Bebauungsplan
„An der Hafenstraße“
Stadt Markkleeberg

Teil B- Textliche Festsetzungen

Erstellt
T. Mielke M. Sc.
Dipl.-Geogr. L. Adrian

geprüft und freigegeben
E. Toussaint M. Sc.

Stand
20 | Nummer 1

Projektnummer
Projekt-Nr. 16050

Datum
07.09.2021

ICL Ingenieur Consult GmbH
Diezmannstraße 5
D-04207 Leipzig
T +49 341 41541–0
F +49 341 41541–11
E office@icl-ing.com
W www.icl-ing.com

Inhaltsverzeichnis

I	Inhalte des Bebauungsplans	3
1	Planungsrechtliche Festsetzungen [§ 9 Abs. 1 BauGB]	3
1.1	Art der baulichen Nutzung [§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m § 11 BauNVO]	3
1.1.1	SO 1 Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung „Hafengebiet“	3
1.1.2	SO 2 Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung „Surfen“	4
1.1.3	SO 3 Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung „Caravan-Stellflächen“	5
1.1.4	SO 4 Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung „Freizeit und Fischerei“	5
1.2	Maß der baulichen Nutzung [§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m § 16 ff BauNVO]	5
1.3	Bauweise [§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB]	5
1.4	Stellplätze [§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB]	6
1.5	Öffentliche Straßenverkehrsflächen [§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB]	6
1.6	Öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmung Spielanlagen [§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB]	6
1.7	Wasserflächen [§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB]	6
1.7.1	Wasserfläche 1 „Yachthafen“	6
1.7.2	Wasserfläche 2 „Bootsverleih“ und Wasserfläche 3 „Slip-Anlage und Holzsteg“	7
1.7.3	Wasserfläche 4 „Fischereistation“	7
1.8	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft [§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. mit § 9 Abs. 1a BauGB]	7
1.8.1	Flächen und Maßnahmen innerhalb des Plangebietes	7
1.8.2	Externe Kompensationsmaßnahmen	7
1.9	Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind [§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB]	8
1.10	Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen [§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB]	8
1.11	Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen [§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB]	9
2	Örtliche Bauvorschriften [§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 SächsBO]	9

2.1 Dachform und Dachneigung 9
2.2 Werbeanlagen 10
3 Hinweise 10

I Inhalte des Bebauungsplans

1 Planungsrechtliche Festsetzungen [§ 9 Abs. 1 BauGB]

Zielstellung der vorliegenden Planung ist die Schaffung von Planungsrecht gemäß § 30 BauGB. Die planungsrechtlichen Festsetzungen erfolgen als zeichnerische Festsetzungen in der Planzeichnung Teil A des Bebauungsplanes und als textliche Festsetzung ***TF*** im Teil B des Bebauungsplanes.

Das Plangebiet gliedert sich in folgende Nutzungsarten:

- *Sonstige Sondergebiete SO 1 „Hafengebiet“, SO 2 „Surfen“, SO 3 „Caravan-Stellflächen“ und SO 4 „Freizeit und Fischerei“*
- *öffentliche Grünflächen, Zweckbestimmung Spielanlage*
- *öffentliche Straßenverkehrsflächen*
- *öffentliche Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung*
- *Wasserflächen*
- *Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft*

1.1 Art der baulichen Nutzung [§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m § 11 BauNVO]

TF 1

In allen Sondergebieten gilt:

Unzulässig sind:

- *Fliegende Bauten, die als Schank- und Speisewirtschaften genutzt werden*
- *Garagen*

1.1.1 SO 1 Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung „Hafengebiet“

TF 2

Das Sondergebiet 1 mit der Zweckbestimmung „Hafengebiet“ dient vorwiegend der Unterbringung von wassersportbezogenen Betrieben und Anlagen, der Eigenart des Gebietes entsprechenden Gastronomie und der aktiven Erholung.

Zulässig sind:

- *Anlagen und Einrichtungen zur aktiven sportlichen Erholung*

- *Gewerbebetriebe der Dienstleistungen für Hafen-, Sport- und touristische Nutzungen*
- *Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung des Sondergebietes*
- *Ferienwohnungen, die aufgrund ihrer Größe und Ausstattung auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung dienen. Als Maßgabe gilt ein Anteil von max. 45 % der insgesamt im Sondergebiet errichteten Geschossfläche. Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind alle Nutzflächen, Aufenthaltsflächen einschl. Treppenräume mit ihren Umfassungswänden mitzurechnen.*
- *Zwei Wohnungen für Betriebsinhaber oder Aufsichtspersonal, die der Hafennutzung zugeordnet sind*
- *Betriebe zur Reparatur und Wartung von Booten*
- *Schank- und Speisewirtschaften*
- *Läden, kleingewerbliche Nutzungen, die der Eigenart des Gebietes entsprechen*

