

# Stadt Markkleeberg



## Bebauungsplan "Spinnereistraße 40"

**Textliche Festsetzungen**  
Stand 18.08.2003

## **Bebauungsplan „Spinnereistrasse 40“ Stadt Markkleeberg**

### **A Textliche Festsetzungen**

Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1

1. *Art der baulichen Nutzung*
  - 1.1. Allgemeines Wohngebiet (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1 und 4 BauNVO):  
Gemäß § 1 (6) BauNVO wird festgesetzt, dass alle Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) unzulässig sind.
  - 1.2. Nebenanlagen  
Einrichtungen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind unzulässig.
  - 1.3. Als neue Geländehöhe für die Baugrundstücke wird festgesetzt, die Oberkante der an das jeweilige Baugrundstück angrenzenden befestigten Verkehrsfläche, gemessen am Mittelpunkt der anliegenden Grenze des Baugrundstücks.
  - 1.4. Stellung baulicher Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)  
Es ist zulässig, Wohngebäude mit giebelseitig angebauten Garagen bei Einhaltung der Mindestabstandsflächen von 3 m zwischen Giebelwand und Grundstücksgrenze, zu errichten.
  - 1.5. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind Gartenhäuser und Gartengerätehäuser nur ausnahmsweise zulässig, wenn diese nicht in Nachbarschaft zu öffentlichen Flächen errichtet werden sollen.
2. *Maß der baulichen Nutzung*
  - 2.1. Grundflächenzahl (§ 9 (1) BauGB und § 19 BauNVO)  
Einzelhäuser und Doppelhaushälften sind als Wohngebäude mit max. zwei Wohnungen festgesetzt.
  - 2.2. Geschossflächenzahl  
Die zulässige Geschossflächenzahl kann ausnahmsweise um 50% der Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, erhöht werden (§ 21a, Abs. 5 BauNVO).
  - 2.3. Firsthöhe  
Die Firsthöhe für Neubauten darf 9,00 m nicht überschreiten.
  - 2.4. Im gesamten Baugebiet ist im Bereich der Nichtversiegelung und potentieller Grünflächen eine durchwurzelbare Bodenschicht gemäß Bundesbodenschutzverordnung in Abhängigkeit von der geplanten Begrünung mit einer Mindestdicke von 35 cm aufzubringen.
3. *Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)*
  - 3.1. Gemäß § 4 Abs. 1 und § 6 Abs. 1 des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes sind Abfälle (Bodenaushub), soweit nicht vermeidbar, zu verwerten. 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, im Plangebiet nicht verwertbarer, Bodenaushub ist anderweitig einer stofflichen Verwertung zuzuführen. Eine Ablagerung zur

## **Bebauungsplan „Spinnereistrasse 40“ Stadt Markkleeberg**

Beseitigung ist gemäß § 2 Abs. 5 des Sächsischen Abfallwirtschafts- und Bodenschutzgesetzes nicht genehmigungsfähig.

- 3.2. Schutzbedürftige Räume (z.B. Schlaf- und Kinderzimmer) sind in den lärmabgewandten Gebäudeteilen anzuordnen.
- 3.3. Die Außenbauteile der schutzbedürftigen Räume in der 1. Baureihe parallel zur Spinnereistrasse sind mit einem erforderlichen Schalldämmmaß erf.  $R'_{w,Res} = 35$  dB (gemäß DIN 4109) auszuführen.

### *4. Grünordnerische Festsetzungen*

- 4.1. Unbebaute Grundstücksflächen sind mindestens zu 30% mit standortgerechten heimischen und nicht heimischen Gehölzen und Sträuchern zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.  
Es wird empfohlen die Arten der Pflanzliste 1-3 der Stadt Markkleeberg anzupflanzen.
- 4.2. Der Ersatz von Nist- und Brutplätzen, Überwinterungsquartieren sowie sonstigen Lebensstätten ist bei Verlust nachzuweisen.
- 4.3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
  - Die Oberflächen von privaten Stellplätzen, Zufahrten und Wegen sind mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen (z.B. Pflaster mit Sickerfugen, Rasengitterplatten etc.)
  - Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.
- 4.4. Nebenanlagen für die Ver- und Entsorgung des Plangebietes können in die nicht überbauten Flächen in Einklang mit dem Pflanzgebot angeordnet werden.

