Gesetzliche Grundlagen

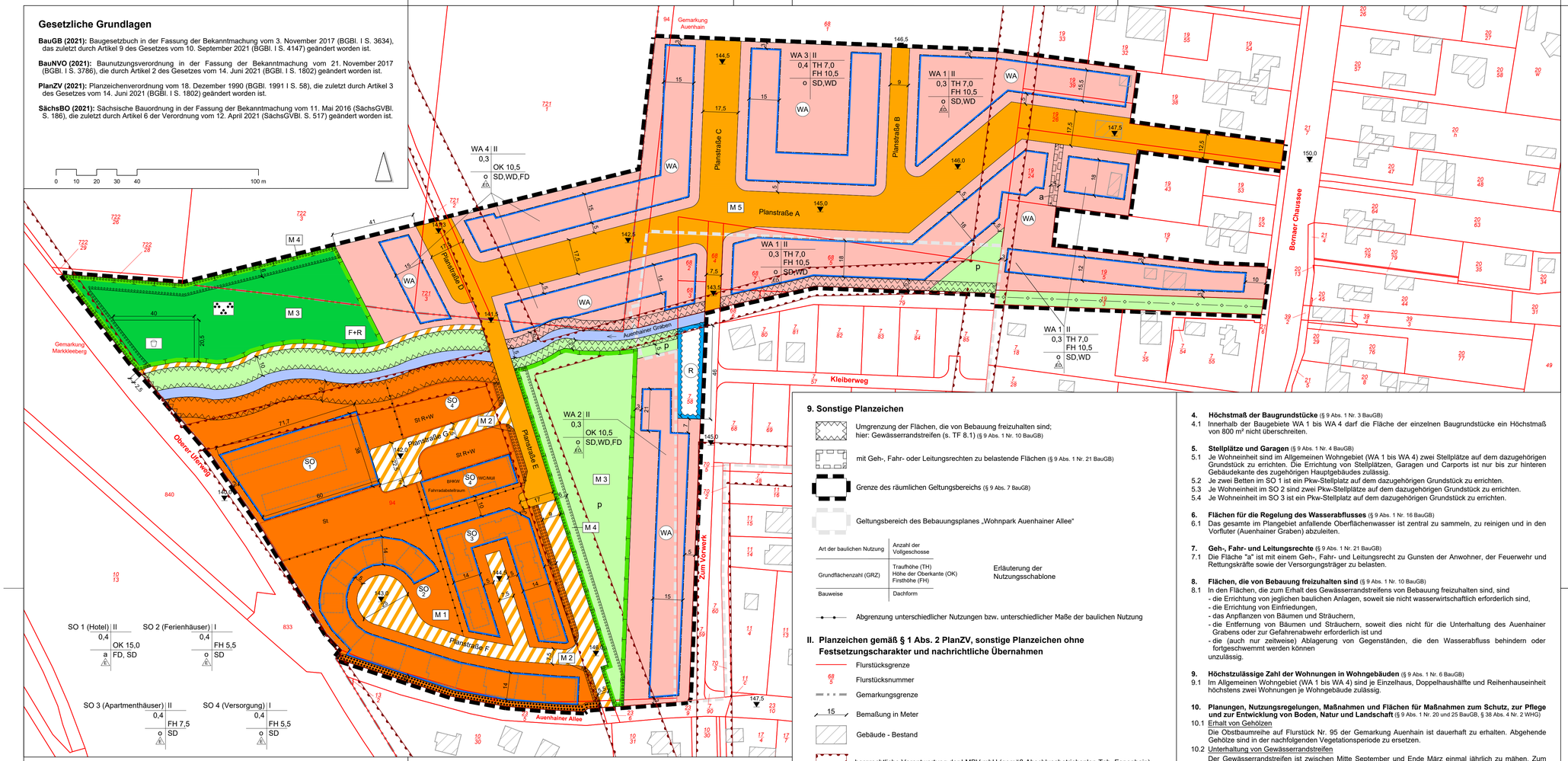
BauGB (2021): Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist.

BauNVO (2021): Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

PlanZV (2021): Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

SächsBO (2021): Sächsische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch Artikel 6 der Verordnung vom 12. April 2021 (SächsGVBl. S. 517) geändert worden ist.

