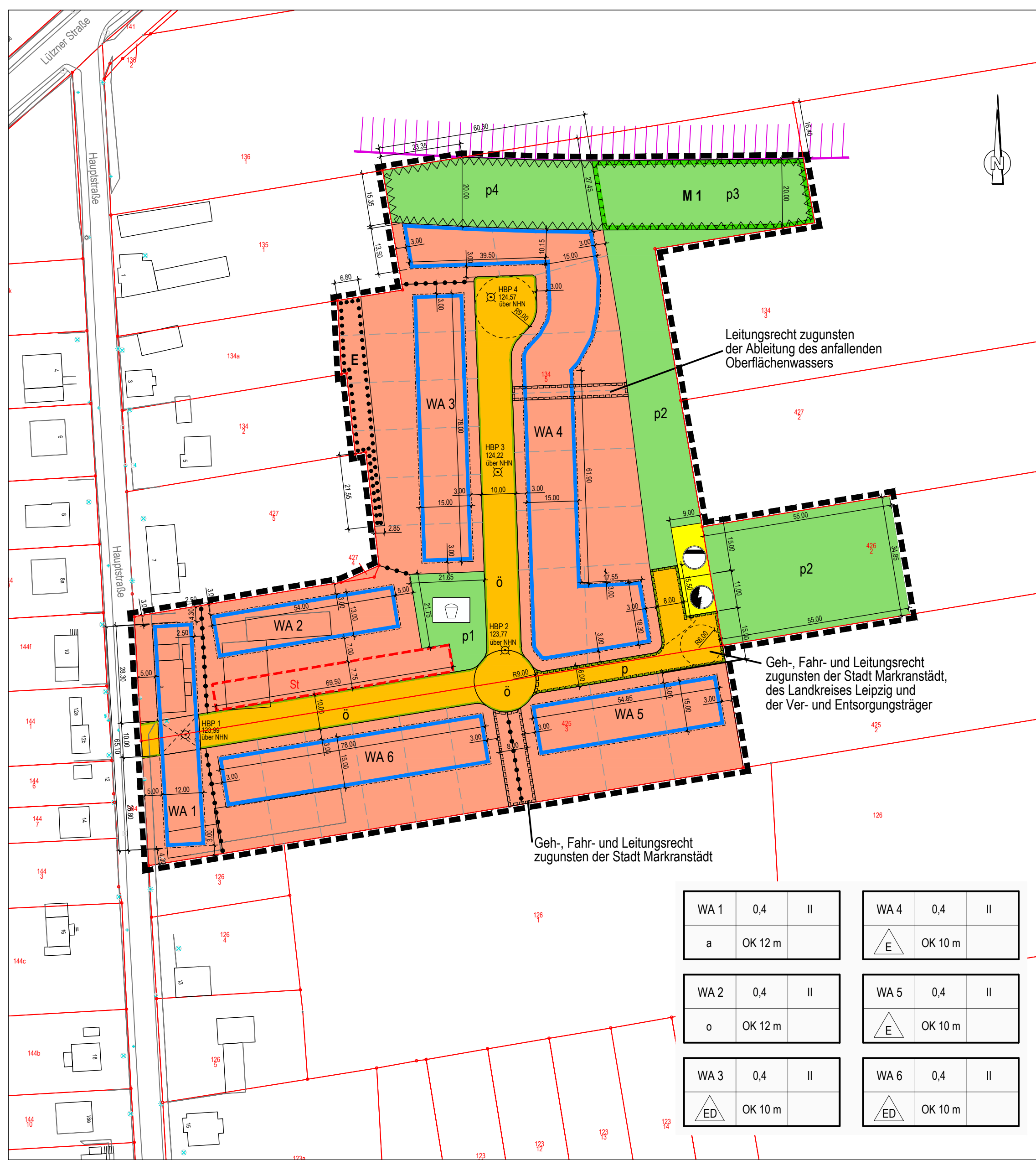


# Stadt Markranstädt

## Bebauungsplan "Zum Quesitzer Herrenweg"

(vereinfachtes Verfahren nach § 13b BauGB)

