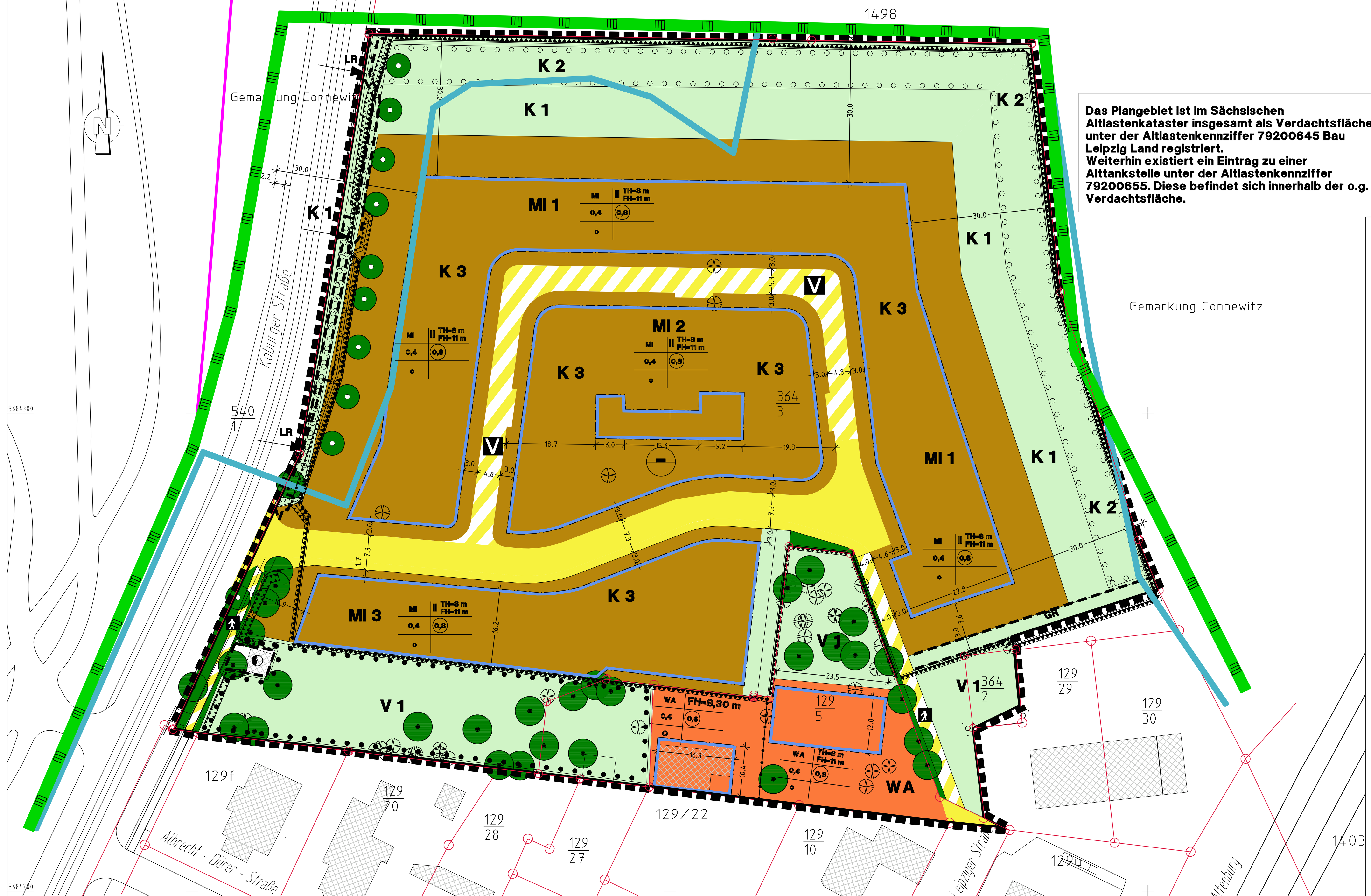

Das Plangebiet ist im Sächsischen Altlastenkataster insgesamt als Verdachtsfläche unter der Altlastenkennziffer 79200645 Bau Leipzig Land registriert. Weiterhin existiert ein Eintrag zu einer Alttankstelle unter der Altlastenkennziffer 79200655. Diese befindet sich innerhalb der o.g. Verdachtsfläche.

