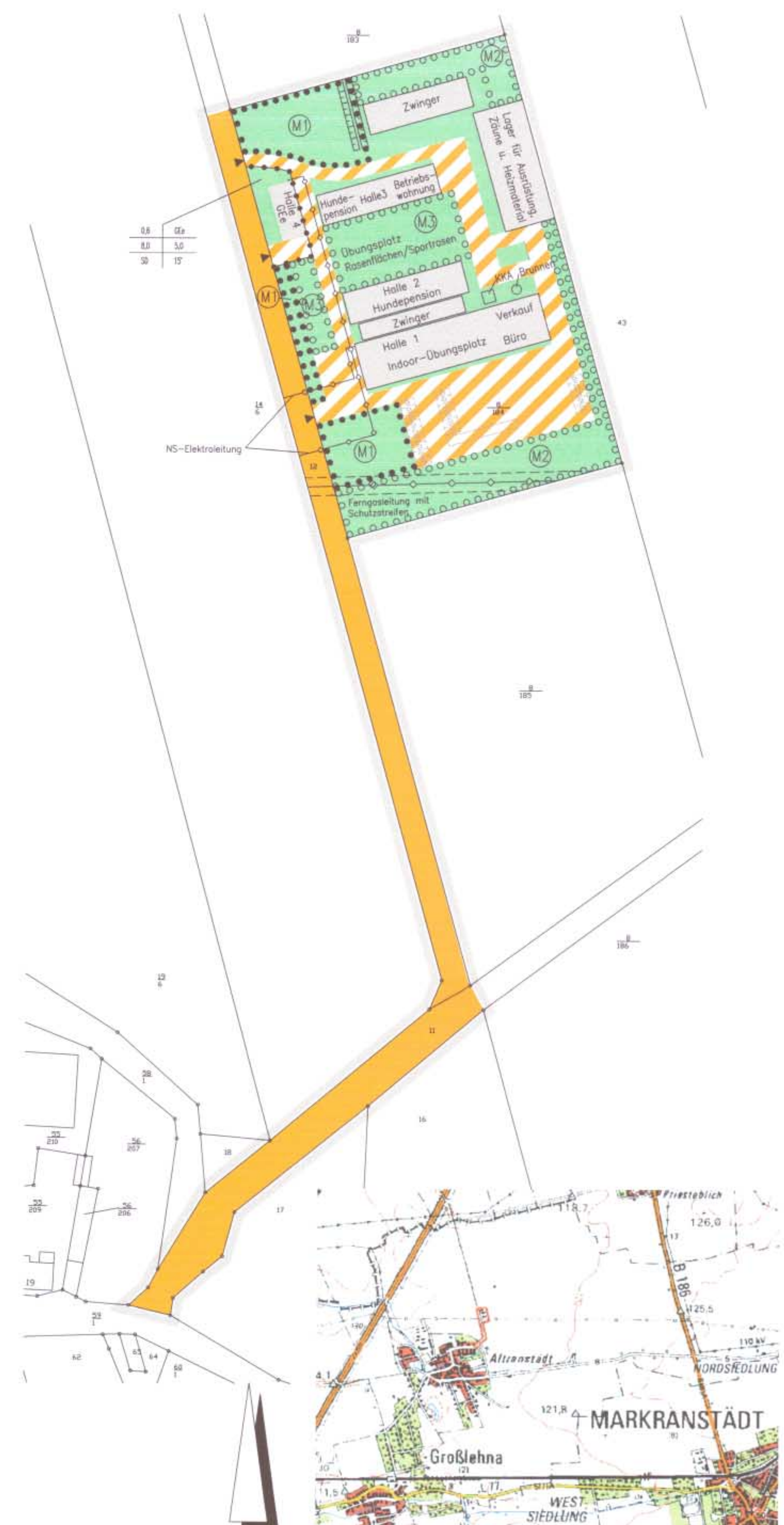


VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN "GÜNTHERSDORFER WEG" ALTRANSTÄDT



TEIL A - FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHNUNG
 MIT DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 § 9 Abs. 1 BauGB, § 11 BauGB

GE Gehobebestand Hundeschule
GGe Gehobebestand geschützte Gewerbe

MUSS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 Festhöhe Traufhöhe Terrain in m Dachneigung

