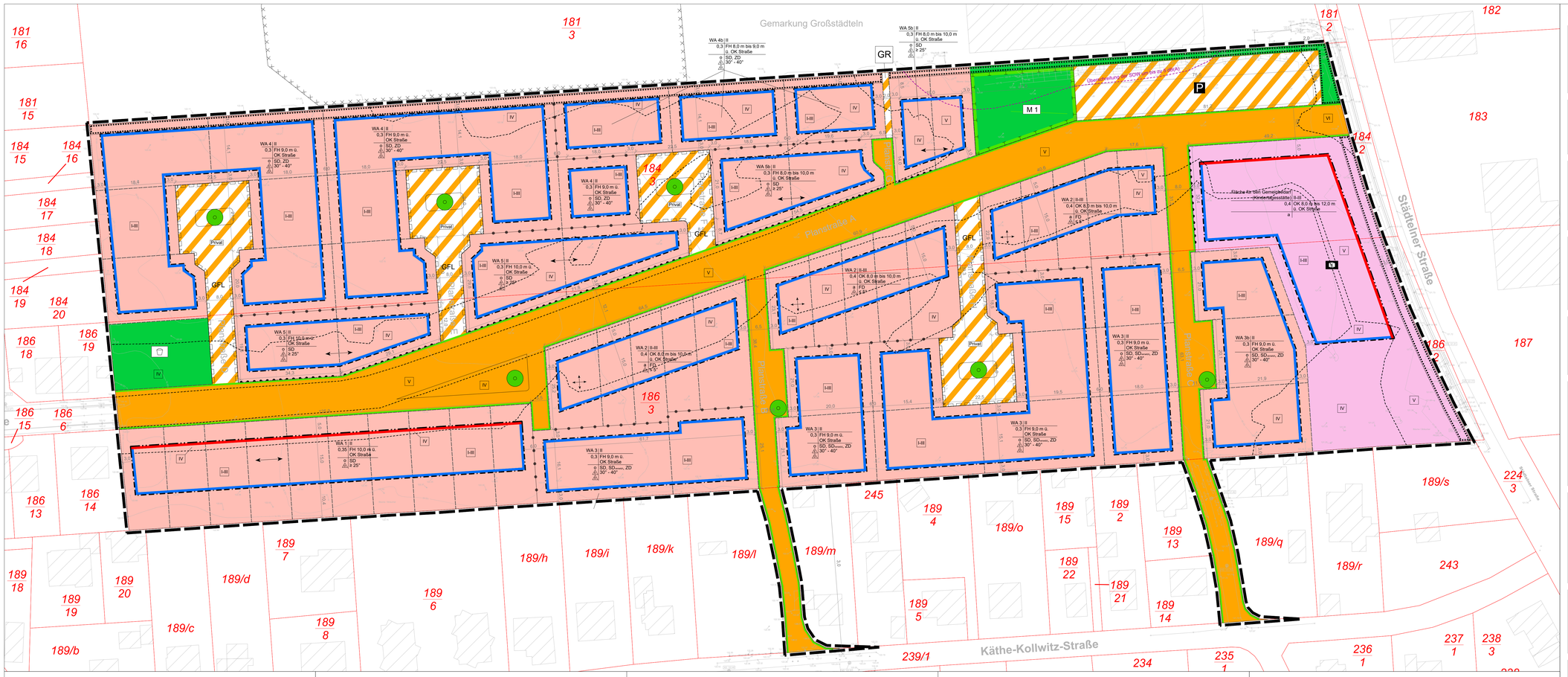

Planerische Grundlage:
Katasterdaten (ALK; Stand 08/2017),
zur Verfügung gestellt durch das
Vermessungsamt Landkreis Leipzig.

