

Die Gremien der Stadt Markkleeberg haben 06.01.2015 den Vorentwurf des Bebauungsplanes "Wohngebiet Hermann-Müller-Straße", 1. Änderung als Grundlage für die weitere Entwicklung des Plangebietes empfohlen.

Markkleeberg, den Siegel
Karsten Schütze
Oberbürgermeister

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB ist am 25.02.2015 in Form einer öffentlichen Anhörung durchgeführt worden.

Markkleeberg, den Siegel
Karsten Schütze
Oberbürgermeister

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind durch Schreiben vom 14.01.2015 zur frühzeitigen Abgabe einer Stellungnahme nach § 4 Abs. 1 BauGB bis zum 27.02.2015 aufgefordert worden.

Markkleeberg, den Siegel
Karsten Schütze
Oberbürgermeister

Der Stadtrat der Stadt Markkleeberg hat am 15.07.2015 den Entwurf des Bebauungsplanes "Wohngebiet Hermann-Müller-Straße", 1. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung vom 11.05.2015 und den textlichen Festsetzungen auf der Planzeichnung, die Begründung und den Umweltbericht gebilligt und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur Auslegung bestimmt (Beschluss Nr. 133-12/2015).

Markkleeberg, den Siegel
Karsten Schütze
Oberbürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes "Wohngebiet Hermann-Müller-Straße", 1. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung vom 11.05.2015 und den textlichen Festsetzungen auf der Planzeichnung, die Begründung und den Umweltbericht sowie die verfügbaren umweltbezogenen Informationen haben nach erfolgter Bekanntmachung in der Ausgabe Nr. 8 der Markkleeberger Stadtschriften vom August 2015 (Ausgabezeit 31.07.2015) sowie durch Aushang vom 29.07.2015 bis einschließlich 11.09.2015 in der Zeit vom 10.08.2015 bis einschließlich 11.09.2015 öffentlich ausgelegen.

Markkleeberg, den Siegel
Karsten Schütze
Oberbürgermeister

Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 31.07.2015.

Markkleeberg, den Siegel
Karsten Schütze
Oberbürgermeister

Die während der öffentlichen Auslegung zum Entwurf des Bebauungsplanes "Wohngebiet Hermann-Müller-Straße", 1. Änderung, fristgemäß vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wurden von der Stadt Markkleeberg geprüft und entsprechend Abwägungsbeschluss am 25.11.2015 berücksichtigt.

Markkleeberg, den Siegel
Karsten Schütze
Oberbürgermeister

Markkleeberg, den Siegel
Karsten Schütze
Oberbürgermeister

Der Stadtrat der Stadt Markkleeberg hat am 25.11.2015 den Bebauungsplan "Wohngebiet Hermann-Müller-Straße", 1. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung vom 25.11.2015 und den textlichen Festsetzungen auf der Planzeichnung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen (Beschluss Nr.) sowie der Begründung und dem Umweltbericht zugestimmt.

Markkleeberg, den Siegel
Karsten Schütze
Oberbürgermeister

Die Übereinstimmung der Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke im Plan mit der amtlichen Flurkarte wird bescheinigt.

Markkleeberg, den Siegel
Karsten Schütze
Oberbürgermeister

Der Beschluss zur Satzung des Bebauungsplanes "Wohngebiet Hermann-Müller-Straße", 1. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung vom 25.11.2015 und den textlichen Festsetzungen auf der Planzeichnung wird hiermit ausgetriggert.

Markkleeberg, den Siegel
Karsten Schütze
Oberbürgermeister

Der Beschluss zur Satzung des Bebauungsplanes "Wohngebiet Hermann-Müller-Straße", 1. Änderung sowie die Stelle, bei der der Plan während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über dessen Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind in der Ausgabe Nr. 12 der Markkleeberger Stadtschriften vom Dezember 2015 (Ausgabezeit 30.11.2015) bekannt gemacht worden.

