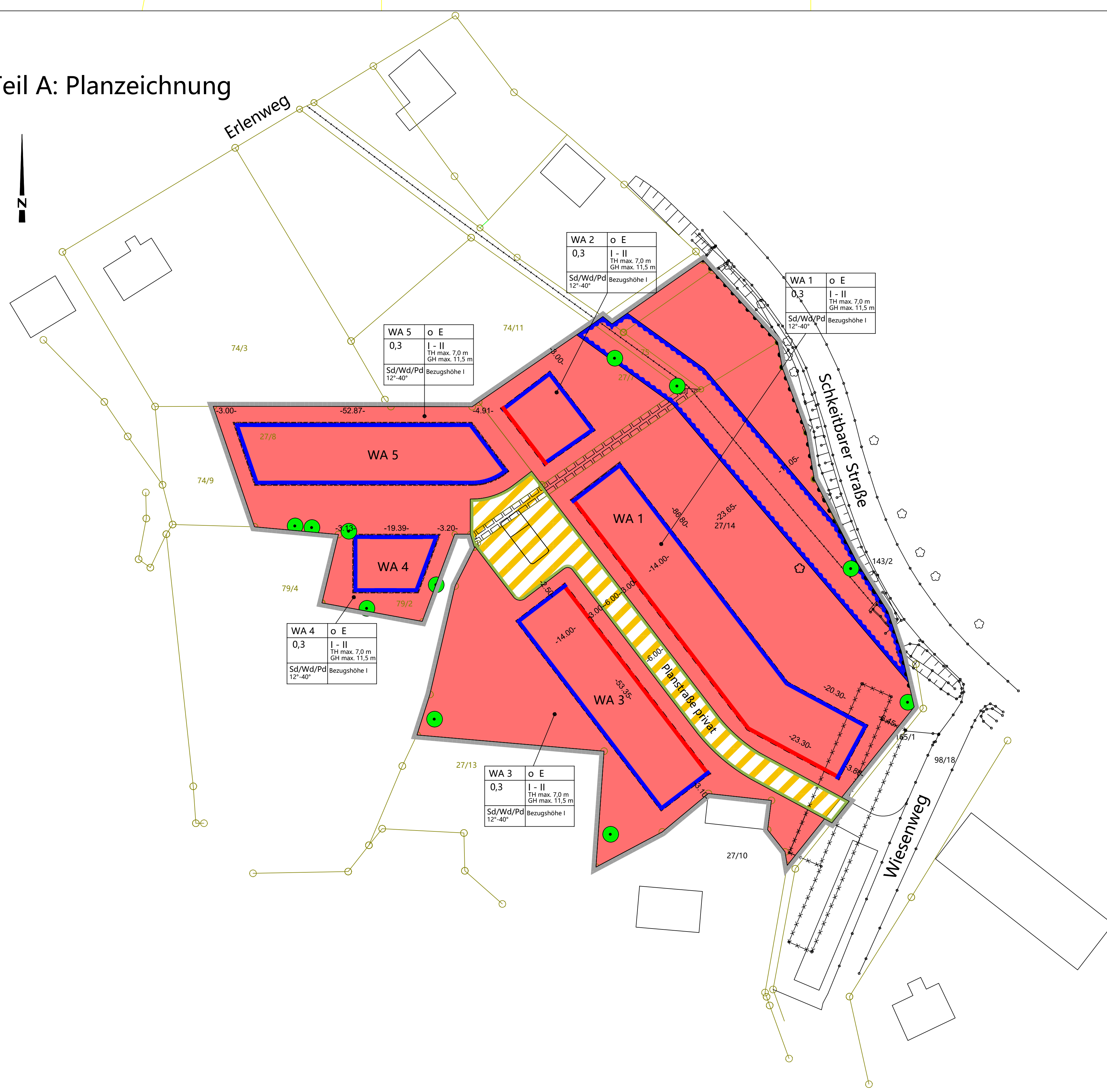


Teil A: Planzeichnung



Planzeichenerklärung

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB) Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 4 BauNVO)

WA allgemeines Wohngebiet
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB)

