

Festsetzungen im Bebauungsplan

Art und Maß der baulichen Nutzung

- WS Kleinstedlungsgebiete
- 2 WE Höchsta zulässige Zahl der Wohneinheiten
- SD Satteldach DN 35°-45°
- WD Walmdach DN 25°-45°
- I - II Zahl der Vollgeschosse
- 0,2 Grundflächenzahl
- 0,4 Geschossflächenzahl

Zeichenerklärung

Bauweise, Baugrenzen

- - - Geltungsbereich
- - - Flurstücksgrenzen
- - - Baugrenze
- ▲ nur Einzelhäuser zulässig
- vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- Öffentliche Grünflächen
- Private Grünflächen
- Öffentliche Verkehrsfläche
- Private Verkehrsfläche
- M Standplatz für Abfallbehälter
- ▶ Ein- und Ausfahrt

Festsetzungen zur Grünordnung

Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindung für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

Öffentliche Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Hinweise:

(ergänzt durch Abwägungsbeschluss vom 06.10.2005)

1. Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind einheimische Gehölzarten anzupflanzen und mit Ersatzverpflichtung zu unterhalten.



2. Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Die nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke sind gärtnerisch zu gestalten und zu pflegen, soweit sie nicht als Zufahrt oder notwendige Stellplatzfläche benötigt werden. Sitzplatzflächen und Wege sind mit offenporigen Belagsmaterialien anzulegen, bzw. mit entsprechend großer Fuge auszubilden, um ein Versickern des Oberflächenwassers zu ermöglichen. Pro angefangene 300m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Baum zu pflanzen und mit Ersatzverpflichtung zu unterhalten.

3. Regenwasserversickerung auf den Privatgrundstücken

Das auf den privaten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist bevorzugt aufzufangen und zu nutzen bzw. unter Beachtung der am Standort vorliegenden hydrologischen Verhältnisse und der zutreffenden Abschnitte des Arbeitsblattes A138 der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. zu versickern. Das Regenwasser kann auch dem Vorflut-Zschampert, südlich der Albersdorfer Straße, zugeführt werden. Für die Einleitung in den Zschampert ist eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich.

4. Die festgesetzten Baufenster im Bereich des Fließgewässers "Zschampert" dürfen nicht überbaut werden, damit die festgesetzte Breite des Gewässerandstreifens gem. Sächsischem Wassergesetz § 50 Abs. 1 nicht unterschritten wird.

5. Auf dem Gewässerandstreifen ist gem. § 50 Abs. 3 Sächsisches Wassergesetz verboten:

- der Umbruch von Grünland in Ackerland
- in einer Breite von fünf Metern die Verwendung von Dünger und Pflanzenschutzmitteln,
- der Umgang mit anderen wassergefährdenden Stoffen,
- die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen,
- die Entfernung von Bäumen und Sträuchern.

6. Werden bei den Erschließungsarbeiten kontaminierte Stoffe vorgefunden, sind diese zu separieren und zu untersuchen. An Hand des Ergebnisses ist über eine Verwertung/ Behandlung oder Entsorgung zu entscheiden.

7. Das Baugelände ist der örtlich zuständigen Behörde als Kampfmittelbelastetes Gebiet bekannt. Ein Absuchen des Baugeländes wird für erforderlich gehalten. Bei jeglichen Munitionsfunden ist die Landespolizeidirektion Zentrale Dienste Sachsen-Kampfmittelbeseitigungsdienst, Tel. 03501/8501 - 450 oder die nächste Polizeidienststelle sofort zu verständigen. Vor Beginn der Erdarbeiten sollte ein Antrag mit Lageplan an das Landratsamt Leipziger Land, Stauffenbergstr. 4, 04552 Borna für eine Absuche übersandt werden.

8. Vor Beginn von Bodeneingriffen im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten - dies betrifft auch Einzelbaugesuche - muss im von Bautätigkeit betroffenen Areal durch das Landratsamt für Archäologie eine archäologische Grabung durchgeführt werden. Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren.

9. Bei der Durchführung von Baumaßnahmen sind insbesondere die DIN-Vorschriften

- 18300 "Erdenarbeiten"
- 18915 "Bodenarbeiten"
- 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen"

10. Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB). Auf Grund von § 22 und § 50 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 des Sächs. 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. Die Festsetzungen in dieser Satzung sind einzuhalten. Das Großgrün ist zu erhalten.

11. Da eine geringe Überschreitung der schallechnischen Orientierungswerte für Verkehrslärm [gem. DIN 18005-1, Beiblatt für WS tags 55 dB (A) und nachts 45 dB (A)] durch die Albersdorfer Straße nicht auszuschließen ist, wird empfohlen, nach Möglichkeit schutzbedürftige Räume (z.B. Schlaf- und Kinderzimmer) der straßennahen Bebauung an den lärmabgewandten Gebäudeselten anzuordnen.

12. Durch den Vorhabenträger bzw. die einzelnen Bauherren sind bisher nicht bekanntgewordene Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen von ihm bzw. einem von ihm Beauftragten gem. § 10 Abs. 2 Sächs. ABG vom 20.5.99 der zuständigen unteren Umweltschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

13. Das Plangebiet befindet sich in einem Bereich mit flumigen Grundwasserständen. Neue Gebäude sollten so geplant, gebaut und genutzt werden, dass mögliche Grundwassererhöhungen keine Schäden verursachen, (wasserverträgliche Bauweise, angepasste Gebäudenutzung).

