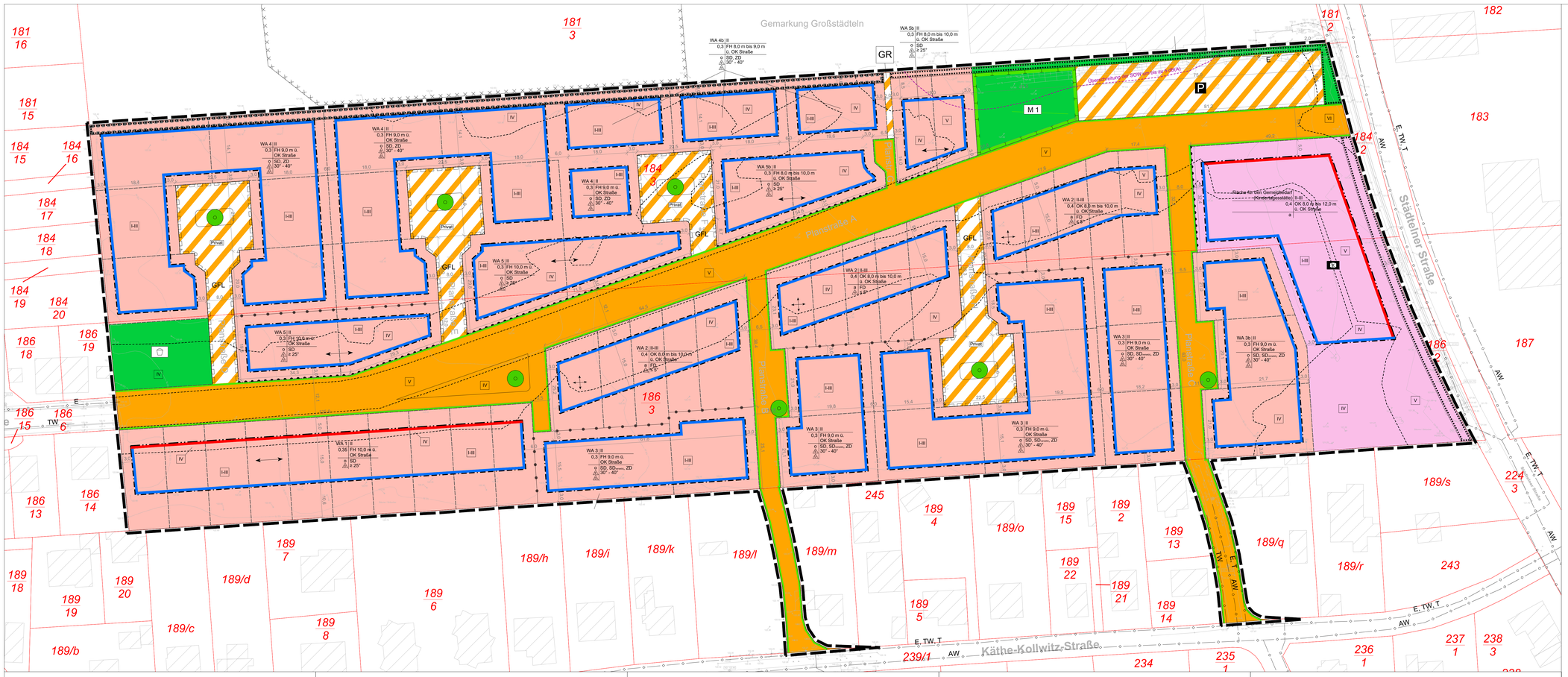

Planerische Grundlage:
Katasterdaten (ALK, Stand 08/2017),
zur Verfügung gestellt durch das
Vermessungsamt Landkreis Leipzig.

