

# Grünordnerische Festsetzungen zum Bebauungsplan "An der Schachtbahn II"

**Pflanzung an öffentlichen Grünflächen**  
**PFLANZQUALITÄT I (PFG I)**  
 Auf den Grünflächen an der Gleislage wird auf den bestehenden Gehölzbestand aufgebaut. Die Flächen werden durch gezielte Auslichtungs- und Pflegemaßnahmen bzw. Ergänzungspflanzungen gestalterisch zur öffentlichen Grünfläche entwickelt werden. Es sind einheimische Arten aus der Pflanzenliste 2 zu verwenden. Die Pflanzungen sind fachgerecht auszuführen (gemäß DIN 18916).  
**Rechtsgrundlage:** § 9 Absatz 1 Nr. 15, 25 und § 9 Absatz 4 BauGB

**Pflanzung auf privaten Grünflächen**  
 Zwischen dem erwerblich genutzten Grundstück und den privaten Grundstücken ist ein Grünstreifen von 5,00m Breite vorgesehen. Auf diesem Streifen sind 15 Bäume mit einem Mindestumfang von 14/10cm und Sträucher mind. 60-100cm hoch zu pflanzen. Es sind einheimische Arten aus der Pflanzenliste 2 zu verwenden. Die Pflanzungen sind fachgerecht auszuführen (gemäß DIN 18916).  
**Rechtsgrundlage:** § 9 Absatz 1 Nr. 4 und § 9 Absatz 4 BauGB

**Pflanzung auf privaten Grundstücken**  
 Alle Flächen, die nicht von Gebäuden, Zufahrten und Wegen beansprucht werden, müssen entsprechend § 8 SächsBO begrünt und unterhalten werden.  
**Rechtsgrundlage:** § 9 Absatz 1 Nr. 25 und § 9 Absatz 4 BauGB

**Bäume**  
 Es sind einheimische Arten zu wählen. Die Arten können aus der Pflanzenliste 1 ausgewählt werden. Obstbaumhochstämme sind uneingeschränkt zulässig.  
**PFLANZDICHTHEIT**  
 Pro angelegtem 250m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist je 1 Baum zu pflanzen, wobei vorhandene Gehölze angerechnet werden.  
**PFLANZQUALITÄTEN**  
 3 x verpflanzt, mind. Stammumfang 14/10cm  
**Strauchpflanzungen**  
 Es sind einheimische Arten zu wählen. Die Arten können aus der Pflanzenliste 1 ausgewählt werden. Obstbaumsträucher sind uneingeschränkt zulässig.  
**PFLANZQUALITÄTEN**  
 2 x verpflanzt, Sträucher 60-100cm hoch  
**Rechtsgrundlage:** § 9 Absatz 1 Nr. 25 und § 9 Absatz 4 BauGB

**Pflanzungen auf gewerblichem Grundstück**  
 Auf dem Grundstück mit gewerblicher Nutzung ist mindestens 10% der Grundstücksfläche als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten. Die Bepflanzung der Grünfläche ist mit Bäumen und Sträuchern vorzusehen. Auf dieser Fläche sind Bäume mit einem Mindestumfang von 14/10cm zu pflanzen. Es sind einheimische Arten aus der Pflanzenliste 1 zu verwenden. Die Pflanzungen sind fachgerecht auszuführen (gemäß DIN 18916).  
**Rechtsgrundlage:** § 9 Absatz 1 Nr. 25 und § 9 Absatz 4 BauGB

**Zeitpunkt der Pflanzung und Pflege**  
 Entsprechend den Ausweisungen und Festsetzungen im GOP sind Anpflanzungen durchzuführen, zu unterhalten und zu erhalten. Die Pflanzungen auf öffentlichen und privaten Grünflächen müssen spätestens 3 Jahre nach Fertigstellung des Gebäudes durchgeführt sein. Die Pflege und der Ersatz für Ausfälle innerhalb der Pflanzungen sind sicherzustellen.  
**Rechtsgrundlage:** § 9 Absatz 1 Nr. 25b und § 9 Absatz 4 BauGB

