



## Ingenieur Consult

Dr.-Ing. A. Kolbmüller GmbH

Diezmannstraße 5

D-04207 Leipzig

T +49 341 41541-0

F +49 341 41541-11

E [office@icl-ing.com](mailto:office@icl-ing.com)

## Stadt Markkleeberg

Rathausplatz 1  
04416 Markkleeberg

## Große Kreisstadt Markkleeberg

**Bebauungsplan  
„Ortslage Gaschwitz“  
mit Umweltbelangen**

**Satzungsfassung vom 20.07.2011**

**Textliche Festsetzungen**

Leipzig, 20. Juli 2011

## **1.1 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 BauNVO)**

**1.1.1** Die in Teilbaugebieten planzeichnerisch festgesetzte abweichende Bauweise „a1“ wird wie folgt definiert: Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO i. V. m. §§ 6 und 89 SächsBO darf der seitliche Grenzabstand an maximal zwei Seiten verringert werden, wobei Grenzbebauung ausdrücklich zulässig ist.

**1.1.2** Die in einem Teilbaugebiet planzeichnerisch festgesetzte abweichende Bauweise „a2“ wird wie folgt definiert: Die maximale Gebäudelänge darf 105 m betragen. Die seitlichen Grenzabstände im Sinne der offenen Bauweise sind einzuhalten.

## **1.2 Sonstige Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

### **1.2.1 Verwendung, Versickerung bzw. Rückhaltung des auf den Baugrundstücken anfallenden Niederschlagswassers**

Die per Planeintrag festgesetzten, mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen sind mit offenporigen, versickerungsfähigen Materialien zu befestigen.

### **1.2.2 Verwendung insektenfreundlicher Lampen**

Zur Schonung nachtaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung insektenfreundliche Beleuchtungen mit abstrahlungsarmen Leuchtmitteln nach dem neuesten Stand der Technik zu verwenden.

## **1.3 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

**1.3.1** Die planzeichnerisch festgesetzte Fläche „G1“ ist mit einem Gehrecht zugunsten der Öffentlichkeit zwecks fußläufiger Verbindung vom Hans-Steche-Weg durch die Kleingartenanlage hindurch bis an die nördliche Plangebietsgrenze zu belasten.

**1.3.2** Die planzeichnerisch festgesetzte Fläche „GFL1“ ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belasten.

Dabei ist das Gehrecht zugunsten der Öffentlichkeit festgesetzt, während das Fahr- und Leitungsrecht den Anwohnern, den anliegenden Kleingärtnern, den Medienversorgern und den Rettungsdiensten vorbehalten ist.

**1.3.3** Die planzeichnerisch festgesetzte Fläche „GFL2a“ ist mit einem Gehrecht zugunsten der Öffentlichkeit, einem Fahrrecht zugunsten der Rettungs- und Entsorgungsfahrzeuge sowie einem Leitungsrecht zugunsten der Medienversorger zu belasten.

**1.3.4** Die planzeichnerisch festgesetzte Fläche „GFL2b“ ist mit einem Gehrecht zugunsten der Öffentlichkeit zu belasten.

**1.3.5** Die planzeichnerisch festgesetzte Fläche „GFL3“ ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger des Neuen Herrenhauses und des Jugendclubs, der Medienversorger, der Rettungsfahrzeuge sowie mit einem Gehrecht zugunsten der Öffentlichkeit zu belasten.

- 1.3.6** Die planzeichnerisch festgesetzte Fläche „GFL4“ ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger, der Medienversorger und der Rettungsfahrzeuge sowie mit einem Gehrecht zugunsten der Öffentlichkeit zu belasten.
- 1.3.7** Die planzeichnerisch festgesetzte Fläche „GFL5“ ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger, der Medienversorger und der Rettungsfahrzeuge sowie mit einem Gehrecht zugunsten der Öffentlichkeit zu belasten.
- 1.3.8** Die planzeichnerisch festgesetzte Fläche „GFL6“ ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Eigentümers vom Flurstück 112/2 zu belasten.  
Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ist eine lichte Höhe von 4,0m zu sichern.
- 1.3.9** Die planzeichnerisch festgesetzte Fläche „GFL7“ ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Eigentümers vom Flurstück 111/1 zu belasten.  
Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ist eine lichte Höhe von 4,0m zu sichern.
- 1.3.10** Die planzeichnerisch festgesetzte Fläche „GFL8“ ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Eigentümers vom Flurstück 72/3 zu belasten.
- 1.3.11** Die planzeichnerisch festgesetzte Fläche „GFL9“ ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Eigentümers vom Flurstück 77/2 zu belasten.  
Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ist eine lichte Höhe von 4,0m zu sichern.

