

Teil B: Textliche Festsetzungen

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

1.1 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

- 1.1.1 Allgemein zulässig sind (soweit sich aus den nachfolgenden Festsetzungen nichts anderes ergibt):
- a) Wohngebäude,
 - b) die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
 - c) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- 1.1.2 Für die in der textlichen Festsetzung Nr. 1.1.1 b zulässigen Läden sind Einzelhandelseinrichtungen nur zulässig, wenn sie dem Typus „Markkleeberger Laden“ entsprechen. Dieser Typus ist durch eine Verkaufsfläche bis maximal 50 m² gekennzeichnet.
- 1.1.3 Ausnahmsweise zulässig sind (soweit sich aus der nachfolgenden Festsetzung nichts anderes ergibt):
- a) Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - b) sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- 1.1.4 Unzulässig sind (soweit sich aus der nachfolgenden Festsetzung nichts anderes ergibt):
- a) Anlagen für Verwaltungen,
 - b) Gartenbaubetriebe,
 - c) Tankstellen.

1.2 eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

- 1.2.1 Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEE) sind nur Nutzungen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
- 1.2.2 Allgemein zulässig sind (soweit sich aus den nachfolgenden Festsetzungen nichts anderes ergibt):
- a) Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
 - b) Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
 - c) Anlagen für sportliche Zwecke.
- 1.2.3 Ausnahmsweise zulässig sind (soweit sich aus der nachfolgenden Festsetzung nichts anderes ergibt):

- a) Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
 - b) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
- 1.2.4 Unzulässig sind (soweit sich aus der nachfolgenden Festsetzung nichts anderes ergibt):
- a) Tankstellen,
 - b) Vergnügungsstätten
 - c) Bordelle und bordellartige Betriebe, Swinger-Clubs,
 - d) Verkaufsräume und –flächen, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist.
- 1.2.5 Anlagen zur Erzeugung von Strom und Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO sind nur auf Dächern oder an Fassaden zulässig.
- 1.2.6 Einzelhandelseinrichtungen sind nur zulässig, wenn sie dem Typus „Markkleeberger Laden“ entsprechen. Dieser Typus ist durch eine Verkaufsfläche bis maximal 50 m² gekennzeichnet.

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

- 2.1 Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO darf das in den Nutzungsschablonen für das jeweilige Teilgebiet festgesetzte Höchstmaß der Höhe baulicher Anlagen durch Schornsteine, Solar- und Photovoltaikanlagen, Blitzschutzanlagen, Mobilfunkmasten sowie Anlagen zur Be- und Entlüftung um höchstens 2,00 m überschritten werden.
- 2.2 Innerhalb des WA 1.1 und WA 1.2 ist das oberste Vollgeschoss als Staffelgeschoss auszubilden. Ein Staffelgeschoss gemäß Satz 1 dieser Festsetzung ist ein Vollgeschoss, welches allseitig um mindestens 1,50 m gegenüber dem darunterliegenden Geschoss zurückspringt.

3. Überbaubare Grundstücksflächen (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- 3.1 Ein Vortreten von Terrassen über die festgesetzten Baugrenzen um maximal 3,0 m ist zulässig, sofern die Abstandsflächen gewahrt bleiben.
- 3.2 Eine Überschreitung der Baugrenzen für Balkone bis zu einer Tiefe von 2 m ist zulässig. Die Länge aller Überschreitungen darf dabei je Geschoss höchstens ½ der Breite der jeweiligen Außenwand betragen.
[§ 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO]

4. Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Im WA 1 sind Stellplätze, Abstellplätze für Fahrräder und Müllstandorte nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im Erdgeschoss zulässig.

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

Die Befestigung von Spielplätzen, Stellplätzen, Zufahrten und Wegen, ist so auszuführen, dass das auf den jeweiligen Flächen anfallende Niederschlagswasser

weitestgehend innerhalb dieser Flächen versickern kann. Oberflächenwasser, das nicht versickern kann, ist durch Vorsorge der Rückhaltung auf dem Grundstück zurückzuhalten. [§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB]

6. Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

6.1 Für die nachstehenden Festsetzungen werden die Pflanzqualitäten wie folgt definiert:

Pflanzklasse A Straßenbäume	StU* mindestens 20-25 cm, Hochstamm Kronenansatz in mindestens 2,5 m Höhe (Lichtraumprofil)
Pflanzklasse B Bäume auf privaten Grundstücken	StU* mindestens 16-18 cm, Hochstamm
Pflanzklasse C Sträucher	Pflanzgröße 60-80 cm, mindestens zwei Sträucher pro m ²