0 10 20 30 40 100 m



Planteil A

Planzeichenerklärung gemäß PlanZV

I. zeichnerische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 4 und § 11 BauNVO)

WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

SO 1-4 — Sonstiges Sondergebiet "Feriendorf" (§ 11 BauNVO)
Zweckbestimmung: 1 = "Hotel", 2 = "Ferienhäuser", 3 = "Apartmenthäuser", 4 = "Versorgung"

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16-19 BauNVO)

- 0,4 — zulässige Grundflächenzahl (GRZ) (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)
- II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)
- TH — maximal zulässige Traufhöhe in Meter
- OK (FH) — maximal zulässige Höhe der Oberkante baulicher Anlagen (Firsthöhe) in Meter
- 145,5 ▼ — unterer Höhenbezugspunkt in Meter über NHN im DHHN 2016

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22, 23 BauNVO)

- o — offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- E — nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- a — abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

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

öffentliche Straßenverkehrsfläche

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: verkehrsberuhigter Bereich

F+R — öffentliche Verkehrsfläche, Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

St — Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

R+W — Stellplatzanlage für Reisemobile und Wohnwagen

5. Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

R — Regenrückhaltebecken im Bestand

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

öffentliche, naturnahe Parkanlage, Regenrückhaltung

öffentlicher Kinderspielplatz

private Grünfläche
Zweckbestimmung: Gewässerrandstreifen, p = private Erholungsgärten, Regenrückhaltung

7. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zu Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a und 25b BauGB)

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

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Bst. a BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 bst. b BauGB)

M 1 — Bezeichnung der Maßnahme

8. Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

Auenhainer Graben (offen)

Auenhainer Graben (verrohrt)

9. Sonstige Planzeichen

Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind;
hier: Gewässerrandstreifen (s. TF 8.1) (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

mit Geh-, Fahr- oder Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Wohnpark Auenhainer Allee"

Art der baulichen Nutzung	Anzahl der Vollgeschosse	Erläuterung der Nutzungsschablone
Grundflächenzahl (GRZ)	Traufhöhe (TH) Höhe der Oberkante (OK) Firsthöhe (FH)	
Bauweise	Dachform	

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen bzw. unterschiedlicher Maße der baulichen Nutzung

II. Planzeichen gemäß § 1 Abs. 2 PlanZV, sonstige Planzeichen ohne Festsetzungscharakter und nachrichtliche Übernahmen

Flurstücksgrenze

68/5 — Flurstücksnummer

Gemarkungsgrenze

15 — Bemaßung in Meter

Gebäude - Bestand

bergrechtliche Verantwortung der LMBV mbH (gemäß Abschlussbetriebsplan Tgb. Espenhain)

Planteil B

Planungsrechtliche textliche Festsetzungen, örtliche Bauvorschriften sowie Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

I. textliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB und §§ 1, 4 und 11 BauNVO)

1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA 1 bis WA 4) sind Einzelhandelseinrichtungen nur zulässig, wenn sie dem Typus "Markkleeberger Laden" entsprechen. Dieser Typus ist durch eine Verkaufsfläche von maximal 50 m² gekennzeichnet. Anlagen für sportliche Zwecke sind nur ausnahmsweise zulässig. Unzulässig sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

1.2 Die entsprechend gekennzeichneten Baugebiete (SO 1 bis SO 4) werden gemäß § 11 Abs. 1 BauNVO als Sonstiges Sondergebiet SO "Feriendorf" mit individueller Zweckbestimmung festgesetzt.

1.2.1 Innerhalb des SO 1 mit der Zweckbestimmung "Hotel" ist ein Hotelgebäude mit maximal 100 Betten und eine Stellplatzanlage für Pkw zulässig.

1.2.2 Innerhalb des SO 2 mit der Zweckbestimmung "Ferienhäuser" sind Ferienwohnungen als Einzelhäuser und ein Kinderspielplatz für das Feriendorf zulässig. Die maximale Anzahl der Ferienhäuser wird mit 9 festgesetzt.

1.2.3 Innerhalb des SO 3 mit der Zweckbestimmung "Apartmenthäuser" sind Apartmenthäuser mit jeweils 4 Ferienwohnungen zulässig. Die maximale Anzahl der Apartmenthäuser wird mit 5 festgesetzt.

