

# Verfahrensvermerke

- Das Planverfahren wurde aufgrund des Beschlusses der 1. Änderung der Stadtverordnetenversammlung vom **12.11.98** eingeleitet. Die örtliche Bekanntmachung ist **entsprechend dem Bescheidungsstadium vom 12.11.98** erfolgt.
- Die von der Planung zur 1. Änderung beruhten Träger öffentlicher Belange sind mit dem Schreiben vom **17.12.98** zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Stadtverordneten haben am **12.01.99** den Entwurf zur 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf zur 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung sowie der Begründung, haben in der Zeit vom **24.01.99** bis zum **24.01.99** während **keiner** (Zeitraum/Zeitraum) nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen und Bedenken während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am **04.02.99** in **keiner** (Ort/Ort) durch **Auslegung** öffentlich bekanntgemacht worden.
- Die Genehmigung zur 1. Änderung dieses Vorhaben- und Erschließungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung, wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom **25.01.00** mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.
- Die Satzung zur 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung, wird hiermit ausgefertigt. **Abwägungs- und Satzungsbeschluss vom 14.01.99**
- Die Erteilung der Genehmigung zur 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes sowie der 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 **03.03.00** im **Marktplatz** (Zahlung oder sonst. Verkündungsart) - bei Bekanntmachung durch Aushang in der Zeit vom **14.01.99** bis zum **14.01.99** öffentlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung 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 Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs. 3 u. 4 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am **15.03.00** in Kraft getreten.



# Textliche Festsetzungen

**Art der baulichen Nutzung**  
gemäß § 9 Abs. 1 BauGB  
Allgemeines Wohnen (WA) in dem südlichen an den Sportplatz angrenzenden Baufeld Nr. 7  
Reines Wohnen (WR) in allen anderen Baufeldern

**Lt. § 3.3 BauNVO sind in WA und WR ausnahmsweise zulässig:**  
- Läden, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner dienen  
- Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind ausgeschlossen.  
- kleine, nicht-abtorende Gewerbe (z.B. Fraxen, Versicherungsvermittlungen, kleine Dienstleistungen)  
- Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner dienende Anlagen für kulturelle, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke

**Im Wohngebiet (WA und WR) können auf geeigneten Nebenflächen**  
Regenrückhaltebecken, Pumpstationen, Trafostationen, Telefonschaltungen, Müllcontainer, Telefonhäuschen o.ä., Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO nach Erfordernis und in Abstimmung mit dem Vorhabensträger als Außenanlagen zugelassen werden.

**Mäß der baulichen Nutzung**  
gemäß § 9 Abs. 1 BauGB  
Als Obergrenze für die zulässigen Grundflächen- und Geschosflächenzahl gilt: GRZ WA und GFZ 0,8  
Diese GRZ/GFZ-Obergrenzen beziehen sich im Sinne der Bauleitplanung auf die Baufelder, nicht auf die einzelnen Baugrundstücke.

**Zahl der Geschosse:**  
Als Höchstgrenze im Baufeld gilt in allen Baufeldern II-Vollgeschosse mit ausgebautem oder ausbaubarem Dachgeschoss. Das Dachgeschoss darf 2/3 der NF eines Vollgeschosses nicht überschreiten. First- und Traufhöhen sind nicht festgelegt.

**Beweise, Bauformen, Baugrenzen**  
gemäß § 9 Abs. 1 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO  
- Einzelhäuser E, Doppelhäuser D, oder Häusergruppen H sind entsprechend Nutzungsschablone zulässig. Die im Plan dargestellten Straßen- und Straßengrenzen sind fest. Die Baufelder werden durch die Straßengrenzen und/oder durch die Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung/Bauweise definiert. Die Baufelder sind nummeriert und vermaßt. geringfügige Veränderungen von Straßenbegrenzungslinien, Bauformen und sind zulässig.

**Grundstücke**  
gemäß § 9 Abs. 1 BauGB  
- Verkehrsflächen, Spielplätze und Grünflächen gehen ins Eigentum der Stadt Markranstädt über.  
- die als gemeinschaftlich genutzt dargestellten Flächen, z.B. Spielplätze, Fußwege und kleinere Grünflächen werden als Gemeinbedarf ausgewiesen.  
- Grundstücke für Bahnanlagen sollen nicht schmaler als 5,0 m bemessen sein.

