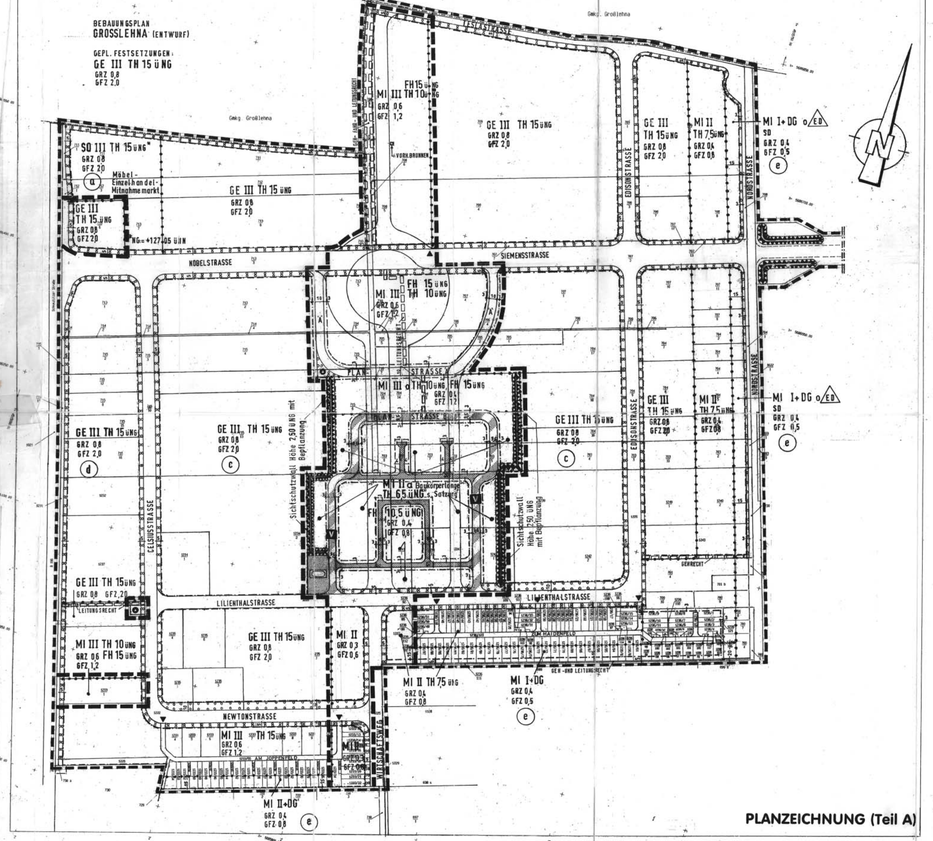

PLANZEICHNUNG (Teil A)

ZEICHENERKLÄRUNG

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES (§ 9 Abs. 7 BauGB)

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

- MI — Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
- GE — Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

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

- z.B. GRZ 0,4 — Grundflächenzahl
- z.B. GFZ 0,8 — Geschossflächenzahl
- z.B. II — Zahl der Vollgeschosse
- + DG — plus ein als Vollgeschoss anrechenbares Dachgeschoss
- z.B. TH 15 UNG — Traufhöhe als Höchstgrenze über natürlichem Gelände
- z.B. FH 10 UNG — Firsthöhe als Höchstgrenze über natürlichem Gelände

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

- O — offene Bauweise
- a — abweichende Bauweise
- — · — · — Baugrenze

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

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- V — Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung hier: Verkehrsberuhigter Bereich
- Wohnweg
- ▲ — Anschluss weiterer Verkehrsflächen

5. Flächen für die Abfallbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

- A — hier: Wertstoffcontainer

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

- hier: Multifunktionale Ballspielfläche

7. Flächen für Aufschüttungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

- hier: Sichtschutzwall

8. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

9. Sonstige Planzeichen

- Mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen
- Mit einem Leitungsrecht zu belastende Flächen
- Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen

SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert am 15. Dezember 1997 (BGBl I S. 2902), wird nach den Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung vom 19.12.91 bzw. 22.07.99 / 10.02.2000 und mit der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 01 für das Gebiet nördlich der Ziegelstraße auf der Ranstädter Mark, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

§ 1

(1) Der Bebauungsplan Markranstädt Nr. 01 für den Geltungsbereich nördlich der Ziegelstraße zwischen Schkeuditzer Straße (B 186) und der Nordstraße wird wie folgt begrenzt:

Schkeuditzer Straße (B 186), Nordgrenze der Flurstücke 711 und 709, Nordstraße, Südgrenze des Flurstücks 700/6, Ostgrenze des Wirtschaftsweges und Südgrenze des Flurstücks 720. Die Trasse der geplanten Verbindungsstraße zwischen B 87 und Nordstraße einschließlich Gleisübergang gehört ebenfalls zum Geltungsbereich.

