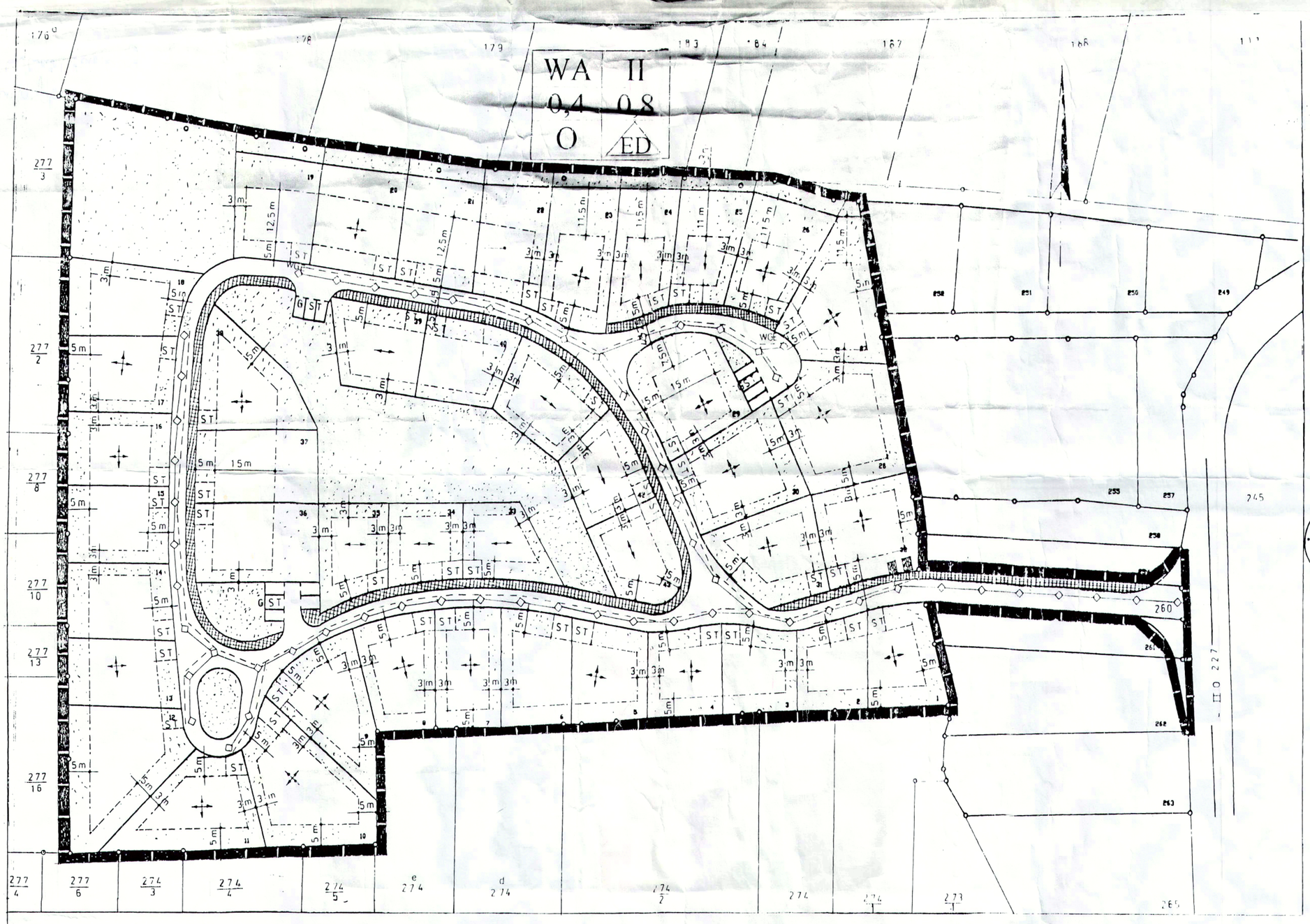


SATZUNG

Satzung der Gemeinde Brandis über den Vorhaben- und Erschließungsplan Waldsteinberg "allgemeines Wohngebiet", für das Gebiet nordwestlich der Ortslage Waldsteinberg, Flurstück 260, 275, 275a, 275b, 275c, 276 und 276a

