

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 §§ 4, 6, 11 BauNVO]

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet

- 1.1.1.1 Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie nicht störenden Handwerksbetriebe sind nicht zulässig.
- 1.1.1.2 Schank- und Speisewirtschaften sind nur mit einer Verkaufsraumfläche größer 35 m² und nur in Verbindung mit Gasträumen zulässig.
- 1.1.1.3 In den Wohngebieten WA 2 bis WA 10 sind Schank- und Speisewirtschaften nicht zulässig.
- 1.1.1.4 Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig.

1.1.2 Mischgebiet

- 1.1.2.1 Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe sind nicht zulässig, sofern sie nicht der gewässertouristischen Nutzung des Markkleeberger Sees dienen.
- 1.1.2.2 Gartenbaubetriebe, Tankstellen, und Vergnügungsstätten sind nicht zulässig.
- 1.1.2.3 Schank- und Speisewirtschaften sind nur mit einer Verkaufsraumfläche größer 35 m² und nur in Verbindung mit Gasträumen zulässig.
- 1.1.2.4 In den Mischgebieten MI 1, MI 2 und MI 4 sind im Erdgeschoss Wohnungen nicht zulässig.
- 1.1.2.5 Werbeanlagen, die als Außenanlagen der Fremdwerbung dienen und damit eine eigenständige gewerbliche Nutzung darstellen, sind nicht zulässig.

1.1.3 Sondergebiet Fremdenverkehr

- 1.1.3.1 Im Sondergebiet SO 1, Fremdenverkehr, sind im Erdgeschoss nur Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig, die der Information und Kommunikation über Aktivitäten oder museale Darstellungen der Archäologie im Südraum Leipzig dienen.
- 1.1.3.2 Im Obergeschoss sind auch Büros als Verwaltungseinrichtung gewerblicher Betriebe sowie eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, die dem Nutzungszweck des Sondergebietes zugeordnet und ihm gegenüber in der Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist, zulässig.
- 1.1.3.3 Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.
- 1.1.3.4 Werbeanlagen, die als Außenanlagen der Fremdwerbung dienen und damit eine eigenständige gewerbliche Nutzung darstellen, sind nicht zulässig.

1.1.4 Sondergebiet Gewässertourismus

- 1.1.4.1 In den Sondergebieten SO 2 und SO 3, Gewässertourismus, sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitli-

che und sportliche Zwecke zulässig, wenn sie der gewässertouristischen Nutzung des Markkleeberger Sees dienen.

- 1.1.4.2 Schank- und Speisewirtschaften sind nur mit einer Verkaufsraumfläche größer 35 m² und nur in Verbindung mit Gasträumen zulässig.
- 1.1.4.3 Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.
- 1.1.4.4 Werbeanlagen, die als Außenanlagen der Fremdwerbung dienen und damit eine eigenständige gewerbliche Nutzung darstellen, sind nicht zulässig.

1.1.5 Serviceeinrichtung

Auf der als Serviceeinrichtung festgesetzten Fläche sind Versorgungseinrichtungen für den Nutzungszweck Strandbad zulässig.

1.1.6 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In den Baugebieten WA 1 bis WA 8 sind innerhalb eines Wohnhauses maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21 BauNVO)

1.2.1 Höhe der baulichen Anlagen

(§ 18 BauNVO)