## Bebauungsplan „Spinnereistrasse 40“ Stadt Markkleeberg

### Pflanzliste der Stadt Markkleeberg

Pflanzliste 1: potentiell natürliche Vegetation sowie standortgerechte, nicht heimische (nh) Bäume und Sträucher- / Auswahl (Artenliste 1 der Stadt Markkleeberg)

#### Bäume:

Fraxinus exelsior	Gemeine Esche
Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilius cordata	Winter-Linde
Populus alba	Silber-Pappel (nh)
Prunus avium	Süß-Kirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Aesculus hippocastanum	Roßkastanie (nh)

#### Sträucher:

Berberis vulgaris	Berberitze (nh)
Cornus mas	Kornelkirsche (nh)
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Hippophae rhamnoides	Sanddorn (nh)
Ribes nigrum	Schwarze Johannesbeere
Rubus ideus	Himbeere
Rubus fruticosus	Gemeine Brombeere
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball
Amelanchier lamackii	Felsenbirne (nh)
Berberis ssp.	Berberitze (nh)
Chaenomeles japonica	Scheinquitte (nh)
Cornus alba	Sibirischer Hartriegel (nh)
Cotinus coggygria	Perückenstrauch (nh)
Forsythia x intermedia	Forsythie (nh)
Kerria japonica	Ranunkelstrauch (nh)
Ribes alpinum	Alpen-Johannisbeere (nh)
Ribes sanguinea	Blut-Johannesbeere

Pflanzliste 2: standortgerechte, heimische und im Regierungsbezirk

## **Bebauungsplan „Spinnereistrasse 40“ Stadt Markkleeberg**

bodenständige Gehölze-/ Auswahl (Artenliste 2 der Stadt Markkleeberg)

### **Bäume:**

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Alnus cordata	Herzblättrige Erle
Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Querus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Paulownia tomentosa	Blauglockenbaum
Pyros calleryana	Birnbaum

### **Sträucher:**

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Prunus padus	Frühe Traubenkirsche
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Pflanzliste 3: potentiell natürliche Vegetation (standortgerecht und heimisch) – / Auswahl (Artenliste 3 der Stadt Markkleeberg)

### **Bäume:**

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer ginnala	Feuer-Ahorn
Acer pensylvanicum	Amerikanischer Streifen-Ahorn
Aesculus hippocastanum	Kugel-Rosskastanie
Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Catalpa bignonioides	Gelber Trompetenbaum
Malus sylvestris var. domestica	Kultur-Apfel H
Prunus avium	Süßkirsche
Pyrus communis	Birnbaum
Sorbus aucuparia	Essbare Eberesche

### **Sträucher:**

Cornus mas	Kornelkirsche (nh)
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Prunus padus	Frühe Traubenkirsche
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Pflanzliste 4: Extensive Wiese (Empfehlung und Auswahlliste)  
Basismischung für mäßig trockene bis frische, mäßig nährstoffreiche Böden.

## **Bebauungsplan „Spinnereistrasse 40“ Stadt Markkleeberg**

Die Mischung sollte 40 % Gräser und 60% Kräutersamen enthalten.

