

Textteil
Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 1 BauGB

1. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 13a BauGB (Gliederung nach § 9 BauGB)
 - 1.1 Bauliche Nutzung
 - 1.1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des BauGB, §§ 1 bis 11 der BauNVO)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird für die Baugebiete WA I und WA II als Art der baulichen Nutzung festgesetzt, nach § 4 BauNVO, Allgemeines Wohngebiet:

 - Absatz 2
 - Altenwohn- und Pflegeeinrichtungen sind im Baugebiet WA II ausdrücklich zulässig, Einzelhandelsnutzungen sind generell ausgeschlossen.
 - Absatz 3
 - 4. Gartenbaubetriebe und 5. Tankstellen sind ausnahmslos nicht zulässig.
 - Gemäß § 9 Absatz 1 Ziff. 15 BauGB: Grünflächen.
 - 1.1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)

 - Grundflächenzahl (§§ 16 und 19 BauNVO) § 19 Abs. 4 BauNVO gilt vollumfänglich.
 - Die Zahl der Vollgeschosse und deren Außenwandhöhen sind als Obergrenzen definiert. Maßgebend für die Höhe ist die Differenz zum mittleren Niveau der Bergstraße im jeweiligen Gebäudebereich.
 - Haus technisch genutzte Dachaufbauten sind oberhalb des obersten Vollgeschosses im gesamten Geltungsbereich zulässig. Deren Geschossfläche darf maximal 20 v.H. der darunterliegenden Vollgeschossfläche n. SächsRO#90(2) betragen, bei einer maximalen Obergrenze der AWH von 3m oberhalb der AWH der Vollgeschosse.
 - Sonstige Dachgeschosse sind nicht zulässig.
 - 1.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

 - O.g. §§ gelten entsprechend den Angaben im Plan.
 - Zu den Grundstücksgrenzen sind Abstandsflächen gemäß § 6 SächsBO einzuhalten.
 - 1.3 Keine Festlegung
 - 1.4 Flächen für Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 Abs. 1 BauNVO)

Als Berechnungsgrundlage für die Zahl der benötigten Stellplätze in WA I und WA II gilt § 49 VwVSächsBO.
- 1.5 Keine Festlegung
- 1.6 Keine Festlegung
- 1.7 Keine Festlegung
- 1.8 Keine Festlegung
- 1.9 Keine Festlegung
- 1.10 Keine Festlegung
- 1.11 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 u. 11 Abs. 6 BauGB)

Die Anlage von Ein- und Ausfahrten ist lagemäßig nicht festgelegt.

Bis 600 qm Grundstücksfläche ist eine Gesamtbreite von Ein- und Ausfahrten von 3m je Baugrundstück zulässig. Die jeweils zulässige Gesamtbreite erhöht sich mit höherer Grundstücksfläche proportional.

Der bedarfsgerechte Ausbau öffentlicher Teile von Verkehrsflächen hat in Abstimmung mit der örtlichen Tiefbaubehörde zu erfolgen. Die Kosten hat der Bauherr zu tragen.
- 1.12 Keine Festlegung
- 1.13 Keine Festlegung

- 1.14 Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung

An nördlicher und südlicher Grenze des WA II werden an der Bergstraße je ein Bereitstellungsplatz (ca. 1,5x5,0m) für Abfallbehälter vorgesehen.
- 1.15 Grünflächen mit Bindungen für Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Die im Plan dargestellten Grünflächen mit Pflanz- und Erhaltungsgeboten zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind in privater Hand. Sie sind als offene, nicht eingetragene Grünflächen zu gestalten. Die Verantwortung zur Pflege und Erhaltung dieser Flächen und Pflanzen liegt beim Grundstückeigentümer.

 - Bepflanzungen sind mit standortgerechten, einheimischen Gehölzarten vorzunehmen. Zwischenräume sind als Mulch- oder Rasenflächen zu gestalten und dauerhaft zu erhalten.
 - Die Baumpflanzungen entlang der Bergstraße sind mit Winterlinden (Tilia cordata) Hochstamm min. 16-18 Stk zu vorzunehmen.
 - Je qm Grünfläche ist ein Gehölz min. 60 cm Höhe vorzusehen.
 - Für die sonstigen Bepflanzungen ist die nachfolgende Artenliste zu berücksichtigen.

