

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

[§ 9 Abs. 1 bis 3 und 5 bis 7 BauGB]

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 3 bis 14 BauNVO)
 - 1.1. Das Plangebiet wird als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.
 - 1.2. Gewerbliche Einrichtungen sind nur im Erdgeschoss zulässig.
 - 1.3. Einzelhandelseinrichtungen sind unzulässig.
 - 1.4. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind in den Wohngebieten WA 2 bis WA 5 unzulässig, in den Wohngebieten WA 1.1, WA 1.2 und WA 6 nur ausnahmsweise zulässig.
 - 1.5. Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 20 BauNVO)
 - 2.1. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 18 BauNVO)
 - 2.1.1. Die Höhe der Oberkante von baulichen Anlagen ist gemäß Planeinschrieb als maximale Traufhöhe (Schnittpunkt zwischen den Außenflächen des Dachs und der Außenwand) über der Bezugshöhe festgesetzt.
 - 2.1.2. Bezugshöhe ist die mittlere Höhe der Oberkante der an das Baugrundstück angrenzenden Planstraße, gemessen an den Endpunkten der anliegenden Grenzen des jeweiligen Baugrundstücks.
 - 2.2. Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 19 BauNVO)
 - 2.2.1. Für die Ermittlung der Größe der Grundfläche ist die durch einen Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur bestätigte Gesamtfläche des Grundstücks maßgebend.
 - 2.2.2. Im WA 1.2 bis WA 6 ist eine Überschreitung der Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist unzulässig.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 BauNVO)

Im Wohngebiet WA 1.1 ist gemäß Planeinschrieb eine abweichende Bauweise i.S.d. offenen Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen. Die minimale Baukörperlänge beträgt 30 m. Die maximale Baukörperlänge darf höchstens 50 m betragen.

4. Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

Pro Wohneinheit sind zwei Stellplätze zu errichten.

5. Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und Abs. 6 BauGB)
 - 5.1. Das auf den Grundstücken anfallende Oberflächenwasser ist auf den Grundstücken direkt zu versickern. Nachweislich nicht versickerbares, unverschmutztes Niederschlagswasser ist über Regenwasserleitungen in dem gemäß Planzeichnung festgesetzten Re-

genrückhaltebecken zu sammeln und gedrosselt in den Vorfluter (Weinteichgraben) abzuleiten oder mit der Straßenentwässerung über Rigolen im unterirdischen Bauraum zu verbringen.

- 5.2. Das Oberflächenwasser von den öffentlichen Verkehrsflächen ist über Straßeneinläufe zu fassen und über die festgesetzte Regenwasserleitung dem Regenrückhaltebecken zuzuführen und gedrosselt in den Vorfluter (Weinteichgraben) abzuleiten oder mit der Straßenentwässerung über Rigolen im unterirdischen Bauraum zu verbringen.

6. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

6.1. Geh- und Fahrrecht GFR 1

Das Geh- und Fahrrecht GFR 1 wird zugunsten der Eigentümer der Flurstücke 123/7 der Gemarkung Markkleeberg sowie der Ver- und Entsorgungsunternehmen in einer Breite von 3,50 m und einer Höhe von 4,50 m über Gelände gemäß Planeinschrieb festgesetzt. Technisch bedingte Schutzstreifen bzw. Sicherheitsabstände zwischen Leitungen und Gebäuden sowie zwischen Leitungen und Großgrün sind zu beachten.

6.2. Geh- und Fahrrecht GFR 2

Das Geh- und Fahrrecht GFR 2 wird zugunsten der Eigentümer der Flurstücke 123/8 und 123/9 der Gemarkung Markkleeberg sowie der Ver- und Entsorgungsunternehmen in einer Breite von 3,5 m je Flurstück und einer Höhe von 4,50 m über Gelände gemäß Planeinschrieb festgesetzt. Technisch bedingte Schutzstreifen bzw. Sicherheitsabstände zwischen Leitungen und Gebäuden sowie zwischen Leitungen und Großgrün sind zu beachten.

