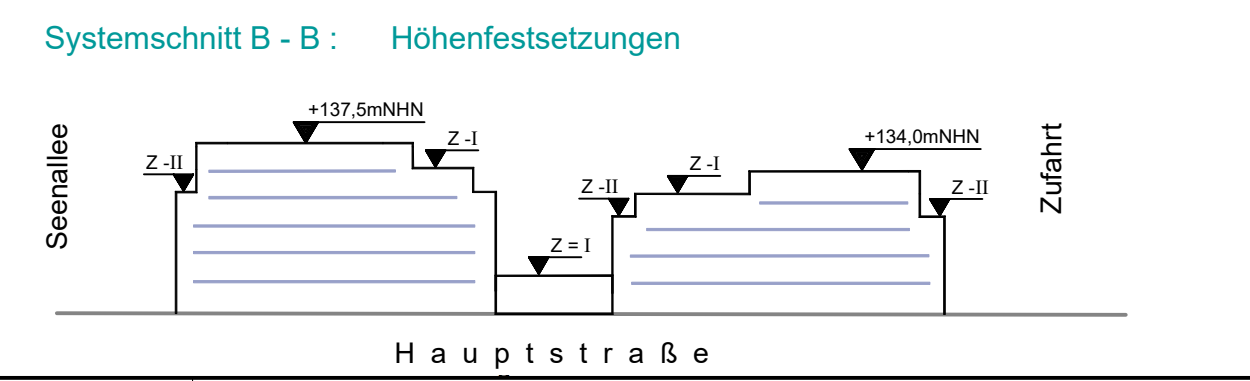
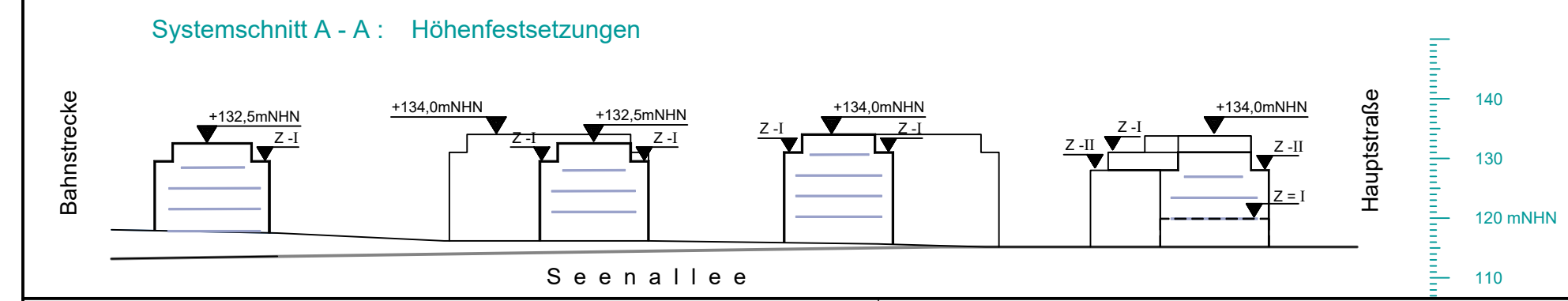