Markkleeberg, den Siegel
Karsten Schütze
Oberbürgermeister

Hinweise

1 Archäologische Funde
Das Plangebiet liegt in einem archäologischen Relevanzbereich. Vor Beginn der Erschließungs- und Baumaßnahmen muss in vom Bauflächigen betroffenen Areal durch das Landesamt für Archäologie eine archäologische Grabung durchgeführt werden.

2 Altlastenverdachtsfläche
Im Plangebiet befinden sich Flächen der ehemaligen Deponie "Städteiner Straße". Es wird auf den "Abschlussbericht zur Gefährdungsabschätzung der Deponie Städteiner Straße in Markkleeberg" der ICP GmbH, Leipzig, vom 30.06.1992 und auf die "Erweiterte Nachrecherche Deponie Städteiner Straße" der Infotec Dr. Neumayr GmbH, Markkleeberg, Projekt-Nr.: 79100284 vom 15.10.1998 verwiesen.

3 Baugrund
Für die Planung der einzelnen Bauvorhaben ist in jedem Fall eine projektbezogene Baugrunderkundung erforderlich, auf deren Grundlage der erforderliche Aufwand für die Gründung am jeweiligen Standort bestimmt werden kann.

4 Bodenschutz
Boden ist grundsätzlich nach Bodenarten zu trennen. Der Oberboden (Mutterboden) ist vor Baubeginn abzuschließen, zu sichern (§ 202 BauGB) und nach der Baumaßnahme wieder einzubringen.

5 Vermessungs- und Grenzmarken
Im Bereich des Planungsvorhabens befinden sich Vermessungs- und Grenzmarken, die entsprechend § 6 Abs. 1 SächsVermKat besonders zu schützen sind bzw. erhalten werden müssen.

6 Pflanzlisten
Die Pflanzungen haben fachgerecht gemäß den benannten Fachnormen und Regelwerken der Gehölzschutzsatzung der Stadt Markkleeberg und den Grunddaten der FLL (1990) zu erfolgen.

Pflanzliste A (Bäume auf privaten Grundstücken)

Art	Deutscher Name
Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Craetagus monogyna	Eingriffiger Weißdorn
Craetagus laevigata	Zweiggriffiger Weißdorn
Malus sylvestris	Wildapfel
Malus domestica Sorten	Weißer Sauerkirch
Prunus cerasus Sorten	Kirsche
Prunus avium Sorten	Süßholzwald
Prunus domestica Sorten	Pflaume
Prunus mahaleb	Steinweissel
Prunus prunifera	Prunella
Prunus communis	Sorten Birne

7 Baufeldfreimachung
Die Baufeldfreimachung ist außerhalb der Vegetationszeit vorzunehmen. Sollte im Zeitraum vom 01.03. bis 30.09. Bodenarbeiten oder Gehölzbesichtigungen vorgenommen werden, ist im Vorfeld die Fläche auch launisch zu untersuchen.

