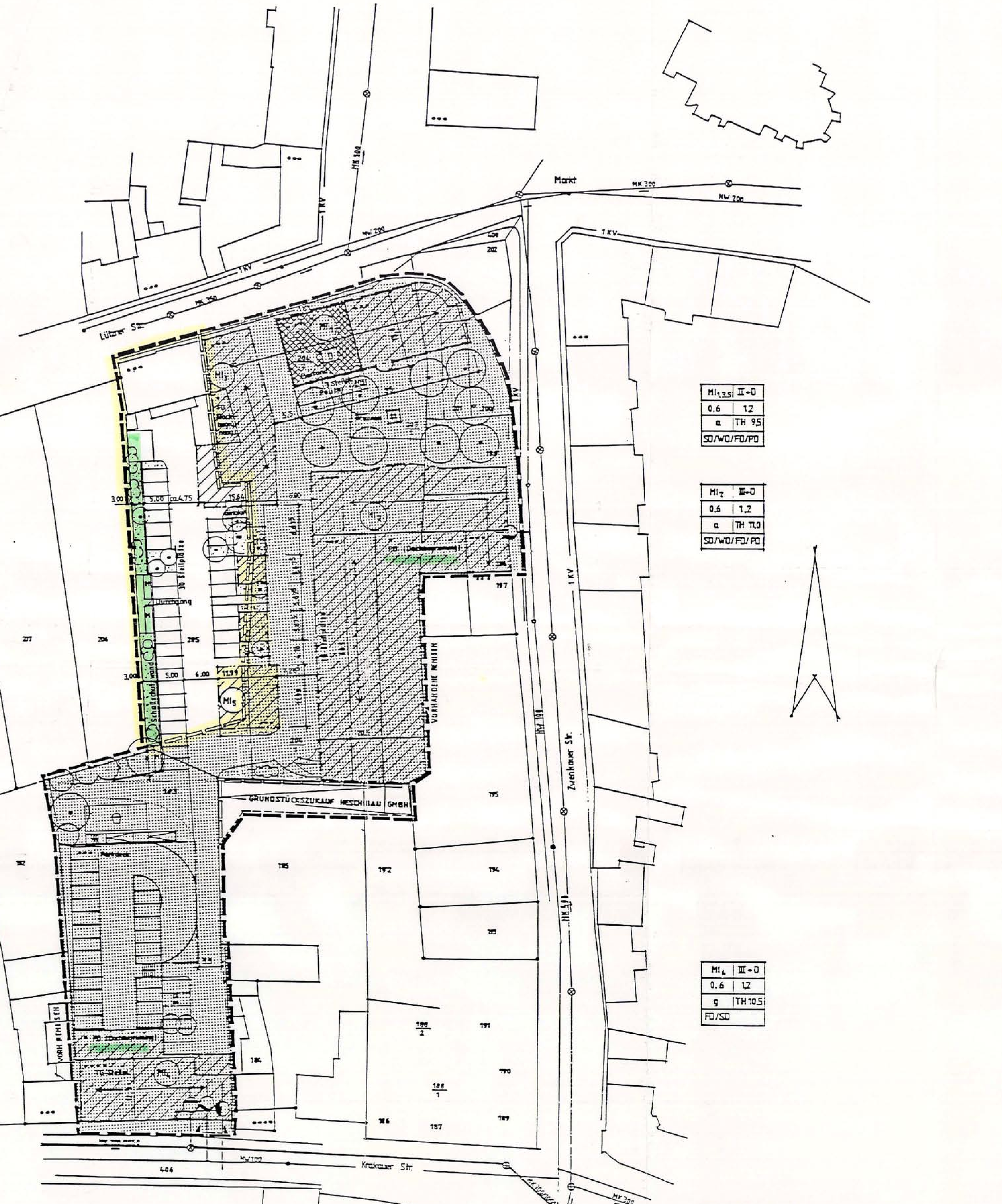
Planzeichnung (Teil A)



Innerhalb der Baufelder bleiben gestalterische Änderungen der Gebäude bzw. baulichen Anlagen vorbehalten.

