



- 1. FESTSETZUNGEN**
- Art der baulichen Nutzung
- GE₉** eingeschränktes Gewerbegebiet
- Bauweise, Baugrenzen
- B** Baugrenze
- Verkehrsflächen
- 6** öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Grünflächen
- P** private Grünfläche
- o** öffentliche Grünfläche
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- P 3** Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Sonstige Planzeichen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- zukünftiger Standort Apfelstein
- 5,00** Vermaßung in Metern
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsarten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets
- Erläuterung der Nutzungsschablone**
- | Teilgebiet (TG) | Art der baulichen Nutzung | Grundflächenzahl |
|--|--|------------------|
| Überwiegend bauliche Anlagen als Höchstmaß | Emissionskontingente L _{EX} nach DIN 45691 tagsnachts je m ² Grundfläche in dB (A) | |

- 2. KENNZEICHNUNG, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE**
- Bezugspunkt / Sektor für richtungsabhängige Schallimmissionskontingente
- 3. BESTANDSANGABEN NACH DIN 18702 (AUSZUGSWEISE)**
- vorhandene bauliche Anlagen
- 135** Flurstücksnummer
- Flurstücksgrenzen

TEIL B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2022 (BGBl. 2022 I Nr. 394) geändert worden ist, in Verbindung mit der BauNutzungsverordnung (BauNVO) 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.

- I. PLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
- 1.1 Gewerbegebiete (GE) (§ 8 BauNVO)
- 1.1.1 Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO sind in allen GE-Teilgebieten Störflächennetze nach 12. BImSchV unzulässig.
- 1.1.2 Gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO wird festgesetzt, dass in den Gewerbegebieten Ladengeschäfte und Einzelhandelsbetriebe unzulässig sind.
- Zulässig sind lediglich Verkaufsstellen von Gewerbebetrieben sowie Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden, wenn ein Betrieb eine im unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Wirtschaftszweig des produzierenden, reparierenden oder installierenden Gewerbes stehende, branchenübliche Verkaufsstätte ausübt und die Verkaufsstelle gegenüber den sonstigen gewerblichen Nutzungen untergeordnet ist. Dabei sind maximal 50 m² Verkaufsfläche zulässig („Markkleeberger Laden“).
- 1.1.3 Gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO wird festgesetzt, dass in den Gewerbegebieten Großhandelsbetriebe unzulässig sind.
- 1.1.4 Gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO wird festgesetzt, dass in den Gewerbegebieten Freiflächenphotovoltaikanlagen unzulässig sind.
- 1.1.5 Gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind in allen GE-Teilgebieten nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, deren gesamte Schallemissionen das Emissionskontingent L_{EX} zuzüglich der Zusatzkontingente L_{EX,20h} nach DIN 45691 nicht überschreitet, das in der Nutzungsschablone für das jeweilige Teilgebiet festgesetzt ist, wobei der Wert vor dem Querschnitt der Wert für die Tagzeit von 6:00 Uhr bis 22:00 Uhr, der Wert nach dem Querschnitt der Wert für die Nachtzeit von 22:00 Uhr bis 6:00 Uhr ist. Die Dauer von Tag- und Nachtzeit richtet sich nach DIN 18005-1 in der jeweils gültigen Fassung. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691 (Ausgabe Dezember 2006), Abschnitt 5.
- 1.1.6 Für die im Planfeld dargestellten Richtungssektoren A bis G erhöhen sich die Emissionskontingente L_{EX} um folgende Zusatzkontingente L_{EX,20h}:
- | Richtungssektor | Anfang | Ende | L _{EX,20h} Tag | L _{EX,20h} Nacht |
|-----------------|--------|------|-------------------------|---------------------------|
| A | 73° | 73° | 3 | 3 |
| B | 73° | 96° | 4 | 5 |
| C | 96° | 176° | 15 | 16 |
| D | 176° | 195° | 0 | 0 |
| E | 195° | 217° | 1 | 2 |
| F | 217° | 296° | 4 | 4 |
| G | 296° | 0° | 13 | 13 |
- 0° ist Norden, Bezugspunkt (Rechtswert: 33321023; Hochwert: 5684450)
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
- Es gelten die in der Nutzungsschablone angegebenen Werte als Obergrenze.
- 2.1 Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO darf das in den Nutzungsschablone festgesetzte Höchstmaß der Höhe baulicher Anlagen ausnahmsweise durch Solarthermie-, Solarthermie- und Photovoltaikanlagen, Blitzschutzanlagen, Anlagen zur Be- und Entlüftung sowie Kühlung und sonstige technische Anlagen überschritten werden. Bei Flachdächern sind Solaranlagen auf der Dachfläche so anzuordnen, dass sie mindestens 2 m hinter der Fassade zurückgesetzt sind.
- 3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
- 3.1 Für die Teilgebiete TG 1 bis TG 4 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m, die mit seitlichem Grenzabstand zu errichten sind.