Artenliste heimischer Bäume und Sträucher	
deutscher Artname	wissenschaftlicher Artname
Gehölz	
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Gemeine Hasel	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus spec.
Wildapfel	Malus sylvestris
Schlehe	Prunus spinosa
Wildbirne	Pyrus communis
Einheimische Wildrosenarten	Rosa spp.
Einheimische Brombeere	Rubus fruticosus
Himbeere	Rubus idaeus
Sal-Weide	Salix caprea
Hochstamm	
Winter-Linde	Tilia cordata

- 1.16 Keine Festlegung
- 1.17 Keine Festlegung
- 1.18 Keine Festlegung
- 1.19 Keine Festlegung
- 1.20 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung in Natur, Boden und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - a) Schützenswerter Boden ist aufgrund des Versiegelungsgrades im Bestand faktisch nicht vorhanden. Die bleibend entsiegelten Flächen sind mit geeignetem versickerungsfähigen, nicht auslaug- oder auswaschbarem Material zu verfüllen und mit einer mind. 20cm starken Mutterbodenschicht zu versehen.
 - b) Die Stellplätze und befestigten, privaten Flächen sind mit einem Belag zu bedecken, der eine direkte und weitgehende Versickerung des Niederschlagswassers bei mindestens 10% Entsiegelungsgrad zulässt (z.B. Rasenpflaster, Schotterrasen, Steinsand, Steinplatten mit offenen Fugen).
 - c) Das Niederschlagswasser der Straßen sowie auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser sind auf dem Grundstück zu verwerten.
 - d) Die Anlage von Regenwassersammelanlagen (Zisternen, Regenwasserrückhaltebecken), auf dem jeweiligen Grundstück des Regenwasseranfalls, ist zulässig.

- e) Mit dem örtlichen Auftreten besonders geschützter Tier- und Pflanzenarten wird nicht gerechnet. Dennoch sind die Vorschriften des § 44 Bundesnaturschutzgesetz zu beachten. Wenn die entsprechenden Verbotstatbestände eintreten, ist eine ökologische Baubegleitung anzuzeigen.
2. Festsetzung durch örtliche Bauvorschriften und Gestaltungsvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 83 Abs. 4 SächsBO)

Sonstige Örtliche Vorschriften

 - Nebenräume wie Kellersatz- und Kellerräume, Abstellräume und Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
 - Die Abfallbeseitigung hat durch ein beauftragtes Entsorgungunternehmen zu erfolgen.
 - Für das Aufstellen der Müll-, Restabfall- und Wertstoffbehälter sind Grundflächen einschl. Bewegungsflächen entsprechend EAE 85/95 auf den Grundstücken zu schaffen.
 - Häusliche Abwässer sind in das öffentliche Netz einzuleiten
 - Auswasch- oder auslaugbare Baustoffe, die das Grundwasser beeinträchtigen können, dürfen nicht verwendet werden.
 - Die Planung von Gasanlagen ist mit dem zuständigen Regionalzentrum Ost der Mitgas AG in 04758 Oschatz abzustimmen.
 - Gemäß Geologiedatengesetz (GeolDG) sind geologische Untersuchungen spätestens zwei Wochen vor Beginn dem LfULG als zuständige Behörde in Sachsen anzuzeigen (§ 8 GeolDG). Spätestens drei Monate nach dem Abschluss der geologischen Untersuchung sind die dabei gewonnenen Fachdaten (Messdaten, Bohrprofile, Laboranalysen, Pumpversuche etc.) an die zuständige Behörde in Sachsen (LfULG) zu übermitteln. Spätestens sechs Monate nach dem Abschluss der geologischen Untersuchung sind die Bewertungsdaten (Einschätzungen, Schlussfolgerungen, Gutachten) zur Verfügung zu stellen (§ 9, 10 GeolDG).
 - Stromversorgungsgrassen sind im öffentlichen Verkehrsraum (Fuß-, Radwege, Grünstreifen) einzuordnen. DIN 1998 beachten.
 - Die vorhandenen Vermessungs- und Grenzmarken sind gem. Sächs.VermG besonders zu schützen bzw. zu erhalten.
 - In diesem Wohngebiet ist mit gelegentlicher Fluglärmbelastung zu rechnen. Käufer und Nutzer sollten vom Bauträger darüber informiert werden.
 - Ausführende Firmen sind auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 SächsSchG hinzuweisen.
3. Hinweise
 - 3.1 Altlastverdachtsflächen

(Sächs.ABG v.31.05.1999)

Es sind baubegleitende Bodenuntersuchungen durchzuführen. Die Freiheit des Grundstückes von Altlasten ist einwandfrei vom Bauherrn nachzuweisen. Bei Bodenarbeiten auftretende organoleptische und andere Auffälligkeiten sind der Umweltbehörde des Muldenaltkreises umgehend mitzuteilen.