Textliche Festsetzungen (Teil B)

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB, als Mischgebiet § 6 BauNVO

1.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB sowie §§ 16 - 21a BauNVO)

1.2.1. Der Dachausbau zur Nutzung als Vollgeschoß gemäß SächsBO ist zulässig

1.2.2. Garagengeschosse werden gem. § 21a BauNVO nicht auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse (Abs. 1) sowie nicht auf die zulässige Geschossflächenzahl angerechnet (Abs. 3.4)

1.2.3. Flächenanteile an außerhalb der Baugrundstücke festgesetzten Gemeinschaftsanlagen und -flächen werden gem. § 21a Abs. 2 BauNVO den Grundstücksflächen zugeordnet.

2. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1, Nr. 2 BauGB sowie §§ 22 - 23 BauNVO)

Von den festgesetzten Baulinien und Baugrenzen kann gem. § 23 Abs.2 und 3 BauNVO sowie § 31 Abs. 1 BauGB abgwichen werden, bei Treppenhäusern, Erkern, Wintergärten und Vordächern bis max. 2,0 m bei einer Breite von max 5,0 m.

3. Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und § 22 BauGB)

Die Ermittlung der Zahl der notwendigen Stellplätze erfolgt nach folgender Quotierung:

Wohnungen	1 Stellplatz je WE
Büro- und Verkaufsflächen	1 Stellplatz je 35 qm NFL

4. Grünordnung, Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

5. Böschungen/Stützmauern (§9 Abs. 1 Nr. 26 Bau GB)

6. Bauliche Gestaltung

6.1. Dächer

6.1.1. Der zulässige Dachneigungsbereich für Sattel-, Walm-, oder Pultdächer beträgt 35 _ 50 Grad.

6.1.2. Die Dacheindeckung ist nur mit hartem Material zulässig. (Dachziegel oder -steine sowie Metalldeckung)

6.1.3. In den mit Sattel-, Walm- oder Pultdächern ausgewiesenen Baufeldern sind Kombinationselemente wie Walme, Abschleppungen, Gauben, Dacheinschnitte sowie liegende Fenster incl. vertikale Anschlußfenster zulässig. Ausgewiesene Flachdächer sollten begrünt werden.

6.1.4. Bei Hausgruppen sind die Dächer im Neigungswinkel und im Bedachungsmaterial einander anzupassen.

6.2. Fassadengestaltung

6.2.1. Die Fassaden sollten in Putz, Sichtmauerwerk, Werkstein, Holz oder Glas ausgeführt werden. Unzulässig sind Asbestzement und Kunststoffverkleidungen. Ausnahmsweise können Metallverkleidungen gestattet werden.

6.2.2. Material und Farbe der Fassaden sind einander anzupassen.

6.3. Oberflächen der Wege, Straßen und Plätze

6.3.1. Öffentliche Wege, Straßen und Plätze sind mit versiegelungsarmen Oberflächen (Beton- oder Natursteinpflaster o. ä.) zu versehen.

6.3.2. Der Oberflächenbelag privater Erschließungswege ist aus wassergebundenen Decken, Naturstein-, Klinker- und/oder farbigem Betonpflaster in glatten Rechteck- oder Quadratformaten herzustellen.

6.3.3. Nichtüberdachte Stellplätze auf gewachsenem Erdreich sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen (z. B. Verbundsteine, Rasenpflaster oder Rasengitter, Schotterrasen bzw. zwei Plattenstreifen zwischen Grün).

6.3.4. Material und Farbe der Oberflächenmaterialien sind einander anzupassen.

7. Umweltschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

7.1. Bei der Verwendung von Brennstoffen in Feuerungsanlagen und nach der 4. BImSCHV genehmigungsbedürftigen Wärmepumpen-Verbrennungsmotoranlagen gelten folgende Beschränkungen: Kohle, Holz und Abfälle dürfen nicht verwendet werden. Gas darf nur in Anlagen verwendet werden, die den Anforderungen des Umweltzeichens (RAL) genügen. Als Ausnahme kann die Verwendung anderer Brennstoffe zugelassen werden, wenn ein Kessel eingebaut wird, der den Anforderungen des Umweltzeichens genügt und eine mindestens 85%ige SO2-Auswaschung mit Neutralisierung des Kondensats gewährleistet ist oder sonst durch Verbrennungstechnik sichergestellt ist, daß die o.a. Anforderungen sinngemäß erfüllt sind.