1.2.4 Innerhalb des SO 4 mit der Zweckbestimmung "Versorgung" sind ein Blockheizkraftwerk, eine Stellplatzanlage für Reisemobile und Wohnwagen und Einrichtungen zur Ver- und Entsorgung des Gebietes zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 In den Baugebieten SO 1 bis SO 4 "Feriendorf" und im WA 1 bis WA 4 ist eine Überschreitung der GRZ gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO nicht zulässig.

2.2 Maßgebender oberer Bezugspunkt für die maximal zulässige Höhe ist die Höhe der Oberkante der baulichen Anlagen.
Für die Begrenzung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen gemäß Nutzungsschablone sind die im Bebauungsplan eingetragenen Höhenbezugspunkte in den öffentlichen Verkehrsflächen als untere Bezugshöhe maßgebend. Die Bezugshöhe ist zwischen den zeichnerisch bestimmten Punkten zu interpolieren und senkrecht vor der straßenseitigen Mitte des jeweiligen Baugrundstückes zu ermitteln. Bei Eckgrundstücken ist die Höhe in beiden Straßenachsen zu ermitteln und der Mittelwert als Bezugshöhe anzunehmen.
Die zulässige Oberkante kann durch untergeordnete Bauteile (technische Aufbauten, etc.) auf maximal 10 Prozent der Grundfläche bis zu einer Höhe von maximal 2,0 m überschritten werden. Durch Photovoltaikmodule/Solarmodule inkl. der zum Betrieb erforderlichen Anlagen und Bauteile sind weitere Überschreitungen zulässig. Eine Überschreitung der Gebäudeoberkante durch Dachaufbauten oder ähnliches für die Errichtung von Werbeanlagen ist nicht zulässig.

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

3.1 Die Länge der Gebäude im SO 1 darf, unter Einhaltung des seitlichen Grenzabstandes, 50 m überschreiten.

4. Höchstmaß der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

4.1 Innerhalb der Baugebiete WA 1 bis WA 4 darf die Fläche der einzelnen Baugrundstücke ein Höchstmaß von 800 m² nicht überschreiten.

5. Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

5.1 Je Wohneinheit sind im Allgemeinen Wohngebiet (WA 1 bis WA 4) zwei Stellplätze auf dem dazugehörigen Grundstück zu errichten. Die Errichtung von Stellplätzen, Garagen und Carports ist nur bis zur hinteren Gebäudekante des zugehörigen Hauptgebäudes zulässig.

5.2 Je zwei Betten im SO 1 ist ein Pkw-Stellplatz auf dem dazugehörigen Grundstück zu errichten.

5.3 Je Wohneinheit im SO 2 sind zwei Pkw-Stellplätze auf dem dazugehörigen Grundstück zu errichten.

5.4 Je Wohneinheit im SO 3 ist ein Pkw-Stellplatz auf dem dazugehörigen Grundstück zu errichten.

6. Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

6.1 Das gesamte im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser ist zentral zu sammeln, zu reinigen und in den Vorfluter (Auenhainer Graben) abzuleiten.

7. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

7.1 Die Fläche "a" ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Anwohner, der Feuerwehr und Rettungskräfte sowie der Versorgungsträger zu belasten.

8. Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

8.1 In den Flächen, die zum Erhalt des Gewässerrandstreifens von Bebauung freizuhalten sind, sind
- die Errichtung von jeglichen baulichen Anlagen, soweit sie nicht wasserwirtschaftlich erforderlich sind,
- die Errichtung von Einfriedungen,
- das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern,
- die Entfernung von Bäumen und Sträuchern, soweit dies nicht für die Unterhaltung des Auenhainer Grabens oder zur Gefahrenabwehr erforderlich ist und
- die (auch nur zeitweise) Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können

unzulässig.

9. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

9.1 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA 1 bis WA 4) sind je Einzelhaus, Doppelhaushälfte und Reihenhauseinheit höchstens zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

10. 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, § 38 Abs. 4 Nr. 2 WHG)

10.1 Erhalt von Gehölzen
Die Obstbaumreihe auf Flurstück Nr. 95 der Gemarkung Auenhain ist dauerhaft zu erhalten. Abgehende Gehölze sind in der nachfolgenden Vegetationsperiode zu ersetzen.

10.2 Unterhaltung von Gewässerrandstreifen
Der Gewässerrandstreifen ist zwischen Mitte September und Ende März einmal jährlich zu mähen. Zum Schutz von Insekten hat die Mahd manuell mittels Freischneider zu erfolgen. Das Mahdgut sollte 2-3 Tage auf der Fläche verbleiben um Insekten die Flucht sowie den Kräutern die Absamung zu ermöglichen. Anschließend ist es abzutragen.