- 4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
- 4.1 PKW-Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,6 zu befestigen.
- 5. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB)**
- 5.1 Je 6 PKW-Stellplätze ist mindestens ein einheimischer Laubbäum in der Mindestpflanzqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Drahtballen, 16 - 18 cm Stammumfang zu pflanzen. Die Bäume sind so anzuordnen, dass die Baumkronen die Stellplätze überstelen. Die Anpflanzung hat spätestens 1 Jahr nach Herstellung der Stellplätze zu erfolgen. Je Baum ist im verbleibenden Umfeld eine mindestens 10 m² große Baumscheibe mit einem Mindestpflanzraum von 15 m² nachzuweisen. Die Baumscheiben sind durch Hochborde oder Baumbügel gegen Überfahren zu sichern.
- 5.2 Innerhalb der im Grünordnungsplan gekennzeichneten Flächen P 1 und P 2 sind dreireihige Baum-Strauch-Hecken zu pflanzen. Es sind ausschließlich heimische, standortgerechte Gehölze zu verwenden. Die Hecke ist als freiwachsende Hecke zu entwickeln, der Anteil Bäume zu Sträucher beträgt 1 : 10. Pflanzabstand: 2,0 m zwischen den Reihen und 2,00 m in der Reihe
- Artenauswahl Bäume:
- | | | |
|------------------|---|---------------|
| Acer campestre | - | Feldahorn |
| Carpinus betulus | - | Hainbuche |
| Prunus avium | - | Vogelkirsche |
| Quercus petraea | - | Traubeneiche |
| Sorbus aria | - | Mehlbirne |
| Tilia cordata | - | Weidenröschen |
- Pflanzqualität: Heister, 2x verpflanzt, Höhe mindestens 100-150 cm
- Artenauswahl Sträucher:
- | | | |
|----------------------|---|-----------------------------|
| Cornus mas | - | Kornelkirsche |
| Cornus sanguinea | - | Rote Hirtengelbe |
| Corylus avellana | - | Hasel |
| Eunymus europaeus | - | Europäisches Pfaffenhütchen |
| Ligustrum vulgare | - | Gemeiner Liguster |
| Lonicera caerulea | - | Blaue Heckenkirsche |
| Lonicera xylosteum | - | Gemeine Heckenkirsche |
| Prunus padus | - | Traubeneiche |
| Prunus spinosa | - | Schöne |
| Rhamnus cartharticus | - | Purgier-Kreuzdorn |
| Rosa canina | - | Hundsrose |
| Salix caprea | - | Sal-Weide |
| Viburnum opulus | - | Schneeball |
- Pflanzqualität: verpflanzter Strauch, Höhe mind. 60 - 100 cm
- 5.3 Innerhalb der im Grünordnungsplan gekennzeichneten Fläche P 3 ist eine naturnahe Wiese zu entwickeln. Es ist gebietstypisches Saatgut (Herkunftsregion 5) zu verwenden. Die Wiese ist nur zweimal jährlich zu mähen.
- 5.4 Außerhalb der zulässigen Grundfläche nach § 19 BauNVO sind je 300 m² verbleibender Fläche ein Baum und 50 m² Strauchfläche zu pflanzen. Sollte die Pflanzung eines Baumes nicht möglich sein, sind ersatzweise 50 m² Sträucher (= insgesamt 100 m²) zu pflanzen. Die danach verbleibende Fläche ist mindestens als Scherrasen anzulegen. Bereits festgesetzte Pflanzungen nach 4.2 und 5.1 können angerechnet werden. Artenauswahl und Pflanzqualität siehe Festsetzung 2.2
- 5.5 Entlang der Erschließungsstraßen sind einseitig mindestens 70 Bäume zu pflanzen. Es sind Baumreihen aus heimischen, standortgerechten Laubbäumen zu entwickeln. Je Baum ist eine mindestens 10 m² große Baumscheibe mit einem Mindestpflanzraum von 15 m² nachzuweisen. Die Baumscheiben sind durch Hochborde oder Baumbügel gegen Überfahren zu sichern. Der Pflanzabstand zwischen den Bäumen beträgt 12,0 m. Für Grundstückszufahrten und Leitungszugängen ist eine Abweichung von maximal 2,0 m zulässig. Die Bäume haben folgende Pflanzqualität aufzuweisen: Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 16 - 18 cm.

II. BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB)

- Örtliche Bauvorschriften nach § 89 Sächsische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 27. Oktober 2017 (SächsGVBl. S. 588)
- 4. Werbeanlagen**
- Werbeanlagen sind nur an den Stätten der Leistungen zulässig. Werbeanlagen sind auf Dächern und Dachaufbauten unzulässig.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Stadtrat der Stadt Markkleeberg hat in seiner Sitzung am 17. Februar 2021 beschlossen, den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Wachau-Nordost“ der Stadt Markkleeberg aufzustellen (Beschluss-Nr. 120/19/2021). Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Amtsblatt der Stadt Markkleeberg Nr. 06/2021 vom 17. März 2021 erfolgt.
- Markkleeberg, den Bürgermeister
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist auf der Internetseite der Stadt Markkleeberg sowie im Beteiligungsportal des Freistaates Sachsen unter <https://baueingebeteiligung.sachsen.de/portalmarkkleeberg/beteiligung/themen?format=BauPlan> im Zeitraum vom bis einschließlich erfolgt.
- Die örtliche Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung ist durch Abdruck im Amtsblatt der Stadt Markkleeberg Nr. am erfolgt.
- Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet haben die Unterlagen im o. g. Zeitraum während der folgenden Dienstzeiten im Rathaus der Stadt Markkleeberg, Rathausplatz 1, 04416 Markkleeberg:
- | | |
|-----|------------------------|
| Mo. | 8:00 Uhr bis 16:00 Uhr |
| Di. | 8:00 Uhr bis 18:00 Uhr |
| Mi. | 8:00 Uhr bis 16:00 Uhr |
| Do. | 8:00 Uhr bis 18:00 Uhr |
| Fr. | 8:00 Uhr bis 12:00 Uhr |
- für jedermann zur Einsicht öffentlich ausgelegt.
- Markkleeberg, den Bürgermeister
3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt sein könnte, wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom unterrichtet und zur Äußerung im Hinblick auf den Umfang und erforderlichen Detaillierungsgrad der Umweltaufklärung nach § 2 Absatz 4 aufgefordert.
- Markkleeberg, den Bürgermeister
4. Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am den Entwurf des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Wachau-Nordost“ der Stadt Markkleeberg mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt (Beschluss-Nr.).
- Markkleeberg, den Bürgermeister
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) mit Begründung wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis einschließlich auf der Internetseite der Stadt Markkleeberg sowie im Beteiligungsportal des Freistaates Sachsen unter <https://baueingebeteiligung.sachsen.de/portalmarkkleeberg/beteiligung/themen?format=BauPlan> veröffentlicht.
- Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet haben die Unterlagen im o. g. Zeitraum während der folgenden Dienstzeiten im Rathaus der Stadt Markkleeberg, Rathausplatz 1, 04416 Markkleeberg:
- | | |
|-----|------------------------|
| Mo. | 8:00 Uhr bis 16:00 Uhr |
| Di. | 8:00 Uhr bis 18:00 Uhr |
| Mi. | 8:00 Uhr bis 16:00 Uhr |
| Do. | 8:00 Uhr bis 18:00 Uhr |
| Fr. | 8:00 Uhr bis 12:00 Uhr |
- für jedermann zur Einsicht öffentlich ausgelegt.
- Die Veröffentlichung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Veröffentlichungsfrist von jedermann per E-Mail, zur Niederschrift oder schriftlich abgegeben werden können, im Amtsblatt Nr. der Stadt Markkleeberg vom ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Markkleeberg, den Bürgermeister

PRÄAMBEL

Aufgrund der nachfolgend aufgeführten Rechtsgrundlagen in der zur Zeit gültigen Fassung wird durch Beschlussfassung des Stadtrates der Stadt Markkleeberg vom die Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Wachau-Nordost“, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, erlassen.

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2022 (BGBl. 2022 I Nr. 394) geändert worden ist

BauNutzungsverordnung (BauNVO) - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke 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.

Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV) - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauplanzeichnungen und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 56), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

Der Satzungs ist eine Begründung einschließlich Umweltbericht beigefügt.



Stadt Markkleeberg
 Rathausplatz 1
 04416 Markkleeberg

Bebauungsplan „Gewerbegebiet Wachau-Nordost“
 Vorentwurf, Arbeitsstand Mai 2024
 Maßstab: 1 : 1000

Übersichtskarte:



Planverfasser: StadtLandGrün
 Stadt- und Landschaftsplanung
 Handstraße 8
 06114 Halle (Saale)

Unterschrift: Dipl.-Ing. Arch. Astrid Friedewald
 StadtLandGrün