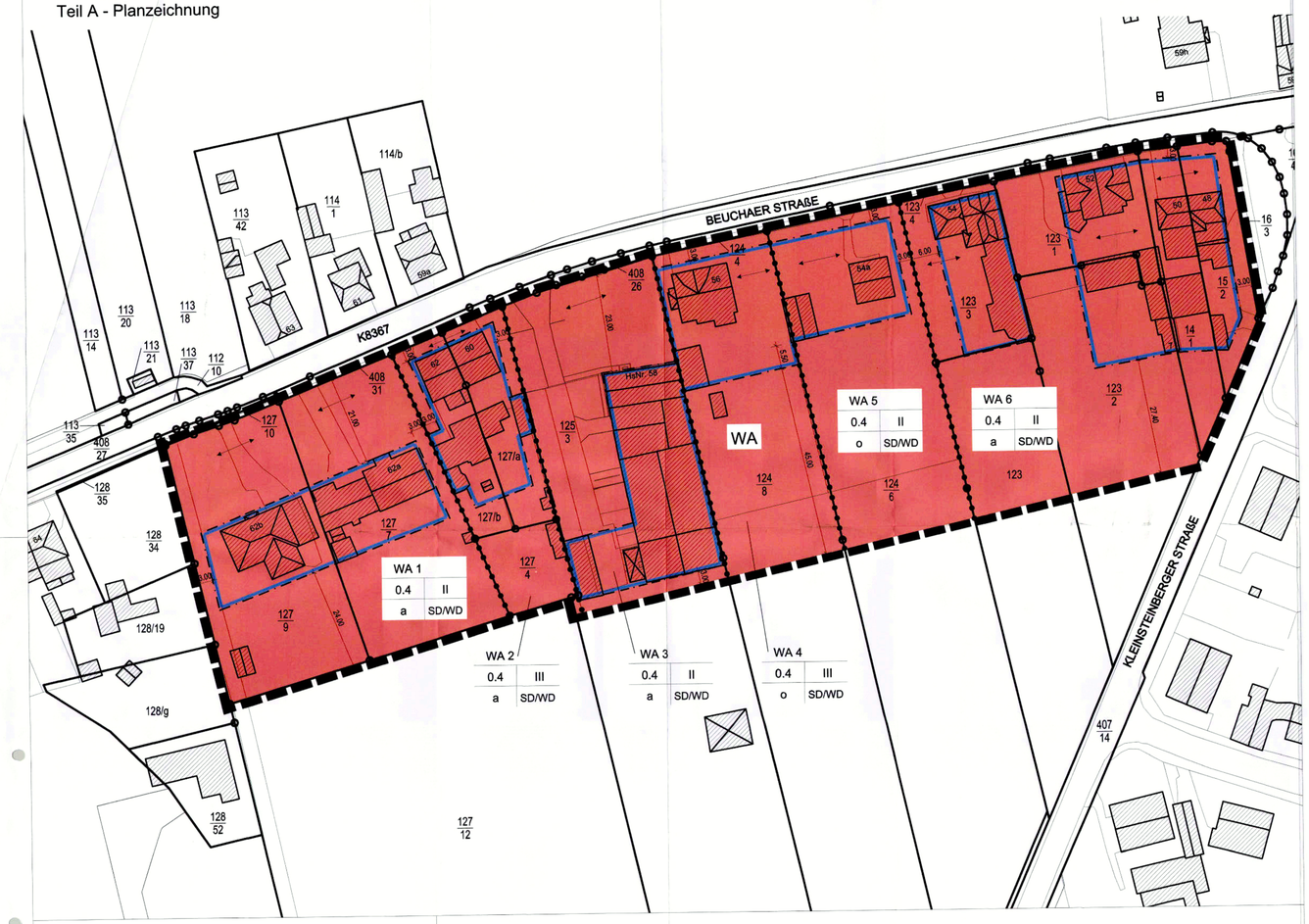
Bebauungsplan
"Beuchaer Straße" in Brandis
Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB
Teil A - Planzeichnung



Die Planzeichung basiert auf der Vermessungsplanung des
Ingenieurbüro Andreas Schmidt
Vermessungs- & Projektmanagement
Waldstraße 33, 04683 Naunhof
Tel.: 034293 / 55225
Fax: 034293 / 55226
E-Mail: Schmidt-Naunhof@t-online.de