Die Einhaltung dieser Anforderungen ist durch eine Baumusterprüfung oder Einzelprüfung durch eine anerkannte Meßstelle im Sinne des § 26 BImSCHG nachzuweisen.

Vom Verwendungsverbot ausgenommen sind Notstromanlagen, die mit Dieselöl betrieben werden.

7.2. Anlagen der alternativen Energiegewinnung, z.B. Sonnenkollektoren, Wärmepumpen oder regenerative Wärmeüberträger, werden ausdrücklich zugelassen. Diese sind in Konstruktion, Form und Werkstoff in Einklang mit der sonstigen baulichen Gestaltung zu bringen.

8. Versorgungsanlagen und -leitungen, Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 13, 14, 21 BauGB).

8.1. Für die Platzierung der Straßenbeleuchtung, von Straßen und Verkehrsschildern können Grundstücke in begründeten Fällen mit Aufstell- und Leitungsrechten belegt werden.

8.2. Plätze für häusliche Abfallbehälter, technische Anschlußanlagen u.ä. sind bei geschlossener Bauweise und bei Hausgruppen in Gebäuden anzuordnen, baulich einzufassen oder zu umpflanzen (Sichtschutzhecken, Rankgerüste). Im Baugesuch ist die Lage der Mülltonnenabstellplätze anzugeben und die Art der Abschirmung zu beschreiben.

9. Grünordnerische Festsetzungen

Die vorgesehene Gestaltung und Bepflanzung der Freianlagen sowie die Dach- und Fassadenbegrünung sind in einem Freiflächengestaltungsplan mit Pflanzliste zusammen mit dem Bauantrag vorzulegen.

An den im Bebauungsplan ausgewiesenen Straßenbaumstandorten sind einheimische, standortgerechte Laubbaumarten zu pflanzen. Innerhalb einer Straße ist einheitlich in Art, Sorte und Qualität zu pflanzen.

Geringfügige Abweichungen von den eingetragenen Baumstandorten können in begründeten Fällen (Zufahrten, Grenzveränderungen, Leitungsquerungen) als Ausnahme zugelassen werden.

Grünflächen - Gehölzanteil

Mindestens 20% der verbleibenden Vegetationsflächen sind zu bepflanzen:

- auf 2 m² 3 Sträucher in der Größenordnung von mindestens 2x v. 60/100 cm
- auf den gekennzeichneten Baumstandorten einen hochstämmigen Baum in der Größenordnung von mindestens 16/18 cm StU, gemessen in 1 m Stammhöhe
- Baumstandort und Ausbildung der Baumscheibe
  Je Baumstandort ist eine Baumscheibe von mindestens 4 m² anzulegen und mit bodenbedeckenden Gehölzen zu bepflanzen oder durch bauliche Maßnahmen zu sichern.
- Arten und Sorten der Gehölze
  Für Baum- und Strauchpflanzungen sind nur standortgerechte und einheimische Gehölze zu verwenden.
- Fassaden ab 20 m² zusammenhängender, fensterloser Fassadenfläche sind nach Möglichkeit zu begrünen.

Hinweise

- Verkehrsflächen
  Geh- und Fahrbereiche sind durch unterschiedliche Pflasterwahl optisch zu trennen.

  Die Befestigung ist aus Natur- oder Betonwerkstein mit wasserdurchlässigen Fugen auszuführen.
- Gemeinschaftsanlagen
  Müllbehälter sind innerhalb der Baulichkeiten unterzubringen.
- Festsetzung durch Planzeichen

  anzupflanzender Baum
  Fassadenbegrünung
  Grünfläche
  Strauchwerk
  vorhandener Baum

10. Archäologie

Das Plangebiet liegt im archäologischen Relevanzbereich. Vor Baubeginn sind Baugrunduntersuchungen durchzuführen sowie ggf. archäologische Rettungsgrabungen zu veranlassen.

