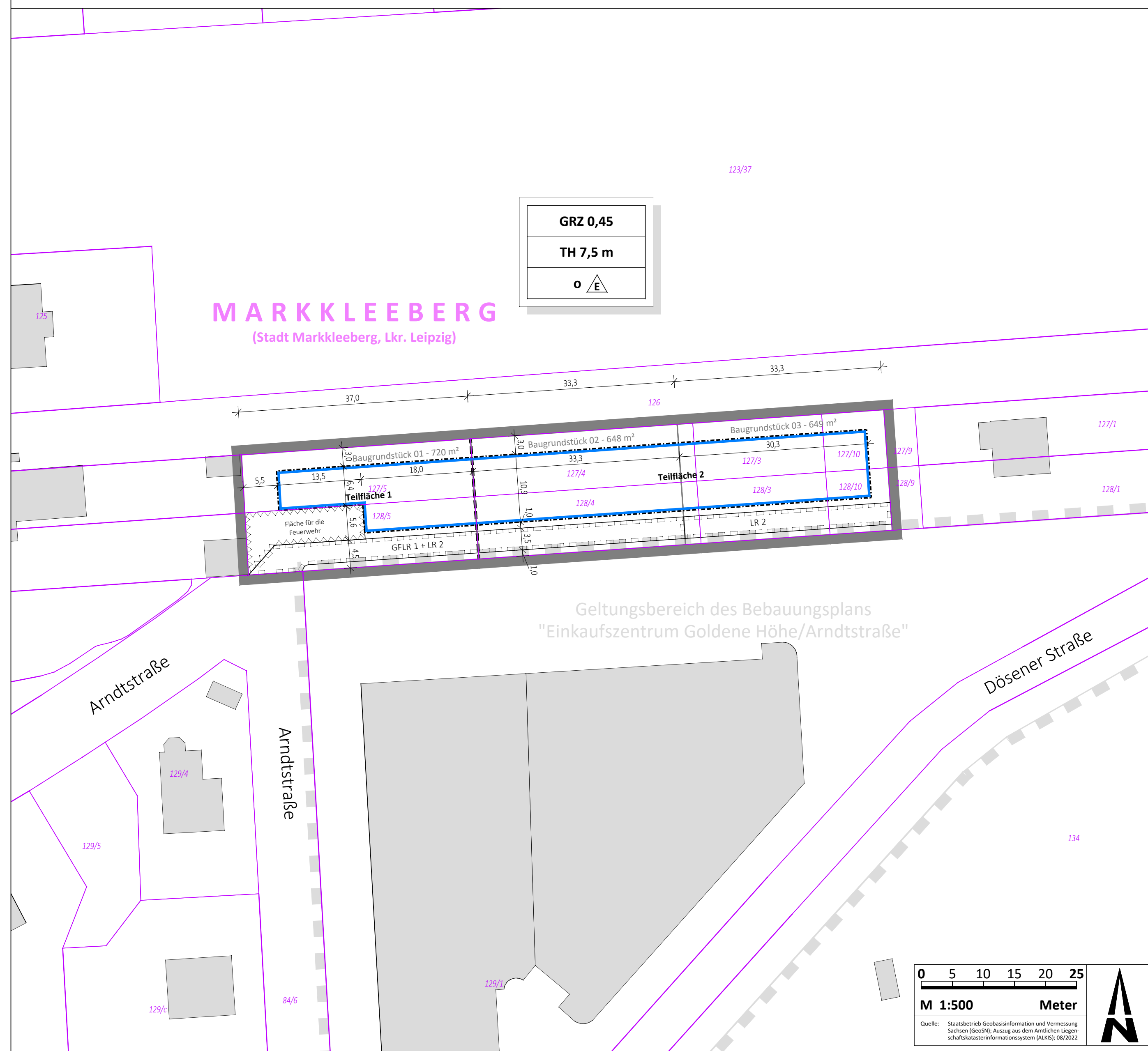


TEIL A: PLANZEICHNUNG



TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1.1 **Überbaubare Fläche:** Im Geltungsbereich der Satzung ist die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,45 festgesetzt.