Das Plangebiet befindet sich im Bereich des altlastenrelevanten Standortes „Fahrzeugbau und Ausrüstung GmbH“ mit der Altlastenkennziffer 83062018. Bei der Vorplanung von Versickerungsanlagen ist durch geeignete Vorkundung sicherzustellen, dass sich im hydraulischen Einflussbereich keine Verunreinigungen befinden.
 - 3.2 Funde von Kulturdenkmälern

(§ 14 Abs. 3 und § 20 SächsBO)

Der Entdecker, der Eigentümer und der Besitzer des Grundstückes sowie der Leiter der Arbeiten, bei denen die Sache entdeckt wurde, haben bei Außenarbeiten auftretende Funde, von denen anzunehmen ist, dass es sich um Kulturdenkmale handelt, unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

- 3.3 Erschließung / Nachweis von unterirdischen Leitungen

Die erforderlichen Nachweise zur gesicherten Erschließung sind im Rahmen der Genehmigungsverteilung bzw. des Antrages auf Baugenehmigung bei den jeweiligen Erschließungsträgern zu beantragen und darzulegen.

Gleiches gilt für den Nachweis über die Freiheit der zu überbauenden Flächen von unterirdischen Leitungen (Schachtscheine).

Die Ableitung anfallenden Niederschlagswasser über öffentliche Abwasseranlagen ist ausgeschlossen. Dem entsprechend ist als Voraussetzung für die gesicherte Erschließung ein fachgerechter Versickerungsnachweis erforderlich. Verpflichtend ist hierfür die Einhaltung der Vorgaben des Merkblattes DWA-M 153 und des Arbeitsblattes DWA-A 138.

Bei Verbringung von Niederschlagswasser gewerblicher Flächen wird auf die nötige wasserrechtliche Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde hingewiesen.

In Abstimmung mit dem Abwasserzweckverband „Parthe“ bestehen mögliche Alternativen der Niederschlags-Ableitung über Grundstücke im Eigentum Dritter in den ortsnahen Vorflur vorbehaltlich der dinglichen Sicherung der Durchleitungsrechte, der Einleitgenehmigung bzw. der Erlaubnis des Gewässerunterhaltungspflichtigen.

Eine niederschlagswasserseitige Erschließung kann erst mit der Einhaltung der genannten Vorgaben als gesichert gelten.
- 3.4 Hinweise zum Schutz des Bodens

Bei jeglichen Schacht- und anderen Bodenarbeiten, sowie bei Befahren des jeweiligen Baugrundstücks mit Arbeitsmaschinen, sind Maßnahmen des Bodenschutzes zu ergreifen.

Besonders zu beachten ist der Schutz des Mutterbodens (§ 202 BauGB). Der nutzbare Zustand des bei Bauarbeiten anfallenden Mutterbodens ist zu erhalten und der Boden vor Vernichtung bzw. Vergeudung zu schützen.

Die Beeinträchtigung, auch des nicht verlagerten Bodens auf dem Grundstück, ist zu vermeiden bzw. zu minimieren.

Die DIN-Vorschriften 18 300 „Erdarbeiten“, DIN 18 915 „Bodenarbeiten“, sowie 18 920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“, sind einzuhalten. Zur Vermeidung von Bodenbelastungen durch die Lagerung von Bau- und Betriebsstoffen sind geeignete Vorkehrungen zu treffen.