### TEIL A PLANZEICHNUNG



### 2. Erläuterungen der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung / Nr. Teilgebiet	Grundflächenzahl	Zahl der Vollgeschosse
Bauweise	maximale zulässige Höhe baulicher Anlagen OK max. (Gebäudeoberkante)	

### 3. Bestandsangaben

Gebäude	Flurstücksgrenze	Flurstücksnummer
---------	------------------	------------------

### 4. Planzeichen - Ausführung (unverbindlich)

mögliche Grundstücksaufteilung (unverbindlich)	Durchfahrt
--	------------

### PLANZEICHENERKLÄRUNG

<b>1. Festsetzungen</b>	
Art der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
<b>WA</b> Allgemeines Wohngebiet	§ 4 BauNVO
Maß der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
z.B. 0,4 Grundflächenzahl	§§ 16, 19 BauNVO
z.B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§§ 16, 20 BauNVO
<b>Bauweise, Baugrenzen</b>	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
o offene Bauweise	§ 22 BauNVO
a abweichende Bauweise	§ 22 BauNVO
E nur Einzelhäuser zulässig	§ 22 BauNVO
ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	§ 22 BauNVO
Baugrenze	§ 23 BauNVO
<b>Verkehrsflächen</b>	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
o Straßenverkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
ö öffentlich	
p privat	
o Straßenbegrenzungslinie	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
<b>Grünflächen</b>	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
p1 private Grünfläche (Nummerierung vgl. Begründung Pkt. 7.4.1)	
<b>Zweckbestimmung:</b>	
Spielfeld	
<b>Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</b>	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25 BauGB
M 1 Umgrünung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
E Umgrünung von Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
<b>Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfall- und Abwasserbeseitigung einschließlich Rückhaltung und der Versickerung von Niederschlagswasser sowie für Ablagerungen</b>	§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB
o Flächen für Versorgungsanlagen	§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB
<b>Zweckbestimmung:</b>	
Abwasser	§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB
Elektrizität	§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB
<b>Sonstige Planzeichen</b>	
o Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	§ 9 Abs. 7 BauGB
ED Umgrünung von Flächen für Nebenanlagen hier: Stellplätze	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
ED Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
ED Umgrünung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind hier: Anbauverbotszone "B 186, Verlegung westlich Markranstädt"	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
ED Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	§ 16 Abs. 5 BauNVO
ED Trassenkorridor hier: Straßenbauvorhaben "B 186, Verlegung westlich Markranstädt"	
ED Höhenbezugspunkt (HBP) mit Angaben der Höhe über NN/m in m	
ED Bemaßungslinie mit Maßangabe in Metern / Radius in Metern	

