Planteil A (Planzeichnung)

I. Planzeichenerklärung gemäß PlanZV

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)

WB — ***besonderes Wohngebiet*** *(§ 4a BauNVO)*

GE — ***Gewerbegebiet*** *(§ 8 BauNVO)*

SO — ***sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Reiterhof*** *(§ 11 BauNVO)*

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB, §§ 16-20 BauNVO)

z.B. GRZ 0,2	***Grundflächenzahl als Höchstmaß*** *(§ 19 BauNVO)*
z.B. 110 m²	***Grundfläche als Höchstmaß*** *(§ 19 BauNVO)*
z.B. 30% oder 10m²	***Überschreitung zulässige Grundfläche*** *(§ 19 (4) BauNVO)*
z.B. I	***Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß*** *(§ 20 BauNVO)*
Hmax 7,5 m	***maximale Höhe baulicher Anlagen***

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
(§ 9 Abs. 1, Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

O	***Offene Bauweise*** *(§ 22 Abs. 1 BauNVO)*
E	***nur Einzelhäuser zulässig***
a	***abweichende Bauweise*** *(§ 22 Abs. 4 BauNVO)*
	Baugrenze *(§ 23 BauNVO)*

6. VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1, Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

P — ***private Verkehrsflächen***

9. GRÜNFLÄCHEN
(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

private Grünflächen

12. FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND WALD
(§ 5 Abs. 2 Nr. 9 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)

Weide — ***Fläche für Landwirtschaft - Zweckbestimmung Weidewirtschaft***

13. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE, UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
(§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen *(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)*

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern *(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)*

15. SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs *(§ 9 Abs. 7 BauBG)*

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung

Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind *(§ 5 Abs. 3 Nr. 3 und Abs. 4 BauBG)*

II. Darstellung ohne Normencharakter

Art der baulichen Nutzung	(§ 9 (1a) BauGB, § 16 (5) BauNVO) Überschreitung der Zahl der Vollgeschosse oder Hmax, TRH 34 BauNVO (Ausnahmen)	***Erläuterung der Nutzungsschablone***
Bauweise		
Dachform	Dachneigung	

zulässige Dachformen

SD / WD — *Satteldach / Walmdach*

FD — *Flachdach*

III. Darstellung der Plangrundlage

z.B. 63/1 — ***Flurstücksnummer***

Flurstücksgrenze

bestehende bauliche Anlagen

Planteil B (Textliche Festsetzungen)

I Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Als Art der baulichen Nutzung werden folgende Nutzungen festgesetzt:

WB als besonderes Wohngebiet (§ 4a BauNVO)

In dem Plangebiet wird als Art der baulichen Nutzung ein besonderes Wohngebiet festgesetzt.
In Anwendung des § 1 Abs. 5 BauNVO werden die in besonderen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4a Abs. 3 BauNVO im besonderen Wohngebiet als nicht zulässig festgesetzt.

GE als Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

In dem Plangebiet wird als Art der baulichen Nutzung ein Gewerbegebiet festgesetzt.
In Anwendung des § 1 Abs. 5 BauNVO werden die in Gewerbegebieten allgemein zulässigen Nutzungen
- Einzelhandelsbetriebe,
- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2

im Gewerbegebiet als nicht zulässig festgesetzt.

SO „Reiterhof" als sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung „Reiterhof" (§ 11 BauNVO)

In dem Plangebiet wird als Art der baulichen Nutzung ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Reiterhof" festgesetzt.
Im sonstigen Sondergebiet „Reiterhof" Teilgebiet 1 sind zulässig:
- Anlagen und Gebäude für die Tierhaltung,
- Wirtschaftsgebäude,
- zulässig ist auch eine Wohnung für den Betriebsinhaber.

Im sonstigen Sondergebiet „Reiterhof" Teilgebiet 2 sind zulässig:
- Anlagen und Gebäude für die Tierhaltung,
- Wirtschaftsgebäude,

Im sonstigen Sondergebiet „Reiterhof" Teilgebiet 3 sind zulässig:
- Reitplätze

Andere Nutzungen sind im gesamten Plangebiet nicht zulässig.

Photovoltaik-Freiflächenanlagen sind innerhalb des gesamten Plangebietes nicht zulässig.

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

Als Maß der baulichen Anlage werden folgende Festsetzungen getroffen:

Besonderes Wohngebiet (§ 4a BauNVO)

GRZ: 0,2/30% die zulässige Grundflächenzahl ist mit 0,2 festgesetzt. Die zulässige Grundflächenzahl darf durch Grundflächen von Nebenanlagen sowie Stellplätzen und Garagen sowie ihren Zufahrten um bis zu 30% überschritten werden.
Geschossigkeit: maximal ist ein Vollgeschoss zulässig.

