

# Stadt Markkleeberg



## **Bebauungsplan "Gewerbegebiet Wachau-Nord" 1. Änderung**

### **Textliche Festsetzungen**

Stand 29.07.2005

## **1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**

[§ 9 Abs. 1 bis 3 und 5 bis 7 BauGB]

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

[§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB]

#### **1.1.1 Gewerbegebiete**

[§ 8 BauNVO]

##### **1.1.1.1 Gewerbegebiet GE 1**

In dem Baugebiet sind die Nutzungen nach § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein und die Nutzungen nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig.

Zulässig sind nur Einzelhandelsbetriebe, die in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieben stehen.

##### **1.1.1.2 Gewerbegebiet GE 2**

In dem Baugebiet sind die Nutzungen nach § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein und die Nutzungen nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig.

Institutionelle Einzelhandelseinrichtungen sind nur ausnahmsweise zulässig.

##### **1.1.1.3 Gewerbegebiet GE 3**

In dem Baugebiet sind nur Büro- und Verwaltungsgebäude gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein und die Nutzungen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind) ausnahmsweise zulässig.

### **1.1.2 Industriegebiet GI**

[§ 9 BauNVO]

Zulässig ist nur die Nutzung dieses Baugebietes als Betonmischanlage.

### **1.1.3 Sondergebiete**

[§ 11 BauNVO]

#### **1.1.3.1 Sondergebiet Einkaufszentrum 1**

In dem Baugebiet sind großflächige Einzelhandelsbetriebe gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sowie sonstige großflächige Handelsbetriebe gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO zulässig.

Zulässig sind großflächige Einzelhandelsbetriebe gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 21.000 m<sup>2</sup>. Der Anteil der Verkaufsfläche mit innenstadtrelevanten Sortimenten an der Gesamtverkaufsfläche darf 14.500 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

Als innenstadtrelevante Sortimente sind folgende Warensortimente zu berücksichtigen:

- Glas, Porzellan, Keramik;
- Schuhe, Lederwaren;
- Uhren, Schmuck, Silberwaren;
- Fotoartikel, Elektrogeräte, Unterhaltungselektronik, Haushaltsgeräte;
- Bücher, Tonträger, Musikalien;
- Drogerie-, Parfümerie- und Reformartikel;
- Spielwaren;
- Sportartikel mit Ausnahme von Fahrräder, Fahrradzubehör und Wassersportartikel;
- Zeitungen, Zeitschriften, Schulbedarf;
- Haushalt- und Bettwaren,
- Kurzwaren und Handarbeiten;
- Kunstgegenstände, Kunstgewerbe;
- Textilien und Bekleidung sowie
- Nahrungs- und Genussmittel, einschließlich Erzeugnisse des Bäcker- und Fleischerhandwerkes.

### **1.1.3.2 Sondergebiet Einkaufszentrum 2**

Zulässig ist ausschließlich großflächiger Einzelhandel mit nichtinnenstadtrelevanten Sortimenten gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO und gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO. In dem Baugebiet ist eine Gesamtverkaufsfläche für nichtinnenstadtrelevante Sortimente (Sortimentsbeschränkung siehe Punkt 1.3.1 dieser textlichen Festsetzungen) von 2.300 m<sup>2</sup> zulässig. Einzelhandel mit innenstadtrelevanten Sortimenten ist generell unzulässig.

### **1.1.3.3 Sondergebiet Kraftfahrzeugservice**

In dem Baugebiet sind nur Tankstellen, Autowaschanlagen und Reparaturwerkstätten für Kraftfahrzeuge zulässig.

### **1.1.3.4 Sondergebiet Hotel**

In dem Baugebiet sind nur Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in der Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, zulässig. Beherbergungsbetriebe, in denen gewohnt wird oder die wohnähnlich genutzt werden, sind unzulässig.

### **1.1.4 Versorgungsfläche**

[§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauNVO]

In dem Baugebiet sind nur Haupt- und Nebenanlagen der Versorgung mit Elektroenergie, Gas, Fernwärme sowie für Telekommunikations- und Steuereinrichtungen zulässig.

## **1.2 Maß der baulichen Nutzung**

[§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 21 BauNVO]

### **1.2.1 Höhe der baulichen Anlagen**

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

Die Höhe der Oberkante von Gebäuden wird in Abhängigkeit der Geschossigkeit als Maximalhöhe wie folgt festgesetzt:

<u>Anzahl der Vollgeschosse</u>	<u>Gebäudehöhe</u>
zwei	8,0 m
drei	12,0 m
vier	14,0 m
sechs	21,0 m
acht	28,0 m

Für technische Bauteile, wie Kamine, Silos usw. sind ausnahmsweise Überschreitungen der festgesetzten Maximalhöhen zulässig.

