



### PLANZEICHENERKLÄRUNG

Füllschema der Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung	Zahl der vollgeschosse
Grundflächenzahl	---
Bauweise	Dachform und Dachneigung
maximale Gebäudehöhe	---

M 1:500

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
  - Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 19, 20 BauNVO)
  - 0,6 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2, § 19 BauNVO)
  - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze - Beispiel (§ 16 Abs. 2 BauNVO)
  - GHmax. maximale Gebäudehöhe in Meter (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
- Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
  - o offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
  - a abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
  - Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- Ein- und Ausfahrtsbereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
  - Ein- und Ausfahrtsbereich
- Verkehrsfäche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
  - private Verkehrsfäche / Privatstraße
  - Straßenbegrenzungslinie
- Sonstige Planzeichen
  - III Lärmpegelbereich - zum Beispiel III - (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
  - Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung und unterschiedlicher Festsetzungen (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
  - WD/SD/MD/DF Dachform: Warm-/Sattel-/Mansard-/Flachdach (§ 89 SächsBO)
  - 35°- 45° Dachneigung als Mindest- und Höchstmaß (§ 89 SächsBO)
- Bestandsangaben
  - vorhandene Bebauung - Beispiel -
  - Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer - Beispiel -
  - Vermaßung in Meter - Beispiel -
  - Gebäudeabriss

Hergestellt auf dem am 20.05.2020 vom LANDRATSAMT LANDKREIS LEIPZIG Vermessungsamt, Leipziger Straße 67, 04552 Borna digital übermittelten Liegenschaftskataster.

### TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
    - Art und Maß der baulichen Nutzung, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
      - Mischgebiet MI (§ 6 BauNVO)
 

Die nach § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 BauNVO allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsgestalten sind ausgeschlossen (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Ebenso ausgeschlossen sind die nach § 6 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Vergnügungsgestalten (§ 1 Abs. 8 Nr. 1 BauNVO).
      - Maß der baulichen Nutzung / Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. den §§ 19 und 20 BauNVO)
 

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit 0,6 als Höchstgrenze festgesetzt. Eine Überschreitung der zulässigen GRZ im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist unzulässig.

Die Anzahl der Geschosse wird gemäß Planentwurf auf 2 und 3 Vollgeschosse als Höchstgrenze festgesetzt. Ausgenommen hiervon sind Garagen, Carports und Nebenanlagen/Nebengebäude.

Die maximale Gebäudehöhe (GH max.) wird gemäß Planentwurf auf 12,80 m und 14,80 m begrenzt und ist das Maß zwischen Fußbodenoberkante der Rohdecke des Erdgeschosses (EF1) des vorhandenen Gebäudes (ehemaliges Kulturlaus) und dem Schnittpunkt Oberkante First.

Für Nebengebäude/Nebenanlagen wird eine Maximalhöhe von 3,00 m festgesetzt. Diese bezieht sich auf die mittlere Höhe der privaten Verkehrsflächen an der jeweiligen Grundstücksgrenze, von der aus das Gebäude erschlossen wird.
      - Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)
 

Im östlichen Bereich des Plangebietes wird entsprechend der Eintragung in der Nutzungszone die offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO und im westlichen Teil die abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Die Abweichung besteht darin, daß die Gebäudelänge 50 m überschreiten darf.
      - Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
 

Im östlichen Bereich des Plangebietes wird entsprechend der Eintragung in der Nutzungszone die offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO und im westlichen Teil die abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Die Abweichung besteht darin, daß die Gebäudebreite 50 m überschreiten darf.
    - Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 12, 14, 23 BauNVO)
 

Hauptgebäude sind nur innerhalb der in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Nebengebäude, sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Eine Überschreitung der Baugrenze durch Treppen- und Rampenanlagen ist im östlichen Teil des Plangebietes parallel zum Terrasse und dem Eingang des vorhandenen Gebäudes (ehemaliges Kulturlaus) bis zu einer maximalen Tiefe von maximal 5,00 m und einer maximalen Länge von 16,00 m zulässig.
  - Nebenanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 19 BauGB i. V. m. § 14 Abs. 1 und 2 und § 23 Abs. 5 BauNVO)
 