VERKEHRSSCHÜTZUNG
 § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

GRZ Grundflächenzahl
M Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 8 Abs. 2 BauNVO)

VERKEHRSSCHÜTZUNG
 § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

GRÜNFÄCHEN
 § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

SONDRERE PLANZEICHEN

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Stellplatz
Flurstücknummer
Offener Regenwassergraben (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
KKA Kleindrainage vorhanden

Dieser Bebauungsplan wurde auf der Grundlage der digitalen Flurkartendaten (mit Stand vom ...) gefertigt. Für die damit verbundenen Unstimmigkeiten wird nicht haftet. Zur Entnahme von Maßen nur bedingt geeignet.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der zur Zeit des Verfahrens gültigen Fassung,
 Sächsische Bauordnung (SächsBO) in der zur Zeit des Verfahrens gültigen Fassung,
 Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG) in der zur Zeit des Verfahrens gültigen Fassung,
 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der zur Zeit des Verfahrens gültigen Fassung,
 Planzeichenverordnung (PlanzV) in der zur Zeit des Verfahrens gültigen Fassung,
 Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (BBodSchG) in der zur Zeit des Verfahrens gültigen Fassung,
 Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege - Bundesnaturschutzgesetz - (BNatSchG) in der zur Zeit des Verfahrens gültigen Fassung,
 Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGemO) in der zur Zeit des Verfahrens gültigen Fassung,
 Waldgesetz für den Freistaat Sachsen (SächsWaldG) in der zur Zeit des Verfahrens gültigen Fassung,
 Sächsisches Abfallwirtschafts- und Bodenschutzgesetz (SächsABG) in der zur Zeit des Verfahrens gültigen Fassung,
 Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmale im Freistaat Sachsen - Sächsisches Denkmalschutzgesetz - (SächsDSchG) in der zur Zeit des Verfahrens gültigen Fassung und
 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) und dessen Verordnungen (BImSchV) in der zur Zeit des Verfahrens gültigen Fassung.

TEIL B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) (mit Ausnahme des gesondert festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebietes)

Für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird als Nutzung die Errichtung und der Betrieb einer Hundeschule/Hundepension sowie der hierfür notwendigen Nebenbauten und deren technische Erschließung festgesetzt. Außerdem sind Solaranlagen auf Dach- und Fassadenflächen zulässig. Einzelhandelsflächen sind nur zulässig als die Hundeschule begleitender Tierbedarf und in einer Maximalfäche von 25 qm. Die festgesetzten Nutzungen sind nur insoweit zulässig, soweit sie durch den Durchführungsvertrag gedeckt sind (§ 9 Abs. 2 BauGB).

1.2 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 8 Abs. 2 BauNVO)

Innerhalb der gesondert gekennzeichneten Fläche für das eingeschränkte Gewerbegebiet sind zulässig die Errichtung und der Betrieb von:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Einzelhandel ist nicht zulässig.

1.3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB und § 16 Abs. 3 BauNVO)

Für das eingeschränkte Gewerbegebiet gilt:

Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) als maximal überbaubarer Flächenanteil beträgt 0,5.

Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen wird mit maximal 8,0 m festgesetzt. Die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen gelten nicht für technische Aufbauten, Schornsteine und Lüftungsrohre.

Für die Höhe der baulichen Anlage ist die natürliche Geländeoberfläche maßgebend. Die Höhe der baulichen Anlage wird definiert als das senkrechte Maß von der genannten Bezugshöhe zur Oberkante der baulichen Anlage.

Die Traufhöhe beträgt maximal 5,0 m.

Für Dachflächen sind Satteldächer mit einer Dachneigung von mindestens 15° festgesetzt.

1.4 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Öffentliche Verkehrsfläche
 Zulässig sind asphaltierte sowie geschotterte Flächen.

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
 Für die innere Erschließung der Hundeschule sind asphaltierte, betonierte sowie in Verbundpflaster hergestellte Flächen für den Bau, die Wartung und den Betrieb der Anlagen zulässig.

Wasserflächen und Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Das auf den privaten Grünflächen anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist innerhalb des Plangebietes zur Versickerung zu bringen. Die Dachflächenentwässerung erfolgt in den vorhandenen Regenwassergräben.

1.5 Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

M1 Erhalt der bestehenden Grünstrukturen mit mindestens 50% Gehölzanteil.