Die Gebäudehöhe wird entweder durch den First (bei geneigten Dächern) oder durch die oberste Außenwandbegrenzung (bei Flachdächern) definiert. Bei begehbaren Flachdächern mit geschlossener Umwehrung ist die oberste Außenwandbegrenzung die Oberkante der Umwehrung. Bei offenen Umwehrungen ist die Oberkante des Flachdaches die oberste Außenwandbegrenzung.

Bezugshöhe ist die mittlere Höhe der Oberkante der an das Baugrundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche.

### **1.2.2 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Anzahl der Vollgeschosse**

[§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 19 - 20 BauNVO]

Die Grundflächenzahl (GRZ) die Geschossflächenzahl (GFZ) sowie die Anzahl der Vollgeschosse sind als Höchstmaß entsprechend Planeinschrieb bestimmt.

Als Vollgeschosse gelten Geschosse, deren Deckenoberfläche im Mittel mehr als 1,40 m über die festgelegte Geländeoberfläche hinausragt und die mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben.

### **1.3 Bauweise**

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

In den Baugebieten ist offene und abweichende Bauweise gemäß Planeinschrieb festgesetzt.

Die abweichende Bauweise a 1 ist i.S.d. offenen Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO, jedoch ohne Beschränkung der Gebäudelängen festgesetzt.

Die abweichende Bauweise a 2 ist i.S.d. offenen Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Ist auf dem Nachbargrundstück bereits ein Gebäude an der Grundstücksgrenze vorhanden, ist es zulässig, gemäß § 6 Abs. 1 Satz 2 SächsBO an dieses Gebäude anzubauen.

### **1.4 Überbaubare Grundstücksfläche**

[§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB , § 23 BauNVO]

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen gemäß Planzeichnung bestimmt.

Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO, Garagen und Stellplätze sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird sind nur innerhalb, Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

### **1.5 Flächen für Stellplätze**

[§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 6 BauGB]

Innerhalb der Sondergebiete "Einkaufszentrum 1" und "Kraftfahrzeugservice" sind Flächen für Stellplätze festgesetzt als planungsrechtliche Voraussetzung für die Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Vorschriften bei der Realisierung der durch den Bebauungsplan zulässigen Vorhaben.

### **1.6 Von Bebauung freizuhaltende Flächen**

[§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB]

Die im Plangebiet festgesetzten Flächen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten. Die Errichtung von Stellplätzen ist unzulässig. Die Flächen sind als begrünte Freiflächen zu nutzen. Sträucher, Hecken und Einfriedungen dürfen eine Höhe von 0,30 m über der Oberkante der an das Baugrundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche nicht überschreiten. Das Anpflanzen von Bäumen ist unzulässig.

### **1.7 Verkehrsflächen**

[§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB]

Zur Erschließung des Plangebietes sind öffentliche Verkehrsflächen, gegliedert nach Fahrbahn, Geh- und Radweg sowie Verkehrsgrün festgesetzt.

Darüber hinaus ist der Cröberner Weg als Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung "Fußgängerbereich" und Teile des Südringes als Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" festgesetzt.

### **1.8 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung**

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

Zur Anbindung der im Plangebiet verlaufenden Netze der technischen Infrastruktur an die überörtlichen Versorgungsleitungen sind sowohl in der Nordstraße (Flurstück 136/22), am Südring (Flurstück 136/129) und am Cröberner Weg (Flurstück 136/134) Flächen für Versorgungsanlagen und für die Abwasserbeseitigung festgesetzt.

### **1.9 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen**

[§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB]

Alle Leitungen der technischen Infrastruktur sind im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen in einem Infrastrukturkanal zu verlegen. Gesonderte Leitungsführungen durch das Plangebiet, auch durch öffentliche Ver- und Entsorgungsunternehmen, sind nicht zulässig. Die Grundstücke sind ausschließlich über die hierfür vorgesehenen Anschlussstutzen zu versorgen.

### **1.10. Fernwärmevorranggebiet**

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

Das gesamte Plangebiet wird als Fernwärmevorranggebiet festgesetzt. Die Wärmeversorgung erfolgt über das Fernwärmenetz, welches sich im Infrastrukturkanal befindet. Eine dezentrale Wärmeerzeugung auf den Grundstücken ist nur zu technischen Zwecken zulässig.