0 5 10 15 20 50 m

Planteil A - Planzeichenerklärung

Planzeichenerklärung gemäß PlanZV 90

I. Planrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)

- WA — Allgemeines Wohngebiet
- GR — Fläche für Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung Kindertagesstätte

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)

- 0,4 — maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
- II — maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse
- FH 12m ü OK Straße — maximal zulässige Firsthöhe mit Bezugspunkt

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22-23 BauNVO)

- o — offene Bauweise
- a — abweichende Bauweise
- E — Einzelhäuser
- D — Doppelhäuser
- H — Hausgruppen
- Baulinie
- Baugrenze
- Firstrichtung
- Traufrichtung

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- P — öffentliche Parkfläche
- GR — öffentlicher Geh- und Radweg
- Privat — private Verkehrsfläche
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

6. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- öffentliche Grünfläche
- private Grünfläche
- Zweckbestimmung: Spielplatz

8. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- M1 — Anlage einer Streuobstwiese
- Anpflanzen von Bäumen
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b BauGB)

7. Flächen mit Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- IV — Lärmpegelbereich nach DIN 4109 (Ausgabe Juli 2017)
- Abgrenzung Lärmpegelbereich nach DIN 4109 (Ausgabe Juli 2017)

9. sonstige Planzeichen

- Mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- GFL — Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzungen innerhalb der Baugebiete (§ 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO)

II. Darstellung ohne Normencharakter

Art der baulichen Nutzung / Zahl der Vollgeschosse / Nutzung / GRZ / Bauweise / Dachform / Dachneigung	Erläuterung der Nutzungsschablone
FD	Flachdächer
SD	Satteldächer
SD$_{versetzt}$	versetzte Satteldächer
ZD	Zeltdächer
	mögliche zukünftige Flurstücksteilung

III. Planunterlagen gemäß § 1 Abs. 2 PlanZV 90 und sonstige Planzeichen ohne Normcharakter

184/3	Flurstücksnummer
	Flurstücksgrenze
Gemarkung Großstädteln	Name der Gemarkung
	bauliche Anlagen im Bestand
80.00	Höhenlinie (Bestand)
80.00	Höhenpunkt (Bestand)
	Böschung (Bestand)
	Abgrenzung der Teilbereiche des Plangebietes, in denen die Schalltechnischen Orientierungswerte (SOW) der DIN 18005 tags bezüglich Gewerbelärm für ein allgemeines Wohngebiet um bis zu 5 dB(A) überschritten werden können.

IV. nachrichtliche Übernahmen

	Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 8 BauGB)
	Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen, unterirdisch (Bestand)
E	Elektrizität
TW	Trinkwasser
AW	Abwasser
T	Telekommunikation

Planteil B

Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
[§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § BauGB und §§ 1 und 4 BauNVO; § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB]

1.1 Allgemeine Wohngebiete
1.1.1 Die entsprechend gekennzeichneten Baugebiete (WA 1, WA 2, WA 3, WA 3b, WA 4, WA 4b, WA 5, WA 5b) werden als allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.
1.1.2 Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind unzulässig.
1.1.3 Einzelhandelseinrichtungen sind nur zulässig, wenn sie dem Typus "Marktleeberger Laden" entsprechen. Dieser Typus ist durch eine Verkaufsfläche bis maximal 50 m² gekennzeichnet.

1.2 Fläche für den Gemeinbedarf
Auf der gemäß Planeinschrieb gekennzeichneten Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte" sind eine Kindertagesstätte sowie untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO zulässig, die dem Nutzungszweck der Kindertagesstätte dienen.

1.3 Aufschiebend bedingte Festsetzung
1.3.1 Die festgesetzte Nutzung im WA 3 ist gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB erst nach Errichtung der Gebäude im WA 2 zulässig.
1.3.2 Die festgesetzte Nutzung im WA 4 und WA 4b ist gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB erst nach Errichtung der Gebäude im WA 5 und WA 5b zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung
[§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-20 BauNVO]

2.1 Höhe der baulichen Anlagen
2.1 Die maximal zulässige Firsthöhe von Gebäuden für WA 1, WA 3, WA 3b, WA 4 und WA 5 ist gemäß Planeinschrieb als Maximalhöhe festgesetzt.
2.1.2 Die zulässige Firsthöhe von Gebäuden für WA 4b, WA 5b sowie die Höhe der Gebäudeoberkante für WA 2 und für die Fläche für Gemeinbedarf ist gemäß Planeinschrieb als Mindest- und Höchstmaß festgesetzt.
2.1.3 Maßgebliche Bezugshöhe ist die mittlere Höhe der Oberkante der das Baugrundstück erschließenden Verkehrsfläche, gemessen an den Eckpunkten der anliegenden Grenze des Baugrundstücks. Die das Baugrundstück erschließende Verkehrsfläche ist die Verkehrsfläche, von der aus das Grundstück seine befahrbare, rechtlich gesicherte Zufahrt hat.
2.1.4 Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse ist gemäß Planeinschrieb festgesetzt.