(2) Es wird auf folgendes hingewiesen:

Ein Abdruck des Plans und die Begründung können bei der Gemeinde während der Dienststunden kostenfrei eingesehen werden. Soweit weitere Abdrucke vorhanden sind, können sie gegen Kostenerstattung erworben werden.

(3) Unbeachtlich sind

(a) eine Verletzung der in § 214 Absatz 1 Satz 1 Nummern 1 und 2 des Baugesetzbuches bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften und

(b) Mängel in der Abwägung, wenn sie nicht in den Fällen des Buchstaben a innerhalb eines Jahres, in den Fällen des Buchstaben b innerhalb von sieben Jahren schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind, der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.

§ 2

Für die Ausführung des Bebauungsplanes gelten nachstehende Vorschriften:

1. In den Baugebieten können Flächen für Trafostationen, Pumpstationen, Wasserbehälterbecken und sonstige Nebenanlagen nach § 14 Absatz 2 BauNVO nach Erfordernissen als Ausnahme zugelassen werden.

2. In den Gewerbegebieten (GE) sind Schrank- und Speisewirtschaften, Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne des § 33 i der Gewerbeordnung unzulässig. Ebenso sind luftbelastende und geruchsbelästigende Betriebe unzulässig, sofern die in der TA-Luft angegebenen Grenzwerte überschritten werden. Betriebe und Anlagen sind so herzustellen, dass schädliche Lärmeinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes für die benachbarte Wohnbebauung ausgeschlossen sind. Im Gewerbegebiet ist eine Einzelhandelsfunktion grundsätzlich nicht möglich, in Ausnahmefall nur im Zusammenhang mit der beantragten Nutzung des Gewerbes.

3. Für die Gewerbe- und Mischgebiete gelten je nach Planeintrag bei Geschoßzahl II eine Traufhöhe von 6,50 m bzw. 7,50 m bei Geschoßzahl III eine Traufhöhe von 10,0 m bzw. 15,0 m sowie die eingegenen Firsthöhen von 10,50 m bzw. 15,0 m. Gemäß § 17 (2) BauNVO werden von der Zahl der hochzustäßigen Vollgeschossen bzw. Traufhöhen für Hochregallager, Kühlräume, Kraft- und Heizanlagen Ausnahmen zugelassen, wenn die Geschoßflächenzahl bzw. Baumassenzahl nicht überschritten wird.

4. In Verbindung mit § 9 (1) BauGB wird festgesetzt:
Zur Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen (Schallimmission) sind in den Betrieben und Anlagen Vorkehrungen zu treffen, dass das Emissionsverhalten in Bezug auf Schallangaben unter Zugrundelegens des Schutzanspruches für allgemeine Wohngebiete (55 dB (A)/Tag, 40 dB (A)/Nacht) und für Mischgebiete (60 dB (A)/Tag, 45 dB (A)/Nacht) eingeschränkt wird.

5. In den Mischgebieten (MI) sind Tankstellen, Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne des § 33 i Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten mit oder ohne Gewinnmöglichkeiten dienen, unzulässig.

6. Ersatzlos gestrichen.

7. In den Mischgebieten ist zur Gewährleistung der verbrauchernahen Grundversorgung die Ansiedlung kleinflächigen Einzelhandels möglich. Die Größe der Einzelhandelseinrichtung ist auf das Einzugsgebiet des Nahversorgungsraumes auszurichten.