M2 Entwicklung von Grünflächen mit mindestens 40% Gehölzanteil (bestehende Gehölze können angerechnet werden). Die Grünfläche ist fertigzustellen bis spätestens 2 Pflanzperioden nach Rechtskraft des B-Planes bzw. für die südliche Fläche bis spätestens 6 Monate nach Ablauf des Pachtvertrages.

M3 Entwicklung von intensiv genutzten Grünflächen (Rosenflächen/Sportrasen) ohne Gehölzanteil.

Für die Entwicklung von Grünflächen sind folgende Gehölze zulässig:

Bäume:
 Acer campestre - Feldahorn
 Acer pseudoplatanus - Bergahorn
 Carpinus betulus - Hainbuche
 Fraxinus excelsior - Gemeine Esche
 Populus tremula - Zitterpappel
 Prunus avium - Vogelkirsche
 Pyrus pyraeaster - Wildbirne
 Quercus petraea - Traubeneiche
 Quercus robur - Stieleiche
 Tilia cordata - Winterlinde
 hochstämmige Obstbäume, mittlere Stammqualität, gestreute Pflanzung.

Bei der Schaffung einer Obstbaumfläche ist bezüglich der Bodenbegrünung ein standortgerechter Landschaftsrasen mit 10 bis 20 % Wildkräuteranteil auszubringen

Sträucher:
 Cornus sanguinea - Blutroter Hartriegel
 Corylus avellana - Gemeine Hasel
 Crataegus monogyna - Eingriffiger Weißdorn
 Euonymus europaeus - Europäisches Pfaffenhütchen
 Prunus spinosa - Schlehe
 Rosa canina - Hundrose
 Rubus fruticosus - Echte Brombeere
 Rubus idaeus - Himbeere

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Einfriedungen (§ 9 Abs. 4 BauGB, i.V.m. § 89 SächsBO)

Die Hundeschule ist einzufrieden. Zulässig ist eine Einfriedung mit maximal 2,5 m Höhe. Bei der Einfriedung ist für die bauliche Ausführung ein Maschendrahtzaun zu wählen.

3. Hinweise

3.1 Generelle Minimierung baubedingter Beeinträchtigungen

Zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und der Landschaft sind während der Bauphase folgende Schutzmaßnahmen zu beachten:

- Flächensparende Anlagen von Baustellen-einrichtungen und Baustreifen,
- fachgerechtes Abschieben des nicht kontaminierten Oberbodens im Bereich von neu zu versiegelten Flächen, Zwischenlagerung in Mieten und Wiederverwendung innerhalb der Grünflächen,
- ordnungsgemäße Entsorgung von festen Abfällen, Motorenölen, Schmierölen, Farbresten und sonstigen wasser- und bodengefährdenden Stoffen,
- Einhaltung der Vorsorgemaßnahmen nach Anhang 2 Nr. 4 BBodSchV beim Einbau standortfremden Bodenmaterials und
- Beseitigung baubedingter Bodenverdichtungen nach Ende der Bauarbeiten.
- Bei Auffindung von Kampfmittel oder anderer Gegenstände militärischer Herkunft ist die Orts-polizeibehörde und der Kampfmittelbeseitigungsdienst Dresden unverzüglich zu verständigen. Das gilt auch im Zweifelsfall!

3.2 Relevante Rechtsvorschriften

Bodendenkmal

Vor Beginn der Erschließungs- und Bauarbeiten muß im von Bautätigkeit betroffenen Areal durch das Landesamt für Archäologie eine archäologische Grabung durchgeführt werden. Diese besteht in der Flächenplanung, d.h. Abtragung des Oberbodens mittels eines exakt arbeitenden Großgerätes (Hydraulikbagger mit Böschungshobel). Zur Überwachung der Flächenabtragung muss ein Facharchäologe des Landesamtes für Archäologie ständig zugegen sein. Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren; Bauverzögerungen sind dadurch nicht auszuschließen. Der Termin für die Grabung ist mit dem Landesamt für Archäologie im Rahmen einer Vereinbarung abzustimmen.

VERFAHRENSVERMERKE

I. Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 01.10.2009 mit Beschluss-Nr. 2009/BV/0034 beschlossen, für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Güntersdorfer Weg" der Stadt Markranstädt gemäß § 2(1) BauGB das Verfahren nach § 12 BauGB (Vorhaben- u. Erschließungsplan) einzuleiten. Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 15/2009 vom 07.11.2009 erfolgt.