### TEIL B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

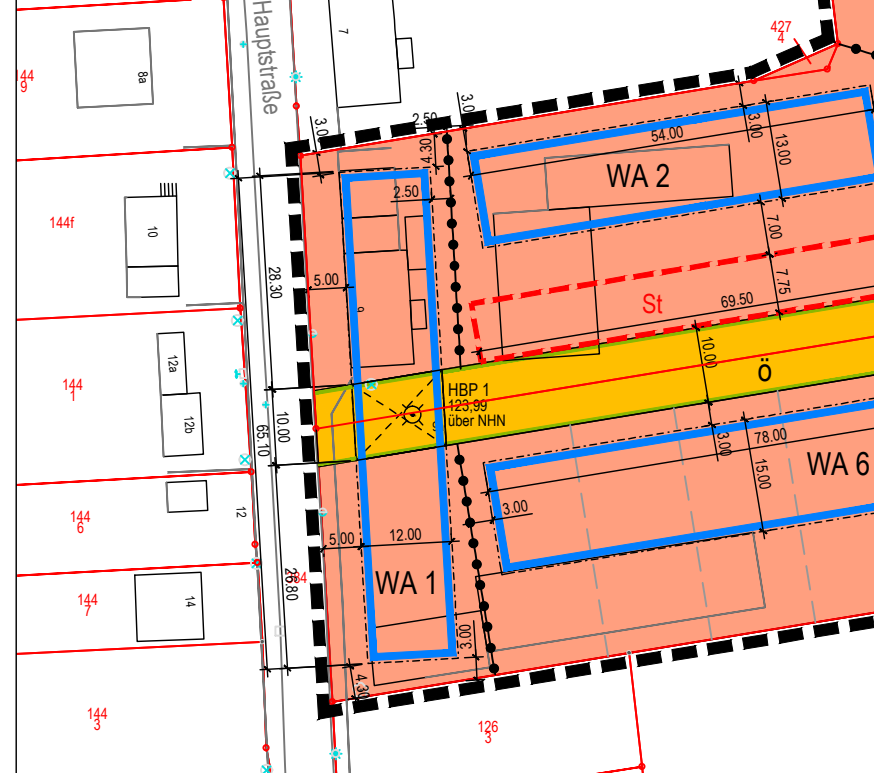
- 1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
- 1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 4 BauNVO)**
  - Gemäß § 4 BauNVO wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.
  - Innere des allgemeinen Wohngebietes sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig:
    - Wohngebäude,
    - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
    - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
  - Innere des allgemeinen Wohngebietes sind folgende Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig:
    - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
    - Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
    - Anlagen für Verwaltungen,
    - Gartenbaubetriebe und
    - Tankstellen.
  - Im Teilgebiet WA1 ist gemäß § 9 Abs. 3 Satz 2 BauGB eine Bebauung der festgesetzten Straßenverkehrsfläche zulässig. Dabei ist eine Mindestdurchfahrthöhe von 4,50 m einzuhalten.
- 2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 bis 21a BauNVO)**
  - Die Grundflächenzahl (GRZ) wird gemäß § 19 BauNVO mit 0,4 für alle Teilgebiete (WA1, WA2, WA3, WA4, WA5 und WA6) festgesetzt.
  - Zur Bestimmung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen sind die per Planeintrag in der Planzeichnung festgesetzten unteren und oberen Höhenbezugspunkte festgesetzt. Die in der Planzeichnung festgesetzten Höhenbezugspunkte HBP 1, HBP 2, HBP 3 und HBP 4 sind als untere Höhenbezugspunkte zu verwenden. Oberer Höhenbezugspunkt ist die in der Nutzungsschablone des jeweiligen Teilgebietes festgesetzte maximale zulässige Höhe baulicher Anlagen (Gebäudeoberkante OKmax).
  - Die in der Nutzungsschablone des jeweiligen Teilgebietes festgesetzte maximale Höhe der baulichen Anlage ist als Höchstmaß festgesetzt.
  - Für Vorhaben im Plangebiet ist der am kürzesten entfernte untere Höhenbezugspunkt (HBP) zu verwenden.
  - Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO darf das in den Nutzungsschablonen festgesetzte Höchstmaß der Höhe baulicher Anlagen ausnahmsweise durch Schornsteine, Solarthermie- und Photovoltaikanlagen, Blitzschutzanlagen und sonstige technische Anlagen überschritten werden.
- 3.0 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 22 und 23 BauNVO)**
  - Für das Teilgebiet WA1 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m. Die Einhaltung des Grenzabstandes bleibt davon unberührt.