## **1.4 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

### **1.4.1 Maßnahme F1 - Öffentliche Grünfläche Hans-Steche-Weg**

#### **F1a Lindenquadrat mit Sitzbereich und westlich vorgelagerter Lindenreihe:**

Die vorhandenen großkronigen Linden sind zu erhalten. Lücken sind in einer Art und Weise zu ersetzen, dass sich von der Hauptstraße her der Anblick einer Baumreihe ergibt und die Mitte der Anlage mit einer regelmäßigen Anordnung von 12 Linden in einem Quadrat von 13 m Kantenlänge betont wird.

Bei Abgang sind Linden (im Stadtraum bewährte Lindensorten), Qualität 4xv., StU 20 - 25, nachzupflanzen. Die Fläche unter den Linden ist als Rasenfläche zu pflegen.

In der Mitte des Lindenquadrats ist ein Sitzbereich mit dazugehöriger Stadtmöblierung sowie Objektkunst zulässig.

Die Lindenreihe parallel zur Hauptstraße ist gleichfalls mit Linden (im Stadtraum bewährte Lindensorten) Qualität 4xv., StU 20 - 25, zu ergänzen.

#### **F1b Umgrenzung geschnittene Hecke**

Die vorhandene geschnittene Hecke ist zu erhalten, Lücken sind nachzupflanzen, bei Abgang sind schnittgeeignete Laubgehölzarten zu wählen. Durchwegungen sind an vorhandenen Zugängen und -fahrten zur Hauptstraße Nr. 285 sowie an der Hauptstraße in Höhe der optischen Mitte der Anlage (Lindenquadrat) zulässig. Am Hans-Steche-Weg ist das Sichtfeld nach RaSt 2006 freizuhalten.

**F1c** Eingrünung Carports und privates Grundstück

Im gekennzeichneten Bereich ist eine 2,0 m breite, frei wachsende, dichte Hecke aus Laubsträuchern (Auswahllisten 3.1 und 3.2, Qualität 3xv., m. B.), 30 % heimische Arten, anzulegen, wobei die Wuchshöhe auf die Höhe der Carports zu begrenzen ist. Vorhandene, geeignete Gehölze sind einzubeziehen.

Durchwegungen sind in Höhe der Zugänge Hans-Steche-Weg 4 und 8 zulässig.

**1.4.2 Maßnahme F2 - Hecken an Friedhofsmauer**

**F2a** Hecke an der Friedhofsmauer

Auf der Süd- und Ostseite des Friedhofs ist eine frei wachsende Hecke aus Laubbäumen (Qualität 3xv., StU 12 - 14) und -sträuchern (Qualität 3xv., m. B.) anzulegen.

Dabei sind zu 60 % heimische Laubgehölze (Auswahllisten 2.1 und 3.1) zu verwenden. Einzelne Koniferen (Pinus nigra, Pinus sylvestris) sind zulässig. Geeignete Laubgehölze sind zu erhalten.

Das Lichtraumprofil zum Parkplatz ist freizuhalten.

**F2b** Parkplatz am Friedhof

Auf dem Parkplatz sind Laubbaum-Hochstämme gleicher Art und Sorte (Auswahllisten 2.1 und 2.2, Qualität 4xv., StU 20 - 25) zu pflanzen.

Dabei ist pro 4 Stellplätze ein Baum zu pflanzen. Auf diese Anzahl ist der Erhalt vorhandener erhaltungswürdiger Bäume anzurechnen.

**F2c** Hecke am Parkplatz

Südlich der Stellflächen ist eine frei wachsende Hecke mit einer Höhe von maximal 1,20 m aus geeigneten unterschiedlichen Laubsträuchern (Auswahllisten 3.1 und 3.2, Qualität 3xv., m. B.) anzulegen. Am Hans-Steche-Weg ist das Sichtfeld nach RaSt 2006 freizuhalten.