GE als Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Teilgebiet G1: GRZ: 0,6/33% die zulässige Grundflächenzahl ist mit 0,6 festgesetzt. Die zulässige Grundflächenzahl darf durch Grundflächen von Nebenanlagen sowie Stellplätzen und Garagen sowie ihren Zufahrten um bis zu 33% überschritten werden.
Höhe der baulichen Anlage: maximal sind 6,5 m Firsthöhe über der angrenzenden privaten Verkehrsfläche (Straßenoberkante 134,4m über NN) zulässig.

Teilgebiet G2: GRZ: 0,6/33% die zulässige Grundflächenzahl ist mit 0,6 festgesetzt. Die zulässige Grundflächenzahl darf durch Grundflächen von Nebenanlagen sowie Stellplätzen und Garagen sowie ihren Zufahrten um bis zu 33% überschritten werden.
Höhe der baulichen Anlage: maximal sind 7,5 m Firsthöhe über der angrenzenden privaten Verkehrsfläche (Straßenoberkante 134,4m über NN) zulässig.

Teilgebiet G3: GRZ: 0,5/40% die zulässige Grundflächenzahl ist mit 0,5 festgesetzt. Die zulässige Grundflächenzahl darf durch Grundflächen von Nebenanlagen sowie Stellplätzen und Garagen sowie ihren Zufahrten um bis zu 40% überschritten werden.
Höhe der baulichen Anlage: maximal sind 7,5 m Firsthöhe über der angrenzenden privaten Verkehrsfläche (Straßenoberkante 134,4m über NN) zulässig.

Teilgebiet G4: GRZ: 0,5/50% die zulässige Grundflächenzahl ist mit 0,5 festgesetzt. Die zulässige Grundflächenzahl darf durch Grundflächen von Nebenanlagen sowie Stellplätzen und Garagen sowie ihren Zufahrten um bis zu 50% überschritten werden.
Höhe der baulichen Anlage: maximal sind 7,5 m Firsthöhe über der angrenzenden privaten Verkehrsfläche (Straßenoberkante 134,4m über NN) zulässig.

SO „Reiterhof" als sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung „Reiterhof" (§ 11 BauNVO)

Teilgebiet S1: GRZ: 0,5/50%, die Grundflächenzahl ist mit 0,5 festgesetzt. Die zulässige Grundflächenzahl darf durch Grundflächen von Nebenanlagen sowie Stellplätzen und Garagen sowie ihren Zufahrten um bis zu 50% überschritten werden.
Geschossigkeit: maximal ist ein Vollgeschoss zulässig.

Teilgebiet S2: GR: 110m²/22m², die Grundfläche ist mit max. 110m² festgesetzt. Die zulässige Grundflächenzahl darf durch Grundflächen von Nebenanlagen sowie Stellplätzen und Garagen sowie ihren Zufahrten um bis zu 22m² überschritten werden.
Geschossigkeit: maximal ist ein Vollgeschoss zulässig.

Teilgebiet S3: GR: 3500m²/100m², die Grundfläche ist mit max. 3500m² festgesetzt. Die zulässige Grundflächenzahl darf durch Grundflächen von Zufahrten um bis zu 100m² überschritten werden.
Es sind nur Reitplätze und Nebenanlagen zur Benutzung der Reitplätze zugelassen

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

Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Im Baugebiet sind folgende Bauweisen zulässig.

Besonderes Wohngebiet (§ 4a BauNVO)

offene Bauweise; zulässig sind Einzelhäuser

GE als Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Teilgebiet G1, G2, G3 und G4: abweichende Bauweise: Gebäudelängen von über 50 m sind zulässig

SO „Reiterhof" als sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung „Reiterhof" (§ 11 BauNVO)

Teilgebiet S1 und S2: offene Bauweise; zulässig ist ein Einzelhaus

Teilgebiet S3: keine Bebauung durch Gebäude zugelassen

Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen festgesetzt.
Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.

4. Fläche für Landwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)

Die im Plan dargestellten Landwirtschaftsflächen sind mit der Zweckbestimmung Weidewirtschaft festgesetzt.
Die überbaubare Grundstücksfläche innerhalb der Landwirtschaftsfläche ist durch eine Baugrenze festgesetzt.
Innerhalb dieser überbaubaren Grundstücksflächen sind Gebäude, die dem Zwecke der Weidewirtschaft dienen, mit einer Firsthöhe von maximal 7,0 m zulässig. Die nicht überbaubare Grundstücksfläche ist von Bebauung freizuhalten.

5. Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Satz 4 BauGB i.V.m § 12 BauNVO und § 23 Abs. 5 BauNVO)

Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
Die Grundflächen sind bei der Ermittlung der Grundflächenzahl (GRZ), Grundfläche (GR) sowie deren zulässigen Überschreitung mit einzurechnen.
Im Sondergebiet S3 sind Garagen, Carports und Stellplätze nicht zugelassen.

6. Verkehrsfläche, Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Verkehrsflächen: Es wird eine Straßenverkehrsfläche festgesetzt.
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:
Es wird eine private Verkehrsfläche festgesetzt. Das Fahr- und Wegerecht ist im Bereich der privaten Verkehrsfläche rechtlich zu sichern.

7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20,25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)

Innerhalb des Plangebietes sind Bereiche mit Pflanzgeboten festgesetzt. Dort sind geeignete einheimische Gehölze gemäß Pflanzliste der Begründung zu pflanzen.

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)

Vorhandene Bäume, Sträucher und Hecken sind dauerhaft zu erhalten und im Falle eines Absterbens zu ersetzen.

8. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zulässig sind Vorhaben (Betrieb und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L(EK) nach DIN 45691 weder tags (6:00 – 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 - 6:00 Uhr) überschreiten.

Emissionskontingente

Teilfläche	L(EK), T	L(EK), N
TF 1	65	50
TF 2	65	50
TF 3	65	50
TF 4	65	50

II Örtliche Bauvorschriften

1. Dachform und Dachneigung

Im Baugebiet sind folgende Bauweisen zulässig:

Besonderes Wohngebiet (§ 4a BauNVO):
Dachform: Satteldach oder Walmdach
Dachneigung: 15-45°

Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO):
Dachform: Satteldach oder Flachdach
Dachneigung: 0-30°

Sondergebiet, Zweckbestimmung „Reiterhof" (§ 11 BauNVO):
Dachform: Satteldach oder Walmdach
Dachneigung: 15-45°

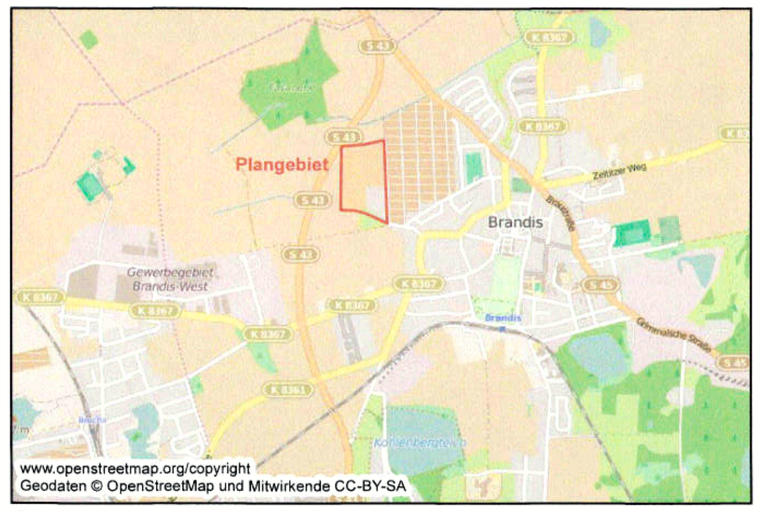
Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)
In der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV)
vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 G. v. 04.05.2017 BGBl. I S. 1057.

Sächsische Bauordnung (SächsBO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch das Gesetz vom 27. Oktober 2017 (SächsGVBl. S. 588) geändert worden ist



Übersichtsplan

Verfahrensvermerke

1. Der Stadtrat der Stadt Brandis hat gemäß § 2(1) BauGB in seiner Sitzung am 30.06.2015 den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplan „Gewerbe- und Wohnstandort Neubauernsiedlung" beschlossen und am 30.07.15 öffentlich bekannt gemacht.
Beschlussnummer: 1033-06/06/2015
Stadt Brandis, den 30. APR. 2019 Siegel Jesse Bürgermeister

2. Die von der Planung berührten Behörden und die Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom 24.7.15 frühzeitig zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Stadt Brandis, den 30. APR. 2019 Siegel Jesse Bürgermeister

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3(1) BauGB wurde vom 27.04.2018 bis 28.05.18 im Rahmen einer öffentlichen Auslegung durchgeführt.
Stadt Brandis, den 30. APR. 2019 Siegel Jesse Bürgermeister