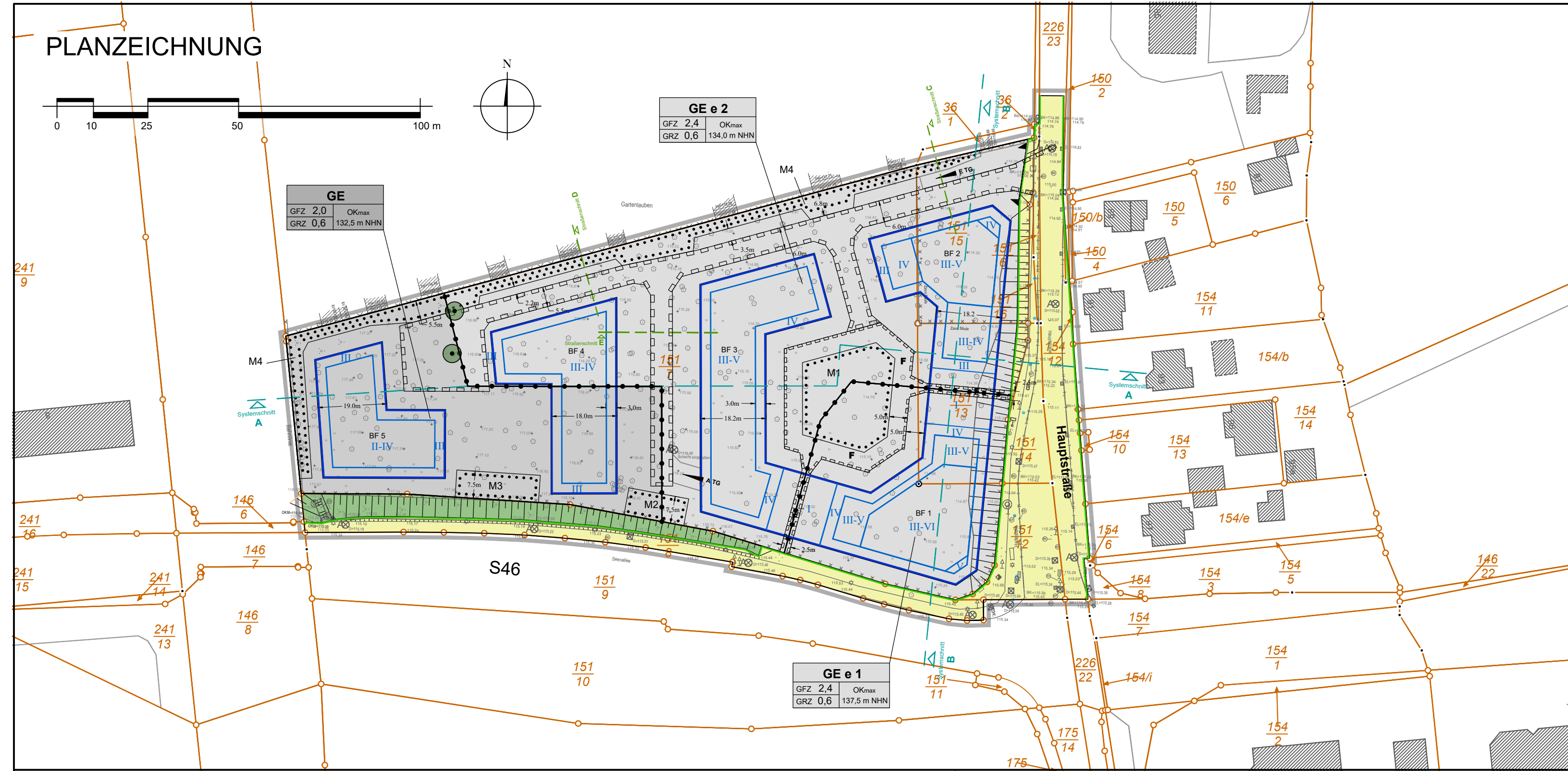