6.3. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht GFLR 3

Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht GFLR 3 wird zugunsten der Eigentümer der Flurstücke 123/10 und 123/11 der Gemarkung Markkleeberg sowie der Ver- und Entsorgungsunternehmen in einer Breite von 4,00 m (im Zufahrtsbereich zu den Flurstücken aufgeweitet auf 7,00 m) und einer Höhe von 4,50 m über Gelände gemäß Planeinschrieb festgesetzt. Technisch bedingte Schutzstreifen bzw. Sicherheitsabstände zwischen Leitungen und Gebäuden sowie zwischen Leitungen und Großgrün sind zu beachten.

6.4. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht GFLR 4

Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht GFLR 4 wird zugunsten der Eigentümer der Flurstücke 123/12 und 123a der Gemarkung Markkleeberg sowie der Ver- und Entsorgungsunternehmen in einer Breite von 4,00 m (im Zufahrtsbereich zu den Flurstücken aufgeweitet auf 7,00 m) und einer Höhe von 4,50 m über Gelände gemäß Planeinschrieb festgesetzt. Technisch bedingte Schutzstreifen bzw. Sicherheitsabstände zwischen Leitungen und Gebäuden sowie zwischen Leitungen und Großgrün sind zu beachten.

7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- 7.1. Entlang der östlichen Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wird auf einer Breite von bis zu 7 m eine Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB) gemäß Planeinschrieb festgesetzt.
 - 7.2. M1 – Entsiegelung baulicher Anlagen
Im Plangebiet ist eine Gesamtfläche von 12.916 m² zu entsiegeln.
 - 7.3. M2 – Kompensation Verlust von 26 Einzelgehölzen durch Baumpflanzungen
Als Ersatz für den Verlust von 26 nach Gehölzschutzsatzung Markkleeberg (2000) geschützten Gehölzen sind pro Grundstück je angefangene 20 Meter angrenzender Erschließungsstraße ein Baum innerhalb der Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB) zu pflanzen.
Die Maßnahme ist spätestens eine Vegetationsperiode nach Fertigstellung der baulichen Anlagen umzusetzen.
 - 7.4. M3 – Kompensation Neuversiegelung durch Baumpflanzungen
Je angefangene 50 m² Neuversiegelung ist grundstücksbezogen ein Baum oder 10 m² Hecke zu pflanzen.
8. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)
 - 8.1. Die Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sind gemäß Planeinschrieb festgesetzt.
Gebäude mit Aufenthaltsräumen, die innerhalb des Gebiets SSK 3 errichtet werden, sind mit Fenstern der Schallschutzklasse 3 herzustellen.
 - 8.2. Nachts schutzbedürftige Räume sind an den lärmabgewandten Gebäudeseiten anzuordnen. Ist dies nicht möglich, sind schallgedämmte Lüftungseinrichtungen für nachts schutzbedürftige Räume gemäß Punkt 10.2 der VDI 2719 einzubauen.
9. Umgrenzung der Flächen, bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)
 - 9.1. Die im Planteil A gekennzeichneten Flächen des WA 1.1 und WA 1.2 sind gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als hochwassergefährdetes Gebiet ausgewiesen.
 - 9.2. Im WA 1.1 und WA 1.2 sind bauliche Anlagen nur hochwasserverträglich unter Berücksichtigung der bautechnischen und genehmigungspraktischen Empfehlungen der Hochwasserschutzfibel des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung vom August 2008 zu errichten.
10. Flächen, bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)
 - 10.1. Die Gebäude sind mit einer feuerbeständigen, hochfeuerhemmenden oder feuerhemmenden Umfassung sowie einer harten Bedachung auszuführen.

FESTSETZUNG DURCH ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN UND GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

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

1. Dachformen

In den Baugebieten WA 1.1 und WA 6 sind bei Hauptgebäuden als Dachformen ausschließlich Sattel- und Walmdächer mit einer Minstdachneigung von 25° zulässig.