**1.4.3 Maßnahme F3 - Vorgärten Hauptstraße**

Die gekennzeichneten Flächen sind als Vorgärten wie folgt zu gestalten:

Die Bepflanzung hat mit einer Mischung aus Kleingehölzen und Stauden zu erfolgen. Rasenflächen sind bis maximal 2/3 der Fläche zulässig.

Je Grundstück ist eine Zufahrt von maximal 5 m Breite zulässig.

An der Straße Neue Harth ist das Sichtfeld nach RaSt 2006 freizuhalten.

**1.4.4 Maßnahme F4 - Bäume in Grundstücken (ohne Plandarstellung)**

Auf allen nicht bebaubaren Grundstücksflächen der Baugebiete ist je angefangene 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger Baum (Artenlisten 2.1, 2.2 und 4, Qualität 3xv., 12 - 14) zu pflanzen. Vorhandene Laub- und Obstbäume sind hierbei anzurechnen und zu erhalten.

**1.4.5 Maßnahme F5 - Grünanlage „Alte Überfahrt“**

Die per Planeintrag festgesetzte Fläche ist als öffentliche Grünanlage mit fußläufiger Durchwegung anzulegen, die zum neuen S-Bahn-Zugang führt. Auf der Grünanlage sind ein größerer Sitzbereich mit dazugehöriger Stadtmöblierung sowie kleinere Spielgeräte und Objektkunst zulässig.

Die Bepflanzung ist auf bis zu 30 % mit Sträuchern (Auswahllisten 3.1 und 3.2, Qualität 3xv., m. B.) und Zierbeeten vorzunehmen, verbleibende Flächen sind als Rasen

zu pflegen. Je 100 m<sup>2</sup> der Gesamtfläche ist ein Laubbaum (Auswahllisten 2.1 und 2.2, Qualität 4xv., StU 20 - 25) zu pflanzen. Geeignete Laubgehölze sind zu erhalten.

Baum- und Heckenpflanzen sind ausschließlich außerhalb der Schutzstreifen des bestehenden Anlagenbestandes der Ver- und Entsorgungsunternehmen vorzusehen.

#### **1.4.6 Maßnahme F6 - Grünanlage Cröbernsche/Ecke Hauptstraße**

Die per Planeintrag festgesetzte Fläche ist als Stadtplatz anzulegen. Die Bepflanzung ist auf bis zu 30 % mit Sträuchern (Auswahllisten 3.1 und 3.2, Qualität 3xv., m. B.) und Rasen vorzunehmen, an der südlichen Grundstücksgrenze ist die geschnittene Laubholzhecke (Qualität 3xv., m. B.) als Hainbuchenhecke zu ergänzen.

Bei Abgang der Bestandshecke ist entsprechend ein Ersatz als Hainbuchenhecke vorzunehmen. Der per Anpflanzungseintrag standörtlich festgesetzte Baum ist als Berg-Ahorn (Qualität 4xv., StU 20 - 25) zu pflanzen. Auf der Fläche ist ein weiterer Laubbaum (Auswahllisten 2.1 und 2.2, Qualität 4xv., StU 20 - 25) zulässig. Geeignete Laubgehölze sind zu erhalten.

#### **1.4.7 Maßnahme F7 - Eingrünung Wendeanlage Hans-Steche-Weg**

Auf der per Planeintrag festgesetzten Fläche ist eine blickdichte Laubholzhecke anzulegen.

#### **1.4.8 Maßnahme F8 - Hochstämme entlang der Brunnengasse**

Entlang der Brunnengasse sind insgesamt 3 Laubbaum-Hochstämme einer Art und Sorte (Auswahlliste 1, Qualität 4xv, StU 20 - 25) zu pflanzen. Die Standorte können auf Grund von Zufahrten, Leitungen etc. bis zu 3 m von der Plandarstellung abweichen.