- 1.2.1.1 Die Höhe der Oberkante von Gebäuden über der Bezugshöhe wird gemäß Planeinschrieb als Maximalhöhe festgesetzt.
- 1.2.1.2 Die Höhe der Traufe (Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Dachhaut) über der Bezugshöhe wird gemäß Planeinschrieb als Maximalhöhe festgesetzt.
- 1.2.1.3 Bezugshöhe für die Baugebiete WA 1, WA 2 und MI 1 ist die mittlere Höhe der Oberkante der an das Baugrundstück angrenzenden Straße Seeblick, gemessen an den Endpunkten der anliegenden Grenzen des jeweiligen Baugrundstücks.
- 1.2.1.4 Bezugshöhe für das Baugebiet WA 3 ist die mittlere Höhe der Oberkante der an das Baugrundstück angrenzenden Auenhainer Straße, gemessen an den Endpunkten der anliegenden Grenzen des jeweiligen Baugrundstücks.
- 1.2.1.5 Bezugshöhe für die Baugebiete WA 4 bis WA 10 sowie MI 2 bis MI 4 ist die mittlere Höhe der Oberkante der an das Baugrundstück angrenzenden Verkehrsfläche, gemessen an den Endpunkten der anliegenden Grenzen des jeweiligen Baugrundstücks.
- 1.2.1.6 Bezugshöhe für die Sondergebiete ist die mittlere Höhe der Oberkante der an das Baugrundstück angrenzenden Straße Seepromenade, gemessen an den Endpunkten der anliegenden Grenzen des jeweiligen Baugrundstücks.

1.2.2 Grundflächenzahl

(§ 19 BauNVO)

- 1.2.2.1 Die Grundflächenzahl wird gemäß Planeinschrieb als Höchstmaß festgesetzt.
- 1.2.2.2 Im WA 1 wird eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ausgeschlossen.

1.2.3 Geschossflächenzahl / Geschossfläche
(§ 20 BauNVO)

- 1.2.3.1 Die Geschossflächenzahl sowie die Größe der Geschossfläche werden gemäß Planeinschrieb als Höchstmaß festgesetzt.
- 1.2.3.2 Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in allen Geschossen (nicht nur in den Vollgeschossen) einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und ihrer Umfassungswände mitzurechnen.

1.3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 - 23 BauNVO)

1.3.1 Bauweise
(§ 22 BauNVO)

- 1.3.1.1 Die Bauweise a¹ ist als abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise definiert. Gebäudelängen über 50 m sind zulässig.
- 1.3.1.2 Die Bauweise a² ist als abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise definiert. Auf einer Grundstücksgrenze ist die Errichtung von Gebäuden ohne seitlichen Grenzabstand zulässig.
- 1.3.1.3 Die Bauweise a³ ist als abweichende Bauweise definiert. Auf Grundstücksgrenzen, die innerhalb des Baugebietes liegen und nicht Grenzen zu benachbarten Baugebieten darstellen, ist die Errichtung von Gebäuden ohne seitlichen Grenzabstand zulässig.

1.3.2 Überbaubare Grundstücksfläche
(§ 23 BauNVO)

- 1.3.2.1 Gebäudeteile, die unterhalb der maßgeblichen Geländeoberfläche liegen, sind ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 1.3.2.2 Die maßgebliche Geländeoberfläche für die Baugebiete WA 1 und MI 1 wird als schiefe Ebene zwischen der nördlichen Straßenbegrenzungslinie der Straße Seepromenade und der südlichen Straßenbegrenzungslinie der Straße Seeblick ermittelt.
- 1.3.2.3 Die maßgebliche Geländeoberfläche für die Baugebiete WA 2 und WA 3 wird als schiefe Ebene zwischen der nördlichen Straßenbegrenzungslinie der Straße Seeblick und der südlichen Straßenbegrenzungslinie der Auenhainer Straße ermittelt.
- 1.3.2.4 Die maßgebliche Geländeoberfläche für die Baugebiete WA 4 bis WA 10, MI 2 bis MI 4 sowie die Sondergebiete ist die mittlere Höhe der Oberkante der an das Baugrundstück angrenzenden Verkehrsfläche, gemessen an den Endpunkten der anliegenden Grenzen des jeweiligen Baugrundstücks.

1.4. Größe von Baugrundstücken
(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

In den Baugebieten WA 1 bis WA 4 und MI 1 ist die Grundstücksgröße gemäß Planeinschrieb als Mindest- und Höchstmaß festgesetzt.