TF 3

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind folgende bauliche Anlagen und Nutzungen zulässig:

- *Stellplätze für Fahrräder*
- *Slip-Anlage mit Kranplatz*
- *Spielplätze*
- *Trockenliegeplätze für Boote*
- *Schrankenanlage zur Regelung der Zufahrt zum Hafengelände*
- *Steganlagen bis zu einer Höhe von 0,5 m über Geländeoberkante*
- *Freisitze*

TF 4

Nicht zulässig sind:

- *Nebenanlagen der Kleintierhaltung und Einrichtungen der Kleintierhaltung*

1.1.2 SO 2 Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung „Surfen“

TF 5

Das Sondergebiet 2 mit der Zweckbestimmung „Surfen“ dient dem Betrieb einer Surfschule.

Zulässig sind:

- *Stationäre und mobile Anlagen und Einrichtungen der Surfschule*
- *Einfriedungen*
- *Trockenliegeplätze für Boote und Surfequipment*

1.1.3 SO 3 Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung „Caravan-Stellflächen“

TF 6

Das Sondergebiet 3 mit der Zweckbestimmung „Caravan-Stellflächen“ dient vorwiegend der Unterbringung von Caravans, Wohnmobilen sowie Wohnwagen.

Zulässig sind:

- *Stellplatzflächen für Caravans, Wohnmobile und Wohnwagen*
- *Anschlusssäulen für Elektrizität, Wasser und Abwasser gem. §14 Abs. 2 BauNVO*

1.1.4 SO 4 Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung „Freizeit und Fischerei“

TF 7

Das Sondergebiet 4 mit der Zweckbestimmung „Freizeit und Fischerei“ dient der Wassersport- und Erholungsnutzung. Ein Fischereigebäude mit Steganlage dient vorrangig der Ausübung des Angelsports. Eine zusätzliche Servicestation mit Sanitäranlagen und einem Kiosk soll zur Verbesserung der touristischen Nutzungen beitragen.

Zulässig sind:

- *Anlagen und Einrichtungen zum Betrieb einer Fischerei*
- *Eine Servicestation*
- *Lagerflächen für fischereiwirtschaftlichen Betrieb*
- *Anlege- und Schutzsteg*
- *Slip-Anlage für Sportboote*
- *Trockenliegeplätze für Boote*
- *15 Standplätze für Zelte*

1.2 Maß der baulichen Nutzung [§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m § 16 ff BauNVO]

Bezugshöhe

TF 8

Als Bezugshöhe wird eine geodätische Höhe von 115,00 m ü. NHN für die Baugebiete festgesetzt.

Grundflächenzahl

TF 9

Eine Überschreitung der Grundflächen im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist in allen Baugebieten unzulässig.

1.3 Bauweise [§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB]

TF 10

Für alle Baugebiete innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird die offene Bauweise festgesetzt.

1.4 Stellplätze [§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB]

TF 11

Innerhalb des Sondergebiets SO 1 Hafengebiet sind maximal 100 PKW-Stellplätze zulässig.

1.5 Öffentliche Straßenverkehrsflächen [§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB]

TF 12

Innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche sind ein Bushalteplatz für den Linienbus und zwei Bushalteplätze für Reisebusse zum Aus- und Einsteigen der Reisenden am westlichen Ende der Hafenstraße im Wendebereich zulässig.

1.6 Öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmung Spielanlagen [§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB]

TF 13

Zulässig sind:

- *Gehölze, Vegetations- und Pflanzflächen,*
- *Temporäre bauliche Anlagen wie beispielsweise Zelte für Veranstaltungen*
- *Spielplatzgeräte*
- *Stadtraumübliche Möblierung, wie Sitzbänke, Beleuchtung, Papierkörbe, Beschilderungs- und Informationssystem, Bewässerungssystem*

TF 14

Darüberhinausgehende Nutzungen oder Einfriedungen sind innerhalb der öffentlichen Grünflächen unzulässig.

1.7 Wasserflächen [§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB]

TF 15

Die Nutzung schwimmender Häuser und Hausboote, die vorrangig dem Ferien-, Freizeit- oder sonstigem Wohnen oder der Fremdenbeherbergung dienen und zu diesen Zwecken überwiegend ortsfest genutzt werden sind auf der Wasserflächen WF 1 „Yachthafen“, WF 2 „Bootsverleih“, WF 3 „Slip-Anlage und Holzsteg“ und WF 4 „Fischereistation“ unzulässig.

