

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
1.1.1 Überbaubare Fläche: Im Geltungsbereich der Satzung ist die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,45 festgesetzt.
1.1.2 Höhe baulicher Anlagen: Die Traufhöhe ist auf 7,5 m über der durchschnittlichen vorhandenen Geländeoberfläche des jeweiligen Baugrundstückes festgesetzt.

1.2 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 1.2.1 Als Bauweise ist gemäß § 22 BauNVO eine offene Bauweise, Gebäude mit seitlichem Grenzabstand, festgesetzt. Zulässig sind Einzelhäuser.

1.3 Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
 1.3.1 Alle Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO können außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden. Flächen, welche durch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu belasten sind, sind von Bebauung im Sinne des § 14 BauNVO freizuhalten.

1.3.2 Ausgenommen davon sind Garagen. Diese sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Überdachte Stellplätze (Carports) sind offene Garagen im Sinne des § 1 SächsGarStellPVO. Die zulässige Grundflächenzahl ist zu berücksichtigen.

1.4 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
 1.4.1 Auf dem Flurstück 120/5 der Gemarkung Markkleeberg ist, gemäß Planeinschrieb, eine Fläche zur Überfahrt durch die Feuerwehr von Hochbauten freizuhalten.

1.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 1.5.1 **Bewirtschaftung des Niederschlagswassers:** Das auf den Privatgrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Baugrundstücken schadlos zu bewirtschaften. Auf den privaten Grundstücken ist je Baugrundstück ein Rückhalteraum zur Speicherung des Niederschlagswassers in Kombination mit einer Versickerung zu schaffen.

1.5.2 Maßnahme M1 - Verriegelungsbeschränkung: Die Befestigung von Stellplätzen, Wegen und Plätzen ist so auszuführen, dass das auf den jeweiligen Flächen anfallende Niederschlagswasser weitestgehend innerhalb dieser Flächen oder an deren Rand versickern kann. Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenversuss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig. Ausgenommen sind Flächen, welche der Erschließung oder der Zugänglichkeit baulicher Anlagen dienen und Flächen im Traufbereich der Gebäude bis maximal 0,5 m Breite.

1.5.3 Maßnahme M2 - Verbot von Schottergärten: Mit Steinen, Kies, Schotter oder sonstigen vergleichbaren losen Materialschüttungen bedeckte Flächen mit einer Größe von über 10 m² (Schottergärten), auf denen Gräser und Kräuter einen flächigen Deckungsgrad von weniger als 70 % erreichen sind unzulässig. Ausgenommen sind Flächen, welche der Erschließung oder der Zugänglichkeit baulicher Anlagen dienen und Flächen im Traufbereich der Gebäude bis maximal 0,5 m Breite.

1.6 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 1.6.1 **Geh-, Fahr- und Leitungsrecht GFLR 1:** Die bezeichnete Fläche auf den Flurstücken 128/4 und 128/5 der Gemarkung Markkleeberg ist in ihrer Gesamtbreite (5,5 m; siehe Planeinschrieb) mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger der Baugrundstücke 02 und 03 zu belasten.

1.6.2 Leitungsrecht LR 2: Die bezeichnete Fläche auf den Flurstücken 128/3, 128/4, 128/5 und 128/10 der Gemarkung Markkleeberg ist in ihrer Gesamtbreite (4,0 m; siehe Planeinschrieb) mit einem Leitungsrecht zugunsten folgender Akteure zu belasten:

Anlieger des Grundstückes Dörsener Straße 3:	Schmutzwasserentsorgung
Kommunale Wasserwerke Leipzig GmbH:	Öffentliche Trinkwasserversorgung
enaah Mitteldeutsche Energie AG:	Energieversorgung
Mitteldeutsche Netzgesellschaft Gas mbH:	Gasversorgung
Telekom Deutschland GmbH:	Telekommunikation

1.7 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)
 1.7.1 Zur Einhaltung der erforderlichen Mindestabstände von 15 m zum Rand der nächsten Pkw-Stellplätze sind offene Fenster vom im Nachzeitraum schutzbedürftigen Räumen (Schlaf-, Kinder- und Gästezimmer) in den gekennzeichneten Bereichen (siehe Planzeichnung) nur an der Nordfassade der Gebäude zulässig.

