

planaufstellende
Kommune:

**Stadt Markkleeberg
Rathausplatz 1
04416 Markkleeberg**



Projekt:

**Bebauungsplan „Einzelhandel und Wohnen
an der Koburger Straße“**

Planteil B – Textliche Festsetzungen

Erstellt:

09.10.2023

Auftragnehmer:

büro.knoblich GmbH 
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN
Zschepplin-Erkner-Halle (Saale)
Zur Mulde 25
04838 Zschepplin


Bearbeiter:

Dipl.-Geogr. M. Rust

Projekt-Nr.

20-101

geprüft:


.....
Dipl.-Ing. B. Knoblich



I. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

1 Art der baulichen Nutzung

- TF 1.1 *Das als Sonstiges Sondergebiet (SO 1 bis SO 3) „Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel und Wohnen“ festgesetzte Baugebiet dient der Unterbringung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben zur Nahversorgung sowie der zugehörigen Erschließungsanlagen, Stellplätze und sonstigen Nebenanlagen und der Unterbringung von Wohnen und nichtstörendem Gewerbe.*
- TF 1.2 *Zulässig im Sonstigen Sondergebiet (SO 1 und SO 2) sind großflächige Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels mit einer betriebsbezogenen Verkaufsfläche von maximal 1.100 m², wobei der Anteil der zentrenrelevanten (und nicht nahversorgungsrelevanten) Nebensortimente gemäß "Markkleeberger Sortimentsliste" 10 Prozent der Gesamtverkaufsfläche nicht überschreiten darf.*
- TF 1.3 *Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel ist im Sonstigen Sondergebiet (SO 1 und SO 2) nur im Erdgeschoss zulässig. In den Obergeschossen sind nur Wohnungen und nichtstörendes Gewerbe zulässig.*
- TF 1.4 *Im Mischgebiet (MI) sind Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment im Erdgeschoss zulässig. Im Übrigen sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig. Unzulässig sind ferner Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten.*

2 Maß der baulichen Nutzung

- TF 2.1 *Im MI ist eine Überschreitung der GRZ für Nebenanlagen bis 0,8 zulässig.*
- TF 2.2 *Die für die Ermittlung der Größe der Grundfläche maßgebende Fläche ist die Fläche des Baugrundstücks gemäß § 19 Abs. 3 BauNVO..*
- TF 2.3 *Die gemäß Planzeichnung festgesetzten, maximal zulässigen Höhen baulicher Anlagen haben als unteren Höhenbezugspunkt die Höhe der Straßenkappe eines Unterflurhydranten innerhalb der Verkehrsfläche des Hemminger Bogens mit der maßgeblichen Bezugshöhe von 125,4 m ü. NHN im DHHN2016. Der obere Höhenbezugspunkt ist im SO 1 und SO 2 die maximal zulässige Höhe der Oberkante baulicher Anlagen und im MI die maximal zulässige Traufhöhe.*

3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

- TF 3.1 *Die Bauweise in den Sondergebieten SO 1 und SO 2 ist als abweichende Bauweise festgesetzt. Die Länge der Gebäude darf 50 m überschreiten.*
- TF 3.2 *Die Errichtung von technischen Anlagen, Werbeanlagen und von Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sowie von Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, sind in den Sondergebieten und im Mischgebiet gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.*

4 Stellplätze und Garagen

- TF 4.1 *Stellplätze für den großflächigen Lebensmitteleinzelhandel sind nur innerhalb der gemäß Planeinschrieb als Flächen für Stellplätze „St1“ festgesetzten Flächen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB).*

TF 4.2 *Je Wohneinheit im MI und im SO 2 ist mindestens 1 Stellplatz auf dem dazugehörigen Grundstück zu errichten (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 89 Abs. 1 Nr. 4 SächsBO).*

5 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

TF 5.1 *Die Fläche „LR2“ ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der öffentlichen Versorgungsträger zu belasten.*

TF 5.2 *Die Fläche „GFR3“ ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten des Eigentümers von Flurstück Nr. 642/2 der Gemarkung Gautzsch zu belasten.*

6 Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

TF 6.1 *Gemäß Planeinschrieb sind 7 Einzelbäume zum Erhalt festgesetzt. Abgehende Gehölze sind spätestens in der nachfolgenden Vegetationsperiode zu ersetzen.*

TF 6.2 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 cm zu verwenden. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Abgehende Gehölze sind gleichwertig und spätestens in der nachfolgenden Vegetationsperiode zu ersetzen.

