



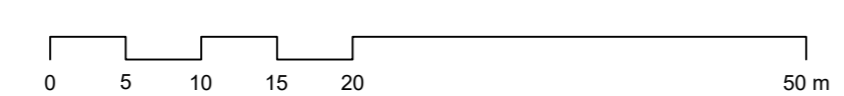
Gesetzliche Grundlagen

BauGB (2020): Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist.

BauNVO (2017): Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

PlanZV (2017): Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhaltes - Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

SächsBO (2018): Sächsische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Dezember 2018 (SächsGVBl. S. 706) geändert worden ist.



Planteil A (Planzeichnung)

Planzeichenerklärung gemäß PlanZV 90

I. zeichnerische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 8 und 11 BauNVO)
 - SO Sonstiges Sondergebiet "Großflächiger Lebensmittel Einzelhandel und Wohnen" (§ 11 Abs. 3 BauNVO)
 - MI Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)
 - 0,8 maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
 - OK maximal zulässige Höhe der Oberkante baulicher Anlagen in Meter
 - I, III Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - TH maximal zulässige Traufhöhe in Meter
 - 125,4 maßgeblicher Höhenbezugspunkt in Meter über NHN im DHHN 2016
- Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22-23 BauNVO)
 - o offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
 - a abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
 - Baugrenze
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung; hier: öffentlicher Fuß- und Radweg (F+R)
 - St Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
 - Einfahrtsbereich
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 - öffentliche Grünfläche; hier: Straßenrandbegrünung
- Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (GR, LR)
- Maßnahmen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 1a Abs. 3 BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
 - Erhalt von Bäumen
- sonstige Planzeichen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "EKZ Städteiner Str. (Marktkauf)"
 - Abgrenzung des Maßes der Nutzung eines Baugebietes (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

II. Planunterlagen gemäß § 1 Abs. 2 PlanZV 90 und sonstige Planzeichen ohne Normcharakter

- 641 Flurstücksnummer
- Flurstücksgrenze
- Bestandsgebäude
- Rückbau geplant

III. nachrichtliche Übernahmen

- unterirdische Versorgungsleitungen
- TW Trinkwasser
- G Gas
- SW Schmutzwasser
- T Telekommunikation
- S Strom

Teil B (Textliche Festsetzungen)