1.1.2 **Höhe baulicher Anlagen:** Die Traufhöhe ist auf 7,5 m über der durchschnittlichen vorhandenen Geländeoberfläche des jeweiligen Baugrundstückes festgesetzt.

1.2 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

1.2.1 Als Bauweise ist gemäß § 22 BauNVO eine offene Bauweise, Gebäude mit seitlichem Grenzabstand, festgesetzt. Zulässig sind Einzelhäuser.

1.3 Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

1.3.1 Alle Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO können außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.

1.3.2 Ausgenommen davon sind Garagen. Diese sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Überdachte Stellplätze (Carports) sind offene Garagen im Sinne des § 1 SächsGarStellPlVO.

1.3.3 Die zulässige Grundflächenzahl ist zu berücksichtigen.

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

1.4.1 Auf dem Flurstück 128/5 der Gemarkung Markkleeberg ist, gemäß Planeinschrieb, eine Fläche zur Überfahrt durch die Feuerwehr von Hochbauten freizuhalten.

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

1.5.1 **Bewirtschaftung des Niederschlagswassers:** Das auf den Privatgrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Baugrundstücken zu bewirtschaften. Auf den privaten Grundstücken ist je Baugrundstück ein Rückhalteraum zur Speicherung des Niederschlagswassers in Kombination mit einer Versickerung zu schaffen.

1.5.2 **Maßnahme M1 - Versiegelungsbeschränkung:** Die Befestigung von Stellplätzen, Wegen und Plätzen ist so auszuführen, dass das auf den jeweiligen Flächen anfallende Niederschlagswasser weitestgehend innerhalb dieser Flächen oder an deren Rand versickern kann. Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig, soweit sie nicht zur Herstellung der Verkehrssicherheit erforderlich sind.

1.5.3 **Maßnahme M2 - Verbot von Schottergärten:** Mit Steinen, Kies, Schotter oder sonstigen vergleichbaren losen Materialschüttungen bedeckte Flächen mit einer Größe von über 10 m², (Schottergärten), auf denen Gräser und Kräuter einen flächigen Deckungsgrad von weniger als 70 % erreichen sind unzulässig. Ausgenommen sind Flächen, welche der Erschließung oder der Zugänglichkeit baulicher Anlagen dienen und Flächen im Traufbereich der Gebäude bis maximal 0,5 m Breite.

1.6 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

1.6.1 **Geh-, Fahr- und Leitungsrecht GFLR 1:** Die bezeichnete Fläche auf den Flurstücken 128/4 und 128/5 der Gemarkung Markkleeberg ist in ihrer Gesamtbreite (3,5 m; siehe Planeinschrieb) mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger der Baugrundstücke 02 und 03 zu belasten.

1.6.2 **Leitungsrecht LR 2:** Die bezeichnete Fläche auf den Flurstücken 128/3, 128/4, 128/5 und 128/10 der Gemarkung Markkleeberg ist in ihrer Gesamtbreite (3,5 m; siehe Planeinschrieb) mit einem Leitungsrecht zugunsten der Anlieger des Grundstückes Döserer Straße 3 zu belasten.

1.7 Zuordnungsfestsetzung zum Ausgleich außerhalb des Plangebietes (§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB i. V. m. §§ 135a und 135b BauGB)

1.7.1 Die Kompensationsmaßnahme „Anlage einer Streuobstwiese auf dem Flurstück 90, Gemarkung Dittmannsdorf (Stadt Kirchscher)“ (LK Leipzig, Ökoto-Konto-Nummer OE_2022_006) wird den in der Ergänzungsatzung "Arndtstraße" der Stadt Markkleeberg ausgewiesenen Baugrundstücken zum Ausgleich insgesamt zugeordnet.

1.7.2 Die Zuordnung erfolgt auf Basis der Schwere der zu erwartenden Eingriffe wie folgt:

	Kompensationsbedarf (WP)
Teilfläche 1	3.597 Wertpunkte
Teilfläche 2	8.327 Wertpunkte

Der Verteilungsmaßstab für die Kosten ist die zulässige Grundfläche je Baugrundstück.