Diese Fläche ist ca. 3,3 ha groß und schließt direkt an die Bebauung der Ortslage an

Aufgrund des § 7 BauGBMaßnG in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. April 1993, sowie nach § 83 der SächsBO vom 19.08.1992 (GBl. I Nr. 50 S. 929) und dem Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (BGB 16/93 vom 23.04.1993, gültig ab 01.05.93) wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom 199 und mit der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan für das Gebiet nordwestlich der Ortslage Waldsteinberg, Flurstücke 275, 275a, 275b, 275c, 276 und 276a mit einer Fläche von ca. 3,3 ha, deren Bebauung direkt an die Ortslage schließt und die aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und dem Grünordnungsplan (Teil C) besteht, erlassen

Teil A - Planzeichnung

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplans (§ 9 (7) BauGB)

Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. (1) 1. BauGB)

WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauGB), (Bau NVO § 4 Abs. (1) und (2))

II — Zahl der Vollgeschosse oder Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)

Höchstgrenze (§ 17 BauNVO);

0,4/0,8 — Grundflächenziffer/Geschoßflächenziffer bei eingeschossiger Bauweise mit ausgebauten Dachgeschoß oder zweigeschossiger Bauweise

O — offene Bauweise (§ 22 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Untergeordnete Bauteile, wie Erker, Balkone, Vordächer und dergleichen dürfen die Baugrenzen in geringfügigem Umfang überschreiten. Die Bauwichmaße dürfen jedoch nicht überschritten werden. Auf geltende Abstandsflächenregelungen wird hingewiesen

Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 Bau NVO)

FH — 9,5 m über Gehweg
TH — 4,8 m über Gehweg
OK — Erdgeschoßfußboden 1,0 m über Gehweg

ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

zulässige Firstrichtung

zulässige Firstrichtung

FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN

ST — Stellplätze

VERKEHRSFLÄCHEN

Straßenverkehrsflächen

Gehwege

GST — Gemeinschaftsstellplätze

VERSORGUNGSFLÄCHEN

Gasübergabestation

Trafostation

Abwassersammler

WGE — Versorgungsleitungen für Wasser, Elektroenergie, Fernmeldetechnik und Erdgas

GRÜNFLÄCHEN

Grünflächen - öffentlich

Grünflächen - privat

TEIL B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Art der baulichen Nutzung

Das Planungsgebiet wird gemäß § 9 (1) 1. Bau GB und §§ 1 und 4 Bau NVO als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.
Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen für Allgemeine Wohngebiete nach § 4. (3) Bau NVO werden im Plangebiet nicht zugelassen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 (2) BauNVO sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder auf für Garagen zulässigen Flächen unterzubringen

1.2 Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1. BauGB

In den Nutzungsschablonen sind die Grundflächenzahlen und Geschoßflächenzahlen als Maximalwert festgesetzt

Für die Zahl der Vollgeschosse ist als Höchstmaß zwei festgelegt

1.3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen § 9 (1) 4. BauGB

In der Zeichnung ist die Bauweise für Neubauten als offenen Bauweise, in Form von Doppel- oder Einzelhäusern festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzungen von Baugrenzen bestimmt

Die festgesetzte Stellung der Hauptbaukörper durch First- bzw. Traufrichtung ist bindend

1.4. Flächen für Nebenanlagen § 9 (1) 4. Bau GB

Stellplätze sind, soweit sie außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen liegen, nur an den im Plan bezeichneten Stellen zulässig

Es ist auf jedem neuen Grundstück mindest ein Stellplatz für einen PKW zu erstellen

1.5. Verkehrsflächen

Die Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Fußwege und Parkplätze) sind gemäß § 9 (1) 11. BauGB festgelegt und auszuführen. Die Festlegung der Verkehrsflächen in der Zeichnung ist verbindlich. Fußwege sind in der Zeichnung als solche gekennzeichnet.