1.8 Zuordnungsfestsetzung zum Ausgleich außerhalb des Plangebietes (§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB i. V. m. §§ 135a und 135b BauGB)
 1.8.1 Die Kompensationsmaßnahme „Herstellung einer Streuobstwiese auf den Flurstücken 135, 136 und 17 von 127, Gemarkung Körmitz (Stadt Rötha)“ (ist Leipzig, Okulanten-Nr. DE 2020_004) wird den in der Ergänzungsatzung „Arndtstraße“ der Stadt Markkleeberg ausgewiesenen Baugrundstücken zum Ausgleich insgesamt zugeordnet.

TEIL C: HINWEISE

3 Hinweise

3.1 Abstände von Kabeltrassen und Wasserleitungen
 3.1.1 **Bestand Stromnetz:** Für unterirdische Kabeltrassen des Niederspannungsnetzes sind 2,0 m Schutzstreifen zu berücksichtigen. Bei der Anpflanzung von Großgrün ist zu den Kabeltrassen ein Abstand von mindestens 1,5 m einzuhalten und in diesem Bereich sind Wurzelstchutz-Plattensysteme einzubauen.

3.1.2 **Bestand Wasserwirtschaft:** Gemäß Sächsischem Wassergesetz § 95 besitzen diese Anlagen Bestandschutz. Sie dürfen weder überbaut noch mit Bäumen oder tiefwurzelnden Gehölzen bepflanzt werden. Bei geplanten Baumpflanzungen ist ein Mindestabstand von 2,50 m zu gewährleisten.

3.2 Denkmalschutz
 3.2.1 **Baudenkmalpflege:** In der Umgebung zu Vorhabenbereich befinden sich mehrere Objekte und Sachensembles, welche nach § 2 Abs. 1 SächsDSchG als Kulturdenkmale erfasst, geschützt und in die Liste der Kulturdenkmale des Freistaates Sachsen eingetragen sind. Vor Beginn von Bodenergriffen im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten müssen durch das Landesamt für Archäologie im Falle von Baulastigkeit betroffenen Areal archäologische Grabungen durchgeführt werden. Auffindende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren. Daher ist vor Beginn der Maßnahmen ein Antrag auf denkmalschutzrechtliche Genehmigung gemäß § 14 SächsDSchG beim Landesamt Landkreises Leipzig, Untere Denkmalschutzbehörde, zu stellen.

3.2.2 **Bodendenkmalpflege:** Die archäologische Relevanz des Vorhabenareals beliegt archäologische Kulturdenkmale aus dem direkten Umfeld (*neolithische Siedlung D-55800-04, eisenzeitliche Gräberfeld D-55800-05*), die nach § 2 SächsDSchG Gegenstand des Denkmalschutzes sind. Vor Beginn von Bodenergriffen im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten müssen durch das Landesamt für Archäologie im Falle von Baulastigkeit betroffenen Areal archäologische Grabungen durchgeführt werden. Auffindende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren. Daher ist vor Beginn der Maßnahmen ein Antrag auf denkmalschutzrechtliche Genehmigung gemäß § 14 SächsDSchG beim Landesamt Landkreises Leipzig, Untere Denkmalschutzbehörde, zu stellen. Der Vorhabenträger wird im Rahmen des Zutretens an den Kosten beteiligt (§ 14, Abs. 3 SächsDSchG). Der zeitliche und finanzielle Rahmen der Ausgrabung sowie das Vorgehen werden in einer zwischen Vorhabenträger und Landesamt für Archäologie abzuschließenden Vereinbarung verbindlich festgehalten.

3.3 Immissionsschutz
 3.3.1 Für die schutzbedürftigen Nutzungen im Geltungsbereich der Ergänzungsatzung gilt ein Schutzanspruch vor Geräuschen aus gewerblichen Anlagen im Sinne von Nr. 6.1 d) der 1A Lärm (Technische Anleitung zum Schutz vor Lärm) mit zulässigen Immissions- richtwerten von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts.