0 5 10 15 20 50 m

Planteil A - Planzeichenerklärung

Planzeichenerklärung gemäß PlanZV 90

I. Planrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1-11 BauNVO)

- WA — Allgemeines Wohngebiet
- M — Fläche für Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung Kindertagesstätte

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 16-21a BauNVO)

- 0,4 — maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
- II — maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse
- FH 12m ü OK Straße — maximal zulässige Firsthöhe mit Bezugspunkt

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

- o — offene Bauweise
- a — abweichende Bauweise
- ED — Einzelhäuser
- DH — Doppelhäuser
- HG — Hausgruppen
- Baulinie
- Baugrenze

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

- öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- P — öffentliche Parkfläche
- GR — öffentlicher Geh- und Radweg
- Privat — private Verkehrsfläche
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

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

- öffentliche Grünfläche
- private Grünfläche
- Zweckbestimmung: Spielplatz

8. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- M 1 — Anlage einer Streuobstwiese
- Anpflanzen von Bäumen
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b BauGB)

7. Flächen mit Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- IV — Lärmpegelbereich nach DIN 4109 (Ausgabe Juli 2017)
- Abgrenzung Lärmpegelbereich nach DIN 4109 (Ausgabe Juli 2017)

9. sonstige Planzeichen

- Mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- GFL — Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzungen innerhalb der Baugebiete (§ 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO)

II. Darstellung ohne Normencharakter

Art der baulichen Nutzung | Zahl der Vollgeschosse | GRZ | Höhe baulicher Anlagen | Bauweise | Dachform | Dachneigung — Erläuterung der Nutzungsschablone

- FD — Flachdächer
- SD — Satteldächer
- $SD_{versetzt}$ — versetzte Satteldächer
- ZD — Zeltdächer
- mögliche zukünftige Flurstücksteilung
- Firstrichtung
- Traufrichtung

III. Planunterlagen gemäß § 1 Abs. 2 PlanzV0 90 und sonstige Planzeichen ohne Normcharakter

- 184/3 — Flurstücksnummer
- Flurstücksgrenze
- Gemarkung Großstädteln — Name der Gemarkung
- bauliche Anlagen im Bestand
- 130.00 — Höhenlinie (Bestand)
- 41.00-43.00 — Höhenpunkt (Bestand)
- Böschung (Bestand)
- Abgrenzung der Teilbereiche des Plangebietes, in denen die Schalltechnischen Orientierungswerte (SOW) der DIN 18005 tags bezüglich Gewerbelärm für ein allgemeines Wohngebiet um bis zu 5 dB(A) überschritten werden können.

IV. nachrichtliche Übernahmen

- Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 8 BauGB)

Planteil B

Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
[§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § BauGB und §§ 1 und 4 BauNVO; § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB]

1.1 Allgemeine Wohngebiete
1.1.1 Die entsprechend gekennzeichneten Baugebiete (WA 1, WA 2, WA 3, WA 3b, WA 4, WA 4b, WA 5, WA 5b) werden als allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.
1.1.2 Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind unzulässig.
1.1.3 Einzelhandelseinrichtungen sind zulässig, wenn sie dem Typus "Markkleeberger Laden" entsprechen. Dieser Typus ist durch eine Verkaufsfläche bis maximal 50 m² gekennzeichnet.

1.2 Fläche für den Gemeinbedarf
Auf der gemäß Planeinschrieb gekennzeichneten Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte" sind eine Kindertagesstätte sowie untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO zulässig, die dem Nutzungszweck der Kindertagesstätte dienen.

1.3 Aufschiebend bedingte Festsetzung
1.3.1 Die festgesetzte Nutzung im WA 3 ist gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB erst nach Errichtung der Gebäude im WA 2 zulässig.
1.3.2 Die festgesetzte Nutzung im WA 4 und WA 4b ist gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB erst nach Errichtung der Gebäude im WA 5 und WA 5b zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung
[§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB, §§ 16-20 BauNVO]

2.1 Höhe der baulichen Anlagen
2.1.1 Die maximal zulässige Firsthöhe von Gebäuden für WA 1, WA 3, WA 3b, WA 4 und WA 5 ist gemäß Planeinschrieb als Maximalhöhe festgesetzt.
2.1.2 Die zulässige Firsthöhe von Gebäuden für WA 4b, WA 5b sowie die Höhe der Gebäudeoberkante für WA 2 und für die Fläche für Gemeinbedarf ist gemäß Planeinschrieb als Mindest- und Höchstmaß festgesetzt.
2.1.3 Maßgebliche Bezugshöhe ist die mittlere Höhe der Oberkante der das Baugrundstück erschließenden Verkehrsfläche, gemessen an den Eckpunkten der anliegenden Grenze des Baugrundstücks. Die das Baugrundstück erschließende Verkehrsfläche ist die Verkehrsfläche, von der aus das Grundstück seine befahrbare, rechtlich gesicherte Zufahrt hat.
2.1.4 Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse ist gemäß Planeinschrieb festgesetzt.