Nebenanlagen der Ver- und Entsorgung für Gas, Wasser, Abwasser, Elektrizität oder Medien sind grundsätzlich überall zulässig.
  - Ein- und Ausfahrtsbereiche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB)
 

Gemäß Planentwurf ist ein Ein- und Ausfahrtsbereich an der August-Bebel-Straße sowie im westlichen Plangebiet eine Ein- und Ausfahrt zu dem angrenzenden Flurstück Nr. 276a (mit einer Breite von 5,00 m) festgesetzt.
  - Verkehrsfäche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 

Die Gestaltung der privaten Verkehrsfäche / Privatstraße ist nicht Gegenstand der Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes. Diese erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung.
  - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege u. zur Entwicklung v. Boden, Natur u. Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 

In Schlafräumen ist der Einbau von Schalldämmulämmern erforderlich (Pegel nachts > 50 dB(A) gem. VO 2719), falls diese Räume nicht über sonstige Lüftungseinrichtungen oder Fenster verfügen.

Für Aufenthaltsräume in den Apartments ergibt sich im Lärmpegelbereich III (s. Planentwurf) eine notwendige Fassade-Schalldämmung von RW = 30 - 35 dB, im Lärmpegelbereich II (s. Planentwurf) eine notwendige Fassade-Schalldämmung von RW = 30 dB (Mindestschallschutz).

Gegebenenfalls veränderte und nicht mehr erforderliche Bodenveriegelungen sind unter Beachtung der örtlichen (Boden-) Verhältnisse zurückzubauen und zu entsiegeln.
  - Bestandsangaben**
    - vorhandene Bebauung - Beispiel -
    - Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer - Beispiel -
    - Vermaßung in Meter - Beispiel -
    - Gebäudeabriss
- Informative Plandarstellung**
  - 14,00
  - Gebäudeabriss

- II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN** (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 89 SächsBO)
  - Gestaltung der baulichen Anlagen**
    - Dächer
 

Innenhof des Bebauungsplangebietes sind gemäß Eintrag in den Nutzungszone abzugeben als Dachform für Hauptgebäude Flachdach sowie Warm-, Sattel- und Mansarddächer mit einer Dachneigung von mindestens 35° und maximal 45° zulässig.

Die Dächer der Gebäude sind mit matten naturtonen oder kupferrot engobierten Materialien einzudecken. Glasierte Materialien sind unzulässig.

Solaranlagen und PV-Anlagen bedürfen bezüglich ihrer Größe, Lage und Ausprägung der Abstimmung mit der urbanen Denkmalschutzbehörde.

Details werden im Rahmen des denkmalschutzrechtlichen Genehmigungsverfahrens nach § 12 SächsDSchG geregelt.
    - Fassaden- und Wangengestaltung
 

Die Fenster sind im einseitigen Bereich als stehende Fensterformate in symmetrischer Anordnung auszuführen.

Für die Gestaltung der Fassaden sind nur glatter oder feinstrukturierter Putz, unpolierter Naturstein, Holz oder konstruktives Fachwerk zu verwenden. Die Herstellung von Kunststoff- und Blechfassaden ist unzulässig.

Die Fassadenfarbe(n) ist an die umliegende Bebauung anzupassen. Zulässig sind pastellene Farbtöne und Erdfarbtöne.

Details werden im Rahmen des denkmalschutzrechtlichen Genehmigungsverfahrens nach § 12 SächsDSchG geregelt.
  - Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen**

Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden und sind gärtnerisch zu gestalten.

PKW-Stellplätze, Zufahrten und Wege innerhalb der Grundstücke sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen.

Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind zu begrünen bzw. gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
  - Einfriedigungen**

Einfriedigungen sind entlang der Verkehrsflächen bis zu einer Höhe von maximal 1,00 m zulässig. An den übrigen Grundstücksgrenzen ist die Höhe der Einfriedigungen auf maximal 1,50 m beschränkt.

