



# STADT MARKKLEEBERG

Der Oberbürgermeister  
Rathausplatz 1, 04416 Markkleeberg

## Bebauungsplan "Eulenberg"

### 3. Änderung

Übersichtskarte:



## Textliche Festsetzungen

Markkleeberg, den 15.03.2006

## **1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

[§ 9 Abs. 1 bis 3 und 5 bis 7 BauGB]

### **1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

[§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 3 - 21 BauNVO]

Gebiet	Art der baulichen Nutzung	Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse	GRZ	GFZ	Bauweise
4.20	Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO	II	0,4	0,8	offen
4.22		II	0,4	0,8	offen, nur Hausgruppen
4.23		II	0,4	0,8	offen, nur Doppelhäuser oder Hausgruppen
4.30		II - III	0,4	1,0	offen
4.31		III	0,4	1,2	offen

1.1.1 Nutzungen nach § 4 (3), Nr. 4 und 5 BauNVO - Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig.

1.1.2 Nutzungen nach § 6 (2) Nr. 6 bis 8 sowie nach § 6 (3) BauNVO - Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten sind nicht zulässig.

1.1.3. Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO sind folgende zentrums- und nahversorgungsrelevante Sortimente für Läden (Einzelhandelsnutzungen) ausgeschlossen:

- Glas, Porzellan, Keramik,
- Schuhe Lederwaren,
- Uhren, Schmuck, Silberwaren,
- Foto, Hörgeräte,Optik,
- Elektrogeräte, Unterhaltungselektronik, Haushaltsgeräte,
- Bücher, Tonträger, Musikalien,
- Parfümerie, Kosmetik,
- Spielwaren,
- Sportartikel mit Ausnahme von Fahrrädern, Fahrradzubehör und Wassersportartikel,
- Schulbedarf,
- Kurzwaren und Handarbeiten,
- Kunstgegenstände, Kunstgewerbe,
- Getränke und
- Fleischer".

1.1.4 Abmessungen der Grundstücke

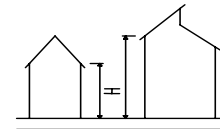
1.1.4.1 Die Breiten bei Grundstücken für Hausgruppen müssen mindestens 4,75 m, in den mit 'a' gekennzeichneten Gebieten 4,64 m betragen.

1.1.4.2 Die Breiten bei Grundstücken für Doppelhäuser müssen mindestens 20,00 m betragen.

### 1.1.5 Gebäudehöhen

1.1.5.1 Die maximal zulässige Traufhöhe der Gebäude beträgt – gemessen bis zur Oberkante der Dachhaut:

Gebiet	4,20; 4.22; 4.23	4.30; 4.31
TH in m	6,00	9,00



1.1.5.2 Bezugshöhe für die Höhenlage der baulichen Anlagen ist die Höhe der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen in der Mitte der straßenseitigen Grundstücksgrenze.

## 1.2 Grenzbebauung

Pro Grundstück ist nur eine Grenzbebauung durch Nebenanlagen und Garagen / Carports zulässig.

## 1.3 Flächen für Nebenanlagen

[§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 6 BauGB]

1.3.1 Nebenanlagen dürfen höchstens ein oberirdisches Geschoß mit einer maximalen Traufhöhe von 3,00 m haben.

1.3.2 Oberirdische Tankanlagen für Öl bzw. Flüssiggas sind nicht zulässig.

## 1.4 Garagen und Stellplätze

[§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB]

1.4.1 Erforderliche Kfz-Stellplätze sind auf dem Grundstück bzw. in einer zugehörigen Gemeinschaftsanlage nachzuweisen.

1.4.2 Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. auf hierfür besonders festgesetzten Flächen zulässig.

1.4.3 Carports sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Dies gilt **nicht** bei angrenzenden öffentlichen Flächen.

1.4.4 Tiefgaragen sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücken zulässig.

1.4.5 Besucherstellplätze dürfen auch oberirdisch angelegt werden.

### **1.5 Flächen für den Gemeinbedarf**

[§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB]

Das Maß der baulichen Nutzung ist an das in der Nachbarschaft zulässige Maß anzupassen.

### **1.6 Flächen für Versorgungsanlagen**

[§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB]

- 1.6.1 Trafostationen dürfen als Grenzbebauung (möglichst im Anschluss an eine Garage) errichtet werden.
- 1.6.2 Die Flächen für Wertstoffbehälter sind mit einer Einfriedung aus Holzpalisaden oder einem Sichtschutzzaun mit einer Mindesthöhe von 1,80 m zu versehen.