1.7.3 Die Gesamtanteil an der Maßnahme beträgt 11.924 Wertpunkte.

3.3 Minimierung von Bodenbeeinträchtigungen

Allgemein:

- Baubetriebsbedingte Bodenbelastungen (z.B. Verdichtungen, Durchmischen von Boden mit Fremdstoffen) sind auf das den Umständen entsprechend notwendige Maß zu beschränken und nach Abschluss der Baumaßnahmen nach Möglichkeit zu beseitigen
- Bodenarbeiten sind aufgrund der bei Nässe zunehmenden Verdichtungsgefahr nach Möglichkeit bei trockener Witterung und mit Fahrzeugen geringsten Bodendrucks durchzuführen. Nicht zu bebauende Vegetationsflächen sind vom Baubetrieb freizuhalten
- Baubabfälle und Bauschutt dürfen nicht als An- und Auffüllmaterial für Mulden, Baugruben und andere Hohlräume genutzt werden
- Im Bereich der Baustelle anfallender humushaltiger Oberboden ist zu Beginn der Baumaßnahmen getrennt vom Unterboden abzuschleppen und funktionserhaltend zu sichern bzw. zu lagern. Zwischenlager von Böden sind in Form von Trapezmieten anzulegen. Zur Vermeidung von Verdichtungen, Vernässungen und Erosionen sind dies Mieten mit einer Höhe von 1,30m und einer Sohlbreite von 3,00m möglichst im Schatten und abseits vom Baubetrieb anzulegen. Auf §202 BauGB, wonach Mutterboden in nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Verdichtung oder Vergeudung zu schützen ist, wird ebenfalls hingewiesen.
- Bodenverdichtungen sind auf das für die Baumaßnahmen unumgängliche Maß zu beschränken.
- Im Rahmen der Bauausführung ggf. nicht wieder verfüllbarer Bodenaushub ist einer stofflichen Verwertung zuzuführen

3.4 Artenschutz

V1 - Flächennutzung; Lebensraumveränderung; erheblich verzögerter Baubeginn: Bei einer Änderung der Flächennutzung oder der Lebensraumausstattung, insbesondere bei einem erheblich verzögerten Baubeginn (5 Jahre nach Erstellung der ABA), ist im Vorfeld einer Bebauung zu prüfen, ob die Aussagen der ABA noch Gültigkeit haben, ggf. ist eine erneute artenschutzrechtliche Betroffenheitsabschätzung erforderlich. Eine Umnutzung der Fläche ist beispielsweise gegeben, wenn die Pflege (Mulchen der Wiesenfläche) aufgegeben wird und die Fläche in Erwartung des Baubeginns brach fällt.

3.5 Beschreibung der Kompensationsmaßnahme

Die Maßnahme mit der Ökoto-Konto-Nr.: OE_2022_006 des Landkreises Leipzig, umfasst die Herstellung einer Streuobstwiese in einem Gesamtumfang von 2.556 m².

Zur Pflanzung verwendet wurden:

- Kaiser Wilhelm,
- Goldnetze von Blenheim
- Dülmener Herbstrosenapfel
- Weißer Klarapfel
- Williams Christ
- Köstliche aus Charneaux
- Mirabelle von Nancy

TEIL C: HINWEISE

3 Hinweise

3.1 Radonschutz

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.

3.2 Immissionsschutz

3.2.1 Zur Vermeidung von schalltechnischem Konfliktpotential sollten die Hinweise zur Auswahl und Aufstellung von Luft-Wärmepumpen (und/oder Klima-, Kühl- oder Lüftungsgeräten) in der Anlage des „LAI - Leitfadens für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“, Stand: 28.08.2013 beachtet werden.

3.2.2 Zur Vermeidung von Belästigungen durch Rauchgas wird auf die Erste Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen - 1. BImSchV) - insbesondere auf die Ableitbedingungen des § 19 - hingewiesen. So muss z.B. die Austrittsöffnung von Schornsteinen bei Feuerungsanlagen für feste Brennstoffe mit einer Gesamtwärmeleistung bis 50 Kilowatt in einem Umkreis von 15 Metern die Oberkanten von Lüftungsöffnungen, Fenstern oder Türen um mindestens 1 Meter überragen.

