

Bebauungsplan "Riquetstraße" Markkleeberg

A Festsetzungen durch Planzeichen

1. Art der baulichen Nutzung
- WA** Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauVO
 - MI** Mischgebiet gem. § 6 BauVO
 - GEF** Eingeschränktes Gewerbegebiet gem. § 8 BauVO

2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- Baugrenze
- a1 abweichende Bauweise, einseitige Grenzabstufung zulässig
 - a2 abweichende Bauweise, Überschreitung der max. Gebäudehöhe bis 70m durch Anbau möglich
 - o offene Bauweise
 - g geschlossene Bauweise
 - ▲ nur Einzelhäuser zulässig

3. Grünflächen

- private Grünfläche
- Erhaltung von Bäumen

4. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und private Stellplätze
- Abgrenzung des Males der Nutzung innerhalb eines Baugebietes § 14 Abs. 4 und § 16 Abs. BauVO
- Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Eigentümer der Grundstücke 338/20, 338/19 sowie der Versorgungs- und Entsorgungsunternehmen
- Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Eigentümer der Grundstücke 338/6, 338/7, 338/8, 338/9, 338/10 sowie der Versorgungs- und Entsorgungsunternehmen
- Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Eigentümer der Grundstücke 338/11, 338/13, 338/21, 338/22 sowie der Versorgungs- und Entsorgungsunternehmen

Nutzungsschablonen	
Art der baulichen Nutzung	max. Gebäudehöhe / Geschosshöhe
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschosflächenzahl (GFZ)
Bauweise	Dachform

FD
TD/SD
SD/WD 45-60

Fachdach
Tonnendach/Satteldach mit max. 15° Neigung
Satteldach/Walmdach mit zulässiger Dachneigung 45°-60°

5. Nachrichtliche Übernahmen

- 338/6 Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer
- Bestandsgebäude
- Vermaßung in Meter
- D Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale) die dem Denkmalschutz unterliegen §§ 5 und 9 BauGB
- Versorgungsleitung unterirdisch

B Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA) nach § 4 BauVO nicht zulässig sind § 1 Abs. 6 BauVO:

- Gartenbaubetriebe
- Verkaufsstellen mit mehr als 50 m² Verkaufsfläche, dabei darf die Gesamtverkaufsfläche im WA 200 m² nicht überschreiten.

1.2 Mischgebiete (MI) nach § 6 BauVO nicht zulässig sind § 1 Abs. 6 BauVO:

- Gartenbaubetriebe
- Verkaufsstellen
- Vergnügungstempel nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 und § 6 Abs. 3 BauVO

Die Summen der Einzelhandelsflächen im Mischgebiet MI und M2 werden auf insgesamt 14.000 m² Verkaufsfläche begrenzt. Dabei sind zulässig:
- Ein Lebensmittelgeschäft oder Lebensmittelgeschäft mit einer Verkaufsfläche von 700 m².
- Textildruckerei bis zu einer Verkaufsfläche von 500 m².
- Weitere Einzelhandelsbetriebe für nicht innenstadtrelevante Warensortimente bis zu der Obergrenze von 14.000 m².
Dabei sind innenstadtrelevante Warensortimente als Randsortiment mit einem Verkaufsflächenanteil von maximal 15% zulässig.

- Grundsätzlich unzulässig ist Einzelhandel mit folgenden innerstadtrelevanten Warensortimenten als Hauptsortiment:
- Glas, Porzellan, Keramik
 - Schuhe, Lederwaren
 - Uhren, Schmuck, Silberwaren
 - Foto, Hörgeräte
 - Elektrikgeräte, Unterhaltungsgeräte, Haushaltgeräte
 - Bücher, Tonträger, Musikalien
 - Parfümerie
 - Spielwaren
 - Sportartikel mit Ausnahme von Fahrrädern, Fahrradzubehör und Wassersportartikel
 - Schulbedarf
 - Kurzwaren und Handarbeiten
 - Kunstgegenstände, Kunstgewerbe
 - Bäcker
 - Fleischer
 - Getränke

2. Maß der baulichen Nutzung
2.1 Die Gebäudehöhe darf 15 m nicht überschreiten, mit Ausnahme der Baufelder GE1 und GE3 mit 19m. Die Gebäudehöhe ist gemäß Flächenschild als Maximalhöhe festgesetzt. Die Bezugshöhe für das Plangebiet wird mit 120m über NN festgesetzt.

2.2 Den einzelnen Grundstücksflächen sind Flächenanteile der Gemeinschaftsstellen und deren Zuhöfen hinzuzurechnen.

2.3 Für die Ermittlung der Größe der Grundfläche ist die durch einen amtlichen Vermesser festgestellte Gesamtfläche des Grundstückes maßgebend. Private Flächen, die der Erschließung des Grundstückes dienen, sind anteilig auf die Grundfläche des Vorhabensgrundstückes anzurechnen.