8. Für die Erschließung in den Gewerbegebieten und Mischgebieten sind noch weiter örtliche Verkehrsflächen erforderlich, ihre genaue Lage bestimmt sich nach der beabsichtigten Bebauung. Dabei sind besonders zusätzliche Wegverbindungen für Radfahrer und Fußgänger herzustellen. Sie werden auf Antrag in einem Bescheid nach § 125 Absatz 3 BauGB hergestellt.

9. Die Stellplätze für den ruhenden Verkehr sind auf den Grundstücken unterzubringen. Ausnahmen sind zulässig, jedoch genehmigungspflichtig. Bei der Errichtung von Einfamilienhäusern als Hausgruppen und Geschoßwohnungen sind Garagen und Stellplätze auch als Sammelanlagen zulässig.

10. Auf den Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze in den Gewerbe- und Mischgebieten sind Stellplätze, Arbeits- und Lagerflächen unzulässig. Gewerbehöfe sind von dieser Regelung ausgenommen. Die gemäß Festsetzung zu bepflanzenden Flächen sind, bis auf die Grundstückszufahrten, gärtnerisch zu gestalten und mit standortgerechten einheimischen Sträuchern und Bäumen (1 Baum je 100 m² Fläche) zu bepflanzen und dauerhaft zu pflegen. Ausnahmsweise können dort Besucherstellplätze zugelassen werden, wenn die gärtnerische Gestaltung nicht beeinflußt wird.

11. Lager- und Arbeitsflächen dürfen nur auf der straßenabgewandten Seite der Grundstücke und Gebäude angelegt werden. In den mit (c) bezeichneten Gebieten dürfen Lager- und Arbeitsflächen nicht näher als 2,0 m, in den mit (d) bezeichneten Gewerbegebieten und in den Mischgebieten nicht näher als 1,0 m an die Grundstücksgrenze heranreichen.

12. Feste Einfriedungen mit mehr als 2,0 m Höhe sind nur hinter einem Pflanzstreifen von 5,0 m zulässig. Im übrigen dürfen Einfriedungen an den Straßenseiten nicht höher als 80 cm sein und sind als Mauern oder Hecken auszuführen. Ausnahmen sind bei den Gewerbehöfen zulässig.

13. In den Gewerbe- und Mischgebieten sind außerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern 20 % der nicht überbauten Grundstücksflächen als offene Vegetationsfläche herzurichten und mit standortgerechten einheimischen Bäumen oder Sträuchern zu bepflanzen. Bei Bebauungen mit ausschließlich Wohnbebauen wird der Anteil als offene Vegetationsfläche auf 40 % festgesetzt (Anteil der Bepflanzung mindestens 30 % der Grünfläche). Pro angefangene 100 m² der offenen Vegetationsfläche ist ein großkroniger einheimischer Laubbaum (Stammumfang mindestens 18 cm in 1,0 m Höhe) oder zwei kleinkronige einheimische Laubbäume (Stammumfang mindestens 14 cm in 1,0 m Höhe) zu pflanzen.

14. Auf den Flächen für ebenerdige PKW-Stellplätze ist unabhängig von der in Nummer 13 enthaltenen Vorschrift nach jedem 5. Stellplatz, bei Kundenparkplätzen nach jedem 10. Stellplatz, ein einheimischer großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Die Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 18 cm in 1,0 m Höhe über dem Erdboden aufweisen. Je Baum ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² vorzusehen.

15. In den Gewerbegebieten sind Außenwände, bei denen der Abstand zwischen den Fenstern mehr als 5,0 m beträgt, mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen; je 2,0 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden.

16. Außerhalb der befestigten Fläche ist eine offene Entwässerung mit Absetzbecken und Versickerung über belebte Bodenzonen vorzusehen. Das anfallende Niederschlagswasser von Dachflächen soll dem Wasserbecken in der Nord-Süd-Achse oder dem Oberflächenwasser zugeführt werden, soweit die Bodenverhältnisse eine Versickerung des Wassers zulassen.

17. Auf den privaten Grundstücksflächen sind Gehwege in wasser- und luftdurchlässigen Aufbau herzustellen, soweit die Bodenverhältnisse eine Versickerung des Wassers zulassen.