**Verkehrsflächen**  
**Öffentliche Verkehrsflächen**  
gemäß § 9 Abs. 1 BauGB  
Als Wohnweg, auch der Mühlenweg, werden als verkehrsberuhigte Zone gestaltet. Auf allen verkehrsberuhigten Wohnwegen ist Mischverkehr zulässig. Radverkehr, Ambulanz und Mopeds können auf allen Wohnwegen verkehren. Mofa-Verkehr ist die Durchfahrt auf den 4,75 m breiten Straßen gestattet. Entlang des Mühlenweges ist einseitig ein Gehweg angeordnet.

**Private Verkehrsflächen**  
Die Grundstücke sind mit Straßenanbindung zu versehen. Die Querung eines gemeinschaftlichen Spielplatzes oder einer Grünfläche von Straße zu Grundstücksgrenze ist statthaft.  
Der ruhende Verkehr ist auf gemeinschaftlichen und/oder privaten Grundstücken unterbunden. Als Stellplatzforderung gilt die Forderung der SächsBO § 49, 1,5 Stellplätze pro Haus.  
Stellplatzum vor Garagen und Stellplätzen zählt als vollwertiger Stellplatz.

**Verzorgungsanlagen**  
gemäß § 5 Abs. 2 und 6, § 9 Abs. 1, 12 und 14, § 9 Abs. 6 BauGB  
- Die Versorgungsgrassen verlaufen in den öffentlichen Verkehrsflächen, ist dies aus technischen Gründen nicht möglich, so können Trassen über private oder gemeinschaftliche Grundstücke verlegt werden. Dieses regelt ein privatrechtlicher Vertrag.  
- Müllcontainer sind entspr. der Planzeichnung auszustellen.  
- alle Ver- und Entsorgung können in Abstimmung mit dem Vorhabensträger Versorgungsanlagen an geeigneten Stellen in geeigneter Form aufstellen.  
- alle Hausentwürfe sind einheitlich anzufertigen.  
- Telekom leihert TV und Radio-Verkablung zu. Die Aufstellung von Satellitenschüsseln oder scharen Antennen ist unzulässig.  
- Straßenternen und Straßenschächte können in Außenanlagen auf privaten oder gemeinschaftlichen Grundstücken gegen Eintragung einer Bauleist errichtet werden.

**ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**  
gemäß § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 83 SächsBO  
- Fassadengestaltung und Dachformen  
- Festgeschrieben werden:  
- überwiegend verputzte Wandflächen, andere Materialien sind zulässig  
- massive Bauweise der Hauptkörper  
- geneigte Dächer

**Absatzflächen**  
Die Absatzflächen § 8 SächsBO sind einzuhalten. Ausnahmen sind zulässig, wo die Baulinien aus gestalterischen Gründen punktuell bewältigt eine Verengung der Bebauung erfordern.

**Immissionsschutz**  
- Immissionsschutz:  
- Ballungszone hinter den Fußball-Toren, die ans Wohngebiet angrenzen

# Grünordnerische Festsetzungen

**Grün auf öffentlichen Flächen**  
Auf öffentlichen Flächen, d.h. entlang der öffentlichen Straßen, den Spielplätzen und auf der Fläche des Regenrückhaltebeckens werden vom Vorhabensträger Bäume entsprechend der Planvorgabe und der Planliste angeplant.  
Ferner werden vom Vorhabensträger Sträucher angeplant und Rasen angelegt und dieser bei zur Schweißigkeit gepflegt.  
Der Vorhabensträger rüstet die 3 im Plan angelegten Spielplätze mit Spiel- und Kleintiergeräten aus.  
Alle Anlagen werden zeitgleich mit der Fertigstellung und dem Bezug der Häuser in dem betreffenden Baubestand übergeben.  
Die dauerhafte Pflege der Bäume, Sträucher, Rasenflächen und Spielgerätschaft übernimmt die Stadt Markranstädt.