**Niederschlagsversicherung**  
 Zur Aufrechterhaltung der natürlichen Versicherung von Niederschlag sind zu versiegelte Flächen im gesamten Geltungsbereich auf das notwendige Maß zu begrenzen, insbesondere sind Stellplätze, Wege und Zufahrten wasserundurchlässig bzw. versickerungsfähig zu gestalten.  
**Rechtsgrundlage:** § 9 Absatz 1 Nr. 4 und § 9 Absatz 4 BauGB

**Hinweise zum Vegetations-, Boden- und Gewässerschutz**  
**Vegetationsschutz**  
 Die Festlegungen der DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" bzw. der RAS-IP 4 sind zu beachten.

**Pflanzenlisten**  
**Pflanzenliste 1 - privater Grundstücke**  
 Liste geeigneter, einheimischer Baum- und Straucharten für Hecken- und Furgehöle auf privaten Grundstücken.

<b>Baumarten</b>	<b>Acer platanoides (Spitzahorn)</b>	<b>Acer campestre (Feldahorn)</b>
	<b>Acer pseudoplatanus (Bergahorn)</b>	<b>Betula pendula (Schindlweide)</b>
	<b>Carpinus betulus (Hainbuche)</b>	<b>Fagus sylvatica (Rotbuche)</b>
	<b>Fraxinus excelsior (Esche)</b>	<b>Malus sylvestris (Wildapfel)</b>
	<b>Prunus avium (Süßkirsche)</b>	<b>Prunus padus (Traubeneishe)</b>
	<b>Prunus communis (Wildrose)</b>	<b>Quercus robur (Stieleiche)</b>
	<b>Quercus petraea (Traubeneiche)</b>	<b>Salix caprea (Salweide)</b>
	<b>Salix fragilis (Bruchweide)</b>	<b>Sorbus aucuparia (Eberesche)</b>
	<b>Tilia cordata (Winterlinde)</b>	<b>Tilia platyphyllos (Sommerlinde)</b>
	<b>Ulmus minor (Feldulme)</b>	

**Straucharten**

<b>Clematis viticella (Waldrebe)</b>	<b>Cornus sanguinea (Blutroter Hartriegel)</b>
<b>Corylus avellana (Haselnuss)</b>	<b>Crataegus oxyacantha (Zweiggriff-Weißdorn)</b>
<b>Crataegus monogyna (Enggriffler Weißdorn)</b>	<b>Eonymus europaeus (Pflaumenhütchen)</b>
<b>Ligustrum vulgare (Liguster)</b>	<b>Rosa canina (Hundsrose)</b>
<b>Salix cinerea (Grauweide)</b>	<b>Salix purpurea (Purpurweide)</b>
<b>Salix triandra (Mandelweide)</b>	<b>Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball)</b>

