



Planzeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)
 - WA Allgemeines Wohngebiet (§ 1 Abs. 2 Nr. 3 und § 4 BauNVO)
 - GEe eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 1 Abs. 2 Nr. 10 und 8 BauNVO)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2, BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
 - Baulinie (§ 23 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO)
 - Baugrenze (§ 23 Abs. 1 und Abs. 3 BauNVO)
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - Straßenverkehrsflächen, öffentlich (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Quartiersplatz / Anliegerweg
- Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
 - Grünflächen, öffentlich (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
- Schutz und Pflege von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen zum Erhalt von Bäumen etc. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen etc. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- Linie für Baumpflanzungen und Angabe der Zahl zu pflanzender Bäume, hier 15 Stück
- Erhaltung von Bäumen
- Sonstige Planzeichen
 - mit Geh-, Radfahrrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 21 und Abs. 6 BauGB)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Abgrenzung unterschiedliches Maß der baulichen Nutzung
 - Höhenbezugspunkt für Festsetzungen
 - 116,40 m ü. NHN
 - 1. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)
 - Einzelanlage (unbewegliches Kulturdenkmal) die dem Denkmalschutz unterliegt (§ 9 Abs. 6 BauGB)
 - Grundwasser-Messstelle
 - Höhenfestpunkte
 - Erläuterung der Nutzungsschablone

Teilgebiet	GRZ
Geschossigkeit	Höhe baulicher Anlagen
Bauweise	Dachform
 - 2. Darstellung der Kartengrundlage (Auszug)

Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer	Flurstücksnummer
Gebäudebestand	Gebäudebestand

Teil B: Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
 - Allgemein zulässig sind (soweit sich aus den nachfolgenden Festsetzungen nichts anderes ergibt):
 - Wohngebäude,
 - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
 - Für die in der textlichen Festsetzung Nr. 1.1.1 b zulässigen Läden sind Einzelhandelseinrichtungen nur zulässig, wenn sie dem Typus „Markkleeberger Laden“ entsprechen. Dieser Typus ist durch eine Verkaufsfäche bis maximal 50 m² gekennzeichnet.
 - Ausnahmsweise zulässig sind (soweit sich aus den nachfolgenden Festsetzung nichts anderes ergibt):
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
 - Unzulässig sind (soweit sich aus den nachfolgenden Festsetzung nichts anderes ergibt):
 - Anlagen für Verwaltungen,
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen.
 - eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
 - Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) sind nur Nutzungen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
 - Allgemein zulässig sind (soweit sich aus den nachfolgenden Festsetzungen nichts anderes ergibt):
 - Gewerbebetriebe aller Art einschließl. Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
 - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
 - Anlagen für sportliche Zwecke.

- Ausnahmsweise zulässig sind (soweit sich aus der nachfolgenden Festsetzung nichts anderes ergibt):
 - 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.
- Unzulässig sind (soweit sich aus der nachfolgenden Festsetzung nichts anderes ergibt):
 - Tankstellen,
 - Vergnügungsstätten
 - Bordelle und bordellartige Betriebe, Swinger-Clubs,
 - Verkaufsräume und -flächen, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist.
- Anlagen zur Erzeugung von Strom und Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO sind nur auf Dächern oder an Fassaden zulässig.
- Einzelhandelseinrichtungen sind nur zulässig, wenn sie dem Typus „Markkleeberger Laden“ entsprechen. Dieser Typus ist durch eine Verkaufsfäche bis maximal 50 m² gekennzeichnet.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO darf das in den Nutzungsschablonen für das jeweilige Teilgebiet festgesetzte Höchstmaß der Höhe baulicher Anlagen durch Schornsteine, Solar- und Photovoltaikanlagen, Blitzschutzanlagen, Mobilfunkmasten sowie Anlagen zur Be- und Entlüftung um höchstens 2,00 m überschritten werden.
 - Innerhalb des WA 12.1 und WA 12.2 ist das oberste Vollgeschoss als Staffelgeschoss auszubilden. Ein Staffelgeschoss gemäß Satz 1 dieser Festsetzung ist ein Vollgeschoss, welches allseitig um mindestens 1,50 m gegenüber dem darunterliegenden Geschoss zurückspringt.
- Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 - Ein Vortreten von Terrassen über die festgesetzten Baugrenzen um maximal 3,0 m ist zulässig, sofern die Abstandsflächen gewahrt bleiben.
 - Eine Überschreitung der Baugrenzen für Balkone bis zu einer Tiefe von 2 m ist zulässig. Die Länge aller Überschreitungen darf dabei je Geschoss höchstens 1/2 der Breite der jeweiligen Außenwand betragen. [§ 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO]
- Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Im WA 2.1 sind Stellplätze, Abstellplätze für Fahrräder und Müllstandorte nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im Erdgeschoss zulässig.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die Befestigung von Spielplätzen, Stellplätzen, Zufahrten und Wegen, ist so auszuführen, dass das auf den jeweiligen Flächen anfallende Niederschlagswasser weitestgehend innerhalb dieser Flächen versickern kann. Oberflächenwasser, das nicht versickern kann, ist durch Vorsorge der Rückhaltung auf dem Grundstück zurückzuhalten. [§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB]
- Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
 - Für die nachstehenden Festsetzungen werden die Pflanzqualitäten wie folgt definiert:

Pflanzklasse A Straßenbäume	StU* mindestens 20-25 cm, Hochstamm Kronensatz in mindestens 2,5 m Höhe (Lichttraumprofil)
Pflanzklasse B Bäume auf privaten Grundstücken	StU* mindestens 16-18 cm, Hochstamm
Pflanzklasse C Sträucher	Pflanzgröße 60-80 cm, mindestens zwei Sträucher pro m ²

- *StU = Stammumfang, gemessen in 1 m Höhe
Alle festgesetzten Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang in der entsprechenden Pflanzklasse zu ersetzen. Die Maßnahmen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Fertigstellung der baulichen Anlagen im jeweiligen Baugebiet umzusetzen. [§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB]
- Die im Teil A: Planzeichnung entlang der öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzten 15 Bäume sind als heimische, standortgerechte Laubbäume (Pflanzklasse A) wegbleibend zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch heimische, standortgerechte Laubbäume der Pflanzklasse A am selben Standort zu ersetzen. Abweichungen von 5 m von den Standorten der zeichnerischen Festsetzungen sind zulässig. Die offene, unversiegelte Bodenfläche je Baum (Baumscheibe) muss mindestens 6 m² betragen, einen Mindestquerschnitt von 2 m aufweisen und ist vor Überfahren zu schützen.
 - Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Anpflanzflächen P 3 ist je 200 m² ein standortgerechter Laubbaum (Pflanzklasse B) sowie 10 Strauchhecken aus überwiegend heimischen Arten naturnaher Staudenpflanzungen (Pflanzklasse C) und Bodendecker zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang entsprechend den Pflanzklassen am selben Ort in maximal 5 m Entfernung vom alten Standort zu ersetzen.
 - Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Anpflanzflächen P 1 und P 2 sind Bäume mit einem Stammdurchmesser von > 20 cm, gemessen in einer Stammhöhe von 1 m, dauerhaft zu erhalten oder nach Abgang oder Beseitigung durch heimische, standortgerechte Bäume der Pflanzklasse B am selben Ort in maximal 5 m Entfernung vom alten Standort zu ersetzen.
 - Flachdächer auf neu errichteten Gebäuden sind auf mindestens 70 % der Dachfläche des jeweiligen Gebäudes mit standortgerechten Arten auf einer Substratschichtdicke von mindestens 12 cm extensiv zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Örtliche Bauvorschriften

- Im Baugebiet WA 2 sind die Hauptfirstrichtungen parallel zur angrenzenden Baulinie bzw. Baugrenze zu orientieren. [§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB]
- Solaranlagen sind allgemein zulässig. Auf Flachdächern sind Solaranlagen in einer maximalen Höhe von 1 m über der Dachoberkante und mit einem Abstand von mindestens 1 m zu den Dachflächenaußenkanten zulässig. Soweit eine Kombination von Solaranlagen und einer flächigen Dachbegrünung umgesetzt wird, sind die Solarmodule aufgeständert auszuführen.
- Die zulässige Zahl der Kfz-Stellplätze von mindestens 1 Stellplatz je Wohneinheit ergibt sich für das WA 1 aus der für Wohnnutzungen reduzierten Mindestzahl der notwendigen Kfz-Stellplätze, die auf der Grundlage der Verwaltungsvorschrift zur Sachsischen Bauordnung durch die zuständige Behörde ermittelt wurde. Stellplätze für mobilitätseingeschränkte Personen erfahren abweichend von Satz 1 keine Reduktion anhand der genannten Werte. [§ 12 Abs. 6 BauNVO i.V.m. VwVSachsBO 49.2.1]