2.2 Grundflächenzahl (GRZ)
2.2.1 Die Grundflächenzahl ist gemäß Planeinschrieb festgesetzt.
2.2.2 Die für die Ermittlung der Größe der Grundfläche maßgebende Fläche ist die Fläche des Baugrundstücks.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
[§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 und § 23 BauNVO]

3.1 Bauweise
3.1.1 Für die allgemeinen Wohngebiete WA 1, WA 3, WA 3b, WA 4, WA 4b, WA 5 und WA 5b ist eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Im WA 1 sind Doppelhäuser zulässig. WA 3, WA 3b, WA 4, WA 4b, WA 5 und WA 5b Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
3.1.2 Für das allgemeine Wohngebiet WA 2 und die Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Kindertagesstätte" wird die Bauweise als abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Eine Länge der Baukörper > 50 m ist zulässig. Zu den Grundstücksgrenzen ist ein Grenzabstand von mindestens 3 m einzuhalten. Im WA 2 sind Hausgruppen zulässig.

3.2 Überbaubare Grundstücksfläche
Die überbaubare Grundstücksfläche ist gemäß Planeinschrieb durch die Festsetzung von Baugrenzen und -linien bestimmt. Ein Vor- und Zurücktreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß ist zulässig.

3.3 Stellung der baulichen Anlagen
3.3.1 Innerhalb der Baugebiete WA 1, WA 5 und WA 5b werden gemäß Planeinschrieb Festsetzungen zur Stellung der baulichen Anlagen als Ausrichtung der Firstrichtung getroffen.
3.3.2 Innerhalb des Baugebiets WA 2 werden gemäß Planeinschrieb Festsetzungen zur Stellung der baulichen Anlagen als Ausrichtung der Traufrichtung getroffen.

4. Höchstmaß der Baugrundstücke
[§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB]

4.1 Innerhalb des Baugebiets WA 1 darf die Fläche der einzelnen Baugrundstücke ein Höchstmaß von 500 m² nicht überschreiten.

4.2 Innerhalb des Baugebiets WA 2 darf die Fläche der einzelnen Baugrundstücke ein Höchstmaß von 600 m² nicht überschreiten.

3 Innerhalb der Baugebiete WA 3 und WA 3b darf die Fläche der einzelnen Baugrundstücke ein Höchstmaß von 900 m² nicht überschreiten.

4.4 Innerhalb der Baugebiete WA 4, WA 4b, WA 5 und WA 5b darf die Fläche der einzelnen Baugrundstücke ein Höchstmaß von 800 m² nicht überschreiten.

5. Stellplätze und Garagen
[§ 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. § 12 BauNVO]

5.1 Pro Wohneinheit sind zwei Stellplätze zu errichten.

5.2 Innerhalb der Baugebiete WA 1, WA 2, WA 3, WA 3b, WA 4, WA 4b, WA 5 und WA 5b ist die Errichtung von Stellplätzen, Garagen und Carports nur bis zur hinteren Gebäudekante des zugehörigen Hauptgebäudes zulässig.

5.3 Als hintere Gebäudekante ist die abgewandte Kante des Gebäudes definiert, die von der das Baugrundstück erschließenden Verkehrsfläche am weitesten zurückliegt. Die das Baugrundstück erschließende Verkehrsfläche ist die Verkehrsfläche, von der aus das Grundstück seine befahrbare, rechtlich gesicherte Zufahrt hat.

6. Nebenanlagen
[§ 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. § 14 BauNVO]

Nebenanlagen für Kleintierhaltung sind nur ausnahmsweise zulässig.

7. Verkehrsflächen
[§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB]

7.1 Die Verkehrsflächen der Planstraßen A, B, C und G werden als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

7.2 Die Verkehrsflächen der Planstraßen D, E, F und H werden als private Verkehrsflächen festgesetzt.

7.3 Gemäß Planeinschrieb ist ein öffentlicher Parkplatz als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.

7.4 Gemäß Planeinschrieb ist ein öffentlicher Geh- und Radweg als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Die Nutzung ist nur für Fußgänger und Radfahrer zulässig.