Mauern als Einfriedigungen sind unzulässig.

Aus Gründen des Vogel- und Fledermuschschutzes sind Gehölzrodungen und Baumfällarbeiten im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar durchzuführen.
  - Werbeanlagen / Antennen**

Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung bis zu 1 m<sup>2</sup> Anzeigefläche zulässig. Leuchtklimate ist generell ausgeschlossen. Für jedes Gebäude sind nur eine Außenantenne bzw. ein Satellitenempfänger zulässig.
  - Gestaltung der Aufstellplätze für bewegliche Abfallbehälter**

Abfallbehälter müssen so untergebracht werden, dass sie vom öffentlichen Straßenraum aus nicht sichtbar sind. Sie sind baugestaltlich zu integrieren oder so abzu pflanzen, dass sie vom öffentlichen Straßenraum aus nicht einsehbar sind.
- III. HINWEISE**
  - Baumbestand**

Der Baumbestand innerhalb des Plangebietes ist zu schonen. Fällungen, sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Während Bau- und Erschließungsmaßnahmen sind zu erhaltende Bäume und Sträucher durch das Aufstellen von Bauzäunen und/oder Maßnahmen nach DIN 18 920 bzw. ZTV Baumpflege zu schützen.

Maßnahmen während der Bauzeit nach DIN 18 920:

    - Schutz vor mechanischen Beschädigungen des Stammes durch einen Brettermantel und Abstützung gegen den Baum oder durch Umwicklung des Stammes mit Dränagegeschützen d 100.
    - Schutz des Wurzelbereiches vor Abtragung, Grabungen müssen mindestens 2 m vom Stamm entfernt erfolgen.
    - Schutz des Wurzelbereiches gegen Druckschäden durch überfahren mit schwerer Technik. In diesen Bereichen ist eine Überdeckung mit Kleesand 0/6 vorzunehmen.
    - Schutz des Wurzelbereiches vor Überfüllung mit Erdstoff.

Arbeiten im Wurzelbereich, Behandlung von Wurzelschäden nach ZTV-Baumpflege:

    - Es ist alles daran zu setzen, den Schachbereich durchlaufende Wurzeln zu erhalten. Erdarbeiten im Wurzelbereich sind grundsätzlich in Handschachtung durchzuführen.
    - Arbeiten an lebenden Grob- und Starkwurzeln dürfen die Standsfestigkeit und Lebensfähigkeit des Baumes nicht gefährden. Wurzeln mit einem Durchmesser > 3 cm dürfen nicht durchtrennt werden. Verletzungen können vermieden werden und sind ggf. zu behandeln.
    - Wurzeln sind schneidend zu durchtrennen und die Schnittflächen sind zu glätten. Strohnetze und Grobwurzeln sind schräg nach unten zu schneiden. Bei Starkwurzeln ist die Schnittfläche möglichst klein zu halten (Schnitt rechtwinklig zum Wurzelverlauf). Wurzelschnitten mit einem Durchmesser < 2 cm sind mit wachsthemmenden Stoffen, mit einem Durchmesser > 2 cm mit Wurzelbehandlungsmitteln zu behandeln.
    - Die Wurzeln sind gegen Austrocknung und Frosteinwirkung zu schützen.
    - Verfüllmaterialien müssen durch die Art der Verfüllung (enge Stützung) und Verdichtung eine dauerhafte Durchlüftung zur Regeneration der beschädigten Wurzeln sicherstellen.
    - Entsprechend dem Wurzelverlust können Verkleinerungen und / oder ausgleichende Schnittmaßnahmen in der Krone erforderlich werden.
  - Festsetzungen für die Anpflanzung v. Bäumen, Sträuchern u. sonstige Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 5 BauGB)
 

Die nicht überbaubaren bzw. die nicht zu versiegelnden Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu bepflanzen bzw. als dauerhafte Grünanlagen mit Gehölzen, standortgerechten Gehäuzen abwechslungsreich und funktionsgerecht zu gestalten.