*StU = Stammumfang, gemessen in 1 m Höhe

Alle festgesetzten Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang in der entsprechenden Pflanzklasse zu ersetzen. Die Maßnahmen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Fertigstellung der baulichen Anlagen im jeweiligen Baugebiet umzusetzen.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB]

- 6.2 Die im Teil A: Planzeichnung entlang der öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzten 15 Bäume sind als heimische, standortgerechte Laubbäume (Pflanzklasse A) wegbegleitend zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch heimische, standortgerechte Laubbäume der Pflanzklasse A am selben Standort zu ersetzen. Abweichungen von 5 m von den Standorten der zeichnerischen Festsetzungen sind zulässig. Die offene, unversiegelte Bodenfläche je Baum (Baumscheibe) muss mindestens 6 m² betragen, einen Mindestquerschnitt von 2 m aufweisen und ist vor Überfahren zu schützen.
- 6.3 Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Anpflanzflächen P 3 ist je 200 m² ein standortgerechter Laubbaum (Pflanzklasse B) sowie 10 Strauchhecken aus überwiegend heimischen Arten naturnaher Staudenpflanzungen (Pflanzklasse C) und Bodendecker zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang entsprechend den Pflanzklassen am selben Ort in maximal 5 m Entfernung vom alten Standort zu ersetzen.
- 6.4 Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Anpflanzflächen P 1 und P 2 sind Bäume mit einem Stammdurchmesser von > 20 cm, gemessen in einer Stammhöhe von 1 m, dauerhaft zu erhalten oder nach Abgang oder Beseitigung durch heimische, standortgerechte Bäume der Pflanzklasse B am selben Ort in maximal 5 m Entfernung vom alten Standort zu ersetzen.
- 6.5 Flachdächer auf neu errichteten Gebäuden sind auf mindestens 70 % der Dachfläche des jeweiligen Gebäudes mit standortgerechten Arten auf einer Substratschichtdicke

von mindestens 12 cm extensiv zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Örtliche Bauvorschriften

- 7.1 Im Baugebiet WA 2 sind die Hauptfirstrichtungen parallel zur angrenzenden Baulinie bzw. Baugrenze zu orientieren.
[§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB]
- 7.2 Solaranlagen sind allgemein zulässig. Auf Flachdächern sind Solaranlagen in einer maximalen Höhe von 1 m über der Dachoberkante und mit einem Abstand von mindestens 1 m zu den Dachflächenaußenkanten zulässig. Soweit eine Kombination von Solaranlagen und einer flächigen Dachbegrünung umgesetzt wird, sind die Solarmodule aufgeständert auszuführen.
- 7.3 Die zulässige Zahl der Kfz-Stellplätze von mindestens 1 Stellplatz je Wohneinheit ergibt sich für das WA 1 aus der für Wohnnutzungen reduzierten Mindestzahl der notwendigen Kfz-Stellplätze, die auf der Grundlage der Verwaltungsvorschrift zur Sächsischen Bauordnung durch die zuständige Behörde ermittelt wurde. Stellplätze für mobilitätseingeschränkte Personen erfahren abweichend von Satz 1 keine Reduktion anhand der genannten Werte.
[§ 12 Abs. 6 BauNVO i.V.m. VwVSächsBO 49.2.1]

Hinweise

Altlasten

Altlastenkennziffer (AKZ) 79200636 "ehemalige chemische Reinigung D'Heureuse"

Die Altlastenverdachtsfläche (ALVF) ist im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA) registriert. Es wurden hier zum Teil erhöhte Werte an LCKW, Nickel, Sulfat und Zink in Brauchwasserbrunnen (IB Beyer 2012) in der westlich angrenzenden Kleingartenanlage "Auental" e. V. Markkleeberg (zwischen Bahntrasse und Ziegeleiweg) festgestellt. Die beprobten Brunnen befinden sich im nach Westen gerichteten Abstrom der ALVF.

Grundwassermessstellen und Höhenfestpunkte

Im Plangebiet befinden sich vier Grundwassermessstellen und drei Höhenfestpunkte.

Grundwassermessstellen: P 6211, P 6215, P 6210 und P 6074

Höhenfestpunkte: 402002, 402001 und 401015

Die Grundwassermessstellen liegen innerhalb der Flächen welche überplant werden. Eine Verlegung ist hier erforderlich. Die Höhenfestpunkte liegen innerhalb des zu erhaltenden Bestandes. Daher können diese erhalten werden.