7.5 Gemäß Planeinschrieb werden Bereiche festgesetzt, an denen die Errichtung einer Ein- und Ausfahrt unzulässig ist.

8. Grünflächen, Grünflächen mit Zweckbestimmung
[§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB]

8.1 Grünflächen
Gemäß Planeinschrieb sind Flächen für öffentliche Grünflächen festgesetzt.

8.2 Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung "Spielplatz"
Gemäß Planeinschrieb ist eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Spielplatz" festgesetzt.

9. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
[§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB]

Gemäß Planeinschrieb wird auf den privaten Verkehrsflächen (Planstraßen D, E, F und H) ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht GFL zugunsten der Anwohner, der Feuerwehr und Rettungskräfte sowie der Abfallentsorger und Versorgungsträger festgesetzt. Innerhalb der mit dem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden Fläche ist ein ständiger Zugang durch die Berechtigten zu gewährleisten.

10. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes
[§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB]

10.1 Lärmpegelbereiche nach DIN 4109-1:2018-01
Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind in den allgemeinen Wohngebieten sowie der Fläche für den Gemeinbedarf durch zeichnerische Festsetzungen die Lärmpegelbereiche I bis VI gemäß DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - zugeordnet. In den durch die Abgrenzung der Lärmpegelbereiche gebildeten Teilflächen gelten für alle Gebäudeseiten die Lärmpegelbereiche entsprechend der jeweiligen römischen Ziffer. Innerhalb dieser Flächen sind die Umfassungsbauteile (Wände, Fenster, Türen, Dächer etc.) von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen entsprechend den jeweiligen Lärmpegelbereichen gemäß DIN 4109 auszuführen. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist für Neubauten im Lärmpegelbereich IV und höher der Nachweis über die Einhaltung des erforderlichen Schalldämmmaßes von Außenbauteilen nach DIN 4109 zu erbringen.

Spalte	1	2
Zeile	Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel
		L_a
		dB
1	I	55
2	II	60
3	III	65
4	IV	70
5	V	75
6	VI	80

10.2 Die Zuordnung des WA 3b zu den Lärmpegelbereichen I-III gemäß Planeinschrieb gilt nur bei einer Nutzungsaufnahme in zeitlicher Reihenfolge nach der Errichtung von Gebäuden innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Kindertagesstätte". Ansonsten ist zur Bestimmung des erforderlichen Schalldämmmaßes von Außenbauteilen nach DIN 4109 der Lärmpegelbereich IV maßgeblich.

10.3 Ausrichtung schutzbedürftiger Räume, Anpassung der Lüftungseinrichtungen
Durch Anordnung der Baukörper oder durch geeignete Grundrissgestaltung sind für Gebäude innerhalb der Lärmpegelbereiche IV und höher die Aufenthaltsräume mit besonderer Schutzbedürftigkeit vorrangig den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Sofern eine Anordnung aller schutzbedürftiger Aufenthaltsräume an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, sind schutzbedürftige Aufenthaltsräume an den lärmzugewandten Gebäudeseiten nur zulässig, wenn sie über schallgedämmte, fensterunabhängige Lüftungsmöglichkeiten verfügen und die Fenster nicht offenbar sind.

11. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
[§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB]

11.1 M1 - Anlage einer Streuobstwiese
Gemäß Planeinschrieb ist eine Fläche zur Anlage einer Streuobstwiese festgesetzt. Auf dieser Fläche sind mindestens 10 einheimische Obstgehölze mit einem Anteil von 60-80 % Apfel, ergänzt um wahlweise Birnen-, Pflaumen- und Wildobstsorten zu pflanzen. Die Baume sind mit einer Qualität als Hochstamm 3xv, mDb, StU 14-16 cm auf der Fläche verteilt zu pflanzen. Pro Baum ist für die ersten 5 Jahre mindestens ein Ambrosiafrüh vorzusaten. Die Fläche zwischen den Baumen soll mit Gräsern als artenreiche Blühwiese begrünt werden. Die Mahd soll zweimal jährlich erfolgen. Das Mahdgut ist direkt zu bergen. Es ist eine einjährige Fertigstellungspflege und eine zweijährige Entwicklungspflege vorzusehen.