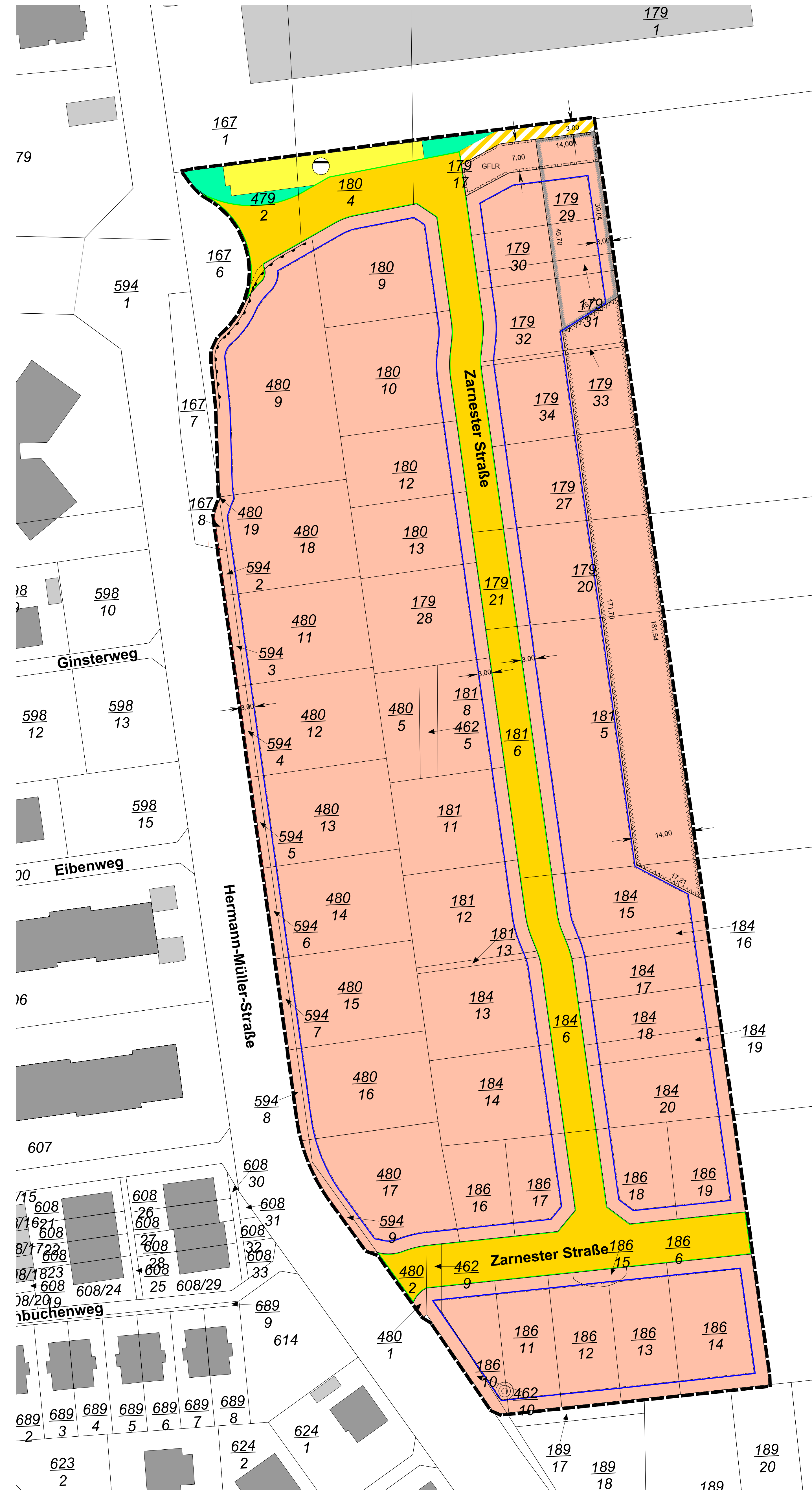
8 Altlasten/Bodenschutz
Für jegliche Baumaßnahmen im Plangebiet sind vorhabenbezogene Baugrunderkundungen nach DIN 4020 durchzuführen.

9 Betriebsplan "Folgen des Grundwasserwiederanstiegs"
Das Plangebiet befindet sich im räumlichen Geltungsbereich des Betriebsplanes "Folgen des Grundwasserwiederanstiegs für den Teilbereich Coschütz und darüber hinaus in einem wasserrechtlichen Untereignungsgebiet.

10 Berücksichtigung einer tangierenden Trinkwasserleitung
Im Gehweg der Hermann-Müller-Straße, also außerhalb des Geltungsbereiches, ist eine Trinkwasserleitung FE-DN 80 verlegt. Die Trasse selbst ist nicht durch den Bebauungsplan betroffen.