TF 6.3 M 2 – Gehölzpflanzungen
Innerhalb des Geltungsbereichs sind zusätzlich 15 standortgerechte Laub- oder Obstbäume mit einer Qualität von mindestens 2xv Hochstamm, StU 8-10 cm zu pflanzen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Abgehende Gehölze sind gleichwertig und spätestens in der nachfolgenden Vegetationsperiode zu ersetzen.

TF 6.4 M 3 – Fassadenbegrünung
Fensterlose Fassadenabschnitte mit einer Breite ab 2,0 m, mit Ausnahme nordexponierter Lagen, sind mit bodengebundenen Systemen mit Kletterpflanzen flächig zu begrünen. Dies gilt nicht, wenn Brandschutzgründe dagegensprechen.

7 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche

TF 7.1 Lärmpegelbereiche nach DIN 4109-1:2018-01
Bei der Errichtung oder der Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind die Außenbauteile entsprechend den Anforderungen der DIN 4109-1:2018-01, „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“, und DIN 4109-2:2018-01, „Schallschutz im Hochbau – Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“, auszubilden. Grundlage hierzu sind die im Plan gekennzeichneten maßgeblichen Außenlärmpegel La bzw. Lärmpegelbereiche, die gemäß Tab. 7 der DIN 4109-1:2018-01 einander wie folgt zugeordnet sind:

Lärmpegelbereich	maßgeblicher Außenlärmpegel L_a in dB(A)	Raumarten	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büroräume ¹⁾ und ähnliches
III	61 bis 65	35	30
IV	66 bis 70	40	35

¹⁾ An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

Die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße gemäß DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 nachzuweisen.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

8 Werbeanlagen

TF 8.1 *Es sind nur Werbeanlagen an der Stätte der Leistung zulässig. Leuchtwerbung in grellen und wechselnden Farben sowie Werbeanlagen mit Lauflicht-, Wechsellicht- oder Blinklichtwirkung sind unzulässig.*

TF 8.2 *Im SO sind ein Werbepylon mit einer Höhe bis zu 7,50 m und Einfahrtszeichen mit Werbesymbol zulässig. Eine Hinterleuchtung ist zulässig.*

9 Dachgestaltung

TF 9.1 *Die Dachflächen im Sondergebiet SO 1 sind fachgerecht zu begrünen. Im SO 2 ist die Errichtung einer Photovoltaikanlage auf den Dachflächen zulässig.*

10 Wasserdurchlässige Befestigung von Flächen

TF 10.1 *Mit Ausnahme der Fahrgassen und der für den LKW-Anlieferungsverkehr vorgesehenen Bereiche sind die befestigten Flächen und Stellplätze zur Reduzierung der Flächenversiegelung mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Fugenpflaster, versickerungsfähiges Pflaster, Beläge mit Rasenfugen etc.) anzulegen. Die Unterbauten sind dabei so auf den Belag abzustimmen, dass die Bemessungsregenspende von 270 l/s/ha durch die wasserdurchlässigen Befestigungen in den Untergrund versickert werden kann.*

III. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

1. Archäologie/Denkmalschutz

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. Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren. Daher ist vor Beginn der Erschließungs- und Bauarbeiten ein Antrag auf denkmalschutzrechtliche Genehmigung gemäß § 14 SächsDSchG beim Landratsamt Landkreis Leipzig, Untere Denkmalschutzbehörde, zu stellen. Das entsprechende Antragsformular befindet sich auf der Webseite des Landratsamtes Landkreis Leipzig.