Markranstädt, den
 Siegel / Radon, Bürgermeisterin

II. Zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3(1) Nr. 1 BauGB fand eine Informationsveranstaltung im Rathaus Markranstädt am 02.02.2010 statt. Die öffentliche Bekanntmachung zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit ist durch Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 1/2010 vom 23.01.2010 erfolgt. Die frühzeitige Beteiligung der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Anschreiben vom 28.01.2010.

Markranstädt, den
 Siegel / Radon, Bürgermeisterin

III. Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 07.10.2010 mit Beschluss-Nr. 2010/BV/0147 den Entwurf des Bebauungsplanes (Planstand: 30.08.2010) gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Markranstädt, den
 Siegel / Radon, Bürgermeister

IV. Der Entwurf des Bebauungsplans (Planstand: 30.08.2010) lag gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.11.2010 bis einschließlich 23.12.2010 während der Dienstzeiten im Rathaus der Stadt Markranstädt öffentlich aus. Die öffentliche Auslegung ist im Amtsblatt Nr. 13/2010 am 13.11.2010 öffentlich bekannt gemacht worden. Die Beteiligung der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Anschreiben vom 27.10.2010.

Markranstädt, den
 Siegel / Radon, Bürgermeisterin

V. Der Stadtrat hat die durch die Bürger im Rahmen der öffentlichen Auslegung sowie die in den Stellungnahmen der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Bedenken, Anregungen und Hinweise in seiner Sitzung vom geprüft und gemäß § 1 Abs. 7 BauGB die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander mit Beschluss-Nr. abgewogen. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Markranstädt, den
 Siegel / Radon, Bürgermeisterin

VI. Der Bebauungsplan (Planstand:), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), der textlichen Festsetzung (Teil B), der Begründung und dem Umweltbericht (Teil C), wurde am vom Stadtrat Markranstädt mit Beschluss Nr. vom als Satzung beschlossen.

Markranstädt, den
 Siegel / Radon, Bürgermeisterin

VII. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung gemäß § 10 BauGB, wurde mit Verfügung des Landratsamtes Landkreis Leipzig vom AZ.: erteilt.

Borna, den
 Siegel / Landratsamt Landkreis Leipzig

VIII. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes wurde im Amtsblatt am öffentlich bekannt gemacht. Die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist öffentlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44, BauGB) hingewiesen worden. Damit ist der Bebauungsplan "Güntersdorfer Weg" (Planstand:), ab dem rechtskräftig.

Markranstädt, den
 Siegel / Radon, Bürgermeisterin

IX. Die Darstellung der Grenzen und Bezeichnung der Flurstücke stimmt mit dem Liegenschaftskataster überein (Stand:).

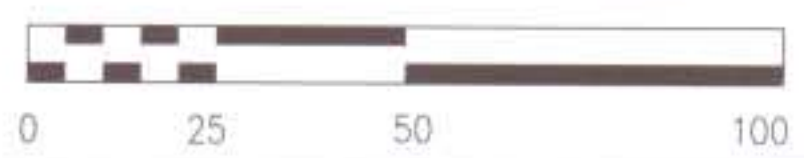
Borna, den
 Siegel / Landratsamt Landkreis Leipzig, Vermessungsamt

Dieser Plan ist urheberrechtlich geschützt. Bei Verwendung - auch auszugsweise - ist das Architekturbüro Vettters auf dem Plan zu vermerken.

ARCHITEKTURBÜRO VETTTERS
 Dipl.-Ing. Architekt Frank-Ludwig Vettters

Fritz-Zallis-Str. 4, 04288 Leipzig
 Tel. (034297) 48380
 Fax (034297) 48381

Datum	Name	Vorhaben	Maßstab
bearb.:		B-Plan "Güntersdorfer Weg" Altranstädt	1 : 1000
gepr.:		(nach § 12 BauGB)	
gef.:	11.11.		
Auftraggeber	Zeichnung	Blatt-Nr.	1
Stadt Markranstädt	VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN SOWIE VORHABEN- U. ERSCHLIESSUNGSPLAN		
Plangröße	Planstand: 10.04.2011		
841 mm x 594 mm			



LAGE DES PLANGEBIETES IM RAUM