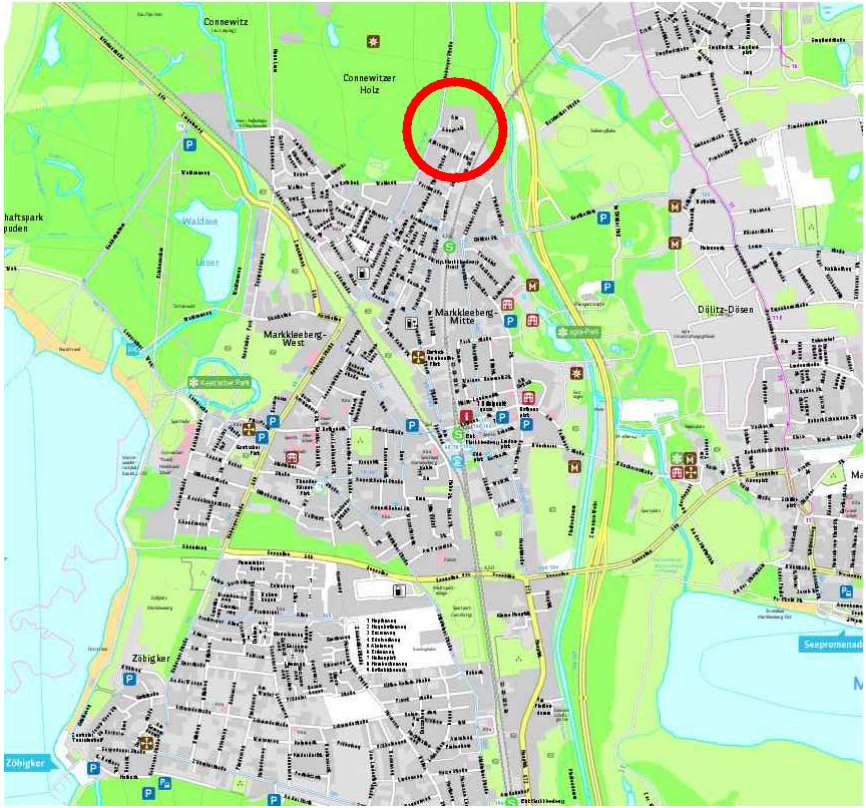
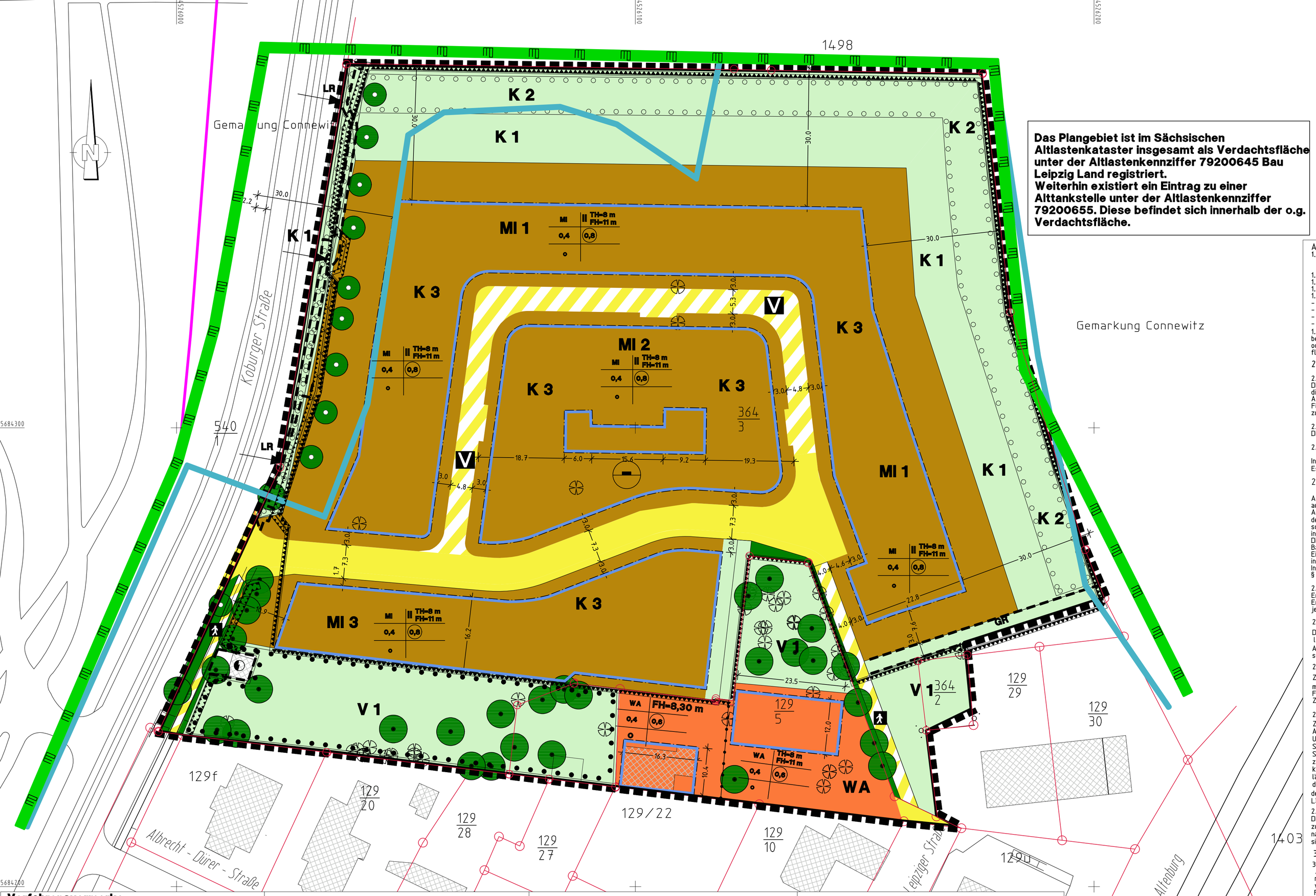
Übersichtskarte:

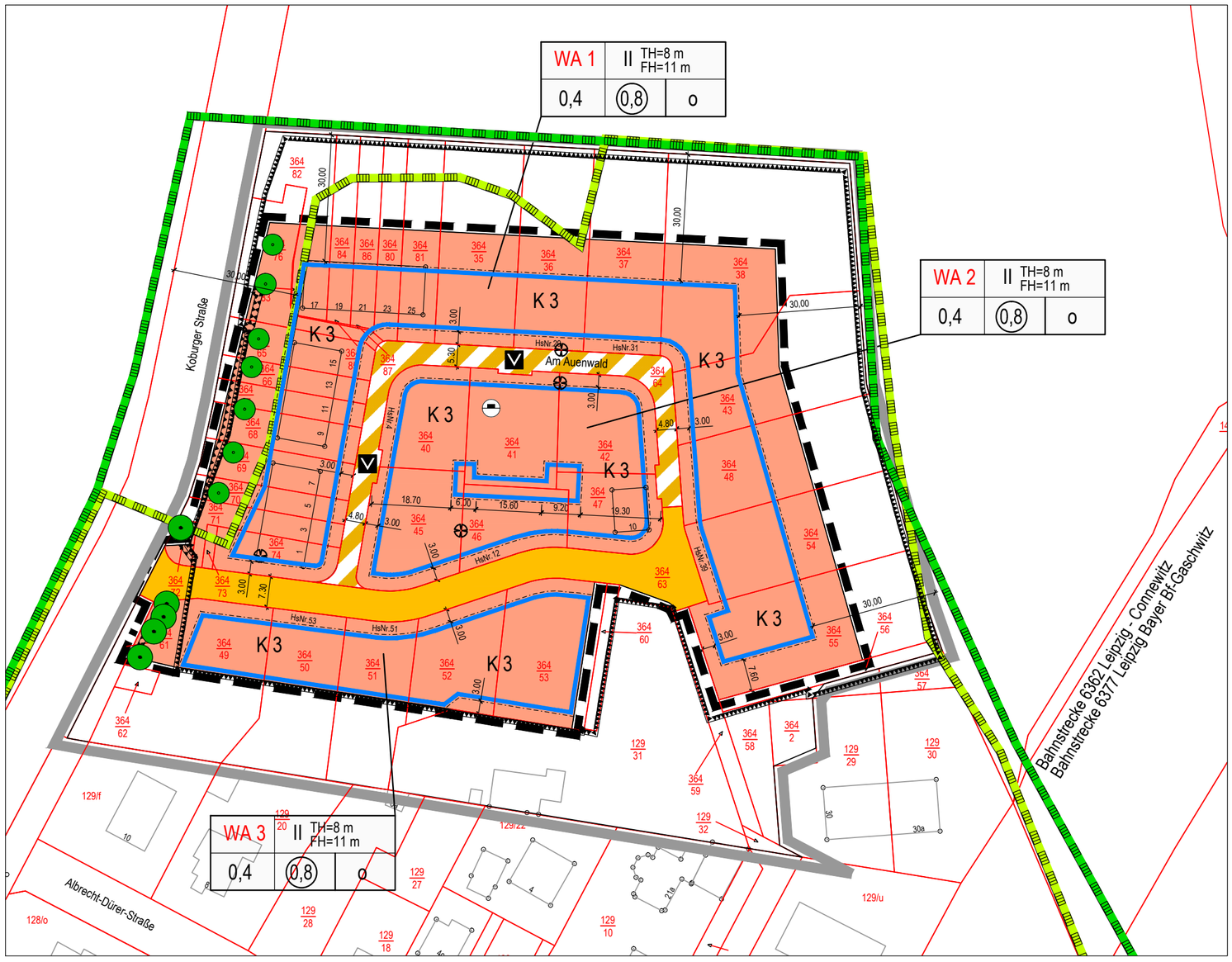


© 2013-2016 Stadt Markkleeberg, © 2014 GeoSN



Das Plangebiet ist im Sächsischen Altlastenkataster insgesamt als Verdachtsfläche unter der Altlastenkennziffer 79200645 Bau Leipzig Land registriert.
Weiterhin existiert ein Eintrag zu einer Alttankstelle unter der Altlastenkennziffer 79200655. Diese befindet sich innerhalb der o.g. Verdachtsfläche.

PLANZEICHNUNG
-Teil A-



1. FESTSETZUNGEN — RECHTSGRUNDLAGE

Art der baulichen Nutzung — § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

WA	Allgemeines Wohngebiet	§ 4 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung — § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

0,4	Grundflächenzahl	§§ 16, 19 BauNVO
(0,8)	Geschossflächenzahl	§§ 16, 20 BauNVO
II	Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 20 BauNVO
TH	maximale Traufhöhe von Gebäuden	§ 18 BauNVO
FH	maximale Firsthöhe von Gebäuden	§ 18 BauNVO

Bauweise, Baugrenzen — § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

o	offenen Bauweise	§ 22 BauNVO
	Baugrenze	§ 23 BauNVO

Verkehrsflächen — § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

	öffentliche Straßenverkehrsfläche	§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB
	öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	

Zweckbestimmung:

Verkehrsberuhigter Bereich

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

	geplanter Baum	§ 9 Abs.1 Nr. 25 a BauGB
	Erhalt von Bäumen	§ 9 Abs.1 Nr. 25 b BauGB
	Baum nicht erhaltenswert	

Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

	Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	§ 9 Abs.1 Nr. 17 BauGB

Sonstige Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes	§ 9 Abs. 7 BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 Abs. 7 BauGB
	Grenze FFH-Gebiet "Leipziger Auensystem" (DE 4639 301)	§ 9 Abs. 6 BauGB
	Grenze SPA-Gebiet "Leipziger Auwald" (DE 4639 451)	§ 9 Abs. 6 BauGB
5,00	Vermaßung in Metern	
	vorhandene bauliche Anlagen	
364/41	Flurstücksnummer	
	Flurstücksgrenzen	

Erläuterung der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	max. Zahl der Vollgeschosse max. Traufhöhe max. Firsthöhe	
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl	Bauweise

Verfahrensvermerke

1. Das Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplans wurde durch Aufstellungsbeschluss des Stadtrates der Stadt Markkleeberg vom 20. Juni 2018 eingeleitet (Beschluss-Nr. 443-44/2018). Der Aufstellungsbeschluss wurde am 18. Juli 2018 im Amts- und Mitteilungsblatt „Markkleeberger Stadtnachrichten“ Nr. 15/2018 ortsüblich bekannt gemacht.
   In der ortsüblichen Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses wurde gemäß § 13a Abs. 3 BauGB darauf verwiesen, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden soll.
   Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB kann von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Von dieser Regelung wurde im Verfahren Gebrauch gemacht.

   Markkleeberg, den (Siegel) Oberbürgermeister

2. Der Stadtrat der Stadt Markkleeberg hat in seiner Sitzung vom …….. den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt (Beschluss-Nr. ……..).

