



Der Bebauungsplan basiert auf folgenden Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 118 Zehnte Zuständigkeitsanpassungsverordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474).
- Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken, Baunutzungsverordnung (BauNVO), vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Pläneninhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV), vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG), vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542) zuletzt geändert durch Artikel 4 Absatz 100 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154).
- Sächsische Bauordnung (SächsBO) vom 28. Mai 2004 (SächsGVBl. S. 200), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 02.04.2014 (SächsGVBl. S. 238, 258, 322).
- Sächsisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Sächsisches Naturschutzgesetz - SachsNatSchG) vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.04.2014 (SächsGVBl. S. 234, 235).
- Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmale im Freistaat Sachsen (Sächsisches Denkmalschutzgesetz - SächsDSchG) vom 03. März 1993 (SächsGVBl. S. 229), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 02.04.2014 (SächsGVBl. S. 234, 238).
- Verordnung der Sächsischen Staatsregierung über den Landesentwicklungsplan Sachsen (Landesentwicklungsplan Sachsen 2013 - LEP 2013) vom 14. August 2013 (SächsGVBl. S. 952).
- Regionalplan Westsachsen vom 23. Mai 2008, zuletzt geändert durch Teilfortschreibung zum Straßenbauvorhaben B 87n vom 08. April 2011.

Plantenteil A

I. zeichnerische Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 3 BauNVO)

WR reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16-20 BauNVO)

0,25 maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)

TH 4 m maximal zulässige Traufhöhe (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

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

E Einzelhäuser (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

B Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Ö öffentliche Straßenverkehrsfläche

5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Ö öffentliche Grünfläche

7. sonstige Planzeichen

--- Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Art der baulichen Nutzung Zahl der Vollgeschosse

Grundflächenzahl (GRZ)	Traufhöhe	Bauweise
686	1	3
155	15	1

II. Planzeichen gem. § 1 Abs. 2 PlanZV 90 und sonstige Planzeichen ohne Normcharakter

Flurstücksnummer

Bemaßung in m

155 Höhenbezugspunkt (m NHN)

Gebäudebestand

Einzelanlage (unbewegliches Kulturdenkmal), die dem Denkmalschutz unterliegt

Plantenteil B

I Planungrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 3 BauNVO)

reines Wohngebiet

1.1 Die Art der baulichen Nutzung wird als reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO) festgesetzt.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-20 BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

Die für die Ermittlung der Grundflächenzahl maßgebende Fläche ist die tatsächliche Grundstücksgröße gemäß Grundbuch, die innerhalb des Bebauungsplanes liegt.

2.2 Eine Überschreitung der GRZ nach den Bestimmungen des § 19 Abs. 4 BauNVO (um maximal 50 %) durch Garagen und Stellplätze mit ihrem Zubehören, Nebenabstellplätzen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unmittelbar auf Geländeebenen, durch die das Baugrundstück lediglich untertau wird, ist zulässig.

2.3 Geschossigkeit (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 und 20 Abs. 1 BauNVO)

Zulässig ist maximal ein Vollgeschoss. Der Ausbau des Dachgeschosses ist zulässig, darf jedoch nicht als Vollgeschoss erfolgen.

2.4 Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)

Die Traufhöhe der Gebäude beträgt maximal 4 m. Mit der Traufhöhe der Gebäude ist die Schrittlänge der Außenwand mit der Dachtraufe = Wandrahne gemeint. Unterer Bezugspunkt ist der auf der Planzeichnung eingezeichnete Höhenpunkt (156 m NNH).

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

3.1 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche ist gemäß Pläneinschiebe durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Ein Vortreten von Gebäuden über die Baugrenzen ist zulässig. Nebenabstellplätzen im Sinne des § 14 BauNVO sind, soweit sie dem zum Erhalt festgesetzten Baustand nicht entgegenstehen auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.

4. Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

Pro Wohninheit ist mindestens ein Stellplatz auf dem eigenen Grundstück anzulegen.

5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Straßenverkehrsflächen werden als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

6. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die Grünfläche ist gemäß Planzeichnung als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

7. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a, 25b BauGB)

7.1 Spätestens eine Vegetationsperiode nach Nutzungsanahme sind je 25 m² Neuversteigerung ein standortgerechter heimischer Laubbau (Qualität H, Zv, SU 8-10) oder 25 m² Laubtauchecke (1 Stm², Qualität mindestens v. Str. 100-150) zu pflanzen. Dazu sind einheimische, standortgerechte Geißböze zu verwenden.

7.2 Auf den Flächen der reifen Wohngebiete sowie der öffentlichen Grünfläche sind vorhandene Bäume mit einem Stammumfang von 30 cm und mehr, gemessen in 1 m Höhe vom Erdboden aus, zu erhalten, soweit die Verkehrsschutzpflicht diesem Erhaltungsgebot nicht entgegensteht.

II **Nichtrechtliche Übernahme nach § 9 Abs. 6 BauGB und Hinweise**

1. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in unmittelbarer Nähe zu einem Kulturdenkmal gemäß § 2 SächsDSchG. Das unter Denkmalchutz stehende Herrenhaus befindet sich in der Parkstraße 13. Das Kulturdenkmal darf in seinem Erscheinungsbild keine negativen Beeinträchtigungen erfahren. Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, die die äußere Gestaltung von Bauten und baulichen Anlagen in der Nähe des Kulturdenkmals betreffen, bedürfen gemäß § 12 SächsDSchG der denkmalrechtlich Genehmigung (Umgebungsschutz).

2. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Umfeld bereits bekannter architektonischer Kulturdenkmale („altweiche Stollung“). Nach § 14 Abs. 1 SächsDSchG bedürfen Erneuerungen, Bauarbeiten oder Gewässerbaumaßnahmen bzw. Änderungen der bisherigen Ausweisung von Grundstücken an einer Stelle, von der bekannt oder dem Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden der denkmalrechtlichen Genehmigung.

3. Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine unbefugten baulichen Anlagen, keine Bepflanzungen oder andere nachteilige Auswirkungen zu erwarten. Der Geltungsbereich liegt jedoch in einem Gebiet, das über eine besondere landschaftliche Schönheit verfügt. Abteilen durchzuführen. Aus diesem Grund ist das Vornordessen nichtstrukturalistischer Gartenbau in Tagesabstimmung nicht völlig auszuschließen. Es wird deshalb empfohlen, alle Baugruben bzw. sonstigen Erdarbeiten auf das Vorhandensein von Spuren alten Bergbaus hin überprüfen zu lassen. Über eventuell angelegte Spuren alten Bergbaus ist gemäß § 5 SächsHöHVO das Sächsische Oberbergamt in Kenntnis zu setzen.

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Stadtrates der Stadt Brandis vom 30.09.2014 (Beschluss-Nr. 1047-08/09/2014). Die Aufstellung und die Aufstellungsschritte sind durch Veröffentlichung im Brandiser Stadtanzeiger am 20.10.2014 (Ausgabe 10/2014) erfolgt.

Brandis, den 14.09.2015

Jesse, Bürgermeister

2. Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB wurden die Planunterlagen zum Bebauungsplan „Wohngebiet Parkstraße 2. Abschnitt“ in der Zeit vom 27.10.2014 bis 10.11.2014 in der Stadtverwaltung Brandis, Markt 1-3, 04821 Brandis während der Arbeitszeiten öffentlich zur Einsichtnahme bereitgestellt. Die Bürgerbeteiligung wurde durch die Planungsausschüsse gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 01.10.2014 frühzeitig von der Erarbeitung des Bebauungsplanes unterbreitet und zur Ausfertigung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltauswertung aufgeführt.

Brandis, den 14.09.2015

Jesse, Bürgermeister

3. Der Stadtrat hat am 31.03.2015 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung (Stand 31.03.2015) gebilligt und zur Ausfertigung des Bebauungsplanes informiert und genehmigt. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 02.04.2015 wurden die Planunterlagen zum Bebauungsplan „Wohngebiet Parkstraße 2. Abschnitt“ in der Zeit vom 27.10.2014 bis 10.11.2014 in der Stadtverwaltung Brandis, Markt 1-3, 04821 Brandis während der Arbeitszeiten öffentlich zur Einsichtnahme bereitgestellt. Die Bürgerbeteiligung wurde durch die Planungsausschüsse gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 01.10.2014 frühzeitig von der Erarbeitung des Bebauungsplanes unterbreitet und zur Ausfertigung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltauswertung aufgeführt.

Brandis, den 14.09.2015

Jesse, Bürgermeister

4. Der Stadtrat hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen des vorgelegten Bebauungsplanes zum Entwurf des Bebauungsplanes in seiner Sitzung am 14.09.2015, geprüft (Beschluss-Nr. 1047-08/09/2014). Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Brandis, den 14.09.2015

Jesse, Bürgermeister

5. Der katastermäßige Bestand wird als richtig bescheinigt.

Brandis, den 14.09.2015

Jesse, Bürgermeister

6. Der Stadtrat hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 14.09.2015, als Satzung beschlossen und die Begründung genehmigt (Beschluss-Nr. 1047-08/09/2015).

Brandis, den 14.09.2015

Jesse, Bürgermeister

7. Die Genehmigung dieser Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird mit Verfügung des Landkreises Leipzig vom 04.09.2016, Az.: 13.01.16, erteilt.

Brandis, den 14.09.2016

Jesse, Bürgermeister

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

Brandis, den 14.09.2016

Jesse, Bürgermeister

Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans 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 Veröffentlichung im Brandiser Stadtanzeiger am 20.10.2014 bekannt gemacht. In der Bekanntmachung ist auf die Geltungsbereiche des Bebauungsplans und die Ortsteile, in denen der Bebauungsplan der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf die Möglichkeit und Erfahren von Einsichtnahme (§ 4 BauGB) hingewiesen worden. 20.16 in Kraft getreten.

Brandis, den 02.09.2016

Jesse, Bürgermeister



Legende Übersichtsplan

- Grenze des LSG Partheauwald
- Grenze des NSG Polenwald
- Grenze des FFH Laubwaldgebiete zwischen Brandis und Grimma
- Grenze des SPA Laubwaldgebiete östlich Leipzig
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Bebauungsplan

"Wohngebiet Parkstraße 2. Abschnitt"

Satzung

- Original -

1:1.000

29,7 x 97,0

1

Landkreis Leipzig
Geltungsbereich: Markt 1-3
Borna, den: 14.09.2016

Stadtrat Brandis
Markt 1-3
04821 Brandis

fax (03 42 92) 6 55-0
fax (03 42 92) 6 55-28

büroknoblich

Zur Mühle 25
04838 Zschepplin

fax (0 34 23) 7 58 60-0
fax (0 34 23) 7 58 60-59

13-064_B
Kno/Phil

1:1.000
29,7 x 97,0

1