



Planteil A (Planzeichnung)

I. Planzeichenerklärung gemäß PlanZV

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)

M Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB, §§ 16-20 BauNVO)

z.B. GFZ 0,6 Geschossflächenzahl, als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)
z.B. II Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
(§ 9 Abs. 1, Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

O Offene Bauweise (§ 22 Abs. 1 BauNVO)
E nur Einzelhäuser zulässig
Baugrenze (§ 23 BauNVO)

6. VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1, Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
P private Verkehrsfläche

13. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
(§ 9 Abs. 1, Nr. 20 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1, Nr. 25a BauGB)

15. SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung (§ 9 Abs. 1, Nr. 25a BauGB)
- BF I Baufeld I
- BF II Baufeld II
- Umgrenzung der Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1, Nr. 10 BauGB)

II. Darstellung ohne Normencharakter

- Erläuterung der Nutzungsschablone
- SD Satteldach
- WD Walm- und Zeltdach
- zulässige Dachformen

III. Darstellung der Plangrundlage

- z.B. 63 1 Flurstücksnummer
- Flurstücksgrenze
- bestehende bauliche Anlagen



Planteil B (Textliche Festsetzungen)

I Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)

Als Art der Nutzung werden folgende Nutzungen festgesetzt:

MI als Mischgebiet

In dem Plangebiet wird eine Teilfläche als Art der baulichen Nutzung ein Mischgebiet festgesetzt. In Anwendung des § 1 Abs. 5 BauNVO werden die in Mischgebieten allgemein zulässigen Nutzungen:
- Einzelhandelsbetriebe,
- Gartenbetriebe,
- Tankstellen und
- Vergnügungstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 im Mischgebiet als nicht zulässig festgesetzt.

2. Mass der baulichen Anlage (§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB, §§ 16-20 BauNVO)

Als Mass der baulichen Anlage werden folgende Festsetzungen getroffen:
Grundflächenzahl: Die GRZ ist mit max. 0,6 festgesetzt.
Geschossigkeit: Baufeld I max. sind 2 Vollgeschosse zulässig.
Baufeld II max. ist ein Vollgeschoss zulässig.
Höhe der baulichen Anlage: Baufeld I max. sind 9,00 m FH zulässig.
Baufeld II max. sind 8,50 m FH zulässig.
Die Höhenfestsetzung für die Firsthöhe bezieht sich auf das Niveau der Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße.

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

Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Im Baugebiet ist eine offene Bebauung zulässig. Zulässig sind Einzelhäuser.

Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen festgesetzt. Ein Vorspringen von einzelnen Gebäudeteilen bis zu 0,50 ist zulässig.

4. Garagen, Carports und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Satz 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO und § 23 Abs. 5 BauNVO)

Garagen, Carports und Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

5. Verkehrsfläche, Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Es wird eine private Verkehrsfläche festgesetzt.

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)

Innerhalb des Plangebietes sind Bereiche mit Pflanzgeboten festgesetzt. Dort sind geeignete einheimische Gehölze zu pflanzen.

7. Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1, Nr. 10)

An der Straßeneinmündung ist das eingetragene Sichtfeld von jeglicher sich behindernden Nutzung bzw. Pflanzung in einer Höhe von 0,8 m bis 2,5 m freizuhalten. Baumstämme, Lichtmasten, Signalgeber u.ä. können innerhalb der Sichtfelder im beschränkten Umfang zugelassen werden.

II Örtliche Bauvorschriften (gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 2 SächsBO)

1. Dachform:

Baufeld I: Walm- und Zelt- und Satteldach sind als Dachform zulässig.
Baufeld II: Satteldach ist als Dachform zulässig.

2. Dachneigung:

Die Dachneigung wird im gesamten Gebiet auf 20-45° festgesetzt.

III Hinweise aus Sicht der Fachplanungen

Landratsamt Landkreis Leipzig

Bauleitplanung:

Für die straßenmäßige Erschließung verlangt die gültige Rechtsprechung, dass das Bauvorhaben einen gesicherten Zugang zu einer öffentlichen Straße hat, die eine Zufahrt mit Kraftfahrzeugen einschließlich öffentlicher Versorgungsfahrzeugen (Müllabfuhr, Post, Feuerwehr, Krankenwagen) erlaubt, den vom Bauvorhaben verursachten zusätzlichen Verkehr ohne Beeinträchtigung der Verkehrssicherheit oder des Straßenzustands aufzunehmen. Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass für die Sicherung eines Privatweges als rechtlich gesicherte Zufahrt zu den Einzelgrundstücken des Bebauungsplangebietes die dingliche Sicherung und Eintragung von Grunddienstbarkeiten Geh- und Fahrrecht sowie Leitungsrecht erforderlich ist.

Abfallrecht und Bodenschutz:

Während der Baumaßnahme auftretende bisher nicht bekannte altlastenrelevante Sachverhalte (z.B. Auffinden von Abfall; Auffälligkeiten im Boden) sind zu dokumentieren. Das Umweltamt des Landratsamtes Landkreis Leipzig ist darüber umgehend zu informieren.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004, BGBl. I S. 2414, zuletzt geändert am 11. Juni 2013, BGBl. I S. 1548

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist.

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV)

vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert am 22. Juli 2011 BGBl. I S. 1509 (Nr. 39)

Sächsische Bauordnung (SächsBO)

in der Fassung vom 28. Mai 2004, rechtsbereinigt mit Stand vom 1.3.2012.

Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege im Freistaat Sachsen (Sächsisches Naturschutzgesetz - SächsNatSchG)

In der Fassung vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451)

Verfahrensvermerke

- Der Stadtrat der Stadt Brandis hat gemäß § 2(1) BauGB in seiner Sitzung am 05.11.2013 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Dorfstraße 55a“ gemäß § 13a BauGB beschlossen und am 16.11.2013 öffentlich bekannt gemacht. Beschlussnummer: 1087-11/14/2013
Stadt Brandis, den 10.04.2014
Jesse Bürgermeister
- Der Stadtrat der Stadt Brandis hat am 05.11.2013 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung beschlossen.
Stadt Brandis, den 10.04.2014
Jesse Bürgermeister
- Die von der Planung berührten Behörden, Träger öffentlicher Belange und die benachbarten Gemeinden sind gemäß § 4(2) BauGB mit Schreiben vom 21.11.2013 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Stadt Brandis, den 10.04.2014
Jesse Bürgermeister
- Der Entwurf des Bebauungsplanes „Dorfstraße 55a“ besteht aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen (Teil B) und der Begründung. Die Unterlagen haben in der Zeit vom 25.11.2013 bis 12.12.2013 während der Dienstzeiten im Rathaus der Stadt Brandis nach § 3(2) BauGB öffentlich ausgelegen. Die Bekanntmachung erfolgte am 16.11.2013 im Stadtbote der Stadt Brandis.
Stadt Brandis, den 10.04.2014
Jesse Bürgermeister
- Der Stadtrat hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden in seiner Sitzung am 25.03.2014 geprüft und die Abwägung durchgeführt. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Beschlussnummer: 1045-03/03/2014
Stadt Brandis, den 10.04.2014
Jesse Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand vom 15.01.2013 innerhalb des Geltungsbereiches wird als richtig dargestellt bescheinigt. Der Plan ist zur Entnahme von Maßen nicht geeignet.
Stadt Borna, den 09. April 2014
Landkreis Leipzig
- Der Bebauungsplan „Dorfstraße 55a“ aufgestellt nach § 13a BauGB in der Fassung vom 15.01.2014 besteht aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen (Teil B) und der Begründung. Der Bebauungsplan wurde am 25.03.2014 vom Stadtrat der Stadt Brandis als Satzung beschlossen. Beschlussnummer: 1046-03/03/2014
Stadt Brandis, den 10.04.2014
Jesse Bürgermeister
- Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.
Stadt Brandis, den 10.04.2014
Jesse Bürgermeister
- Die Stelle, an der der Plan auf Dauer während der Dienststunden der Stadt Brandis von jedermann eingesehen werden kann, und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 14.04.2014 ortsüblich bekannt gemacht worden. (Stadtbote der Stadt Brandis... 14.04.2014). In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 (2) BauGB und weiter auf die Fälligkeit und Erförschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
Stadt Brandis, den 15.04.2014
Jesse Bürgermeister

Stadt Brandis

Projekt Nr.: 13-011
Unterlage Nr.: 1

entworfen	Aug 2013	Wer
bearbeitet	Jan 2014	Wer
geprüft		

Maßstab: 1 : 500

Auftraggeber: _____, den _____

Entwurfsverfasser: _____, den 15.01.2014

Satzung mit Stand vom 15.01.2014

INGENIEURBÜRO HANKE
Bau- und Umweltsplanung
Beratende Ingenieure VdB
Stadt- und Landschaftsplaner
Architekten VDA
Polsterer Straße 6b
04827 Machern
Tel. (034292) 71 00 Fax (034292) 7 10 30

ibh