3.2.3 Durch Solarkollektoren kann es zu schädlichen Umwelteinwirkungen (Blendungen) im Sinne des BImSchG kommen. Um diese zu möglichst zu vermeiden, wird auf folgenden Minderungsmaßnahmen hingewiesen: matte Oberflächen der Module, veränderter Neigungswinkel der Module, Vergrößerung des Abstands der Solarmodule zur umliegenden Bebauung.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,45 Grundflächenzahl

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

offene Bauweise

nur Einzelhäuser zulässig

Verkehrsflächen

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Satzung

mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind; hier: Fläche für die Feuerwehr

Darstellungen ohne Normcharakter

Gemarkungsgrenze mit Gemarkungsname und kommunaler Zugehörigkeit

Flurstücksgrenzung mit Flurstücksnummer

Bestandsbebauung mit Hausnummer

Parzellierungsvorschlag; Abgrenzung mit Angabe der Grundstücksnummer und Grundstücksgröße

Flächenteilung des Satzungsgebietes zur Zuordnung der Kompensationsmaßnahmen

Bemaßung (in m)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs angrenzender Bebauungspläne (mit Satzungsbezeichnung)

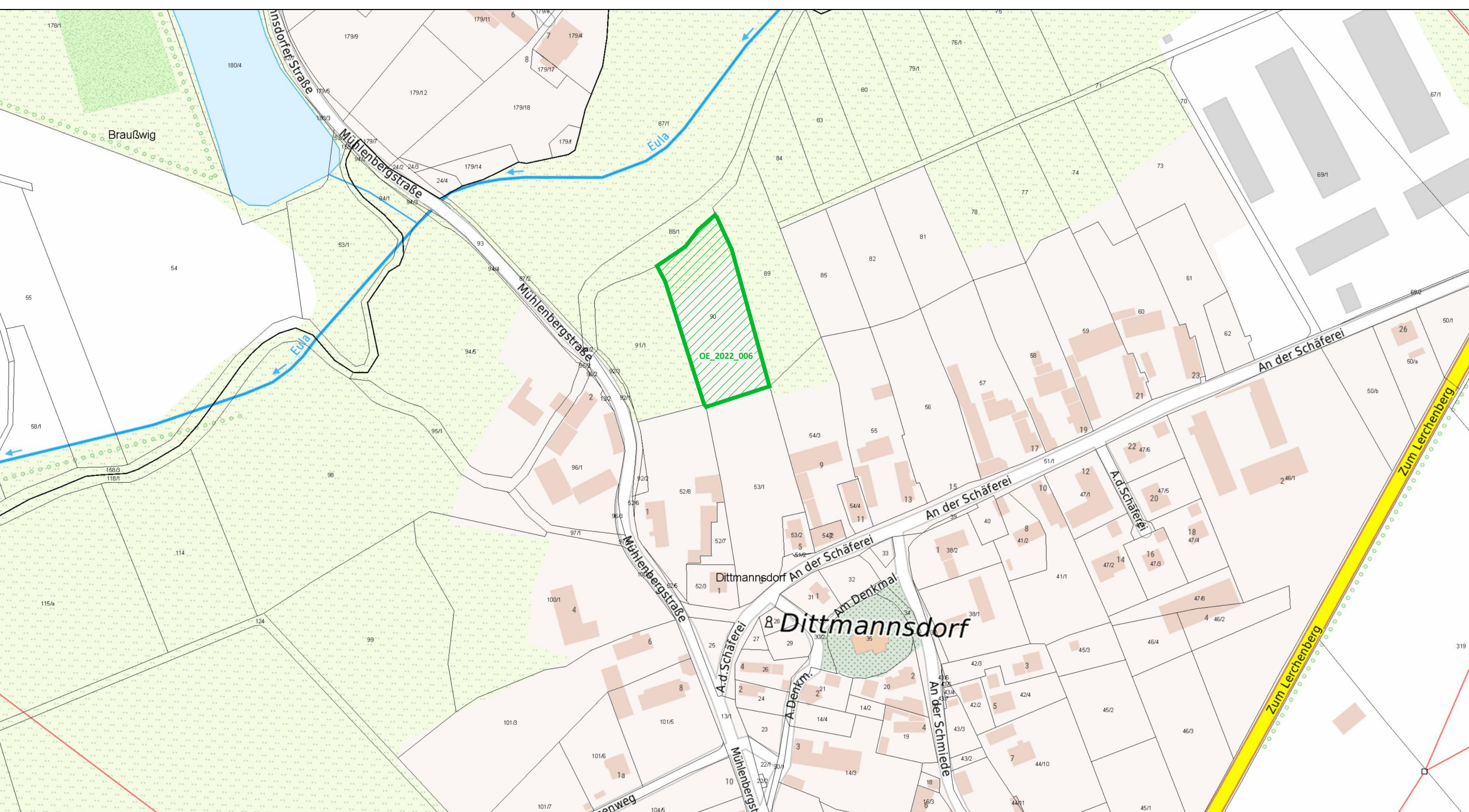
Nutzungsschablone

Grundflächenzahl

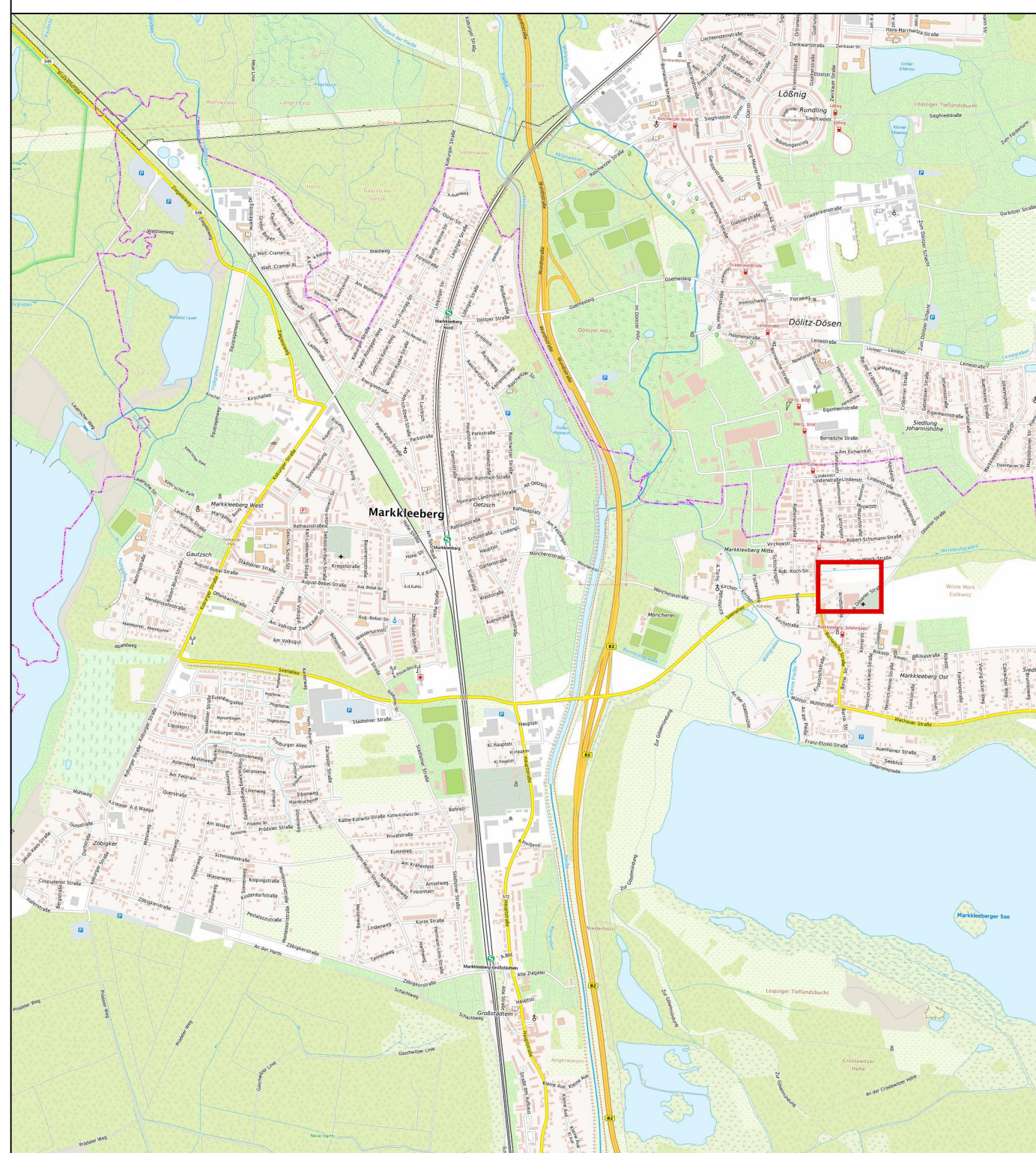
Höhe baulicher Anlagen

Bauweise

LAGE DER KOMPENSATIONSMAßNAHME



AUSZUG TOPOGRAPHISCHE KARTE



VERFAHRENSABLAUF

1. Die Aufstellung der Ergänzungsatzung wurde am _____.2023 in öffentlicher Sitzung des Stadtrates beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekanntgemacht.