3.3.2 Zur Vermeidung von schallechnischem Konfliktpotential sollten die Hinweise zur Auswahl und Aufteilung von Luft-Wärmepumpen (und/oder Klima-, Kühl- oder Lüftungsgeräten) in der Anlage des LAI - Leitfadens für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“, Stand: 28.08.2013 beachtet werden.

3.3.3 Zur Vermeidung von Belästigungen durch Rauchgas wird auf die Erste Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Hierordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen - 1. BImSchV) - insbesondere auf die Ableitbedingungen des 5.19 - hingewiesen. So muss z.B. die Austrittshöhe von Schornsteinen bei Feuerungsanlagen für feste Brennstoffe mit einer Gesamtleistung bis 50 kW oder in einem Umkreis von 15 Metern die Oberkanten von Lüftungöffnungen, Fenstern oder Türen um mindestens 1 Meter überragen.

Durch Solarkollektoren kann es zu schädlichen Umwelteinwirkungen (Blendungen) im Sinne des BImSchG kommen. Um diese zu vermeiden, wird auf folgenden Minderungs- maßnahmen hingewiesen: matte Oberflächen der Module, veränderter Neigungswinkel der Module, Vergrößerung des Abstands der Solarmodule zur umliegenden Bebauung.

3.4 Minimierung von Bodenbeeinträchtigungen
 3.4.1 Altlasten/Bodenschutz/Abfallrecht:
 • Werden bei den Bauarbeiten kontaminierte bzw. gefährliche Stoffe / Abfälle vorgefunden, sind diese zu separieren und zu untersuchen. Anhand der Untersuchungsergebnisse ist über eine Verwertung, Behandlung oder Entsorgung des anfallenden kontaminierten Materials zu entscheiden. Die Entsorgung der anfallenden Abfälle hat entsprechend den geltenden abfallrechtlichen Bestimmungen zu erfolgen und ist dem Umweltamt des Landrates des Landkreises Leipzig nach Aufforderung nachzuweisen. Die Entsorgung / Verwertung und Lieferung ist nachweislich und lückenlos zu dokumentieren.

VERFAHRENSABLAUF

1. Die Darstellung der Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke stimmt mit dem Liegenschaftskataster überein (Stand). Für die Lagegenauigkeit der Grenzdarstellung im Plan wird nicht garantiert.

Borna, Siegel Landkreis Leipzig Vermessungsamt

2. Der Stadtrat der Stadt Markkleeberg hat in seiner Sitzung am die Ergänzungsatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), als Satzung beschlossen.

Markkleeberg, Siegel Karsten Schütze Oberbürgermeister

3. Es wird bestätigt, dass die Ergänzungsatzung mit dem hierzu ergangenen Beschluss des Stadtrats vom übereinstimmt.

Ausgefertigt, Markkleeberg, Siegel Karsten Schütze Oberbürgermeister

4. Die Satzung sowie die Stelle, bei der der Plan während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurde durch die Veröffentlichung im Amtsblatt am öffentlich bekannt gemacht. 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 BauGB) hingewiesen worden.

Die Satzung ist am in Kraft getreten.

Markkleeberg, Siegel Karsten Schütze Oberbürgermeister

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 18 - 23 BauNVO)
 GRZ 0,45 Grundflächenzahl

