

**Planteil A (Planzeichnung)**

**Planzeichenerklärung gemäß PlanZV**

**I. Zeichnerische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB**

**1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 4 BauNVO)**

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

**2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)**

GRZ 0,4 maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)

TH 7,5 maximale Traufhöhe (TH) in Meter (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

**3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22, 23 BauNVO)**

o offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

▲ nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

— Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

**4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB)**

öffentliche Straßenverkehrsflächen

öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung als Feldzufahrt/Wartungsweg

**5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

private Grünfläche, Zweckbestimmung: Oberflächenwasserrückhaltung

M 1 Anlage einer Baum-Strauch-Hecke gemäß Maßnahmenbeschreibung

M 2 Anlage eines begrünten Überflutungsschutzgrabens

**6. Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)**

Umgrenzung von Flächen für die Regelung des Wasserabflusses Zweckbestimmung: Überflutungsschutz

R Versickerungsbecken

**7. Flächen für Aufschüttungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 i.V.m. Nr. 16 BauGB)**

Fläche für Aufschüttungen

**8. Sonstige Planzeichen**

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Art der baulichen Nutzung Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Grundflächenzahl (GRZ) Traufhöhe (TH) Füllschema der Nutzungsschablone

Bauweise Bebauungsart

Dachform Dachneigung

Bemaßung in Meter

unterer Höhenbezugspunkt in Meter über NHN im DHHN2016 (Höhe Planstraße)

SD, WD Satteldach, Walmdach (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m § 89 Abs. 1 Nr. 1 SachsBO)

20°-45° Dachneigung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m § 89 Abs. 1 Nr. 1 SachsBO)

**II. Planunterlage gemäß § 1 Abs. 2 PlanZV, sonstige Planzeichen ohne Festsetzungscharakter und nachrichtliche Übernahmen**

Flurstücksgrenzen Lärmpegelbereiche nach DIN 4109

Flurstücksnummer Abgrenzung Lärmpegelbereiche nach DIN 4109

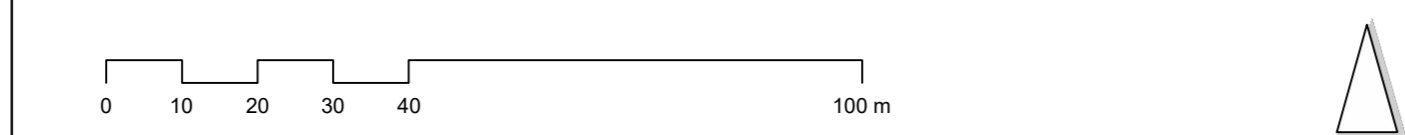
Gebäudebestand Straßenkante Bestand/Planung

ehem. Filterbrunnen der Tagebauentwässerung mit Nr. (dauerstandsicher verwahrt)

unterirdische Versorgungsleitungen (SW = Schmutzwasser, RW = Regenwasser)

bergrechtliche Verantwortung der LMBV mbH (gemäß Abschlussbetriebsplan Tgb. Espenhain)

Als planerische Grundlage dient der digitale Katasterauszug der Stadt Marktleiberg, zur Verfügung gestellt durch den Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen sowie das Geoportal Sachsenatlas (GeoSN, dl-de/by-2-0, Stand: 10/2023) und die Ingenieurvermessung durch Messmer Consult vom 16.02.2021.



**Planteil B (Textliche Festsetzungen)**

Textliche Festsetzungen, örtliche Bauvorschriften sowie Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

**I. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB**

**1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB und § 4 BauNVO)**

1.1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen sind gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig. Unzulässig sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

1.2 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Ferienwohnungen im Sinne des § 13a BauNVO unzulässig.

**2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 16-20 BauNVO)**

2.1 Eine Überschreitung der GRZ gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist nicht zulässig.

2.2 Maßgebender oberer Höhenbezugspunkt für die maximale zulässige Traufhöhe (TH) ist der jeweilige Schnittpunkt der Rohbauaußenwand mit der Dachhaut. Für die Begrenzung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen gemäß Nutzungsschablone sind die im Bebauungsplan eingezeichneten Höhenbezugspunkte als untere Bezugshöhe maßgebend. Die Bezugshöhe ist zwischen den zeichnerisch bestimmten Punkten zu interpolieren und senkrecht vor der straßenseitigen Mitte des jeweiligen Baugrundstückes zu ermitteln. Bei Eckgrundstücken ist die Höhe in beiden Straßenseiten zu ermitteln und der Mittelwert als Bezugshöhe anzunehmen.