18. Die Durchlässigkeit gewachsenen Bodens ist nach baubedingter Verdichtung wiederherzustellen.

19. Die Anwendung von chemischen Pflanzenbehandlungsmitteln ist auf allen nicht überbauten Flächen untersagt.

20. Tausatze und tausatzhaltige Mittel dürfen außerhalb von öffentlichen Straßen und den auf privaten Grundstücken herzustellenden Fahrerschließungsflächen nicht ausgebracht werden.

21. In den Gewerbe- und Mischgebieten sollen die Gebäudefronten entlang der Erschließungsstraße bei den Einzelbetrieben eine Länge von 50,0 m nicht überschreiten. Ausnahmen sind bei den Gewerbehöfen zulässig. Baukörper sind in einem Abstand von höchstens 10,0 m z.B. durch Vorbauten, Vorsprünge, Öffnungen, Glasbänder, Materialwechsel oder ähnliche Gestaltungsmittel vertikal zu gliedern.

22. In den Gewerbe- und Mischgebieten sind bei der Errichtung, Änderung oder Instandhaltung von baulichen Anlagen Farben und Baustoffe, Fassaden-, Fenster- und Dachformen aufeinander abzustimmen.

23. Anlagen und Bauten zur technischen Versorgung des Gewerbegebietes sind soweit wie möglich in vorhandene oder zu erstellende Gebäude zu integrieren oder dem städtebaulichen und gestalterischen Standard des Gebietes anzugleichen.

24. Für die Heizung der Gebäude ist nur die Nutzung von Erd- und Flüssiggas oder von regenerativen Energieformen, sowie ausnahmsweise von Öl zulässig. Weitere Ausnahmen sind zulässig, wenn sie sich aus besonderen betrieblichen und technischen Erfordernissen durch die Nutzung von Abwärme ergeben.

25. Die im Planungsgebiet vorhandene Brunnenanlage ist zu erhalten oder bei baubedingter Beseitigung durch eine gleichwertige Anlage zu ersetzen.

26. Bei der Errichtung von Gebäuden innerhalb der als abweichende Bauweise festgesetzten Planbereich dürfen folgende Längenentwicklungen nicht überschritten werden:
a) Bereich zwischen Planstraße A und Planstraße B: maximal 35,0 m
b) Bereich zwischen Planstraße B und angrenzendem Gewerbegebiet: maximal 75,0 m
c) Bereich innerhalb der Planstraße B: maximal 18,50 m,
wobei bei Doppelhäusern im Einzel- und Doppelhäuser und bei Süd- und Westgärten auch Hausgruppen mit maximal drei Häusern zulässig sind.

27. Im Bereich zwischen Planstraße A und Lilienthalstraße ist gegenüber dem Gewerbegebiet an der Ost- und Westseite des Mischgebietes ein Sichtschutzwall von 2,50 m Höhe zu errichten.
Der Wall ist mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen (Anteil der Bepflanzung mindestens 50 % der Wallfläche). Pro 100 m² der Fläche des Walls sind Bäume entsprechend der Maßgabe nach Punkt 13 zu bepflanzen.

28. Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen erfolgt gemäß folgendem Schlüssel:

Einfamilienhäuser:	2	Stellplätze
1-Zimmer-Wohnung:	1	Stellplatz
2-Zimmer-Wohnung:	1,5	Stellplätze
3- und mehr Zimmer-Wohnung:	2	Stellplätze

GELTENDE RECHTSVORSCHRIFTEN

- **Baugesetzbuch (BauGB)**
  vom 27. August 1997 (Bundesgesetzblatt I Seite 2141), zuletzt geändert am 15. Dezember 1997 (Bundesgesetzblatt I Seite 2902)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO 1990)**
  vom 23. Januar 1990 (Bundesgesetzblatt I Seite 132), zuletzt geändert am 22. April 1993 (Bundesgesetzblatt I Seite 466)
- **Planzeichenverordnung (PlanzV)**
  vom 18. Dezember 1990 (Bundesgesetzblatt I Seite 58)
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)**
  vom 12. März 1987 (Bundesgesetzblatt I Seite 889), zuletzt geändert am 26. August 1998 (Bundesgesetzblatt I Seite 2481)
- **Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG)**
  vom 11. Oktober 1994 (Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 1601)
- **Sächsische Bauordnung (SächsBO)**
  vom 26. Juli 1994 (Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 1401), zuletzt geändert am 25. Februar 1999 (Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 93)
- **Sächsisches Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG)**
  vom 3. März 1993 (Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 229), zuletzt geändert am 4. Juli 1994 (Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 1261)
- **Gemeindeordnung**
  für den Freistaat Sachsen (SächsGemO) vom 21. April 1993 (Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 301, ber. S. 445), zuletzt geändert am 10. Dezember 1998 (Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 662)

