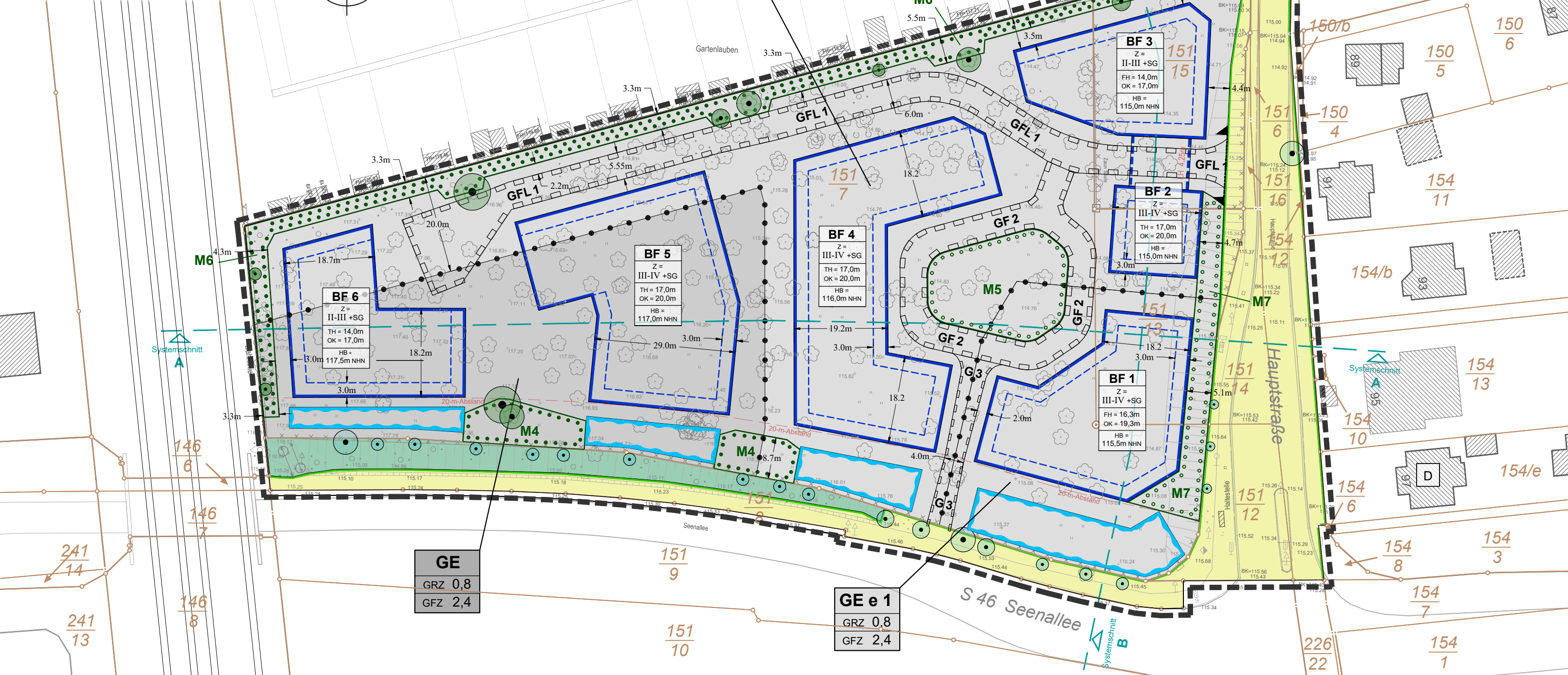
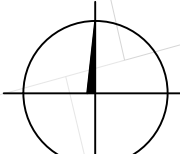
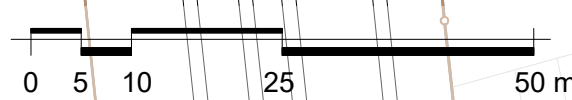
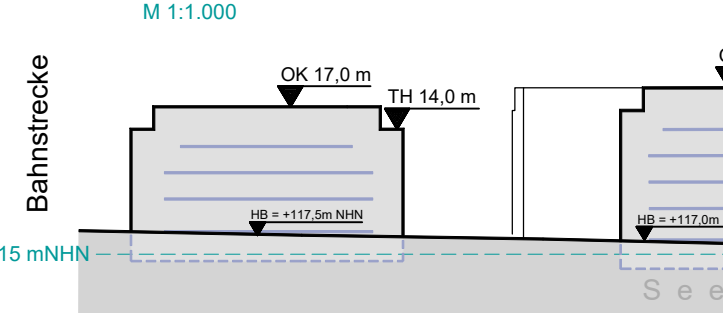