### **1.11 Grünflächen**

[§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB]

Im Bereich der Abflussgräben zur Entsorgung des Oberflächenwassers wurden private Grünflächen festgesetzt.

Die Flächen sind als standortgerechter Landschaftsrasen anzulegen.

Innerhalb der Grünflächen sind Überfahrten zur Erschließung der hinterliegenden Grundstücke zulässig.

### **1.12 Flächen zur Regelung des Wasserabflusses**

[§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB]

Um das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser abzuleiten sind straßenbegleitend Entwässerungsgräben festgesetzt, die, in einzelne Abschnitte getrennt, in Regenklärbecken mit vorgeschaltetem Leichtstoffabscheider münden.

Der Überlauf der nördlichen Rückhaltebecken entwässert in die Leine. Das Rückhaltebecken im Westen des Geländes entwässert in den Weinteichgraben.

### **1.13 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen**

[§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB]

#### **1.13.1 Leitungsrecht LR 1**

Das Leitungsrecht auf dem Flurstück 136/85 der Gemarkung Wachau wird zugunsten der Kommunalen Wasserwerke Leipzig GmbH in einer Breite von 4,0 m festgesetzt.

#### **1.13.2 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht GFLR 2**

Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht auf dem Flurstück 136/147 der Gemarkung Wachau wird zugunsten der Eigentümer der Flurstücke 136/88 und 136/89 der Gemarkung Wachau in einer Breite von 10,0 m festgesetzt.

#### **1.13.3 Leitungsrecht LR 3**

Das Leitungsrecht auf den Flurstücken 136/151, 136/136, 136/33, 136/34, 136/35, 136/36, 136/37, 136/137, 136/87, 136/113, 136/114, 136/95, 136/62, 136/63, 136/80 und 136/134 der Gemarkung Wachau wird zugunsten der MITGAS Mitteldeutschen Gasversorgung GmbH und der *envia* Mitteldeutsche Energie AG in einer Breite von 3,0 m festgesetzt.

#### **1.13.4 Leitungsrecht LR 4**

Das Leitungsrecht auf dem Flurstück 136/134 der Gemarkung Wachau wird zugunsten der MITGAS Mitteldeutschen Gasversorgung GmbH und der Kommunalen Wasserwerke Leipzig (KWL) GmbH entsprechend Planeinschrieb in einer Breite von 6,0 m festgesetzt.

#### **1.13.5 Leitungsrecht LR 5**

Das Leitungsrecht auf dem Flurstück 136/115 der Gemarkung Wachau wird zugunsten des Eigentümers des Flurstücks 136/116 der Gemarkung Wachau in einer Breite von 3,0 m festgesetzt.

#### **1.13.6 Leitungsrecht LR 6**

Das Leitungsrecht auf den Flurstücken 136/54, 136/91, 136/115, 136/116 und dem Flurstück 136/52 der Gemarkung Wachau wird zugunsten der Eigentümer der Flurstücke 136/53, 136/54, 136/91, 136/115 und 136/116 der Gemarkung Wachau in einer Breite von 2,0 m festgesetzt.

#### **1.13.7 Gehrecht GR 7**

Das Gehrecht auf den Flurstücken 136/129 und Flurstück 136/140 der Gemarkung Wachau wird zugunsten der Allgemeinheit in einer Breite von 2,0 m festgesetzt.

#### **1.13.8 Leitungsrecht LR 8**

Das Leitungsrecht auf den Flurstücken 136/79, 136/80 und 136/134 der Gemarkung Wachau wird zugunsten der Kommunalen Wasserwerke Leipzig (KWL) GmbH, der MITGAS Mitteldeutschen Gasversorgung GmbH und der Fernwasserversorgung Elbaue-Ostharz GmbH in einer Breite von 10,0 m festgesetzt.

#### **1.13.9 Leitungsrecht LR 9**

Das Leitungsrecht auf dem Flurstück 136/134 der Gemarkung Wachau wird zugunsten der MITGAS Mitteldeutschen Gasversorgung GmbH in einer Breite von 4,0 m festgesetzt.

#### **1.13.10 Leitungsrecht LR 10**

Das Leitungsrecht auf den Flurstücken 136/103, 136/105, 136/107, 136/108 und 136/128 der Gemarkung Wachau wird zugunsten der Kommunalen Wasserwerke Leipzig (KWL) GmbH in einer Breite entsprechend Planeinschrieb festgesetzt.