M 1 : 500 0 10 20 30 40 50 m

Legende

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1- 11 BauNVO)

WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 16 - 21a BauNVO)

0.4 — Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)
II - III — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22 und 23 BauNVO)

o — offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
a — abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

4. Sonstige Planzeichen und informelle Darstellungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummern
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung hier: Zahl der Vollgeschosse, Bauweise
Bestehende Gebäude
Vermaßung
SD / WD — Satteldach/Walmdach
Hauptfirstrichtung

Füllschema Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	
GRZ	Zahl der Vollgeschosse
Bauweise	Dachform

Landkreis: Leipzig
Gemeinde: Stadt Brandis
Gemarkung: Cämmerei

Teil B Textliche Festsetzungen

Zum **Bebauungsplan** "Beuchaer Straße" in Brandis
(Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB)

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Bauliche Nutzung

1.1.1 Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB; §§ 1-14 BauNVO)
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als Art der baulichen Nutzung festgesetzt:

Entsprechend § 4 BauNVO: **Allgemeines Wohngebiet [WA]**

Die ausgewiesenen Bauflächen dienen dem Wohnen. Zulässig sind insbesondere
- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe

Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen

Entsprechend § 1 Abs. 6 i.V.m. § 4 Abs. 3 BauNVO sind folgende Nutzungsarten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

1.1.2 Nebenanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m § 14 BauNVO)
Nebenanlagen nach § 14 Abs.1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Nebenanlagen zur Wohnnutzung mit einer Fläche bis 25 m² einschließlich Pools sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Nebenanlagen nach § 14 Abs.2 BauNVO, die
- der Ver- und Entsorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser dienen
- zur Ableitung oder Speicherung von Abwasser erforderlich sind,
- oder der Löschwasserversorgung, -bereitstellung dienen

sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 3 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Photovoltaikanlagen sind nur in direkter baulicher Verbindung mit einem Baukörper, d.h. auf dem Dach oder an der Fassade, zulässig.

1.1.3 Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr.1 und Abs. 2 BauGB; §§ 16-21a BauNVO)
Das Maß der baulichen Nutzung wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bestimmt durch die Festsetzung der:
- Grundflächenzahl (§§ 16 und 19 BauNVO): 0,4
- Zahl der Vollgeschosse (§§ 16 und 20 BauNVO): siehe Planzeichnung

Ausnahmsweise kann in begründeten Fällen die GRZ die festgesetzten und die Obergrenzen gem. § 17 Abs. 2 BauNVO überschreiten bis zu einer GRZ von 0,6, wenn die GRZ im Bestand bereits überschritten wird.
Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche wird gem. § 19 Abs. 3 BauNVO die Grundstücksfläche, die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt, als maßgebend festgesetzt.

1.2 Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
Die Bauweise wird für die allgemeinen Wohngebiete WA 1- WA 6 nach Eintrag in der Planzeichnung festgesetzt als:
WA 1 (a) abweichende Bauweise
Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Grenzbebauungen an Grundstücksgrenzen bis 20 m zulässig.
WA 2 (a) abweichende Bauweise
Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Grenzbebauungen an Grundstücksgrenzen bis 40 m zulässig.
WA 3 (a) abweichende Bauweise
Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Grenzbebauungen an Grundstücksgrenzen bis 65 m zulässig.
WA 4 / WA 5 (o) offene Bauweise
WA 6 (a) abweichende Bauweise
Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Grenzbebauungen an Grundstücksgrenzen bis 40 m zulässig.

1.3 Überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr 2 BauGB; § 23 BauNVO)
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

1.4 Flächen für Stellplätze und Garagen
(§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB; § 12 BauNVO)
Stellplätze sind im Baugebiet innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Garagen und Carports sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Garagen und Carports i.S.v. § 61 Abs. 1 Nr. 1b SächsBO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.5 Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser
(§ 9 Abs.1 Nr.14 BauGB)
Die Einleitmenge des Niederschlagswassers in den öffentlichen Mischwasserkanal in der Beuchaer Straße ist bei zukünftigen baulichen Anlagen und versiegelten Flächen durch geeignete bauliche Maßnahmen auf das derzeitige Bestandsmaß pro Grundstück zu drosseln.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
(§ 89 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. Abs. 2 SächsBO)

2.1.1 Dachgestaltung
Die Dachform der Hauptgebäude ist als Sattel- oder Walmdach auszuführen. Die Firstrichtung der Hauptgebäude ist parallel zur Beuchaer Straße auszurichten.
Für Nebenanlagen sind auch Flachdächer zulässig.