2. Einfriedung

Einfriedungen sind nur mit einem Abstand von 1 m zur Planstraße A zulässig. Als Einfriedungen sind nur Hecken oder Zäune mit einer Gesamthöhe von 1,50 m zulässig. Die Sockelhöhe darf maximal 10 cm betragen.

HINWEISE

1. Archäologische Funde

Nach § 14 SächsDSchG bedarf der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde, wer Erdarbeiten etc. an einer Stelle ausführen will, von der bekannt oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden. Bei Bauanzeigeverfahren ist der Antrag auf denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 14 SächsDSchG beim Landratsamt Landkreis Leipzig, Bauaufsichtsamt, Sachgebiet Denkmalschutz, Stauffenbergstr. 4, 04552 Borna mindestens 2 Monate vor Baubeginn einzureichen.

Vor Beginn der Erschließungs- und Bauarbeiten muss im von Bautätigkeit betroffenen Areal durch das Landesamt für Archäologie eine archäologische Grabung durchgeführt werden. Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren. Der künftige Bauträger wird im Rahmen des Zumutbaren an den Kosten beteiligt (§ 14 Abs. 3 SächsDSchG). Der zeitliche und finanzielle Rahmen der Ausgrabung sowie das Vorgehen werden in einer zwischen Bauherren und Landesamt für Archäologie abzuschließenden Vereinbarung verbindlich festgehalten.

Archäologische Funde bei Baumaßnahmen sind sofort dem Archäologischen Landesamt Sachsen in Dresden zu melden. Fundstellen sind inzwischen vor weiterer Zerstörung zu sichern.

2. Waldabstand

Nach § 25 Abs. 3 SächsWaldG ist ein Abstand von 30 m zwischen baulichen Anlagen mit Feuerstätten und Wäldern einzuhalten.

3. Gewässerrandstreifen

Gemäß § 50 SächsWG ist auf dem Gewässerrandstreifen verboten:

- der Umbruch von Grünland in Ackerland,
- in einer Breite von fünf Metern die Verwendung von Dünger und Pflanzenschutzmitteln, ausgenommen Wundverschlussmittel zur Baumpflege sowie Wildverbisschutzmittel,
- der Umgang mit anderen wassergefährdenden Stoffen,
- die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind,
- die Entfernung von Bäumen und Sträuchern, soweit dies nicht für den Ausbau oder die Unterhaltung der Gewässer, zur Pflege des Bestands, zur ordnungsgemäßen forstwirtschaftlichen Nutzung oder zur Gefahrenabwehr erforderlich ist sowie die Neuanpflanzung nicht standortgerechter Gehölze,
- die Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können.

4. Vermessungs- und Grenzmarken

Im Bereich des Planungsvorhabens befinden sich Vermessungs- und Grenzmarken, die entsprechend § 6 Abs. 1 SächsVermGeoG besonders zu schützen sind bzw. erhalten werden müssen. Sollte eine Beeinträchtigung durch Baumaßnahmen unumgänglich sein, ist gemäß § 6 Abs. 2 SächsVermGeoG die Sicherung rechtzeitig vor Beginn der Arbeiten dem Landratsamt Landkreis Leipzig, Vermessungsamt als zuständige Vermessungsstelle oder einem Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur in Auftrag zu geben.

5. Mitteilungsgebot/-pflicht (LfULG)

Sollten im Rahmen der Planung bzw. Baumaßnahme ggf. weitere Untersuchungen mit geologischem Belang (z.B. Baugrundgutachten, hydrogeologische Gutachten, Versickerungsnachweise) erfolgen, sind diese an das Sächsische Landesamt für Umwelt, Geologie und Landwirtschaft zu übermitteln.

Sofern für die o.g. Untersuchungen Bohrungen niedergebracht werden, besteht gemäß § 4 Lagerstättengesetz Bohranzeige- und Bohrergebnismitteilungspflicht gegenüber der Abteilung 10 (Geologie) des Sächsischen Landesamts für Umwelt, Geologie und Landwirtschaft.