Baubetriebsbedingte Belastungen des Bodens, z.B. solche, die durch Verdichtung oder Durchmischung von Böden mit Fremdstoffen entstehen, sind auf das notwendige Maß zu beschränken (§ 7 Abs. 2 EGAB) und nach Abschluss der Baumaßnahmen zu beseitigen.
- 3.5 Hinweise zum Immissionsschutz

Immissionen, die von angrenzenden, ordnungsgemäß genutzten, landwirtschaftlichen Flächen ausgehen können, sind von den zukünftigen Nutzern des Baugebietes entschädigungslos zu dulden. Im Nachtschlafraum sind Freizeit- und Sportaktivitäten auf den Freiflächen grundsätzlich auszuschließen.
- 3.6 Hinweise zur bergbaulichen Vergangenheit

Das Vorhandensein von Grubenbauen in Tagesoberflächennähe kann nicht ausgeschlossen werden. Deshalb wird die Überprüfung der Gruben durch geologisch Fachkundige und Beachtung der Baugrundverhältnisse empfohlen. Bei angetroffenen bergbaubedingten Spuren bzw. Schäden ist das Sächsische Oberbergamt in Kenntnis zu setzen.
4. Befreiungen

Es gilt § 31 BauGB.

Verfahrensvermerke

1. Der Stadtrat der Stadt Brandis hat am 26.05.2020 mit Beschluss Nr. 1048-05/05/2020 beschlossen, den Bebauungsplan „Bergstraße 2010“ nach § 13 a, Bebauungspläne der Innenentwicklung zu ändern. Dabei wird auf die frühzeitige Beteiligung der Bürger nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie auf die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet. Weiterhin verzichtet wird auf:
 - Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB
 - Umweltbericht nach § 2 a BauGB
 - Hinweis auf verfügbare Arten umweltrelevanter Informationen nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB
 - Monitoring nach § 4 c BauGB

Der Änderungsbeschluss wurde im Brandiser Stadtjournal, Ausgabe Nr. 06 vom 15.06.2020 bekannt gemacht.

Brandis, den 07. 12. 2020

Der Bürgermeister
2. Der Stadtrat der Stadt Brandis hat in seiner Sitzung am 26.05.2020 mit Beschluss Nr. 1049-05/05/2020 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Bergstraße 2010“ einschließlich der Begründung in der Fassung vom 28.04.2020 bestätigt und die Auslegung des Planes zur Bürgerbeteiligung nach § 3 BauGB sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 BauGB beschlossen.

Brandis, den 07. 12. 2020

Der Bürgermeister
3. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes erfolgte in der Zeit vom 22.06.2020 bis 24.07.2020. Der Termin wurde durch Veröffentlichung im Brandiser Stadtjournal Nr. 06 vom 15.06.2020 öffentlich bekannt gemacht.

Brandis, den 07. 12. 2020

Der Bürgermeister
4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 08.06.2020 um die Abgabe einer Stellungnahme gebeten.

Brandis, den 07. 12. 2020

Der Bürgermeister
5. Der Stadtrat der Stadt Brandis hat die vorgebrachten Hinweise und Anregungen der Träger öffentlicher Belange gemäß Abwägungsbeschluss, Beschluss Nr. 1076-09/11/2020 vom 03.11.2020 geprüft. Das Ergebnis wurde den Trägern öffentlicher Belange mit Schreiben vom 04.11.2020 mitgeteilt.

Brandis, den 07. 12. 2020

Der Bürgermeister
6. Der Stadtrat der Stadt Brandis beschließt den Bebauungsplan „Bergstraße 2010“ einschließlich der Begründung in der Fassung vom 14.10.2020 in seiner Sitzung am 03.11.2020 mit Beschluss Nr. 1077-09/11/2020 gemäß § 10 BauGB als Satzung.

Brandis, den 07. 12. 2020

Der Bürgermeister
7. Der katastermäßige Bestand innerhalb des Geltungsbereiches wird als richtig dargestellt bescheinigt. Der Plan ist zur Entnahme von Maßen nicht geeignet.