11 Planungen und Gutachten zum Bebauungsplan
Dem Bebauungsplan liegen folgende Planungen und Gutachten bei:
- Umweltbericht zum Bebauungsplan "Wohngebiet Hermann-Müller-Straße", 1. Änderung, Secon Ingenieure GmbH, 25.11.2015
- Grundrungsplan, Secon Ingenieure GmbH, 25.11.2015
- Schalltechnische Untersuchung im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan "Wohngebiet Hermann-Müller-Straße" der Stadt Markkleeberg, Gutachten Nr. 5066307, Dr. Kiebs + Partner GmbH, Markkleeberg, 28.03.2007
- Fachliche Stellungnahme zum Bebauungsplan "Wohngebiet Städteiner Straße", Regierungspräsidium Leipzig, Leipzig, 14.06.2007
- Übersichtsgutachten zu den generellen Baugrund- und Grundverhältnissen für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Städteiner Straße", Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. M. Götz, Markkleeberg, 30.06.2003
- Das Handwörter der Stadt Markkleeberg und die Wechselwirkungen zur Stadtentwicklung, HWK zu Leipzig / Regierungspräsidium Leipzig, Leipzig, 30.07.2003

Teil A Planzeichnung



Teil B Text

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- 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 Betriebsstätten, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind unzulässig.
1.1.4 Einzelhandelsbetriebe sind nur zulässig, wenn sie dem Typus "Markkleeberger Laden" entsprechen.
- 1.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 18 BauNVO)
1.2.1 Die maximale Höhe der Oberkante von Gebäuden beträgt 12,00m bei Gebäuden, die einer Hauptnutzung dienen, bei Garagen und Nebenanlagen 4,50m über der festgesetzten maßgeblichen Geländeoberfläche.
1.2.2 Als maßgebliche Geländeoberfläche wird die mittlere Höhe der Oberkante der anliegenden Grundstücke erschließenden Verkehrsfläche festgesetzt, gemessen an den Eckpunkten der anliegenden Grenze des Baugrundstücks.
- 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 Grundflächenzahl ist die 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 Baugruben ist offene Bauweise festgesetzt.
1.4.2 Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
- 1.5 Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
1.5.1 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 3m 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 12,00 m je Doppelhauhälfte betragen.
- 1.7 Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)
1.7.1 Pro Wohninheit sind zwei Stellplätze zu errichten.
- 1.8 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
1.8.1 Nebenanlagen für Klientenhaltung sind nur ausnahmsweise zulässig.
1.8.2 Tankanlagen sind nur in Kellerräumen von Gebäuden oder unterhalb der Geländeoberfläche zulässig.
- 1.9 Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 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 Versickerungsanlage im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen in den unterirdischen Bauraum abzulassen.
- 1.10 Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
1.10.1 Öffentliche Grünflächen sind nur mit Rasen bzw. Wiese zu bepflanzen.
1.10.2 Die öffentlichen Grünflächen sind 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 Baumstämme, die aus bautechnischen Gründen entfernt werden müssen, ist vor Baustelleneinrichtung auf seine Verpfanzbarkeit 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, 3x 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 Grunddaten der FLL (1990) zu erfolgen. Der Erhalt der Anpflanzung ist durch eine fachgerechte Pflege dauerhaft sicherzustellen.
1.11.3 Je Anpflanzungsmaßnahme ist eine Baumdecke von mindestens 6 m² vorzusehen.
1.11.4 Bepflanzung Privatgärten
Je vollendete 200 m² 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 m² Fläche sind mit Klettergehäusen, Mindestqualität 2 x v. 60 - 100, Pflanzdicke: mindestens 1,0 Pl./m zu begrünen.
1.11.6 Ausgleichsmaßnahmen
Zur Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft sind auf einer Teilfläche des Flurstücks 1/51 der Gemarkung Crobem 1,55 Hektar der natürlichen Sukzession zu überlassen. Diese Ausgleichsmaßnahme wird 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 Einrichtung von baulichen Anlagen, außer von Stellplätzen, Zufahrten, Wegen und Terrassen ist unzulässig.
1.12.2 Die Errichtung von Anlagen zur Versickerung von Oberflächenwasser ist unzulässig.
- 2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 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 Dachbaumaterial sind ausschließlich Tondachziegel, Betondachsteine oder Schieferschindeln zulässig.
2.1.4 Für Doppeldächer ist einheitliches Dachbaumaterial zu verwenden.
2.1.5 Die Gesamtlänge von Gaupen darf maximal 1/3 der Traufbreite betragen.
2.1.6 Der Abstand der Gaupen zum Ortsgang 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 einzubauen oder mit Hecken zu umplanzen.
- 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 ausgebauten 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 Gebäudebreite nicht überschreiten.
2.4.5 Flächen mit eingeschränkter Bebaubarkeit
Gebäude und bauliche Anlagen, von denen die Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, die in diesem Bereich errichtet werden sollen, sind grundsätzlich genehmigungspflichtig.
3.2.2 Befreiungen von den Festsetzungen 2.1 sind unzulässig.
3.3 Flächen mit eingeschränkter Bebaubarkeit
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 Bauantragstellung vorzulegen.
3.3.3 Die Versickerung von Oberflächenwasser ist unzulässig.
3.4 Grundwasseremissionsstellen
Im Bebauungsgebiet befinden sich die Grundwasseremissionsstellen LMBV mbH, die im Interesse einer ordnungsgemäßen Kontrolle des Grundwasserwiederanstiegs zu erhalten und vor Verschädigungen entsprechend zu sichern ist.
3.4.2 Die Begehrbarkeit der Standorte für Messzwecke oder für Wartungs- und Reparaturarbeiten ist zu gewährleisten.