11.2 M2 - Baumpflanzungen auf den Grundstücken
Je Grundstück ist ein kleinkroniger, hochstämmiger Laubbaum mit einer Qualität mindestens StU 14-16 cm zu pflanzen. Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Kindertagesstätte" sind mindestens 5 Baume gleicher Qualität zu pflanzen.

11.3 M3 - straßenbegleitende Baumpflanzungen
Entlang der Planstraße A sind straßenbegleitend mindestens 25 Einzelbäume als Hochstamm mit einer Qualität mindestens 3xv, mDb, StU 14-16 cm zu pflanzen.

11.4 M4 - Baumpflanzungen innerhalb der Verkehrsflächen
Gemäß Planeinschrieb sind Einzelbäume als Hochstamm mit einer Qualität mindestens 3xv, mDb, StU 14-16 cm zu pflanzen. Die Baumscheiben sind unversiegelt auszuführen.

11.5 Für Neuanpflanzungen sind einheimische, standortgerechte Gehölze zu verwenden. Die Pflanzungen haben spätestens eine Vegetationsperiode nach Beendigung der Baumaßnahmen zu erfolgen und sind dauerhaft zu erhalten. Abgehende Gehölze sind gleichwertig und spätestens in der nachfolgenden Vegetationsperiode zu ersetzen.

11.6 Gemäß Planeinschrieb sind Flächen zum Erhalt von Baumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Innerhalb dieser Flächen ist eine Bebauung nicht zulässig. Die bestehenden Gehölze sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgehende Gehölze sind gleichwertig und spätestens in der nachfolgenden Vegetationsperiode zu ersetzen. Während der Bauphase sind die zu erhaltenden Vegetationsbestände so zu schützen, dass eine Beschädigung ausgeschlossen werden kann. Eine mögliche Gefährdung der Vegetation muss durch entsprechende Schutzmaßnahmen auf ein Mindestmaß herabgesetzt werden.

12. grünordnerische Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
[§ 9 Abs. 4 BauGB]

12.1 Vermeidung von Schallemissionen
Bei Baumaßnahmen ist auf eine möglichst lärmemissionsarme Bauweise zu achten. Es sind schallgedämpfte Maschinen einzusetzen, die der 32. BImSchV entsprechen (Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung).

12.2 Schutz des Grundwassers
Schadstoffe, die eine Beeinträchtigung des Grundwassers und des Bodenwasserhaushalts herbeiführen können, sind sachgemäß zu verwenden und zu lagern.

12.3 Schutz des Bodens
Die Flächenneuversiegelung ist generell auf ein Minimum zu reduzieren. Bei jeglichen Schachtungs- und anderen Bodenarbeiten sowie bei Befahren mit Arbeitsmaschinen sind Maßnahmen des Bodenschutzes zu ergreifen. Besonders zu beachten ist der Schutz des Mutterbodens (§ 202 BauGB). Der nutzbare Zustand des bei Bauarbeiten abgetragenen Mutterbodens ist zu erhalten und der Boden vor Vernichtung bzw. vor Vergeudung zu schützen. Anfallender Bodenaushub ist auf dem Grundstück zu belassen und möglichst wieder zu verwerten. Solite eine Verwendung nicht möglich sein, so ist der Boden gemäß den Grundpflichten nach kreislaufwirtschaftsgesetz einer stofflichen Verwertung zuzuführen. Baubedingte Belastungen des Bodens, z.B. solche, die durch Verdichtung oder Durchmischung von Boden mit Fremdstoffen entstehen, sind auf das notwendige Maß zu beschränken und nach Abschluss der Baumaßnahmen zu beseitigen.