# Verfahrensvermerke "An der Schachtbahn II"

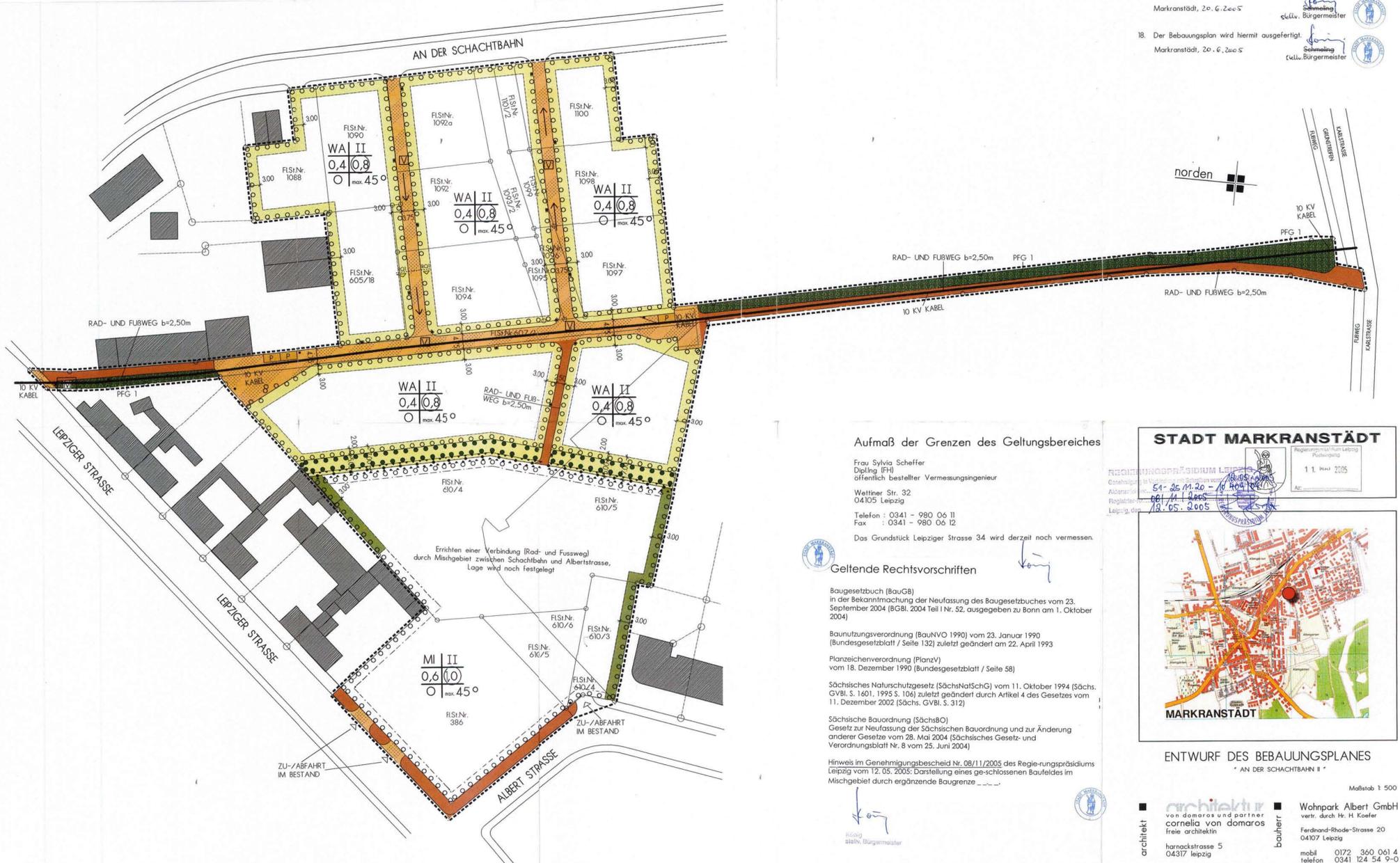
- Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 07.06.01 mit Beschluss - Nr. 882/07/0601 die Erteilung eines Satzungsverfahrens zur Aufstellung eines Bebauungsplanes "An der Schachtbahn II" beschlossen.  
 Markranstädt, 29.4.2005  
 Schmeling  
 Bürgermeister
- Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am 04.07.03 im Amtsblatt Nr. 9 / 2003 ortsüblich bekannt gemacht.  
 Markranstädt, 29.4.2005  
 Schmeling  
 Bürgermeister
- Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 02.10.03 mit Beschluss - Nr. 757/02/003 den Entwurf einschließlich Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.  
 Markranstädt, 29.4.2005  
 Schmeling  
 Bürgermeister
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 BauGB mit Schreiben vom 17.10.03 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und mit Anschieben vom 17.10.03 von der Auslegung in Kenntnis gesetzt.  
 Markranstädt, 29.4.2005  
 Schmeling  
 Bürgermeister
- Der Planentwurf mit den textlichen Festsetzungen sowie der Entwurf der Begründung lagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 27.10.03 bis zum 28.10.03 öffentlich aus. Die Auslegung wurde am 17.10.03 im Amtsblatt Nr. 14/2003 ortsüblich bekannt gemacht.  
 Markranstädt, 29.4.2005  
 Schmeling  
 Bürgermeister
- Die vorgelegten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Stadtrat in öffentlicher Sitzung am 01.04.04 mit Beschluss - Nr. 614/01/044 behandelt und eine erneute Auslegung beschlossen.  
 Markranstädt, 29.4.2005  
 Schmeling  
 Bürgermeister
- Die betroffenen Bürger und Behörden wurden mit Schreiben vom 20.04.04 gemäß § 3 und § 4 von dem Abwägungsergebnis und von der erneuten Auslegung informiert.  
 Markranstädt, 29.4.2005  
 Schmeling  
 Bürgermeister
- Der überarbeitete Planentwurf mit den textlichen Festsetzungen sowie der Entwurf der Begründung lagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 17.05.04 bis zum 18.06.04 erneut öffentlich aus. Die Auslegung wurde am 07.05.04 im Amtsblatt Nr. 6/2004 ortsüblich bekannt gemacht.  
 Markranstädt, 29.4.2005  
 Schmeling  
 Bürgermeister