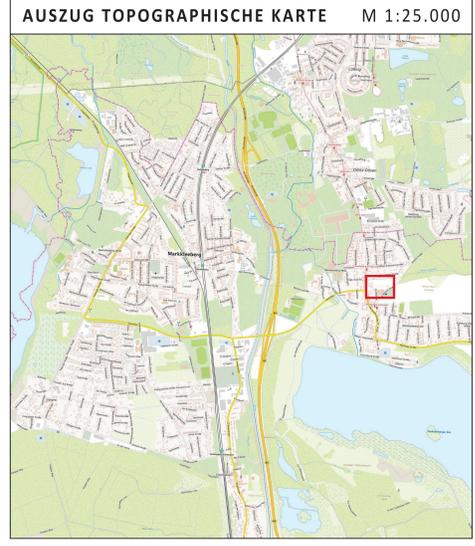
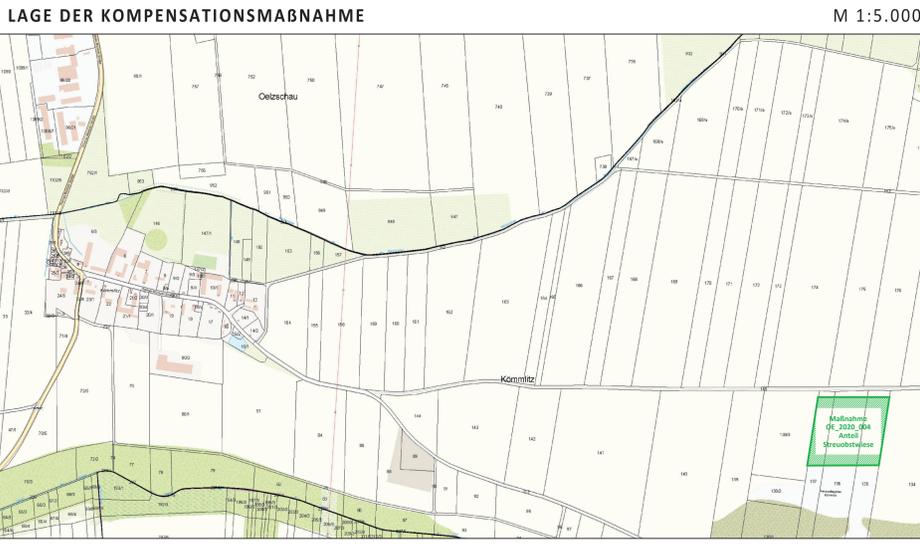
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
 offene Bauweise
 nur Einzelhäuser zulässig

Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
 Öffentliche Trinkwasserleitung (unterirdisch)
 Leitungskorridor, unterirdisch
 öffentliche Niederspannungsführung (mit Hausanschluß Dörsener Str. 3, öffentliche Telekommunikationsleitung (mit Hausanschluß Dörsener Str. 3), private Schutzabschirmung (Hausanschlußleitung Dörsener Str. 3).

Sonstige Planzeichen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Satzung (§ 9 Abs. 1 BauGB)
 mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten im Sinne des benannten GFLR 1 zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 mit Leitungsrechten im Sinne des benannten LR 2 zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
 Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind; hier: Fläche für die Feuerwehr
 Umgrenzungen der Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)

Darstellungen ohne Normcharakter
 MARKKLEEBERG Gemarkungsgrenze mit Gemarkungsname und kommunaler Zugehörigkeit
 Flurstücksbegrenzung mit Flurstücksnummer
 Bestandsbebauung mit Hausnummer
 Stellplatzflächen außerhalb des Geltungsbereichs (relevant im Sinne des BImSchG)
 Parzellierungsvorschlag; Abgrenzung mit Angabe der Grundstücksnummer und Grundstücksgröße
 Flächenteilung des Satzungsgebietes zur Zuordnung der Kompensationsmaßnahmen
 Bemaßung (in m)
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs angrenzender Bebauungspläne (mit Sätzungsbereichsnummer)
 Kulisse der Streuobstwiese in der Maßnahme OE_2020_04

Nutzungsschablone
 Grundflächenzahl
 Höhe baulicher Anlagen
 Bauweise



RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.

BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

Planzeichnungsverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Sächsisches Bauordnung (SächsBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 1. März 2024 (SächsGVBl. S. 169) geändert worden ist.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juni 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240) geändert worden ist.

Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG) vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Dezember 2022 (SächsGVBl. S. 705) geändert worden ist.

GROßE KREISSTADT MARKKLEEBERG

Ergänzungsatzung "Arndtstraße"
 (gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB; im Verfahren nach § 13 BauGB)

Planstand: 29.04.2024 Satzung

Plangeber: Stadt Markkleeberg Rathausplatz 1 04416 Markkleeberg Tel.: 0341 / 3533-0	Planverfasser: PLA.NET Sachsen GmbH Straße der Freiheit 3 04769 Mügeln OT Kemnitz Tel.: 034 362 / 31 610	Bearbeitung: G. Nowak, S. Pöhl, M. Pöhl F. Schick, M. G. Grottel	Planer/Planistin: PLA.NET SACHSEN Landschaftsarchitektur
--	---	---	--

Format: 1160 mm x 594 mm