Borna, den 2. 12. 2020

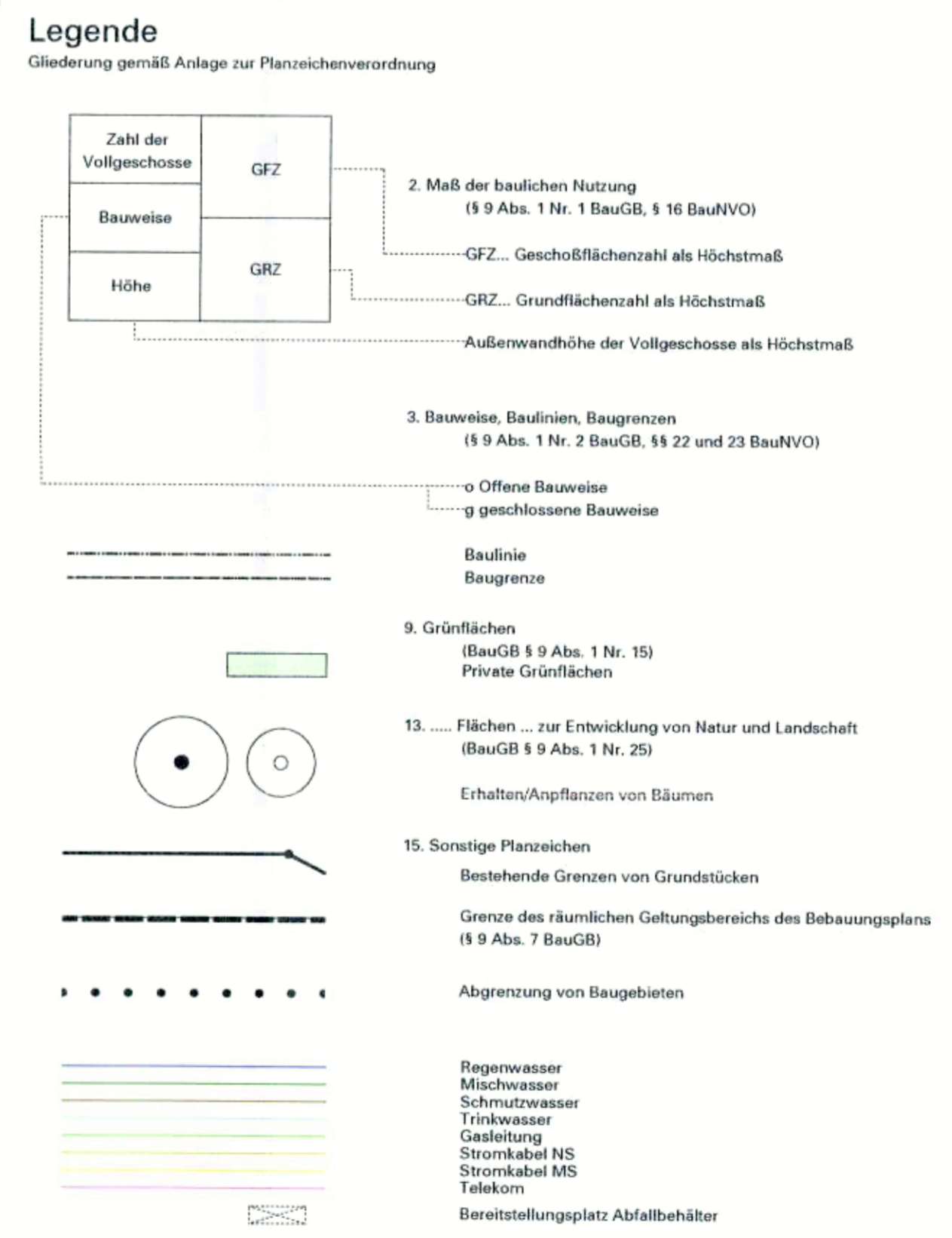
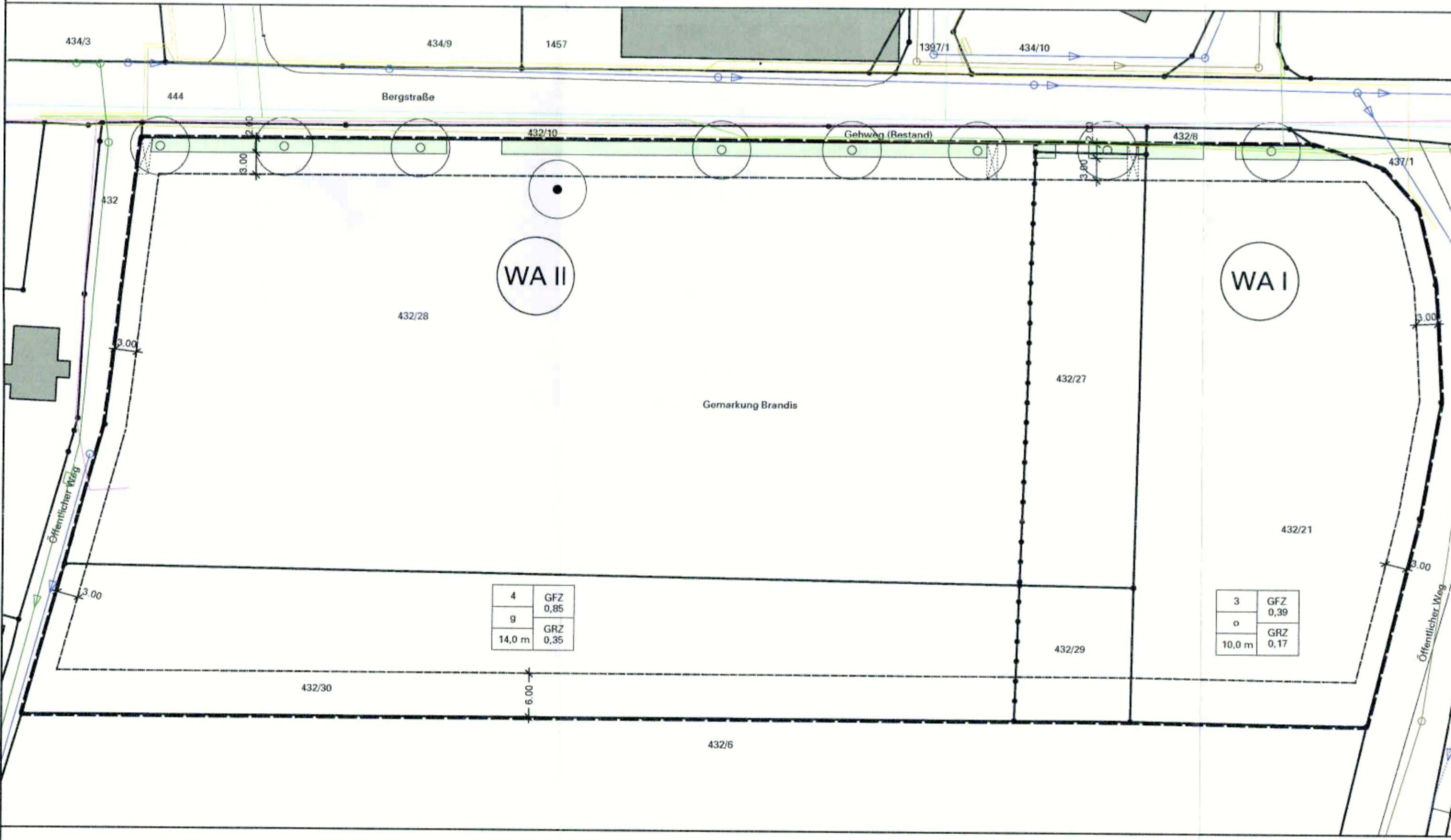
Landratsamt des Landkreises Leipzig
Vermessungsamt
8. Die Satzung über den Bebauungsplan „Bergstraße 2010“ wird hiermit ausgefertigt.