  - Die festgesetzten Baugrenzen dürfen ausnahmsweise durch untergeordnete Bauteile auf höchstens einem Drittel der entsprechenden Fassadenlänge geringfügig überschritten werden. Das Grenzfugigkeitsmaß beträgt maximal 1,0 m.
  - In den Teilgebieten WA3, WA4, WA5 und WA6 sind gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit § 12 Abs. 6 BauNVO und § 14 Abs. 1 BauNVO Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze nicht zulässig. Die Errichtung von nichtüberdachten Stellplätzen sowie Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 und 3 BauNVO zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze sind in diesen Teilgebieten zulässig.
- 4.0 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
  - Die notwendigen Stellplätze sind auf dem Grundstück unterzubringen.
  - Im öffentlichen Straßenraum sind 5 öffentliche Stellplätze zu integrieren.
- 5.0 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
  - Innere der Grünfläche - Zweckbestimmung Spielfeld (p1) ist die Errichtung folgender Anlagen zulässig:
    - Anlagen zur Löschwasserbereitstellung - unterirdisch (Löschwasserbehälter, -zisterne),
  - Innere der Grünflächen ohne Zweckbestimmung (p2) ist die Errichtung folgender Anlagen zulässig:
    - Anlagen zum Sammeln, Speichern und Versickern des im Plangebiet anfallenden Oberflächenwassers (Müden, Gräben, Versickerung/Verdunstungsbecken, u.ä.)
    - Anlagen zur Löschwasserbereitstellung (Löschwasserbehälter, -zisterne, -teich).
- 6.0 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)**
  - Zum Schutz besonders oder streng geschützter Tiere ist vor Baubeginn eine erneute Kontrolle des Plangebietes vorzunehmen, sofern der Baubeginn 5 Jahre nach Erstellen des Antenschutzfachbetrages liegt.
  - Zum Schutz der Brutvögel ist eine Baufeldfreimachung nur in der Zeit von Anfang August bis Anfang April zulässig.
  - Kann die bauzeitliche Einschränkung nach Festsetzung 6.2 nicht eingehalten werden, so ist durch ein Fachgutachterbüro eine Betroffenheit von § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG im Bereich des betroffenen Baubereiches zu prüfen. Die Ergebnisse sind zu dokumentieren. Bei Nachweisen ist ein Baubeginn erst nach Freigabe durch das Fachgutachterbüro zulässig.
  - Zum Schutz von Fledermäusen und Brutvögeln sind rechtzeitig vor einem Abbruch der baulichen Anlage Kontrollen durch ein Fachgutachterbüro auf eine Quartiersnutzung durchzuführen. Die Ergebnisse sind zu protokollieren. Bei Nachweisen ist ein Abbruch erst nach Freigabe durch das Fachgutachterbüro zulässig.

