

# **BEBAUUNGSPLAN**

## **"WOHNGEBIET HERMANN-MÜLLER-STRASSE"**

### **1. ÄNDERUNG**

#### **Satzung**

MARKKLEEBERG, DEN 25.11.2015

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND  
NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

## **1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

[§ 9 Abs. 1 bis 3 und 5 bis 7 BauGB]

### **1.1 Art der baulichen Nutzung**

[§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 3 - 14 BauNVO]

- 1.1.1 Das Plangebiet wird als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.
- 1.1.2 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind unzulässig.
- 1.1.3 Beherbergungsstätten, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind unzulässig.
- 1.1.4 Einzelhandelseinrichtungen sind nur zulässig, wenn sie dem Typus "Markkleeberger Laden" entsprechen. Dieser Typus ist durch eine Verkaufsfläche bis maximal 50 m<sup>2</sup> gekennzeichnet.

### **1.2 Höhe baulicher Anlagen**

[§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 18 BauNVO]

- 1.2.1 Die maximal Höhe der Oberkante von Gebäuden beträgt 12,00 m bei Gebäuden, die einer Hauptnutzung dienen, bei Garagen und Nebenanlagen 4,50 m über der festgesetzten maßgeblichen Geländeoberfläche.
- 1.2.2 Als maßgebliche Geländeoberfläche wird die mittlere Höhe der Oberkante der das Baugrundstück erschließenden Verkehrsfläche festgesetzt, gemessen an den Eckpunkten der anliegenden Grenze des Baugrundstücks.  
  
Die das Baugrundstück erschließende Verkehrsfläche ist die öffentliche Verkehrsfläche, von der aus das Grundstück seine befahrbare, rechtlich gesicherte Zufahrt hat.

### **1.3 Grundflächenzahl (GRZ)**

[§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 19 BauNVO]

- 1.3.1 Die Grundflächenzahl (GRZ) wird als Maximalwert mit 0,3 festgesetzt.
- 1.3.2 Für die Ermittlung der Größe der Grundfläche ist die durch einen Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur bestätigte Gesamtfläche des Grundstücks maßgebend.
- 1.3.3 Eine Überschreitung der GRZ im Sinne des § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO ist unzulässig.
- 1.3.4 Bauliche Anlagen, die das Grundstück lediglich überdecken, den Boden jedoch nicht versiegeln, sind nicht auf die Grundfläche anzurechnen.

### **1.4 Bauweise**

[§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB , § 22 BauNVO]

- 1.4.1 In den Baugebieten ist offene Bauweise festgesetzt.
- 1.4.2 Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

**1.5 Tiefe der Abstandsflächen**

[§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB]

Die Tiefen der Abstandsflächen werden zu allen nachbarlich angrenzenden Grundstücken, die durch den Bebauungsplan als allgemeines Wohngebiet festgesetzt sind, auf 0,6 H, mindestens jedoch auf 3 m festgesetzt.

**1.6 Grundstücksbreiten**

[§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB]

1.6.1 Die Breiten der Grundstücke, auf denen Einzelhäuser errichtet werden, müssen mindestens 18,00 m betragen.

1.6.2. Die Breiten der Grundstücke, auf denen Doppelhäuser errichtet werden, müssen mindestens 12,50 m je Doppelhaushälfte betragen.

**1.7 Stellplätze und Garagen**

[§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB , § 12 BauNVO]

Pro Wohneinheit sind zwei Stellplätze zu errichten.

**1.8 Nebenanlagen**

[§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB , § 14 BauNVO]

1.8.1 Nebenanlagen für Kleintierhaltung sind nur ausnahmsweise zulässig.

1.8.2 Oberirdische Tankanlagen sind unzulässig.

**1.9 Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser**

[§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und Abs. 6 BauGB]

1.9.1 Das auf den Grundstücken anfallende Oberflächenwasser ist auf den Grundstücken direkt zu versickern.

1.9.2 Das Oberflächenwasser von den öffentlichen Verkehrsflächen ist über Straßeneinläufe zu fassen und über eine Versickerungsrigole im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen in den unterirdischen Bauraum abzuleiten.

**1.10 Öffentliche Grünfläche**

[§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB]

Die öffentlichen Grünflächen sind nur mit Rasen bzw. Wiese zu bepflanzen.

**1.11. Anpflanzungen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen**

[§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB]

1.11.1 Baumbestand, der aus bautechnischen Gründen entfernt werden muss, ist vor Baustelleneinrichtung auf seine Verpflanzbarkeit zu überprüfen und gegebenenfalls umzupflanzen.