1.6. Versorgungsflächen § 9 (1) 12. BauGB

Die vorhandenen und geplanten Versorgungsflächen in der Zeichnung sind verbindlich.

1.7. Öffentliche und private Grünflächen § 9 (1) 15. Bau GB

Die im Plangebiet festgesetzten öffentlichen Grünflächen sind dem Planteil C (Grünordnungsplan - zu entnehmen und verbindlich. Für private Grünflächen gelten die bauordnungsrechtlichen Vorschriften der SachsBO

1.8. Pflanzgebote, Pflanzbindung § 9 (1) 25. BauGB

An die im Grünordnungsplan näher bezeichneten Stellen besteht Pflanzgebot für Bäume (Laubbäume) mit einem Stammdurchmesser von mindestens 6 bis 7 cm, gemessen in 1,0 m Höhe über Gelände bzw. für Sträucher. Für Einzelbäume sind die Standorte aus städtebaulichen Gründen festgelegt. Standort für Baumgruppen und Sträucher sind variabel.
Die Pflanzbindungen sind im Grünordnungsplan festgelegt.

1.9. Höhenlage der baulichen Anlagen § 9 (2) Bau GB

Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch die festgesetzten Höchstmaße für die First- und Traufhöhe bzw. die Höhe von Oberkante Fußboden über Gehwegoberkante bestimmt

1.10. Sonstiges

Die im schriftlichen Teil der Begründung und Erläuterungen festgesetzten Angaben sind Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplanes und gelten somit als planungsrechtliche Festsetzungen

1.11. Archäologische Funde

1. Archäologische Funde: Das sind auffällige Bodenverfärbungen, Gefäßscherben, Gräber, Knochen, Geräte aus Stein und Metallen, Münzen, bearbeitete Hölzer, Steinsetzungen aller Art- auch Fundamente, Keller, Brunnen u.a.s.m. sind sofort dem Archäologischen Landesamt Sachsen, Japanisches Palais, Dresden, Tel. 52591, meldepflichtig. Fundstellen sind inzwischen vor weiteren Zerstörungen zu sichern
2. Vom Beginn jeder Erdarbeiten ist das Archäologische Landesamt Sachsen, Japanisches Palais, Dresden durch schriftliche Bauanzeige ausreichend vorher zu unterrichten
3. Die Passagen unter 1. und 2. sind schriftlich im Wortlaut allen bei der Erschließung mit Erdarbeiten beauftragten Firmen zu übermitteln und müssen an deren Baustellen vorliegen
4. Die Passagen 1. und 3. erscheinen im Wortlaut in den Bebauungs- und Bauausführungsplänen
5. Die Stadtverwaltung bestätigt dem Archäologischen Landesamt Sachsen unaufgefordert die Erfüllung von Punkt 4

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN

Aufgrund § 9 (4) BauGB in Verbindung mit den § 83 der Sächs. BO wurde folgendes festgelegt

2.1. Die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Baukörper, Dach- und Fassadengliederung sind in einer Hausgruppe aufeinander abzustimmen und müssen eine gestalterische Einheit bilden.
Wintergarten, Energiegewinnungsanlagen und ähnliche Anlagen sind harmonisch in die Fassaden und Dächer einzubinden

2.1.1. Dachformen und Dachneigung

Es sind grundsätzlich Sattel- oder Walmdächer zulässig. Die Dachneigung ist mit mind. 40 festgelegt
Dachgauben und Dacheinschnitte dürfen bei Einzelhäusern 1/3 und bei Hausgruppen 2/3 der Trauflänge nicht überschreiten. Im Anzehen sollte sie jedoch nicht mehr als 4,0 m Länge in Traufrichtung aufweisen. Nebengibel, die mindestens 50 cm aus dem Hauptbaukörper herausspringen, sind von dieser Festsetzung nicht betroffen.
Die Höhe der Kniestocke wird auf maximal 0,80 m (gemessen von OK FFB) festgesetzt. Für Nebengiebel kann eine Kniestockhöhe bis 1,30 m (gemessen von OK FFB) zugelassen werden