- 6. Emissions-/Immissionschutz**  
Temporär durch die Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlicher Grundstücke ausgehende Emissionen in Form von Lärm, Staub, Geruch usw. sind unvermeidlich und zu dulden. Durch Feuerungsanlagen (insbesondere für feste Brennstoffe) kann es in der Umgebung zu Belastungen durch Rauchgas kommen. Aufgrund dessen wird auf die Erste Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen - 1. BImSchV, in der geltenden Fassung vom 26.01.2010, zuletzt geändert durch Art. 105 der Verordnung vom 19.06.2020) - insbesondere auf die Ableitbedingungen des § 19 der 1. BImSchV - hingewiesen. Zur Berücksichtigung der von der B 87 und ggf. nach Fertigstellung der Ortsumfahrung (Straßenbauvorhaben "B 186, Verlegung westlich Markranstädt") von der B 186 ausgehenden Schallemissionen sind für die Gebäude Schallschutzfenster entsprechend den aktuell gültigen technischen Regeln vorzusehen.

### VERFAHRENSVERMERKE

- Der Stadtrat der Stadt Markranstädt hat in seiner Sitzung am 06.09.2018 mit Beschluss Nr. 2018/BV/654 beschlossen, den Bebauungsplan „Zum Quesitzer Herrenweg“ gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13b BauGB aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt und Stadtdienst der Stadt Markranstädt Ausgabe 11/2018 vom 10.11.2018 ortsüblich bekanntgemacht. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne die Vorprüfung des Einzelfalles und ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt worden ist. Gleichzeitig wurde darauf hingewiesen, dass im Zeitraum vom 10.11.2018 bis zum 16. November 2018 für die Öffentlichkeit die Möglichkeit bestand, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu informieren und sich zur Planung zu äußern.  
Stadt Markranstädt, ..... Bürgermeister/-in
- Der Stadtrat der Stadt Markranstädt hat in seiner Sitzung am 08.07.2021 den 1. Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 04. Juni 2021 gebilligt und ihn gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur Auslegung bestimmt (Beschluss-Nr.: 2021/BV/248). Der Beschluss wurde im Amtsblatt und Stadtdienst der Stadt Markranstädt Ausgabe 07/2021 vom 17.07.2021 ortsüblich bekanntgemacht.  
Stadt Markranstädt, ..... Bürgermeister/-in
- Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ist in Form einer öffentlichen Auslegung des 1. Entwurfs des Bebauungsplans in der Zeit vom 26.07.2021 bis 27.08.2021 erfolgt. Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung erfolgte ortsüblich im Amtsblatt und Stadtdienst der Stadt Markranstädt Ausgabe 07/2021 vom 17.07.2021. Die Unterlagen konnten während des o.g. Zeitraums im Internet unter <https://www.markranstaedt.de/de/beteiligungen.html> sowie über das zentrale Landesportal Bauleitplanung des Freistaates Sachsen unter <https://buergerbeteiligung.sachsen.de/portal/markranstaedt/beteiligung/themen> abgerufen werden.  
Stadt Markranstädt, ..... Bürgermeister/-in
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 09.07.2021 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme zum 1. Entwurf des Bebauungsplans aufgefordert.  
Stadt Markranstädt, ..... Bürgermeister/-in
- Der Stadtrat der Stadt Markranstädt hat die im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung vorgebrachten Anregungen zum 1. Entwurf des Bebauungsplans am ..... geprüft und abgewogen (Beschluss-Nr.: .....). Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.  
Stadt Markranstädt, ..... Bürgermeister/-in
- Aufgrund der zum 1. Entwurf des Bebauungsplans abgegebenen Hinweise sowie im Ergebnis der Auswertung der zum 1. Entwurf eingegangenen Stellungnahmen und deren Abwägung war die Erarbeitung eines 2. Entwurfs des Bebauungsplans erforderlich.  
Der Stadtrat der Stadt Markranstädt hat in seiner Sitzung am ..... den 2. Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... gebilligt und ihn gemäß § 4a Abs. 3 BauGB zur Auslegung bestimmt (Beschluss-Nr.: .....). Der Beschluss wurde im Amtsblatt und Stadtdienst der Stadt Markranstädt Ausgabe ..... vom ..... ortsüblich bekanntgemacht.  
Stadt Markranstädt, ..... Bürgermeister/-in
- Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 BauGB ist in Form einer öffentlichen Auslegung des 2. Entwurfs des Bebauungsplans in der Zeit vom ..... bis ..... erfolgt. Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung erfolgte ortsüblich im Amtsblatt und Stadtdienst der Stadt Markranstädt Ausgabe ..... vom ..... Die Unterlagen konnten während des o.g. Zeitraums im Internet unter <https://www.markranstaedt.de/de/beteiligungen.html> sowie über das zentrale Landesportal Bauleitplanung des Freistaates Sachsen unter <https://buergerbeteiligung.sachsen.de/portal/markranstaedt/beteiligung/themen> abgerufen werden.  
Stadt Markranstädt, ..... Bürgermeister/-in

Nebenzeichnung Ebene 0 (1 : 1000)