- 1.11.2 Bepflanzung im öffentlichen Verkehrsraum  
Im öffentlichen Verkehrsraum sind im Bereich der Stellplätze 4 Laubbäume Platanus x acerifolia, Mindestqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, 18 - 20 cm Stammumfang, zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Pflanzung hat 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.
- 1.11.3 Je anzupflanzenden Baum ist eine Baumscheibe von mindestens 6 m<sup>2</sup> vorzusehen.
- 1.11.4 Bepflanzung Privatgärten  
Je vollendete 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum, Mindestqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, 14 - 16 cm Stammumfang anzupflanzen.
- 1.11.5 Fassadenbegrünung  
Die Rück- und Seitenflächen von Garagen und Nebenanlagen sowie fensterlose Wandflächen von Wohngebäuden über 50 m<sup>2</sup> Fläche sind mit Klettergehölzen, Mindestqualität 2 x v, 60 - 100, Pflanzdichte: mindestens 1,0 Pfl./m zu begrünen.
- 1.11.6 Ausgleichsmaßnahme  
Zur Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft sind auf einer Teilfläche des Flurstücks 1/51 der Gemarkung Cröbern 1,55 Hektar der natürlichen Sukzession zu überlassen. Diese Ausgleichsmaßnahme wird den durch den Bebauungsplan ausgewiesenen Flächen insgesamt zugeordnet.
- 1.12 Von Bebauung freizuhaltende Flächen**  
[§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB]
- 1.12.1 Die Errichtung von baulichen Anlagen, außer von Stellplätzen, Zufahrten, Wegen und Terrassen ist unzulässig.
- 1.12.2 Die Versickerung von Oberflächenwasser ist unzulässig.

## **2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

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

### **2.1 Dachgestaltung**

- 2.1.1 Dächer von Hauptgebäuden müssen eine Mindestdachneigung von 25 Grad aufweisen.
- 2.1.2 Dächer von Garagen und Nebenanlagen müssen eine Mindestdachneigung von 20° aufweisen.
- 2.1.3 Als Bedachungsmaterial sind ausschließlich Tondachziegel, Betondachsteine oder Schieferschindeln zulässig.
- 2.1.4 Für Doppelhäuser ist ein einheitliches Bedachungsmaterial zu verwenden.
- 2.1.5 Die Gesamtlänge von Gaupen darf maximal 1/3 der Trauflänge betragen.
- 2.1.6 Der Abstand der Gaupen zum Ortgang muss mindestens 1,50 m betragen.

## **2.2 Abschirmung von Mülltonnenabstellplätzen**

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

## **2.3 Einfriedungen**

Als Einfriedung sind nur Zäune mit einer maximalen Sockelhöhe von 20 cm und einer Gesamthöhe von 1,50 m zulässig.

## **2.4 Werbeanlagen**

2.4.1 Werbeanlagen sind nur bis zu einer Höhe von 4,50 m über der Bezugshöhe zulässig.

2.4.2 Werbeanlagen sind nur in direkter Verbindung mit der ausgeübten Nutzung zulässig.

2.4.3 Schriftzüge dürfen eine Höhe von 0,40 m nicht überschreiten.

2.4.4 Die Länge der Werbeanlagen darf 50 % der jeweiligen Gebäudelänge nicht überschreiten.

2.4.5. Die Fläche einzelner Werbeanlagen darf 2,00 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

2.4.6 Selbstleuchtende Werbeanlagen sind unzulässig.

## **3. SONSTIGE FESTSETZUNGEN**

### **3.1 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen**

[§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB]

Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht wird zugunsten des Eigentümers des Flurstücks 179/17 der Gemarkung Großstädteln sowie der Ver- und Entsorgungsunternehmen in einer Breite von 7,00 m festgesetzt.

### **3.2 Ausnahmen und Befreiungen**

3.2.1 Bei Befreiungen von den Festsetzungen 1.11 sind gleichwertige Ersatzmaßnahmen festzulegen.

3.2.2 Befreiungen von den Festsetzungen 2.1 sind unzulässig.

### **3.3 Flächen mit eingeschränkter Bebaubarkeit**

3.3.1 Gebäude und bauliche Anlagen, von denen die Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, die in diesem Bereich errichtet werden sollen, sind grundsätzlich genehmigungspflichtig.

3.3.2 Für Bauvorhaben ist in dem ausgewiesenen Bereich ein Standsicherheitsnachweis im Rahmen der Bauantragsstellung vorzulegen.

3.3.3 Die Versickerung von Oberflächenwasser ist unzulässig.

### **3.4 Grundwassermessstellen**

- 3.4.1 Im Bebauungsgebiet befinden sich die Grundwassermessstellen der LMBV mbH, die im Interesse einer ordnungsgemäßen Kontrolle des Grundwasserwiederanstiegs zu erhalten und vor Beschädigungen entsprechend zu sichern ist.
- 3.4.2 Die Begehbarkeit der Standorte für Messzwecke oder für Wartungs- und Reparaturarbeiten ist zu gewährleisten.

## **4. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

### **4.1 Archäologisches Denkmal**

- 4.1.1 Im Plangebiet ist ein Kulturgut in Form eines ausgewiesenen Bau- und Bodendenkmals bekannt. Es handelt sich dabei um eine kreisförmige Struktur unbekannter zeitlicher Einordnung folgender Klassifizierung<sup>1</sup>:
- Kulturdenkmal-Nr.: 55830-S-04  
Gemarkung: Großstädteln  
Objektart: kreisförmige Struktur  
Zeitstellung: unbekannt
- 4.1.2 Die Hinweise zu archäologischen Funden bei Baumaßnahmen sind zu beachten.

---

<sup>1</sup> Landesamt für Archäologie Sachsen mit Landesmuseum für Vorgeschichte