2.2 Grundflächenzahl (GRZ)
2.2.1 Die Grundflächenzahl ist gemäß Planeinschrieb festgesetzt.
2.2.2 Die für die Ermittlung der Größe der Grundfläche maßgebende Fläche ist die Fläche des Baugrundstücks.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
[§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 und § 23 BauNVO]

3.1 Bauweise
3.1.1 Für die allgemeinen Wohngebiete WA 1, WA 3, WA 3b, WA 4, WA 4b, WA 5 und WA 5b ist eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Im WA 1 sind Doppelhäuser und im WA 3, WA 3b, WA 4, WA 4b, WA 5 und WA 5b Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
3.1.2 Für das allgemeine Wohngebiet WA 2 und die Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Kindertagesstätte" wird die Bauweise als abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Eine Länge der Baukörper > 50 m ist zulässig. Zu den Grundstücksgrenzen ist ein Grenzabstand von mindestens 3 m einzuhalten. Im WA 2 sind Hausgruppen zulässig.

3.2 Überbaubare Grundstücksfläche
Die überbaubare Grundstücksfläche ist gemäß Planeinschrieb durch die Festsetzung von Baugrenzen und -linien bestimmt. Ein Vor- und Zurücktreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß ist zulässig.

3.3 Stellung der baulichen Anlagen
3.3.1 Innerhalb der Baugebiete WA 1, WA 5 und WA 5b werden gemäß Planeinschrieb Festsetzungen zur Stellung der baulichen Anlagen als Ausrichtung der Firstrichtung getroffen.
3.3.2 Innerhalb des Baugebiets WA 2 werden gemäß Planeinschrieb Festsetzungen zur Stellung der baulichen Anlagen als Ausrichtung der Traufrichtung getroffen.

4. Höchstmaß der Baugrundstücke
[§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB]

4.1 Innerhalb des Baugebiets WA 1 darf die Fläche der einzelnen Baugrundstücke ein Höchstmaß von 500 m² nicht überschreiten.

4.2 Innerhalb des Baugebiets WA 2 darf die Fläche der einzelnen Baugrundstücke ein Höchstmaß von 600 m² nicht überschreiten.

4.3 Innerhalb der Baugebiete WA 3 und WA 3b darf die Fläche der einzelnen Baugrundstücke ein Höchstmaß von 900 m² nicht überschreiten.

4.4 Innerhalb der Baugebiete WA 4, WA 4b, WA 5 und WA 5b darf die Fläche der einzelnen Baugrundstücke ein Höchstmaß von 800 m² nicht überschreiten.

5. Stellplätze und Garagen
[§ 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. § 12 BauNVO]

5.1 Pro Wohneinheit sind zwei Stellplätze zu errichten.

5.2 Innerhalb der Baugebiete WA 1, WA 2, WA 3, WA 3b, WA 4, WA 4b, WA 5 und WA 5b ist die Errichtung von Stellplätzen, Garagen und Carports bis zu der hinteren Gebäudekante des zugehörigen Hauptgebäudes zulässig.

5.3 Als hintere Gebäudekante ist die abgewandte Kante des Gebäudes definiert, die von der das Baugrundstück erschließenden Verkehrsfläche am weitesten zurückliegt. Die das Baugrundstück erschließende Verkehrsfläche ist die Verkehrsfläche, von der aus das Grundstück seine befahrbare, rechtlich gesicherte Zufahrt hat.

6. Nebenanlagen
[§ 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. § 14 BauNVO]

Nebenanlagen für Kleinterhaltung sind nur ausnahmsweise zulässig.

