Teil B: Textliche Festsetzungen

Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB

In Ergänzung zu den zeichnerischen Festsetzungen wird folgendes textlich festgesetzt:

I) Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

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

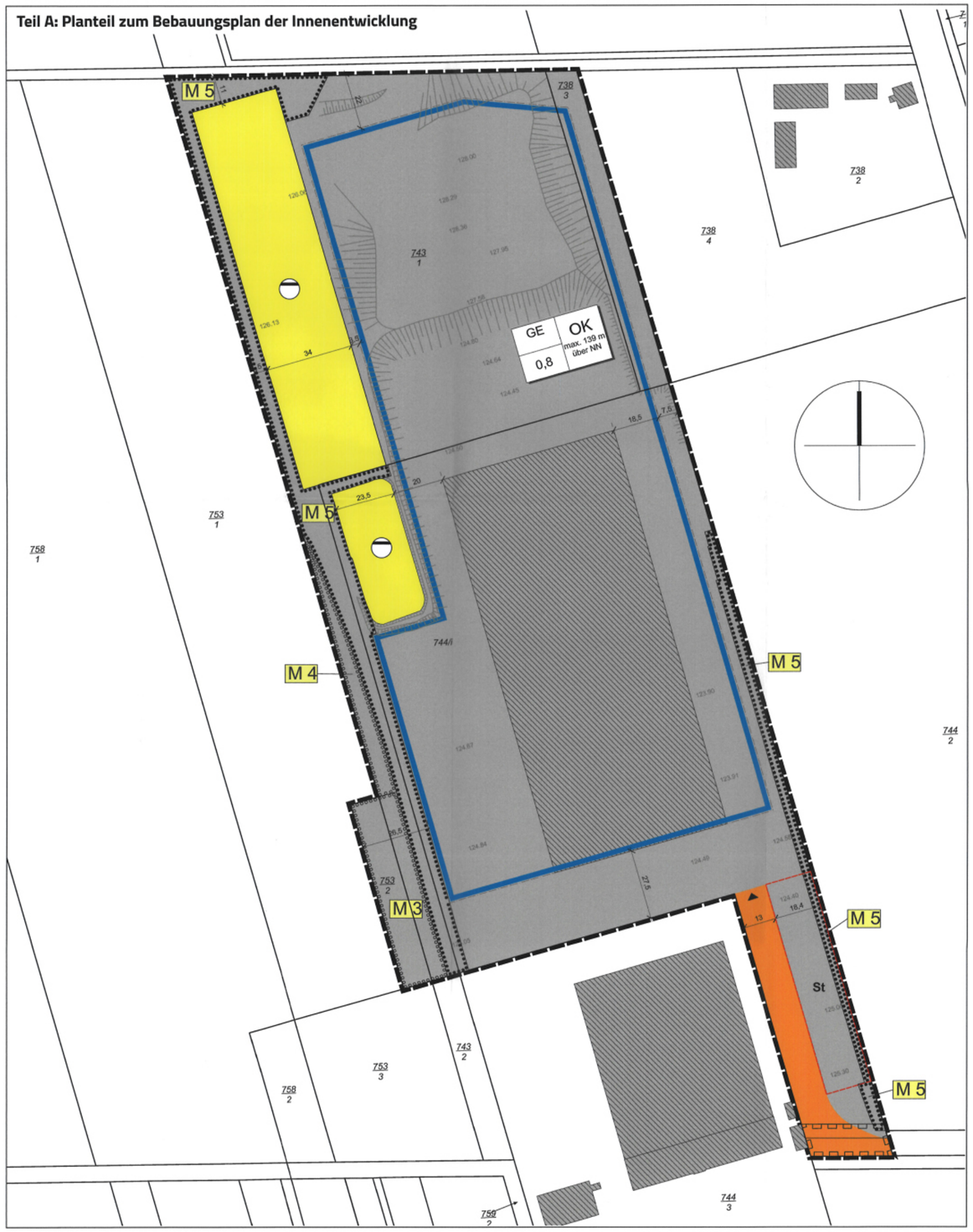
1.1. Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

1.1.1. Zulässig sind:
- Gewerbebetriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Einzelhandelsbetriebe, die in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieben stehen,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

1.1.2. Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

1.1.3. Unzulässig sind:
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten
- Photovoltaik-Freiflächenanlagen

Teil A: Planteil zum Bebauungsplan der Innenentwicklung



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

2.1. Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

2.1.1 Innerhalb des Gebiets wird die zulässige Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 und § 17 Abs. 1 BauNVO auf maximal 0,8 festgesetzt.