Der Bauträger übergibt an das Landesamt für Archäologie eine Überlagerungskartierung zu unterkellerten Flächen und Neubauflächen mit Unterkellerung bzw. Bodeneingriffen von mindestens 0,5 m ab Oberfläche.

11. Immissionsschutz

Mit dem Bauantrag ist der Schutzanspruch der geplanten Wohnnutzungen gegenüber dem Verkehrslärm zu berücksichtigen und nachzuweisen.

12. Sonstiges

- Im Baufeld MI 2 sind nur reine Verkaufsflächen im Non-Food-Bereich bis maximal 750 m² zulässig.
- Vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen hat sich der Bauträger über die Lage der vorhandenen Fernmeldeanlagen zu informieren.
- Gingko bleibt bestehen und wird in bauliche Konzeption einbezogen

Verfahrensvermerke

1. Die Stadt Markranstädt hat mit Beschluß Nr. 0551 0802 96 vom 08.02.96 festgelegt, den rechtsgültigen Vorhaben- und Erschließungsplan "Marktarkaden Markranstädt", Satzungsbeschluß am 19.12.94, Genehmigung durch Regierungspräsidium unter Aktenzeichen 51-2511.4, vom 4.5.1995, zu erweitern.

Markranstädt, den 28.11.96 — Bürgermeister Woitscheck

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 246 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauZVO beteiligt worden (Schreiben vom).

Markranstädt, den — Bürgermeister Woitscheck

(Beteiligung in entsprechender Anwendung des § 3 und § 4 BauGB nach §55 Abs. 3 Satz 2 BauZVO)

3. Die Stadtverordnetenversammlung *) hat am 13.06.96 den Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt. (Beschluß-Nr. 0551 130696 a)

Markranstädt, den 28.11.96 — Bürgermeister Woitscheck

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben des Vorhabenträgers vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Markranstädt, den 28.11.96 — Bürgermeister Woitscheck

5. Der Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 07.08.96 bis zum 06.09.96 während folgender Zeiten - Dienstzeit - nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, im Amtsblatt der Stadt Markranstädt und in der Zeit vom bis zum v. 26.07.96 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden.

Markranstädt, den 28.11.96 — Bürgermeister Woitscheck

6. Der katastermäßige Bestand am wird als richtig bescheiningt.

Leipzig, den — Leiter Katasteramt

7. Die Stadtverordnetenversammlung *) hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am geprüft und einer Abwägung unterzogen. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Markranstädt, den 28.11.96 — Bürgermeister Woitscheck

8. Der Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) einschließlich Begründung sowie Erschließungs- und Grünordnungsplan wurde am 10.10.96 von der Stadtverordnetenversammlung *) als Satzung beschlossen. (Beschluß-Nr. 0551 101096)

Markranstädt, den 28.11.96 — Bürgermeister Woitscheck

9. Die Genehmigung dieses Vorhaben- und Erschließungsplanes gemäß Pkt. 7 wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom Az.: 51-2511.4 -mit/ ohne Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

Markranstädt, den 28.01.97 — Bürgermeister Woitscheck

10. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Stadtverordnetenversammlung *) vom erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Der Beitrittsbeschluß wurde der höheren Behörde angezeigt. Az.:

Markranstädt, den — Bürgermeister Woitscheck

11. Die Erteilung der Genehmigung des Vorhaben- und Erschließungsplanes, der Beitrittsbeschluß zu den Nebenbestimmungen sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 24.01.97 im Markranstädter Informationsblatt des Monats Jan. und durch Aushang in der Zeit vom bis zum ortsüblich bekanntgemacht worden. 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, 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 24.01.97 in Kraft getreten.