### **Gräser:**

Anthoxanthum odoratum	Gemeines Ruchgras
Arrhenatherum elatius	Glatthafer
Avena pubescens	Weichhaarige Trefe
Dactylis glomerata	Knaut-Gras
Festuca pratensis	Wiesen-Schwengel
Festuca rubra	Rot-Schwengel
Poa pratensis	Wiesen-Rispengras
Trisetum flavescens	Goldhafer

### **Kräuter:**

Achillea millefolium	Schafgarbe
Anthriscus sylvestris	Wiesen-Kerbel
Bellis perennis	Gänseblümchen
Centaurea jacea	Wiesen-Flockenblume
Crepis biennis	Wiesen-Pippau
Geranium pratense	Wiesen-Storchschnabel
Heracleum sphondyleum	Bärenklau
Knautia arvensis	Wiesenknautie
Leontodon hispidus	Rauher Löwenzahn
Plantago lanceolata	Schmalblättriger Wegerich
Prunella vulgaris	Kleine Braunelle
Ranunculus acris	Scharfer Hahnenfuß
Taraxacum officinale	Löwenzahn
Tragopogon pratensis	Wiesenbocksbart
Trifolium pratense	Rotklee
Veronica chamaedrys	Gamander-Ehrenpreis
Vicia cracca	Vogel-Wicke
Vicia sepium	Zaun-Wicke

Nach §9(1) 25. BauGB zur Erhaltung festgesetzte Bäume sind während der Bauzeit zu schützen.

5. *Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB und § 83 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 4 SächsBO i.S. von Gestaltungsrichtlinien*

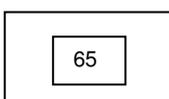
## **Bebauungsplan „Spinnereistrasse 40“ Stadt Markkleeberg**

- 5.1. Dachfenster sind in den nicht von der öffentlichen Verkehrsfläche einsehbaren Dachbereichen bis zu einer Gesamtfläche von 20% der jeweiligen Dachfläche zulässig. Einzelgauben mit einer Länge von 1/3 der Trauflänge sind zulässig.  
Dachgauben, Dachaufbauten und Zwerchhäuser dürfen mit einer Gesamtbreite 55 v. 100 der darunterliegenden Gebäudewand ausgeführt werden, wenn § 6.4.2. SächsBO eingehalten wird. Dacheinschnitte sind nicht zulässig.
- 5.2. Für die Fassadengestaltung sind Verkleidungen aus Kunststoff unzulässig.
- 5.3. Private und bewegliche Müllbehälter sind nicht einsehbar vom Straßenraum unterzubringen bzw. einzuhausen.
- 5.4. Es sind die Festlegungen der Werbeordnung der Stadt Markkleeberg vom 03.04.1991 zu beachten.  
Dauerhafte Werbeanlagen mit Beleuchtung sind unzulässig.  
Dauerhafte Werbeanlagen sind zeitlich unbegrenzte Werbeanlagen.
- 5.5. Stell- und Parkplätze sind wasserdurchlässig zu gestalten, sofern dem keine anderen gesetzlichen oder Gründe des Grundwasserschutzes entgegenstehen.
- 5.6. Vorgärten  
Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- und Lagerfläche benutzt werden.
- 5.7. Zäune
- Zur Abgrenzung der Grundstücke sind Zäune mit einer maximalen Höhe von 0,80 m und / oder Heckenpflanzungen mit einer maximalen Höhe von 1,00 m zulässig. Straßenbegleitend sind Maschendrahtzäune nur in Verbindung mit einer eingebundenen Hecke zulässig.
  - Sichtschutzelemente zwischen den Terrassen dürfen eine maximale Länge von 3,00 m und eine maximale Höhe von 1,80 m nicht überschreiten.
- 5.8. Gestaltung von Doppelhäusern  
Doppelhäuser sowie angrenzende Gebäude sind in Gestaltung, Fassadengliederung, Dachneigung, Dachüberständen sowie Materialien der Außenfassade und der Dachdeckung einander anzupassen.

