführt.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen nach PlanZVO
zu den Festsetzungen nach § 9 BauGB



ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 16 BAUNVO)

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 16 BAUNVO)

11,0 m maximale Firsthöhe (§ 16 BauNVO)

GRZ 0,2 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

GFZ 0,4 Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)

II Zahl der Vollgeschosse (zwingend) (§ 20 BauNVO)

BAUWEISE, BAUGRENZEN (§ 22, 23 BAUNVO)



GRÜNLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 20, 25 BAUGB)

Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 (1) 25b BauGB) hier: Nadelbaum

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25a BauGB)

SONSTIGE HINWEISE

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen, hier: Gehrecht, Zugang zu 814/1 (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

FULLSCHEMA

Art der baulichen Nutzung	Max. Firsthöhe
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	Dachform

PROJEKT
Stadt Markranstädt
"Bebauung östlich der Westsiedlung"
REGIERUNGSDIREKTORIUM LEIPZIG
Genehmigung in Verbindung mit dem Verordnungsplan vom 3.8.2001

PLANUNGSPHASE
STAND 01/ 2001
Aktenzeichen: 57-05/18.04.01.01
Registrier-Nr.: 0819/1.2001.01
Leipzig, den 6.8.2001

DATUM	MABSTAB	BLATT-NR.	INDEX
01/2001	1 : 500	1	

PLANGRUNDLAGE
Lage- und Höhenplan mit Grenzen
Markranstädt, östliche Westsiedlung
Stand: 22.06.2000
Vermessungsbüro Ledwoch, Pönitzer Weg 2, 04425 Taucha
Tel. 034298/ 30563 Fax: 034298/ 30564

PLANFERTIGER
AUSF. 1
ABB ARCHITEKTEN
Heike Bohne/ Bernd Appel Architekten BDA
Fechnerstraße 15/04155 Leipzig/ Tel. 0341 211 8750/ Fax 0341 2118753

1 Präambel Der Stadtrat der Stadt Markranstädt hat den Bebauungsplan Nr. ... bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, als Satzung beschlossen. Die Rechtsgrundlagen hierfür sind § 1 Abs. 3 und § 10 Abs. 1 i. V. m. § 233 Abs. 1 des BauGB in der Neufassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch die Berichtigung der Neufassung vom 16. Januar 1999 (BGBl. I S. 137) in Verbindung mit § 4 der SächsGemO in der Neufassung vom 14. Juni 1999 (SächsGVBl. S. 345). Der Bebauungsplan Nr. ... wird hiermit genehmigt. Markranstädt, den 10.09.01 Der Bürgermeister	2 Planunterlage Die Übereinstimmung der Darstellung der bestehenden Grundstücke und Gebäude mit dem Vermessungswerk Stand vom 23.08.2001 wird bestätigt. Leipzig, den 10.09.2001 Leiter Katasteramt Staatliches Vermessungsamt Leipzig	3 Aufstellungsbeschluss Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Markranstädt hat in ihrer Sitzung am 07.10.93 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung ist im Markranstädter Amts-Blatt Nr. ... vom 23.10.93 erfolgt. (Paragr. 2 Abs. 1 BauGB). Markranstädt, den 18.06.01 Der Bürgermeister	4 Billigungs- und Auslegungsbeschluss Die Ratversammlung der Stadt Markranstädt hat in der Sitzung am 02.07.99 den Entwurf des Bebauungsplanes sowie der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. Paragr. 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden ortsüblich im Markranstädter Amts- Blatt Nr. ... vom 23.08.2001 bekannt gemacht. Der Entwurf und die Begründung des Bebauungsplanes haben vom 02.08.2001 bis 06.09.2001 öffentlich ausgelegt. Markranstädt, den 18.06.01 Der Bürgermeister	5 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 02.08.2001 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden (Paragr. 4 BauGB). Markranstädt, den 18.06.01 Der Bürgermeister	6 Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Träger öffentlicher Belange am 14.03.96 / 13.11.97 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Markranstädt, den 18.06.01 Der Bürgermeister	7 Satzungsbeschluss Der Stadtrat der Stadt Markranstädt hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen und Stellungnahmen in öffentlicher Sitzung am 13.11.97 in der Fassung vom 22.04.1996 als Satzung beschlossen, sowie der Begründung in der Fassung vom 22.04.1996 zugestimmt. (§ 3 Abs. 2, § 10 Abs. 1 BauGB). Markranstädt, den 18.06.01 Der Bürgermeister	8 Die Genehmigung für den Bebauungsplan wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 02.03.99 Az: 51-2511.20/97-98 mit Maßgaben erteilt. Markranstädt, den 18.06.01 Der Bürgermeister	9 Der Stadtrat fasste zu den Maßgaben vom 08.09.99 einen Beitritts- und Aufstellungsbeschluss für den Satzungsänderungsbeschluss. Die Bekanntmachung erfolgte am 29.10.99 ortsüblich im Amtsblatt. Markranstädt, den 18.06.01 Der Bürgermeister	10 Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes, sowie die Begründung wurden vom Stadtrat am 08.03.01 in öffentlicher Sitzung in der Fassung 01/2001 gebilligt und zur Auslegung bestimmt. Markranstädt, den 18.06.01 Der Bürgermeister	11 Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden ortsüblich am 02.07.99 bekannt gemacht. Der Entwurf und die Begründung des Bebauungsplanes haben vom 02.08.2001 bis 06.09.2001 öffentlich ausgelegt. Abwägungs- und Satzungsbeschluss vom 07.09.01 Markranstädt, den 18.06.01 Der Bürgermeister	12 Die Erteilung der Genehmigung der Satzung 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 02.07.99 im Amtsblatt ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Gefährdung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entscheidungsansprüchen (§ 44, 249a Abs. 1 Satz 1 Nr. 99 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 10.09.01 in Kraft getreten. Markranstädt, den 10.09.01 Der Bürgermeister	13 Die ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplanes gem. Paragr. 10 Abs. 3 erfolgte im Markranstädter Amts-Blatt Nr. ... am 23.10.93. Mit diesem Tag ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich geworden. Markranstädt, den 10.09.01 Der Bürgermeister	14 Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften Innerhalb eines Jahres nach Bekanntmachung des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden (Paragr. 215 Abs. 1 Nr. 1 BauGB). Markranstädt, den 10.09.01 Der Bürgermeister	15 Mangel der Abwägung Innerhalb von sieben Jahren nach Bekanntmachung des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden (Paragr. 215 Abs. 1 Nr. 2 BauGB). Markranstädt, den 10.09.01 Der Bürgermeister
---	--	---	---	---	--	---	---	---	--	--	--	---	--	--