Planteil A

Planzeichenerklärung

I. Zeichnerische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

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

MI — Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

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

II — Zahl der Vollgeschosse, Höchstmaß in Abhängigkeit zur Dachneigung

GRZ 0,4 — Grundflächenzahl (GRZ)

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

Baugrenze

o — offene Bauweise

ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

≤ 45° — Dachneigung ≤ 45° bei Eingeschossigkeit

≤ 20° — Dachneigung ≤ 20° bei Zweigeschossigkeit

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

öffentliche Verkehrsfläche

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

private Grünfläche

6. Flächen bei denen Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

ehemalige unterirdische Bergwerksanlagen (gemäß Planteil B Punkt III/3.)

Umgrenzung der Fläche, die von Bebauung möglichst freizuhalten ist (gemäß Planteil B Punkt II/4.)

7. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Art der baulichen Nutzung	max. zulässige Vollgeschosse (Höh. zulässige Dachneigung)
Grundflächenzahl (GRZ)	Dachneigung (Höh. zulässige Dachneigung)
Bauweise	

II. Planunterlagen gemäß § 1 Abs. 2 PlanZV und sonstige Planzeichen ohne Normcharakter

Bemaßung in m

bauliche Anlagen im Bestand

Flurstücksgrenze

584/5 — Flurstücksnummer

Abriss von Gebäude

Der Bebauungsplan basiert auf folgenden Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) m.W.v. 29. Juli 2017,
- Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken, Baunutzungsverordnung (BauNVO), vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) m.W.v. 13. Mai 2017,
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV), vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I, 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057),
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG), vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542) zuletzt geändert durch Gesetz vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) m.W.v. 29. September 2017,
- Sächsische Bauordnung (SächsBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 10. Februar 2017 (SächsGVBl. S. 50),
- Sächsisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege im Freistaat Sachsen (Sächsisches Naturschutzgesetz - SächsNatSchG), vom 06. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), zuletzt geändert durch Artikel 26 des Gesetzes vom 29. April 2015 (SächsGVBl. S. 349),
- Verordnung der Sächsischen Staatsregierung über den Landesentwicklungsplan Sachsen (Landesentwicklungsplan Sachsen 2013 - LEP 2013) vom 14. August 2013 (SächsGVBl. S. 582),
- Satzung des Regionalen Planungsverbandes Westsachsen vom 23. Mai 2008 in der Fassung gemäß Genehmigungsbescheid vom 30. Juni 2008, öffentlich bekannt gemacht und in Kraft getreten am 25. Juli 2008.

Planteil B

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

I. Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB und BauNVO

1. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB

1.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 6 BauNVO)
Gemäß § 6 BauNVO sind zwei Mischgebiete MI festgesetzt.

1.1.1. In den festgesetzten Mischgebieten MI sind die allgemein zulässigen Nutzungen für Einzelhandelsbetriebe (§ 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) und Tankstellen (§6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO) gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

1.1.2. In den festgesetzten Mischgebieten MI sind die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten (§ 6 Abs. 3 BauNVO) gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

1.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-19 BauNVO)

1.2.1. Grundflächenzahl (§§ 16, 17 und 19 BauNVO)
Die Grundflächenzahl (GRZ) ist mit maximal 0,4 festgesetzt. Die für die Ermittlung der Grundfläche maßgebende Fläche ist die Fläche des Grundstücks gemäß Grundbuch.
Eine Überschreitung der GRZ nach den Bestimmungen des § 19 Abs. 4 BauNVO (um maximal 50 %) durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberkante, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, ist nicht zulässig.

1.2.2. Geschossigkeit (§ 16 und § 20 Abs. 1 BauNVO)
Zulässig sind ein Vollgeschoss mit einer maximalen Dachneigung von 45° bzw. zwei Vollgeschosse mit einer maximalen Dachneigung von 20°.

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

1.3.1. Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)
Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen festgesetzt.

1.3.2. Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
Die Bauweise ist gemäß Planzeichnung als offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser.

1.4. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
Die Grünfläche ist gemäß Planzeichnung als private Grünfläche festgesetzt.
Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind, soweit sie dem zum Erhalt festgesetzten Gehölzbestand nicht entgegenstehen, innerhalb der privaten Grünflächen zulässig.

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

1.5.1. Spätestens eine Vegetationsperiode nach Nutzungsnahme ist je 25 m² Neuversiegelung ein standortgerechter heimischer Laubbaum (Qualität H, 2xv, StU 8-10) zu pflanzen. Dazu sind einheimische, standortgerechte Gehölze zu verwenden.