2. Der Stadtrat hat am _____.2023 den Entwurf der Ergänzungsatzung i.d.F. vom 09.02.2023 inkl. Begründung gebilligt und seine öffentliche Auslegung sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange beschlossen.

3. Die Öffentlichkeitsbeteiligung in Form einer Planauslage wurde am _____.2023 amtlich bekanntgemacht. Der Entwurf der Ergänzungsatzung i.d.F. vom 09.02.2023 bei der Stadtverwaltung ausgelegt und wurde im gleichen Zeitraum im Landesportal Bauleitplanung online zugänglich gemacht. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sowie die Nachbargemeinden wurden im Rahmen der Beteiligung mit Schreiben vom _____.2023 gebeten, ihre Stellungnahme zum Planentwurf und zur Begründung abzugeben.

4. Die vorgetragenen Anregungen sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Stadtrat in öffentlicher Sitzung am _____.2023 abgewogen.

5. Das Ergebnis der Behandlung der vorgetragenen Anregungen und abgegebenen Stellungnahmen wurde den Bürgern, Behörden, sonstigen Trägern öffentlicher Belange und den Nachbarkommunen mit Schreiben vom _____.2023 mitgeteilt.

6. Die Ergänzungsatzung i.d.F. vom _____.2023, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B), wurde am _____.2023 durch den Stadtrat als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

7. Die Ergänzungsatzung i.d.F. vom _____.2023, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Markkleeberg, den _____.2023 Karsten Schütze (Oberbürgermeister)

Markkleeberg, den _____.2023 Karsten Schütze (Oberbürgermeister)