A. Planungsrechtliche Festsetzungen (§9 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1, 4 und 6 BauNVO)

1.1. Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß §4 BauNVO
1.1.1 Tankstellen sind nicht zulässig
1.2. Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO
1.2.1 Nicht zulässig sind
- Anlagen für kirchliche Zwecke
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO
- Einzelhandelsbetriebe

1.2.2 Ausnahmsweise können an Endverbraucher gerichtete Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben zugelassen werden, wenn sie in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Handwerks- oder anderen Gewerbebetrieb stehen und deren Summe an Verkaufs- und Ausstellungsfläche unter der Größe der Geschossfläche des Handwerks- oder anderen Gewerbebetriebsteils liegt.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 Abs. 2 BauGB, §§ 16-20 BauNVO)

2.1. Höhe der baulichen Anlagen (§18 BauNVO)
Die maximal zulässige Gebäudehöhe (Trauf- und Firsthöhe) wird entsprechend Planeinschrieb festgesetzt. Bezugshöhe ist die mittlere Höhe der Oberkante der angrenzenden öffentlichen oder nichtöffentlichen Verkehrsfläche.
Abweichend zu der im Planeinschrieb festgesetzten Gebäudehöhe ist die Höhe des bestehenden Gebäudes im WA mit 8,30 m festgesetzt.
Für technische Bauteile, wie Kamine, Silos usw. sind ausnahmsweise Überschreitung der festgesetzten Maximalhöhen zulässig.

2.2. Grundflächenzahl, Geschoßflächenzahl (§§19-20 BauNVO)
Die Grundflächenzahl und die Geschoßflächenzahl sind als Höchstmaß entsprechend Planeinschrieb festgesetzt.

2.3. Bauweise (§ 22 BauNVO)
In den Baugebieten ist die offene Bauweise gemäß Planeinschrieb festgesetzt.
Es sind alle Dachformen zugelassen. Flachdächer sind zu begrünen.

2.4. Nebenanlagen (§14 BauNVO)
Auf den ausgewiesenen Mischgebietsflächen sind oberirdische Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Die Nebenanlagen, Garagen und Carports sind als Anlagen nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Ausgenommen davon sind die Flächen der Mischgebiete MI 1, MI 3 außerhalb des Abstandsstreifen von 30 m zum Wald, hier dürfen Nebenanlagen im Sinne des § 14 der BauNVO sowie des § 6 Abs. 7 derSächsBO in den Abstandsflächen zulässigen baulichen Anlagen (§23 Abs.5 BauNVO) in den nichtüberbaubaren errichtet werden, jedoch außer Einrichtungen und Anlagen der Kleintierhaltung.
Die zulässige Länge der als Grenzbebauung zu errichteten Garagen und Carports wird in Anlehnung an die Sächsische Bauordnung mit 9,00 m festgesetzt.
Eine oberirdische Aufstellung von Flüssiggas- und Öltanks ist nicht zulässig. Sie ist zulässig, wenn die Behälter integriert oder im Gebäude in geschlossenen Anbauten untergebracht sind.
In den Teilen des allgemeinen Wohngebietes sind oberirdische Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 12 Abs. 1-3 und § 14 Abs. 1 BauNVO auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

2.5. Von Bebauung freizuhaltender Fläche
Entsprechend § 25 Abs. 3 des SächsWaldG ist im Abstand von 30 m eine Bebauung unzulässig.
Entsprechend des Bedarfs können diese Flächen für Stellplätze oder Lagerflächen genutzt werden, jedoch wird für einen unmittelbar am Wald grenzenden 10 m breiten Streifen jegliche Bebauung ausgeschlossen.

2.6. Verkehrsflächen
Die Öffentliche Straße ist als Erschließungsstraße mit einer Gesamtbreite von 7,30 m auszubilden und mit einer Wendeanlage in Form eines Wendehammers abzuschließen.
Als Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung werden die verkehrsberuhigte Zone im zentralen Teil des Bebauungsplan sowie die mit der Zweckbestimmung Fuß- und Radweg bestimmten Zone zur Leipziger Strasse festgesetzt.

2.7. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen
Zu Gunsten der Stadt Markkleeberg ist die ausgewiesene Fläche an der südöstlichen Peripherie des Bebauungsplanesgebietes mit Gehrechten zu belasten. Zu Gunsten der Leipziger Verkehrsbetriebe GmbH ist die in der Planzeichnung ausgewiesene Fläche entlang der Koburger Straße mit Leitungsrechten zu belasten.
Zu Gunsten der EnviaM AG ist die in der Planzeichnung ausgewiesene Fläche, südlich des MI 3-Gebietes, zu belasten.