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

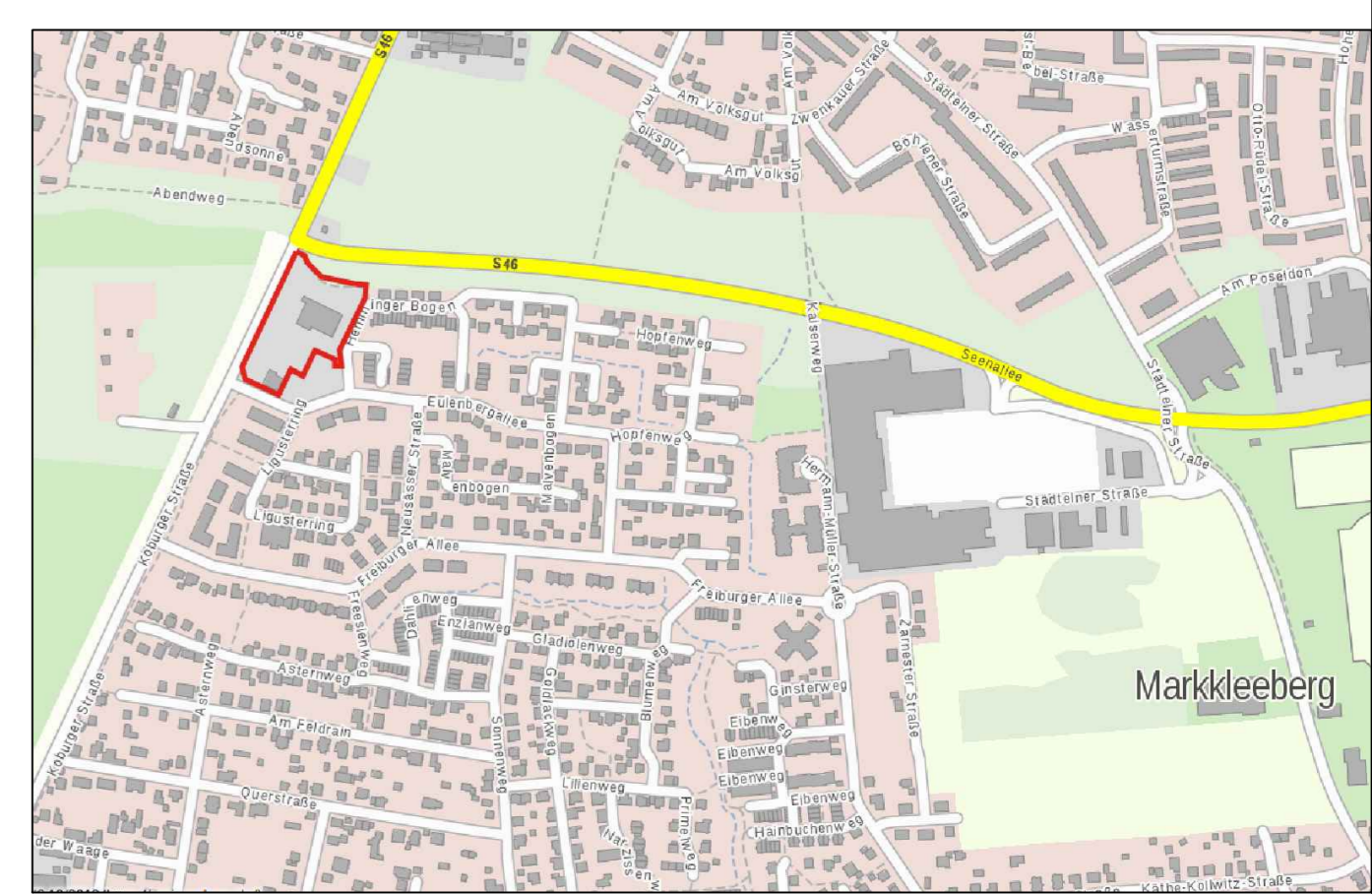
- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 BauGB, §§ 4 und 11 BauNVO)
 - Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes (SO) mit der Zweckbestimmung "Großflächiger Lebensmittel Einzelhandel und Wohnen" (SO 1 und SO 2) sind großflächige Einzelhandelsbetriebe mit einer Mindestverkaufsfläche von 900 m² und einer maximalen Verkaufsfläche von 1.100 m² sowie Wohnungen und nichtstörendes Gewerbe mit Büro- und Praxisräumen zulässig.
 - Im Mischgebiet (MI) sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten i.S. § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO wie Spielhallen, Wettbüros, Striptease-Lokale und vergleichbare Einrichtungen mit Sexdarbietungen unzulässig.
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 16-20 BauNVO)
 - Die in der Planzeichnung für das SO und das MI festgesetzten maximal zulässigen Höhen baulicher Anlagen (OK) hat als unteren Bezugspunkt die Höhe des Schachtdeckels im Stellplatzbereich des bestehenden Marktes mit der maßgeblichen Bezugshöhe von 125,4 m über NHN im DHHN 2016. Der obere Bezugspunkt ist die maximal zulässige Höhe der Oberkante baulicher Anlagen.
 - Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und § 23 Abs. 1 BauNVO)
 - Die Bauweise in den Sondergebieten SO 1 und SO 2 ist als abweichende Bauweise festgesetzt. Die Länge der Gebäude darf 50 m überschreiten.
 - Die Errichtung von technischen Anlagen, Werbeanlagen und von Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sowie von Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, sind gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
 - Stellplätze und Garagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
 - Stellplätze für den großflächigen Lebensmitteleinzelhandel sind nur innerhalb der gemäß Planeinschrieb als Flächen für Stellplätze festgesetzten Flächen zulässig. Je 20 m² Verkaufsfläche ist 1 Stellplatz zu errichten.
 - Für Gebäude mit Büro- und Praxisräumen und nichtstörendes Gewerbe ist je 40 m² Nutzfläche 1 Stellplatz zu errichten.
 - Je Wohneinheit im MI und im SO 2 ist mindestens 1 Stellplatz auf dem dazugehörigen Grundstück zu errichten.
- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 - Die Fläche "LR" ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der öffentlichen Versorgungsträger zu belasten.
 - Die Fläche "GR" ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.
- 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, § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB)
 - Gemäß Planeinschrieb sind 6 Einzelbäume zum Erhalt festgesetzt. Abgehende Gehölze sind spätestens in der nachfolgenden Vegetationsperiode zu ersetzen.
 - M 1 - Ersatzpflanzungen für zu rodende Gehölze
Gehölze, die im Zuge geplanter Baumaßnahmen gerodet werden müssen, sind in gleicher Anzahl innerhalb des Geltungsbereichs zu ersetzen. Für Neuanpflanzungen sind einheimische, standortgerechte Gehölze (Obst- oder Laubbäume) mit einer Qualität von mindestens 2xv Hochstamm, STU 8-10 zu verwenden. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Abgehende Gehölze sind spätestens in der nachfolgenden Vegetationsperiode zu ersetzen.
 - Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche** (§ 9 Abs. 2 Nr. 24 BauGB)
 - Der Anlieferverkehr für das Sondergebiet SO 1 und SO 2 ist auf den Tagzeitraum (06:00 - 22:00 Uhr) werktags zu beschränken.
- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 SächsBO)
- Werbeanlagen**
 - Es sind nur Werbeanlagen an der Stelle der Leistung zulässig. Leuchtwerbung in grellen und wechselnden Farben sowie Werbeanlagen mit Lauflicht-, Wechsellicht- oder Blinklichtwirkung sind unzulässig.
 - Im SO sind ein Werbeplakat mit einer Höhe bis zu 10,0 m und Einfahrtszeichen mit Werbesymbol zulässig. Eine Hinterleuchtung ist zulässig.
- Dachgestaltung**
 - Die Dachflächen in den Sondergebieten (SO 1 und SO 2) sind fachgerecht zu begrünen. Alternativ ist auch die Errichtung einer Photovoltaikanlage auf den Dachflächen innerhalb der Sondergebiete (SO 1 und SO 2) zulässig.

III. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

- Archäologie/Denkmalchutz
Es wird auf § 20 SächsDSchG hingewiesen. Demnach hat, wer Sachen, Sachgesamtheiten, Teile oder Spuren von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass es sich um Kulturdenkmale handelt, dies unverzüglich einer 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. Ausführende Firmen sind schriftlich auf die Meldefrist hinzuweisen.
- Grundwasser/aufstauendes Sickerwasser
Mit einem Ansteigen des Grundwassers bis in Nähe der Gründung ist nicht zu rechnen. Nach Niederschlägen und in der Tauwetterperiode ist mit der Bildung von Schichtenwasser (Stauwasser/aufstauendes Sickerwasser) auf dem Löß und dem Geschiebelehm bzw. innerhalb der Schmelzwasserschichten bis in Nähe der Geländeoberkante zu rechnen. Diese Stauwasser (aufstauendes Sickerwasser) kann insbesondere den Löß aufweichen.

Verfahrensvermerke

- Die Darstellung der Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke stimmt mit dem Liegenschaftskataster überein (Stand:). Für die Lagegenauigkeit der Grenzdarstellung im Plan wird nicht garantiert.
- Der Stadtrat der Stadt Markkleeberg hat in seiner Sitzung am den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) als Satzung beschlossen.
- Die Genehmigung der Satzung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde von der höheren Verwaltungsbehörde mit Verfügung vom mit AZ: erteilt.
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung vom und den textlichen Festsetzungen auf der Planzeichnung, wird hiermit ausgefertigt.
- Die Genehmigung des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Plan während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurde durch die Veröffentlichung im Amtsblatt am ortsüblich bekannt gemacht. 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 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am Tag der Bekanntmachung in Kraft getreten.



räumlicher Geltungsbereich, nicht maßstäblich
Quelle: RAPIS

Plangrundlagen		
Als planerische Grundlage dient der digitale Katastrauszug der Stadt Markkleeberg, zur Verfügung gestellt durch den Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen GeoSN (Quelle: GeoSN, dl-de/by-2.0, Stand: 02/2020) und die Entwurfsvermessung durch den öffentlich bestellten Vermessungsingenieur Dipl.-Ing. Hans-Peter Keller (Stand: 03/2020).		
planaufstellende Kommune		
Stadt Markkleeberg Rathausplatz 1 04416 Markkleeberg		
Entwurfsverfasser		
büro knoblich Landschaftsarchitekten BDIA/IFLA Zur Mulde 25, 04838 Zschepplin fon (0 34 23) 7 58 60-0 fax (0 34 23) 7 58 60-59		
Lagebezug: ETRS89_UTM-33N		Höhenbezug: DHHN 2016
Landkreis: Leipzig		Gemeinde: Markkleeberg
Gemarkung: Gautzsch		Flurstück: verschiedene
Datum	Name	Unterschrift
07.07.20	Meis	
25.05.21	Rus	
25.05.21	Kno	
Bebauungsplan "Einzelhandel und Wohnen an der Koberger Straße"		
Vorentwurf		
Projektnr.: 20-101	Plan-Name: 20-101_VE_BP.pdf	Maßstab: 1:500
Phase: Vorentwurf	Plan-Maße: 970 mm x 510 mm	Blatt: 1 Bl.