7. Verkehrsflächen
[§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB]

7.1 Die Verkehrsflächen der Planstraßen A, B, C und G werden als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

7.2 Die Verkehrsflächen der Planstraßen D, E, F und H werden als private Verkehrsflächen festgesetzt.

7.3 Gemäß Planeinschrieb ist ein öffentlicher Parkplatz als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.

7.4 Gemäß Planeinschrieb ist ein öffentlicher Geh- und Radweg als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Die Nutzung ist nur für Fußgänger und Radfahrer zulässig.

7.5 Gemäß Planeinschrieb werden Bereiche festgesetzt, an denen die Errichtung einer Ein- und Ausfahrt unzulässig ist.

8. Grünflächen, Grünflächen mit Zweckbestimmung
[§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB]

8.1 Grünflächen
Gemäß Planeinschrieb sind Flächen für öffentliche Grünflächen festgesetzt.

8.2 Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung "Spielplatz"
Gemäß Planeinschrieb ist eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Spielplatz" festgesetzt.

9. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
[§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB]

Gemäß Planeinschrieb wird auf den privaten Verkehrsflächen (Planstraßen D, E, F und H) ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht GFL zugunsten der Anwohner, der Feuerwehr und Rettungskräfte sowie der Versorgungsträger festgesetzt. Innerhalb der mit dem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden Fläche ist ein ständiger Zugang durch die Berechtigten zu gewährleisten.

10. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes
[§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB]

10.1 Lärmpegelbereiche nach DIN 4109-1:2018-01
Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind in den allgemeinen Wohngebieten sowie der Fläche für den Gemeinbedarf durch zeichnerische Festsetzungen die Lärmpegelbereiche I bis VI gemäß DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - zugeordnet. In den durch die Abgrenzung der Lärmpegelbereiche gebildeten Teilflächen gelten für alle Gebäudeseiten die Lärmpegelbereiche entsprechend der jeweiligen römischen Ziffer. Innerhalb dieser Flächen sind die Umfassungsbauteile (Wände, Fenster, Türen, Dächer etc.) von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen entsprechend den jeweiligen Lärmpegelbereichen gemäß DIN 4109 auszuführen. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist für Neubauten im Lärmpegelbereich IV und höher der Nachweis über die Einhaltung des erforderlichen Schalldämmmaßes von Außenbauteilen nach DIN 4109 zu erbringen.

Spalte	1	2
Zeile	Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel
		L_a
		dB
2	II	60
3	III	65
4	IV	70
5	V	75

10.2 Die Zuordnung des WA 3b zu den Lärmpegelbereichen I-III gemäß Planeinschrieb gilt nur bei einer Nutzungsaufnahme in zeitlicher Reihenfolge nach der Errichtung von Gebäuden innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Kindertagesstätte". Ansonsten ist zur Bestimmung des erforderlichen Schalldämmmaßes von Außenbauteilen nach DIN 4109 der Lärmpegelbereich IV maßgeblich.

10.3 Ausrichtung schutzbedürftiger Räume, Anpassung der Lüftungseinrichtungen
Durch Anordnung der Baukörper oder durch geeignete Grundrissgestaltung sind die Aufenthaltsräume mit besonderer Schutzbedürftigkeit vorrangig abgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Sofern eine Anordnung aller schutzbedürftiger Aufenthaltsräume an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, sind schutzbedürftige Aufenthaltsräume an den lärmzugewandten Gebäudeseiten nur zulässig, wenn sie über schallgedämmte, fensterunabhängige Lüftungsmöglichkeiten verfügen und die Fenster nicht öffenbar sind.

11. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
[§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB]

11.1 M1 - Anlage einer Streuobstwiese
Gemäß Planeinschrieb ist eine Fläche zur Anlage einer Streuobstwiese festgesetzt. Auf dieser Fläche sind mindestens 10 einheimische Obstgehölze mit einem Anteil von 60-80 % Äpfel, ergänzt um wahlweise Birnen-, Pflaumen- und Wildobstsorten zu pflanzen. Die Bäume sind mit einer Qualität als Hochstamm 3xv, mDb, StU 14-16 cm auf der Fläche verteilt zu platzieren. Pro Baum ist für die ersten 5 Jahre mindestens ein Anbindestpfahl vorzusehen. Die Fläche zwischen den Bäumen soll mit Gräsern als artenreiche Blühwiese begrünt werden. Die Mahd soll zweimal jährlich erfolgen. Das Mahdgut ist direkt zu berräumen. Es ist eine einjährige Fertigstellungspflege und eine zweijährige Entwicklungspflege vorzusehen.