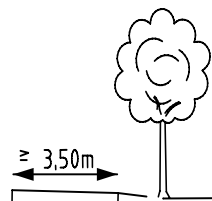
### **1.7 Ableitung von Oberflächenwasser**

- 1.7.1 Oberflächenwasser darf von den Grundstücken nicht in die Schmutzwasserkanalisation eingeleitet werden, es ist in den Gebieten 4.20 und 4.23 bei Einzel- und bei Doppelhausbebauung auf den Grundstücken direkt zu versickern.
- 1.7.2 In den Gebieten 4.22, 4.23 bei Hausgruppenbebauung, 4.30 und 4.31 ist das Oberflächenwasser getrennt zu sammeln und in den öffentlichen Regenwasserkanal einzuleiten.
- 1.7.3 Innerhalb der öffentlichen Grünflächen sind Versickerungsteiche zur Aufnahme des gemäß 1.7.2. gesammelten Oberflächenwassers anzulegen.

### **1.8 Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

[§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB]

- 1.8.1 Vorhandene Bäume in nicht überbaubaren Teilen der Grundstücke sind zu erhalten.
- 1.8.2 Auf privaten Grundstücken ist mindestens ein hochstämmiger einheimischer Laubbaum je vollendete 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche anzupflanzen und zu erhalten.
- 1.8.3 Zur Eingrünung von Kfz-Stellplätzen ist mindestens ein hochstämmiger einheimischer Laubbaum je vier Pkw-Stellplätze anzupflanzen und zu erhalten.
- 1.8.4 Hochstämmige Bäume müssen von den Versorgungsleitungen einen Mindestabstand von 2,50 m einhalten. Wird im Einzelfall dieses Maß unterschritten, so sind die Leitungen durch geeignete Schutzmaßnahmen vor Wurzeleinwirkung zu schützen.
- 1.8.5 Die Anliegerstraßen und Wohnwege sind durch Anpflanzungen hochstämmiger Laubbäume zu begrünen. Dabei sind die Pflanzbeete in einem Abstand von  $\geq 3,50$  m vom Fahrbahnrand herzustellen.



1.8.6 Die Anpflanzung von Gehölzen auf öffentlichen Flächen hat gemäß Pflanzliste zu erfolgen. Die Pflanzungen haben fachgerecht gemäß den benannten Fachnormen und Regelwerken der Gehölzschutzsatzung der Stadt Markkleeberg und den Grundsätzen der FLL (1990) zu erfolgen. Der Erhalt der Anpflanzung ist durch eine fachgerechte Pflege dauerhaft sicherzustellen.

1.8.7. Pflanzliste für Anpflanzungen im öffentlichen Bereichen:

<u>Art</u>	<u>deutscher Name</u>
Acer Platanoides	Ahorn
Sorbus Aucuparia	Eberesche
Tilia	Linde
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Corylus colurna	Baum-Hasel
Aesculus hippocastanum	Roßkastanie
Petula	Birke
Platanus	Platane
<u>Art</u>	<u>deutscher Name</u>
Rosa canina	Hundsrose
Cornus sanguinea	Hartriegel

1.8.8. Pflanzliste zur Entwicklung von Uferstauden und Röhrichsäumen für naturnah gestaltete Gräben zur Oberflächenwasserableitung und Rückhaltebecken

<u>Art</u>	<u>deutscher Name</u>
Alnus incana	Grauerle
Fraxinus exelsior	Esche
Salix alba 'Tristis'	Trauerweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Cornus sanguinea	Hartriegel
Carex riparia	Ufer-Segge
Cirsium oleaceum	Kohldistel
Filipendula ulmaria	Mädesüß
Juncus effusus	Flatter-Binse
Lysimachia vulgaris	Gewöhnlicher Gelbweiderich
Lythrum salicaria	Blutweiderich
Mentha aquatica	Wasser-Minze
Mentha longifolia	Roß-Minze
Phalaris arundinacea	Rohr-Glanzgras
Potentilla anserina	Gänsefingerkraut
Potentilla reptans	Kriechendes Fingerkraut

Art	deutscher Name
Ranunculus repens	Kriechender Hahnenfuß
Schoenoplectus lacustris	Gewöhnliche Teichbinse
Symphytum officinalis	Gemeiner Beinwell
Typha latifolia	Breitblättriger Rohrkolben