2.8. Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen
Zum Schutz vor Verkehrslärm gegenüber der verkehrsreichen Koburger Straße werden folgende Festsetzungen getroffen:
Auf der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes ist eine (gemessen ab Oberkante Fahrbahn der Koburger Straße) 2,0 m hohe Lärmschutzanlage zu errichten. Zulässig ist eine Lärmschutzwand. Die Lärmschutzwand ist zu begrünen.
Schutzbedürftige Räume sind mit einem baulichen Schallschutz gemäß den Bestimmungen der DIN 4109 (Abschnitt 5) zu versehen. Maßgeblich ist der Lärmpegelbereich II bis IV (vgl. Begründung S.34). Sofern die Grundrissanordnung keine Fensterbelüftung von der straßenabgewandten Gebäudeseite zulässt, sind schutzbedürftige Räume mit lärmgedämmten Zuluftelementen zu versehen. Die Lüftungseinrichtungen sind beim Nachweis der resultierenden Schalldämmung zu berücksichtigen. Wenn sich auf Basis von Schallschutznachweisen für einzelne Gebäude unter Berücksichtigung der exakten Gebäudegeometrien ein niedriger Lärmpegelbereich ergibt als im Bebauungsplan festgesetzt,kann der niedrieg Lärmpegelbereich den Nachweisen über die ausreichende Außenbauteildämmung zugrunde gelegt werden.

2.9 Vorkehrungen zum Schutz gegen Altlasten
Die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche für Aufschüttungen ist mit mindestens 60 cm kulturfähigen unbelasteten Boden zu überdecken. Die Qualität des aufzubringenden Bodens hat den Anforderungen von § 12, Anhang 2 Nr.4 BodSchV nachweislich einzuhalten. Müllartige Böden die im Zusammenhang mit der Erschließung und der Bebauung bewegt werden sind fachgerecht zu entsorgen und durch unbelastete Böden mit der oben genannten Qualität zu ersetzen.

3 Grünordnerische Festsetzungen

3.1. Erhalt bestehender Vegetation und Neubegrünung
Auf dem Grundstück 129/5 östlich der Stadtvilla steht eine sehr große alte Winterlinde mit einem ausgeprägten, arttypischen Habitus und einer stark ausladenden Krone. Der Baum ist unbedingt zu erhalten und vor Beschädigungen zu schützen, insbesondere bei den Sanierungsarbeiten an der Villa.
Festgesetzte Begrünungen sind ohne Kronenschluss anzulegen, so dass kein Wald im Sinne des Sächsischen Waldgesetzes entsteht.

-Fläche K1/K2
Auf der Fläche K 1 entlang der Koburger Straße sind Alleebäume der Gattung Tilia Cordata "Greenspire" als Hochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Auf diesen festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind mindestens:
- je angefangener 400 m² Grundstücksfläche ein standortgerechter, einheimischer Baum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten(vorhandene Bäume können angerechnet werden).

-Fläche K 3
Auf jedem Grundstück der Mischgebietsflächen MI 2 und MI 3, welches nicht einen Teil der Fläche K 1 einschließt, ist mindestens ein standortgerechter einheimischer Baum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

-Fläche V 1
Auf der Maßnahmefläche sind die im Bebauungsplan gekennzeichneten Bäume und Großsträucher (über 3,00 m Höhe) zu erhalten und Pflegeschnitte an diesen durchzuführen. Auf diesen Flächen sind die zuerhaltenden Gehölze mit standortgerechten heimischen Gehölzen entsprechend der Empfehlung zur Anlage von naturnahen Pflanzungen (Pflanzliste) zu ergänzen. Die Pflegeschnitte sind unter Beachtung des § 39 BNatSchG und der § 25 ff. des SächNatSchG auszuführen.
Nicht einheimische und invasive Arten der Pflanzen sind zu entfernen.
Die im Plan zeichnerisch festgesetzten Bäume können mit einer Abweichung von bis zu 3 m gepflanzt werden. Die textlich und zeichnerisch festgesetzten Neuanpflanzungen sowie der zur Erhaltung festgesetzte Baumbestand sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang mit standortgerechten, einheimischer Bäumen zu ersetzen.
Je Baum ist eine offene Bodenfläche von mindestens 6 m² vorzusehen.
Für die Anlage naturnaher Wiesenflächen sind autochthone Samenmischungen zu verwenden.

3.2. Begrünung von Stellflächen und Tiefgaragen
Für nicht zeichnerisch festgesetzte Stellplätze gilt, je angefangene 5 ebenerdige Stellplätze ist ein hochstämmiger Baum fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Tiefgaragen sind, soweit sie nicht überbaut werden, mit mindestens 0,8 m Substrat, in Teilbereichen zur Pflanzung von Bäumen mit 1,50 m Substrat zu überdecken.