PLANZEICHNUNG



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung [§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB]

TF 1.1:
Es werden ein Gewerbegebiet GE und die eingeschränkten Gewerbegebiete GEe1 und GEe2 gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

Das Gewerbegebiet GE dient vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belastenden Gewerbebetrieben, die eingeschränkten Gewerbegebiete GEe1 und GEe2 dienen vorwiegend der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

TF 1.2:
Abweichend von § 8 Abs. 2 und 3 BauNVO sind im Gewerbegebiet GE und in den eingeschränkten Gewerbegebieten GEe1 und GEe2 unzulässig:

- eigenständige Einzelhandelsbetriebe und Ladengeschäfte,
- Großhandelsbetriebe
- eigenständige Schank- und Speisegaststätten
- Systemgastronomie und Gastronomie mit Drive-In-Angeboten
- Tankstellen
- Störfallbetriebe nach 12. BlmschV
- Lagerplätze,
- Photovoltaikfreiflächenanlagen
- Anlagen für sportliche, kirchliche und kulturelle Zwecke sowie Vergnügungsstätten..

Im Gewerbegebiet GE sind Beherbergungsbetriebe unzulässig.

TF 1.3
In den Gewerbegebieten GE, GEe1 und GEe2 sind nichteigenständige Verkaufsstellen von Gewerbebetrieben sowie Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben bis zu einer

Verkaufsfläche von maximal 50m² zulässig, wenn ein Betrieb eine im unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Wirtschaftszweig des produzierenden, reparierenden oder installierenden Gewerbes stehende, branchenübliche Verkaufstätigkeit ausübt und die Verkaufsfläche gegenüber den sonstigen gewerblichen Nutzungen untergeordnet ist.

TF 1.4
Im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe1 sind Beherbergungsbetriebe allgemein zulässig.

TF 1.5
Im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe2 können ausnahmsweise Beherbergungsbetriebe zugelassen werden, sofern sie sich den übrigen Gewerbebetrieben unterordnen und der Gebietscharakter eines Gewerbegebietes gewahrt wird.

2. Maß der baulichen Nutzung [§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB]

TF 2.1:
Von der Begrenzung der festgesetzten Oberkanten ausgenommen sind untergeordnete Gebäudeteile wie Schornsteine, Lüftungsanlagen oder Telekommunikationsanlagen.

3. überbaubare Grundstücksfläche [§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB]

TF 3.1
Umbaute oberirdische Stellplätze sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft [§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB]

TF 4.1:
Auf der Maßnahmenfläche M1 sind mindestens 3 große Laubbäume (Hochstamm, 3xv, St-U 20cm) der Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Vorhandene Laubbäume können angerechnet werden.

TF 4.2:
Auf der Maßnahmenfläche M2 und M3 sind die vorhandenen Laubbäume zu erhalten oder bei Abgang durch einen heimischen Laubbaum zu ersetzen. Die Fläche ist auf mindestens 50% mit einer artenreichen Wiese auszubilden.

TF 4.3:
Auf der Maßnahmenfläche M4 sind alle Laubbäume mit einem Stammumfang von mehr als 60 cm, gemessen in 1m Höhe über Gelände, dauerhaft zu erhalten. Der Baumbestand ist auf 1 Baum / 50m² zu erhöhen.

TF 4.4:
Eine Unterbauung der Maßnahmenflächen M2, M3 und M4 durch Tiefgaragen oder andere bauliche Anlage unterhalb der Geländeoberfläche ist unzulässig.

TF 4.5:
Nicht zum Aufenthalt genutzte Dachflächen sind mit einer mindestens 10cm starken Substratschicht mit standortgerechten Gräsern und Stauden extensiv zu begrünen. Zum Aufenthalt genutzte Dachflächen sind anteilig auf einem Viertel der Fläche intensiv zu begrünen.
Dächer von eingeschossigen Gebäuden sind auf mindestens 50% der Dachfläche intensiv oder semi-intensiv zu begrünen, Substratstärke mind. 20cm.

II BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

TF B1
Werbeanlagen, die als Außenanlagen der Fremdwerbung dienen und damit eine eigenständige gewerbliche Nutzung darstellen, sind zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nicht zulässig..

PLANZEICHENERKLÄRUNG

[entsprechend PlanZV]

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung** [§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB]
 - GE Gewerbegebiet [§ 8 BauNVO]
 - GE e eingeschränktes Gewerbegebiet [§ 8 BauNVO]
- Maß der baulichen Nutzung** [§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB]
 - GFZ 2,4 Geschossflächenzahl als Höchstmaß
 - GRZ 0,6 Grundflächenzahl als Höchstmaß
 - OK_{max} 137,5 m NHN Oberkante Gebäude als Höchstmaß in mNHN
 - IV Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, hier: 4
 - III-VI Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß, hier 3-6
- überbaubare Grundstücksflächen** [§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, § 23 BauNVO]
 - Baugrenze
 - Baugrenze für unterschiedliche Geschossfestsetzungen
- Verkehrsflächen** [§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB]
 - öffentliche Verkehrsfläche [§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB]
 - Straßenbegrenzungslinie
 - mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Allgemeinheit sowie mit Leitungsrechten für die zuständigen Versorgungsträger zu belastende Flächen
 - mit Gehrrechten für die Allgemeinheit sowie mit Fahrrechten für die Eigentümer und Mieter der angrenzenden Grundstücke und für Einsatzfahrzeuge des Landkreises zu belastende Flächen
 - Einfahrtbereich
 - Zufahrt Tiefgarage
 - Ausfahrt Tiefgarage
- Grünfläche** [§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB]
 - öffentliche Grünfläche
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
 - M1 Maßnahmenfläche mit Nummerierung
 - Baumerhalt außerhalb von Grün- und Maßnahmenflächen
- Sonstige Planzeichen**
 - Abgrenzung zu Art und Maß der baulichen Nutzung innerhalb eines Baugebietes [§ 16 Abs. 5 BauNVO]
 - Umgrenzung des Plangebietes [§ 9 Abs. 7 BauGB]