PLANZEICHNUNG

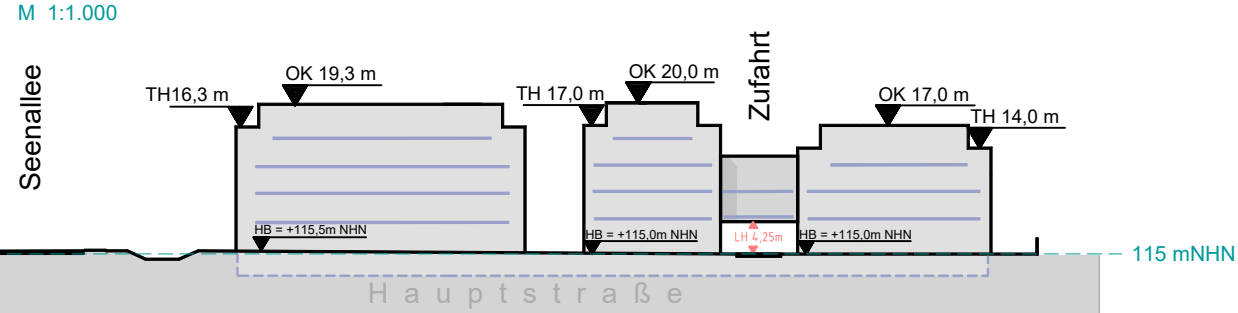
Maßstab 1 : 750



Systemschnitt A-A: Höhenfestsetzungen



Systemschnitt B-B: Höhenfestsetzungen



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung [§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB]
Es werden ein Gewerbegebiet GE und die eingeschränkten Gewerbegebiete GEe1 und GEe2 gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

TF 1.1: Anlagen für sportliche, kirchliche und kulturelle Zwecke sind im Gewerbegebiet GE sind Beherbergungsbetriebe unzulässig.
TF 1.2: Abweichend von § 8 Abs. 2 und 3 BauNVO sind im Gewerbegebiet GE und in den eingeschränkten Gewerbegebieten GEe1 und GEe2 unzulässig:

2. Maß der baulichen Nutzung [§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB]
TF 2.1: Von der Begrenzung der festgesetzten Oberkanten ausgenommen sind untergeordnete Gebäudeteile wie Schornsteine, Lüftungsanlagen, Aufzugshäuser oder Telekommunikationsanlagen.

3. überbaubare Grundstücksfläche [§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB]
TF 3.1: In einer Entfernung von 20 m zur Staatsstraße S 46 ist die Errichtung von Hochbauten gemäß § 24 SächsStrßG nicht zulässig.

TF 3.3: Eine Unterbauung der Maßnahmenflächen M4, M6 und M7 durch Tiefgaragen oder andere bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche ist unzulässig.
TF 3.4: Die Errichtung von Gebäuden der Gebäudeklasse 4, 5 sowie die Errichtung von Kellern oder Tiefgaragen ist nur nach einer standorts- und vorhabenkonkreten Baugrunduntersuchung zulässig.

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft [§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB]
TF 4.1: Die Befestigung von PKW-Stellplätzen, welche an die Fläche M6 angrenzen, sowie von eigenständigen Fußwegen ist so auszuführen, dass anfallendes Niederschlagswasser auf der Fläche selbst oder an deren Rand versickern kann.

TF 4.2: Zur Vermeidung von Vogelschlag sind für ungeteilte Glasflächen ab einer Größe von 3 m² flächig strukturierte, mattierte oder eingefärbte Gläser mit niedrigem Außenreflexionsgrad zu verwenden.
TF 4.3: Je Baugrundstück sind mit Steinen, Kies, Schotter oder sonstigen vergleichbaren losen Schüttungen bedeckte Flächen, auf denen Gräser und Kräuter einen flächigen Deckungsgrad von weniger als 70 % auf der Fläche erreichen, nur bis zu einer Gesamthöhe von 10 m² zulässig.

TF 4.4: Auf den mit M4 bezeichneten Flächen sind Habitatelemente für Zaunidechsen anzulegen.
TF 4.5: Die Fläche außerhalb der Habitatelemente und Baumpflanzungen sind mit einer wildkräuterreichen Wiesenansaat dauerhaft als Extensivwiese herzustellen.

Regelungen gelten nicht für Belichtungsflächen sowie technische Einrichtungen, außer Solaranlagen. Solaranlagen sind auf begrüntem Dachern zulässig.

TF 4.10: Je Gebäude sind mindestens 10 % der Fassadenfläche vom Erdboden bis zum Beginn des dritten Obergeschosses mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen zu begrünen.
TF 4.11: Die zeichnerisch auf der Straßenverkehrsfläche zum Erhalt festgesetzten Bäume sind bei Abgang an gleicher Stelle durch Pflanzung großkroniger Laubbäume zu ersetzen.