**3. Höchstmaß der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)**

3.1 Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) darf die Fläche der einzelnen Baugrundstücke ein Höchstmaß von 600 m² nicht überschreiten. Diese Festsetzung ist innerhalb des mit dem Buchstaben "a" gekennzeichneten allgemeinen Wohngebiet (WA) nicht anzuwenden.

**4. Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 1 Nr. 4 SachsBO)**

4.1 Je Wohneinheit sind im Allgemeinen Wohngebiet (WA) zwei Stellplätze auf dem dazugehörigen Grundstück zu errichten.

**5. Flächen für die Regelung des Wasserabflusses und zur Vermeidung von Schäden durch Starkregen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)**

5.1 Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für die Regelung des Wasserabflusses mit der Zweckbestimmung als Überflutungsschutz ist ein Überflutungsschutzgraben in Form einer Mulde mit einer mittleren Geländehöhe von 1,0 m unter Geländeoberfläche (Böschungseigung 1 : 6) anzulegen.

5.2 Innerhalb der in der Planzeichnung als Versickerungsbecken festgesetzten Fläche ist eine mittlere Geländehöhe von 2,0 m unter Geländeoberfläche anzulegen.

5.3 Innerhalb des in der Planzeichnung festgesetzten allgemeinen Wohngebietes (WA) ist der Erdgeschossfußboden (Oberkante des Rohfußbodens) mit einer Höhe anzulegen, die mindestens der Höhe der Straßenoberkante der jeweils angrenzenden Erschließungsstraße, gemessen vor der Mitte des jeweiligen Baugrundstückes auf der Mittelachse der Straße, entspricht.

**6. Flächen für Aufschüttungen**

Innerhalb der als Flächen für Aufschüttungen festgesetzten Fläche ist eine durchgängig 3,0 m breite Walkrone mit einer abzuböschenden Fläche von jeweils 1,0 m (Böschungseigung 1 : 1) anzulegen.

**7. Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. Nr. 16 BauGB)**

7.1 M1: Anlage einer Baum-Strauch-Hecke Auf den festgesetzten Flächen für Aufschüttungen ist eine ca. 280 m lange, zweireihige Baum-Strauch-Hecke anzulegen. Dabei sind einheimische Gehölze als Bäume und Sträucher gemäß der Pflanzliste im Umweltbericht zu pflanzen. Zu verwenden sind Bäume in der Qualität als Hochstamm 2xv oB STU 8-10 cm und Sträucher in der Qualität 2xv oB 100-150 cm in einem Pflanzabstand zueinander von 1,2 x 1,2 m.

7.2 M2: Anlage eines begrünten Überflutungsschutzgrabens Auf den als Flächen für die Regelung des Wasserabflusses mit der Zweckbestimmung als Überflutungsschutz festgesetzten Flächen ist ein Kräuterrasen mit autochthonem Saatgut anzulegen und zu unterhalten.

**8. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche (§ 9 Abs. 2 Nr. 24 BauGB)**

8.1 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 nachrichtlich ausgewiesenen Außenlärmpegel L<sub>a</sub> bzw. Lärmpegelbereiche, die gemäß Tab. 7 der DIN 4109-1:2018-01 einander wie folgt zugeordnet sind:

Lärmpegelbereich	maßgeblicher Außenlärmpegel L <sub>a</sub> in dB(A)	Raumarten	
		Aufenthaltsräume	Büro Räume <sup>1)</sup> und in Wohnungen ähnliches
I	bis 55	30	-
II	56 bis 60	30	30
III	61 bis 65	35	30
IV	66 bis 70	40	35

<sup>1)</sup> 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.