2. Grundwasser/aufstauendes Sickerwasser
Das Plangebiet liegt innerhalb des Bereiches der bergbaulich beeinflussten Grundwasserabsenkung des Tagebaugesbietes Cospuden. 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 Schichtenwassern (Staunässe/aufstauendes Sickerwasser) auf dem Löß und dem Geschiebelehm bzw. innerhalb der Schmelzwassersandschichten bis in Nähe der Geländeoberkante zu rechnen. Diese Staunässe (aufstauendes Sickerwasser) kann insbesondere den Löß aufweichen.
3. Altbergbau
Da das Bauvorhaben in einem alten Bergbaugesbiet liegt, ist das Vorhandensein nichttriskundiger Grubenbaue in Tagesoberflächennähe nicht auszuschließen. Es wird deshalb empfohlen, alle Baugruben bzw. sonstigen Erdaufschlüsse auf das Vorhandensein von Spuren alten Bergbaues überprüfen zu lassen. Falls Spuren alten Bergbaues angetroffen bzw. mögliche bergbaubedingte Schadensereignisse bemerkt werden, so ist gemäß § 4 der Polizeiverordnung des Sächsischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Verkehr über die Abwehr von Gefahren aus unterirdischen Hohlräumen sowie Halden und Restlöchern (Sächsische Hohlraumverordnung – SächsHohlrVO) vom 28. Februar 2022 (SächsGVBl. S. 187) das Sächsische Oberbergamt in Kenntnis zu setzen.
4. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL1)
Für die Fläche „LR1“ besteht ein Leitungsrecht zugunsten öffentlicher Versorgungsträger. Es ist auf dieser Fläche eine ständige Begehbarkeit durch Berechtigte zu gewährleisten.
5. DIN-Vorschriften
Die der Planung zugrunde liegenden DIN-Vorschriften können bei der Stadtverwaltung der Stadt Markkleeberg während der Dienstzeiten eingesehen werden.
6. Schutz gebäudebezogener Tierarten (V 2)
Das Gebäude ist vor dem Abriss durch eine fachlich geeignete Person auf eventuelle Vorkommen von Fledermäusen oder gebäudebrütende Vogelarten zu untersuchen. Die Begutachtung ist zu protokollieren. Das Protokoll ist kurzfristig bei der unteren Naturschutzbehörde einzureichen. Werden Tiere oder deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten festgestellt, ist im Rahmen des Protokolls darzustellen, wie eine Vorhabenumsetzung erfolgen kann, ohne artenschutzrechtliche Verbote im Sinne § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG zu berühren. Können artenschutzrechtliche Verbote nicht vermieden werden, ist eine naturschutzrechtliche Befreiung nach § 67 Abs. 2 BNatSchG von den Verboten des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu beantragen.
7. Vogelschutz und Glasarchitektur (Vermeidungsmaßnahme V 8)
Da auf der Bebauungsplan-Ebene noch keine näheren Aussagen zu möglichem Vogelschlag getroffen werden kann, da Größe, Reflexionsgrad etc. von Gläsern noch nicht präzise festgelegt sind und somit auch keine artenschutzrechtliche Einschätzung erfolgen kann, ist der Belang im Rahmen der Baugenehmigung abzuhandeln.
Klarglasflächen über 2 m² sollten zugunsten von reflexionsarmen, mattierten und strukturierten Glaselementen reduziert werden. Auch der, zumindest anteilige, Einbau von Lochblechen und/oder Holzverkleidungen u.ä. hilft die Gefährdung zu minimieren. Es wird auf besonders vogelfreundliche „Brise-Soleil“-Systeme (außen montiertes Lamellensystem) und weitere Vogelschutzgläser und Folien

hingewiesen, die zur Anwendung kommen können. Für die Entscheidung wird auf den „Handlungsleitfaden – Artenschutz an Glasflächen zur Vermeidung von Vogelkollisionen“, März 2021/3. Auflage, und den Beschluss 21/01 (2021) der LAG der Vogelschutzwarten zur Vermeidung von Vogelverlusten an Glasscheiben und zur Bewertung des Vogelschlagrisikos an Glas hingewiesen.