- Bezüglich der Korrektur der Grundflächenzahl für Mischgebiete von 0,8 auf 0,6 fand eine verkürzte Auslegung in der Zeit vom 09.08. - 20.08.04 statt. Die Auslegung wurde am 31.07.04 im Amtsblatt Nr. 10/2004 ortsüblich bekannt gemacht. Die betroffenen Behörden wurden von der Auslegung informiert.  
 Markranstädt, 29.4.2005  
 Schmeling  
 Bürgermeister
- In der Sitzung des Stadtrates am 02.09.04 wurde mit Beschluss Nr. 2004/BV/0024 die Abwägung gebilligt und der Bebauungsplan als Satzung in der Fassung vom 30.07.04 beschlossen und die Begründung gebilligt.  
 Markranstädt, 29.4.2005  
 Schmeling  
 Bürgermeister
- Die betroffenen Bürger und Behörden wurden mit Schreiben vom 03.09.04 vom Abwägungsergebnis informiert.  
 Markranstädt, 29.4.2005  
 Schmeling  
 Bürgermeister
- Die Bescheinigung über die katastermäßige Bestätigung durch das Staatliche Vermessungsamt mit Stand vom 22.09.04 zum Plan liegt vor (siehe Verfahrensvermerk in der 1. Planfassung vom 30.07.04).  
 Markranstädt, 29.4.2005  
 Schmeling  
 Bürgermeister
- Nach Hinweis des Regierungspräsidiums Leipzig machte sich eine erneute verkürzte Auslegung vom 03.02. - 21.02.05 erforderlich. Die Auslegung wurde am 22.01.05 im Amtsblatt Nr. 01/2005 ortsüblich bekannt gemacht. Die betroffenen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 11.01.05 von der Auslegung informiert.  
 Markranstädt, 29.4.2005  
 Schmeling  
 Bürgermeister
- In der Sitzung des Stadtrates am 07.04.05 wurde mit Beschluss Nr. 2005/BV/0135 der Abwägungs- und Satzungsbeschluss Nr. 2004/BV/0024 aufgehoben.  
 Markranstädt, 29.4.2005  
 Schmeling  
 Bürgermeister
- Der Bebauungsplan wurde vom Stadtrat in öffentlicher Sitzung am 07.04.05 mit Beschluss Nr. 2005/BV/136 in der Fassung vom 30.07.04 als Satzung beschlossen. Die Begründung in der Fassung vom 30.07.04 wurde gebilligt.  
 Markranstädt, 29.4.2005  
 Schmeling  
 Bürgermeister
- Die höhere Verwaltungsbehörde hat den Bebauungsplan "An der Schachtbahn II" mit Bescheid vom 22.05.05 (Reg-Nr. 0411/05) genehmigt.  
 Markranstädt, 29.4.2005  
 Schmeling  
 Bürgermeister
- Die Erteilung der Genehmigung wurde am 28.6.05 im Amtsblatt Nr. 8/05 ortsüblich bekannt gemacht. Damit ist er ab 28.6.05 verbindlich.  
 Markranstädt, 29.4.2005  
 Schmeling  
 Bürgermeister
- Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.  
 Markranstädt, 29.4.2005  
 Schmeling  
 Bürgermeister