2.2. Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

2.2.1. Als Höchstmaß der Höhe baulicher Anlagen wird (Gebäude-) Oberkante 139,5 m über NN festgelegt.

3. Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Das durch die Erweiterung (3. Bauabschnitt) anfallende Dach- und Hofflächenwasser ist zu sammeln, zwischenzuspeichern und zu verwerten. Die Verwertung hat durch Bespannung der Grünflächen zu erfolgen.

4. Maßnahme M1 (M1) zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

4.1 Die Befestigung von Stellplätzen ist so auszuführen, dass das auf den jeweiligen Flächen anfallende Niederschlagswasser weitestgehend innerhalb dieser Flächen oder an deren Rand versickern kann.

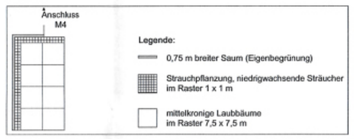
4.2 Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig, soweit sie nicht zur Herstellung der Verkehrssicherheit erforderlich sind.

5. Anpflanzung von Bäumen, Strauchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

5.1 Maßnahme 2 (M2) Die gemäß festgesetzter Grundflächenzahl (GRZ) nicht überbaubaren Flächenanteile des Gewerbegebietes,außerhalb der mit M3 bis M5 gekennzeichneten Flächen, sind zum Teilausgleich der Eingriffsfolgen zu begrünen. Dabei sind wenigstens 20 % dieser zu begrünenden Flächen mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen, wobei je angefangene 200 m² mindestens ein mittel- oder großkroniger Laubbaum zu pflanzen ist. Mindestqualität und -größe der zu pflanzenden Bäume: Hochstämme; 3-mal verpflanzt mit Ballen; 16 - 18 cm Stammumfang. Die Bäume sind fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind zu ersetzen. Vorhandene Gehölze außerhalb der Flächen M3 bis M5 sind anzurechnen.

5.2 Auf der mit M3 gekennzeichneten Fläche ist eine kombinierte Baum- und Strauchpflanzung anzulegen. Dazu ist entsprechend des nachfolgenden Schema im Westen und Norden der Fläche eine zweireihige Strauchhecke aus niedrigen Sträuchern im Pflanzabstand 1 m x 1 m fachgerecht anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind an gleicher Stelle zu ersetzen. Östlich der Strauchhecke sind zwei Reihen mittelkroniger Laubbäume im Raster 7,5 m x 7,5 m zu pflanzen. Entlang der West- und Nordseite der Hecken, zum Ackerland hin, ist ein 0,75 m breiter Saumstreifen der Eigenbegrünung zu überlassen.

Schema:



Für die Pflanzungen sind eine Auswahl standortgerechter und einheimischer Sträucher (Pflanzgröße 60 - 100 cm) und Bäume (Hochstämme; 3-mal verpflanzt mit Ballen; 16 - 18 cm Stammumfang) zu verwenden. Die Gehölzpflanzung ist wirkungsvoll vor Wildverbiss zu schützen.

Erklärung der Planzeichen Festsetzungen

gem. § 9 Abs. 1 BauGB

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
- Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- GRZ 0,8 Grundflächenzahl (§ 16 BauNVO)
- OK Oberkante als Höchstmaß (§ 16 BauNVO)

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
(§ 9 Abs. 1 Nr .2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
- Baugrenze

Flächen für Nebenanlagen
(§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- St Stellplätze

VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Private Strassenverkehrsflächen
- Einfahrt

VERSORGUNG, ABFALLENTSORGUNG, ABWASSERBESEITIGUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
- Regenwasserrückhaltebecken

SCHUTZ, PFLEGE,ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
(§ 9 Abs.1 Nr. 20 und 25 BauGB)
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen sowie von Gewässern

SONSTIGE PLANZEICHEN
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Mit Geh-, Fahr und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- 250 Flurstücksnummer
- 124,49 Höhenpunkt
- M 3 Lage der grünordnerischen Maßnahme / Flächenbezeichnung gemäß Festsetzungstext

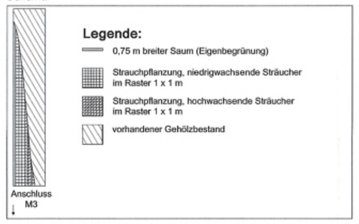
Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Höhe baulicher Anlagen
Grundflächenzahl	

5.3 Auf der mit M4 gekennzeichneten Fläche ist eine im Süden 6-reihige Strauchpflanzung anzulegen, welche sich, in Anpassung an den vorhandenen Gehölzbestand, nach Norden hin bis zu einer einreihigen Pflanzung verschmälert. Dazu sind im Westen zwei Reihen niedrig wachsende Sträucher und im Anschluss hoch wachsende Sträucher zu pflanzen. Abgänge sind an gleicher Stelle zu ersetzen.