3.3. Fassadenbegrünung
Die fensterlosen Wandflächen von Wohngebäuden und Nebenanlagen über 30 m² Fläche sind mit Klettergehölzen gemäß der Pflanzliste für Kletterpflanzen zu begrünen.

3.4. Begrünung Lärmschutzwand
Die Bepflanzung der Lärmschutzwände ist mit den ausgewiesenen Pflanzen der Pflanzliste für die Lärmschutzwand in der angegebenen Qualität und Dichte durchzuführen.

3.5. Verringerung der Oberflächenversiegelung
Für die Oberflächenbefestigung von Stellplätzen sind wasserdurchlässige Materialien (wie z.B. wassergebundene Decke, breitfugiges Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen u.ä.) zu verwenden.

3.6. Trennung von Abwasser und Oberflächenwasser
Oberflächenwasser darf von den Grundstücken nicht in die Mischwasserkanalisation eingeleitet werden.
Das auf den Baugrundstücken anfallende Oberflächenwasser ist auf diesen zu versickern.
Die Versickerung hat unter Beachtung der am Standort vorliegenden hydrogeologischen Verhältnisse, den Ergebnissen der objektspezifischen Baugrundsituation und der zutreffenden Abschnitte des Arbeitsblattes A 138 der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. zu erfolgen.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB)

1. Garagen, Stellplätze, Zufahrten
Zwischen Garagen und der vorgelagerten Verkehrsfläche müssen Zu- und Abfahrten von mindestens 3,00 m vorhanden sein.

2. Äußere Gestaltung der Baukörper
Werbeanlagen dürfen nicht über die Firsthöhe hinausragen. Schriftzüge dürfen nicht höher als 40 cm sein.
Die Länge der Werbeanlagen darf 50% der jeweiligen Gebäudelänge nicht überschreiten. Die Fläche einzelner Werbeanlagen darf 2,0m² nicht überschreiten.

3. Einfriedungen
Zulässig sind Einfriedungen an der äußeren Grenze des B-Plangebietes bis zu einer Höhe von 2,00 m. Innerhalb des Plangebietes sind Einfriedungen mit Sockel bis zu 20 cm und bis zu einer Gesamthöhe von 1,50 m zulässig. Die Verwendung von Stacheldraht ist nicht zulässig.
Unzulässig sind Einfriedungen bis zu einem Abstand von 0,5 m zu der öffentlichen Verkehrsflächen (Planstraße einschließlich der Wendeanlage) und bis zu einem Abstand von 0,70 m zur Straßenverkehrsfläche der Koburger Straße.

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

Hinweise und Empfehlungen

1. Erhalt und Pflege des Vegetationsbestandes
Sämtliche Gehölze sind im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Nicht überbaute Grundstücksflächen sind als Vegetationsflächen auszubilden und gärtnerisch zu unterhalten. Die Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen muss mit jedem eingereichten Bauantrag nachgewiesen werden.

2. Naturschutz
Vor Beginn der Erschließungsarbeiten sind die Gebäude und der sonstige Bereich der Bautätigkeit (auch Zufahrt und Lagerflächen usw.) sowie Gehölze sind vor Abbruch, Inanspruchnahme und Fällung auf die aktuelle Anwesenheit besonders und streng geschützter Tierarten wie z. B. Fledermäuse, Hornissen, Wildbienen oder Wildvögel (Mauersegler, Schwalben, Sperlinge, Eulen, Falken usw.) sowie deren Niest-,Brut-, Wohn- und Zufluchtstätten durch eine fachlich geeignete Person zu untersuchen. Die Untersuchungsergebnisse sowie Datum der Untersuchung sind beim Landratsamt schriftlich bekanntzugeben.
Im Allgemeinen Wohngebiet sind Gebäudeabbrüche nur außerhalb der Vogelbrutzeit vorzunehmen.
Der Verlust von Brutstätten ist durch Anbringen von einem Nistkasten für Höhlenbrüter sowie ein Fledermauskasten pro Grundstück der Mischgebiete M 1 und M 3 zur Herstellung von Ersatzbrutstätten für Höhlenbrütende Vogelarten (Star, Meise etc. bzw. Quartiere für Fledermausarten auszugleichen. Im Allgemeinen Wohngebiet sind Gebäudeabbrüche nur außerhalb der Vogelbrutzeit vorzunehmen.
Für die Errichtung von Straßen- und Objektbeleuchtungseinrichtungen im Plangebiet sind Beleuchtungskörper einzusetzen, die für nachtaktive Insekten unschädlich sind.