TF 4.12: Die Baum- und Strauchbestände auf der festgesetzten Grünfläche sind zu erhalten. Bei Abgang sind ausgefallene Bäume und Sträucher zu ersetzen.
TF 4.13: Die höhenreichen Einzelbäume auf den Flächen M4 und M6 sowie auf der öffentlichen Verkehrsfläche sind zu erhalten.

5. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
TF 5.1: Zulässig sind Vorhaben, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK weder tags (6:00 – 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 - 6:00 Uhr) überschreiten

Table with 3 columns: Baugbiet, GE, GEe1, GEe2, L_{eq,TAG} in dB, L_{eq,NACHT} in dB

Table with 3 columns: Richtungssektor, Zusatzkontingent tags in dB, Zusatzkontingent nachts in dB

TF 5.2: Für die im Beiplan 1 dargestellten Richtungssektoren A - E erhöhen sich die Emissionskontingente LEK um folgende Zusatzkontingente:

Table with 3 columns: Lärmpegelbereich, IV, V, VI, VII, Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a in dB

TF 5.3: Die geplante Bebauung mit schutzbedürftigen Nutzungen muss sich durch eine geeignete Anordnung der schutzbedürftigen Räume, aktiven Schallschutz oder durch ausreichend dimensionierte Umfassungsbauteile entsprechend dem ermittelten Lärmpegelbereich gemäß Beiplan 2 an die vorhandene Geräuschsituation einstellen.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

- 1. Art der baulichen Nutzung [§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB]
2. Maß der baulichen Nutzung [§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB]
3. überbaubare Grundstücksflächen [§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, § 23 BauNVO]
4. Verkehrsflächen [§ 9 Abs. 1 Nr.11 BauGB]
5. Grünfläche [§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB]
6. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- M4: Maßnahmenfläche für die Erhaltung und zum Pflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, mit Nummerierung
M6: Maßnahmenfläche zum Pflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, mit Nummerierung
Baumerhalt Einzelbaum

II BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

TF B1: Für das GE e 1 und das GE e 2 werden für die Gebäude in den Baufeldern BF 1 und BF 2 die folgenden bauordnungsrechtlichen Festsetzungen TF B 2 - 4 aus Gründen des denkmalschutzrechtlichen Umgebungsschutzes getroffen.
TF B2: Als Dachform sind in den Baufeldern BF 1 und BF 2 symmetrische Sattel- oder Walmdächer mit Firstrichtung parallel zu den Längsseiten, oder Flachdächer mit zur Verkehrsfläche gleichmäßig zurückgesetztem Dachgeschoß zulässig.

TF B4: Mindestens zwei Drittel der Maßnahmenfläche M7 zwischen Hauptgebäude und der Verkehrsfläche Hauptstraße sind gärtnerisch zu gestalten und mit Bäumen der Pflanzliste 2 zu bepflanzen.
TF B5: Werbeanlagen, die als Außenanlagen der Fremdwerbung dienen und damit eine eigenständige gewerbliche Nutzung darstellen, sind zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nicht zulässig.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

N 1: Archäologie
Vor Beginn von Bodeneingriffen im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten müssen durch das Landesamt für Archäologie im von Bautätigkeit betroffenen Areal archäologische Grabungen durchgeführt werden.

KENNZEICHNUNGEN

K1: Überschwemmungsgefährdetes Gebiet
Das Plangebiet befindet sich nicht in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet. Bei einem Extremhochwasser (ca. 1,5-fache Abflussmenge eines HQ100) wird der östliche Teil des Plangebietes von der Pleiße möglicherweise bis zu 0,5 m überschwemmt.

- Umgrenzung von Flächen für die Regelung des Wasserabflusses, hier: oberflächige Niederschlagsversickerung
7. Sonstige Planzeichen
Abgrenzung zu Art und Maß der baulichen Nutzung innerhalb eines Baugebietes [§ 16 Abs. 5 BauNVO]
Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt; nachrichtlich [§ 9 Abs. 6 BauGB]

KARTENGRUNDLAGE

- ALK: Bestandsgebäude Wohnnutzung, Gewerbe- / Nebengebäude, Flurstücksgrenze mit -nummer, Vermessung, z.B. Baumbestand, Ergänzung aus Luftbild, Gebäude, Topografie
SONSTIGE DARSTELLUNGEN: Systemschnitt Höhenfestsetzungen mit Bezeichnung