**8.2 Ausrichtung schutzbedürftiger Räume**

Durch Anordnung der Baukörper oder durch geeignete Grundrissgestaltung sind für Gebäude innerhalb des Lärmpegelbereichs IV die Aufenthaltsräume mit besonderer Schutzbedürftigkeit vorrangig der Marktleiberger Straße/S 46 abgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen.

**8.3 Anpassung der Lüftungseinrichtungen**

Sofern eine Anordnung aller schutzbedürftiger Aufenthaltsräume an den lärmabgewandten Gebäudeseiten innerhalb des Lärmpegelbereichs IV nicht möglich ist, sind schutzbedürftige Aufenthaltsräume an den lärmzugewandten Gebäudeseiten nur zulässig, wenn sie über schalldämmte, fensterunabhängige Lüftungsmöglichkeiten verfügen und die Fenster nicht offenbar sind bzw. wenn durch baulich geschlossene, belüftbare Vorbauten in Kombination mit besonderen Fensterkonstruktionen und schalldämmten Lüftungseinrichtungen Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in den Räumen bei teilgeöffnetem Fenster nicht überschritten wird. Bei der Anordnung von Schlaf- und Kinderzimmern an der lärmzugewandten Gebäudesseite sind die maßgeblichen Außenlärmpegel und Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 für die Nacht heranzuziehen.

**8.4 Von den Festsetzungen 8.1 bis 8.3 kann abgewichen werden, wenn im Einzelfall nachgewiesen wird, dass auch geringere Anforderungen an den baulichen Schallschutz möglich sind, um die Einhaltung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten.**

**II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 SachsBO)**

9. Als Einfriedungen sind nur Zäune und Hecken mit einer Gesamthöhe von maximal 1,50 m zulässig. Zum Boden ist ein Abstand von 10 cm einzuhalten.

10. Die Errichtung von Stellplätzen, Garagen und Carports ist nur bis zur hinteren Gebäudekante des zugehörigen Hauptgebäudes zulässig.

**III. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)**

1. Archäologie/Denkmalchutz Es wird auf § 20 SächsDSchG hingewiesen. Wer Sachen, Sachgesamtheiten, Teile oder Spuren von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass es sich um Kulturdenkmale handelt, hat dies unverzüglich einer Denkmalchutzbehörde 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 Meldepflicht hinzuweisen.

2. Oberflächenwasserbewirtschaftung Das gesamte im Plangebiet auf den öffentlichen Verkehrsflächen und in den Baugebieten anfallende Oberflächenwasser ist zentral zu sammeln, zu reinigen und zu versickern. Im Bereich des festgesetzten Versickerungsbeckens sind im Rahmen der Errichtung einer regekonformen Versickerungsanlage die anstehenden, nicht versickerungsfähigen Bodenschichten abzutragen und durch sicherfähige zu ersetzen. Dabei gilt es zu beachten, dass die maximale Sohltiefe der Anlage 139,01 m. ü. NHN nicht unterschreiten darf, um den Abstand von 1 m zum Grundwasserleiter zu gewährleisten.

3. V(AFB) Bauzeitenregelung Die Arbeiten sind zur Vermeidung baubedingter Störungen durch Lärm- bzw. Lichtimmissionen von sich in der Umgebung befindenden schutzbedürftigen Wohnungen und geschützten, dämmungs- und nachtaktiven Tierarten auf die Tageszeit von 07:00 bis 20:00 Uhr zu begrenzen. Die notwendigen Gehölzbesetzungen sind nur innerhalb des gemäß § 39 BNatSchG i.V.m. § 25 Abs. 1 Satz 5 SächsNatSchG zulässigen Zeitraums vom 01. Oktober bis 28. Februar zulässig.

4. Hinweis zur Rasenansaat Der Boden muss vor der Aussaat gepflügt oder gefräst werden. Anschließend muss mit der Egge eine feinkrümelige Bodenstruktur hergestellt werden. Vorher kann der Boden durch düngereifen Anbau von stark zehrenden Feldfrüchten (Hafer, Wintergerste, Ackersenf) oder durch das Aufbringen von Sand abgemagert werden. Die Aussaat sollte angewartet werden.