3. Altlasten/ Bodenschutz
Für die Flurstücke 129/5 und 364/3 sind Altlastenverdachtsflächen (Altlastenkennziffer 79200645) und für die ehemalige Tankstelle (Altlastenkennziffer 70200655) registriert. Eine Historische Erkundung vom 31.1.1997 liegt vor. Die dort angezeigten Maßnahmen der Orientierenden Untersuchung (Bodenuntersuchungen usw.) wurden durchgeführt und dementsprechend Analysen von Bodenproben vorgenommen.
Die Untersuchungsergebnisse sind der entsprechenden Behörde zur Verfügung zu gestellt worden. Die Stellungnahme des Landkreises Leipzig, Amt für Umweltschutz (vormals Landratsamtes Leipziger Land), Schreiben vom 17.07.2008, bestätigt die Hinweise aus der Orientierenden Untersuchung.
Anhand der von dem Landkreis, Amt für Umweltschutz bestätigten Hinweise sind die Flächen der zukünftigen Hausgärten und Grünanlagen mit mindestens 60 cm kulturfähigen unbelasteten Boden zu bedecken.
Der im Bereich der ehemaligen Tankstelle eingelagerte belastete Horizont ist separat aufzunehmen und zu entsorgen.
Im Bereich der Gebäude, Straßen und Leitungswege ist das belastete Material nach bautechnischen erfordernissen auszuheben und zu entsorgen.
Im Rahmen von erforderlichen Tiefbauarbeiten (Rohrleitungen, Gründungen) sind ebenfalls Untersuchungen auf schädliche Bodenveränderungen und entsprechende Altlastenbeurteilungen vorzunehmen. Alle Erschließungsarbeiten sind durch ein in der Altlastenerkundung anerkanntes Ingenieurbüro zu begleiten.
Werden kontaminierte Stoffe vorgefunden, sind diese zu separieren und zu untersuchen. Anhand der Untersuchungsergebnisse ist über eine Verwertung/ Behandlung/ Entsorgung zu entscheiden.
Während der weiteren Planung und der Bauausführung ggf. über den bisherigen Kenntnisstand hinaus bekanntwerdende Sachverhalte (z.B. Abfall, organoleptische Auffälligkeiten im Boden), die auf schädliche Bodenveränderungen (Altlasten i. S. des §9 Abs.1 i.V.m. §2 Abs.3 bis 6 BBodSchG hinweisen, sollen i. S. des § 9 Abs.5 Nr.3 BauGB dokumentiert werden. Die nach §13 Abs.1 SächsABG vom 31.Mai 1999 zuständige Behörde ist nach §10 Abs.2 SächsABG davon in Kenntnis zu setzen.
Es ist zu gewährleisten, dass aufzubringendes Bodenmaterial i.S. von § 2 Nr.1 der Bundes- Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV), in der derzeit gültigen Fassung, die Vorsorgewerte nach Anhang 2 Punkt 4 der BBodSchV nicht überschreitet.

4. Baugrund
Bei Neubaumaßnahmen (Gebäude, Straßen, Wege), sind vorhabenbezogene Baugrunduntersuchungen und hydrogeologische Gutachten erstellen zulassen.
Für unterirdische Bauteile, die in den Grundwasserhorizont eingreifen (z.B. Keller, Tiefgaragen u. ä.), ist deren Wirkung auf den Wasserabfluss, wie Auftauwirkung zu beurteilen.
Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des bergrechtlichen Betriebsplanes "Folgen des Grundwasserwiederanstiegs Tagebau Cospuden". Aufgrund der Konfliktlage zwischen anstehenden Bodenbelastungen und dem ansteigenden Grundwasser wurde eine Orientierende Untersuchung (OU) durch die LMBV GmbH durchgeführt. Die Ergebnisse der OU sind in die Bewertung der Altlastenflächen durch das Landratsamt Landkreis Leipzig (vormals Landratsamt Leipziger Land) aus dem Jahr 2008 eingeflossen.

5. Schallschutznachweis
An den Baukörpern, an denen sich die Immissionsgrenzwerte nicht durch den aktiven Lärmschutz erzielen lassen, ist der notwendige Schallschutz durch passive Maßnahmen am Baukörper zu erfüllen.
Bei der Errichtung von Gebäuden mit Wohnungen oder Büroräumen im Mischgebietes muss im Bauantrag der Schallschutznachweis zur Einhaltung der genannten passiven Schallschutzmaßnahmen gegenüber dem Verkehrslärm der Koburger Straße und den Bahnanlagen erbracht werden.