**Grün auf gemeinschaftlichen Spielplätzen, Fußwegen etc.**  
Der Vorhabensträger plant zwischen den Spielplätzen und entlang der Gehwege Bäume und Sträucher. Rasenflächen werden angelegt.  
Die dauerhafte Pflege der Grünflächen und Pflanzen auf gemeinschaftlichen Flächen übernehmen die Bewohner als Wohnungsgemeinschaft.

**Grün auf privaten Flächen**  
- Ausnahmsweise ist der Vorhabensträger berechtigt, auf die Grenzen zwischen öffentlichen/gemeinschaftlichen Flächen und privaten Flächen Bäume, Sträucher und Hecken zu pflanzen.  
- Der nicht-überbauten privaten Grundstücksflächen sind von den Hauseigentümern pflichtgemäß zu gestalten und dauerhaft zu pflegen.  
- Die Errichtung und die Art der Grundstückseinrichtung wird der nachbarlichen Abstimmung überlassen.

**Pflanzliste**  
Alle in den Planunterlagen ausgewiesenen Grünflächen sind mit einheimischen und standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen.  
Grundlage der Pflanzliste bildet das Markblatt zur Bepflanzung vom Staatlichen Umweltfachamt Leipzig, Naturschutz und Landschaftspflege, vom 26.8.1993.  
Hier ausgewählt werden nur hochstämmige Bäume. Die Auswahl von Sträuchern und Bodendeckern obliegt dem Landschafts- und Gartenarchitekt sowie der ausführenden Gartenbaufirma.

**acer lampestre** Feldahorn  
**acer pseudoplatanus** Spitzahorn  
**artocarpus fopocastanum** Rotkastanie  
**aulcus carnea** Eukastanie  
**legus sylvatica purpurea** Blaubuche  
**legus sylvatica** Rotbuche  
**arbutus betulus** Hainbuche  
**rubina pseudo acacia** Akazie  
**lila cordata** Winterdeide  
**sortus aucuparia** Eberesche  
**creagus monogyna** Weißdorn  
**crataegus bingxia** Roldorn  
**populus pyramidalis** Pyramidenpappel  
u.a. geeignete Gehölze

Hochstämmige Bäume sollen als Pflanzung einen Stammdurchmesser von mindestens 18 cm in 1,00 m Höhe haben.

# Zeichnerische Festsetzungen nach Planzeichenverordnung PlanZV90

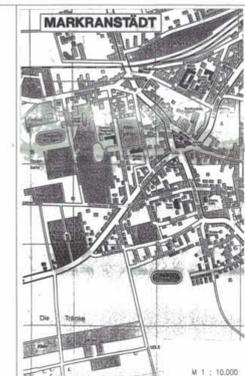
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des V+E-Planes
  - Füllschema der Nutzungsschablone
  - Baufeld | Geschosigkeit
  - GRZ | GFZ
  - Bauweise | Haustyp
  - Baufeld Nr.
  - Baufeld Größe ca.
- WR Reines Wohngebiet
  - WA Allgemeines Wohngebiet
  - 04 GRZ-Grundflächenzahl
  - 0,8 GFZ-Geschosflächenzahl
  - EOH Einzelhäuser und Doppelhäuser und Häusergruppen zulässig
  - II-0 2 Dachgeschosse mit ausbaubarem Dachgeschö (2/3 der NF eines Vollgeschosses)
  - og offene oder geschlossene Bauweise
- Baulinie
  - - - - - Baugrenze
  - - - - - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
  - ↑ Baufeld = Baufeld innerhalb der Straßenbegrenzungslinie oder Nutzungsgrenzung
  - Straßenverkehrsfläche
  - Straßenbegrenzungslinie
  - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
  - Verkehrsberuhigter Bereich
  - öffentliche Stellplätze
  - GST/GGA Gemeinschaftliche Stellplätze/Gemeinschaftsgaragen
  - Spielplatz
  - Gemeinschaftliche Grünflächen (privat)
  - Öffentliche Grünflächen
  - Müllcontainerstandplätze für Abfuhr
  - EK-Trafo-Station
  - Abwasser
  - Anpflanzen von Bäumen

# zur nachrichtlichen Übernahme und Hinweise

- ▨ Bebauung innerhalb Plangebiet
  - ▩ Bebauung außerhalb Plangebiet
  - Flurgrenze
  - Katastergrenzen und Punkte Bestand
  - - - - - Parzellierung geplant
  - 1127 Flurstücksnummer
  - ▨ private Stellflächen auf Grundstück
- Grundlage des Rechtsplanes zur 1. Änderung ist der Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom 15.5.1994, genehmigt durch das Regierungspräsidium Leipzig am 19.5.1995, unter Aktenzeichen 51-2511.4 mit Registrier.Nr.: 8S/0795.