Verfahrensvermerk
zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Ranstädter Mark"

1. Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 10.10.1996 mit Beschluss-Nr. 371/101096 die Einleitung eines Satzungsverfahrens zur 2. Änderung nach § 2 Abs. 4 BauGB beschlossen.
   Markranstädt, 30.04.99 — Woitscheck / Bürgermeister
2. Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 12.02.98 mit Beschluss-Nr. 371/120298 den Änderungsentwurf einschließlich Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
   Markranstädt, 30.04.99 — Woitscheck / Bürgermeister
3. Der Entwurf der 2. Änderung wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats vom 14.04.98 bis 19.05.98 im Bauamt der Stadt Markranstädt während der Dienstzeiten öffentlich ausgelegt.
   Die Bekanntmachung der Auslegung erfolgte am 27.03.1998 in den Markranstädter Nachrichten.
   Markranstädt, den 30.04.99 — Woitscheck / Bürgermeister
4. Die Einholung der Stellungnahmen der berührten Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 und 2 erfolgte am 06.04.98.
   Markranstädt, 30.04.99 — Woitscheck / Bürgermeister
5. Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 22.04.99 mit Beschluss-Nr. 371/220499 die Abwägungsvorschläge gebilligt und beschlossen, den geänderten Planentwurf und Begründung für die Dauer von zwei Wochen gem. § 3 Abs. 3 BauGB erneut öffentlich auszulegen und die berührten Träger öffentlicher Belange von der Auslegung zu informieren.
   Markranstädt, 30.04.99 — Woitscheck / Bürgermeister
6. Der geänderte Planentwurf sowie die Begründung wurden gem. § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer von zwei Wochen vom 03.05.99 bis 17.05.99 im Bauamt der Stadt Markranstädt während der Dienstzeiten öffentlich ausgelegt.
   Die Bekanntmachung der Auslegung erfolgte am 23.04.99 in den Markranstädter Nachrichten.
   Markranstädt, 30.09.99 — Woitscheck / Bürgermeister
7. Die berührten Träger öffentlicher Belange wurden von der Auslegung sowie von den Abwägungsvorschlägen am 29.04.99 informiert.
   Markranstädt, 30.04.99 — Woitscheck / Bürgermeister
8. Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 22.07.99 mit Beschluss-Nr. 05/220799 die 2. Änderung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Ranstädter Mark" beschlossen
   Markranstädt, 30.09.99 — Woitscheck / Bürgermeister
9. Den Auflagen im Genehmigungsbescheid zum 07.12.99 durch das Regierungspräsidium Leipzig wurde mit Beschluss-Nr. 102/100300 beigetreten
   Markranstädt, 16.08.00 — Woitscheck / Bürgermeister
10. Die höhere Verwaltungsbehörde hat die 2. Änderung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Ranstädter Mark" mit Bescheid vom 07.12.99 Reg.-Nr. 05/53/99 genehmigt
    Markranstädt, 16.08.00 — Woitscheck / Bürgermeister
11. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Ranstädter Mark", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.
    Markranstädt, 16.08.00 — Woitscheck / Bürgermeister
12. Die Erteilung der Genehmigung wurde am 17.11.2000 ortsüblich bekannt gemacht. Die 2. Änderung ist ab 17.11.2000 wirksam.
    Markranstädt, 15.03.2001 — Woitscheck / Bürgermeister

REGIERUNGSPRÄSIDIUM LEIPZIG
Genehmigung in Verbindung mit Auflagen
Aktenzeichen: 61-05.71/115-99
Registr.-Nr. 08/53/99
Leipzig, den 07.12.1999
Regierungspräsidium Leipzig

Stadt Markranstädt

Bebauungsplan Nr. 01

Gewerbegebiet „Ranstädter Mark"

2. Änderung
Stand: 30.07.2000

Maßstab 1 : 2000