### PRÄAMBEL

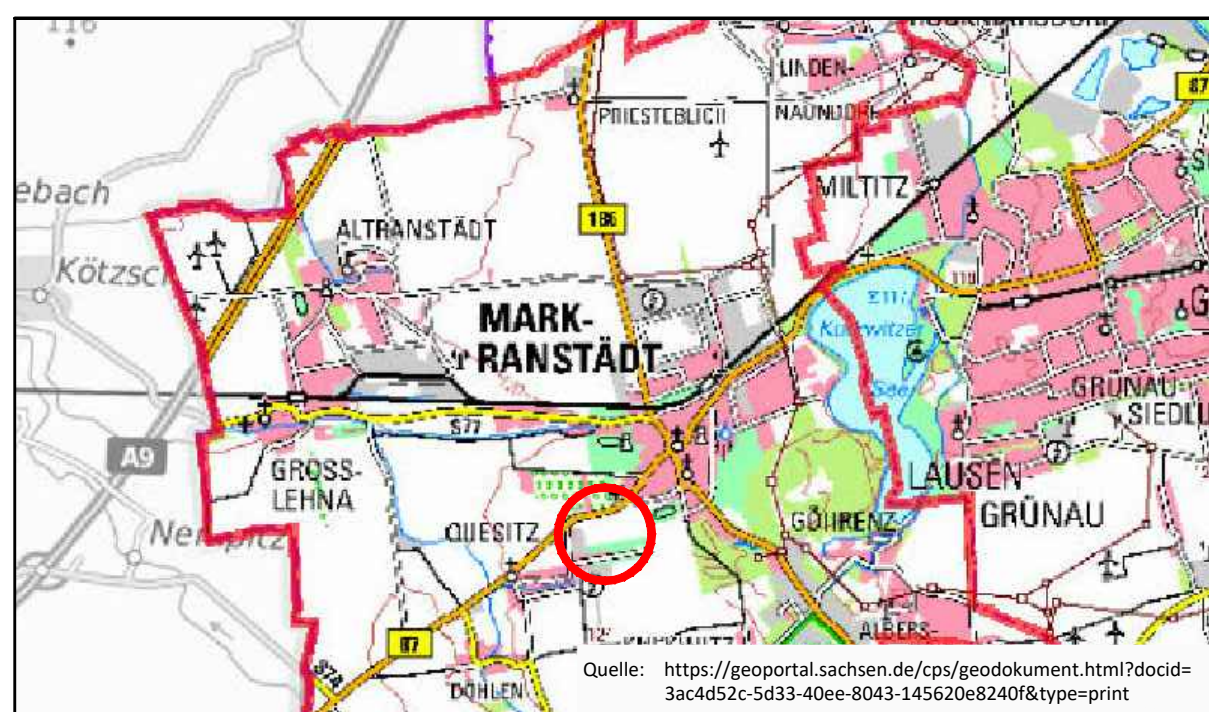
Auf der Grundlage von § 10 Abs. 1 i.V.m. § 13b Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) wird nach Beschlussfassung des Stadtrates der Stadt Markranstädt vom ..... folgende Satzung über den Bebauungsplan der Innenentwicklung „Zum Quesitzer Herrenweg“, bestehend aus der Planzeichnung im Maßstab 1:1.000 (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B) rechtskräftig.

**Baugesetzbuch (BauGB)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)

**Bauordnungsverordnung (BauO)**  
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3785), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

**Planzeichnerverordnung 1990 (PlanZV)**  
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

Der Satzung ist eine Begründung beigefügt.



### Stadt Markranstädt

### Bebauungsplan "Zum Quesitzer Herrenweg"

(vereinfachtes Verfahren nach § 13b BauGB)

### 2. Entwurf

Planungsbüro	StadtLandGrün Stadt- und Landschaftsplanung Am Kirchtor 10 06108 Halle (Saale)
Aktualitätsstand der Planung	10. März 2022
Gemarkung	Quesitz
Maßstab	1 : 1000
Kartengrundlage	Stadt Markranstädt