Hinweise

- Altlasten**
Altlastenkennziffer (AKZ) 79200636 "ehemalige chemische Reinigung D'Heureuse"
Die Altlastenverdachtsfläche (ALVF) ist im Sachsischen Altlastenkataster (SALKA) registriert. Es wurden hier zum Teil erhöhte Werte an LCKW, Nickel, Sulfat und Zink in Brauchwasserbrunnen (IB Beyer 2012) in der westlich angrenzenden Kleingartenanlage "Auental" e. V. Markkleeberg (zwischen Bahntasse und Ziegeleiweg) festgestellt. Die beprobten Brunnen befinden sich im nach Westen gerichteten Abstrom der ALVF.
- Grundwasser messstellen und Höhenfestpunkte**
Im Plangebiet befinden sich vier Grundwasser messstellen und drei Höhenfestpunkte.
Grundwasser messstellen: P 6211, P 6215, P 6210 und P 6074
Höhenfestpunkte: 402002, 402001 und 401015
Die Grundwasser messstellen liegen innerhalb der Flächen welche überplant werden. Eine Verlegung ist hier erforderlich. Die Höhenfestpunkte liegen innerhalb des zu erhaltenden Bestandes. Daher können diese erhalten werden.

- Der Stadtrat der Stadt Markkleeberg hat gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 17.02.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Ladestraße" beschlossen (Beschluss-Nr.: 118-19/2021). Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte in der Ausgabe Nr. 06/2021 der Markkleeberger Stadtnachrichten vom März 2021 (Ausgabetag 17.03.2021).
Markkleeberg, den _____
Siegel
- Der Stadtrat der Stadt Markkleeberg hat am _____ den Entwurf des Bebauungsplanes "Ladestraße", bestehend aus der Planzeichnung vom _____, den textlichen Festsetzungen auf der Planzeichnung und die Begründung mit Umweltbericht gebilligt und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur Auslegung bestimmt (Beschluss-Nr.: _____).
Markkleeberg, den _____
Siegel
- Die während der öffentlichen Auslegung zum Entwurf des Bebauungsplanes "Ladestraße" fristgemäß vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden wurden von der Stadt Markkleeberg geprüft und entsprechend Abwägungsbeschluss vom _____ (Beschluss-Nr.: _____) gemäß § 1 Abs. 7 BauGB berücksichtigt. Das Ergebnis wurde den Einsendern mitgeteilt. Bei Sammelanregungen erfolgte keine Einzelmitteilung.
Markkleeberg, den _____
Siegel
- Der Stadtrat der Stadt Markkleeberg hat am _____ den Bebauungsplan "Ladestraße" bestehend aus der Planzeichnung vom _____ und den textlichen Festsetzungen auf der Planzeichnung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen (Beschluss-Nr.: _____) sowie der Begründung und dem Umweltbericht zugestimmt.
Markkleeberg, den _____
Siegel
- Die Übereinstimmung der Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke im Plan mit der amtlichen Flurkarte wird bescheinigt.
Für die Lagegenauigkeit der Grenzdarstellung im Plan wird nicht garantiert.
Borna, den _____
Siegel
- Die Satzung des Bebauungsplanes "Ladestraße", bestehend aus der Planzeichnung vom _____ und den textlichen Festsetzungen auf der Planzeichnung, welche durch den Stadtrat der Stadt Markkleeberg am _____ beschlossen wurde (Beschluss-Nr.: _____), wird hiermit ausgefertigt.
Markkleeberg, den _____
Siegel

Karsten Schütze
Oberbürgermeister

Pfingstgrundlage: Vermessung GeoTec Grimma GmbH
Stand vom: August 2021

Änderung	c	b	a	Datum	Name	Bemerkung
Bauvorhaben	Bebauungsplan "Ladestraße" Markkleeberg					
Plan / Bauteil	Bebauungsplan (Teil A: Planzeichnung; Teil B: Textliche Festsetzungen) - VORENTWURF -					
Höhenbezug:	DHHN 2016		Planungshoheit:	Stadt Markkleeberg		
Lagebezug:	ETRS 89		Festpunkt(e):	Rathausplatz 1 04416 Markkleeberg		
Landkreis:	Leipzig		Landkreis:	Leipzig		
Kommune:	Markkleeberg		Kommune:	Markkleeberg		
Gemarkung:	-		Gemarkung:	-		
Flur:	-		Flur:	-		
bearb.	07.08.2023	Neumann	Auftragnehmer	seecon Ingenieure GmbH		
gez.	07.08.2023	Kunsch	Gemeinsam Zukunft Planen	Spinnestraße 7, Halle 14 04179 Leipzig Tel.: 0341 / 4840511, Fax: 0341 / 4840520 www.seecon.de		
gepr.	07.08.2023	Name	Phase: Bauleitplanung	Maßstab: 1 : 1.000 [m.cm]	Plan-Nr.: 1	Blatt 1 von 1
Unterschrift:						

Waltergabe sowie Vervielfältigung dieses Dokuments an Dritte, Verwertung und Mitteilung seines Inhalts sind verboten, soweit nicht ausdrücklich gestattet. Zuwiderhandlungen verpflichten zu Schadensersatz.