8. Die Satzung i.d.F. vom _____.2023 sowie die Stelle, bei der die Satzung während der üblichen Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über deren Inhalt Auskunft erhalten kann, sind am _____.2023 im Amtsblatt amtlich bekannt gemacht worden. Die in Kraft getretene Satzung ist ebenfalls in das Zentrale Landesportal Bauleitplanung eingestellt und ist dort für jedermann einsehbar.

In der Bekanntmachung ist auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen für Vermögensschäden durch diese Satzung (§§ 42 bis 44 BauGB) hingewiesen worden.

9. Die Satzung ist am _____.2023 in Kraft getreten.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BaunVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6) geändert worden ist.

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

Sächsische Bauordnung (SächsBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch Artikel 24 des Gesetzes vom 20. Dezember 2022 (SächsGVBl. S. 705) geändert worden ist.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 geändert worden ist.

Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG) vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Dezember 2022 (SächsGVBl. S. 705) geändert worden ist.

GRÖßE KREISSTADT MARKKLEEBERG

Ergänzungsatzung "Arndtstraße"

(gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB; im Verfahren nach § 13 BauGB)

Planstand:	10.02.2023	Entwurf
Plangeber:	Stadt Markkleeberg Rathausplatz 1 04416 Markkleeberg Tel.: 0341 / 3533-0	Planerfasser: PLA.NET Sachsen GmbH Straße der Freiheit 3 04769 Mügeln OT Kemmlitz Tel.: 0341 362 / 31 650
Bearbeitung:	© Hentel, Ziel- und IPI für Bauwesen F. Speer, M. S. Geographie	Planer/Netzwerk: PLA.NET Stadtplanung Regionalentwicklung Landschaftsarchitektur