2.1.2. Dachdeckung

Bei allen geneigten Dächern sind als Dacheindeckung i.a. nur rote Ziegel und Pfannen zulässig. Im Einzelfall kann Befreiung erteilt werden

2.1.3. Fassadenoberflächen

Die Fassadenoberflächen einschließlich Dachsims, Balkonverkleidung, Fenster und Türen sind bei allen Gebäuden (auch Betriebs- und Nebengebäuden) für jeweils eine Hausgruppe in Material und Farbe aufeinander bzw. auf die umgebende Bebauung abzustimmen. Es dürfen keine auffälligen und leuchtenden Farben als Fassadenanstrich verwendet werden. Plattenfassaden und Verkleidungen aus polierten oder glänzenden Materialien (Kunststoff, Metall oder andere Materialien) sind nicht zulässig. Wandflächen sind einheitlich zu verputzen oder zu verblenden (auch Grenzwände zu benachbarten Grundstücken)
Es wird empfohlen, hochrechteckige Fensterformate einzusetzen und ortsüblichen Glattputz auszuführen

2.2. Einfriedungen

Auf die Einfriedungen entlang den öffentlichen Verkehrsflächen kann verzichtet werden. Hecken oder Holzzäune von höchstens 80 cm sind ebenfalls zulässig. Es sind gegen Nachbargrundstücke lebende Hecken oder Sträucher, eingerünte Zäune bis 1,20 m Höhe zulässig. Im Freisitzbereich sind Sichtschutzwände in einer Höhe bis 1,80 m und max. Tiefe bis 3,00 m zulässig.
Die Einfriedungen sollen im gestalterischen Zusammenhang mit den benachbarten Gebäuden stehen und sind in Art, Material und Höhe aufeinander abzustimmen

2. 3. Grundstücksfreiflächen

Die Grundstücksfreiflächen sind gärtnerisch anzulegen, sofern sie nicht für eine andere Nutzung benötigt werden. Gehwege und Zufahrten dürfen nur in der erforderlichen Breite befestigt werden. Die Flächen dürfen bei Wohnhäusern mit Vorgarten nicht mehr als 50 % und insgesamt nicht mehr als 20 % der Grundstücksflächen beanspruchen. Bei Wohnhäusern dürfen nicht mehr als 40 % der Grundstücksfreiflächen von Gehwegen bzw. Zufahrten beansprucht werden. Die befestigten Flächen sind wasserdurchlässig auszuführen. Geschlossenen Decken, vollständig bodenversiegelnde Decken (Asphalt, Beton etc.) sind unzulässig.

2.4. Gestaltung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Mülltonnen

Stellplätze für mehrere KFZ sind mit Bäumen und Sträuchern einzugrünen, Mülltonnen bzw. Sichtschutzwände sind mit Gehölz einzugrünen.

2.5. Die äußere Gestaltung von Werbeanlagen

Anlagen zur Außenwerbung sind nur im Bereich der Leistung zulässig. Sie müssen sich nach Umfang, Anordnung und Gestaltung dem Bauwerk und seiner Umgebung unterordnen und dürfen wesentliche Bauteile nicht überdecken

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 17.3.1994.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 199 bis zum 199 erfolgt
5.4.93 30.5.93

Brandis, den 26.2. 1994

Siegel

Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246a Abs. 1 Nr. 3 BauGB beteiligt worden

Brandis, den 25.2. 1994

Siegel

Bürgermeister

3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 5.4.1993 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden

Brandis, den 25.2. 1994

Siegel

Bürgermeister

4. Die Gemeindevertretung hat am 17.3.1994 den Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt

Brandis, den 25.2. 1994

Siegel

Bürgermeister

5. Der Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und dem Grünflächenplan (Teil C), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 13.4.1993 bis zum 30.5.1993 während folgender Zeiten
Montag, Mittwoch und Donnerstag von 7.30 bis 12.00 Uhr und 13.00 bis 16.00 Uhr
Dienstag von 7.30 bis 12.00 Uhr und 13.00 bis 18.00 Uhr und
Freitags von 7.30 bis 12.00 Uhr, nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungszeit von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, in der Zeit vom 13.4.1993 bis zum 13.5.1993 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden.