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I. S. 2253) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I. S. 2141, 1998 I, S. 137) in der Bekanntmachung der Neufassung des Baugesetzbuches vom 23.9.2004 (BGBl. 2004 Teil I, Nr. 52 ausgegeben zu Bonn am 1.10.2004).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I. S. 466).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I. S. 58).

Sächsische Bauordnung (SächsBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 1999 (SächsGVBl., S.86, Berichtigt S.186), geändert durch Art 1 des Gesetzes vom 28.05.2004 (Sächs GV BL, S. 200)

Sächsisches Wassergesetz (Sächs WG) i. d. F. vom Dezember 2003

Sächsisches Naturschutzgesetz (Sächs Nat SchG) in der Fassung vom 22.04.2005



TERRITORIALE EINORDNUNG

Aufmaß der Grenzen des Geltungsbereiches:
 Vermessungsbüro Wolfgang Forberger
 öffentlich bestellter Vermessungsingenieur Im
 Freistaat Sachsen Tel.: 03431/616853
 Bahnhofstr. 41, 04720 Döbeln Fax: 03431/617939
 Datum der Vermessung: Juni 2003

BEBAUUNGSPLAN

"GÖHRENZ, nördlich der Albersdorfer Straße"
 Gemarkung : Göhrenz
 Flurstücke 91; 91a; 91b; 91c

Datum: MoEstab:
 Markranstädt, Mai 2005 (redaktionell überarbeitet) 1:1000
 Entwurfsverfasser: Dipl. Ing. H.P. Heinecke

EINECKE
 INGENIEUR
 BÜRO
 Lütznert Straße 20
 04420 Markranstädt
 Tel. 03 42 05/8 71 37
 Fax 03 42 05/1 82 81

Verfahrensvermerke zum Bebauungsplan "Göhrenz, nördlich der Albersdorfer Straße"

1. Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 3.6.04 mit Beschluss Nr. 823/03.06.04 die Einleitung eines Satzungsverfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes für das Wohngebiet "Göhrenz, nördlich der Albersdorfer Straße" beschlossen.
 Markranstädt, 26.10.05
 [Signature]
2. Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am 18.6.04 im Amtsblatt Nr. 812004 ortsüblich bekannt gemacht.
 Markranstädt, 26.10.05
 [Signature]
3. Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 3.6.04 mit Beschluss - Nr. 820/03.06.04 den Entwurf einschließlich Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
 Markranstädt, 26.10.05
 [Signature]
4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 BauGB mit Schreiben vom 3.6.04 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und mit Anschreiben vom 9.6.04 von der Auslegung in Kenntnis gesetzt.
 Markranstädt, 26.10.05
 [Signature]

5. Der Planentwurf mit textlichen Festsetzungen sowie der Entwurf der Begründung lagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 28.6.04 bis zum 30.7.04 öffentlich aus. Die Auslegung wurde am 18.6.04 ortsüblich, im Amtsblatt Nr. 812004, am 18.6.04 bekannt gemacht.
 Markranstädt, 26.10.05
 [Signature]
6. Die vorgetragenen Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wurden vom Stadtrat in öffentlicher Sitzung am 1.12.04 behandelt. Die betroffenen Bürger und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 2.12.04 gemäß § 3 und § 4 BauGB über das Abwägungsergebnis unterrichtet u. d. über die erneute Auslegung vom 3.1.05 bis 17.1.05 informiert.
 Die vorgetragenen Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wurden vom Stadtrat in öffentlicher Sitzung am 1.12.04 behandelt. Die betroffenen Bürger und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 2.1.05 gemäß § 3 und § 4 BauGB über das Abwägungsergebnis unterrichtet u. d. über die erneute Auslegung vom 5.4.05 bis 9.5.05 informiert.
 Markranstädt, 26.10.05
 [Signature]

7. Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen als Grundlage für die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom 20.09.05 übereinstimmen.
 Borna, 20.09.05
 [Signature] Städtisches Vermessungsamt Borna
8. Der Bebauungsplan wurde vom Stadtrat in öffentlicher Sitzung am 13.10.05 in der Fassung vom 05.10.05 als Satzung beschlossen. Die Begründung in der Fassung vom 05.10.05 wurde gebilligt.
 Markranstädt, 26.10.05
 [Signature]
9. Dem Landratsamt Leipziger Land wurde am 26.10.05 der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan "Göhrenz, nördlich der Albersdorfer Straße" angelehnt.
 Markranstädt, 26.10.05
 [Signature]
10. Der Satzungsbeschluss und die Anzeile beim Landratsamt wurden am 22.10.05 in Amtsblatt Nr. 117 ortsüblich bekannt gemacht. Damit ist der Plan ab 22.10.05 rechtskräftig.
 Markranstädt, 26.10.05
 [Signature]
11. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.
 Markranstädt, 26.10.05
 [Signature]

Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung im Amtsblatt Nr. 4 v. 26.3.05, Nr. 8 v. 8.6.05