2.4 Garagengestosse unterhalb der Geländeoberfläche sind auch außerhalb der überbauten Grundstücksfläche zulässig (§ 23 Abs. 5 BauVO).

3. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

3.1 Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente nicht überschreiten, zulässig.

Teilliche LK, tags LK, nachts Teilliche GE 5/45

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691, 2006-12, Abschnitt 5.

4. Grünordnerische Festsetzungen

4.1 Unbebaute Grundstücksflächen sind mindestens zu 30% mit Gehölzen und Sträuchern zu bepflanzen und erhalten. Dabei sind großblütige standortgerechte Laubbäume mit einem Stammumfang von 10-12cm, Zierpflanzen und Sträucher (Zierpflanzent, 3-5 Triebe je nach Art) zu pflanzen.

4.2 Es ist mindestens ein Laubbaum je 150 m² unbebauter Grundstücksfläche zu pflanzen.

4.3 Stell- und Parkplätze sind wasserdurchlässig zu gestalten, sofern dem keine anderen gesetzlichen oder Gründe des Grundwassererschutzes entgegenstehen.

5. Örtliche Bauvorschriften

gemäß § 9 Abs. 4 BauGB und § 89 Abs. 1 Nr. 1, 2 und Nr. 4 SächsBO i. S. von Gestaltungsrichtlinien

5.1 Dachenschnitte sind unzulässig. Dachfenster sind bis zu einer Gesamtfläche von 20% der jeweiligen Dachfläche zulässig. Bauelemente mit einer Gesamtlänge von 1/3 der Traufbreite sind zulässig. Dachaufbauten und Zwerchhäuser dürfen mit einer Gesamtlänge von 5% v. 100 der darunter liegenden Gebäudewand ausgeführt werden, wenn § 6 SächsBO eingehalten wird.

- 5.2 Private und bewegliche Müllbehälter sind nicht einsehbar von Straßenraum unterzubringen bzw. einzulagern.
- 5.3 Werbeanlagen sind nur im Erdgeschoss sowie bis zur Fensterbrüstung im ersten Obergeschoss bei eingeschossigen Gebäuden bis zur Dachtraufe zulässig. Dauerhafte Werbeanlagen mit Blink- und Wechselbeleuchtung sind unzulässig. Im Geltungsbereich der Baufelder GE1 und GE2 sind Ausnahmen in Abstimmung mit den zuständigen Behörden zulässig.
- 5.4 Auf den festgesetzten Gemeinschaftsstellplätzen ist die Errichtung von Carports zulässig (§ 12 Abs. 4 BauVO). Die Carports sind einheitlich als Holzkonstruktion mit einer max. Bauhöhe von 3m und einem begrenzten Flachdach zu errichten.

6. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

6.1 Archäologische Funde:
Archäologische Funde bei Baumaßnahmen sind sofort dem Archäologischen Landesamt Sachsen in Dresden zu melden. Fundstellen sind zwischen weiterer Zerstörung zu sichern. Nach § 14 SächsBO ist der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde, wer Erdarbeiten etc. an einer Stelle ausführen will, von der bekannt oder dem Vorhaben nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden. Sofern auf dem durch die Baufeldigkeit betroffenen Areal durch das Landesamt für Archäologie eine archäologische Grabung durchgeführt werden muss, sind auftretende Befunde und Funde sachgerecht auszuwerten und zu dokumentieren. Der künftige Baulager wird im Rahmen des Zusammenhanges an den Kosten beteiligt (§ 14 Abs. 3 SächsBO). Der zeitliche und finanzielle Rahmen der Ausgrabung sowie das Vorgehen wird in einer zwischen Bauherrin und Landesamt für Archäologie abzuschließenden Vereinbarung verbindlich festgehalten. Die Festsetzung des vereinbarten Erstattungsbetrages erfolgt durch das Regierungspräsidium.

6.2 Bodenschutz:
Gemäß § 4 Abs. 1 und § 5 Abs. 1 des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes sind Abfälle (Bodenabfall) soweit nicht vermieden zu vermeiden. Eine hochwertige stoffliche Verwertung des anfallenden Ober- und Unterbodens gemäß § 5 Abs. 2 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz wird durch eine Verwertung innerhalb des Plangebietes sichergestellt. Darüber hinaus anfallender Abfall ist nicht verwertbarer Bodenabfall ist anderweitig einer stofflichen Verwertung zuzuführen. Eine Ablagerung zur Beseitigung ist gemäß § 2 Abs. 5 des Sächsischen Abfallwirtschafts- und Bodenschutzgesetzes nicht genehmigungsfähig.