### **B Kennzeichnung und nachrichtliche Übernahme**

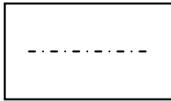
Gasleitung Bestand  
Schmutzwasserleitung Bestand  
Trinkwasserleitung Bestand  
Stromleitungen Bestand  
Telekomleitungen Bestand

### **C Bestandangaben**



## Bebauungsplan „Spinnereistrasse 40“ Stadt Markkleeberg

Flurstücksnummer



Flurstücksgrenze



Vorhandene Bebauung

### D Hinweise

#### 1. Archäologische Funde

Archäologische Funde bei der Baumaßnahme sind sofort dem archäologischen Landesamt Sachsen in Dresden zu melden. Fundstellen sind inzwischen vor weiteren Zerstörungen zu sichern.

Es gilt:

- Unterrichtung des o.g. Landesamtes vor Beginn der Erdarbeiten
- Meldung von archäologischen Funden an o.g. Landesamt
- Schriftliche Übermittlung der Anstriche 1 und 2 an die ausführenden Firmen

Vor Beginn von Bodeneingriffen im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten – dies betrifft auch Einzelbaugesuche – muss im von Bautätigkeiten betroffenen Areal durch das Landesamt für Archäologie eine archäologische Grabung durchgeführt werden. Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren.

#### 2. Altlastenverdachtsflächen

Im Bereich des Plangebietes besteht kein Altlastenverdacht.

Erdaushub ist abfallgerecht genau zu beurteilen. Die hierfür zuständige Behörde ist das LRA Leipziger Land, Umweltamt. Durch den Vorhabenträger sind bisher nicht bekannt gewordene Altlasten oder von ihm bzw. einem von ihm Beauftragten verursachte schädliche Bodenveränderung gemäss § 10 Abs. 2 SächsABG vom 20.05.1999 (SächsGVBl. S.262) der unteren Umweltschutzbehörde (Landratsamt) unverzüglich mitzuteilen.

Während der weiteren Planung und Realisierung des Bebauungsplanes sind weitere und nicht unerhebliche Sachverhalte, die zur Kenntnis kommen, zu dokumentieren.

Gemäß Sächsischem Abfallwirtschafts- und Bodenschutzgesetz (SächsABG) ist die zuständige Verwaltungsbehörde darüber umgehend zu informieren. Das Baugelände ist der örtlich zuständigen Behörde als kampfmittelbelastetes Gebiet bekannt. Ein Absuchen des Geländes wird aus diesem Grund für erforderlich gehalten. Von dieser Überprüfung bleiben baurechtliche Genehmigungen unberührt.

Bei jeglichen Munitionsfunden sind die Landespolizeidirektionszentrale Dienste Sachsen – Kampfmittelbeseitigungsdienst – zu verständigen.

## **Bebauungsplan „Spinnereistrasse 40“ Stadt Markkleeberg**

### 3. Baugrund

Für jede Baumaßnahme sind im Bauantragsverfahren baukörperspezifische Baugrundgutachten erforderlich.

### 4. Bodenschutz

Neben dem Gesetz zum Schutz des Bodens und dem Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz sind die im Merkblatt „Gewährleistung des Bodenschutzes bei Baumaßnahmen“ des Staatlichen Umweltfachamtes Leipzig ausgeführten Hinweise zu beachten.

### 5. Begrünung und Brutmöglichkeiten

Für die Begrünung privater Flächen werden die Angaben der Pflanzlisten des Grünordnungsplanes zum Bebauungsplan empfohlen, dabei sollte der Anteil zu pflanzender nichteinheimischer Gehölze 15% nicht übersteigen.

An neu zu errichtenden Gebäuden sollten an geeigneten Stellen Nisthilfen für Kulturfolger (Mauersegler, Hausrotschwanz, Fledermaus u.a.) angebracht werden. Nistmöglichkeiten für geschützte Insekten (Wildbienen und Hummeln) zu schaffen, wird empfohlen.

Für den Erhalt von Einzelbäumen, Hecken u.a. sind die Festsetzungen der Baumschutzsatzung der Stadt Markkleeberg maßgebend.

Aufgestellt Markkleeberg, 18.08.03

(Der Planverfasser)