Denkmalschutz § 20 SächsDSchG - Funde

Nach derzeitigen Kenntnisstand werden bau- und bodendenkmalpflegerische Belange durch das Vorhaben nicht berührt. Da nicht ausgeschlossen werden kann, dass sich im Vorhabenareal bisher nicht bekannte archaische Funde (Bodendenkmale) befinden, die Kulturdenkmale im

- IV. Ökologische Fällbegleitung und während der Gehölzbeseligung**

Falls die Baufelderrichtung und Gehölzrodung erst nach Ende Februar beginnen kann, sind der unmittelbare Beginn und die Durchführung der Gehölzbeseligung im Rahmen einer ökologischen Fällbegleitung durch einen Fachbetrieb zu begleiten. Unmittelbar vor Beginn der Arbeiten ist eine Kontrolle auf Besatz mit geschützten Tieren (Vögel, Fledermäuse, Insekten) durchzuführen. Nach der Fällung von Bäumen sind diese erneut auf das Vorhandensein eventuell übersehener Höhlen und Quartiere zu kontrollieren.
- V. Ökologische Baubegleitung Gebäudebau**

Der Baueign, insbesondere die Abdeckung des Daches, sollen nur außerhalb der Brutzeit der Vögel zwischen Anfang Oktober und Anfang März eines Jahres stattfinden. Sollten solche Arbeiten auch innerhalb der Brutzeit der geschützten Vogelarten durchgeführt werden, kann durch die nachfolgende Maßnahme V5 (Ökologische Baubegleitung Gebäudebau) das Eintreten der Verbotssituationen vermieden werden.
- V6: Vermeidung von Vogelschlag an Glasscheiben**

Für den Fall, dass großflächige Glasscheiben verbaut werden, sind die einzubauenden Scheiben mit einem entsprechenden Dekor zu versehen, welcher die Scheiben für Vögel besser sichtbar macht und damit das Risiko des Anfliegens der Vögel an die Scheiben reduziert, gleichzeitig aber die gewünschte Transparenz erhält.
- V7: Vermeidung von Nistkästen für gebäudebrütende Vögel**

Die Anbringung von Nistkästen für gebäudebrütende Vögel ist im Plangebiet untersagt. Die Anbringung von Nistkästen für gebäudebrütende Vögel ist im Plangebiet untersagt. Die Anbringung von Nistkästen für gebäudebrütende Vögel ist im Plangebiet untersagt.
- V8: Vermeidung von Vogelschlag an Glasscheiben**

Für den Fall, dass großflächige Glasscheiben verbaut werden, sind die einzubauenden Scheiben mit einem entsprechenden Dekor zu versehen, welcher die Scheiben für Vögel besser sichtbar macht und damit das Risiko des Anfliegens der Vögel an die Scheiben reduziert, gleichzeitig aber die gewünschte Transparenz erhält.

- VI. Erhaltung und Schutz von Großbäumen und Gehölzstrukturen**

Die Rodung von Gehölzen als potenzieller Lebensraum von geschützten Arten ist in Absprache mit dem Bauherrn auf das absolut notwendige Maß zu beschränken. Insbesondere ist durch die Optimierung der Zufahrten, Lagerflächen, Baustelleneinrichtungen und Bauelementen (u.a. für Baustantien, Mobiltoiletten etc.) die Anzahl der zu fällenden Bäume und zu rodenden Gehölze abzuwechseln und funktionsgerecht zu gestalten.
- VII. Vermeidung von Vogelschlag an Glasscheiben**

Für den Fall, dass großflächige Glasscheiben verbaut werden, sind die einzubauenden Scheiben mit einem entsprechenden Dekor zu versehen, welcher die Scheiben für Vögel besser sichtbar macht und damit das Risiko des Anfliegens der Vögel an die Scheiben reduziert, gleichzeitig aber die gewünschte Transparenz erhält.
- VIII. Vermeidung von Vogelschlag an Glasscheiben**

Für den Fall, dass großflächige Glasscheiben verbaut werden, sind die einzubauenden Scheiben mit einem entsprechenden Dekor zu versehen, welcher die Scheiben für Vögel besser sichtbar macht und damit das Risiko des Anfliegens der Vögel an die Scheiben reduziert, gleichzeitig aber die gewünschte Transparenz erhält.