1.5.2 Auf den privaten Grünflächen sind vorhandene Bäume mit einem Stammumfang von 30 cm und mehr, gemessen in 1 m Höhe vom Erdboden aus, sowie Sträucher mit einer Höhe von 3 m und mehr zu erhalten, soweit die Verkehrssicherungspflicht diesem Erhaltungsgebot nicht entgegensteht.

1.5.3 Sollten zur Errichtung von Gebäuden innerhalb der Baufenster vorhandene, wie oben beschriebene Bäume oder Sträucher gefällt werden müssen, ist Ersatz nach § 6 Grünsatzung der Stadt Brandis zu schaffen.

1.6 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1.6.1 Ausbau von Verkehrsflächen
Auf den privaten Grundstücken sind die Verkehrsflächen (Zufahrten, Zufahrten etc.) nur mit wasserdurchlässigen Materialien (wassergebundene Deckschichten, breitfugiges Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen etc.) herzustellen, sofern keine anderen gesetzlichen Regelungen entgegenstehen.

1.6.2 Rückhaltung von Niederschlagswasser
Das Niederschlagswasser ist innerhalb des Plangebietes zu versickern und/oder nach Möglichkeit zu nutzen.Für die Entsorgung des Niederschlagswassers ist die Errichtung je einer kombinierten Versickerungs- und Verdunstungs- (Schotterbett) je Mischgebiet festgesetzt. Auf Grundlage der genauen Gebäudeabmessungen ist die erforderliche Größe der Schilfbeete zu ermitteln. Die ordnungsgemäße Beseitigung des Niederschlagswassers ist nachzuweisen.

1.6.3 Bauzeiten
Der Baubeginn sollte zwischen dem 1. August und 28. Februar eines jeden Jahres liegen. Kann der Baubeginn aus vergaberechtlichen oder sonstigen Gründen nicht im v.g. Zeitraum erfolgen, so ist in Abstimmung mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde vor Baubeginn eine artenschutzrechtliche Vorbegehung durchzuführen auf deren Grundlage die Freigabe des Baubereiches erfolgt oder weitere Auflagen festgelegt werden.
Die Bauarbeiten sind auf die Tageszeit von Sonnenauf- bis Sonnenuntergang zu begrenzen.

1.6.4 artenschutzrechtliche Kontrolle von Gebäuden
Vor Abbruch der Scheune ist diese durch eine nachweislich fachkundige Person oder ein solches Unternehmen auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Tieren der besonders geschützten Arten zu untersuchen. Die Untersuchung ist zu dokumentieren und dem Umweltamt zur Prüfung vorzulegen. Gegebenenfalls sind vor Abbruch der Scheune ein Antrag auf artenschutzrechtliche Befreiung sowie geeignete Kompensationsplanungen mit einzureichen. Sollten sich Nester (z.B. Rauchschwalbe, Hausrotschwanz) oder gebäudebewohnende Fledermäuse (Sommerquartiere) in dem Gebäude befinden, so ist der Abriss nur in Zusammenhang mit dem Abriss zur Gewährleistung der Lebensraumkontinuität unter Abstimmung mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde entsprechende Ersatzstrukturen zu schaffen (künstliche Nisthilfen, Fledermauskästen). Die Ersatzquartiere sind an den neu errichteten Gebäuden innerhalb des Plangebietes in Abstimmung mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde herzustellen. Die Zahl der dauerhaften Gebäudequartiere ergibt sich aus der Bestätigung des betreffenden Besatzes. Bei Beseitigung sind die Quartiere im Verhältnis von 1:2 auszugleichen.

1.7 Immissionsschutz

1.7.1 Räume mit Schlaffunktion (Schlafzimmer, Kinderzimmer) im südlichen Baufeld des Bebauungsplanes sind an der westlichen Seite des potenziellen Baukörpers anzuordnen.

II. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

1. Die Flurstücke 58/49, 584/10 und 584/11 der Gemarkung Brandis sind im Sächsischen Altlastenkataster unter der Altlastenkennziffer 83062037 mit der Bezeichnung "Schachtgut Brandis" registriert. Bei Bodenarbeiten auftretende organoleptische oder andere Auffälligkeiten sind der Umweltschutzbehörde des zuständigen Landratsamtes umgehend mitzuteilen.

2. Innerhalb des Plangebietes können anstehende Auffüllungen zum Teil erhebliche Fremdbestandteile wie Asche, Schlacke und Kohle enthalten, im Zuge der Bebauung sollten daher in den zu bearbeitenden Flächen eine Mutterbodensicht aufgetragen werden.