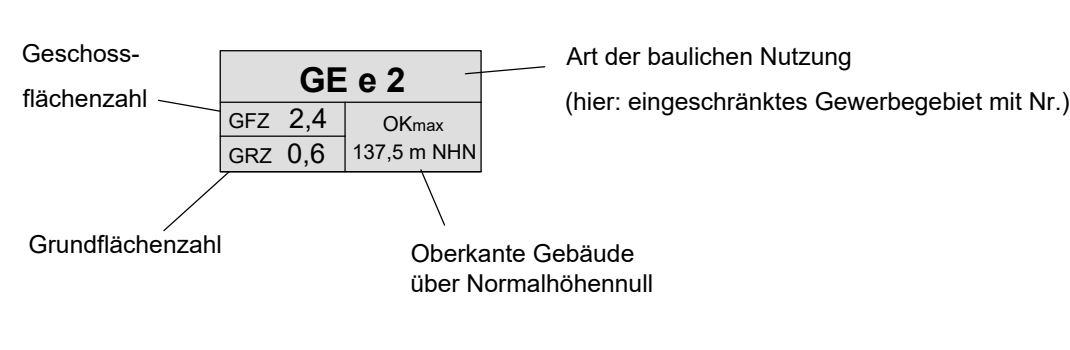
KARTENGRUNDLAGE

- Bestandsgebäude Wohnnutzung
- Gewerbe- / Nebengebäude
- Flurstücksgrenze mit -nummer
- Baumbestand

SONSTIGE DARSTELLUNGEN

- Systemschnitt Höhenfestsetzungen mit Bezeichnung
- Straßenquerschnitt mit Bezeichnung (s. Begründung)

ERLÄUTERUNG DER NUTZUNGSSCHABLONE



VERFAHRENSVERMERKE

werden im weiteren Verfahren ergänzt

PFLANZLISTE

Artenliste für Laubbäume

Feldahorn	Acer campestre
Sandbirke	Betula pendula
Hainbuche	Carpinus betulus
Hasel	Corylus avellana
Baum-Hasel	Corylus colurna
Weißdorn	Crataegus monogyna
Quitte	Cydonia oblonga
Rotbuche	Fagus sylvatica
Eschen	Fraxinus spec.
Walnuss	Juglans regia
Holzapfel	Malus sylvestris
Kulturapfel	Malus domestica
Vogelkirsche	Prunus avium, Wildform / Zuchtform
Pflaume	Prunus domestica
Traubenkirsche	Prunus padus
Kulturbirne	Pyrus communis
Wildbirne	Pyrus pyrastrer
Stieleiche	Quercus robur
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Ebereschen	Sorbus aucuparia
Winter-Linde	Tilia cordata
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos
Silber-Linde	Tilia tomentosa

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist

Sächsische Bauordnung (SächsBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Dezember 2018 (SächsGVBl. S. 706) geändert worden ist

Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG) vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), das zuletzt durch Artikel 8 des Gesetzes vom 14. Dezember 2018 (SächsGVBl. S. 782) geändert worden ist

Große Kreisstadt

Markkleeberg

Stadtteil Großstädteln

Bebauungsplan

Gewerbegebiet Seenallee

Projektstand

Vorentwurf

Februar 2021

Maßstab

1 : 1.000

Entwurfsverfasser:

PLANUNGSBÜRO HANKE GmbH

Polenzer Straße 6b, 04827 Machern b. Leipzig
 Telefon: 034292 710-0 / Internet: www.pbhanke.de
 Geschäftsführer: Jörg Hanke
 Bearbeiter: Falk Wagner

Machern, den 10.02.2021