8. Hinweise zu insektenfreundlichem Licht (Vermeidungsmaßnahme V 9)
Es wird der Einsatz von insektenschonenden Leuchtmitteln (Verwendung von warmweißen LEDs (< 3.000 Kelvin) mit nur geringem kurzweiligem Strahlungsanteil), die Vermeidung unnötiger Lichtemissionen (seitliche Abstrahlung) durch Verwendung von Lampengehäusen mit Richtcharakteristik und direktstrahlende Leuchten in Verbindung mit möglichst niedriger Anbringung (präzise Lichtlenkung), der Einsatz vollständig abgeschlossener Lampengehäuse gegen das Eindringen von Insekten, die Verwendung von Gehäusen, deren Oberflächen nicht heißer als 60 °C werden, der Einbau von Dämmerungsschaltern, Zeitschaltuhren und Bewegungsmeldern, eine präsenzabhängige Steuerung und Leuchten mit einer Schutzart von mindestens IP54 empfohlen.
9. Hinweise zur praktischen Ausführung der Dachbegrünung
Bei extensiver Dachbegrünung sind 20 Pflanzen pro m² erforderlich; es empfiehlt sich ein Sedum-Teppich. Gräser und Moose können als Spontanaufwuchs auftreten, das ist nicht schädlich. Sie können erfahrungsgemäß nicht gegen Mauerpfeffer oder Fetthenne konkurrieren. Das Gewicht beträgt bei 5 cm Substratdecke ca. 50 kg/m² + 2/3 Wasservolumen. Unter 6 cm Substratdecke besteht eine hohe Austrocknungsgefahr (Empfehlung: min. 8 cm).
10. Hinweise zur grünplanerischen Gestaltung
Auf großflächige Schotter- oder Kieselsteinflächen anstelle von Grünflächen sollte verzichtet werden.
11. Baumpflanzungen und Leitungsbestand
Ersatzpflanzungen (M1) und Gehölzpflanzungen (M2) dürfen nur außerhalb der Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (LR1 und LR2) und unter Beachtung des vorhandenen Leitungsbestandes und der beanspruchten Schutzstreifen erfolgen.
12. Hinweise zum Schallschutz
Durch Umsetzung der nachfolgenden Maßnahmen ist sicherzustellen, dass die Orientierungswerte von 55 dB(A) tags (06:00 bis 22:00 Uhr) und von 40 dB(A) nachts (22:00 bis 06:00 Uhr) an der nächstgelegenen schutzbedürftigen Bebauung eingehalten werden:
 - Der Anlieferverkehr für das Sondergebiet ist auf den Tagzeitraum werktags zu beschränken.
 - Der Warenumschlag ist in einem eingehausten Bereich bei geschlossenem Sektionaltor durchzuführen. Die Schalldämmung der Wand und die des Sektionaltors müssen mind. 30 dB betragen.
 - Die Fahrgassen des Parkplatzes sind mit asphaltierter Oberfläche auszuführen.
13. Sachgerechter Umgang mit Abfällen (Vermeidungsmaßnahme V 3)
Alle während der Bauarbeiten anfallenden Abfälle und Reststoffe sind entsprechend Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Werden bei den Erschließungsarbeiten kontaminierte Stoffe vorgefunden, sind diese zu separieren und zu untersuchen. Anhand der Untersuchungsergebnisse ist über eine Verwertung, Behandlung oder Entsorgung des

anfallenden kontaminierten Materials zu entscheiden. Die Entsorgung der anfallenden Abfälle hat entsprechend den geltenden abfallrechtlichen Bestimmungen zu erfolgen und ist dem Umweltamt des Landratsamtes Landkreis Leipzig nach Aufforderung nachzuweisen. Die Entsorgung/Verwertung und Lieferung ist nachweislich und lückenlos zu dokumentieren.

Während der Bauausführung ist auf eine Umsetzung der Gewerbeabfallverordnung in Bezug auf die anfallenden Bauabfälle zu achten. Das Getrenntsammlungsgebot der Gewerbeabfallverordnung ist strikt umzusetzen und zu dokumentieren. Entsprechend § 8 Abs. 1 der Gewerbeabfallverordnung haben Erzeuger und Besitzer von Bauabfällen diese getrennt nach Abfallarten zu erfassen und vorrangig der Vorbereitung zur Wiederverwendung oder dem Recycling zuzuführen.