3. Im unmittelbaren Bereich des Plangebietes wurde Braunkohle im Tiefbau abgebaut. Es ist von Abbauen von ungefähr 20 m auszugehen. Das Niveau der Abbausohle lag ungefähr zwischen +121 und +125 m NN. Da das Vorhandensein nichtmineralischer Grubenbaue in Tagesnähebereiche innerhalb des Plangebietes nicht auszuschließen ist, wird eine Erkundung des Untergrundes mit geeigneten Methoden im Vorfeld der geplanten Baumaßnahmen empfohlen. Zumindest an den statisch wichtigen Punkten von Gebäuden sollte eine Sicherheitstiefe bis in das Liegende des Braunkohleflözes erfolgen. Alle Baugruben bzw. sonstige Erdaushübe sollten von einem Fachkundigen auf das Vorhandensein von Spuren alten Bergbaus überprüft werden. Abhängig vom Ergebnis der Erkundungen und der Baugrubenabnahme können zusätzliche Erkundungs- und kostenintensive Verwahrungsarbeiten bzw. bautechnische Sicherungsmaßnahmen notwendig werden.
Die Maßnahmen sind gem. § 6 SächsNrHVO mit dem Sächsischen Oberbergamt abzustimmen. (Anzeigepflicht). Sollten Spuren alten Bergbaus angetroffen bzw. mögliche bergbaubedingte Schadensereignisse bemerkt werden, so ist gemäß § 5 SächsNrHVO das Sächsische Oberbergamt in Kenntnis zu setzen.

4. Im Bereich der gekennzeichneten Fläche (Fläche die von Bebauung möglichst freizuhalten ist) befindet sich ein Einstiegsschacht "Förderschacht I" der ehemaligen untertägigen Bentwerksanlagen. Der Einstiegsschacht ist risikuntig und sollte möglichst von Bebauung/Überbauung freigehalten werden. Im Falle einer Bebauung sind die notwendigen Erkundungs- und Sicherungsarbeiten mit dem sächsischen Oberbergamt abzustimmen.

5. Innerhalb des Plangebietes können sich Vermessungs- und Grenzmarken befinden, die entsprechend § 6 Abs. 2 des Sächsischen Vermessungs- und Geobasisinformationsgesetzes besonders zu schützen sind bzw. erhalten werden müssen. Handlungen, die die Erkennbarkeit oder Verwendbarkeit von Grenzmarken beeinträchtigen, sind zu unterlassen. Wer Arbeiten vornehmen will, durch die Gefahr einer Veränderung, Beschädigung oder Entfernung von Grenzmarken besteht, hat auf seine Kosten deren Sicherung bei einem öffentlich bestellten Vermessungsingenieur zu veranlassen.

6. Radonschutz
Das Plangebiet liegt aufgrund vorliegender Kenntnisse in einem Gebiet, in dem wahrscheinlich erhöhte Radonkonzentrationen in der Bodenluft vorhanden sind. In Deutschland existieren bisher keine gesetzlichen Regelungen mit einem verbindlichen Grenzwert zu Radon in Gebäuden. Aus Gründen der Vorsorge werden dementsprechend Empfehlungen für Schutzmaßnahmen ausgesprochen. Die EU-Richtlinie 2013/59/EURATOM des rates nennt als maximalen Referenzwert 300 Bq/m³, oberhalb dem Radonkonzentrationen in Innenräumen als unangemessen betrachtet werden. Zum vorsorgenden Schutz vor erhöhter Strahlenbelastung durch Zutritt von Radon in Aufenthaltsräume wird empfohlen, bei geplanten Neubauten generell einen Radonschutz vorzusehen oder von einem kompetenten Ingenieurbüro die radiologische Situation auf dem Grundstück und den Bedarf an Schutzmaßnahmen abklären zu lassen. Bei geplanten Sanierungsarbeiten an bestehenden Gebäuden wird empfohlen, die Radonsituation durch einen kompetenten Gutachter ermitteln zu lassen und ggf. Radonschutzmaßnahmen bei den Bauvorhaben vorzusehen.

7. Denkmalschutz
Unvermutete Funde, bei denen anzunehmen ist, dass es sich um Kulturdenkmale handelt, sind gemäß § 20 SächsDSchG unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Leipzig oder dem Landesamt für Archäologie anzuzeigen. Die Funde sind inzwischen vor weiteren Zerstörungen zu sichern. Dafür sind der Fund und die Fundstelle bis zum Ablauf des vierten Tages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und zu sichern, sofern nicht die zuständige Landesbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Anzeigepflichtig sind der Entdecker, der Eigentümer und der Besitzer des Grundstückes sowie der Leiter der Arbeiten, bei denen die Sache entdeckt wurde. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu einem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch die Anzeige an den Leiter oder Unternehmer der Arbeiten befreit.

Die ausführenden Firmen sind schriftlich durch den Bauherrn auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 SächsDSchG hinzuweisen.

Eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung ist bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen.

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses (Beschluss-Nr. 1018-02/03/2017) des Stadtrates der Stadt Brandis vom 28.03.2017. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Stadtschaf der Stadt Brandis am 10.04.2017 (Ausgabe 4/2017) erfolgt.
Brandis, den 18.12.2017
Arno Jesse, Bürgermeister

2. Die Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB erfolgte mit Bekanntmachung in der Ausgabe 4/2017 des Stadtjournales Brandis vom 10.04.2017 in der Zeit vom 18.04.2017 bis einschließlich 18.05.2017.
Brandis, den 18.12.2017
Arno Jesse, Bürgermeister

3. Der Stadtrat hat am 28.03.2017 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung (Stand 28.02.2017) gebilligt und zur Auslegung bestimmt (Beschluss-Nr.: 1019-02/03/2017). Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 29.03.2017. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden von der Auslegung des Bebauungsplanes informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 29.03.2017 zur Abgabe einer Stellungnahme bis einschließlich 03.05.2017 aufgefordert.
Brandis, den 18.12.2017
Arno Jesse, Bürgermeister

4. Der Entwurf der 1. Änderung zum Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Stadtverwaltung Brandis, Markt 1 - 3, 04821 Brandis während der Dienstzeiten 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 Amtsblatt der Stadt Brandis am 10.04.2017 (Ausgabe 4/2017) rechtzeitig ortsüblich bekannt gemacht.
Brandis, den 18.12.2017
Arno Jesse, Bürgermeister

5. Der Stadtrat hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange zum Entwurf der 1. Änderung zum Bebauungsplan in seiner Sitzung am 26.09.2017 geprüft. (Beschluss-Nr.: 1063-07/09/2017) . Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Brandis, den 18.12.2017
Arno Jesse, Bürgermeister

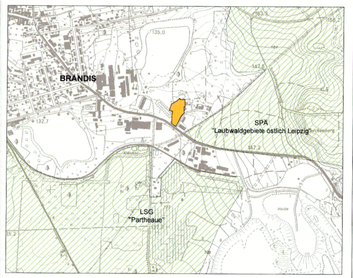
6. Der Stadtrat der Stadt Brandis hat die 1. Änderung zum Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) vom 26.09.2017 und den textlichen Festsetzungen auf der Planzeichnung (Teil B) gemäß § 10 Abs. 1 BauGB am 26.09.2017 als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt (Beschluss-Nr. 1064-07/09/2017).
Brandis, den 18.12.2017
Arno Jesse, Bürgermeister

6. Die Übereinstimmung der Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke im Plan mit der amtlichen Flurkarte wird bescheinigt. Für die Lagegenauigkeit der Grenzdarstellung im Plan wird nicht gehaftet.
Borna, den 03.11.2017
Landkreis Leipzig Landratsamt, Vermessungsamt

7. Die vorstehende Satzung zur 1. Änderung zum Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) vom 26.09.2017 und den textlichen Festsetzungen auf der Planzeichnung (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
Brandis, den 18.12.2017
Arno Jesse, Bürgermeister

8. Die Stelle, bei der der Plan während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann,und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurde durch Veröffentlichung in der Ausgabe 01/2018 des Stadtjournales der Stadt Brandis am 12.01.2018 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 (§§ 214, 215 BauGB), auf die Vorschrift des § 44 Abs. 3 und 4 BauGB über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe in eine bisher zulässige Nutzung durch diese 1. Änderung zum Bebauungsplan und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen sowie auf die Regelungen des § 47 VwGO hingewiesen worden.
Die Satzung zur 1. Änderung zum Bebauungsplan "Am Schachtgut 1" ist am 12.01.2018 in Kraft getreten.
Brandis, den 23.01.2018
Arno Jesse, Bürgermeister

Übersichtskarte M 1: 10.000



Plangebiet | Schutzgebiete

Stadt Brandis
Markt 1 - 3
04821 Brandis
fon (03 42 92) 655-0 | fax (03 42 92) 655-28

Landschaftsarchitekten BOLAVILA
Heinrich-Heine-Str. 15
15537 Erkner
fon (0 33 62) 88 361-0 | fax (0 33 62) 88 361-69

17-001_B		Kno/Epp	
Phil/Epp		Kno	

1. Änderung des Bebauungsplans "Am Schachtgut 1" gemäß § 13a BauGB

Satzung
-
Original

1:500	17-001_B_Satzung		
134,5 x 36,5 cm	26.09.2017		1