12.4 Bauzeitenregelung
Die Bauarbeiten sind auf die Tageszeit von 07:00 Uhr bis 20:00 Uhr zu begrenzen. Bauarbeiten, die mit einer Inanspruchnahme von Gehölzen verbunden sind, sind möglichst außerhalb der Hauptbrutzeiten der Vögel (1. März bis 31. August) zu beginnen. Andernfalls ist unter einer artenschutzrechtliche Begehung durch eine Fachperson mit ornithologischer Fachkunde erforderlich. Kommt man bei der artenschutzrechtlichen Begehung zu dem Ergebnis, dass sich Bruthabitate von Vögeln in der zur Fällung / Rodung vorgesehenen Gehölzen befinden, ist mit dem Baubeginn bis zum Ausfliegen der Jungvögel bzw. dem Verlassen der Niststätte zu warten.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
[§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 SächsBO]

13. Dachgestaltung

13.1 Gemäß Planeinschrieb werden Festsetzungen zu den zulässigen Dachformen und Dachneigungen getroffen. Die Festsetzung der Dachneigung ist nicht für untergeordnete Gebäudeteile, Garagen, Carports und Nebenanlagen bindend.

13.2 Als Bedachungsmaterial für Sattel-, versetzte Sattel- und Zeltdächer sind ausschließlich Tondachziegel, Betondachsteine oder Schieferschindeln zulässig.

13.3 Die Verwendung glänzender Bedachungsmaterialien ist unzulässig.

13.4 Für Doppelhäuser und Hausgruppen ist ein einheitliches Bedachungsmaterial zu verwenden.

14. Einfriedungen

14.1 Als Einfriedungen sind nur Zäune und Hecken mit einer Gesamthöhe von maximal 1,20 m zulässig, sofern keine anderen gesetzlichen Regelungen entgegenstehen.

14.2 Die Höhe der Einfriedungen zu den angrenzenden Flurstücken 181/3, 184/2 und 186/2 der Gemarkung Großstädteln darf maximal 2,00 m betragen.

14.3 Die Sockelhöhe darf bei Zäunen maximal 0,20 m betragen.

15. Werbeanlagen

15.1 Werbeanlagen sind nur bis zu einer Höhe von 4,50 m über der Bezugshöhe zulässig. Als Bezugshöhe ist die Oberkante der Verkehrsfläche anzusehen, welche das jeweilige Baugrundstück erschließt und auch als Bezugshöhe für das jeweilige Gebäude gilt.

15.2 Werbeanlagen sind nur in direkter Verbindung mit der ausgeübten Nutzung zulässig.

15.3 Schriftzüge dürfen eine Höhe von 0,40 m nicht überschreiten.

15.4 Die Länge der Werbeanlagen darf 50 % der jeweiligen Gebäudelänge nicht überschreiten.

15.5 Die Fläche einzelner Werbeanlagen darf 2,00 m² nicht überschreiten.

15.6 Selbstleuchtende und bewegliche Werbeanlagen sind unzulässig.

Sonstige Festsetzungen

16. Dachterrassen
Auf dem Dach des obersten Geschosses sind Dachterrassen ausgeschlossen.

17. Versickerung des Niederschlagswassers
Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete und der Fläche für den Gemeinbedarf ist das anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken selbst zu versickern. Für Einzelvorhaben sind als Planungsgrundlage standortkonkrete und auf die Bauaufgabe ausgerichtete Baugrunduntersuchungen durchzuführen und mit einer Versickerungsuntersuchung zu kombinieren. Mit den Unterlagen zum Bauantrag ist für jedes Grundstück auf Grundlage der konkreten Bauaufgabe die plausible Niederschlagswasserbeseitigung nachzuweisen.

18. Ausbau von Verkehrsflächen innerhalb der Baugebiete
Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete und der Fläche für den Gemeinbedarf sind Verkehrsflächen nur mit wasserdurchlässigen Materialien (wassergebundene Deckschichten, breitfugiges Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen u. ä.) herzustellen, sofern keine anderen gesetzlichen Regelungen entgegenstehen.

Hinweise

1. Vor Beginn von Bodeneingriffen im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten müssen durch das Landesamt für Archäologie Sachsen im von Baulastigkeit betroffenen Areal archäologische Grabungen durchgeführt werden. Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren.

   Für Arbeiten unterhalb der Geländeoberfläche ist gemäß § 14 SächsDSchG eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung erforderlich. Das gilt auch, wenn eine Baugenehmigung nicht erforderlich ist. Vor Beginn von Erschließungs- und Bauarbeiten ist eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 14 SächsDSchG beim Landratsamt Landkreis Leipzig, Untere Denkmalschutzbehörde, einzuholen.