#### **1.13.11 Leitungsrecht LR 11**

Das Leitungsrecht auf dem Flurstück 136/87 der Gemarkung Wachau wird zugunsten des Eigentümers des Flurstücks 136/113 der Gemarkung Wachau in einer Breite von 3,0 m festgesetzt.

### **1.14. Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes**

[§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB]

Zur Realisierung des erforderlichen Lärmschutzes sind im Norden (entlang der Leinestraße) sowie entlang der südlichen Grenze des Plangebietes Flächen zur Errichtung von Lärmschutzwällen festgesetzt. Die Höhe der Lärmschutzwälle muss mindestens 3,0 m über dem Böschungsfußpunkt betragen.

### **1.15. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

[§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB]

#### **Fläche M 1**

Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen sind mit Bäumen der Mindestpflanzqualität Hochstamm, 4x verpflanzt, mit Ballen, 20-25 cm Stammumfang und Sträuchern der Pflanzqualität Hochstamm, 2x verpflanzt, Höhe: 60-100 cm, Pflanzdichte: 1 Pflanze/m<sup>2</sup>, zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Je 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

#### **Fläche M 2**

Die Fläche entlang der Bornaischen Straße ist als extensive Wiese, Basismischung für mäßig trockene bis frische, mäßig nährstoffreiche Böden, anzulegen. Die Mischung soll 40% Gräser- und 60% Kräutersamen enthalten. Die Wiese ist maximal zweimal jährlich zu mähen.

#### **Fläche M 3**

Im Bereich der offenen Regenwasserbehandlungsanlagen sind je 1000 m<sup>2</sup> mindestens 1 Laubbaum (2x verpflanzt, mit Ballen, 8-10 cm Stammumfang) und 300 heimische, standortgerechte Sträucher (2x verpflanzt, Höhe: 60-100 cm) und mindestens 100 Stauden nach Auswahl aus den nachstehenden Pflanzlisten zu setzen. Die Gehölzgruppen sollten jeweils eine Fläche von 200 bis 250 m<sup>2</sup> einnehmen. Die Stauden sind in Horsten von jeweils 10-25 Stück als Initialpflanzungen zu setzen. Die übrigen Flächen sind mit Landschaftsrasen (15 g/m<sup>2</sup>) einzusäen.

#### **Fläche M 4**

Auf den Flächen, die durch die Lärmschutzwälle beansprucht werden, sind je 1000 m<sup>2</sup> mindestens 40 einheimische Laubbäume (Hochstamm, 2x verpflanzt, mit Ballen, 10-12 cm Stammumfang), 100 einheimische Heister (1x verpflanzt, Höhe: 90-120 cm) und mindestens 250 einheimische Sträucher (1x verpflanzt, Höhe: 90-120 cm) zu setzen. Als Pflegemaßnahme für die Gehölze ist in

einem Abstand von 5 Jahren ein Erhaltungsschnitt vorzunehmen. Das Lichtraumprofil der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen ist freizuhalten.

### **Fläche M 5 - Bepflanzung Stellplätze**

Auf je 5 Stellplätze, die sich auf Flächen außerhalb von Gebäuden befinden, ist mindestens ein Laubbaum in der Mindestpflanzqualität Hochstamm, 4x verpflanzt, mit Ballen, 20-25 cm Stammumfang und Sträucher der Pflanzqualität Hochstamm, 2x verpflanzt, Höhe: 60-100 cm, Pflanzdichte: 1 Pflanze/m<sup>2</sup> zu pflanzen.

Alle neu zu pflanzenden Bäume sind mit einer Unterpflanzung mit Sträuchern, Stauden und Rasen auf den Flächen für die Baumscheiben von mindestens 6 m<sup>2</sup> pro Baum zu versehen. Die Baumscheiben sind durch geeignete Maßnahmen gegen Überfahren zu sichern.

## **2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

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

### **2.1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

[§ 83 Abs. 1 Nr. 1 SächsBO]

#### **2.1.1 Dachformen und -neigungen**

Zuässig sind Flach-, Shed- und Satteldächer ohne Neigungsbegrenzung.

#### **2.1.2 Gestaltung unbebauter Flächen**

Nicht überbaute Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Sämtliche Stell- und Parkplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien (wassergebundene Deckschichten, breitfugiges Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen u.ä.) herzustellen, sofern keine anderen gesetzlichen Regelungen entgegenstehen.

Flächenversiegelungen von Wegen und Plätzen, ausgenommen Straßenflächen für den regelmäßigen Fahrverkehr, sind versickerungsfähig mit einem maximalen Versiegelungsgrad von 70 % herzustellen.