11.2 M2 - Baumpflanzungen auf den Grundstücken
Je Grundstück ist ein kleinkroniger, hochstämmiger Laubbaum mit einer Qualität mindestens StU 14-16 cm zu pflanzen. Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Kindertagesstätte" sind mindestens 5 Bäume gleicher Qualität zu pflanzen.

11.3 M3 - Baumpflanzungen innerhalb der Verkehrsflächen
Gemäß Planeinschrieb sind Einzelbäume als Hochstamm mit einer Qualität mindestens 3xv, mDb, StU 14-16 cm zu pflanzen.

11.4 M4 - straßenbegleitende Baumpflanzungen
Entlang der Planstraße A sind straßenbegleitend mindestens 25 Einzelbäume als Hochstamm mit einer Qualität mindestens 3xv, mDb, StU 14-16 cm zu pflanzen.

11.5 Für Neuanpflanzungen sind einheimische, standortgerechte Gehölze zu verwenden. Die Pflanzungen haben spätestens eine Vegetationsperiode nach Beendigung der Baumaßnahmen zu erfolgen und sind dauerhaft zu erhalten. Abgehende Gehölze sind gleichwertig und spätestens in der nachfolgenden Vegetationsperiode zu ersetzen.

11.6 Gemäß Planeinschrieb sind Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Innerhalb dieser Flächen ist eine Bebauung nicht zulässig. Die bestehenden Gehölze sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgehende Gehölze sind gleichwertig und spätestens in der nachfolgenden Vegetationsperiode zu ersetzen. Während der Bauphase sind die zu erhaltenden Vegetationsbestände so zu schützen, dass eine Beschädigung ausgeschlossen werden kann. Eine mögliche Gefährdung der Vegetation muss durch entsprechende Schutzmaßnahmen auf ein Mindestmaß herabgesetzt werden.

12. grünordnerische Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
[§ 9 Abs. 4 BauGB]

12.1 Vermeidung von Schallemissionen
Bei Baumaßnahmen ist auf eine möglichst lärmemissionsarme Bauweise zu achten. Es sind schallgedämpfte Maschinen einzusetzen, die der 32. BImSchV entsprechen (Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung).

12.2 Schutz des Grundwassers
Schadstoffe, die eine Beeinträchtigung des Grundwassers und des Bodenwasserhaushalts herbeiführen können, sind sachgemäß zu verwenden und zu lagern.

12.3 Schutz des Bodens
Die Flächenrecyclingwirtschaft ist generell auf ein Minimum zu reduzieren. Bei jeglichen Schachtungs- und anderen Bodenarbeiten sowie bei Befahren mit Arbeitsmaschinen sind Maßnahmen des Bodenschutzes zu ergreifen. Besonders zu beachten ist der Schutz des Mutterbodens (§ 202 BauGB). Der nutzbare Zustand des bei Bauarbeiten abgetragenen Mutterbodens ist zu erhalten und der Boden vor Vernichtung bzw. vor Vergeudung zu schützen. Anfallender Bodenaushub ist auf dem Grundstück zu belassen und möglichst wieder zu verwerten. Sollte eine Verwendung nicht möglich sein, so ist der Boden gemäß den Grundpflichten nach Kreislaufwirtschaftsgesetz einer stofflichen Verwertung zuzuführen. Baubedingte Belastungen des Bodens, z.B. solche, die durch Verdichtung oder Durchmischung von Boden mit Fremdstoffen entstehen, sind auf das notwendige Maß zu beschränken und nach Abschluss der Baumaßnahmen zu beseitigen.