0,3 zulässige Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO)

11,5m zulässige Höhe der baulichen Anlage über der Bezugshöhe als Höchstmaß

Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22-23 BauNVO)

o offene Bauweise (§ 22 Abs. 1 BauNVO)

▲ nur Einzelhäuser zulässig

— Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO)

— Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

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

▨ Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Privatstraße

— Straßenbegrenzungslinie

— Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Maßnahmen und Flächen zum Schutz von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

● Erhaltung von Bäumen

Maßnahmen und Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 a/b BauGB)

▭ Gewässerschutzstreifen verrohrter Gräben

Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 SächsBO)

Dachformen : Sd: Satteldach; Wd: Walmdach
Pd: Pultdach

Sonstige Planzeichen

▭ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

▭ Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche zu Gunsten des Betreibers der Regenwasserentwässerung Dorfstraße (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

II. Darstellung ohne Normcharakter

Baugebiet mit Nr.	Bauweise
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossigkeit/ Gebäudehöhe (siehe textl. Festsetzung)
Dachform/ Dachneigung	Bezugshöhe (siehe textliche Festsetzung)

— Flurstücksgrenze

▭ Bestand mit Geländehöhen ü. NHN
Höhenbezug (DHHN92)

-6.70- Vermaßung (Meter)

Teil B:

I. Textliche Festsetzungen

(§ 9 Abs. 1, Abs. 1a, Abs. 2 und Abs. 3)

1. Art der baulichen Nutzung

- (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 4-14 BauNVO)
- 1.1 Die im Plangebiet aus ausgewiesenen Baugebiete WA 1, WA 2, WA 3, WA 4 und WA 5 werden als Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.
- 1.2 Von dem nach § 4 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen sind unzulässig:
- Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke
- Schank- und Speisewirtschaften
- 1.3 Von dem nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind unzulässig:
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Tankstellen
- Gartenbaubetriebe
- 1.4 Werbeanlagen als selbstständige Hauptnutzung sind unzulässig

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Grundflächenzahl (GRZ) und Anzahl der Vollgeschosse (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 1+2, § 19 und § 20 BauNVO)
Für die allgemeinen Wohngebiete WA 1, WA 2, WA 3, WA 4 und WA 5 wird eine Grundflächenzahl von 0,3 und eine 1 - 2 geschossige Bebauung festgesetzt.
- 2.2 Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO)
Innerhalb der Baugebiete WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4 wird die maximale Traufhöhe mit 7,0 m über Bezugshöhe und die maximale Gebäudehöhe mit 11,5m über Bezugshöhe festgesetzt. Die Bezugshöhe I ist die mittlere Höhe der Planstraße mit m über NHN (Höhenbezug DHHN92).

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

- 3.1 Für die Baugebiete WA 1 - WA 5 wird eine offene Bauweise festgesetzt. Mittels planzeichnerische Festsetzungen werden für alle Baugebiete Einzelhäuser festgesetzt.
- 3.2 Die bebaubare Grundstücksfläche wird durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzt.

4. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

- (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- 4.1 Die Planstraße wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung als Privatstraße festgesetzt.

5. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

- (§ 9 Abs. 1 Nr.4 und Abs. 3 BauGB, § 12 BauNVO)
- 5.1 Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze auf dem Grundstück zu errichten.
- 5.2 Für Einliegerwohnungen nach Punkt 6.2 ist ein weiterer Stellplatz auf dem Grundstück zu errichten.
- 5.2 Die zulässige bebaubare Grundstücksfläche kann für Stellplätze und Garagen und deren Zufahrten um bis zu 0,1 der Fläche des Baugrundstückes überschritten werden (§ 21a Abs. 3 BauNVO)
- 5.3 Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind in allen Baugebieten ausnahmsweise zulässig.
Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 sind in den Vorgärten mit Ausnahme der Standplätze für Mülltonnen unzulässig.

6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

- 6.1 Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird auf eine WE / Wohngebäude festgesetzt.
- 6.2 Einliegerwohnungen bis zu einer Größe von 70m² sind zulässig.

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

- 7.1 Das auf den Baugrundstücken und der Erschließungsstraße anfallende Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Bau- und Straßengrundstücken zu versickern.