   Ev wird auf § 20 SächsDSchG hingewiesen. Wer Sachen, Sachgesamtheiten, Teile oder Spuren von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass es sich um Kulturdenkmale handelt, hat dies unverzüglich der zuständigen Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Tages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und zu sichern, sofern nicht die zuständige Behörde vorher die Fortsetzung der Arbeit zur Verkürzung der Frist einverstanden ist.

2. Da das Bauvorhaben in einem alten Bergbaugebiet liegt, ist das Vorhandensein nichtriskanter Grubenbaue in Tagesoberflächennähe nicht auszuschließen. Es wird deshalb empfohlen, alle Baugruben und sonstigen Erdaufschlüsse von einer Fachkundigen (Ing.-Geologe, Baugrunding.) auf das Vorhandensein von Spuren alten Bergbaues bzw. auf eventuelle Auffüllungen/Verfüllungen überprüfen zu lassen.

Sofern Erkundungen mit geowissenschaftlichem Belang (Erkundungsbohrungen, Baugrundgutachten, hydrogeologische Untersuchungen o. ä.) durchgeführt wurden oder noch werden, sind die Ergebnisse von Behörden des Freistaates Sachsen, der Landkreise, Kreisfreien Städte und Gemeinden sowie sonstigen juristischen Personen des öffentlichen Rechts unter Verweis auf § 15 des Sächsischen Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetzes (SächsKrWBodSchG) an das Sächsische Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie zu übergeben.

   Im Falle der Durchführung von Erkundungsbohrungen wird auf die Bohranzeige- und Bohrergebnismitteilungspflicht gemäß dem Gesetz über die Durchforschung des Reichsgebietes nach nutzbaren Lagerstätten (LagerstG) sowie der Verordnung zur Ausführung des Gesetzes über die Durchforschung des Reichsgebietes nach nutzbaren Lagerstätten (LagerstGDV) gegenüber dem Sächsischen Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie hingewiesen. Informationen zur Anzeige sowie zur Erfassung und Auswertung von Daten geologischer Bohrungen sind unter der URL www.geologie.sachsen.de unter dem Link „Daten und Sammlungen" „Bohrungsdaten" verfügbar. Eine Bohranzeige kann über das Portal „ELBA.Sax" elektronisch erfolgen (https://antragsmanagement.sachsen.de/ams/elba).

3. Die Schalltechnischen Orientierungswerte (SOW) der DIN 18005 bezüglich Gewerbelärm für ein allgemeines Wohngebiet tags können in Teilbereichen des Plangebiets um bis zu 5 dB(A) überschritten werden. Die Bereiche mit den entsprechenden Überschreitungen können der Planzeichnung entnommen werden. Nachts sind höhere Überschreitungen möglich.

   Der Straßenaufbau soll auf Dauer der Belastungsklasse BK11 entsprechen.

   Wer ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen errichtet, hat geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren. Diese Pflicht gilt als erfüllt, wenn die nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik erforderlichen Maßnahmen zum Feuchteschutz eingehalten werden.

   Wer im Rahmen baulicher Veränderung eines Gebäudes mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen Maßnahmen durchführt, die zu einer erheblichen Verminderung der Luftwechselrate führen, soll die Durchführung von Maßnahmen zum Schutz vor Radon in Betracht ziehen, soweit diese Maßnahmen erforderlich und zumutbar sind.

   Bei Fragen zu Radonvorkommen, Radonwirkung und Radonschutz steht die Radonberatungsstelle des Freistaates Sachsen zu Verfügung.

4. Das Plangebiet befindet sich im Bereich der ursprünglich bergbaulich beeinflussten Grundwasserabsenkung des Tagebaubietes Cospuden und unterlag im Zusammenhang mit der Außerbetriebnahme der bergbaulichen Entwässerung sowie der Flutung der Restlöcher dem Grundwasserwiederanstieg. Der Grundwasserwiederanstieg ist abgeschlossen. Saisonal bedingte Schwankungen der Grundwasserstände sind zu berücksichtigen.

   Es ist mit saurem Grundwasser und/oder Grundwasser mit erhöhten Sulfatkonzentrationen zu rechnen. Es wird daraufhingewiesen, dass der Sachverhalt des Grundwasserwiederanstieges, einschließlich Wasserchemismus, bei der Bauausführung zu beachten ist.