- 3. SONSTIGE FESTSETZUNGEN
3.1 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
Geh-, Fahr- und Leitungsrecht GFLR
Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Eigentümers der Flurstücke 179/17 der Gemarkung Großstädteln sowie der Ver- und Entsorgungsunternehmen in einer Breite von 7,00m festgesetzt.
3.2 Ausnahmen und Befreiungen
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
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 Bauantragstellung vorzulegen.
3.3.3 Die Versickerung von Oberflächenwasser ist unzulässig.
3.4 Grundwasseremissionsstellen
Im Bebauungsgebiet befinden sich die Grundwasseremissionsstellen LMBV mbH, die im Interesse einer ordnungsgemäßen Kontrolle des Grundwasserwiederanstiegs zu erhalten und vor Verschädigungen entsprechend zu sichern ist.
3.4.2 Die Begehrbarkeit der Standorte für Messzwecke oder für Wartungs- und Reparaturarbeiten ist zu gewährleisten.
- 4. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME
4.1 Archäologische Denkmale
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:
Kulturdenkmal-Nr.: 55830-S-04
Gemarkung: Großstädteln
Objekt: kreisförmige Struktur
Zustellung: unbekannt
4.1.2 Die Hinweise zu Archäologischen Funden bei Baumaßnahmen sind zu beachten.
4.2 Landesamt für Archäologie Sachsen mit Landesmuseum für Vorgeschichte

Festsetzung durch Planzeichen

- 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 4 BauNVO)
WA allgemeines Wohngebiet
- 2. Bauweise, Baulinien, Baugruben (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
Baugrenze
- 3 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
öffentliche Straßenverkehrsfläche
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
F + R Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg
Strassenbegrenzungslinie
- 4 Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und Abs. 14 BauGB)
Fläche für Abwasserbeseitigung
Zweckbestimmung Abwasser
- 5 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
öffentliche Grünfläche
- 6 Sonstige Planzeichen
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Umgrünung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind.
Geh-, Fahr- und Leitungsrecht siehe textliche Festsetzungen 3.1
Vermaßung in Meter
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
Umgrünung von Flächen mit eingeschränkter Bebaubarkeit

Nachrichtliche Übernahme

- Grundwasseremissionsstelle
Flurstücksgrenze laut amtlichen Kataster mit Flurstücksnummer
Gemarkungsgrenze
Böschung

STADT MARKKLEEBERG
Der Oberbürgermeister
Rathausplatz 1, 04416 Markkleeberg
Secon Ingenieure GmbH
secon Ingenieure GmbH
Gemeinsam 1 Zukunft | Planen
Spirrenstraße 7 - Halle 14
D - 04179 Leipzig
Phone: +49 (0) 341 / 48 40 511
Fax: +49 (0) 341 / 48 40 520
e-mail: leipzig@secon.de
web: www.secon.de