4. Der Stadtrat der Stadt Brandis hat am 25.10.18 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung beschlossen.
Stadt Brandis, den 30. APR. 2019 Siegel Jesse Bürgermeister

5. Die von der Planung berührten Behörden, Träger öffentlicher Belange und die benachbarten Gemeinden sind gemäß § 4(2) BauGB mit Schreiben vom 8.11.2018 erneut zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Stadt Brandis, den 30. APR. 2019 Siegel Jesse Bürgermeister

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes „Gewerbe- und Wohnstandort Neubauernsiedlung" besteht aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen (Teil B) und der Begründung. Die Unterlagen haben in der Zeit vom 18.11.18 bis 06.04.19 während der Dienstzeiten im Rathaus der Stadt Brandis nach § 3(2) BauGB öffentlich ausgelegen. Die Bekanntmachung erfolgte am 21.11.18 vom Stadtjournal der Stadt Brandis.
Stadt Brandis, den 30. APR. 2019 Siegel Jesse Bürgermeister

7. Der Stadtrat der Stadt Brandis hat am 28.2.19 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung beschlossen.
Stadt Brandis, den 30. APR. 2019 Siegel Jesse Bürgermeister

8. Die von der Planung berührten Behörden, Träger öffentlicher Belange und die benachbarten Gemeinden sind gemäß § 4(2) BauGB mit Schreiben vom 28.03.2019 erneut zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Stadt Brandis, den 30. APR. 2019 Siegel Jesse Bürgermeister

9. Der 2. Entwurf des Bebauungsplanes „Gewerbe- und Wohnstandort Neubauernsiedlung" besteht aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen (Teil B) und der Begründung. Die Unterlagen haben in der Zeit vom 23.04.19 bis 24.5.19 während der Dienstzeiten im Rathaus der Stadt Brandis nach § 3(2) BauGB öffentlich ausgelegen. Die Bekanntmachung erfolgte am 18.04.19 im Stadtjournal der Stadt Brandis.
Stadt Brandis, den 30. APR. 2019 Siegel Jesse Bürgermeister

10. Der Stadtrat hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden zum 2. Entwurf in seiner Sitzung am 22.08.2019 geprüft und die Abwägung durchgeführt. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Beschlussnummer: 1036-08/10/2019
Stadt Brandis, den 2.Mai 2019 Siegel Jesse Bürgermeister

11. Der katastermäßige Bestand vom 13.3.19 innerhalb des Geltungsbereiches wird als richtig dargestellt bescheinigt. Der Plan ist zur Entnahme von Maßen nicht geeignet.
Stadt Borna, den 15.4.19 Siegel Landkreis Leipzig

12. Der Bebauungsplan „Gewerbe- und Wohnstandort Neubauernsiedlung" besteht aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen (Teil B) und der Begründung. Der Bebauungsplan wurde am 30.09.2019 vom Stadtrat der Stadt Brandis als Satzung beschlossen.
Beschlussnummer: 1070-09/09/2019
Stadt Brandis, den 2.Mai 2019 Siegel Jesse Bürgermeister

13. Der Bebauungsplan „Gewerbe- und Wohnstandort Neubauernsiedlung" wird hiermit ausgefertigt.
Stadt Brandis, den 2.Mai 2019 Siegel Jesse Bürgermeister

14. Die Stelle, an der der Plan auf Dauer während der Dienststunden der Stadt Brandis von jedermann eingesehen

15. Wiederholung der Bekanntmachung:
Die Stelle, an der der Plan auf Dauer während der Dienststunden der Stadt Brandis von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurde am 16.Dezember 2019 ortsüblich bekannt gemacht (Stadtjournal der Stadt Brandis 12/2019). In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Brandis, den 24.02.2020 Siegel Jesse Bürgermeister

Stadt Brandis

	Datum	Zeichen
entworfen	Mai 2015	M.Werner
bearbeitet	Sept. 2018	M.Werner
geprüft		

Bebauungsplan
Gewerbe- und Wohnstandort
„Neubauernsiedlung"

Maßstab : 1 : 1.000

Auftraggeber :
..... , den .....

Satzung
mit Stand vom September 2018

Entwurfsverfasser :
Machern , den 12.09.2018

PLANUNGSBÜRO HANKE GmbH
Landschaftsplan und Objektplanung
Stadtplanung und Verkehrsplanung
Ingenieurvermessung
Bauleitplanung
Polenzer Straße 6b
04827 Machern
Tel. (034292) 710 35 Fax (034292) 710 36