Für alle im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen anfallenden Abfälle ist im weiteren Verlauf der Genehmigungsplanung ein Entsorgungs- und Verwertungskonzept mit folgendem Inhalt zu erarbeiten und dem Landratsamt Landkreis Leipzig, Umweltamt, zur Abstimmung vorzulegen:

- Alle tatsächlich bei der Ausführung der Baumaßnahmen anfallenden Abfälle und Materialien einschließlich Mengenangaben sowie
- die Festlegung der Entsorgungs- bzw. Verwertungswege und Benennung der Entsorgungsanlagen bzw. die Art und Weise der geplanten Verwertung

Dabei sind getrennt voneinander alle anfallenden Abfälle gemäß Abfallverzeichnisverordnung (AVV) detailliert und eindeutig getrennt nach Art, Anfallstelle, Abfallschlüssel-Nr. (ASN) und Menge zu erfassen.

14.

Radonvorsorge

Das Plangebiet befindet sich außerhalb eines festgelegten Radonvorsorgegebietes und in einer als unauffällig bezüglich der zu erwartenden durchschnittlichen Radonkonzentration in der Bodenluft charakterisierten geologischen Einheit. Aber auch außerhalb der festgelegten Radonvorsorgegebiete kann nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden, dass aufgrund lokaler Gegebenheiten und der Eigenschaften des Gebäudes hinsichtlich eines Radonzutrittes dennoch erhöhte Werte der Radonaktivitätskonzentration in der Raumluft auftreten können.

Wer ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen errichtet, hat grundsätzlich geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren. Diese Pflicht gilt als erfüllt, wenn die nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik erforderlichen Maßnahmen zum Feuchteschutz eingehalten werden. Wer im Rahmen baulicher Veränderung eines Gebäudes mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen Maßnahmen durchführt, die zu einer erheblichen Verminderung der Luftwechselrate führen, soll die Durchführung von Maßnahmen zum Schutz vor Radon in Betracht ziehen, soweit diese Maßnahmen erforderlich und zumutbar sind.

Bei Fragen zu Radonvorkommen, Radonwirkung und Radonschutz ist die Radonberatungsstelle des Freistaates Sachsen zu kontaktieren.

15.

Anzeige und Übergabe der Ergebnisse von geologischen Untersuchungen

Geologische Untersuchungen (wie z.B. Erkundungsbohrungen) sowie die dazu gehörigen Nachweisdaten sind spätestens zwei Wochen vor Beginn dem LfULG als zuständige Behörde in Sachsen anzuzeigen (§ 8 GeolDG). Spätestens drei

Monate nach dem Abschluss der geologischen Untersuchung sind die dabei gewonnenen Fachdaten (Messdaten, Bohrprofile, Laboranalysen, Pumpversuche etc.) und spätestens sechs Monate nach dem Abschluss der geologischen Untersuchung sind die Bewertungsdaten (Einschätzungen, Schlussfolgerungen, Gutachten) an die zuständige Behörde in Sachsen (LfULG) zu übermitteln (§ 9, 10 GeolDG).

Informationen zur Anzeige sowie zur Erfassung und Auswertung von Daten geologischer Bohrungen sind unter der URL www.geologie.sachsen.de unter dem Link „Bohranzeige“ verfügbar. Eine Bohranzeige kann über das Portal „ELBA.Sax.“ elektronisch erfolgen.

Die Regelungen des § 15 SächsKrWBodSchG zur Übergabe von Ergebnisberichten aus Erkundungen mit geowissenschaftlichem Belang (Erkundungsbohrungen, Baugrundgutachten, hydrogeologische Untersuchungen o.ä.) durch Behörden des Freistaates Sachsen, der Landkreise, Kreisfreien Städte und Gemeinden sowie sonstigen juristischen Personen des öffentlichen Rechts an das LfULG bleiben vom GeolDG unberührt.

Büro Knoblich GmbH Landschaftsarchitekten

Zschepplin, 09.10.2023

Rechtsgrundlagen

BAUGB (2023): Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist.

BAUNVO (2023): Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

PLANZV (2021): Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

SÄCHSBO (2022): Sächsische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch Artikel 24 des Gesetzes vom 20. Dezember 2022 (SächsGVBl. S. 705) geändert worden ist.