   Markkleeberg, den (Siegel) Oberbürgermeister

3. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes hat nach erfolgter ortsüblicher Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses im Amtsblatt „Markkleeberger Stadtnachrichten“ Nr. …. am …….. in der Zeit vom …….. bis zum …….. gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

5. Der Stadtrat der Stadt Markkleeberg hat die im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (§§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB) vorgebrachten Anregungen am …….. geprüft und abgewogen (Beschluss-Nr. ……).
   Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

   Markkleeberg, den (Siegel) Oberbürgermeister

6. Der Stadtrat der Stadt Markkleeberg hat am …….. die 1. Änderung des Bebauungsplanes als Satzung beschlossen. Die Begründung der 1. Änderung des Bebauungsplans wurde mit Beschluss des Stadtrates vom gleichen Tage gebilligt (Beschluss-Nr. ……).

   Markkleeberg, den (Siegel) Oberbürgermeister

7. Die Übereinstimmung der Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke im Plan mit der amtlichen Flurkarte mit Stand 09/2017 wird bescheinigt.
   Für die Lagegenauigkeit der Grenzdarstellung im Plan wird nicht garantiert.

   Borna, den (Siegel) Landratsamt des Landkreises Leipzig, Vermessungsamt

9. Ausfertigungsvermerk
   Die 1. Änderung des Bebauungsplanes bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und

A TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Die textlichen Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Koburger Straße/Albrecht Dürer Straße“ werden nachfolgend abgedruckt.
Mit der 1. Änderung gestrichene Festsetzungen werden als durchgestrichene schwarze Textpassagen gekennzeichnet.
Mit der 1. Änderung neu getroffene Festsetzungen sind durch rote Textpassagen markiert.
Nicht wiedergegeben werden die für den Änderungsbereich unrelevanten textliche Festsetzungen, die jedoch weiterhin sowohl für den Gesamtplan als auch für den Geltungsbereich der 1. Änderung gelten. Diese Passagen werden durch Auslassung mit dem Zeichen **(…)** kenntlich gemacht. Hier ist der seit dem 30.09.2011 rechtskräftige Bebauungsplan "Koburger Straße/Albrecht-Dürer-Straße" heranzuziehen.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Koburger Straße/Albrecht-Dürer-Straße" ist nur im Zusammenhang mit dem seit dem 30.09.2011 rechtskräftigen Bebauungsplan zu sehen.

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1, 4 und 6 BauNVO)

(…)

~~1.2. Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO~~
~~1.2.1 Nicht zulässig sind~~
~~- Anlagen für kirchliche Zwecke~~
~~- Tankstellen~~
~~- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO~~
~~- Einzelhandelsbetriebe~~
~~1.2.2 Ausnahmsweise können an Endverbraucher gerichtete Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben zugelassen werden, wenn sie in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Handwerks- oder anderen Gewerbebetrieb stehen und deren Summe an Verkaufs- und Ausstellungsfläche unter der Größe der Geschossfläche des Handwerks- oder anderen Gewerbebetriebsteils liegt.~~

1.2. Die Teilgebiete WA 1, WA 2, WA 3 werden als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

1.2.1 In den Teilgebieten WA1 , WA 2 und WA 3 ist gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO i.V.m § 4 Abs. 2 BauNVO sowie § 1 Abs. 3 und Abs. 9 BauNVO die zulässige Nutzung "der Versorgung des Gebietes dienender Laden", welcher nicht dem Typus "Markkleeberger Laden" entspricht, nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit unzulässig. Es ist ausschließlich der Typus "Markkleeberger Laden" zulässig.

1.2.2 In den Teilgebieten WA 1, WA 2 und WA 3 sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO i.V.m. § 4 Abs. 3 BauNVO
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit unzulässig.

(…)

2.4. Nebenanlagen gemäß § 12 BauNVO und 14 BauNVO i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO
~~Auf den ausgewiesenen Mischgebietsflächen sind oberirdische Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Die Nebenanlagen, Garagen und Carports sind als Anlagen nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Ausgenommen davon sind die Flächen der Mischgebiete MI 1, MI 3 außerhalb des Abstandsstreifen von 30 m zum Wald; hier dürfen Nebenanlagen im Sinne des § 14 der BauNVO sowie des § 6 Abs. 7 SächsBO in den Abstandsflächen zulässigen baulichen Anlagen (§ 23 Abs.5 BauNVO) in den nichtüberbaubaren Flächen errichtet werden, jedoch außer der Einrichtungen und Anlagen der Kleintierhaltung.~~
In den Teilgebieten WA 1, WA 2 und WA 3 sind gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit § 12 Abs. 6 BauNVO und § 14 BauNVO Garagen, Carports und Nebenanlagen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze nicht zulässig.
Ausgenommen davon sind Stellplätze gemäß § 12 Abs. 1 BauNVO sowie Einfahrten in Tiefgaragen. Diese sind zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze zulässig.
Ausgeschlossen und damit unzulässig ist die Errichtung von Einrichtungen und Anlagen zur Kleintierhaltung auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche.
Die zulässige Länge der als Grenzbebauung zu errichteten Garagen und Carports wird in Anlehnung an die Sächsische Bauordnung mit 9,00 m festgesetzt.
Eine oberirdische Aufstellung von Flüssiggas- und Öltanks ist nicht zulässig. Sie ist zulässig, wenn die Behälter integriert oder im Gebäude in geschlossenen Anbauten untergebracht sind.