   Bei der Anpflanzung von Großgrün ist zu den Kabeltrassen ein Abstand von mindestens 1,5 m einzuhalten und im Schutzstreifen der Freileitungen darf es nur eine maximale Wuchshöhe von 4 m erreichen.

   Während der Bauarbeiten ist die Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm - Geräuschimmissionen zu beachten (Vorgabe der zulässigen Immissionswerte entsprechend der vorhandenen Gebietsnutzung, Festlegung des Nachtzeitraumes von 20.00 Uhr bis 7.00 Uhr). Es sind insbesondere die Einsatzzeiten von Baugeräten und -maschinen des Anhangs der Verordnung zu beachten.

   Die Beeinträchtigung auch des nicht verfahrenen Bodens ist zu vermeiden bzw. zu minimieren. Die DIN-Vorschriften 18300 „Erdarbeiten" sowie DIN 18915 „Bodenarbeiten" sind einzuhalten. Zur Vermeidung von Bodenbelastungen durch die Lagerung von Bau- und Betriebsstoffen sind geeignete Vorkehrungen, wie Auslegung von Folienböden und Abdeckung mit Folien, zu treffen. Ausgehobener Boden ist vor dem Wiedereinbau auf seine Wiederverwendbarkeit zu prüfen. Entsprechend ist die DIN 19731 „Verwertung von Bodenmaterial" zu beachten.

   Zum Schutz vorhandener Vegetationsbestände ist die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" zu beachten.

   Gemäß Sächsischem Wassergesetz § 95 besitzen bestehende wasserwirtschaftliche Anlagen Bestandsschutz. Sie dürfen weder überbaut noch mit Bäumen oder tiefwurzelnden Gehölzen bepflanzt werden. Bei geplanten Baumpflanzungen ist ein Mindestabstand von 2,50 m zu gewährleisten. Der sichere Betrieb, der ungehinderte Zugang für Wartung und Instandhaltung sowie eine spätere Aufnahme und Neuverlegung müssen deshalb bei der Planung berücksichtigt werden.

   Bei der Planung von öffentlichen Ver- und Entsorgungsanlagen, die ganz oder teilweise in Privatstraßen errichtet werden und durch die Leipziger Wasserwerke dominiert werden sollen, ist entsprechend sicher zu stellen, dass
   - der Straßenaufbau auf Dauer der Belastungsnorm Bk0,3 (RSto 12, 12-2012) entspricht,
   - die unverbaute Straßenbreite auf der gesamten Länge der wasserwirtschaftlichen Anlagen dauerhaft mindestens 4,00 m beträgt,
   - die Zufahrt dauerhaft frei befahrbar ist (es dürfen keine Tore, Poller o.ä. in der Zufahrt errichtet werden),
   - die in der Straße befindlichen Schächte dauerhaft frei zugänglich und mit Kanaldeckel anfahrbar sind.

5. Zur Verwirklichung der geplanten Wasserversorgung und Abwasserentsorgung bedarf es des Abschlusses eines Erschließungsvertrages zwischen den Erschließungsträger und der Leipziger Wasserwerke. In dem Erschließungsvertrag sind u. a. die technischen Voraussetzungen und Bedingungen für die Ver- und Entsorgung und die mit der Planung und Ausführung verbundene Kostenübernahme zu vereinbaren. Ein Erschließungsvertrag kann nur unter der Bedingung der Wirtschaftlichkeit abgeschlossen werden und wenn für den zukünftigen Betreiber der wasserwirtschaftlichen Anlagen keine rechtlichen, technischen und wirtschaftlichen Risiken bestehen. Von Seiten der Leipziger Wasserwerke wird davon ausgegangen, dass die Erschließungskosten vom Erschließungsträger im vollen Umfang getragen werden.

6. Die in den Festsetzungen des Bebauungsplanes benannten DIN-Normen können während der Öffnungszeiten oder nach Terminabsprache im Stadtplanungsamt der Stadt Markkleeberg eingesehen werden.

Rechtsgrundlagen

- BauGB (2020): Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist.
- BauNVO (2017): Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- BBodSchG (2017): Bundes-Bodenschutzgesetzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch