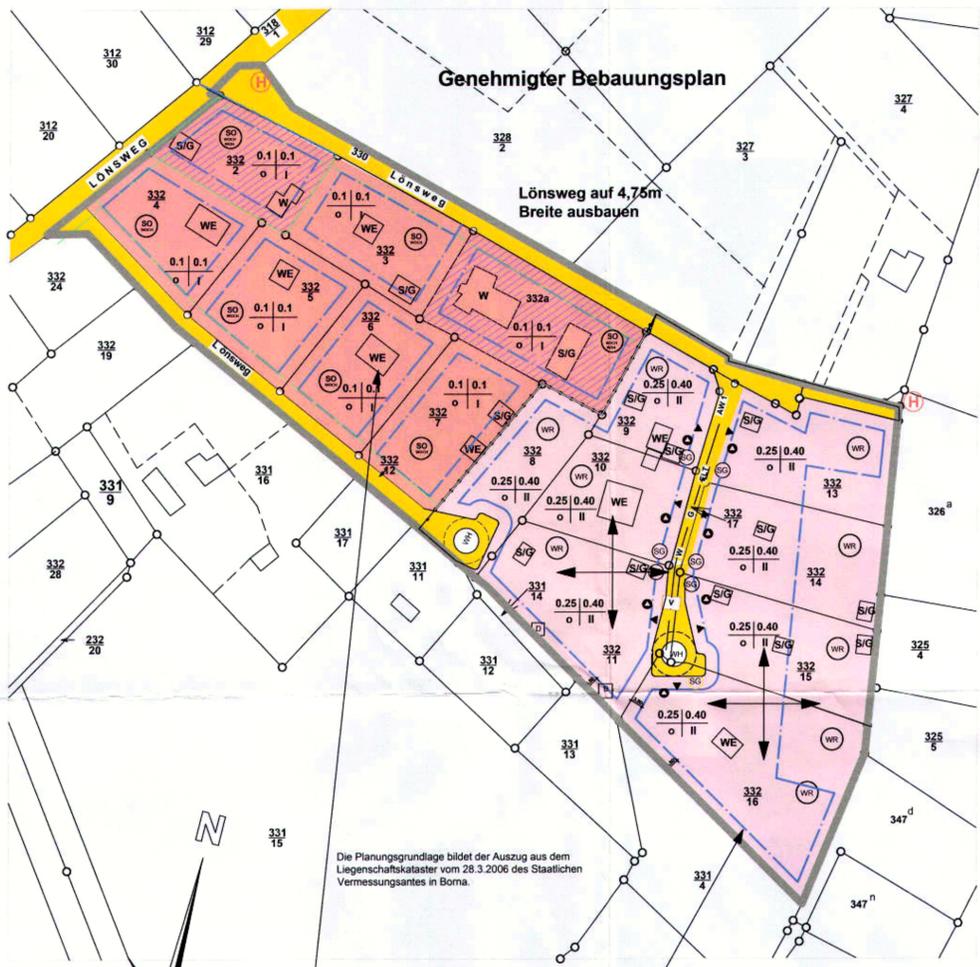


Änderung Bebauungsplan "Lönsweg"

Teil A: Planzeichnung



Die Planungsgrundlage bildet der Auszug aus dem Legenschaftskataster vom 28.3.2006 des Staatlichen Vermessungsamtes in Borna.

- W - Wohnhaus
- WE - Wochenendhaus
- S/G - Schuppen / Garage

SO WOCH	I
0,1	0,1
o	DS 0°-25°

Bestand

SO WOCH	I
0,1	0,1
o	DS 0°-25°

Zeichenerklärung Planung

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches d. Bebauungsplanes (§9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§1 Abs. 4 BauVO, §1 Abs. 5 BauVO)

Art der baulichen Nutzung

(§9(1) Nr. 1 BauGB, §16(5) BauVO)

WR = Reines Wohngebiet (§3 BauVO)

SO/WOCH = Sondergebiet, das der Erholung dient (§10 BauVO)

Maß der baulichen Nutzung

(§9(1) Nr. 1 BauGB, §16(5) BauVO)

GRZ = Grundflächenzahl (§19 BauVO)

GFZ = Geschossflächenzahl (§20 BauVO)

TH = Traufhöhe Höchstmaß über OKG, profiliertes Gelände (§18(2) Nr. 4, §18(1) BauVO)

FH = Firsthöhe als Höchstmaß über OKG, profiliertes Gelände (§18(2) Nr. 3, §20(1) BauVO)

II = Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (II = zweigeschossig) (§8(1) BauVO)

DS, DW, DK = Dachneigung 38°-45° (§8(1) BauVO)

DN = Erdgeschosshöhe über Gelände ≤ 1,45m (§9(2) BauGB)

Bauweise, Baugrenzen

(§9(1) Nr. 2 BauGB, §22(2) BauVO)

o = Offene Bauweise

o = Festsicherung

o = Baugrenzen

Verkehrsfächen/ Ver- und Entsorgung

(§9(1) Nr. 11, Abs. (6) BauGB)

Verkehrsfächen (§9, Pkt. 11 BauGB) u. Versorgungsfächen (§9, Pkt. 12(1) BauGB) in Realisierung durch einen Vorhabensträger. Mit dem Vorhabensträger ist ein Durchführvorgang abzuschließen, Planungs- und Erschließungsverträge abzuschließen.

AW1 = Antenne, Breite 4,75m

W = Wandstamper

o = Verkehrsfähiger Bereich im gesamten räumlichen Geltungsbereich (300m²)

o = Grundstückszufahrten

o = Aufstellplatz Mülltonnen

o = Medien Wasser, Elektrik, Gas

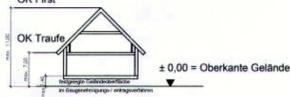
o = abflusslose Sammelgrube durch Vorhabensträger mit Einbürgerung und Anschlusszwang bei vorhandener Entsorgungseinrichtung

o = Einzelstiegen (anwendungsfähig Kulturdenkmal), z.B. Große, Lindstraße

o = Hydrant zur Löschwasserbereitstellung

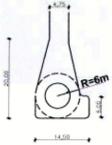
Skizze zur Begrenzung der Gebäudehöhe

(§16, 18 BauVO, §2 (4) SächsBO)



Wendehammer nach Empfehlung der Anlage von Erschließungsstraßen

(EAE, Typ 3, Lastkraftwagen bis 10,0m Länge, 2-schneig Mitteltraktor, LKW 22,0t in Abänderung des Erschließungsvertrages zwischen Erschließungsträger und der Stadt Brands vom 31.5.2005)



Teil B: Text

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In räumlichen Geltungsbereichen besteht Bestandschutz. Im räumlichen Geltungsbereich werden für den ausgewiesenen Nutzungsbereich (Sondergebiet als Wochenendgebiet) keine öffentlichen Verkehrsflächen und somit keine Neubebauung geplant. Die Nutzung der vorhandenen Wege und Zufahrten bleibt so erhalten, wie sie ist.

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§9 (1-3) BauGB)

IN ERGÄNZUNG DER PLANZEICHEN; PLANFARBEN; PLANSCHRIBEN wird gemäß §9 (1) Baugesetzbuch (BauGB), der Bauordnungsverordnung (BauVO), der Sächsischen Bauordnung (SächsBO), der Planzeichenverordnung (PlanZV) folgendes festgelegt:

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 1 (2) Nr. 2, § 3 BauVO)

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§§ 16-21a BauVO)

3. BAUWEISE (§ 22, 23 BauVO)

Nutzungsbereich

1. Ausweisung als reines Wohngebiet (WR) (§ 3 (1) BauVO)

WR	Grundflächenzahl	0,25	GRZ
	Geschossflächenzahl	0,40	GFZ
	Zahl der Vollgeschosse, zweigeschossig	II	II
	Offene Bauweise	o	o
	Nur Einzelbauweise	E	E
	Satteldach	DS	DS, DW, DK
	Dachneigung	38°-45°	DN
	Traufhöhe	7m	TH
	Firsthöhe	11m	FH
	Erdgeschosshöhe über Gelände	≤ 1,45m	EGFH

1.1 Begrenzung von Grundstücksbebauung auf mindestens 1000 m²

1.2 Die maximal überbaubare Fläche wird auf 100 m² festgesetzt

2. Ausweisung als Sondergebiet (SO, Woch. SO, WochSO) (§ 10 BauVO)

SO	Grundflächenzahl	0,1	GRZ
	Geschossflächenzahl	0,1	GFZ
	Zahl der Vollgeschosse, eingeschossig	I	I
	Offene Bauweise	o	o
	Nur Einzelbauweise	E	E
	Satteldach	DS	DS
	Dachneigung	0-25°	DN
	Firsthöhe	5m	FH
	Erdgeschosshöhe über Gelände	≤ 1,45m	EGFH

2.2 Die maximal überbaubare Fläche wird auf 40 m² festgesetzt

Eine 10%-ige Überschreitung der Grundfläche auf maximal 44m² ist zulässig.

Baugrenzen

Festsetzung durch die Gemeinde zur Neubebauung von privaten Grundstücken.

1. Nur geringfügige Bebauung eines Grundstückes ist zulässig (Neubebauung nur nebensächlich lagig der Straße)

2. Die Baugrenzenlinie zur Straße beträgt 3,00m bzw. 30,0m (§ 9 (1) BauGB)

3. Die Zugänge und Zufahrten zum Gebäude werden durch die vorhandenen privaten Grundstücke geführt.

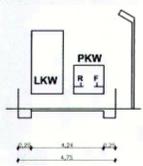
4. Es gelten folgende Festsetzungen:

a) Baumbestandschutz gilt vor den Baugrenzen. Bei vorhandenem, wertvollem Baumbestand im Baugrenzbereich können in Abstimmung mit der Gemeinde (Stadtverwaltung Brands) die Baugrenzen versetzt werden.

b) Die überbaubare Grundstücksfläche ist in den Baugrenzen zu platzieren (GRZ max. 0,25)

4. VERKEHRSFÄCHEN (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Für die öffentlichen Verkehrsflächen ergibt sich entsprechend der Nutzungsanforderung und entsprechend dem Erschließungsvertrag zwischen Erschließungsträger und der Stadt Brands vom 31.5.2005 die folgende Querschnittsdimension:



Verkehrsfähiger Bereich = 30 km/h

Parken von Fahrzeugen nur auf privaten Grundstücken

Geh- und Radwege: Die Flächen sind in regnerwasserundurchlässiger Bauweise zu befestigen. Zufahrten der Grundstücke wie der Bestand.

Private Geh-, Fahr- und Parkflächen im Grundstück sind grundsätzlich in wasserundurchlässiger Bauweise zu befestigen, wie z.B. mit Klopsteinen, Rasengittersteinen, Ockpflaster mit einem Sockersand > 40%. Die Verfestigung ist auf den Mindestmaß zu reduzieren.

Die Herstellung der privaten Zufahrtsstraßen erfolgt auf Grundlage des Erschließungsvertrages vom 31.5.2005 zwischen der Stadt Brands und dem Erschließungsträger.

5. GARAGEN UND STELLPLÄTZE PKW (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

NEBENANLAGEN (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB) (§ 14, 23 (5) BauVO)

Hinweis: genehmigungsfreie Vorhaben siehe § 61 SächsBO

Die Grundflächen der Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen (wie Geräteschuppen, Geschwärbau u.a.) sind bei der Ermittlung der Grundfläche (GR) mitzurechnen (§ 19 (4) BauVO)

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden keine Nebenanlagen zugelassen (§ 9 (1) Nr. 3 BauGB)

Garagen und Stellplätze sind auf dem Grundstück zu errichten. Als Richtwert gilt die aktuelle Stellplatzsatzung der Stadt Brands

Einfamilienhaus = 1,2 Stellplätze je Wohnung

Wochenendhaus = 1 Stellplatz je Einheit

6. GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte verbleiben Flächen sind zu Gunsten der Allgemeinheit und der Versorgungsträger zur Herstellung, Erhaltung und Bewahrung zu gewähren.

7. BESEITIGUNG VON SCHMUTZ- UND NIEDERSCHLAGSWASSER (§ 9 (1) Nr. 14, 20 BauGB)

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt mittels abflussloser Gruben je Grundstück. Das Niederschlagswasser wird in hausesigene Zisternen (> 4qm) abgeleitet. Es kann als Brauchwasser oder zur Bewässerung des Gartens verwendet werden. Die Zisternen erhalten einen Überlauf der in eine ausreichend große Versickerungsrinne oder Versickerungsröhre mündet. Das Gefälle des erforderlichen Speichervolumens muß mindestens 9,2 qm mit einer Fläche von 25qm betragen (z.B. behaltbare Sichtblöcke aus Kunststoff mit einem Nettovolumen von 95%).

8. GRÜNLÄCHEN (§ 9 (1) Nr. 15, 25a BauGB)

Teile des Baugrundstückes, die als Grünflächen ausgewiesen sind, sind einer Bebauung nicht zugänglich (SächsBO, Maßgebende Grundstücksflächen).

Bei der Handhabung der Sondergebiete steht nicht die bauliche, sondern die gärtnerische Nutzung im Vordergrund (SächsBO-Kriegsgärten).

Die Stammschutzsatzung der Stadt Brands von 1995 ist dazu zu beachten.

Ein Pfanzensatz bei Abgang ist auf dem Grundstück zu leisten. Dieser erfolgt in Abstimmung mit der Stadt Brands.

9. FESTSETZUNGEN ZUM ANPFLANZEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 (1) Nr. 25 und 25a BauGB)

Für den gesamten Planbereich gilt die Baumsetzung der Stadt Brands zur Erhaltung und Verbesserung des örtlichen Kleinklimas. Danach werden die Bäume einschließlich ihres Wurzelbereiches nach Maßgabe dieser Satzung unter Schutz gestellt. Die Erhaltung einer Betreuung von diesen Bäumen ist bei der Stadterweiterung Brands schriftlich zu beantragen. Im Rahmen der Bauplanung hat eine Bestandsaufnahme und Kartierung der Gehölze für jedes Grundstück erstellt zu erfolgen. Es hat eine Abstimmung mit dem Forstamt Gommern und dem Landschafts-Multimediale Sachverständigenrat hinsichtlich des Abstandes von Bäumen zu geplanten Gebäuden, Rodung von Gehölzen und/oder daraus resultierender Ersatzpflanzungen in diesem Zusammenhang zu erfolgen.

10. KLEINTIERHALTUNG (§ 9 (1) Nr. 19 BauGB)

Kleintierhaltung (wie z.B. Zuchtanlagen) im Sinne des § 9 (1) Nr. 19 BauGB ist nicht zulässig. Nichtzuchtende Kleintierhaltung ist möglich.

11. ENERGIE UND FERMELDEVERSORGUNG (§ 4 BauGB)

Konzepte zur energie- und fernmelde-technischen Versorgung werden im Bewilligungsverfahren gemäß § 4 BauGB erwartet.

12. WASSERVERSORGUNG (§ 4 BauGB)

Die Versorgung mit Trinkwasser ist gegeben. Im Rahmen der Baugenehmigung ist die Bereitstellung vorzubereiten durch die Bauherren zu beantragen. Die Zuführung erfolgt vom Grundstück 332/17 und vom Lönsweg über das Grundstück 332/12 (Erschließungsvertrag vom 31.5.2005)

13. ANORDNUNG FÜR MÜLLBEHÄLTER (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)

Bewegliche Mülltonnen sind schlagsicher hinter einer Umhausung (Hecke, Mauer u.a.) straßenseitig auf dem Grundstück aufzustellen.

14. HINWEIS ERDARBEITEN

Archäologische Funde (auffällige Bodenverfärbungen, Gefäßscherben, Gräber, Knochen, Gefäße aus Stein, Metall u.a. auch Fundamente Brunnen u.a.) sind sofort dem Archäologischen Landesamt Sachsen mitzuteilen. Die Fundstellen sind zu sichern.

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Flächen sind nach dem im Regenerungsplan Leipzig Umweltatlas, vorliegendem Stand nicht im Sächsischen Archäologischen (SAL) A 4.2 erfasst. Auch darüber hinaus liegen nach dem derzeitigen Kenntnisstand keine Anhaltspunkte für eine schädliche Bodenveränderung / Altlast i.S. des § 9 Abs. 1 Nr. 2 Abs. 3 bis 8 (BfUG) vor. Während der weiteren Planung sind die Flächen zu kontrollieren. Kommt eine schädliche Bodenveränderung (z.B. Altlast, organische Aufschüttungen im Boden), die auf schädliche Bodenveränderungen / Altlasten i.S. des § 9 Abs. 1 Nr. 2 Abs. 3 bis 8 (BfUG) hinweist, so ist die Sachlage dem Sachverständigenrat mitzuteilen. Die nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 Abs. 3 bis 8 (BfUG) zuständige Behörde ist nach § 10 Abs. 2 SächsABG davon in Kenntnis zu setzen.

15. BODENSCHUTZ

Zur Sicherung der Einhaltung bodenschutzrechtlicher Bestimmungen sind bei den Baumaßnahmen insbesondere die DIN-Vorschriften 18300 „Erdatarbeiten“, 18915 „Bodenarbeiten“ und 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ anzuwenden. Im Rahmen der Baumaßnahmen ist besonders zu beachten:

- Bodenarbeiten sind auf Grund der bei diesen zunehmenden Verdichtungsgefahr nach Möglichkeit bei trockenem Wetter und mit Fahrzeugen geringster Bodenlast durchzuführen.

- Nicht zu bebauende Vegetationsflächen sind vom Baubetrieb freizuhalten.

- In Anwendung von § 202 BauGB ist humusreicher Oberboden (Mutterboden) im Bereich der Baustelle zu lagern. Die Baumaterialien getrennt vom Unterboden abzusuchen und funktionsfähig zu sichern bzw. zu lagern.

- Entsprechend § 5 Abs. 2 KW-ABZ besteht eine Pflicht zur (stofflichen) Verwertung von Bodenaushub. Der Bodenaushub ist vorwiegend am Entstehungsort wieder einzubauen bzw. einer sinnvollen Wiederverwendung zuzuführen. Die Aufschüttungen sind auf die lokalen Bodenverhältnisse abzustimmen.

- Zerschneidung von Böden sind in Form von Trapezmaten anzulegen. Zur Vermeidung von Verschiebungen, Verunreinigungen und Erosionen sind diese Maten möglichst im Schatten und abseits vom Baubetrieb anzulegen.

- Im PL-Angebot nicht verwertbarer Bodenaushub ist anderweitig gemäß § 5 KW-ABZ einer stofflichen Verwertung zuzuführen. Eine Ablagerung zur Beseitigung ist gemäß § 2 Abs. 5 SächsABG nicht genehmigungsfähig.

- Baustelle und Bauwirtschaft dürfen nicht als An- und Auffüllmaterial für Müden, Baugruben und andere Hofformen genutzt werden.

Mutterboden ist von sonstigem Aushub getrennt zu lagern und nach Abschluss der Bauarbeiten auf dem jeweiligen Grundstück wieder einzubauen.

16. WASSER FÜR BRANDEKÄMPFUNG

Die Löschwasserbereitstellung erfolgt über die beiden, in das Planungsbereich angeordneten (und ausgewiesenen) Hydranten (jeweils 60 bzw. 70 qm³/Min). Zur erforderlichen Aushub- und Bewässerungsflächen der Feuerwehr werden die geplanten Zufahrtsstraßen mit Wendehammer erklärt. Diese Straßen sind dementsprechend freizuhalten. Planmöglichkeiten für Anwohner und Besucher befinden sich auf den entsprechenden Grundstücken auf den Grundstücken.

17. DENKMALSCHUTZ

Die Größe und die Länderside sind zu schützen. Funde aus der Zeit um 1913 sind in der letzten Denkmalschutzbehörde sofort anzuzeigen. Das Landesamt für Archäologie, Herr Klotzsch (Tel. 0351-890630) ist 3 Wochen vor Beginn von Bauarbeiten zu informieren. Es besteht gemäß § 20 SächsBO ein genehmigungsfreies Recht der Bodensuchen.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 9 ABSATZ 4 BauGB IN VERBINDUNG MIT § 89 SächsBO

1. FASSADEN- UND DACHGESTALTUNG

Die Außenwände der Hauptgebäude sind mit weissen oder hellen pastellfarbenen Putzen zu versehen oder aus anstrichfähigen Oberflächenmaterialien herzustellen. Bei zu einem Drittel der Ansichtfläche kann auch aus anderen Materialien hergestellt/verkleidet werden (HINW. Kleber o.ä.). Für die Garagen und Nebenanlagen sind Farben und Material dem Hauptgebäude anzupassen. Für die Dachgestaltung sind nur Materialien mit roten oder anthrazitfarbenen Farbtönen zulässig.

III. HINWEISE / RECHTSGRUNDLAGEN

Für diesen Bebauungsplan gelten:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I Nr. 52, S. 2415), zuletzt geändert am 3. Mai 2005 (BGBl. I Nr. 1224) und am 21. Juni 2005 (BGBl. I Nr. 1818) und BGBl. I S. 2414, zuletzt geändert durch Gesetz zur Erleichterung von Planvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316).

- Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNutzV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 152) zuletzt geändert durch Art. 3, Investitionsförderungs- und Wohnbaugesetz v. 22.4.1993 (BGBl. I S. 496).

- Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 1990-PlnZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

- Die Sächsische Bauordnung (SächsBO) vom 28. Mai 2004 (SGB. 1991 I S. 200)

- Die Bauumsatzung der Stadt Brands von 1995.

VERFAHRENSVERMERKE

Der Bebauungsplan "Lönsweg" vom 26.06.2007 erhält vollumfänglich seine Gültigkeit. Die Änderung des Bebauungsplanes (Tektur vom 29.10.2015) sowie alle nachfolgenden Verfahrensmerkmale beziehen sich ausschließlich auf die geringfügigen Änderungen im Teil Textliche Festsetzungen (zu Planungsrechtliche Festsetzungen-3.Bauweise/ Nutzungsbedingungen) und zu II. Baurechtliche Festsetzungen -1.Fassaden- und Dachgestaltung) des Teil B. Diese Änderungen wurden in roter Schrift dargestellt.

1. Der Stadtrat der Stadt Brands hat in seiner Sitzung am 24.11.2015 beschlossen, für den rechtskräftigen Bebauungsplan "Lönsweg" ein vereinfachtes Änderungsverfahren nach § 13 BauGB einzuleiten (Beschluss-Nr. 1081-10/12015). Auf die frühzeitige Beteiligung der Bürger nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie auf die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wird verzichtet. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbild nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erläuterung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 abgesehen; § 4c ist nicht anzuwenden. Die Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses erfolgte in der Ausgabe 12/2015 des Brandser Stadtjournals am 11.12.2015.

2. Der Stadtrat der Stadt Brands hat in seiner Sitzung am 24.11.2015 mit Beschluss-Nr.: 1082-10/12015 den Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes "Lönsweg" in der Fassung (Tektur) vom 29.10.2015 einschließlich der Begründung bestätigt und die öffentliche Auslegung zur Bürgerbeteiligung sowie die Anhörung der TOB abgeschlossen. Hinweise auf Änderungen sind nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen vorzubringen.

Brands, den 01.08.2016
Der Bürgermeister

Brands, den 01.08.2016
Der Bürgermeister