2.1.2 Fassaden- und Wandgestaltung
Die Ausführung der Außenwände von Gebäuden aus massivem Blockholz, Rundstämmen (Blockbauweise) ist nicht zulässig.

2.2 Gestaltung der nicht überbauten Flächen der bebaubaren Grundstücke
(§ 89 Abs.1 Nr.4 SächsBO I.V.m. § 9 Abs.1 SächsBO)
Die unbebauten Flächen der bebaubaren Grundstücke sind als Grünflächen mit Bäumen, Sträuchern, und als Rasen- und Beetflächen zu gestalten und dauerhaft zu erhalten.

2.3 Abweichende Abstandsflächen
(§ 89 Abs. 1 Nr. 5 SächsBO)
Grenzwände an Grundstücksgrenzen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen in den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 3 und WA 6 ohne Abstandsflächen zulässig. Diese Grenzwände sind in der Bauart einer Brandwand nach § 30 Abs. 2 SächsBO auszubilden.

2.4 Werbeanlagen
(§ 10 SächsBO)
Werbeanlagen sind nur in Form von Werbeanlagen an der Stätte der Leistung, mit einer Ansichtsfläche von 0,50 m² zulässig. Eine blinkende Leuchtreklame sowie zeitweise oder sich ständig bewegende Werbeanlagen sind nicht zulässig. Die Errichtung selbständiger Werbeanlagen ist nicht zulässig. Die Errichtung von Fahnen als Werbeanlagen ist nicht zulässig.

3. Hinweise

3.1 Baugrunduntersuchungen
Zur näheren Quantifizierung der örtlichen Bauschichtverhältnisse wird für die geplanten Baumaßnahmen prinzipiell die Durchführung einer standortkonkreten Baugrunduntersuchung empfohlen. Insbesondere sind auch die hydrologischen Gegebenheiten zu untersuchen. Werden im Rahmen von Baugrunduntersuchungen Bohrungen abgeteuft, ist die geltende Bohranzeige- und Bohrergebnismitteilungspflicht gegenüber dem Sächsischen Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie gemäß § 4 Lagerstättengesetz zu beachten.

3.2 Bodenschutz
- Soweit vorhanden, sind der Oberboden und die humusbildenden Schichten vor den Bauarbeiten geordnet abzutragen, vor Verunreinigungen zu schützen und nach Abschluss der Arbeiten wieder im Gelände auszubringen oder einer anderweitigen Wiederverwendung zuzuführen.
- Die zur Realisierung des o.g. Vorhabens erforderlichen Arbeiten sind so auszuführen, dass baubetriebsbedingte Bodenbelastungen in den angrenzenden Bereichen auf das unabdingbar notwendige Maß beschränkt werden. Nach Beendigung der Bauarbeiten sind dennoch entstandene Beeinträchtigungen zu beseitigen.
- Zur Vermeidung von Schadstoffeinträgen in den Boden sind beim Umgang mit Betriebsstoffen geeignete Vorkehrungen zu treffen bzw. sollte der Umgang mit diesen im Vorhabenbereich ausgeschlossen werden.
- Ist eine Verwertung von Erdaushub im Rahmen des o.g. Bauvorhabens nicht möglich, ist dieser nachweispflichtig einer dafür zugelassenen Verwertungs- oder Beseitigungsanlage zuzuführen.
- Jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden bzw. Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen getroffen wird.

Erdaushub, welcher nicht als Baustoff im Rahmen des Vorhabens wiederverwertet wird, unterliegt außerdem den Bestimmungen des KrWG. Danach dürfen gemäß § 28 Abs. 1 KrWG Abfälle zum Zwecke der Beseitigung nur in den dafür zugelassenen Anlagen oder Einrichtungen behandelt, gelagert oder abgelagert werden.

3.3 Altlasten
Das Flurstück 125/3 der Gemarkung Cämmerei ist im Sächsischen Altlastenkataster unter der Altlastenkatasternummer 8306 2013 unter der Bezeichnung "ehemaliger Stahlbau" erfasst.
Gemäß § 15 Abs. 1 und 3 BBodSchG in Verbindung mit § 10 Abs.2 SächsABG sind bekanntgewordene oder verursachte nicht unerhebliche Bodenbelastungen durch den Verursacher, den Grundstückseigentümer oder den Inhaber der tatsächlichen Gewalt sowie weiteren Verpflichteten gemäß BBodSchG und SächsABG unverzüglich der Umweltschutzbehörde des zuständigen Landratsamtes mitzuteilen.

3.4 Archäologische Funde
Das Plangebiet liegt im Umfeld bereits bekannter archäologischer Kulturdenkmale. Für Vorhaben im Plangebiet besteht nach §14 SächsDSchG Genehmigungspflicht. Danach bedarf der Genehmigung der Denkmalbehörde, wer Erdarbeiten ect. an einer Stelle ausführen will, von der bekannt oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden.
Rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme ist ein entsprechender Antrag auf denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 14 SächsDSchG beim Landratsamt Landkreis Leipzig, Untere Denkmalschutzbehörde, zu stellen.
Das Plangebiet liegt im archäologischen Relevanzbereich *bronzezeitliche Flachgräber und Siedlung*. Im Zuge der Erdarbeiten können sich archäologische Untersuchungen ergeben. Archäologische Funde sind sofort dem Landesamt für Archäologie zu melden. Die Fundstellen sind vor weiterer Zerstörung zu sichern. Vor Baubeginn ist das Landesamt für Archäologie durch schriftliche Anzeige mindestens 3 Wochen vorher zu informieren.

3.5 Hinweise zu natürlicher Radioaktivität
Das Plangebiet liegt nach den bisher vorliegenden Kenntnissen in einem Gebiet, in dem wahrscheinlich erhöhte Radonkonzentrationen in der Bodenluft vorhanden sind.
Zum vorsorgenden Schutz vor erhöhter Strahlenbelastung durch Zutritt von Radon in Aufenthaltsräumen empfehlen wir, 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 empfehlen wir, die Radonsituation durch einen kompetenten Gutachter ermitteln zu lassen und ggf. Radonschutzmaßnahmen bei den Bauvorhaben vorzusehen.
Bei Fragen zu Radonvorkommen, Radonwirkung und Radonschutz kann man sich an die Radonberatungsstelle des Freistaates Sachsen wenden:
Joliot-Curie-Straße 13
08301 Bad Schlema (im Rathaus)
Telefon: (03772) 3804-27
Internet: www.smul.sachsen.de/bful

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.
Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 124 der Verordnung vom 31.August 2015 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist.
Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.Januar.1990, die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.
Planzeichenverordnung vom 18.Dezember.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4.Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.
Bundesnaturschutzgesetz vom 29.Juli 2009 (BGBl. S. 2542), das durch das Artikel 19 des Gesetzes vom 13.Oktober 2016 (BGBl. I S. 2258) geändert worden ist.
Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BBGl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 101 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist.
Landesplanungsgesetz vom 11. Juni 2010 (SächsGVBl. S. 174), das zuletzt durch Artikel 3 Absatz 4 des Gesetzes vom 13. Dezember 2016 (SächsGVBl. S. 652) geändert worden ist
Landesentwicklungsplan 2013 vom 14. August 2013 (SächsGVBl. S. 582)
Sächsische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 10. Februar 2017 (SächsGVBl. S. 50) geändert worden ist
Sächsische Gemeindeordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. März 2014 (SächsGVBl. S. 146), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 13. Dezember 2016 (SächsGVBl. S. 652) geändert worden ist
Sächsisches Abfallwirtschafts- und Bodenschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.05.1999, rechtsbereinigt mit Stand vom 01.01.2011

Verfahrensvermerke

Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 13 a BauGB

1. Der Stadtrat der Stadt Brandis hat in seiner Sitzung am 30.05.2017 mit Beschluss-Nr.: 1038-04/05/2017 die Aufstellung eines Bebauungsplanes "Beuchaer Straße" als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB beschlossen.
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.
Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 abgesehen; § 4c ist nicht anzuwenden