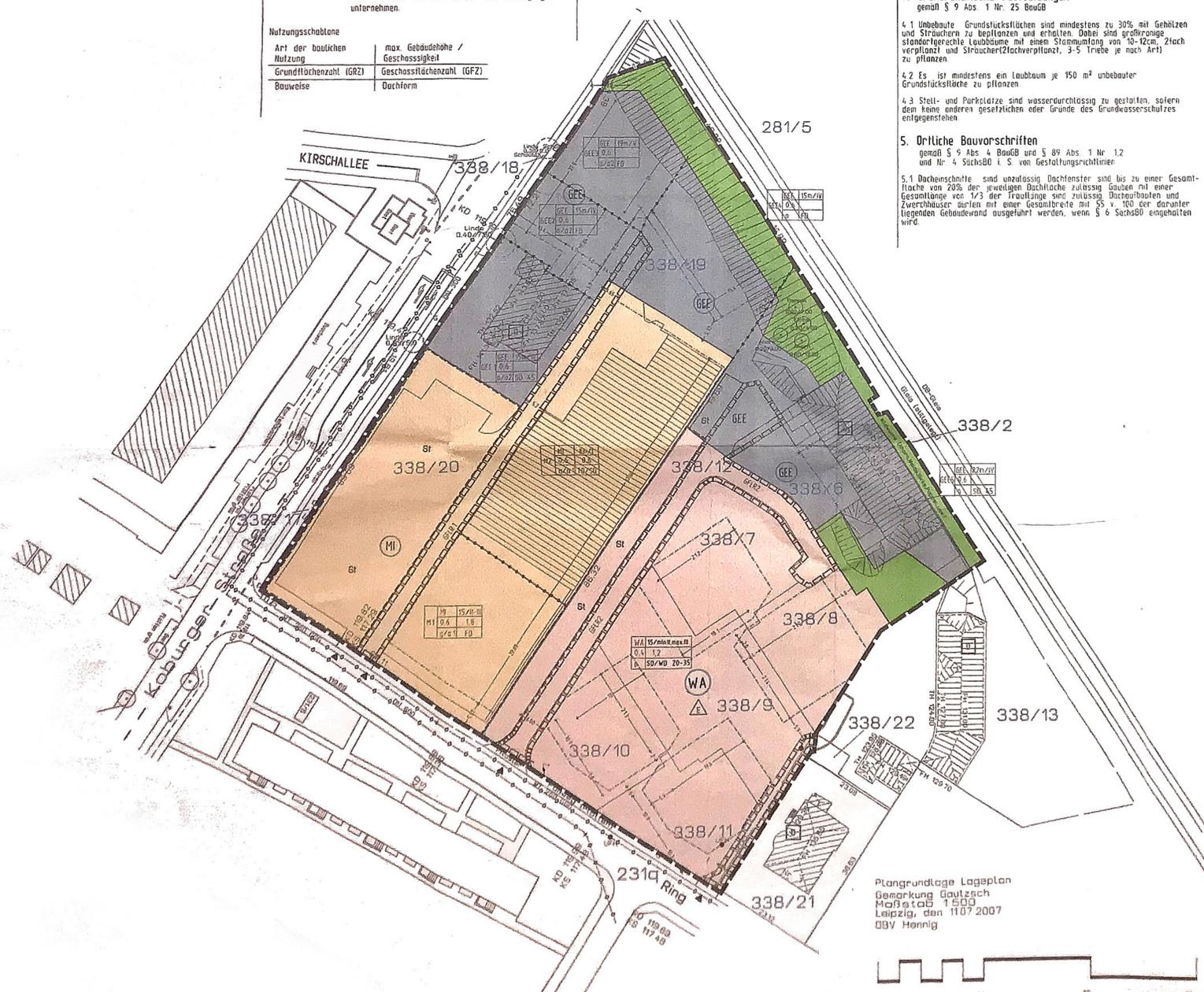
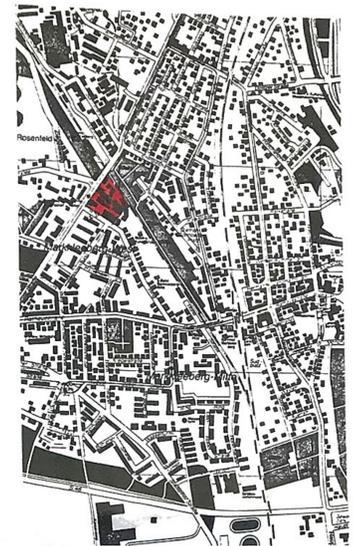
6.3 Schallschutz:
Die Einhaltung der für das Gebiet maßgebenden Orientierungswerte nach DIN 18055 "Schallschutz im Städtebau" und den Orientierungswerte nach TA Lärm, sind die nach außen abschließenden Bauteile von Außenhörsräumen gemäß DIN 4109 und der VDI 2791 entsprechend den Ergebnissen eines Schallschutznachweises auszuführen. Die zu erwartenden Bauhörsräume ausgehend von maximalen Betrieb der geplanten und vorhandenen Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsanlagen am Standort, können die jeweiligen Orientierungs- bzw. die Immissionsrichtwerte für Allgemeine Wohngebiete am Tage und in der Nacht in allen maßgeblichen Immissionsorten einhalten, wenn auch die technischen Gebäudeausrüstungen nach dem Stand der Technik und den Erfordernissen des Schallschutznachweises werden. In Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist von Bauherr/Antragsteller als Bestandteil der Bauunterlagen der auf den Einzelfall abgestellte Nachweis der konkreten erforderlichen Schallschutzmaßnahmen zu erbringen. Grundlage hierfür bildet die schalltechnische Untersuchung des Büros Dr. Klebs - Partner GmbH (Istauskunft Nr. 5260800).