12.4 Bauzeitenregelung
Die Bauarbeiten sind auf die Tageszeit von 07:00 Uhr bis 20:00 Uhr zu begrenzen. Bauarbeiten, die mit einer Inanspruchnahme von Gehölzen verbunden sind, sind möglichst außerhalb der Hauptbrutzeiten der Vögel (1. März bis 31. August) zu beginnen. Andernfalls ist vorher eine artenschutzrechtliche Begehung durch eine Fachperson mit anschließender artenschutzrechtlicher Freigabe erforderlich. Kommt man bei der artenschutzrechtlichen Begehung zu dem Ergebnis, dass sich Bruthabitate von Vögeln in den zur Fällung / Rodung vorgesehenen Gehölzen befinden, ist mit dem Baubeginn bis zum Ausfliegen der Jungvögel bzw. dem Verlassen der Nststätte zu warten.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
[§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 SächsBO]

13. Dachgestaltung

13.1 Gemäß Planeinschrieb werden Festsetzungen zu den zulässigen Dachformen und Dachneigungen getroffen. Die Festsetzung der Dachneigung ist nicht für untergeordnete Gebäudeteile, Garagen, Carports und Nebenanlagen bindend.

13.2 Als Bedachungsmaterial für Satel-, versetzte Sattel- und Zeltdächer sind ausschließlich Tondachziegel, Betondachsteine oder Schieferschindeln zulässig.

13.3 Die Verwendung glänzender Bedachungsmaterialien ist unzulässig.

13.4 Für Doppelhäuser und Hausgruppen ist ein einheitliches Bedachungsmaterial zu verwenden.

14. Einfriedungen

14.1 Als Einfriedungen sind nur Zäune und Hecken mit einer Gesamthöhe von maximal 1,20 m zulässig, sofern keine anderen gesetzlichen Regelungen entgegenstehen.

14.2 Die Höhe der Einfriedungen zu den angrenzenden Flurstücken 181/3, 184/2 und 186/2 der Gemarkung Großstädteln darf maximal 2,00 m betragen.

14.3 Die Sockelhöhe darf bei Zäunen maximal 0,20 m betragen.

15. Werbeanlagen

15.1 Werbeanlagen sind nur bis zu einer Höhe von 4,50 m über der Bezugshöhe zulässig. Als Bezugshöhe ist die Oberkante der Verkehrsfläche anzusehen, welche das jeweilige Baugrundstück erschließt und auch als Bezugshöhe für das jeweilige Gebäude gilt.

15.2 Werbeanlagen sind nur in direkter Verbindung mit der ausgeübten Nutzung zulässig.

15.3 Schriftzüge dürfen eine Höhe von 0,40 m nicht überschreiten.

15.4 Die Länge der Werbeanlagen darf 50 % der jeweiligen Gebäudelänge nicht überschreiten.

15.5 Die Fläche einzelner Werbeanlagen darf 2,00 m² nicht überschreiten.

15.6 Selbstleuchtende und bewegliche Werbeanlagen sind unzulässig.

Sonstige Festsetzungen

16. Dachterrassen
Auf dem Dach des obersten Geschosses sind Dachterrassen ausgeschlossen.

17. Versickerung des Niederschlagswassers
Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete und der Fläche für den Gemeinbedarf ist das anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken selbst zu versickern. Für Einzelvorhaben sind als Planungsunterlage standortkonkret und auf die Bauaufgabe ausgerichtete Baugrunduntersuchungen durchzuführen und mit einer Versickerungsuntersuchung zu kombinieren.

18. Ausbau von Verkehrsflächen innerhalb der Baugebiete
Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete und der Fläche für den Gemeinbedarf sind Verkehrsflächen nur mit wasserdurchlässigen Materialien (wassergebundene Deckschichten, breitfugiges Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen u. ä.) herzustellen, sofern keine anderen gesetzlichen Regelungen entgegenstehen.

Hinweise

1. Vor Beginn von Bodeneingriffen im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten müssen durch das Landesamt für Archäologie Sachsen im von Baulätigkeit betroffenen Areal archäologische Grabungen durchgeführt werden. Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren.

   Für Arbeiten unterhalb der Geländeoberfläche ist gemäß § 14 SächDSchG eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung erforderlich. Das gilt auch, wenn eine Baugenehmigung nicht erforderlich ist. Vor Beginn von Erschließungs- und Bauarbeiten ist eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 14 SächsDSchG beim Landrafsamt Landkreis Leipzig, Untere Denkmalschutzbehörde, einzuholen.