10.3 M1 - Fläche zum Anpflanzen von Gehölzen
Im SO „Feriendorf" ist je angefangene 200 m² überbauter Fläche ein Baum zu pflanzen. Dabei sind kleinkronige, hochstämmige Laubbäume mit StU 14–16 cm zu wählen. Die Bäume sind mittels Dreibock zu verankern. Darunter kann eine einfache Rasenansaat erfolgen.

10.4 M2 - Anlage einer Baumreihe
Entlang der Planstraße F sind gemäß Planeinschrieb insgesamt 13 Bäume zu pflanzen (ca. alle 10 m ein Baum). Die Bäume sind mittels Dreibock zu verankern. Darunter kann eine einfache Rasenansaat erfolgen.

10.5 M3 - Anlage von naturnahen Parkanlagen
Es sind zwei naturnahe Parkanlagen anzulegen. Innerhalb dieser Grünflächen ist die Pflanzung von insgesamt 30 Bäumen (jeweils 15 Bäume pro Maßnahmefläche) mit einer Qualität als Hochstamm 3xv, mDb, StU 14-16 cm, vorzunehmen. Die Bäume sind mittels Dreibock zu verankern. Darunter ist ein Kräuterrasen einzusäen. Der Boden muss vor der Aussaat gepflügt oder gefräst werden. Anschließend muss mit der Egge eine feinkrümelige Bodenstruktur hergestellt werden. Das Schnittgut ist zu entfernen.

10.6 M4 - Anlage einer Baum-Strauch-Hecke
Es sind zwei jeweils dreireihige Baum-Strauch-Hecken anzulegen. Dafür sind einheimische Bäume mit einer Qualität als Hochstamm 2xv, StU 8-10 cm und einheimische Sträucher mit einer Qualität als 1xv, oB, 50-80 cm in einem Pflanzraster von 1,0 m x 1,0 m zu pflanzen. Für den Saum ist standortgerechtes, gebietsheimisches Saatgut für Feldraine und Säume für das UG 5 - Mitteldeutsches Tief- und Hügelland einzusäen. Die Pflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Abschluss der Baumaßnahmen vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten.

10.7 M5 - Straßenbegleitende Baumpflanzungen
Entlang der Planstraßen A, C und D sind straßenbegleitend 60 Einzelbäume als Hochstamm mit einer Qualität als 3xv, mDb, StU 14-16 cm zu pflanzen und mittels Dreibock zu verankern. Die Baumscheiben sind unversiegelt auszuführen. Es ist eine einjährige Fertigstellungspflege und eine zweijährige Entwicklungspflege vorzusehen.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 SächsBO)

11. Im SO 3 ist das oberste zulässige Vollgeschoss als Dachgeschoss mit einer Dachneigung auf mindestens zwei einander gegenüberliegenden Seiten von mindestens 30 Grad und höchstens 45 Grad auszubilden.

12. Als Einfriedungen sind nur Zäune und Hecken mit einer Gesamthöhe von maximal 1,50 m zulässig, sofern keine anderen gesetzlichen Regelungen entgegenstehen. Die Sockelhöhe darf bei Zäunen maximal 0,20 m betragen.

13. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und 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. Die Fläche einzelner Werbeanlagen darf 2,00 m² nicht überschreiten.

III. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

1. Archäologie/Denkmalschutz
Es 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 einer 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 Fachbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Ausführende Firmen sind schriftlich auf die Meldepflicht hinzuweisen.

Verfahrensvermerke

1. Die Darstellung der Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke stimmt mit dem Liegenschaftskataster überein (Stand: .....) Für die Lagegenauigkeit der Grenzdarstellung im Plan wird nicht garantiert.

Borna, den ..... Siegel .....
Landkreis Leipzig
Vermessungsamt

2. Der Stadtrat der Stadt Markkleeberg hat in seiner Sitzung am ..... den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) als Satzung beschlossen.

Markkleeberg, den ..... Siegel .....
Karsten Schütze,
Oberbürgermeister

3. Die Genehmigung der Satzung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde von der höheren Verwaltungsbehörde mit Verfügung vom ..... mit AZ: ..... erteilt.