Die Strauchpflanzung ist entsprechend dem nachfolgenden Schema im Raster 1 m x 1 m fachgerecht anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Entlang des angrenzenden Ackerlandes ist ein 0,75 m breiter Saumstreifen der Eigenbegrünung zu überlassen.

Schema:



Für die Pflanzungen sind eine Auswahl standortgerechter und einheimischer Sträucher (Pflanzgröße 60 - 100 cm) zu verwenden. Die Strauchpflanzung ist wirkungsvoll vor Wildverbiss zu schützen.

6. Maßnahme 5 (M5) zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Die Gehölzbestände innerhalb der mit M5 gekennzeichneten Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind zu erhalten. Abgänge sind durch standortgerechte und einheimische Gehölze an gleicher Stelle zu ersetzen.

7. Grünordnerische Hinweise

7.1 Bodenschutz

Bodenverdichtungen sind auf das für die Baumaßnahmen unumgängliche Maß zu beschränken. Im Bereich der geplanten Baumaßnahmen ist der kulturfähige Oberboden vor Beginn der Bauarbeiten fachgerecht zu sichern, zu lagern und einer Wiederverwendung zuzuführen. Baulich nicht beanspruchte Böden sind vor negativen Einwirkungen wie Schadstoffkontaminationen, Erosionen und Verdichtungen sowie sonstige Devastierungen zu schützen. Geschädigte Böden, welche nicht mehr für die Baumaßnahmen in Anspruch genommen werden, sind zu rekultivieren; die Bodenfunktionen sind wiederherzustellen. Boden ist nicht als Abfall (im Sinne des § 3 Kreislaufwirtschaftsgesetz) abzulagern.

7.2 Grenzabstände für Bäume und Sträucher

Bei allen Gehölzpflanzungen sind die im Sächsischen Nachbarrechtsgesetz (SächsNRG) festgelegten Grenzabstände für Bäume und Sträucher einzuhalten, sofern zwischen den Nachbarn keine abweichende Vereinbarung (nach § 3 SächsNRG) getroffen wurde.

Abstände gemäß § 9 SächsNRG: Pflanzungen innerhalb von Ortschaften müssen mind. 0,5 m und bei Gehölzen mit einer Höhe von über 2 m mind. 2 m entfernt von der Grundstücksgrenze erfolgen.

Abstände gemäß § 10 SächsNRG: Ist das Grundstück des Nachbarn landwirtschaftlich genutzt, ist zu diesem mindestens ein Abstand von 0,75 m oder, falls die Bäume, Sträucher oder Hecken über 2 m hoch sind, ein Abstand von mindestens 3 m einzuhalten, wenn der Schattenwurf die wirtschaftliche Bestimmung des Grundstücks erheblich beeinträchtigen würde.

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

Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche ist für eine Kabeltrasse mit beschränkten Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger sowie mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Öffentlichkeit zu belasten.

Bei der Anpflanzung von Großgrün ist zu den Kabeltrassen ein Abstand von mindestens 1,5 m einzuhalten.

9. Archäologische Hinweise (§ 14 SächsDSchG)

Vor Beginn der Erschließungs- und Bauar-beiten müssen durch das LfA im von Bau-tätigkeit betroffenen Areal archäologische Grabungen durchgeführt werden. Auftre-tende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren.

10. Hinweise zum vorsorgenden Radonschutz (BfS - Strahlenschutzgesetz)

Das Plangebiet liegt nach den uns bisher vorliegenden Kenntnissen in einem Gebiet, in dem wahrscheinlich erhöhte Radonkon-zentrationen in der Bodenluft vorhanden sind.

Zum vorsorgenden Schutz vor erhöhter Strahlenbelastung durch Zutritt von Radon in Aufenthaltsräumen wird empfohlen, bei geplanten Neubauten generell einen Radonschutz vorzusehen oder von einem kompetenten Ingenieurbüro die radiologische Situation auf dem Grundstück und den Bedarf an Schutzmaßnahmen abklären zu lassen. Bei geplanten Sanierungsarbeiten an bestehenden Gebäuden wird empfohlen, die Radonsituation durch einen Gutachter ermitteln zu lassen und ggf. Radonschutzmaßnahmen bei den Bauvorhaben vorzusehen.