6.4 Baugrund:
Für jede Baumaßnahme sind im Baugenehmigungsverfahren bauwerksspezifische Baugrundeuntersuchungen erforderlich. Das Plangebiet befindet sich im Umfang des Betriebsplanes für die Folgen des Grundwasserabsenkens nach Auslaufen des Braunkohlebergbaus.

6.5 Vermessungs- und Grenzmarken:
Im Bereich des Plangebietes befinden sich Vermessungs- und Grenzmarken, die entsprechend § 7 Abs. 1 SächsVermG besonders zu schützen sind bzw. erhalten werden müssen. Sollte eine Beeinträchtigung durch Baumaßnahmen unumgänglich sein, ist gemäß § 7 Abs. 2 SächsVermG die Schaffung rechtzeitig vor Beginn der Arbeiten dem Vermessungsamt Borna als zuständige Vermessungsstelle oder einem öffentlich bestellten Vermessungsingenieur in Auftrag zu geben.

Rechtsgrundlage des Bebauungsplanes:

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 27. August 1997 (BGBl. I Nr. 41 S. 214 ff.), in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I 2004 S. 2414), zuletzt geändert am 21. Dezember 2006 (BGBl. I 2006 S. 3316)
- Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken, Bauabstandsverordnung (BauABV), in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22. April 1999 (BGBl. I S. 466)
- Planzonenverordnung (PlanZV), vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG), vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert am 09. Dezember 2006 (BGBl. I S. 2831)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), vom 25. Juni 2005 (BGBl. I S. 2571) zuletzt geändert am 7. Juni 2005 (BGBl. I S. 1794) über am 9. September 2005 (BGBl. I S. 2797)
- Gesetz zur Neubesetzung der Bauordnung im Freistaat Sachsen (SächsBO), vom 28. Mai 2004 (SächsVOB Nr. 8 vom 25.06.2004)
- Sächsisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (SächsNatSchG), vom 11. Oktober 1994 (SächsVOB Nr. 10 vom 11.10.1994), zuletzt geändert am 09. September 2005 (SächsVOB Nr. 25/05)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Freistaat Sachsen (SächsUVPG), vom 01.09.2003 (SächsVOB Nr. 13 vom 29.09.2003), zuletzt geändert am 10.05.2007 (SächsVOB Nr. 13, S. 410)
- Landesentwicklungsplan 2003 vom 16.12.2003 in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.01.2004
- Regionalplan Westsachsen vom 20.12.2001, geändert durch die Teilortschreibung Wasser für die Teile des Landkreises Delitzsch vom 12.05.2005
- Regionalplan Westsachsen - Gesamtfortschreibung, Entwurf für die Beteiligung nach § 6 Abs. 1 SächsPlG vom 06.10.2005
- Flächennutzungsplan der Stadt Markkleeberg vom 11.02.1998, in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.02.1998 - Entwurf zur 4. Änderung
- Komplexe Fortschreibung vom 17.10.2007
- Sitzung zum Schutz und zur Pflege des Gehölzbestandes der Stadt Markkleeberg (Gehölzschutzsatzung) vom 21.06.2000 i.d.F. der Bekanntmachung vom 15.11.2000, zuletzt geändert am 14.11.2001



Plangrundlage Lageplan
Gemarkung Gautzsch
Maßstab 1:500
Lempzig, den 11.07.2007
DBV Hennig



Stadt Markkleeberg
Der Oberbürgermeister
Rathausplatz 1,
04416 Markkleeberg

Bebauungsplan „Riquetstraße“
1. Änderung,



AUSZUG

Markkleeberg, 27.04.2009