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

- 8.1 Für die planzeichnerisch festgesetzten Flächen die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind, werden die Rechte zugunsten des Betreibers der Regenwasserentwässerung Dorfstraße festgesetzt.

9. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- 9.1 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung benötigt werden, zu begrünen, dauerhaft zu unterhalten und dürfen nicht in einer die Wasserdurchlässigkeit des Bodens mindernde Weise befestigt werden.
- 9.2 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 5 sind je vollendete 300 m² Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum Mindestqualität Hochstamm 3x verpflanzt mit Ballen, 14 - 16 cm Stammumfang anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Vorhandene Laubbäume die die vorgenannten Bedingungen im Minimum erfüllen, die erhalten und bei Abgang ersetzt werden, können dabei angerechnet werden.
- 9.3 Die zum Erhalt planzeichnerisch festgesetzten Bäume sind zu erhalten. Bei einem Abgang sind Ersatzpflanzungen mit einheimischen großkronigen Laubbäumen in der Pflanzklasse C gemäß Anlage zur Gehölzschutzsatzung der Stadt Makranstädt in maximal 5 m Entfernung zu dem betroffenen Standort vorzunehmen.

II. Örtliche Bauvorschriften

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 SächsBO)

- 10. Dachform, Dachneigung und Dachgauben**
- 10.1 Für die Baugebiete WA 1 bis WA 5 werden Sattel-, Walm und Pultdächer mit einer Dachneigung von 12° - 40° festgesetzt.
- 10.2 Die Gesamtlänge von Dachgauben darf maximal 1/3 der zugehörigen Trauflänge betragen. Der Abstand der Dachgauben zu dem Ortsgang muss mindestens 1,5m betragen.

11. Einfriedungen

- 11.1 Zäune und Einfriedungen sind nur als durchlässige Zäune und Hecken zulässig. Die Sockelhöhe der Zäune darf entsprechend maximal 10 cm betragen.
- 11.2 Zäune und Hecken zur Scheitbarer Straße sind nur bis zu einer Höhe von 1,2 gemessen ab dem Höhnenniveau der benachbarten Straße zulässig.
- 11.3 Mülltonnenabstellplätze sind gegen Einblicke abzuschirmen, oder in Gebäude und bauliche Anlagen einzubeziehen.

12. Werbeanlagen (§ 89 SächsBO)

- 12.1 In den Baugebieten WA 1 bis WA 5 sind Werbeanlagen nur in direkter Verbindung mit der ausgeübten Nutzung zulässig.
- 12.2 Dauerhafte, zeitlich unbegrenzte Werbeanlagen mit Blink- und Wechselbeleuchtung sind unzulässig.
- 12.3 Die Errichtung von Fahnenmasten ist unzulässig.

III. Hinweise

1. Archäologie

Für das Plangebiet liegen derzeit keine Hinweise auf archäologische Bodendenkmäler oder Funde vor. Vor dem Beginn von Erschließungs-, Abbruch und Ausschachtungsarbeiten ist das Landesamt für Archäologie, Schlossplatz 1, 01067 Dresden zu informieren. Es wird ausdrücklich auf die Meldepflicht nach § 20 SächsDSchG hingewiesen.

2. Bodenschutz

Oberboden (Mutterboden) ist vor Baubeginn abzuschleppen, zu sichern und nach der Baumaßnahme wieder einzubringen (§ 202 BauGB). Nicht zu überbauende Vegetationsflächen sind vom Baubetrieb freizuhalten. Durchmischungen unterschiedlicher Bodenarten und Verunreinigungen mit Abfällen und Reststoffen sind unzulässig (§ 5 Kreislauf-Wirtschaftsgesetz / Abfallgesetz). Im Rahmen der Errichtung oder des Umbaus von baulichen Anlagen kann die Zwischen- oder Umlagerung von Bodenmaterial erfolgen, wenn das Bodenmaterial am Bauort wiederverwendet wird (§ 12 BBodSchV).