5. Altbergbau Das Plangebiet liegt teilweise innerhalb der Flächenkulisse des Abschlussbetriebsplanes für die Einstellung des Bergbaubetriebes des Tagebaus Espenhain. Die bergrechtliche Verantwortung der LMBV mbH ist nachrichtlich übernommen. Innerhalb des Geltungsbereichs auf dem Flurstück 98/22 der Gemarkung Wachau befindet sich der ehemalige Filterbrunnen 221/77 der Tagebauentwässerung, der in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt ist. Entsprechend den Verwahrdokumentationen ist die technische Anlage des Filterbrunnens dauerstandsicher verwahrt. Es ergeben sich grundsätzlich keine Bedenken zur Überbauung dieser Fläche im Rahmen der geplanten Nutzungen im Plangebiet. Im Rahmen von konkreten Bauarbeiten ist die Tragfähigkeit der zeitweiligen Freigrabungen zur Verwahrung der ehemaligen Filterbrunnen im Zuge einer späteren Baugrunduntersuchung zu klären.

6. Unterkellerte Baukörper Für unterkellierte Baukörper sind gesonderte Untersuchungen zur Herstellung und Trockenhaltung von Baugruben, zur Abdichtung und zur Grundbaustatik notwendig.

**Verfahrensvermerke**

1. Die Darstellung der Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke stimmt mit dem Liegenschaftskataster überein (Stand: .....). Für die Lagegenauigkeit der Grenzdarstellung im Plan wird nicht garantiert.

2. Der Stadtrat der Stadt Marktleiberg hat in seiner Sitzung am ..... den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), als Satzung beschlossen.

3. Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplans mit dem hierzu ergangenen Beschluss des Stadtrats vom ..... übereinstimmt.

