

Ihre Zeichen

Ihre Nachricht vom

Unser Zeichen

Datum
08.05.02

Festsetzung durch Text in Ergänzung der Planzeichnung

TEIL B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (BauGB und BauNVO)

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1.1 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 unzulässig sind. Handelseinrichtungen sind zulässig mit folgender Sortimentsbeschränkung: Unzulässig sind innenstadtrelevante Sortimente als Hauptsortimente wie Bekleidung, Wäsche, Textilien, Glas, Porzellan, Keramik, Schuhe, Lederwaren, Uhren, Schmuck, Silberwaren, Foto, Hörgeräte, Elektrogeräte, Unterhaltungselektronik, Hausgeräte, Bücher, Tonträger, Musikalien, Parfümerie, Spielwaren, Sportartikel (außer Fahrräder, Fahrradzubehör und Wassersportartikel), Schulbedarf, Kurzwaren, Handarbeiten, Kunstgegenstände und Kunstgewerbe.

1.1.2 **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 Baugrundstückes.

1.1.3 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.
* Garagen sind auch in einem Abstand von 0 – 3 m zur nachbarlichen Grundstücksgrenze zulässig.

1.1.4 Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 2 und 4 BauGB und § 14 BauNVO)

* Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO nicht zulässig.
* Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 (2) BauNVO zulässig.
* Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind die der Entsorgung des Gebietes dienenden Mülltonnensammelplätze nur zulässig entlang der Planstraßen A, B, C, und D.
* Außerhalb der überbauten Grundstücksfläche sind Gartenhäuser und Gartengerätehäuser nur ausnahmsweise zulässig, wenn diese nicht in Nachbarschaft zu öffentlichen Flächen errichtet werden sollen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

1.2.1 Grundflächenzahl (§ 9 (1) BauGB und § 19 BauNVO)

Für die Ermittlung der Grundflächenzahl von Hausgruppen ist das jeweilige Gesamtgebäude und das dazugehörige Gesamtgrundstück maßgebend (§19, Abs. 3, BauNVO). Es sind nur Hausgruppen mit maximal 3 Reihenhäusern zulässig. Einzelhäuser und Doppelhaushälften sind als Wohngebäude mit max. zwei Wohnungen festgesetzt.

1.2.2 Geschoßflächenzahl

Die zulässige Geschoßflächenzahl kann ausnahmsweise um 50% der Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, erhöht werden (§ 21a, Abs. 5, BauNVO).

1.2.3 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen oder zur Vermeidung solcher Einwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

1.2.3.1 Im gesamten Baugebiet ist im Bereich der Nichtversiegelung und potentieller Grünflächen eine durchwurzelbare Bodenschicht gemäß Bundesbodenschutzverordnung in Abhängigkeit von der geplanten Begrünung mit einer Mindestmächtigkeit von 35 cm Dicke aufzubringen.

1.2.3.2 Immissionsschutz (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB in Verb. m. § 1 (4) Nr. 2 BauNVO)

Für die mit (a) gekennzeichneten Baufensterbereiche müssen Fenster ein Schalldämm-Maß von 32 dB (Schallschutzklasse 2) an den Westfronten erreichen.

Für die mit (a) gekennzeichneten Baufensterbereiche müssen Fenster ein Schalldämm-Maß von 32 dB (Schallschutzklasse 2) an den Süd- und Nordfronten erreichen.

1.2.4 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.

* Pflanzgebot: Entlang der Spinnereistraße ist im gekennzeichneten Bereich ein einreihiger Gehölzstreifen aus vorwiegend Wildgehölzen mit Pflanzen der Pflanzenvorschlagsliste „Sträucher“ bzw. „Hecken“ anzulegen und in dieser Artenzusammensetzung dauerhaft zu unterhalten. Die Größe sollte 100/150 cm nicht unterschreiten; der Pflanzabstand darf höchstens 1,5 m betragen.

* die im Plangebiet festgesetzten Baumpflanzen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind mit einem Stammumfang von mindestens 20 – 25 cm zu realisieren und dauerhaft zu erhalten. Die im Plan festgesetzten Baumstandorte sind mit einer Abweichung von maximal 5 m einzuhalten.

* Pro entstehende Privatbaulandparzelle für ein Wohngrundstück ist im Garten ein mittelkroniger Laub- oder Obstbaum, Stammumfang von mindestens 14 – 16 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Im B-Plan festgesetzte Baumstandorte auf den privaten Baulandparzellen können mit angerechnet werden.