## **1.9 Flächen für den Gemeinschaftsanlagen**

[§ 9 Abs. 1 Nr.22 BauGB]

- 1.9.1 Bei III – geschossigen Bauvorhaben sind die erforderliche Kfz-Stellplätze sind als gemeinschaftliche Tiefgarage anzulegen.
- 1.9.2 Auf dem Flurstück 679 der Gemarkung Gautzsch sind die Kfz-Stellplätze ausnahmsweise als oberirdische Stellplätze zulässig.
- 1.9.3 Für die Flurstücke 648/1-648/40 der Gemarkung Gautzsch sind bei der Errichtung von Gemeinschaftsgaragen abweichend von den textlichen Festsetzungen nur Flachdächer zulässig, welche zu begrünen sind.

## **2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

[§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 83 SächsBO]

### **2.1 Dachgestaltung**

- 2.1.1 Für die Gestaltung von Dächern (auch von Garagendächern) sind folgende Elemente zulässig:
  - Dachform:
    - Satteldach (auch Auflösung in mehrere Pultdächer)
    - Krüppelwalmdach
    - Walmdach
  - Dachneigung: 30° - 45°
  - Dachfarbe: rot
- 2.1.2 Für Doppelhäuser und Hausgruppen ist ein einheitliches Bedachungsmaterial zu verwenden.
- 2.1.3 Gaupen sind bis zu einer Gesamtlänge von 1/3 der Trauflänge und in einem Abstand von mindestens 1,50 m vom Ortgang zulässig.

### **2.2 Fenster**

- 2.2.1 Fenster müssen stehende Formate haben ( $h/b > 1,3$ ).

## **2.3. Einfriedungen**

- 2.3.1 In den Baugebieten 4.30 und 4.31 sind seitliche Einfriedungen zwischen den Grundstücken unzulässig. Sichtschutzzäune zwischen den Reihenhaushausgrundstücken dürfen bis max. 1,80 m Höhe und 2,00 m Länge errichtet werden. Vor- und Rücksprünge von Gebäuden sind auf die Länge anzurechnen. Für die rückwärtigen Einfriedungen sind nur Gehölzpflanzungen zulässig.
- 2.3.2 In den Baugebieten 4.20, 4.22 und 4.23 sind als Einfriedung nur Zäune mit einer maximalen Sockelhöhe von 20 cm und einer Gesamthöhe von 1,50 m zulässig.

## **2.4 Mülltonnenabstellplätze**

Mülltonnenabstellplätze sind gegen Einblick bis zu einer Höhe von 1,50 m abzuschirmen. Sie sind entweder in Bauteile einzubeziehen oder durch Hecken zu umpflanzen.

## **2.5 Fassaden**

- 2.5.1 Fassaden – bei Fachwerkwänden die Gefache – sind zu verputzen. Grelle Farben und – bei Mehrfarbigkeit – große Farbkontraste sind zu vermeiden. Auf die Farbgebung der Nachbargebäude ist Rücksicht zu nehmen.
- 2.5.2 Bei der Verwendung von mehr als einer Farbe kann die Genehmigungsbehörde die Vorlage eines farbigen Fassadengestaltungsplanes mit detaillierten Farb- und Materialangaben verlangen.
- 2.5.3 Naturstein-Sockelmauerwerk, Holzverkleidungen, Schindeln und Fassadenverkleinerungen sind zulässig.

## **2.6 Werbeanlagen**

- 2.6.1 Oberhalb der Brüstung des zweiten Vollgeschosses sind Werbeanlagen unzulässig.
- 2.6.2 Der Hinweis auf ein bestimmtes Produkt oder auf einen Hersteller ist nur in direkter Verbindung mit der ausgeübten Nutzung zulässig (z.B. Werbung für Brauerei in Verbindung mit Gaststätte).
- 2.6.3 Schriftzüge dürfen eine Höhe 40 cm nicht überschreiten. Die Länge der Werbeanlagen darf 50% der jeweiligen Gebäudelänge nicht überschreiten. Die Fläche einzelner Werbeanlagen darf 2,0 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.
- 2.6.4 Selbstleuchtende Werbeanlagen sind nicht zulässig.

## **3. SONSTIGE FESTSETZUNGEN**

### **3.1 Ausnahmen und Befreiungen**

- 3.1.1 Bei Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen 1.8 sind gleichwertige Ersatzmaßnahmen festzulegen.
- 3.2.2 Bei Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind Ausnahmen von den Festsetzungen 2.1.1 zulässig.