Borna, den ..... Siegel .....
Landkreis Leipzig

4. Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplans mit dem hierzu ergangenen Beschluss des Stadtrats vom ..... übereinstimmt.

Markkleeberg, den ..... Siegel .....
Karsten Schütze,
Oberbürgermeister

5. Die Genehmigung des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Plan während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurde durch die Veröffentlichung im Amtsblatt am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten.

Markkleeberg, den ..... Siegel .....
Karsten Schütze,
Oberbürgermeister

Markkleeberg
Markkleeberger See
Auenhain
Probstheida
Wachau
Leipzig-Liebertwolkwitz
Leipzig-Holzhausen
Leipzig-Wahren
Leipzig-Lindenthal
Leipzig-Gohlis-Süd
Leipzig-Connewitz
Leipzig-Dölitz-Dösen
Leipzig-Marienbrunn
Leipzig-Plagwitz
Leipzig-Schönau
Leipzig-Grünau-Ost
Leipzig-Grünau-Mitte
Leipzig-Grünau-Siedlung
Leipzig-Lausen-Grünau
Leipzig-Miltitz
Leipzig-Rückmarsdorf
Leipzig-Quelitz
Leipzig-Mölkau
Leipzig-Althen-Kleinpösna
Leipzig-Reudnitz-Thonberg
Leipzig-Stötteritz
Leipzig-Meusdorf
Leipzig-Liebertwolkwitz
Leipzig-Holzhausen
Leipzig-Wahren
Leipzig-Lindenthal
Leipzig-Gohlis-Süd
Leipzig-Connewitz
Leipzig-Dölitz-Dösen
Leipzig-Marienbrunn
Leipzig-Plagwitz
Leipzig-Schönau
Leipzig-Grünau-Ost
Leipzig-Grünau-Mitte
Leipzig-Grünau-Siedlung
Leipzig-Lausen-Grünau
Leipzig-Miltitz
Leipzig-Rückmarsdorf
Leipzig-Quelitz
Leipzig-Mölkau
Leipzig-Althen-Kleinpösna
Leipzig-Reudnitz-Thonberg
Leipzig-Stötteritz
Leipzig-Meusdorf
Markkleeberg-Ost
Markkleeberg-Mitte
Markkleeberg-West
Markkleeberg-Gautzsch
Markkleeberg-Raschwitz
Markkleeberg-Großzschocher
Markkleeberg-Kanitz
Markkleeberg-Städtisches Wasserwerk
Markkleeberg-Wachau
Markkleeberg-Gemeindefreies Gebiet
Markkleeberg-Gemeindefreies Gebiet
Markkleeberg-Ost
Markkleeberg-Mitte
Markkleeberg-West
Markkleeberg-Gautzsch
Markkleeberg-Raschwitz
Markkleeberg-Großzschocher
Markkleeberg-Kanitz
Markkleeberg-Städtisches Wasserwerk
Markkleeberg-Wachau
Markkleeberg-Gemeindefreies Gebiet
Markkleeberg-Gemeindefreies Gebiet
Seebeck
Markkleeberger See
Auenhain
Probstheida
Wachau
Leipzig-Liebertwolkwitz
Leipzig-Holzhausen
Leipzig-Wahren
Leipzig-Lindenthal
Leipzig-Gohlis-Süd
Leipzig-Connewitz
Leipzig-Dölitz-Dösen
Leipzig-Marienbrunn
Leipzig-Plagwitz
Leipzig-Schönau
Leipzig-Grünau-Ost
Leipzig-Grünau-Mitte
Leipzig-Grünau-Siedlung
Leipzig-Lausen-Grünau
Leipzig-Miltitz
Leipzig-Rückmarsdorf
Leipzig-Quelitz
Leipzig-Mölkau
Leipzig-Althen-Kleinpösna
Leipzig-Reudnitz-Thonberg
Leipzig-Stötteritz
Leipzig-Meusdorf
Markkleeberg-Ost
Markkleeberg-Mitte
Markkleeberg-West
Markkleeberg-Gautzsch
Markkleeberg-Raschwitz
Markkleeberg-Großzschocher
Markkleeberg-Kanitz
Markkleeberg-Städtisches Wasserwerk
Markkleeberg-Wachau
Markkleeberg-Gemeindefreies Gebiet
Markkleeberg-Gemeindefreies Gebiet