1.7.1 Wasserfläche 1 „Yachthafen“

TF 16

Auf der Wasserfläche 1 sind Steganlagen für Sport- und Fischereifahrzeuge, gewerblich genutzte Wasserfahrzeuge, touristische Fahrgastschiffe, kleinere See- und Binnenschiffe, Groß- und Traditi-

onssegler aller Art zulässig. Es sind maximal 218 Schiffsliegeplätze zulässig.

1.7.2 Wasserfläche 2 „Bootsverleih“ und Wasserfläche 3 „Slip-Anlage und Holzsteg“

TF 17

Auf der Wasserfläche 2 und Wasserfläche 3 sind Steganlagen für Sport- und Fischereifahrzeuge, gewerblich und touristisch genutzte Wasserfahrzeuge sowie kleinere See- und Binnenschiffe mit einer max. Gesamtfläche von 80 m² zulässig.

1.7.3 Wasserfläche 4 „Fischereistation“

TF 18

Auf der Wasserfläche 4 ist ein Anlege- und Schutzsteg des Fischereistützpunktes von 54 m² zulässig. Der Steg ist orthogonal zur Uferlinie anzulegen. Für die Slipanlage ist eine Fläche von 87,5 m² zulässig.

1.8 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft [§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. mit § 9 Abs. 1a BauGB]

1.8.1 Flächen und Maßnahmen innerhalb des Plangebietes

TF 19

Zur Erreichung eines Mindestmaßes an innerer Durchgrünung und Randeingrünung im Gebiet werden folgende Maßnahmen festgesetzt.

- *F 1: der Wassernähe gemäße Eingrünung des Ostuferrundweges durch dichte Anpflanzung von Strauch- und Baumweiden; Erhalt der vorhandenen Hecke als Abgrenzung zum Ostuferrundweg*
- *F 2: Eingrünung der Buswendeschleife durch lockere Anpflanzung von standortgerechten Bäumen und Sträuchern*
- *F 3: dichte Anpflanzung eines Gehölzstreifens/Hecke mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern*
- *F 4: Erhalt vorhandener gesunder und standortgerechter Bäume und ergänzende dichte Anpflanzung von Gehölzen zur Verdichtung*

1.8.2 Externe Kompensationsmaßnahmen

Zum Ausgleich des mit dem B-Plan ermöglichten und nicht im Geltungsbereich kompensierbaren Eingriffs werden externe Kompensationsmaßnahmen, hier: die gleichzeitig als Ersatzwaldflächen herangezogenen Erstaufforstungsflächen in Flößberg und Kitzscher, die bereits durch die Stadt Markkleeberg über den Staatbetrieb Sachsenforst – Forstbezirk Leipzig vertraglich gesichert wurden, herangezogen.
Zuordnung:
Dem mit dem B-Plan durch die Festsetzungen der Sondergebiete ermöglichten Eingriff wird die Maßnahme 1 „Erstaufforstung – Umwandlung von Ackerland in Wald mit vorgelagertem Waldrand in Flößberg“ anteilig (8.000 m²) und die Maßnahme 2 „Erstaufforstung – Umwandlung von

Ackerland in Wald mit vorgelagertem Waldrand in Kitzscher“ anteilig (19.300 m²) zugeordnet.

Maßnahme 1

Die Maßnahme 1 „Erstaufforstung – Umwandlung von Ackerland in Wald mit vorgelagertem Waldrand in Flößberg“ (anteilig 8.000 m²) wurde bereits im Jahr 2012 vom Staatsbetrieb umgesetzt.
Hier wurde auf einer konventionell bewirtschafteten Ackerfläche ein Hainbuchen-Stieleichenwald mit Stieleiche, Hainbuche und Vogelkirsche sowie stufigem Waldrandaufbau im Osten mit heimischen Sträuchern und Bäumen 2. Ordnung angelegt.

