

**Planteil A (Textliche Festsetzungen)**

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)**
    - WA II allgemeines Wohngebiet
    - SO Sondergebiet, das der Erholung dient, hier: Wochenendausgabegebiet
  - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 BauGB, §§ 18-20 BauNVO)**
    - 0,4 max. zulässige Grundflächenzahl
    - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
    - TH 7 m maximal zulässige Traufhöhe
    - GR 250 m² maximal zulässige Grundfläche
  - Bauweise, überbaubare Grundfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**
    - Baugrenze
    - offene Bauweise
    - Einzelhäuser
  - Verkehrsfächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
    - Verkehrsfäche besonderer Zweckbestimmung
    - private Grünfläche
  - Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
    - private Grünfläche
  - Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)**
    - Wasserfläche
  - Pflanzungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**
    - Umgrenzung von Flächen mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
  - Sonstige Planzeichen**
    - mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
    - Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
    - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
    - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 1 Abs. 4 BauNVO)
- Planunterlagen gem. § 1 Abs. 2 PlanZVO 90 und sonstige Planzeichen ohne Normcharakter**
- Flurstücksnummer
  - Flurstücksgrenze
  - Gebäude Bestand (Kataster)
  - Gebäude Bestand (ergänzt aus Luftbild und Geoportal Sachsen)

**Planteil B (Textliche Festsetzungen)**

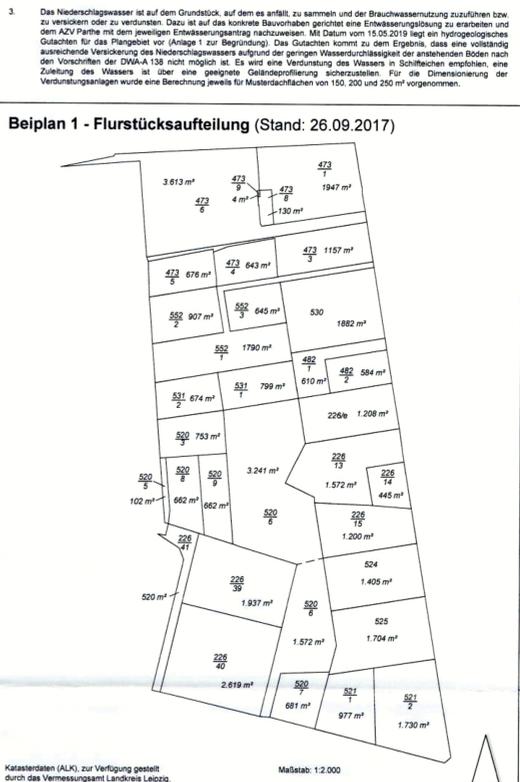
- Planungsrechtliche Festsetzungen**
  - Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 4 und 10 BauNVO)**
    - Gemäß Planschrieb ist ein allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt. Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig.
    - Gemäß Planschrieb ist ein Sondergebiet, das der Erholung dient mit der Zweckbestimmung Wochenendausgabegebiet (SO Woch) nach § 10 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.
  - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB, §§ 16, 17 und 19 BauNVO)**
    - zulässige Grundfläche und Grundflächenzahl (§§ 16, 17 und 19 BauNVO)
    - 2.1.1 Die zulässige Grundfläche im allgemeinen Wohngebiet beträgt gemäß § 19 BauNVO 250 m². Dabei darf eine maximale Grundflächenzahl von 0,4 nicht überschritten werden. Die für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche maßgebende Fläche ist die Fläche des Flurstücks gemäß Grundbuch bezogen auf die Flurstücksaufteilung gemäß Beplan 1.
    - 2.1.2 Die zulässige Grundfläche im Sondergebiet Wochenendausgabegebiet beträgt gemäß § 19 BauNVO 60 m². Dabei darf eine maximale Grundflächenzahl von 0,2 nicht überschritten werden. Die für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche maßgebende Fläche ist die Fläche des Flurstücks gemäß Grundbuch bezogen auf die Flurstücksaufteilung gemäß Beplan 1.
    - 2.1.3 Im Sondergebiet Wochenendausgabegebiet kann für zwei nebeneinander liegende Flurstücke gemäß Flurstücksaufteilung im Beplan 1 die jeweils zulässige Grundfläche addiert werden, wenn sich die bauliche Anlage nur auf eines der Flurstücke erstreckt und durch Eintragung einer dinglichen Sicherung (mit beschränkter persönlicher Dienstbarkeit zugunsten der Bauaufsichtsbehörde) im Grundbuch sichergestellt ist, dass das zweite Flurstück für die Errichtung weiterer baulicher Anlagen nicht in Anspruch genommen wird.
  - Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 und 18 BauNVO)**
    - 2.2.1 Für das allgemeine Wohngebiet ist eine maximale Traufhöhe von 7 m festgesetzt.
    - 2.2.2 Für das Sondergebiet Wochenendausgabegebiet ist eine maximale Traufhöhe von 3,5 m festgesetzt.
    - 2.2.3 Höhenbezugspunkt ist jeweils der nächstgelegene in der Planzeichnung eingetragene Höhenpunkt.
  - Geschossigkeit (§ 16 und 20 Abs. 1 BauNVO)**
    - 2.3.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.
    - 2.3.2 Im Sondergebiet Wochenendausgabegebiet ist maximal ein Vollgeschoss zulässig.
- Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 Abs. 2 und 23 Abs. 1 und 3 BauNVO)**
  - 3.1 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)
  - 3.1.1 Im allgemeinen Wohngebiet ist gemäß Planschrieb die Bauweise als offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Einzelhäuser.
  - 3.1.2 Im Sondergebiet Wochenendausgabegebiet ist die Bauweise als offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Einzelhäuser.
  - 3.2 überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)
    - 3.2.1 Die überbaubare Grundstücksfläche ist gemäß Planschrieb durch Baugrenzen bestimmt. Ein Vortrassen von Gebäudeteilen ist nicht zulässig. Die Errichtung von Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und von Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, ist gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
    - 3.2.2 Je Flurstück und festgesetzter Art der baulichen Nutzung gemäß Festsetzung 1.1 und 1.2 ist nur ein Gebäude, bei welchem es sich nicht um eine Nebenanlage im Sinne des § 14 BauNVO handelt, zulässig. Maßgebend ist die Flurstücksaufteilung gemäß Beplan 1.
- Verkehrsfächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
  - 4.1 Gemäß Planschrieb sind private Verkehrsfächen als Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung zur Erschließung der nicht an öffentliche Straßenverkehrsflächen angrenzenden Grundstücke festgesetzt.
- Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**
  - 5.1 Für die Fläche GFL1 ist auf Flurstück 226/1 ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Eigentümer der Flurstücke 226/9, 520/5, 520/8, 520/9 und 531/2 festgesetzt.
  - 5.2 Für die Fläche GFL2 ist auf den Flurstücken 226/19, 520/5 und 520/8 ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Eigentümer der Flurstücke 520/3 und 531/2 festgesetzt. Auf den Flurstücken 226/19 und 520/8 gilt dieses Recht zusätzlich für die Eigentümer der Flurstücke 520/5. Für das Flurstück 520/3 ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Eigentümer der Flurstücke 531/2 festgesetzt.
  - 5.3 Für die Fläche GFL3 ist auf dem Flurstück 520/8 ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Eigentümer des Flurstücks 520/9 festgesetzt.
  - 5.4 Für die Fläche GFL4 ist auf dem Flurstück 482/1 ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Eigentümer des Flurstücks 531/1 festgesetzt.
  - 5.5 Für die Fläche GFL5 ist auf dem Flurstück 552/1 ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Eigentümer der Flurstücke 552/2 und 552/3 festgesetzt.
  - 5.6 Für die Fläche GFL6 ist auf den Flurstücken 473/3 und 473/6 ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Eigentümer der Flurstücke 473/4 und 473/5 festgesetzt.
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)**
  - 6.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB wird eine Fläche, die von Bebauung freizuhalten ist, als private Grünfläche festgesetzt. Die Fläche dient der Erhaltung eines Gewässeranstiegs gemäß § 24 SachwV i.V.m. § 38 WHG. Die Regelungen gemäß § 38 Abs. 4 WHG sind entsprechend anzuwenden.
- Planungen Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)**
  - 7.1 Gemäß Planschrieb ist eine Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Die vorhandenen Gehölze und Bepflanzungen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
  - 7.2 Zur Kompensation der Eingriffe ins allgemeine Wohngebiet ist angefangene 10 m Neuenpflanzung, ein standortgerechter heimischer Baum (Qualität mindestens H. zw. 50/8-10) oder 10 m Laubsträucher (Qualität mindestens zw. 80-100 cm in einem Pflanzenabstand von ca. 1,5 m x 1,5 m) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzungen sind spätestens eine Pflanzperiode nach Abschluss des jeweiligen Eingriffs zu realisieren, ausgefallene Gehölze sind zu ersetzen.
  - 7.3 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind bis spätestens eine Pflanzperiode nach Bezugsfertigkeit des jeweiligen Gebäudes gärtnerisch zu gestalten. Es sind heimische, standortgerechte Gehölze zu verwenden.
- bauordnungrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 SachwV)**
  - 8.1 Einfriedungen sind bis zu einer maximalen Höhe von 1,50 m zulässig. Blockartige Einfriedungen sind nicht zulässig. Hecken sind als Einfriedung bis zu einer maximalen Höhe von 2 m zulässig.
- Hinweise und nachrichtliche Übernahmen**
  - 1. Es wird auf § 20 SachwV hingewiesen. Wer Sachen, Sachgesamtheiten, Teile oder Spuren von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass es sich um Kulturgüter handelt, hat dies unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde 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 im Sinne des § 14 BauNVO anders anordnet.
  - 2. Im Vorfeld von Baumaßnahmen wird die Durchführung einer Orts- und vorhabenkonkreten Baugrunderkundung nach DIN EN 1997 und DIN 4020 empfohlen. Diese sollte u. a. Aussagen zur Baugrunderkundung, zu den Grundwasserständen sowie die Ausweisung von Homogenbereichen (entsprechend Eigenheiten und Kennwerten) hinsichtlich der gewählten Bauverfahrenswesen (z. B. Erdarbeiten, Bohrarbeiten) enthalten.

**Rechtsgrundlagen**

- BauGB (2020) Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist.
- BauNVO (2017) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).
- PlanZV (2017) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitungen und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung) vom 18.12.1990 (BGBl. I 991 S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

**Kartengrundlagen**

Katasterdaten (ALK; Stand 09/2017), zur Verfügung gestellt durch das Vermessungsamt Landkreis Leipzig



**Verfahrensvermerke**

- Der Stadtrat der Stadt Brandis hat gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in seiner Sitzung am 30.05.2017 die Aufhebung des Bebauungsplans "Nachtigallenweg" beschlossen und am 10.06.2017 öffentlich bekannt gemacht.  
Brandis, den 28.03.2022  
Jesse, Bürgermeister
- Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurden die Planunterlagen zum Vorentwurf des Bebauungsplans "Nachtigallenweg" in der Zeit vom 23.07.2018 bis 24.08.2018 in der Stadtverwaltung Brandis, Markt 1-3, 04821 Brandis während der Dienststunden öffentlich ausgestellt.  
Brandis, den 28.03.2022  
Jesse, Bürgermeister
- Die Behörden, Nachbargemeinden und sonstige Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit dem Schreiben vom 29.06.2018 frühzeitig von der Erhebung des Vorentwurfs des Bebauungsplans unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert.  
Brandis, den 28.03.2022  
Jesse, Bürgermeister
- Der Stadtrat hat am 24.09.2019 den Entwurf des Bebauungsplans "Nachtigallenweg" mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.  
Brandis, den 28.03.2022  
Jesse, Bürgermeister
- Von der Planung betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange und die benachbarten Gemeinden sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit dem Schreiben vom 23.10.2019 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.  
Brandis, den 28.03.2022  
Jesse, Bürgermeister
- Der Entwurf des Bebauungsplans "Nachtigallenweg", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde gemäß § 4 Abs. 1 BauGB am 28.10.2019 bis 28.11.2019 in der Stadtverwaltung Brandis, Markt 1-3, 04821 Brandis während der Dienststunden öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen von jedermann schriftlich oder mündlich vorgetragen werden können, veröffentlicht im Brandiser Stadtjournal am 21.10.2019 rechtzeitig ortsüblich bekannt gemacht.  
Brandis, den 28.03.2022  
Jesse, Bürgermeister
- Der Stadtrat hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange in seiner Sitzung am 28.04.2020 geprüft und die Abwägung durchgeführt. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.  
Brandis, den 28.03.2022  
Jesse, Bürgermeister
- Die Darstellung der Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke überein (Stand: 28.03.2022) für die Lagebestimmung der Grenzsetzung im Plan wird nicht garantiert.  
Borna, den 28.03.2022  
Landratsamt Landkreis Leipzig  
Vermessungsamt
- Der Bebauungsplan "Nachtigallenweg", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen (Teil B) und der Begründung, wurde gemäß § 10 Abs. 1 BauGB am 25.01.2022 vom Stadtrat als Satzung beschlossen.  
Brandis, den 28.03.2022  
Jesse, Bürgermeister
- Die Genehmigung der Satzung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde gemäß § 10 Abs. 2 BauGB von der hohen Verwaltungsbehörde mit Verfügung vom 04.07.2022 mit Az. PG.03.122.21 erteilt.  
siehe Stempel unten  
Brandis, den 20.09.2022  
Jesse, Bürgermeister
- Die Genehmigung der Satzung des Bebauungsplans "Nachtigallenweg" sowie die Stelle, bei der der Plan während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurden durch die Veröffentlichung im Brandiser Stadtjournal am 22.09.2022 öffentlich bekannt gemacht.  
Zur Klärung des Öffentlichkeitsrechts ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfragen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Falligkeit und Erfolgen von Einspruchsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.  
Die Satzung ist am 28.07.2022 in Kraft getreten.  
Brandis, den 20.09.2022  
Jesse, Bürgermeister

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs  
Übersichtplan Maßstab 1:5.000

**Bebauungsplan "Nachtigallenweg"**

Stadt Brandis  
Markt 1-3  
04821 Brandis  
Tel. (0342) 92 655-52

**Dürrenklopp**  
Zur Mühle 25  
04833 Zschopau  
Tel. (03423) 7 58 60-0 Fax (03423) 7 58 60-59

**Satzung - Original**

17-101 GehWal 1:500 20220113\_S\_BP  
GehWal Kno 91,70 x 84,10 13.01.2022