3. Versickerungsanlagen

- 3.1 Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser müssen nach Arbeitsblatt DWA - A 138 bemessen werden (Zisterne mit nachgeschalteter Rigole).
- 3.2 Versickerungsanlagen für die Versickerung von gereinigten Schmutzwässern von Kleinkläranlagen in unterirdische Versickerungsanlagen müssen nach DIN 4261 T5 bemessen werden.
- 3.3 Eine Geländemodellierung zur Verbesserung der Randbedingungen für die Abwasserbeseitigung kann akzeptiert werden, wenn die aufgebrachtene Erdstoffe nicht überwiegend als Versickerungsbereich genutzt werden, sondern vorwiegend der "gewachsene" Boden unterhalb. Ein Abfließen von zu versickernden gereinigten Schmutzwasser in umgebende Grundstücke muss ausgeschlossen werden.
- 3.4 Die Abstände der Versickerungsanlagen zu den jeweiligen Grundstücksgrenzen soll in Anlehnung an baurechtliche Festlegungen mindestens 3,0m betragen.
- 3.5 Die Erreichbarkeit mit Fahrzeugen für die Schlammensorgung sollte bei der Platzierung der Kleinkläranlagen Beachtung finden.
- 3.6 Für die Versickerung von in Kleinkläranlagen gereinigten Schmutzwässern ist jeweils eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß § 8 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) bei der unteren Wasserbehörde des Landratsamtes Landkreis Leipzig zu beantragen.

4. Gehölzschutzsatzung

- 4.1 Die Gehölzschutzsatzung der Stadt Makranstädt ist zu beachten.

5. Kampfmittel

5.1 Es bestehen keine Kenntnisse und Hinweise über vorhandene Kampfmittel und Munitionsreste innerhalb des Vorhabengebietes.

6. Hinweis auf vorbeugenden Radonschutz

6.1 Das Vorhabengebiet liegt nicht innerhalb eines nach §121 Abs. 1 Satz 1 Strahlenschutzgesetz ausgewiesenen Radonvorsorgegebietes. Die Ausweisung erfolgte am 31.12.2020 durch das Sächsische Staatsministerium für Energie, Klimaschutz, Umwelt und Landwirtschaft.

7. Hinweis Gründächer

7.1 Die Möglichkeit von Pult- und Satteldächern mit einer Dachneigung kleiner 20° ermöglicht die Ausführung von Gründächern. Das ist gewollt und gewünscht und trägt zu einer Verbesserung des Wasserhaushaltes im Plangebiet bei.

8. Gewässerschutzstreifen

8.1 In dem zeichnerisch festgesetzte Gewässerschutzstreifen nach § 38 WHG in Verbindung mit § 24 SächsWG ist jegliche Bebauung verboten.

IV. Geltende Rechtsvorschriften

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 3.11.2017 geändert am 27.03. 2020 (BGBl. I S. 587) und am 8.08.2020 (BGBl. I S. 1728)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S.58) zuletzt geändert am 4.04.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Bundesnaturschutzgesetz (BnatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542) zuletzt geändert am 19.06. 2020 (BGBl. I S. 1328)
- Sächsische Bauordnung (SächsBO) in der Neufassung vom 11.05.2016 (SächsGVBl. S. 186) zuletzt geändert am 1.06.2022 (SächsGVBl. S. 366)
- Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG) in der Fassung vom 6.06.2013 (SächsGVBl. S. 451) zuletzt geändert am 29.04.2015 (SächsGVBl. S. 349)
- Sächsisches Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG) in der Fassung vom 3.03.1993 (SächsGVBl. S. 229) zuletzt geändert am 2.08.2019 (SächsGVBl. S. 644)
- Satzung zum Schutz der Gehölze der Stadt Makranstädt in der Fassung vom 01.01.2002.