6. Kampfmittelbelastung
Das Baugelände ist der örtlich zuständigen Behörde als kampfmittelbelastetes Gebiet bekannt.
Sollten (ohne vorheriger Geländeuntersuchung) bei den Arbeiten Kampfmittel gefinden werden, sind die zuständige Ortspolizeibehörde (Bürgermeister) und der Kampfmittelbeseitigungsdienst in Dresden Tel.: 0351/85010 zu verständigen. Dies gilt auch im Zweifelsfall. Die Fundstelle ist bis zum Eintreffen des Kampfmittelbeseitigungsdienstes zu sichern. In dem Fall des Auffindens von Kampfmitteln ist darüber hinaus das Landratsamt Landkreis Leipzig. Ordnungsamt/ Allgemeine Ordnungsangelegenheiten zu benachrichtigen.

7. Umgang mit Vermessungs- und Grenzmarken
Im Bereich des Planungsvorhabens befinden sich Vermessungs- und Grenzmarken, die entsprechend §7 Abs.1 des Sächsischen Vermessungsgesetzes (SächsvermG) vom 12.Mai 2003 besonders zu schützen sind.
Sollte eine Beeinträchtigung durch Baumaßnahmen unumgänglich sein, ist gemäß § 7 Abs.2 SächsVermG die Sicherung rechtzeitig vor Beginn der Arbeiten der zuständigen Vermessungsstelle oder einem Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur in Auftrag zu geben.

8. Archäologie
Das Plangebiet befindet sich in einem archäologische Relevanzbereich. Im Zuge von Erdarbeiten können sich archäologische Untersuchungen ergeben. Funde, von denen anzunehmen ist, dass es sich um Kunturdenkmale handelt sind nach § 20 SächsDSchG anzeigepflichtig. Weitere Hinweise auf Kultur- und Sachgüter sind nicht bekannt.

9. Denkmalpflege
Durch die Planung wird der Umgebungsschutz des Kulturdenkmals Leipziger Straße 30 (Flurstück 129y) berührt. Veränderungen unterliegen deshalb der Genehmigungspflicht nach dem Sächsischen Denkmalschutzgesetz.

Empfehlungen zur Anlage von naturnahen Pflanzungen- Gehölzlisten

Bäume, standortgerecht einheimisch

Botanischer Name	
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Betula pendula	Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Malus sylvestris	Holz-Apfel
Populus tremula	Zitter-Pappel, Espe
Prunus avium	Kirsche
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Pyrus pyraster	Wild-Birne
Quercus robur	Stiel-Eiche
Salix alba	Silber-Weide
Tilia cordata	Winter-Linde
Ulmus glabra	Berg-Ulme
Ulmus laevis	Flatter-Ulme
Ulmus minor	Feld-Ulme
Malus in Sorten	Apfel

Sträucher,

Botanischer Name	
Cornus sanguinea	Gem. Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weidorn
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weidorn
Euonymus europaeus	Europisches Paffenhütchen
Frangula alnus	Faulbaum
Prunus spinosa	Schlehe
Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere (Wildform)
Ribes rubrum	Rote Johannisbeere (Wildform)
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Rubus caesius	Kratzbeere
Rubus idaeus	Himbeere
Salix caprea	Sal-Weide
Salix cinerea	Grau-Weide
Salixi viminalis	Korb-Weide
Viburnum opulus	Schneeball

Kletterpflanzen, schattige Bereiche

Botanischer Name	
Clematis vitalba	Gemeine Waldrebe
Hedera helix	Efeu
Lonicera caprifolium	Jelänger jelieber
Lonicera periclymenum	Deutsches Geiblatt

Kletterpflanzen, sonnige Bereiche

Botanischer Name	
Partenocissus quinquefolia Engelmannii	Wilder Wein
Partenocissus tricuspitata Vetchii	Wilder Wein

Begrünung Lärmschutzwand

Clematis vitalba	Gemeine Waldrebe
Hedera helix	Efeu
Partenocissus quinquefolia	Wilder Wein

Kurzbeschreibung der Grünordnerischen Maßnahme

V1 Erhalt des Vegetationsbestandes und Ergänzung des Bestandes mit standortgerechten heimischen Gehölzen

K1 Anlage von Vegetationsflächen auf privaten Grünflächen als Übergangszone zum Auwald

K2 Anlage von naturnahen Gehölz- und Wiesenflächen auf privaten Grünflächen als Übergangszone zum Auwald

K3 Begrünung der nichtüberbaubaren Flächen innerhalb der Baugebiete

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) geändert worden ist

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl.I S.466) geändert worden ist

Planzeichenverordnung (PlanzV)
5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990

Sächsische Bauordnung (SächsBO)
Vom 28. Mai 2004 zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 8 des Gesetzes vom 19.Mai 2011 (SächsGVBl. S 142, 143)

Gesetz ber Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG)
Ausfertigungsdatum: 29.07.2009, ab 1.03.2010 rechtsgültig

Sächsisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (SächsNatSchG), vom 23.Sept.2010 (SächsGVBl. 18.01.2010 S.270)

Waldgesetz für den Freistaat Sachsen vom 10. April 1992; Zulefzt geändert: am 13.August 2009

Sächsisches Denkmalschutzgesetz - SächsDschG vom 3. März 1993, rechtbereinigt mit Stand vom 1. Januar 2009

Planzeichenerklärung (entsprechend PlanzV 90)

I. Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 und 7 BauGB)
1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 bis 3 BauGB)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 4 und 6 BauNV)
WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
MI Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)
Anzahl der Vollgeschosse (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
II als Höchstmaß FH max. Firsthöhe
0,4 Grundflächenzahl
0,8 Geschossflächenzahl
TH max. maximale Traufhöhe von Gebäuden
FH max. maximale Firsthöhe von Gebäuden
o - offene Bauweise

Nutzungsschablone

MI	II TH max.=8 m FH max.=11 m
0,4	(0,8)
o	

Art der Nutzung	max. Zahl der Vollgeschosse max. Traufhöhe max. Firsthöhe
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	

1.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB)
1.3.1 Baugrenze

1.4 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
Flächen für Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern
Öffentliche Grünflächen
Umgrenzung von Flächen zur Anpflanzung von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (K 2)
Umgrenzung von Flächen für Erhaltung von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (V 1)
geplanter Baum
Erhalt von Bäumen
Baum nicht erhaltenswert

1.5 Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
GR mit Gehrechten zu belastende Fläche
LR mit Leitungsrechten zu belastende Fläche
Straßenverkehrsfläche (öffentlich)
V Verkehrsfläche (besonderer Zweckbestimmung) Verkehrsberuhigter Bereich
Verkehrsfläche (besonderer Zweckbestimmung) Fußgängerbereich

1.6 Sonstige Planzeichen
bestehende Gebäude
Flurstücksgrenze
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Grenze FFH-Gebiet "Leipziger Auwaldsystem"
Grenze des SPA "Leipziger Auwald"
FFH-Gebiet "Leipziger Auensystem" (DE 4639-301, interne Nr. 50E
Flächen für Aufschüttungen
Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs.6 BauGB)

Verfahrensvermerke

Der Stadtrat der Stadt Markkleeberg hat gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 19.05.2004 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Koburger Straße/ Albrecht-Dürer-Straße" beschlossen (Beschluss Nr.: 4 77-61/2004).
Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte in der Ausgabe Nr. 6 der Markkleeberger Nachrichten vom Juni 2004 (Ausgabetag 28.05.2004).

Markkleeberg, den ______ Siegel
Dr. Klose
Oberbürgermeister

Die frühzeitige Burgerbeteiligung nach 3 Abs. 1 BauGB ist am 22.06.2006 in Form einer öffentlichen Anhörung duchgeführt worden.
Die Einladung zur Anhörung erfolgrte in der Ausgabe Nr. 6 der Markkleeberger Nachrichten vom Juni 2006 (Ausgabetag 31.05.2006).

Markkleeberg, den ______ Siegel
Dr. Klose
Oberbürgermeister

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind durch Schreiben vom 15.06.2006 zur frühzeitigen Abgabe einer Stellungnahme nach § 4 Abs. 1 BauGB bis zum 30.06.2006 aufgefordert worden.
Der Vorentwurf und die Begründung wurden entsprechend § 4 Abs. 4 BauGB in das Internet unter der Internetadresse http://www.markkleeberg.de bis einschließlich 23.06.2006 eingestellt.
Sofern ein Träger öffentlicher Belange über keinen Internetzugang verfügte, erfolgte die Abstimmung unter Zusendung der Planunterlagen.

Markkleeberg, den ______ Siegel
Dr. Klose
Oberbürgermeister

Der Stadtrat der Stadt Markkleeberg hat am 10.10.2007 den Entwurf des Bebauungsplanes "Koburger Straße /Albrecht-Dürer-Straße" bestehend aus der Planzeichnung vom 18.07.2007 und den textlichen Festsetzungen auf der Planzeichnung, die Begründung und den Umweltbericht gebilligt und gemäß § 3 Abs.2 BauGB zur Auslegung bestimmt (Beschluss - Nr.319-7.SO/2007).