* Neupflanzungen sind vorzugsweise mit einheimischen standortgerechten Bäumen und Sträuchern aus der Pflanzenliste lt. Grünordnungsplan vorzunehmen

2. **Örtliche Bauvorschriften (§ 9, Abs. 4 BauGB und § 83, Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 4 SächsBO)**
- 2.1 **Äußere Gestaltung baulicher Anlagen; Einfriedung, Vorgärten (§ 83 Abs. 1 Nr. 1 und 4 SächsBO)**
 - 2.1.1 **Dächer**

Dächer von Hauptgebäuden sind nur als Sattel-, Walm- oder Zeltdach mit einer Neigung von 35 – 45 Grad und einer Dacheindeckung aus Ziegeln oder Betondachsteine zulässig. Diese Festsetzung betrifft nicht Gebäude, die Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind sowie untergeordnete Bauteile wie z.B. Dachgaupen.
* Dächer von Garagen (außer bei Einzelhäusern) sind nur als Flachdach zulässig.
 - 2.1.2 **Traufgiebel/Gaupen**

Traufgiebel sind im Dachgeschoss zulässig bei Reihenhäusern bis zur vollständigen Gebäudebreite, bei Doppelhäusern bis zur Hälfte der Gebäudebreite. Dachgaupen sind bei Doppelhäusern bis zur Hälfte der Gebäudebreite zulässig.
 - 2.1.3. **Vorgärten**

Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- und Lagerfläche benutzt werden.
 - 2.1.4 **Zäune**

- Zur Abgrenzung der Grundstücke sind Zäune mit einer maximalen Höhe von 0,8 m und /oder Heckenpflanzungen mit einer maximalen Höhe von 1,0 m zulässig. Straßenbegleitend sind Maschendrahtzäune nur in Verbindung mit einer eingebundenen Hecke zulässig.
- Sichtschutzelemente zwischen den Terrassen dürfen bei einer maximalen Länge von 3 m 1,80 m Höhe nicht überschreiten
 - 2.1.5 **Gestaltung der Doppelhäuser**

Doppelhäuser sowie angrenzende Gebäude sind in Gestaltung, Fassadengliederung, Dachneigungen, Dachüberständen sowie Materialien der Außenfassade und der Dacheindeckung einander anzupassen.
 - 2.1.6 **Fassadengestaltung**

Für die Fassadengestaltung sind Verkleidungen aus Kunststoff und glänzenden Materialien unzulässig.
 - 2.1.7 **Müllbehälter**

Private und bewegliche Müllbehälter sind nicht einsehbar vom öffentlichen Straßenraum unterzubringen bzw. einzuhausen.
 - 2.1.8 **Werbeanlagen**

Dauerhafte Werbeanlagen mit Beleuchtung sind unzulässig (außer Baufeld Nr. 2). Dauerhafte Werbeanlagen sind zeitlich unbegrenzte Werbeanlagen. Es sind die Festlegungen der Werbeordnung der Stadt Markkleeberg vom 03.04.1991 zu beachten.

Hinweise

1. Archäologische Funde
Archäologische Funde bei der Baumaßnahme sind sofort dem Archäologischen Landesamt Sachsen in Dresden zu melden. Fundstellen sind inzwischen vor weiterer Zerstörung zu sichern:
Es gilt:
 - Unterrichten 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 führenden FirmenVor Beginn von Bodeneingriffen im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten – dies betrifft auch Einzelbaugesuche – muss im von Bautätigkeit betroffenen Areal durch das Landesamt für Archäologie eine archäologische Grabung durchgeführt werden. Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren.
2. Verkehrsflächen
Die Aufteilung der Verkehrsflächen gilt als Hinweis und kann in Abstimmung mit den zuständigen Behörden verändert werden.
3. Altlastenverdachtsflächen
Während der weiteren Planung und Realisierung des Bebauungsplanes zur Kenntnis kommende weitere und nicht unerhebliche altlastenrelevante Sachverhalte sind zu dokumentieren. Gemäß „Sächsischem Abfallwirtschafts- und Bodenschutzgesetz“ ist die zuständige Verwaltungsbehörde umgehend zu informieren. Bei jeglichen Munitionsfunden ist die Landespolizeidirektion Zentrale Dienste Sachsen – Kampfmittelbeseitigungsdienst zu verständigen.
4. Baugrund
Für jede Baumaßnahme sind weitere Baugrunderkundungen unerlässlich.
Folgende Gutachten liegen vor:
 1. Baugrunduntersuchung von PS Plan vom 17.02.1997
 2. 1. Ergänzung Baugrundgutachten mit Gründungsberatung von Plan L&K vom 24.03.1998
 3. Altlastenuntersuchung von VEBAU vom 28.02.2002
 4. Baugrunduntersuchung von VEBAU vom 13.03.2002
 5. Baugrunduntersuchung von VEBAU vom 15.04.2002 (2 Untersuchungen)
 6. Altlastenuntersuchung von VEBAU vom 17.04.2002
5. Bodenschutz
Neben dem Gesetz zum Schutz des Bodens und dem Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz sind die im „Arbeitsblatt 2001 zum Umweltschutz Vermeidung/Minimierung baubetrieblicher Bodenbelastungen“ des staatlichen Umweltfachamtes Leipzig aufgeführten Hinweise zu beachten.
6. Begrünung und Brutmöglichkeiten
Für die Begrünung privater Flächen werden die Angaben der Pflanzlisten des Grünordnungsplanes zum Bebauungsplan empfohlen; dabei sollte der Anteil zu pflanzender nicht einheimischer Gehölze 15% nicht übersteigen.

An neu zu errichtende 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 Markleeberg maßgebend.
7. Lärmschutz
Folgendes Gutachten liegt vor: Schallschutzgutachten von MFPA vom 09.01.2002