## Zeichenerklärung

- Bauplanrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)
- Art der baulichen Nutzung (§ 4 BauNVO)**
    - WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
    - MI Mischgebiet I (§ 6 BauNVO)
  - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
    - GFZ Geschossflächenzahl (GFZ), als Höchstmaß Paragraph 20 BauNVO
    - GRZ Grundflächenzahl (GRZ) Paragraph 19 BauNVO
    - I Anzahl der zulässigen Vollgeschosse (Höchstmaß) Paragraph 16 (2) 3, 16 (3) 2 und 20 BauNVO
  - Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
    - Fristhöhe max. 12m über angrenzende Verkehrsfläche, geneigtes Dach, max. 45 Grad
    - O offenen Bauweise Paragraph 22 (2) BauNVO
    - Baugrenze Paragraph 23 (3) BauNVO
  - Verkehrliche Erschließung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
    - Strassenbegrenzungslinie
    - Einbahnstrasse mit Richtungsangabe
    - verkehrsberuhigter Bereich, befahrbarer Wohnweg
    - Grundstückszu-/Abfahrt
    - Roadweg, Fußweg
    - öffentlicher Stellplatz
- Der Grundbesitz über das Bebauungsplangebiet erfolgt westlich von der Albertstraße, nördlich von der Leipziger Straße und östlich von der Straße "An der Schachtbahn".

- Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**  
 Auf Grund von § 22 und § 50 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 des Sächsischen Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (SächsNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.10.1994, berichtigt 1995 hat der Stadtrat der Stadt Markranstädt mit Beschluss vom 13.07.2000 die Satzung zum Schutz des Gehölzbestandes auf dem Gebiet der Stadt Markranstädt beschlossen. In dieser Satzung sind einzuhalten. Das Großgrün ist zu erhalten.
  - private Grünflächen, Baugrundstücke, Allgemeines Wohngebiet: Obstsorten sind uneingeschränkt zulässig, Stellplätze Wege und Zufahrten versickerungsfähig gestalten
  - private Grünflächen, Baugrundstücke, Mischgebiet: Obstsorten sind uneingeschränkt zulässig
  - öffentliche Grünflächen: auf Flächen der öffentlichen Grundstücke am Roadweg auf bestehenden Bestand aufbauen und gezielt mit Auslichtungs-, Pflegemaßnahmen bzw. Ergänzungspflanzungen gestalterisch entwickeln
  - anzupflanzende Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen auf Flächen der privaten Grundstücke - je 1 Baum pro angelegtem 250 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche, Arten aus der Pflanzenliste 1 zu entnehmen, Qualitäten (Bäume 3\*, Stammumfang 14/16 Sträucher 2\*, 60-100 cm hoch)
  - Bindungen von Bepflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen auf Flächen der öffentlichen Grundstücke an Landschaftswand, Arten aus Pflanzenliste 2 zu entnehmen, Qualitäten (Bäume 3\*, Stammumfang 14/10cm, Sträucher 2\*, 60-100 cm hoch)
- Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)**
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
  - vorhandene Bepflanzung
  - Grenze zwischen Mischgebiet und allgemeinem Wohngebiet