Markkleeberg, den ______ Siegel
Dr. Klose
Oberbürgermeister

Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 16.10.2007
Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind durch Schreiben vom 16.10.2007 zur Abgabe einer Stellungnahme nach § 4 Abs. 2 BauGB bis einschließlich 14.12.2007 aufgefordert worden.
Der Entwurf und die Begründung wurden entsprechend § 4 Abs. 4 BauGB in das Internet unter der Internetadresse www.markkleeberg.de vom 16.10.2007 bis einschließlich 14.12.2007 eingestellt.
Sofern ein Träger öffentlicher Belange bzw. eine Nachbargemeinde über keinen Internetzugang verfügte, erfolgte die Abstimmung unter Zusendung der Planunterlagen.

Markkleeberg, den ______ Siegel
Dr. Klose
Oberbürgermeister

Der 2.Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung vom 17.01.2011 und den textlichen Festsetzungen auf der Planzeichnung sowie die Begründung haben nach erfolgter Bekanntmachung in der Ausgabe Nr. 4 der Markkleeberger Stadtnachrichten vom April 2011 (Ausgabetag 31.03.2011) in der Zeit vom 18.04.2011 bis einschließlich 24.05.2011 öffentlich ausgelegen.
In der Bekanntmachung ist auf das Vorbringen von Anregungen sowie auf die Regelungen des 4 7 VwGO hingewiesen worden.

Markkleeberg, den ______ Siegel
Dr. Klose
Oberbürgermeister

Die während der öffentlichen Auslegung zum Entwurf des Bebauungsplanes fristgemäß vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wurden von der Stadt Markkleeberg geprüft und entsprechend Abwägungsbeschluss am 21.09.2001 berücksichtigt.
Das Ergebnis wurde den Einsendern mitgeteilt.
Bei Sammelanregungen erfolgte keine Einzelmitteilung.

Markkleeberg, den ______ Siegel
Dr. Klose
Oberbürgermeister

Der Stadtrat der Stadt Markkleeberg hat am 21.09.2011 den Bebauungsplan "Koburger Straße/ Albrecht-Dürer-Straße", bestehend aus der Planzeichnung vom 21.09.2011 und den textlichen Festsetzungen auf der Planzeichnung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen (Beschluss Nr.: 261-24/2011) sowie der Begründung und dem Umweltbericht zugestimmt.

Markkleeberg, den ______ Siegel
Dr. Klose
Oberbürgermeister

Die Übereinstimmung der Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke im Plan mit der amtlichen Flurkarte mit Stand vom 12.09.2011 wird bescheinigt.
Für die Lagegenauigkeit der Grenzdarstellung im Plan wird nicht garantiert.

Borna, den ______ Siegel
Landratsamt des Landkreises Leipzig, Vermessungsamt

Die Satzung des Bebauungsplanes "Koburger Straße/ Albrecht-Dürer-Straße" sowie die Stelle, bei der der Plan während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind in der Ausgabe Nr.10 der Markkleeberger Stadtnachrichten vom Oktober 2011 (Ausgabetag 30.09.2011) bekannt gemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§§ 214, 215 BauGB), auf die Vorschrift des § 44 Abs. 3 und § 4 BauGB über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe in eine bisher zulässige Nutzung durch diesen Bebauungsplan und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen sowie auf die Regelungen des § 47 VwGO hingewiesen worden.
Die Satzung des Bebauungsplanes "Koburger Straße/ Albrecht-Dürer-Straße" ist am 30.09.2011 in Kraft getreten.

Markkleeberg, den ______ Siegel
Dr. Klose
Oberbürgermeister

Die Satzung des Bebauungsplanes "Koburger Straße/ Albrecht-Dürer-Straße", bestehend aus der Planzeichnung vom 21.09.2011 und den textlichen Festsetzungen auf der Planzeichnung wird hiermit ausgefertigt.

Markkleeberg, den ______ Siegel
Dr. Klose
Oberbürgermeister

Plangrundlage
Vermessungsplan Bebauungsgebiet Bereich Koburger Straße/Albrecht-Dürer-Straße
Öffentlich bestellter Vermesser im Freistaat Sachsen Dipl.-Ing. Roland Schmitt, 06/2005

Stadt Markkleeberg
Bebauungsplan
"Koburger Straße/Albrecht-Dürer-Straße"

Auftraggeber:
Bau Leipzig Land GmbH
Koburger Strasse 19
04416 Markkleeberg

Zeichnung
BEBAUUNGSPLAN

Leistungsphase

Verfasser:	Ingenieurbüro für Straßenbau, Tiefbau und Landschaftsgestaltung Bauing. Reinhardt Eheleben Am Bogen 11 04420 Markranstädt	Datei: 30-05B.PLT	Maßstab 1:500
Datum	21.09.2011	Projekt-Nr. 061	Blatt 01
Gezeichnet	21.09.2011		
Bearbeitet	Eheleben		