# zur nachrichtlichen Übernahme und Hinweise

- Bodenfunde**  
Das Plangebiet liegt in einem archäologisch relevanten Gebiet. Gemäß § 20 SächsBO sind alle ausführenden Firmen auf die Meldepflicht vor Boden- inden hinzuweisen.
- Allatten**  
Ein Allattengutachten hat keine Allatten nachgewiesen, es liegt kein Allattenverdracht vor.  
Sollten dennoch Bodenbelastungen gefunden werden, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen, bedeutende Cacherwe oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushalts nicht ausgeschlossen werden können, sind diese anzudeuten.
- Lärmmissionen vom Sportplatz**  
Die Bewohner werden in den privatrechtlichen Kaufverträgen auf die Nähe des angrenzenden Sportplatzes und auf mögliche Immissionen hingewiesen. Sie erklären einseitig den Verzicht auf Beschwerden gegen den Sportbetrieb.
- Das Plangebiet liegt in keiner bestatigten Trinkwasserschutzzone.**  
Sollte Begründung Abs. 4.4  
Die für die Festsetzung von Trinkwasserschutzzone zuständigen Stellen sollten bemerkt sein, Planungssicherheit zu schaffen. Es sollte festgelegt werden, welches Oberflächenwasser aus dem Wohngebiet als Schutzwasser abgeführt und welches Oberflächenwasser zur örtlichen Verickerung gebracht werden soll.
- Straßenprofile** sind dem Erschließungsplan zu entnehmen. Die Straßenprofile sind mit den bestehenden TOB abgestimmt.
- Die Positionen von Nebenanlagen, Straßenbeleuchtung etc. ist dem Erschließungsplan zu entnehmen. Die Positionen sind noch unverändert.
- Alle Baukörper im städtebaulichen Gestaltungsplan sind unveränderlich und können sich nach Angebot und Nachfrage ändern, solange die baurechtlichen Festlegungen eingehalten werden.
- Die in den Planunterlagen dargestellten Stellplätze können nach Angebot und Nachfrage als offene Stellplätze, Carports oder Garagen ausgebaut werden.
- Aus dem vorgestellten städtebaulichen Konzept ergeben sich für jedes Baufeld unterschiedliche GFZ- und GRZ-Werte. Diese sind der Planzeichnung als unveränderlicher Richtwert zu entnehmen. Siehe Abs. 7 der Hinweise.  
Sie sind wie folgt berechnen worden:  
- Baunutzungsflächen (BauNutzungsflächen) = (BauNutzungsflächen) / (Baufeldgröße) \* 100  
- Geschosflächenzahl (GFZ) = (Gesamte Geschosflächenzahl) / (Baufeldgröße) \* 100  
- Grundflächenzahl (GRZ) = (Gesamte Grundflächenzahl) / (Baufeldgröße) \* 100  
Als überbaute Fläche gilt das überbaute Gebäude, mit Garage und Vorplatz sowie verriegelte Stellflächen im Baufeld.
- Die eingetragenen Flurstücksgrenzen sind digitalisatn gemessen.



**WOHNEN AM MÜHLENWEG/SÜD**  
in Markranstädt/Kr. Leipzig

VORHABEN- u. ERSCHLIESSUNGSPLAN  
ANBEREITUNG  
15.10.1998

REGIERUNG LEIPZIG  
Genehmigung in Nr. 51-2511.4/1  
Anzahl Blätter: 08 Blätter  
Registrier-Nr.: 8S/0795  
Leipzig, den 15.03.2000

normbau  
BAUEN MIT IDEEN

BEARBEITER  
INGENIEURBÜRO SEHLOFF GmbH  
Markranstädt  
INGENIEURBÜRO HIRSCH  
LEIPZIG

# Rechtsplan

KEYSERLINGK & PARTNER  
INGENIEURBÜRO HIRSCH  
LEIPZIG