Maßnahme 2

Die Maßnahme 2 „Erstaufforstung – Umwandlung von Ackerland in Wald mit vorgelagertem Waldrand in Kitzscher“ (anteilig 19.300 m²) wurde bereits im Jahr 2017 vom Staatsbetrieb umgesetzt.
Hier wurde auf einer konventionell bewirtschafteten Ackerfläche eine Eichenwaldgesellschaft mit Stieleiche, Beimischung von Hainbuche sowie dreiseitig umlaufendem Waldaußenrand mit heimischen Sträuchern wie Feldahorn, Weißdorn, Mehlbeere, Ohrweide und Hasel angelegt.
[§ 9 Abs. 1a BauGB]

Hinweis: Beide Flächen befinden sich inzwischen in der Entwicklungspflege und können im Anwuchserfolg als gesichert betrachtet werden

1.9 Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind [§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB]

TF 20

Für die planzeichnerisch festgesetzten Flächen, die mit Geh-, Fahr -und Leitungsrechten zu belasten sind, wird festgesetzt, dass diese Rechte, zu Gunsten der für die jeweils benannten Begünstigten ausgesprochen werden:

- *GFL 1: Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit, Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten des Betreibers des Surfcenters*
- *GFL 2: Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit, Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten des Betreibers der angelsportlichen Anlagen im SO 4 „Freizeit und Fischerei“ sowie Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten des Betreibers der Caravan-Stellflächen im SO 3 „Caravan-Stellflächen“.*

TF 21

Mit Geh-, Fahr- oder Leitungsrechten zu belastende Flächen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten.

1.10 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen [§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB]

TF 22

- *F 5: Dichte Anpflanzung eines Gehölzstreifens/Hecke mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern*
- *F 6: Anlage einer Wiesenfläche oder Rasenfläche mit Baumgruppen standortgerechter Baumarten*
- *F 7: dichte Anpflanzung eines Gehölzstreifens vorrangig aus Strauch- und Baum-Weiden*
- *F 8: Anpflanzung einer schmalen Hecke zur Sichteingrünung und Abgrenzung der Caravan-Stellplätze*

TF 23

Die Flächen zum Anpflanzen F 9 – F 10 werden textlich festgesetzt.

- *F 9: Anpflanzung einer Baumreihe (mind. 5 großkronige Laubbäume)* zwischen den Reisebus-Stellflächen in der Buswendeschleife und dem südlich davon verlaufenden Geh-/Radweg zwischen Hafenareal und Parkplätzen", *unversiegelte Mindestpflanzfläche 250 m²*
- *F 10: Anpflanzung von mindestens 10 standortgerechten Laubbäumen innerhalb der VF 5, Hochstamm, 3 x v., aus extraweitem Stand, mit Drahtballierung, StU mind. 16-18 cm, unversiegelte Mindestpflanzfläche jeweils 6 m²*

1.11 Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen [§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB]

TF 24

- *F 11 Erhalt der vorhandenen Hecke am Ostrand des SO 4 als Abgrenzung zum Ostuferrundweg*
- *F 12 Erhalt von mindestens 20 der vorhandenen Stellplatzbäume inkl. Vegetationsstreifen in der VF 5. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang in einer Entfernung von maximal 5 m zum ursprünglichen Standort durch einen standortgerechten Laubbaum, Hochstamm, 3 x v., aus extraweitem Stand, mit Drahtballierung, StU mind. 16-18 cm zu ersetzen.*
- *F 13: Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes SO 1 werden insgesamt 18 Standorte zum Erhalt von Bäumen festgesetzt. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche westlich des Sonstigen Sondergebietes SO 1 „Hafengebiet“ und innerhalb der Fläche F 1 wird je ein Baumstandort zum Erhalt festgesetzt. Die festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang in einer Entfernung von maximal 5 m zum ursprünglichen Standort durch einen standortgerechten Laubbaum, Hochstamm, 3 x v., aus extraweitem Stand, mit Drahtballierung, StU mind. 16-18 cm zu ersetzen.*

2 Örtliche Bauvorschriften [§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 SächsBO]

2.1 Dachform und Dachneigung

TF 25

Die Gebäude sind mit einem Satteldach sowie einer Dachneigung mit 10° bis 25° zu versehen.

2.2 Werbeanlagen

TF 26

Werbeanlagen sind nur für Leistungen und Anlagen des Sondergebietes zulässig.

Werbeanlagen sind nur im Erdgeschoss sowie bis zur Fensterbrüstung im ersten Obergeschoss, bei eingeschossigen Gebäuden bis zur Dachtraufe, zulässig. Dauerhafte, d.h. zeitlich unbegrenzte Werbeanlagen mit Blink- und Wechselbeleuchtung sind unzulässig.

3 Hinweise

- Hinweise zum Schallschutz
- Hinweise zu Artenschutz und zu Baumfällungen
- Hinweise zu Begrünung und Brutmöglichkeiten
- Bodenschutz
- Versickerung und Niederschlagswasser
- Grundwasserwiederanstieg und Grundwassermessstellen der LMBV