- IX. Vermeidung von Vogelschlag an Glasscheiben**

Für den Fall, dass großflächige Glasscheiben verbaut werden, sind die einzubauenden Scheiben mit einem entsprechenden Dekor zu versehen, welcher die Scheiben für Vögel besser sichtbar macht und damit das Risiko des Anfliegens der Vögel an die Scheiben reduziert, gleichzeitig aber die gewünschte Transparenz erhält.
- X. Vermeidung von Vogelschlag an Glasscheiben**

Für den Fall, dass großflächige Glasscheiben verbaut werden, sind die einzubauenden Scheiben mit einem entsprechenden Dekor zu versehen, welcher die Scheiben für Vögel besser sichtbar macht und damit das Risiko des Anfliegens der Vögel an die Scheiben reduziert, gleichzeitig aber die gewünschte Transparenz erhält.
- XI. Vermeidung von Vogelschlag an Glasscheiben**

Für den Fall, dass großflächige Glasscheiben verbaut werden, sind die einzubauenden Scheiben mit einem entsprechenden Dekor zu versehen, welcher die Scheiben für Vögel besser sichtbar macht und damit das Risiko des Anfliegens der Vögel an die Scheiben reduziert, gleichzeitig aber die gewünschte Transparenz erhält.

### RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB)  
Verordnung über die bauliche Nutzung d. Grundstücke (BauNVO)  
Verordnung über die Ausarbeitung d. Bauleitpläne u. die Darstellung d. Planinhalts (PlanZV 90)  
Sächsisches Bauordnung (SächsBO)  
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)  
Sächsisches Wassergesetz (SächsWWG)  
Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Freistaat Sachsen (SächsUVPG)  
jeweils in der derzeit gültigen Fassung.

### VERFAHRENSVERMERKE

Das Bauleitplanverfahren wurde nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB), der Bauunterschiedsverordnung (BauNVO), der Planzonenverordnung (PlanZV) und der Sächsischen Bauordnung (SächsBO) durchgeführt.

Aufstellungsbeschluss (§ 13a BauGB):	28.04.2020
Bekanntmachung im Stadtjournal 05/2020 (§ 2 Abs. 1 BauGB):	18.05.2020
Auslegungsbeschluss (§§ 4 Abs. 2 und 2 Abs. 2 BauGB):	30.06.2020
öffentliche Bekanntmachung Offenlage:	20.07.2020
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB):	vom 27.07.2020 bis inkl. 28.08.2020
Anordnung der Behörden: (§ 4 Abs. 2 BauGB):	Schreiben vom 27.07.2020
Abwägungsbeschluss:	15.12.2020
Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB):	15.12.2020

Die Satzung des Bebauungsplanes wird hiermit ausgesetzt.  
Stadt Brandis, den 25.12.2021

Rechtskraft Veröffentlichung: (§ 10 Abs. 3 BauGB)  
Stadt Brandis, den 25.12.2021

Borna, den 25.12.2021  
Landratsamt Landkreis Leipzig  
Vermessungsamt

Die Darstellung des Grenzverlaufs und Bezeichnung der Flurstücke innerhalb der Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches entspricht den Katasterangaben vom 25.12.2021

Stad Brandis

Bebauungsplan "Beucha Mitte" in Brandis, OT Beucha nach § 13a BauGB

büro für städtebau  
dipl.-ing. bianca reinhold-nöther  
freie stadtplannerin  
tauchaer weg 8 - 04827 machern  
fon: +49 34292 - 75352 - fax: 78653  
reinhold-noether@t-online.de  
19.10.2020