(…)

2.5. Von Bebauung freizuhaltende Fläche
~~Entsprechend § 25 Abs. 3 des SächsWaldG ist im Abstand von 30 m vom Waldrand eine Bebauung unzulässig.~~
Gemäß § 25 Abs. 3 Waldgesetz für den Freistaat Sachsen sind im Abstand von 30 m vom Wald bauliche Anlagen mit Feuerstätten und Gebäude unzulässig.

(…)

2.8. Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen
Zum Schutz vor Verkehrslärm gegenüber der verkehrsreichen Koburger Straße und der Eisenbahntrassen werden folgende Festsetzungen getroffen:

Auf der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes ist eine (gemessen ab Oberkante Fahrbahn der Koburger Straße) 2,0 m hohe Lärmschutzanlage zu errichten. Zulässig ist eine Lärmschutzwand. Die Lärmschutzanlage ist zu begrünen.

~~Schutzbedürftige Räume sind mit einem baulichen Schallschutz gemäß den Bestimmungen der DIN 4109 (Abschnitt 5) zu versehen. Maßgeblich sind die Lärmpegelbereiche II bis IV (vgl. Begründung S. 34).~~
~~Sofern die Grundrissanordnung keine Fensterbelüftung von den straßenabgewandten Gebäudeseiten zulässt, sind schutzbedürftige Räume mit lärmgedämmten Zuluftelementen zu versehen. Die Lüftungseinrichtungen sind beim Nachweis der resultierenden Schalldämmung zu berücksichtigen.~~
~~Wenn sich auf der Basis von Schallschutznachweisen für einzelne Gebäude unter Berücksichtigung der exakten Gebäudegeometrien ein niedrigerer Lärmpegelbereich ergibt als im Bebauungsplan festgesetzt, kann der niedrigere Lärmpegelbereich den Nachweisen über die ausreichende Außenbauteilschalldämmung zugrunde gelegt werden.~~

Durch Anordnung der Baukörper und/oder durch geeignete Grundrissgestaltung sind die Wohn- und Schlafräume einer Wohnung an den lärmabgewandten Gebäudeseiten anzuordnen. Sofern eine Anordnung aller Wohn- und Schlafräume einer Wohnung an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, sind vorrangig die Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zu zuordnen. Für alle Wohn- und Schlafräume muss ein ausreichender Schallschutz durch bauliche Maßnahmen geschaffen werden. Wohn-/Schlafräume in Einzimmerwohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.
Außenwohnbereiche einer Wohnung (z.B. Terrassen) sind an lärmabgewandten Gebäudeseiten anzuordnen oder es ist durch bauliche Schallschutzmaßnahmen eine ausreichende Minderung sicherzustellen.
Es sind die in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten resultierenden bewerteten Schalldämm-Maße R`w,res nach DIN 4109 an den Fassanden der Gebäude auf den Grundstücken einzuhalten:

Haus auf Flurstück	*Geschoss*	*Fassade*	*erf. R' w,res in dB gemäß DIN 4109-1, Tab. 7*
1	*2*	*3*	*4*
364/76 sowie 364/80 bis 364/87 (bisher 364/34)	*EG / OG*	*Ost, Süd*	*30*
	EG / OG	*West, Nord*	*35*
364/35	*EG / OG*	*West, Ost, Süd*	*30*
	EG / OG	*Nord*	*35*
364/36	*EG / OG*	*West, Ost*	*30*
	EG / OG	*Süd*	*35*
	EG / OG	*Nord*	*40*
364/37	*EG / OG*	*West, Ost*	*30*
	EG / OG	*Nord, Süd*	*35*
364/38	*EG / OG*	*Nord, Ost*	*40*
	EG / OG	*Süd*	*35*
	EG / OG	*West*	*30*
(364/65 bis 364/68) (bisher 364/39)	*EG / OG*	*Ost*	*30*
	EG / OG	*Süd*	*35*
	EG / OG	*Nord, West*	*40*
364/40	*EG / OG*	*Süd*	*30*
	EG / OG	*West, Nord, Ost*	*35*
364/41	*EG / OG*	*Nord, West, Süd, Ost*	*35*
364/42	*EG / OG*	*Nord, West, Süd, Ost*	*40*
364/43	*EG / OG*	*Nord, West, Süd, Ost*	*40*
364/69 bis 364/74 (bisher 364/44)	*EG / OG*	*Ost*	*30*
	EG / OG	*Nord, Süd*	*35*
	EG / OG	*West*	*40*
364/45	*EG / OG*	*West, Süd*	*30*
	EG / OG	*Ost*	*35*
	EG / OG	*Nord*	*40*
364/46	*EG / OG*	*West, Ost, Süd*	*30*
	EG / OG	*Nord*	*35*
364/47	*EG / OG*	*West, Süd*	*30*
	EG / OG	*Nord, Ost*	*40*
364/48	*EG / OG*	*Nord, West, Süd, Ost*	*40*
364/49	*EG / OG*	*Nord, West, Süd, Ost*	*40*
364/50	*EG / OG*	*Süd, Ost*	*30*
	EG / OG	*Nord, West*	*35*
364/51	*EG / OG*	*Nord, West, Süd, Ost*	*30*
364/52	*EG / OG*	*West, Süd*	*30*
	EG / OG	*Nord, Ost*	*35*
364/53	*EG / OG*	*Nord, West, Süd, Ost*	*35*
364/54	*EG / OG*	*West*	*30*
	EG / OG	*Süd*	*35*
	EG / OG	*Nord, Ost*	*40*
364/55	*EG / OG*	*Nord, West, Süd, Ost*	*35*

In Abhängigkeit vom Aufbau der Außenwand, dem Fensterflächenanteil und der Raumgeometrie sind die Schalldämm-Maße der Fenster im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens der Häuser auf den Grundstücken zu bestimmen.

(…)

3. Grünordnerische Festsetzungen

3.1 Erhalt bestehender Vegetation und Neubegrünung
(…)

Fläche K 3
Auf der Fläche K 3 ist auf jedem Grundstück der ~~Mischgebietsflächen MI2 und MI3~~ Teilgebiete WA 2 und WA 3, mindestens ein standortgerechter einheimischer Baum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Wenn neben einer K 3 Fläche eine K 1 Fläche liegt, ist auf der K 3 Fläche kein Baum zu pflanzen.

(…)

3.7 Artenschutz
VASB 1 Innerhalb der noch zu bebauenden Grundstücke sind die Bauflächen beginnend ab Mitte März regelmäßig zu mähen (Mahdhöhe 5 cm). Die Mahd ist zu wiederholen, sobald der Aufwuchs höher ist als 10 cm.
Die gemähten Flächen sind mit einem Reptilienschutzzaun einzuzäunen. Vor Baubeginn sind Zauneidechsen durch einen Fachgutachter aus diesen Flächen in die zuvor hergerichteten Flächen ACEF1 durch Abfangen mit Kescher oder per Hand umzusetzen. Der Zeitraum der Umsetzung erfolgt zu Zeiten hoher Mobilität der Art: vor der Eiablage (April bis Mai).
Kann diese Zeitvorgabe nicht eingehalten werden, so ist der Abfang vor dem Rückzug in die Winterquartiere (August/Oktober) durchzuführen. Die Mahd ist dann ab Ende Juli durchzuführen.

VASB 2 Gehölzfällungen sind nur außerhalb der Brutzeit der Vögel, die sich aus § 39 Abs. 5 BNatSchG ergibt, zulässig.

ACEF 1 Auf dem jeweiligen Grundstück ist außerhalb der Baufläche ein Ersatzhabitat mit etwa 10 m² Grundfläche anzulegen. Die Auswahl des Standortes und die Anlage des Habitats ist durch einen Fachgutachter zu begleiten.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(…)

HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

(…)

2. Naturschutz
Die Gebäude und der sonstige Bereich der Bautätigkeit (auch Zufahrten und Lagerflächen usw.) sowie Gehölze sind vor Abbruch, Inanspruchnahme und Fällung auf die aktuelle Anwesenheit besonders und streng geschützter Tierarten wie