1.5 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12 und 14 BauNVO)

- 1.5.1 Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 1.5.2 Auf der Fläche für Stellplätze für das Strandbad sind die Aufstellung von Anlagen, Einrichtungen und Aktivitäten, die der Durchführung von öffentlichen und gemeinnützigen

Veranstaltungen dienen, zulässig. Die Erlaubnis zur Sondernutzung nach §§ 18 bzw. 19 SächsStrG, zum Gewerberecht, nach der StVO sowie die Ausnahmegenehmigung zum Lärmschutz bleiben davon unberührt. Die Nutzungsdauer bleibt dabei auf die Dauer dieser Veranstaltungen beschränkt.

1.6. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Straße Karl-Hermann-Jakob-Weg wird als private Verkehrsfläche festgesetzt.

1.7 Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

1.7.1 Zweckbestimmung Strandbad

Die Fläche ist als standortgerechter Landschaftsrasen anzulegen. Mindestens 15 % der Grünfläche sind mit standortgerechten und einheimischen Gehölzen zu bepflanzen.

1.7.2 Zweckbestimmung Private Hausgärten

1.7.2.1 Diese Flächen dienen ausschließlich der nicht erwerbsmäßigen gärtnerischen Nutzung.

1.7.2.2 Die Flächen sind zu begrünen, zu unterhalten und dürfen nicht in einer die Wasserdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernden Weise befestigt werden.

1.8 Fläche für Wald

(§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)

Die Fläche ist als Immissionsschutzwald zum Schutz gegen Schall- und Schadstoffemissionen zu erhalten und zu entwickeln.

1.9 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1.9.1 Maßnahme M1

Entwickeln einer artenreichen Ruderalflur als Sukzessionsfläche.

1.9.2 Maßnahme M2

Anpflanzen und Entwickeln einer standortgerechten Gehölzpflanzung.

1.10 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

1.10.1 Das Gehrecht auf dem Flurstück 155/14 der Gemarkung Markkleeberg wird zugunsten der LMBV GmbH festgesetzt.

1.10.2 Das Leitungsrecht auf dem Flurstück 163/13 der Gemarkung Markkleeberg wird zugunsten des Eigentümers des Grundstücks Seepromenade 2 festgesetzt.

1.10.3 Das Leitungsrecht auf dem Flurstück 725/37 der Gemarkung Markkleeberg wird zugunsten der Anlieger und Versorgungsunternehmen festgesetzt.

1.10.4 Im Bereich des Karl-Hermann-Jacob-Weges (Flurstücke 71/1, 71/2 und 72/6 der Gemarkung Markkleeberg) wird zu Gunsten der Anlieger ein Geh- und Fahrrecht und zu Güns-

ten der zuständigen Versorgungsunternehmen ein Leitungsrecht zur Sicherung der Erschließung der anliegenden Grundstücke festgesetzt. Der benannte Bereich ist mit dem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ab dem Zeitpunkt der vollständigen Herstellung des Karl-Hermann-Jacob-Weges zu belasten.

Für den bereits hergestellten Abschnitt des Karl-Hermann-Jacob-Weges (Grundstücke Flurstücke 72/6 und 72/7) wird zu Gunsten der Anlieger (Flurstücke 72/2, 72/3, 72/4, 72/8, 72/9, 72/10, 72/11, 72/12, 72/17, 72/18, 72/19, 72/20, 72/25, 72/26, 72/27, 163/2, 163/9, 163/10, 163/11 und 163/12 der Gemarkung Markkleeberg) ein Geh- und Fahrrecht und zu Gunsten der zuständigen Versorgungsunternehmen ein Leitungsrecht zur Sicherung der Erschließung der anliegenden Grundstücke festgesetzt. Diese Festsetzung wird bis zur vollständigen Herstellung des Karl-Hermann-Jacob-Weges befristet.

1.11 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

1.11.1 Anpflanzungen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen

1.11.1.1 Die mit dem Planzeichen "zu erhaltende Bäume" festgesetzten Bäume sind zu erhalten und bei deren Abgang Ersatzpflanzungen in der gleichen Art vorzunehmen.

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

1.11.1.3 In den mit dem Planzeichen "zu erhaltende Sträucher" festgesetzten Flächen sind die Sträucher zu erhalten und bei deren Abgang Ersatzpflanzungen in der gleichen Art vorzunehmen.

1.11.2 Pflanzungen in öffentlichen Verkehrsräumen

1.11.2.1 In der Bornaischen Straße sind 16 Laubbäume zu pflanzen.

1.11.2.2 In den öffentlichen Verkehrsräumen sind folgende Bäume zu pflanzen:

<i>Ort</i>	<i>Art</i>	<i>Deutscher Name</i>	<i>Qualität</i>
Zentraler Parkplatz, Bornaische Straße	Acer platanoides	Spitzahorn	Hochstamm, 4x verpflanzt, mit Ballen, 20 - 25 cm StU
Franz-Etzold-Straße, Auenhainer Str.	Betula pendula	Sandbirke	Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Ballen, 14 - 16 cm StU
Seepromenade	Platanus x acerifolia	Platane	Hochstamm, 4x verpflanzt, mit Ballen, 20 - 25 cm StU
Östlicher Parkplatz, Stellplätze Strandbad	Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere	Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Ballen 16 - 18 cm StU

- 1.11.2.3 Die Pflanzungen haben fachgerecht gemäß den geltenden Fachnormen und Regelwerken, der Gehölzschutzsatzung der Stadt Markkleeberg und den Grundsätzen der FLL zu erfolgen.
- 1.11.2.4 Der Erhalt der Anpflanzung ist durch eine fachgerechte Pflege dauerhaft sicherzustellen.
- 1.11.2.5 Die Baumscheiben sind durch geeignete Maßnahmen gegen Überfahren zu sichern.
- 1.11.2.6 Alle neu zu pflanzenden Bäume sind mit einer Unterpflanzung aus Sträuchern und Rasen auf den Flächen für die Baumscheiben von mindestens 6 m² pro Baum zu versehen.

1.11.3 Bepflanzung Private Hausgärten

Je vollendete 175 m² Fläche von Grundstücken, auf denen Einzel- oder Doppelhäuser errichtet werden, ist mindestens ein Laubbaum in der Mindestqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Ballen, 14 - 16 cm Stammumfang zu pflanzen.

1.11.4 Fassadenbegrünung

Die Rück- und Seitenflächen von Garagen und Nebenanlagen sowie fensterlose Wandflächen von Wohngebäuden über 30 m² Fläche sind mit Klettergehölzen in der Mindestqualität 2x verpflanzt und einer Pflanzdichte von mindestens 1,0 Pfl. / m² zu begrünen.

1.12 Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 1.12.1 Die der Bornaischen Straße und der Wachauer Straße zugewandten Fassaden und Dächer bei ausgebautem Dachgeschoss der Gebäude in den Mischgebieten MI 2 und MI 3 müssen je nach Ausrichtung folgendes resultierendes bewertetes Schalldämmmaß $R'_{w,res}$ aufweisen:

Gebiet	Ausrichtung	resultierendes bewertetes Schalldämmmaß $R'_{w,res}$
MI 2, MI 3	nach Norden	45 dB
MI 2	nach Westen	45 dB am nördlichen Ende der Baulinie abnehmend bis 30 dB am südlichen Ende der Baulinie
MI 3	nach Osten	45 dB am nördlichen Ende der Baulinie abnehmend bis 35 dB am südlichen Ende der Baulinie

- 1.12.2 Das erforderliche Schalldämmmaß ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.
- 1.12.3 Schlafräume sind gemäß VDI 2719, Abschnitt 10.2 bei maßgeblichen Außengeräuschpegeln > 50 dB(A) nachts mit entsprechenden Lüftern mit schalldämmenden, bei Bedarf fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen auszurüsten.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 SächsBO)