Der Aufstellungsbeschluss wurde im Brandiser Stadtjournal Ausgabe Nr. 06 vom 19.06.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Brandis, den 07.05.2018 Der Bürgermeister

2. Der Stadtrat der Stadt Brandis hat in seiner Sitzung am 28.11.2017 mit Beschluss-Nr.: 1075-09/11/2017 den Entwurf des Bebauungsplans "Beuchaer Straße" in der Fassung vom 01.11.2017 samt Begründung bestätigt und die Auslegung des Planes zur Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Dabei wurde nochmals auf die Durchführung des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB hingewiesen.

Brandis, den 07.05.2018 Der Bürgermeister

3. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes erfolgte in der Zeit vom 02.01.2018 bis 02.02.2018. Der Termin wurde durch Veröffentlichung im Brandiser Stadtjournal Nr. 12 vom 18.12.2017 öffentlich bekannt gemacht. Gleichzeitig erfolgte die Veröffentlichung des Bebauungsplanentwurfes im Internet auf der Seite www.stadt-brandis.de im Beteiligungsportal.

Brandis, den 07.05.2018 Der Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 15.01.2018 und 16.01.2018 um die Abgabe einer Stellungnahme gebeten.

Brandis, den 07.05.2018 Der Bürgermeister

5. Der Stadtrat der Stadt Brandis hat die vorgebrachten Hinweise und Anregungen der Träger öffentlicher Belange gemäß Abwägungsbeschluss, Beschluss-Nr. [illegible] vom [illegible] geprüft. Das Ergebnis wurde den Trägern öffentlicher Belange mit Schreiben vom [illegible] mitgeteilt.

Brandis, den 07.05.2018 Der Bürgermeister

6. Der Stadtrat der Stadt Brandis hat in seiner Sitzung am [illegible] im Beschluss Nr.: [illegible] den Bebauungsplan "Beuchaer Straße" in der Fassung vom [illegible] einschließlich der Begründung gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Brandis, den 07.05.2018 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 3.5.2018 Landratsamt Landkreis Leipzig
Vermessungsamt

8. Der Bebauungsplan "Beuchaer Straße" bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung wird hiermit ausgefertigt.

Brandis, den 07.05.2018 Der Bürgermeister

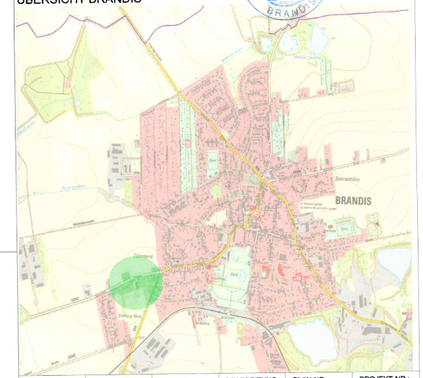
9. Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan "Beuchaer Straße" wurde in der Ausgabe 05 des Brandiser Stadtjournals am 25.05.2018 ortsüblich bekannt gemacht und ist damit in Kraft getreten.

Brandis, den 25.05.2018 Der Bürgermeister

10. Die Stelle, an der der Plan auf Dauer während der Dienststunden der Stadtverwaltung Brandis von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am 25.05.2018 durch Veröffentlichung im Brandiser Stadtjournal, Ausgabe Nr. 05 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsnachfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Brandis, den 25.05.2018 Der Bürgermeister

ÜBERSICHT BRANDIS



M 1 : 500	PLANGRÖßE: 1.189 x 0.594 m	DATUM : 29.03.2018	BEARBEITUNG : Hildebrandt	PLAN-NR.: 17.005 5.01 A	PROJEKT-NR.: 17.005

Stadt Brandis

Bebauungsplan "Beuchaer Straße" in Brandis

Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

- Satzung -

Planungsträger :
Stadt Brandis
Markt 1-3
04821 Brandis

Architekt :

Hochbau
Innenarchitektur
Fassadenbau
SIGeKo
Energieberatung
Beerendorfer Straße 1
04509 Delitzsch
Tel. 034202 378100
Fax 034202 378101
mail@repa-architekten.de
repa® architekten