   Es wird auf § 20 SächsDSchG hingewiesen. Wer Sachen, Sachgesamtheiten, Teile oder Spuren von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass es sich um Kulturdenkmale handelt, hat dies unverzüglich der zuständigen Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Tages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und zu sichern, sofern nicht die zuständige Fachbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist.

2. Da das Bauvorhaben in einem alten Bergbaugebiet liegt, ist das Vorhandensein nichtfestskundiger Grubenbaue in Tagesoberflächennähe nicht auszuschließen. Es wird deshalb empfohlen, alle Baugruben und sonstigen Erdaufschlüsse von einem Fachkundigen (Ing.-Geologe, Baugrundring.) auf das Vorhandensein von Spuren alten Bergbaues bzw. auf eventuelle Auffüllungen/Verfüllungen überprüfen zu lassen.

3. Die Schalltechnischen Orientierungswerte (SOW) der DIN 18005 bezüglich Gewerbelärm für ein allgemeines Wohngebiet tags können in Teilbereichen des Plangebiets um bis zu 5 dB(A) überschritten werden. Die Bereiche mit den entsprechenden Überschreitungen können der Planzeichnung entnommen werden. Nachts sind höhere Überschreitungen möglich.

4. Der Straßenaufbau soll auf Dauer der Belastungsklasse SLW60 entsprechen.

5. 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 empfehlen wird empfohlen, die Radonsituation durch einen kompetenten Gutachter ermitteln zu lassen und ggf. Radonschutzmaßnahmen bei den Bauvorhaben vorzusehen.

6. Das Plangebiet befindet sich im Bereich der ursprünglich bergbaulich beeinflussten Grundwasserabsenkung des Tagebaugebietes Cospuden und unterlag im Zusammenhang mit der Außerbetriebnahme der bergbaulichen Entwässerung sowie der Flutung der Restlöcher dem Grundwasserwiederanstieg. Der Grundwasserwiederanstieg ist abgeschlossen. Saisonal bedingte Schwankungen der Grundwasserstände sind zu berücksichtigen.

7. Es ist mit saurem Grundwasser und/oder Grundwasser mit erhöhten Sulfatkonzentrationen zu rechnen. Es wird darauf hingewiesen, dass der Sachverhalt des Grundwasserwiederanstieges, einschließlich Wasserchemismus, bei der Bauausführung zu beachten ist.

8. Bei der Anpflanzung von Großgrün ist zu den Kabeltrassen ein Abstand von mindestens 1,5 m einzuhalten und im Schutzstreifen der Freileitungen darf es eine maximale Wuchshöhe von 4 m erreichen.

9. Während der Bauarbeiten ist die Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm - Geräuschimmissionen zu beachten (Vorgabe der zulässigen Lärmimmissionswerte entsprechend der vorhandenen Gebietsnutzung). Festlegung des Nachtzeitraumes von 20.00 Uhr bis 7.00 Uhr). Es sind insbesondere die Einsatzzeiten von Baugeräten und -maschinen des Anhangs der Verordnung zu beachten.

10. Die Beeinträchtigung auch des nicht verlagerten Bodens ist zu vermeiden bzw. zu minimieren. Die DIN-Vorschriften 18300 „Erdarbeiten" sowie DIN 18915 „Bodenarbeiten" sind einzuhalten. Zur Vermeidung von Bodenbelastungen durch die Lagerung von Bau- und Betriebsstoffen sind geeignete Vorkehrungen, wie Auslegung von Folienböden und Abdeckung mit Folien, zu treffen. Ausgebrochener Boden ist vor dem Wiedereinbau auf seine Wiederverwendbarkeit zu prüfen. Entsprechend ist die DIN 19731 „Verwertung von Bodenmaterial" zu beachten.

11. Zum Schutz vorhandener Vegetationsbestände ist die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" zu beachten.