6. Kampfmittelgefährdung

Das das Plangebiet der örtlich zuständigen Behörde als kampfmittelbelastetes Gebiet bekannt ist, ist das Gebiet vor Beginn der Bauarbeiten auf Kampfmittel abzusuchen.

Sollten während der Bauausführung Kampfmittel gefunden werden, sind die zuständige Ortspolizeibehörde (Bürgermeister) und die Landespolizeidirektion Zentrale Dienste Sachsen – Kampfmittelbeseitigungsdienst Dresden, Tel.: 0351 85010 – zu verständigen. Das Ordnungsamt des Landratsamtes Landkreis Leipzig ist über den Sachverhalt zu informieren.

Vor Beginn der Erdarbeiten sollte ein Antrag mit Lageplan an das Landratsamt Landkreis Leipzig, Ordnungsamt, Stauffenbergstr. 4, 04552 Borna, für eine Absuche übersandt werden.

7. Brandschutz

Im Rahmen der höchst möglichen Baukörperlänge von 50 m sind die brandschutztechnischen Schutzziele zur ausreichend langen Verhinderung einer Brandausbreitung nachzuweisen.

Bei Hinterliegergrundstücken, die keine direkte Anbindung zu öffentlichen Verkehrsflächen haben, muss eine gesicherte Zugänglichkeit für die Feuerwehr gemäß DIN 14 090 vorhanden sein.

Die fußläufige Zugänglichkeit für die Feuerwehr ist geradlinig und ebenerdig in einer Breite von mindestens 1,25 m sowie einer lichten Durchgangshöhe von 2,2 m zu gewährleisten. Diese Zugänge sind durch jeweils ein Hinweisschild D 1 nach DIN 4066 mit der Aufschrift "Feuerwehruzugang" zu kennzeichnen.

8. Kulturdenkmale

Im Planteil A ist folgende Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegen gekennzeichnet:

- Kulturdenkmal „Villa“, Bornaische Straße 37, 04416 Markkleeberg, Flurstück 123a

9. Haltestelle der LVB

Die LVB plant an der Bornaischen Straße die Haltestelle „Virchowstraße“ in unmittelbarer Nähe zur Zufahrt des Plangebiets. Dies ist bei der Ausführung der Zufahrt des Plangebiets zu berücksichtigen.

10. Betriebsplan "Folgen des Grundwasserwiederanstiegs im Bereich der künftigen Tagebauseen Markkleeberg und Störmthal des Tagebaus Espenhain"

"Der Bebauungsplanbereich befindet sich innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Betriebsplans Folgen des Grundwasserwiederanstiegs im Bereich der künftigen Tagebauseen Markkleeberg und Störmthal des Tagebaus Espenhain.

Vor Beginn der geplanten Baumaßnahme werden objektkonkrete Baugrunduntersuchungen unter Berücksichtigung der aktuellen prognostischen hydrogeologischen Randbedingungen und zur Untersuchung der Beschaffenheit des Grundwassers empfohlen."

11. abfallrechtliche Belange

Die Beräumung der im Rahmen der Bodenuntersuchung an der RKS 4 festgestellten asche- bzw. schlackehaltigen Auffüllschicht sowie ist zu dokumentieren und der unteren Bodenschutzbehörde zur Kenntnis zu geben.

Ggf. zur Kenntnis kommende Sachverhalte, die auf schädliche Bodenveränderungen/Altlasten hinweisen, sind zu dokumentieren und dem Umweltamt zur Kenntnis zu geben (§ 10 Abs. 2 SächsABG).

12. Oberflächenwasser

Sofern seitens der Grundstückseigentümer geplant ist, das anfallende Oberflächenwasser nicht über die zentrale Regenwasserleitung zu entsorgen sondern auf den eigenen Grundstücken zu versickern, ist hierfür eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich. Im Rahmen dieser Genehmigung ist die Eignung des für die Versickerung vorgesehenen Grund und Bodens nachzuweisen.