

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Stadtrates der Stadt Brandis vom 24.02.2009. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Brandiser Stadtboten am 12.03.2009 erfolgt.

Brandis, den 24.02.2011


Dietze, Bürgermeister

2. Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurden die Planunterlagen zum Bebauungsplan "Parkstraße" Polenz am 07.04.2009 in der Stadtverwaltung Brandis, Markt 3, 04821 Brandis öffentlich vorgestellt und den Bürgern Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Brandis, den 24.02.2011


Dietze, Bürgermeister

3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 24.04.2009 frühzeitig von der Erarbeitung des Bebauungsplanes unterrichtet und zur Ausübung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert.

Brandis, den 24.02.2011


Dietze, Bürgermeister

4. Der Stadtrat hat am 30.03.2010 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht (Stand 30.03.2010) gebilligt und zur Auslegung bestimmt. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden von der Auslegung des Bebauungsplanes informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 08.04.2010 unter Fristsetzung bis zum 14.05.2010 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung mit Umweltbericht und die wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom 19.04.2010 bis 21.05.2010 (einschl.) in der Stadtverwaltung Brandis, Markt 3, 04821 Brandis während der Dienststunden öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Veröffentlichung im Brandiser Stadtboten, Ausgabe Nr. 4 am 08.04.2010 rechtzeitig ortsüblich bekannt gemacht.

Brandis, den 24.02.2011


Dietze, Bürgermeister

5. Der Stadtrat hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des Bebauungsplanes in seiner Sitzung am 30.11.2010 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Brandis, den 24.02.2011


Dietze, Bürgermeister

6. Der katastermäßige Bestand wird als richtig bezeichnet.

Brandis, den 10.2.2011


Dietze, Bürgermeister

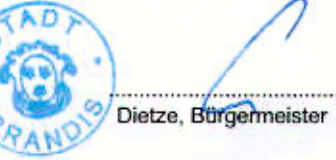
7. Der Stadtrat hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 30.11.2010 als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

Brandis, den 24.02.2011


Dietze, Bürgermeister

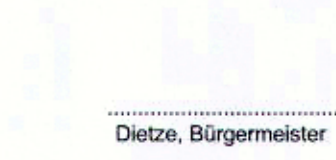
8. Die vorstehende Satzung zum Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Brandis, den 24.02.2011


Dietze, Bürgermeister

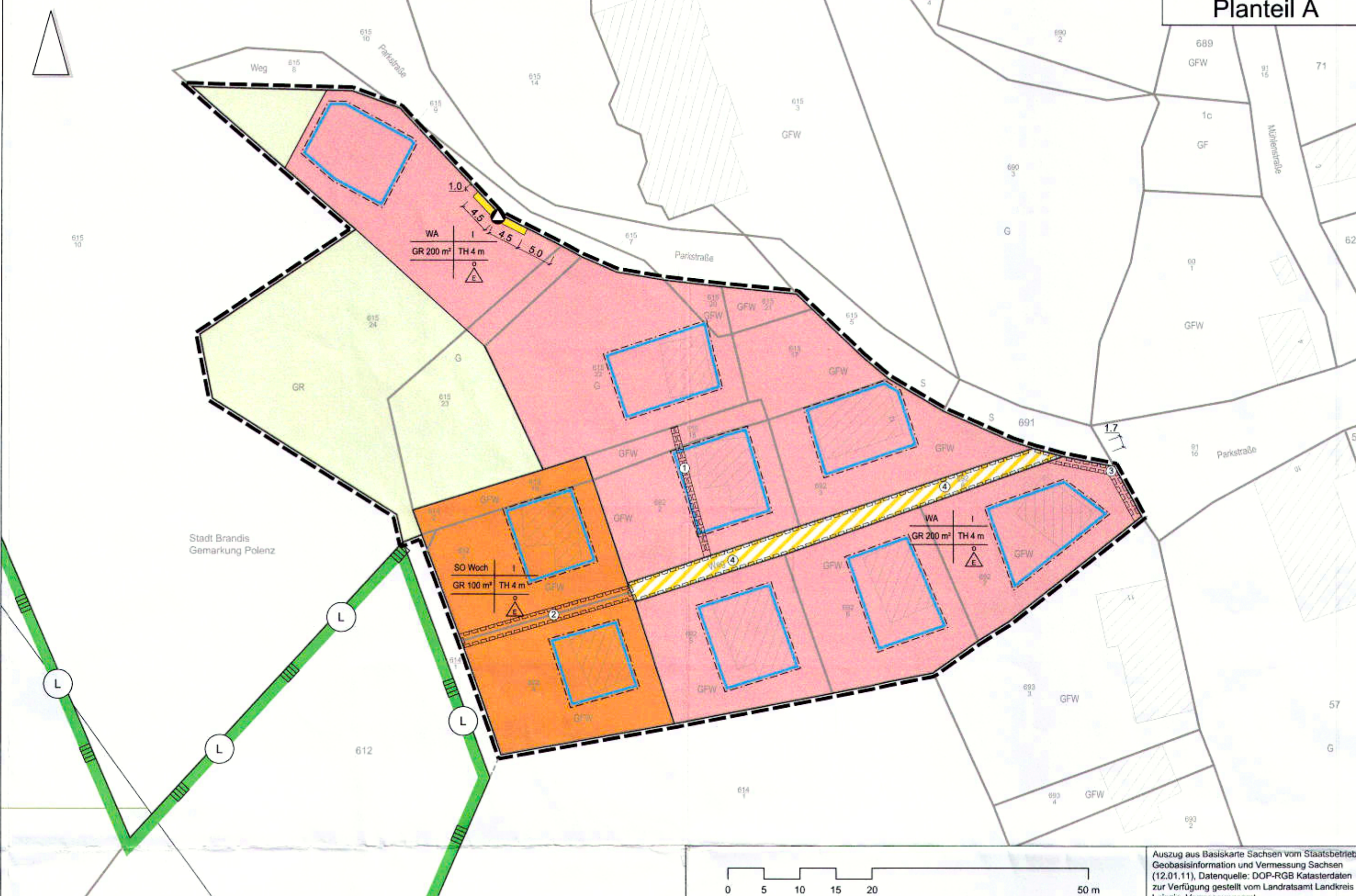
9. Die Satzung des Bebauungsplanes "Parkstraße" Polenz sowie die Stelle, bei der der Plan während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurden durch die Veröffentlichung im Brandiser Stadtboten am 10.03.2011 ortsüblich bekannt gemacht. In 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 10.03.11 in Kraft getreten.

Brandis, den


Dietze, Bürgermeister

Rechtsgrundlagen

- Der Bebauungsplan basiert auf folgenden Rechtsgrundlagen:
- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes zur Neuregelung des Wasserrechts vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)
 - Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken, Baunutzungsverordnung (BaunVO), i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), geändert durch Art. 3 des InvWoBauG vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 446,479), zuletzt geändert am 22.04.1999 (BGBl. I, S. 466)
 - Planzeichenverordnung (PlanzV), vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58)
 - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG), vom 25.03.2002 (BGBl. I, S. 1193) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542)
 - Gesetz zur Neufassung der Bauordnung im Freistaat Sachsen (SächsBO), vom 28.05.2004 (SächsGVBl. Nr. 8 vom 25.06.2004), zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 8 ÄnderG vom 19.05.2010 (SächsGVBl. S. 142)
 - Sächsisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege vom 3. Juli 2007, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28. April 2010 (SächsGVBl. S. 114, 118)
 - Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Freistaat Sachsen (SächsUVP), vom 01.09.2003 (SächsGVBl. Nr. 13 vom 29.09.2003), zuletzt geändert durch Art. 2 Absatz 6 des Gesetzes vom 19. Mai 2010 (SächsGVBl. S. 142, 143)
 - Raumordnungsgesetz vom 18. August 1997 (BGBl. I S. 2081, 2102), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)
 - Sächsisches Abfallwirtschafts- und Bodenschutzgesetz vom 20. Mai 1999 (SächsGVBl. S. 256), zuletzt geändert durch Art. 67 des Gesetzes vom 29. Januar 2008 (SächsGVBl. S. 138, 186)
 - Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmale im Freistaat Sachsen (Sächsisches Denkmalschutzgesetz) vom 3. März 1993 (Sächs. GVBl. S. 229), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 29. Januar (SächsGVBl. S. 138, 146)
 - Gesetz zur Raumordnung und Landesplanung des Freistaates Sachsen vom 11. Juni 2010 (SächsGVBl. S. 174)
 - Sächsisches Wassergesetz vom 23. Februar 1993 (SächsGVBl. S. 201), zuletzt geändert durch Art. 2 Absatz 21 des Gesetzes vom 19. Mai 2010 (SächsGVBl. S. 142, 145)
 - Waldgesetz für den Freistaat Sachsen vom 10. April 1992 (SächsGVBl. S. 137), zuletzt geändert durch Art. 2 Absatz 21 des Gesetzes vom 19. Mai 2010 (SächsGVBl. S. 142, 145)
 - Landesentwicklungsplan 2003 vom 16.12.2003 i.d.F. der Bekanntmachung vom 01.01.2004
 - Regionalplan Westsachsen vom 23.05.2008 i.d.F. der Bekanntmachung vom 25.07.2008, zuletzt geändert durch Teilfortschreibung zum Straßenbauvorhaben B 87n Leipzig (A 14) - Landesgrenze Sachsen/Brandenburg vom 02.07.2009
 - Satzung zum Schutz des Gehölzbestandes in der Stadt Brandis vom 30. Mai 2000, in Kraft getreten mit der Bekanntmachung im Stadtboten Brandis im Juni 2000.



Planteil A

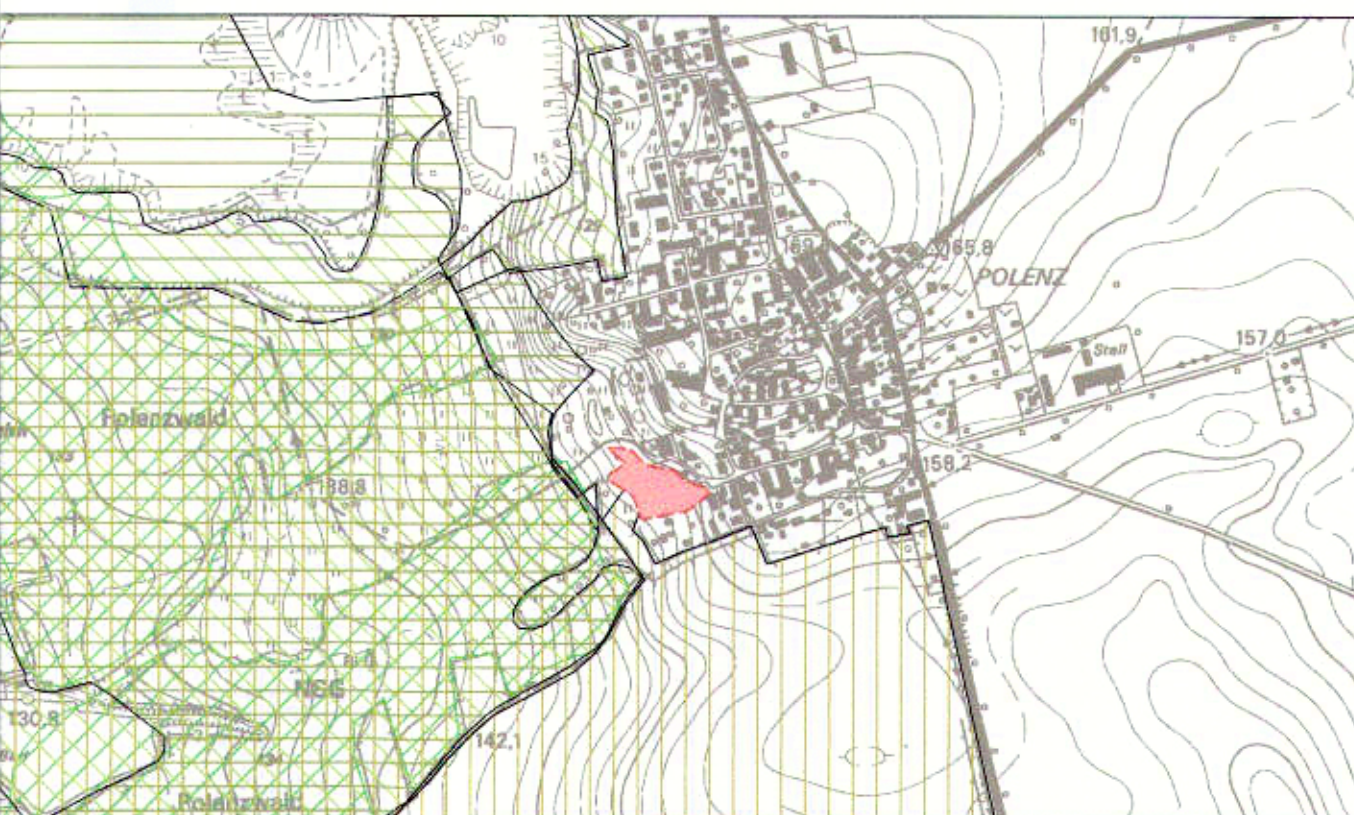
- 1. Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 4 und 10 BauNVO)
- WA** allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
 - SO Woch** Sondergebiet Wochenendhaus (§ 10 BauNVO)
- 2. Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 Abs. 2 BauGB, §§ 16-20 BauNVO)
- GR 200 m² maximal zulässige Grundfläche je Baugrundstück
 - 1 Anzahl der max. Geschosse
 - TH 4 m maximal zulässige Traufhöhe über dem jeweiligen Höhenbezugspunkt
- 3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22 Abs. 2 und 23 Abs. 1 und 3 BauNVO)
- offene Bauweise
 - Einzelhäuser
 - Baugrenze
- 4. Verkehrsflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, privater Erschließungsweg
- 5. Flächen für die Abfallentsorgung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB; § 14 BauNVO)
- Abfallsammelplatz
- 6. Grünflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- 7. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
 - Leitungsrecht Nr. 1 bis 3
 - Geh-, Fahr- und Leitungsrecht Nr. 4
- 8. sonstige Planzeichen und nachrichtliche Übernahmen**
- Geltungsbereich des Bebauungsplanes
- | Art der baulichen Nutzung | max. Geschossigkeit | Erläuterung der Nutzungsschablone |
|----------------------------|---------------------|-----------------------------------|
| zulässige Grundfläche (GR) | Traufhöhe | |
| | Bauweise | |
- Bemaßung in m**
- Flurstücksgrenze
 - Flurstücksnummer
 - Gebäude, Bestand
 - LSG "Partheaue"

Planteil B
Planungsrechtliche textliche Festsetzungen, örtliche Bauvorschriften und Gestaltungsfestsetzungen sowie Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

- I Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB und BauNVO**
1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 4 und 10 BauNVO)
- Festgesetzt sind:
 - allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO
 - Sondergebiet Wochenendhaus (SO Woch) gemäß § 10 BauNVO
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 Abs. 2 BauGB, §§ 16-20 BauNVO)
- 2.1 Anzahl der Gebäude und zulässige Grundfläche (§§ 16, 17 und 19 BauNVO)
- WA: Auf den in der Planzeichnung dargestellten
 - Flurstücksteil 615/24,
 - der Fläche, die durch die Flurstücke 615/20 und 615/22 gebildet wird,
 - der Fläche, die durch die Flurstücke 615/17, 615/21 und 692/3 gebildet wird,
 - der Fläche, die durch die Flurstücke 615/18 und 692/2 gebildet wird,
 - Flurstück 692/5,
 - Flurstück 692/6 sowie
 - Flurstück 692/7
- des allgemeinen Wohngebietes ist jeweils ein Einzelhaus zulässig, dessen Grundfläche maximal 125 m² betragen darf. Die gesamte Grundfläche einschließlich der dazugehörigen Stellplätze und Garagen im Sinne von § 12 BauNVO und der Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO darf jeweils maximal 200 m² betragen.
- SO Woch: Auf den in der Planzeichnung dargestellten
 - Flurstück 692/4 sowie
 - der Fläche, die durch die Flurstücke 615/19 und 692/1 gebildet wird
- des Sondergebietes Wochenendhausgebiet ist jeweils ein Einzelhaus zulässig, dessen Grundfläche einschließlich der dazugehörigen Stellplätze und Garagen im Sinne von § 12 BauNVO und der Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO jeweils 100 m² betragen darf, wovon maximal 80 m² mit einem Wochenendhaus bebaut werden dürfen.
- 2.2 Geschossigkeit (§§ 16 und 20 Abs. 1 BauNVO)
- Zulässig ist maximal ein Vollgeschoss. Der Ausbau des Dachgeschosses ist zulässig, darf jedoch nicht als Vollgeschoss errichtet werden.
- 2.3 Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)
- Die Traufhöhe der Gebäude beträgt maximal 4 m.
 - Als unterer Bezugspunkt für die Höhe der Gebäude gilt der Schnittpunkt des aufgehenden Wandteils mit der Geländeoberfläche des Fertiggeländes am tiefsten Punkt des Gebäudes.
3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 Abs. 2 und 23 Abs. 1 und 3 BauNVO)
- 3.1 Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- WA und SO Woch: Es sind Einzelhäuser zulässig. Die Bauweise wird als offene Bauweise festgesetzt.
- 3.2 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 1, 3 und 5 BauNVO)
- Die überbaubare Grundstücksfläche wird gemäß Planschriebe durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.
 - Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß wird zugelassen.
 - Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO und § 6 Abs. 7 SächsBO zulässig.
4. Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- Pro Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze auf dem eigenen Grundstück anzulegen.
5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Zur Erschließung der unterliegenden Grundstücke ist eine private Verkehrsfläche gemäß Planzeichnung festgesetzt.
 - Der Zugang für Rettungskräfte der unterliegenden Grundstücke ist über die in der Planzeichnung dargestellte private Verkehrsfläche des Flurstücks 692/8 gewährleistet.
6. Niederschlagswasser
- Zur Erschließung der unterliegenden Grundstücke ist auf dem jeweiligen Grundstück in mindestens 5 m² großen Zisternen aufzufangen und als Brauchwasser zu nutzen. Nicht auffangbares Niederschlagswasser ist in einer Oberbodenmulde auf dem jeweiligen Grundstück zu verbringen. Das anfallende Niederschlagswasser ist vor Verunreinigungen durch wasserführende Stoffe zu schützen.
 - Die gesicherte Niederschlagsbeseitigung ist im Bauantrag nachzuweisen.
7. Flächen für die Abfallentsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB; § 14 BauNVO)
- Zur Sicherung der Abfallentsorgung ist ein Abfallsammelplatz gemäß Planzeichnung festgesetzt.

8. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)
- Grünflächen sind gemäß Planzeichnung festgesetzt.
 - Grundsätzlich ist der Baum- und Strauchbestand zu erhalten.
9. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)
- Wenn die bestehende Baum- und Strauchvegetation durch ein zulässiges Bauvorhaben betroffen ist (K1), muss der Ausgleich nach Baumschutzsatzung und grundstücksbezogen bis eine Vegetationsperiode nach dem Eingriff erfolgen. Wenn in sonstigen Gartenflächen eingegriffen wird, ist spätestens eine Vegetationsperiode nach Bezugsfähigkeit/in Nutzungnahme je 10 m² Neuversiegelung 1 Baum oder 10 m² Hecke zu pflanzen (M1).
 - Für den Eingriff in die Fläche des Biotops „Garten und Grabland“ ist als Ausgleich für den 9 m² unversiegelten Abfallsammelplatz (K2) auf Flurstück 615/24 ein standortgerechter heimischer Laubbau oder 10 m² Laubstrauchhecke zu pflanzen (M2).
10. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Leitungsrecht Nr. 1
Zu Gunsten des Eigentümers des Grundstücks Flst. 615/22 i.V.m. Flst. 615/20 wird ein Leitungsrecht zur Erschließung des genannten Grundstücks festgesetzt.
 - Leitungsrecht Nr. 2
Zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger bzw. der privaten Leitungsträger wird ein Leitungsrecht zur abwassersseitigen Erschließung der im Geltungsbereich des Bebauungsplans "Parkstraße" Polenz liegenden Grundstücke festgesetzt.
 - Leitungsrecht Nr. 3
Zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger bzw. der privaten Leitungsträger wird ein Leitungsrecht zur Erschließung mit elektrischer Energie und mit Trinkwasser der im Geltungsbereich des Bebauungsplans "Parkstraße" Polenz liegenden Grundstücke festgesetzt.
 - Geh-, Fahr- und Leitungsrecht Nr. 4
Zugunsten der Eigentümer der anliegenden Grundstücke sowie der Rettungskräfte und der Versorgungsfahrzeuge, die die anliegenden Grundstücke erreichen müssen, wird ein Geh- und Fahrrecht festgesetzt.
Zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger bzw. der privaten Leitungsträger wird ein Leitungsrecht zur Erschließung der im Geltungsbereich des Bebauungsplans "Parkstraße" Polenz liegenden Grundstücke festgesetzt.
- II Festsetzungen durch örtliche Bauvorschriften und Gestaltungsvorschriften**
1. nicht überbaute Flächen der Grundstücke (§ 8 Abs. 1 SächsBO)
- Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind wasserunfähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen.
- III nachrichtliche Übernahmen und Hinweise**
1. Abgrenzung Baugrundstücke
- Für Flurstücke mit Gebäuden deren Abstandsfläche auf einem angrenzenden Flurstück liegt, deren Eigentümer ein und dieselbe Person ist, ist für die Baugenehmigung eine Vereinigungsbaufrist für das mit einem Gebäude bebauten Flurstück sowie für das mit der zugehörigen Abstandsfläche belastete Flurstück im Grundbuch zu verankern. Alternativ sind die jeweiligen Flurstücke zu einem Flurstück zu verschmelzen.
2. denkmalschutzrechtliche/archäologische Genehmigung
- Alle zukünftig zu errichtenden Gebäude bedürfen einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung und einer archäologischen Genehmigung.
3. rechtliche Sicherung Rechte
- Für die Baugenehmigung ist die rechtliche Sicherung der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte nachzuweisen.

Übersichtsplan mit Schutzgebieten - Maßstab 1:10.000



- LSG "Partheaue"
- NSG "Polenzwald"
- SCI "Laubwaldgebiete zw. Brandis und Grimma"
- SPA "Laubwaldgebiete östlich Leipzig"
- Geltungsbereich Bebauungsplan

Amtliche Gemeinde Stadt Brandis Markt 3 04821 Brandis fon (034292) 6550 fax (034292) 65528		Bebauungsplan "Parkstraße" Polenz	
büro knoblich Landschaftsarchitekten BDLA/IFA Zur Mühle 25 04838 Zschoplin fon (0 34 23) 7 58 60-0		Satzung Original	
07-020 Lie	1:500 78,0 x 54,0	satzung 26.10.2010	1