II) Rechtliche Grundlagen

Für den Bebauungsplan sind nachfolgende Hinweise zu beachten:

- Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. IS. 3634)
- Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
- Es gilt die Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli. 2009 (BGBl I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl I S. 3434)
- Es gilt die Sächsische Bauordnung (SächsBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28 Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 27. Oktober 2017 (SächsGVBl. S 588)

II) Normen, Richtlinien, Regelwerke

- DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau" (Fassung 1987/2002)
- DIN 45691 „Geräuschkontingentierung" (Fassung 2006)
- VDI 2714 „Schallausbreitung im Freien" (Fassung 1988)
- DIN ISO 9613-2 „Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien" (Fassung 1999) TA Lärm „Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundesimmissionsschutzgesetz: Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm" (Fassung 1998)

Verfahrensvermerke

Die Darstellung der Grenzen und die Bezeichnung der Flurstücke stimmen mit dem Liegenschaftskataster überein. Die Planunterlage für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat den Stand vom Mai 2018.

Borna, den 20.12.2018 — LANDKREIS LEIPZIG Siegel 30 — i. A. — Vermessungsamt, Landratsamt Landkreis Leipzig

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde vom Stadtrat der Stadt Markranstädt am 07.09.2017 mit Beschluss 2017/BV/513 beschlossen und im Amtsblatt Nr. 02/2018 am 10.02.2018 öffentlich bekanntgemacht worden (§2 (1) BauGB).

Markranstädt, den 09. JAN. 2019 — Siegel — Bürgermeister Spske

Der Stadtrat der Stadt Markranstädt hat in einer Sitzung am 07.06.2018 mit Beschluss 2018/BV/617 den Entwurf des Bebauungsplanes (Planstand: 15.05.2018), bestehend aus Planzeichnung und den Textlichen Festsetzungen sowie den Entwurf der Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Markranstädt, den 09. JAN. 2019 — Siegel — Bürgermeister Spske

Die öffentliche Auslegung des am 07.06.2018 gebilligten Bebauungsplan-Entwurfes in der Fassung vom 15.05.2018 hat in der Zeit vom 25.06.2018 bis 25.07.2018 stattgefunden und ist am 16.06.2018 im Amtsblatt Nr. 06/2018 öffentlich bekanntgemacht worden (§3 (2) BauGB).

Weiterhin konnten die Unterlagen während des o. g. Zeitraums im Internet unter www.markranstaedt.de sowie über das zentrale Landesportal Bauleitplanung des Freistaates Sachsen unter buergerbeteiligung.sachsen.de abgerufen werden.

Markranstädt, den 09. JAN. 2019 — Siegel — Bürgermeister Spske

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Entwurf in der Fassung vom 15.05.2018 hat mit Anschreiben vom 15.06.2018 in der Zeit vom 15.06.2018 bis 25.07.2018 stattgefunden (§4 (2) BauGB.

Markranstädt, den 09. JAN. 2019 — Siegel — Bürgermeister Spske

Der Stadtrat der Stadt Markranstädt hat die im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung vorgebrachten Bedenken und Anregungen in seiner Sitzung vom 06.12.2018 geprüft und gemäß § 1 Abs. 7 BauGB die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander mit Beschluss-Nr. 2018/BV/699 abgewogen. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Markranstädt, den 09. JAN. 2019 — Siegel — Bürgermeister Spske

Der Stadtrat hat den Bebauungsplan (Planstand 30.10.2018) bestehend aus der Planzeichnung und den Textlichen Festsetzungen in seiner Sitzung am 06.12.2018 mit Beschluss 2018/BV/700 als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Markranstädt, den 09. JAN. 2019 — Siegel — Bürgermeister Spske

Die Satzung des Bebauungsplanes (Planstand 30.10.2018) wird hiermit ausgefertigt.

Markranstädt, den 09. JAN. 2019 — Siegel — Bürgermeister Spske

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes wurde im Amtsblatt Nr. 01/2019 vom 12.01.2019 öffentlich bekannt gemacht. Damit ist der Bebauungsplan „Am Hopfenteich" (Planstand 30.10.2018) ab dem 12.01.2019 rechtskräftig.

Markranstädt, den 09. JAN. 2019 — Siegel — Bürgermeister Spske

Stadt Markranstädt
Gewerbegebiet Markranstädt
Bebauungsplan der Innenentwicklung „Am Hopfenteich"

Plangrundlagen
Auszug Liegenschaftskataster (05/2018) vom Vermessungsamt, Landratsamt Landkreis Leipzig; Vermessungsplan vom Vermessungs- und Ingenieurbüro, Kunze und Schmidt Partnerschaft (07/2017)

Planinhalt
Plan zur Beschlussfassung

Planungshoheit
Stadt Markranstädt
Markt 1
04420 Markranstädt

Im Auftrag
Sächsische Haustechnik Leipzig KG
Am Hopfenteich 10
04420 Markranstädt

Erstellt durch
urban management systems GmbH
Leibnizstraße 15
04105 Leipzig
Tel.: 0341 / 9750376
www.um-systems.de

Maßstab	Datum	Bearbeiter
1 : 1.000	30.10.2018	Josephine Reuther Jens Gerhardt