ERLÄUTERUNG DER NUTZUNGSSCHABLONEN

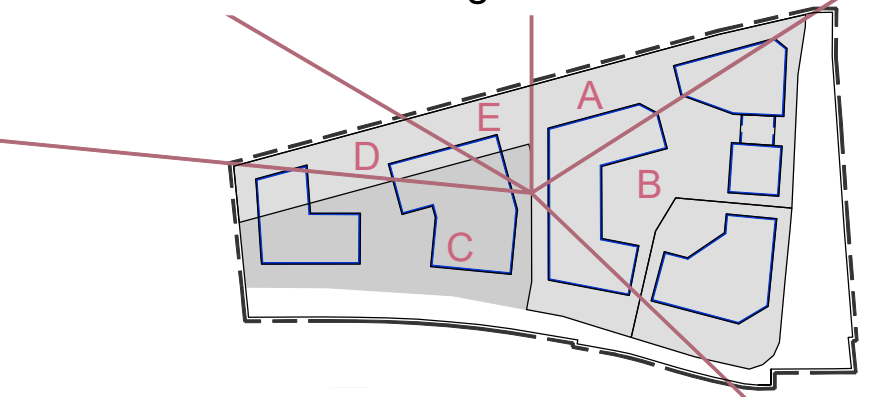
Diagram showing the layout of building blocks (GE e 2, BF 3) with their respective floor area ratios (GFZ) and floor numbers (Z).

hoher bis hoch mineralisierter, saurer (pH-Wert < 6) und nach DIN 4030 als betonaggressiv einzustufender Grundwasser gegenwärtig und zukünftig möglich ist. Für Bauteile, die aktuell oder zukünftig Grundwasserkontakt haben können, wird empfohlen, die materialangreifenden Eigenschaften des Grundwassers jeweils vor Ort zu ermitteln und entsprechend resistente Baustoffe zu verwenden.

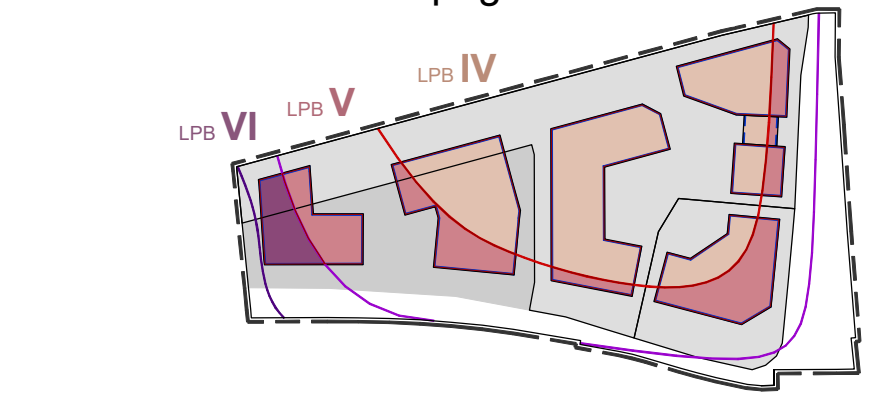
PFLANZLISTE

Table with 3 columns: PFLANZLISTE 1, mittelkronig / großkronig, Acer campestre, Betula pendula, Sandbirke, etc.

BEIPLAN 1 - Richtungssektoren



BEIPLAN 2 - Lärmpegelbereiche



VERFAHRENSVERMERKE

- Aufstellungsbeschluss (Beschluss-Nr.: 22-03/2019): 16.10.2019
öffentliche Bekanntmachung: 06.11.2019
Auslegungsbeschluss (Beschluss-Nr.: 51-19/2021): 06.04.2021
Frühzeitige Anhörung der Behörden und Träger öffentlicher Belange: 20.04.2021 - 11.06.2021

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Seenallee“, bestehend aus dem Planteil, der Begründung und den Anlagen 1-7 wurde am 2024 vom Stadtrat der Stadt Markkleeberg als Satzung beschlossen.

- Markkleeberg, den Siegel Schütze Bürgermeister
Der katastermäßige Bestand vom 04.03.2020 innerhalb des Geltungsbereiches wird als richtig dargestellt bescheinigt.
Borna, den Siegel Landkreis Leipzig
Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Seenallee“ wird hiermit ausgefertigt.
Markkleeberg, den Siegel Schütze Bürgermeister

Die Stelle, an der der Plan auf Dauer während der Dienststunden der Stadtverwaltung Markkleeberg von jedermann eingesehen werden kann, und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am2024 in den Markkleeberger Stadtnachrichten, Ausgabe 2024 ortsüblich bekannt gemacht worden.

- Markkleeberg, den Siegel Schütze Bürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN (Auszug)

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184) geändert worden ist
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
Planzeichenverordnung (PlanZV) 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

Informational box for Markkleeberg Stadtteil Großstädteln, Gewerbegebiet Seenallee, Entwurf Oktober 2023, Maßstab 1:750, including logos and contact information for PLANUNGSBÜRO HANKE GmbH.