#### **1.4.9 Maßnahme F9 - Neuordnung Parkplatz Hans-Steche-Weg**

Die gekennzeichnete Fläche ist als private Grünfläche mit Laubsträuchern (Auswahllisten 3.1 und 3.2, Qualität 3xv., m. B.) anzulegen. An den bezeichneten Standorten sind zwei Linden als Hochstamm (Qualität 4xv, StU 20 - 25) in einer für den Stadtraum geeigneten Sorte zu pflanzen, wobei der Standort um 2 m variieren darf. An der Giebelwand Hauptstraße 289 sind Kletterpflanzen (Auswahlliste 5, Qualität 2xv., gestäbt, m. Tb.) zulässig. Das Sichtfeld nach RaSt 2006 ist freizuhalten.

#### **1.4.10 Maßnahme F10 – Parkplatz Hans-Steche-Weg und Gemeinschaftsgarten gegenüber Ärztehaus**

Auf der per Planeintrag festgesetzten Fläche ist zu den Stellflächen eine frei wachsende Hecke mit Laubsträuchern (Auswahlliste 3.1, Qualität 3xv., m. B.) anzulegen.

Auf den übrigen Flächen sind Rasen, Zier- und Gemüsebeete zulässig. Vorhandene geeignete Gehölze sind zu erhalten, im Falle von Abgängen sind Obstbaumhoch- oder -mittelstämme (Auswahlliste 4, Qualität 3xv., m. Db.) so nachzupflanzen, dass auf der Fläche stets drei Bäume vorhanden sind.

#### **1.4.11 Maßnahme F11 – Böschung am S-Bahnhaltepunkt Gaschwitz**

Die Fläche ist mit einer Reihe aus 5 mittel- bis kleinkronigen Laubbaum-Hochstämmen (Auswahlliste 2.1 – Buchstaben K und M, Qualität 4xv., StU 20 - 25) zu bepflanzen. Geeignete Laubgehölze sind zu erhalten und können hierbei angerechnet werden.

Weiterhin sind Laubsträucher (Auswahlliste 3.1, Qualität 3xv., m. B.) auf wenigstens 50 % der festgesetzten Fläche zu pflanzen.

#### **1.4.12 Maßnahme F12 – Randliche Hecke auf gewerblich genutztem Grundstück (Gustav-Meisel-Straße 6)**

Die per Planeintrag festgesetzte Fläche ist entlang ihrer westlichen Grenze auf mindestens 3 m Breite lückenlos mit Laubsträuchern (Auswahllisten 3.1 und 3.2, Qualität 3xv., m. B.) zu bepflanzen. Dabei sind 60 % heimische Arten einzusetzen. Nicht mit Laubsträuchern bepflanzte Flächenanteile sind als Rasenfläche anzulegen.

#### **1.4.13 Maßnahme F13 – Ergänzung Baumbestand Gustav-Meisel-Straße 3**

Die gekennzeichnete Fläche ist mit Laubbäumen und -sträuchern (Auswahllisten 3.1 und 3.2, Qualität 3xv., m. B.) zu bepflanzen. Dabei ist ein städtebaulich wirksamer, großkroniger Laubbaum-Hochstamm (Auswahlliste 2.1 und 2.2 – Buchstabe G, Qualität 4xv., StU 20 - 25) gemäß Planzeichnungseintrag zu integrieren.

#### **1.4.14 Maßnahme F14 – Gärten der Grundstücke westlich der Hauptstraße**

Die per Planeintrag festgesetzten Teile der Grundstücke westlich der Hauptstraße und beidseits des Flurstücks 72/6 sind als Gärten mit einem ausgewogenen Anteil an Rasen-, Zierpflanzen- und Nutzgartenfläche zu bepflanzen, wobei der Rasenanteil bei maximal 50 % des jeweils festgesetzten Grundstücksteiles liegen darf. Gartenwege sind bis zu einer Breite von 1,5 m zulässig.

Nebenanlagen (Schuppen, Gewächshäuser, überdachte Lager) sind anteilig bis maximal 10 % der grundstücksbezogenen festgesetzten Gartenfläche zulässig, wobei Einzelanlagen bis maximal Grundfläche 20 m<sup>2</sup> zulässig sind und höchstens zwei direkt nebeneinander errichtet werden dürfen.

#### **1.4.15 Maßnahme F15 – Grundstück Hauptstraße 303 (Ecke Cröbernsche Straße)**

Auf mindestens 50 % der Fläche sind Bepflanzungen aus Laubsträuchern (Auswahllisten 3.1 und 3.2, Qualität 3xv., m. B.) sowie Zierbeete anzulegen. Auf der übrigen Fläche ist Rasen oder Schotterrasen zulässig. Das Sichtfeld nach RaSt 2006 ist freizuhalten.