Brandis, den 25.2. 1994

Siegel

Bürgermeister

6. Der katastermäßige Bestand am 8.3.1994, sowie die geometrischen Festsetzungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt

Brandis, den 8.3. 1994

Siegel

Bürgermeister

7. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange am 26.10.1993 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden

Brandis, den 25.2. 1994

Siegel

Bürgermeister

8. Der Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) dem Text (Teil B) und dem Grünordnungsplan (Teil C) wurde am 199 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Vorhaben- und Erschließungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 26.10.1993 gebilligt

Brandis, den 25.2. 1994

Siegel

Bürgermeister

9. Der Beschluß zur Veränderung der Bauleitplanung vom Vorhaben- und Erschließungsplan zum Bebauungsplan wurde am 19.04.1994 mit Beschluß Nr. 04-05/94 gefaßt.

Brandis, den 10.06.1994

Siegel

10. Der Beschluß zur Änderung der Satzung über den Bebauungsplan Wohngebiet "Trend-Haus Waldsteinberg" wurde am 19.04.1994 unter der Beschluß-Nummer 04-05/94 gefaßt.

Brandis, den 10.06.1994

Siegel

11. Die Genehmigung dieses Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und dem Grünordnungsplan (Teil C) wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde von 199 Az. ... mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

Leipzig, den 1994

Siegel

12. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Gemeindevertretung vom 21.05.1994 erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde von 199.. Az. 51.25.12 bestätigt.

Brandis, den 10.06.1994

Siegel

Bürgermeister

13. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und dem Grünordnungsplan (Teil C) wird hiermit ausgefertigt.

Brandis, den 10.06.1994

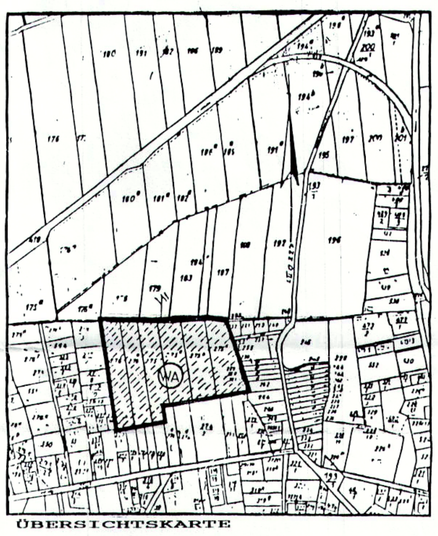
Siegel

Bürgermeister

14. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes, sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind in der Zeit vom 199 bis zum 199 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Rechtsfolgen (Paragr.215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (Paragr. 44, 246a Abs.1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 199 in Kraft getreten.

Brandis, den 199

Siegel



ÜBERSICHTSKARTE

PLANENTWURF

ZUM BEBAUUNGSPLAN

WALDSTEINBERG
"ALLGEMEINES WOHNGEBIET"

GEMEINDE BRANDIS

ORTSTEIL WALDSTEINBERG
LANDKREIS WURZEN
LAND SACHSEN

Bauvorhaben	"Trendhaus - Wohnpark Waldsteinberg"
Investor	Jana - Haus GmbH Am Meilenstein 12 04159 Leipzig
Bearbeiter	KMH-Bau GmbH Am Babndamm 6 04318 Leipzig
Maßstab (Planentwurf)	1 : 500
Maßstab (Übersichtskarte)	1 : 5000

Leipzig, Oktober 1993