Rechtsgrundlagen

- BauGB (2017): Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
- BauNVO (2017): Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- BBodSchG (2017): Bundes-Bodenschutzgesetzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465) geändert worden ist.
- BBodSchV (2017): Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), die zuletzt durch Artikel 3 Absatz 4 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465) geändert worden ist.
- BNatSchG (2019): Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706) geändert worden ist.
- GIRL (2015): Geruchsimmissions-Richtlinie vom 24. Oktober 2008 (SächsABl. S. 1596), zuletzt enthalten in der Verwaltungsvorschrift vom 10. Dezember 2015 (SächsABl.SDr. S. S. 429).
- LAGA TR Boden - Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (2004): Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen. Teil II: Technische Regeln für die Verwertung. 1.2 Bodenmaterial (TR Boden).
- PlanZV (2017): Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.
- ROG (2017): Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 15 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) geändert worden ist.
- RASI06 (2006): Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen. Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV), Arbeitsgruppe „Straßenentwurf", Köln.
- SächsKrWBodSchG (2019): Sächsisches Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetz vom 22. Februar 2019 (SächsGVBl. S. 187).
- SächsNatSchG (2018): Sächsisches Naturschutzgesetz vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), das zuletzt durch Artikel 8 des Gesetzes vom 14. Dezember 2018 (SächsGVBl. S. 782) geändert worden ist.
- SächsBO (2018): Sächsische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Dezember 2018 (SächsGVBl. S. 706) geändert worden ist.
- SächsDenkG (2019): Sächsisches Denkmalschutzgesetz vom 3. März 1993 (SächsGVBl. S. 229), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. August 2019 (SächsGVBl. S. 644) geändert worden ist.
- SächsLPlG (2018): Landesplanungsgesetz vom 11. Dezember 2018 (SächsGVBl. S. 706).
- SächsWG (2016): Sächsisches Wassergesetz vom 12. Juli 2013 (SächsGVBl. S. 503), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. Juli 2016 (SächsGVBl. S. 287) geändert worden ist.
- VwVSächsBO (2019): Verwaltungsvorschrift des Sächsischen Staatsministeriums des Innern zur Sächsischen Bauordnung vom 18. März 2005 (SächsABl.SDr. S. S 59; SächsABl. S. 363), die zuletzt durch die Verwaltungsvorschrift vom 9. Mai 2019 (SächsABl. S. 782) geändert worden ist, zuletzt enthalten in der Verwaltungsvorschrift vom 4. Dezember 2017 (SächsABl.SDr. S. S 352).
- UVPG (2019): Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Artikel 22 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706) geändert worden ist.

Verfahrensvermerke

Der Stadtrat der Stadt Markkleeberg hat gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in seiner Sitzung am **21.06.2017** die Aufstellung des Bebauungsplanes **"Wohnquartier Großstädteln"** beschlossen (Beschluss-Nr.: **352-33/2017**).

Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte in der Ausgabe Nr. **15/2017** der Markkleeberger Stadtnachrichten vom **Juli 2017** (Ausgabetag **19.07.2017**).

Markkleeberg, den _____

Siegel

Karsten Schütze
Oberbürgermeister

Der Technische Ausschuss der Stadt Markkleeberg hat am **02.01.2018** den Vorentwurf des Bebauungsplanes **"Wohnquartier Großstädteln"** als Grundlage für die weitere Entwicklung des Plangebiets beschlossen.

Markkleeberg, den _____

Siegel

Karsten Schütze
Oberbürgermeister

Die frühzeitige Bürgereteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB ist am **31.01.2018** in Form einer öffentlichen Anhörung durchgeführt worden.

Die Bekanntmachung zur öffentlichen Anhörung erfolgte in der Ausgabe Nr. **02/2018** der Markkleeberger Stadtnachrichten vom **Januar 2018** (Ausgabetag **17.01.2018**) sowie durch Aushang vom **17.01.2018** bis einschließlich **06.02.2018** in den Schaukästen der Stadt Markkleeberg.

Markkleeberg, den _____

Siegel

Karsten Schütze
Oberbürgermeister

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind durch Schreiben vom **10.01.2018** zur frühzeitigen Abgabe einer Stellungnahme nach § 4 Abs. 1 BauGB bis zum **16.02.2018** aufgefordert worden.

Der Vorentwurf und die Begründung wurden in das Internet unter der Internetadresse http://www.markkleeberg