- Außere Gestaltung der baulichen Anlagen § 9 BauGB i.V.m. § 83 Absatz 1 Nr. 1 SächsBO**  
 Ortstypische Materialien und Verkleidungen, z.B. Faserzement, Blech, Kunststoff sind unzulässig. Die Fassadengestaltung hat sich dem Charakter eines Ein- und Doppelhausgebietes anzupassen.
- |             |                           |                           |               |
|-------------|---------------------------|---------------------------|---------------|
| Baugewebe   | Art der baulichen Nutzung | Maß der baulichen Nutzung | Bauweise      |
| Wohngebiet  | WA                        | GFZ                       | Offenbauweise |
| Mischgebiet | MI                        | GRZ                       | Dachdeckung   |
- Nutzungsschablone**
- M Müllsammlerplatz (Glascontainer)
- Lärmschutzwand, einseitig begrünt, h = 2,00m
- 7. Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 i.4 BauGB)**  
 Straßenlaterne
- 8. Straßenregelschnitt**  
 Regelschnitt RQ1
- Hinweise**  
 (redaktionell überarbeitet im Rahmen des Abwägungsbeschlusses vom 02.08.2004)
- Zur Sammlung anfallenden Niederschlagswassers auf privaten Grundstücken ist der Einbau von Zisternen vorgesehen.
  - Vor Beginn von Bodenergriffen im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten: dies betrifft auch Einzelbaugesuche - muß im von Bau-tätigkeit betroffenen Areal durch das Landesamt für Archäologie eine archäologische Grabung durchgeführt werden. Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszuwerten und zu dokumentieren.
  - Die während der Planungsarbeiten gegebenenfalls Kenntnis kommenden Sachverhalte (z.B. Abfall, organische Auffälligkeiten im Boden), die auf schädliche Bodenverunreinigungen, Altlasten hinweisen, werden im Sinne des § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB dokumentiert und sind gemäß § 10 Abs. 2 Sächs ABG anzeige- bzw. mitteilungs-pflichtig.
  - Für Gehölzbesetzungen ist die Einhaltung der ortsrechtlichen Regelungen nach § 25 Sächs Nat Sch G zu beachten.



**Aufmaß der Grenzen des Geltungsbereiches**

Frau Sylvia Scheffer  
 Dipl.-Ing. (FH)  
 öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Wettiner Str. 32  
 04105 Leipzig  
 Telefon : 0341 - 980 06 11  
 Fax : 0341 - 980 06 12

Das Grundstück Leipziger Straße 34 wird derzeit noch vermessen.

**Geltende Rechtsvorschriften**

Baugesetzbuch (BauGB)  
 in der Bekanntmachung der Neufassung des Baugesetzbuches vom 23. September 2004 (BGBl. 2004 Teil I Nr. 52, ausgegeben zu Bonn am 1. Oktober 2004)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23. Januar 1990 (Bundesgesetzblatt / Seite 132) zuletzt geändert am 22. April 1993

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (Bundesgesetzblatt / Seite 58)

Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG) vom 11. Oktober 1994 (Sächs. GVBl. S. 1601, 1995 S. 106) zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 11. Dezember 2002 (Sächs. GVBl. S. 312)

Sächsische Bauordnung (SächsBO) Gesetz zur Neufassung der Sächsischen Bauordnung und zur Änderung anderer Gesetze vom 28. Mai 2004 (Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt Nr. 8 vom 25. Juni 2004)

Hinweis im Genehmigungsbescheid Nr. 05/11/2005 des Regierungspräsidiums Leipzig vom 12.05.2005: Darstellung eines geschlossenen Baufeldes im Mischgebiet durch ergänzende Baugrenze

**STADT MARKRANSTÄDT**  
 11. Juni 2005

**ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES**  
 "AN DER SCHACHTBahn II"

Maßstab 1:500

**architekt**  
 von domaros und partner  
 cornelia von domaros  
 freie architekten

**bauleiter**  
 haroackstrasse 5  
 04317 leipzig

**Wohnpark Albert GmbH**  
 vertr. durch Hr. H. Koefler  
 Ferdinand-Rhode-Strasse 20  
 04107 Leipzig

mobil 0172 360 061 4  
 telefon 0341 124 54 9-0  
 telefax 0341 124 54 925  
 email sbp.koefler@online.de  
 web www.sbp-bauprojekt.de  
 Leipzig, Stand 30. Juli 2004