2.1 Dachformen und -neigungen

- 2.1.1 In den Baugebieten WA 1 - 4, MI 1, SO 1 - 3 sowie in der als Service-Einrichtung festgesetzten Baufläche des Strandbades sind Gebäude, die sowohl einer Hauptnutzung dienen als auch Nebenanlagen aufnehmen, mit einer Dachneigung bis 30° zu errichten.
- 2.1.2 In den Baugebieten WA 5 - 10 und MI 2 - 4 sind Gebäude, die sowohl einer Hauptnutzung dienen als auch Nebenanlagen aufnehmen, mit Satteldächern mit einer Dachneigung von 25 - 45° zu errichten. Eine Auflösung des Satteldaches in zwei Pultdächer ist zulässig.

2.2 Dacheindeckung

- 2.2.1 In den Baugebieten WA 1 - 8, MI 1 - 2 und MI 4 sind ausschließlich Tondachziegel oder Dachsteine in den Farben rot, braun oder anthrazit oder überschichtetes Zinkblech zu verwenden.
- 2.2.2 In den Baugebieten WA 9 - 10 und MI 3 sind ausschließlich Tondachziegel oder Dachsteine in den Farben rot, braun oder anthrazit zu verwenden.
- 2.2.3 Weiche Bedachungen sind ausgeschlossen.
- 2.2.4 Tondachziegel oder Dachsteine sind entweder unglasiert oder mit einer matten Engobe einzubauen.

2.3 Fassaden- und Wandgestaltung

- 2.3.1 Fassaden sind ausschließlich in Beton, Naturstein, Feinputz, Holz, Verblendmauerwerk oder Glas auszuführen.
- 2.3.2 Im Balkonbrüstungsbereich sind ausschließlich Materialien aus Holz und Stahl sowie beschichtete Platten zulässig.
- 2.3.3 Riemchenverkleidungen sind nicht zulässig.
- 2.3.4 Intensive monochrome Gestaltungen, Kontrastgebung mit intensiv wirkenden Farben und große Farbvielfalt bei intensiv wirkenden Farben innerhalb einer Fassade sind nicht zulässig.

2.4 Außenantennen

- 2.4.1 Antennen sind auf Dächern nicht zulässig.
- 2.4.2 An den Wänden sind sie zulässig, wenn die Oberkante der Antennenanlage die Gebäudeoberkante nicht überragt.
- 2.4.3 Je Grundstück darf maximal eine Antennenanlage aufgestellt werden.

2.5 Einfriedungen

- 2.5.1 Einfriedungen auf Grenzen zu öffentlichen Flächen sind bis zu einer Höhe von 1,50 m, auf Grenzen zu privaten Flächen bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig, gemessen über der Geländeoberfläche.
- 2.5.2 Bei Doppelhäusern und Hausgruppen sind auf der Grenze, auf der die Wohngebäude aneinander gebaut sind, Einfriedungen als Hecken oder Holzblenden bis zu einer Höhe von 1,80 m und einer Länge von 2,00 m zulässig. Vor- und Rücksprünge von Gebäuden sind auf diese Länge anzurechnen.

3. Sonstige Festsetzungen

3.1 Schutz von Kulturdenkmalen

Für alle (einschließlich der genehmigungs- und der verfahrensfreien) Bauvorhaben ist die Stellungnahme des Bauaufsichtsamtes des Landkreises Leipzig, Sachgebiet Denkmalschutz einzuholen.

3.2 Ausnahmen

Bei der Errichtung von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind Ausnahmen von den Festsetzungen 2.2.1 bis 2.2.3 zulässig.

3.3 Standsicherheitsnachweise

Zum Bebauungsplan wurde ein Bodenmechanischer Standsicherheitsnachweis nach DIN EN 1997-1 in Verbindung mit DIN 1054 mit Stand 11.12.2009 erarbeitet. Die Hinweise dieses Standsicherheitsnachweises sind zu beachten.