Brandis, den 07. 12. 2020

Der Bürgermeister
9. Die Satzung über den Bebauungsplan „Bergstraße 2010“ wurde in der Ausgabe Nr. 22 des Brandiser Stadtjournals am 24. 10. 2020 örtlich bekannt gemacht und ist damit in Kraft getreten.

Brandis, den

Der Bürgermeister



Die jeweiligen Eigentümer der im Geltungsbereich liegenden Flurstücke (aktuell 432/28, 432/30, 432/29, 432/27 und 432/21, Gemarkung Brandis) sind für die Erstellung aller erforderlichen und geforderten Altlasten- und Bodengutachten, sowie für die Beseitigung der möglicherweise nachgewiesenen Altlasten selbst verantwortlich. Die Stadt Brandis übernimmt keinerlei Kosten, welche in diesem Zusammenhang stehen und wird aus jeglicher Haftung freigehalten. Beim Verkauf von Grundstücken sind die Eigentümer verpflichtet, diese Forderung/Hinweise mit in den Kaufvertrag aufzunehmen. Der Eigentümer der Grundstücke kann diese Aufgabe Dritten übertragen.



Grün: Architekten
1. Änderung Bebauungsplan der Innenentwicklung
"Brandis Bergstraße 2010"
Planzeichnung M1:500
14.10.2020