#### **1.4.16 Maßnahme F16 – Hecke am Verbindungsweg Brunnengasse zum Herrenhaus**

Die gekennzeichnete Fläche ist als eine frei wachsende Hecke aus Sträuchern (Auswahlliste 3.1, Qualität 3xv., m. B.) anzulegen. Zufahrten und Zuwegungen zum Grundstück Brunnengasse 1 sind auf einer Gesamtbreite von maximal 5 m zulässig.

#### **1.4.17 Maßnahme F17 – Umfahrt an Centralhalle**

Die per Planeintrag festgesetzte Fläche ist als Grünstreifen mit Rasen anzulegen. Schotterrasen ist zulässig.

#### **1.4.18 Maßnahme F18 – Grünanlage nördlich der Pleißebrückenauffahrt**

Die planzeichnerisch fixierte Fläche ist als öffentliche Grünfläche mit einer extensiven Wiese anzulegen.

Zulässig sind die Anlage einer Treppe zum Pleißeeradweg/Brückenkopf (inklusive erforderlicher Podeste und Stützmauern) sowie die Pflanzung von Sträuchern (Auswahllisten 3.1 und 3.2) ausschließlich außerhalb der Schutzstreifen des bestehenden Anlagenbestandes der Ver- und Entsorgungsunternehmen sowie außerhalb des Gewässerrandstreifens der Pleiße.

#### **1.4.19 Maßnahme F19 – Grünanlage südlich der Pleißebrückenauffahrt**

Die per Planeintrag festgesetzte Fläche ist als extensive Wiese zu pflegen. Die vorhandenen Laubbaum-Hochstämme entlang der Brückenauffahrt sind zu erhalten. Die Schutzstreifen des bestehenden Anlagenbestandes der Ver- und Entsorgungsunternehmen sowie der Gewässerrandstreifens der Pleiße sind davon ausgenommen.

#### **1.4.20 Maßnahme F20 – Schutz des Bergahorns**

Der dargestellte ortsbildprägende Berg-Ahorn auf dem Flurstück 54/3 der Gemarkung Gaschwitz ist im Bereich des Weges dauerhaft durch geeignete Maßnahmen nach RAS-LP 4 (Wurzelbrücke) gegen Schäden zu sichern.

## **2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Für die planzeichnerisch als öffentliche Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung „Mischverkehrsflächen östlich der Hauptstraße“ festgesetzten Straßen bzw. Straßenabschnitte gilt:

Zulässig ist die gemeinsame Nutzung der Mischverkehrsflächen durch alle Verkehrsteilnehmer unter gegenseitiger Rücksichtnahme.

### **3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 SächsBO – Örtliche Bauvorschriften**

#### **3.1 Grundstückseinfriedungen**

##### **3.1.1 Grundstückseinfriedungen Vorgärten**

Werden per Planeintrag mit „F3“ festgesetzte Flächen eingefriedet, so sind diese als Zäune aus Holz oder Metall mit senkrechter Lattung auszuführen.

##### **3.1.2 Grundstückseinfriedungen Kleingärten**

Die Einfriedung der Kleingärten (Flurstücke 117 b, 117/3, 117/1) entlang des zu belastenden Geh-, Fahr-, und Leitungsrechts (GFL1) bzw. Gehrechts (G1) ist mit Holzzäunen und senkrechter Lattung mit einer Höhe von höchstens 1,20 m auszuführen.

Alternativ sind Drahtgitterzäune mit einer Höhe von höchstens 1,20 m mit hinterpflanzter, geschnittener Laubholzhecke zulässig.

##### **3.1.3 Grundstückseinfriedung Centralhalle**

Zur Abgrenzung der Liegenschaft „Centralhalle“ gegenüber den öffentlichen Verkehrsflächen (südlich und östlich der Flurstücke 46 und 57/2) sind Einfriedungen aus Holz oder Metall mit senkrechter Lattung bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m zulässig.

#### **3.2 Werbeanlagen**

Werbeanlagen, die folgende Größe überschreiten: Breite x Höhe = 100 cm x 50 cm, sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.