Verfahrensvermerke

Die Darstellung der Grenzen und die Bezeichnung der Flurstücke stimmen mit dem Liegenschaftskataster überein. Die Planunterlagen für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat den Stand vom Borna, den Markranstädt, den Siegel, Vermessungsamt Landratsamt Landkreis Leipzig

1. Die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde vom Stadtrat am mit Beschluss beschlossen und ist am im Amtsblatt Nr. ortsüblich bekanntgemacht worden. Markranstädt, den Siegel, Bürgermeisterin

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Vorentwurf (Planstand) ist am im Amtsblatt Nr. ortsüblich bekanntgemacht worden und hat am stattgefunden. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf hat mit Anschieben vom in der Zeit vom bis stattgefunden. Markranstädt, den Siegel, Bürgermeisterin

3. Der Stadtrat hat am mit Beschluss den Entwurf (Planstand) gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Markranstädt, den Siegel, Bürgermeisterin

4. Die Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf (Planstand) ist am im Amtsblatt Nr. ortsüblich bekanntgemacht worden und hat in der Zeit vom bis stattgefunden. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Entwurf hat mit Anschieben vom in der Zeit vom bis stattgefunden. Ergänzend wurden die auszulegenden Unterlagen während des o. g. Zeitraums im Internet unter www.markranstaedt.de sowie über das Zentrale Internetportal des Freistaates zugänglich gemacht. Markranstädt, den Siegel, Bürgermeisterin

5. Der Stadtrat hat die im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung vorgebrachten Stellungnahmen in seiner Sitzung vom mit Beschluss vom geprüft und die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander abgewogen. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Markranstädt, den Siegel, Bürgermeisterin

6. Der Stadtrat hat am mit Beschluss den Bebauungsplan (Planstand) als Satzung beschlossen. Markranstädt, den Siegel, Bürgermeisterin

7. Die Genehmigung des Bebauungsplanes „.....“ wird hiermit erteilt. Borna, den Markranstädt, den Siegel, Landratsamt Landkreis Leipzig

8. Die Satzung (Planstand) wird hiermit ausgefertigt. Markranstädt, den Siegel, Bürgermeisterin

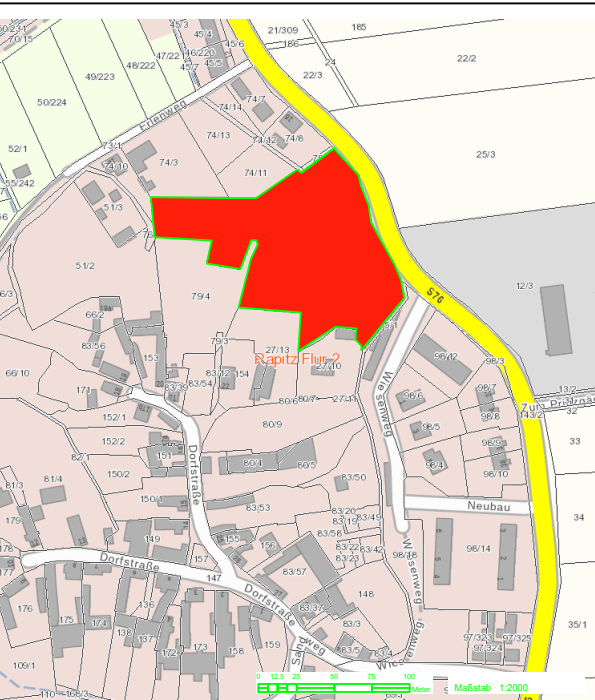
9. Die Genehmigung des Bebauungsplanes ist am im Amtsblatt Nr. ortsüblich bekanntgemacht worden. Damit ist der Bebauungsplan „.....“ (Planstand) ab dem rechtskräftig. Markranstädt, den Siegel, Bürgermeisterin

Stadt Markranstädt

Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB i. V. m. § 13 b BauGB Wohnbebauung am Wiesenweg Rápitz

Entwurf
Stand: 27.09.2022

Übersichtsplan mit Kennzeichnung Geltungsbereich



Planverfasser: Ingenieurbüro für Bau- & Tragwerksplanung
Ralf Thom
Stornstraße 9, 04289 Leipzig
info@thom4u.de

Plangrundlage: -Lage- und Höhenplan Geotec Grimma GmbH
Höhenbezug: DHHN92
Lagebezug: ETRS 89
-Auszug aus der Liegenschaftskarte Geoportal Sachsen