Ausgefertigt, Marktleiberg, ..... Siegel

Marktleiberg, ..... Siegel

Marktleiberg, ..... Siegel

Ausgefertigt, Marktleiberg, ..... Siegel

4. Der Satzungsbeschluss 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 ..... in Kraft getreten.

Marktleiberg, ..... Siegel

Marktleiberg, ..... Siegel

Marktleiberg, ..... Siegel

Marktleiberg, ..... Siegel

Marktleiberg, ..... Siegel

Marktleiberg, ..... Siegel

Marktleiberg, ..... Siegel

Marktleiberg, ..... Siegel

Marktleiberg, ..... Siegel

Marktleiberg, ..... Siegel

Marktleiberg, ..... Siegel

Marktleiberg, ..... Siegel

Marktleiberg, ..... Siegel

Marktleiberg, ..... Siegel

Marktleiberg, ..... Siegel

Marktleiberg, ..... Siegel

Marktleiberg, ..... Siegel

Marktleiberg, ..... Siegel

Marktleiberg, ..... Siegel

Marktleiberg, ..... Siegel

Marktleiberg, ..... Siegel

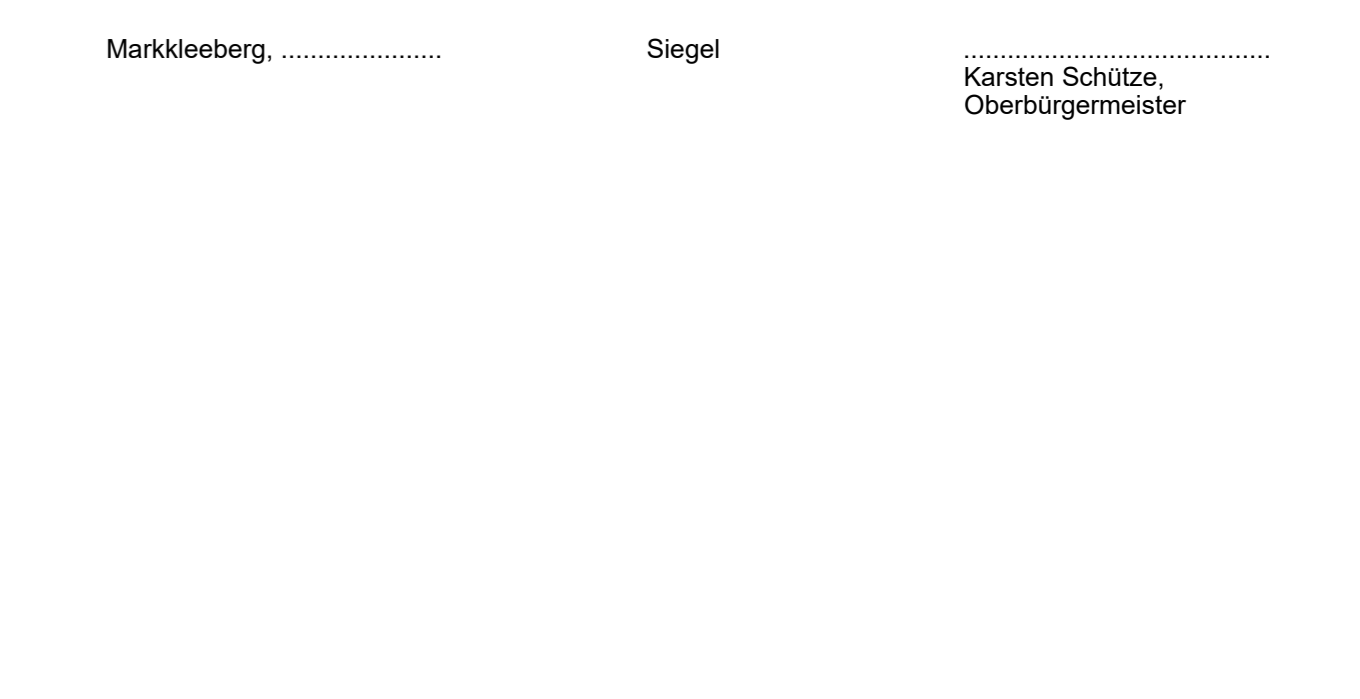
Marktleiberg, ..... Siegel

Marktleiberg, ..... Siegel

Marktleiberg, ..... Siegel

Marktleiberg, ..... Siegel

Marktleiberg, ..... Siegel



räumlicher Geltungsbereich, Maßstab: 1 : 10.000

Quelle: RAPIS [07/2022]

Quelle: RAPIS [07/2022]

Quelle: RAPIS [07/2022]

Quelle: RAPIS [07/2022]

Quelle: RAPIS [07/2022]

Quelle: RAPIS [07/2022]

Quelle: RAPIS [07/2022]

Quelle: RAPIS [07/2022]

Quelle: RAPIS [07/2022]

Quelle: RAPIS [07/2022]

Quelle: RAPIS [07/2022]

Quelle: RAPIS [07/2022]

Quelle: RAPIS [07/2022]

Quelle: RAPIS [07/2022]

Quelle: RAPIS [07/2022]

Quelle: RAPIS [07/2022]

Quelle: RAPIS [07/2022]

Quelle: RAPIS [07/2022]

Quelle: RAPIS [07/2022]

**Gesetzliche Grundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.

Bauuntersuchungsverordnung (BauUNO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

Planzeichungsverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Sächsische Bauordnung (SächsBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 11.05.2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 01.03.2024 (SächsGVBl. S. 169) geändert worden ist.

**planaufstellende Gemeinde**

Stadt Marktleiberg Rathausplatz 1, 04416 Marktleiberg (0 34 21) 35 33-0 mail buergerservice@marktleiberg.de

**Entwurfsverfasser**

büro.knoblich LANDSCHAFTSARCHITECTIN Zur Mulde 25, 04838 Zschepplin (0 34 23) 7 58 60-0 mail info@bk-landschaftsarchitekten.de

**Lagebezug:**

ETRS89 UTM-33N HbH: DHHN 2016 Landkreis: Landkreis Leipzig Gemeinde: Marktleiberg Gemarkung: Wachau Flurstück: verschiedene

**Bebauungsplan „Wohngebiet Crostewitzer Straße“**

Vorentwurf

Projektnr.: 18-156 Plan-Name: 18-156\_BP\_3\_BP.pdf Maßstab: 1:1.000 Blatt 1

Phase: Vorentwurf Plan-Maße: 1.160 mm x 440 mm