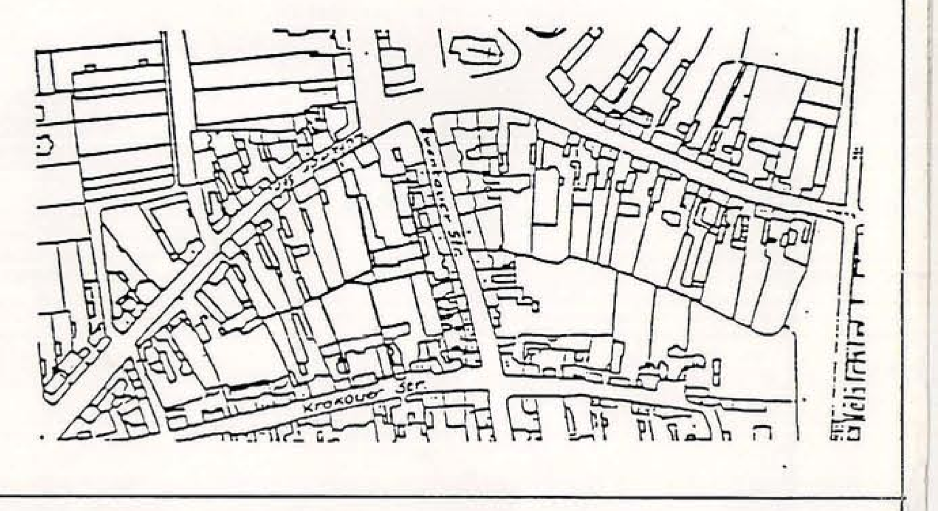
Markranstädt, den 28.01.97 — Bürgermeister Woitscheck

*) Stadtrat

Zeichenerklärung

Zeichen	Erklärung
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes
MI	Mischgebiete. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
	Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO. Gebäude und Gebäudeteile dürfen die Baugrenze nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.
	Baulinie gemäß § 23 Abs. 2 BauNVO. Es muß auf dieser Linie gebaut werden, ein Vor- oder Zurücktreten von Gebäudeteilen kann in geringfügigem Ausmaß zugelassen werden.
	Hauptzufahrt
D	denkmalgeschütztes Gebäude
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 17 Abs. 4 und § 18 BauNVO
0,6	Grundflächenzahl (GFZ) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 22 BauNVO
1,2	Geschoßflächenzahl (GFZ) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 17 Abs. 4 und § 20 BauNVO als Höchstgrenze
o/g/a	offene / geschlossene / abweichende Bauweise gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 22 BauNVO
	Straßenbegrenzungslinie
Ga St	Flächen für Garagen und Stellplätze gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
Ts	Trafostation
M	Müll
SD	Satteldach (Abschleppungen Gauben zulässig)
WD	Walmdach
PD	Pultdach
FD	Flachdach
TH	z.B. TH 6,5m Höchstgrenze der Traufhöhe über Gehweg
30°/50°	Dachneigung von 30° bis 50°
	vorhandene Grundstücksgrenze
	vorgeschlagene Grundstücksgrenze
	vorhandene Gebäude
202	Flurstücksnummer
E	E-Einzelhaus, D-Doppelhaus, H-Hausgruppe zulässig
	Hauptfirstrichtung
	Flächen, die mit Pflanzgebot für straßenraumgestaltende Baumstandorte belegt sind. Die mit Pflanzgebot in privaten Grundstücken belegten Flächen sind auf 2,0m Breite parallel zur Straßengrenze angeordnet.
	vorgeschlagene Grundstücksteilung
	mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
	unterirdische Ver- und Entsorgungsleitung
	Abwasser
	Wasser
	Elektrizität
	Spielplatz
	bestätigter V.u.E-Plan (AZ: 51 2511.4) vom 4. Mai 95

REGIERUNGSPRÄSIDIUM LEIPZIG 13. DEZ. 96
Genehmigung in Verbindung mit Schreiben vom: ....
Aktenzeichen: 51-2511.4
Registrier-Nr 08/63/96
Leipzig, den 13. DEZ. 96



ARCHITEKTURBÜRO LEISTNER
KICKERLINGSBERG 8, 04105 LEIPZIG

DIPL.ING. M. LEISTNER ARCHITEKT BDA
TEL. 0341/ 5640917 FAX. 0341/ 5640918

VORHABEN HESCH BAU GMBH LEIPZIG

1. ERWEITERUNG VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN "MARKTARKADEN" MAKRANSTÄDT

PLANZEICHNUNG M 1: 500

LEIPZIG, DEN 15.12.1995
Änderung, 30.7.96

GEZ.	BEARB.	GEPR.	BLATT-NR
			01 a