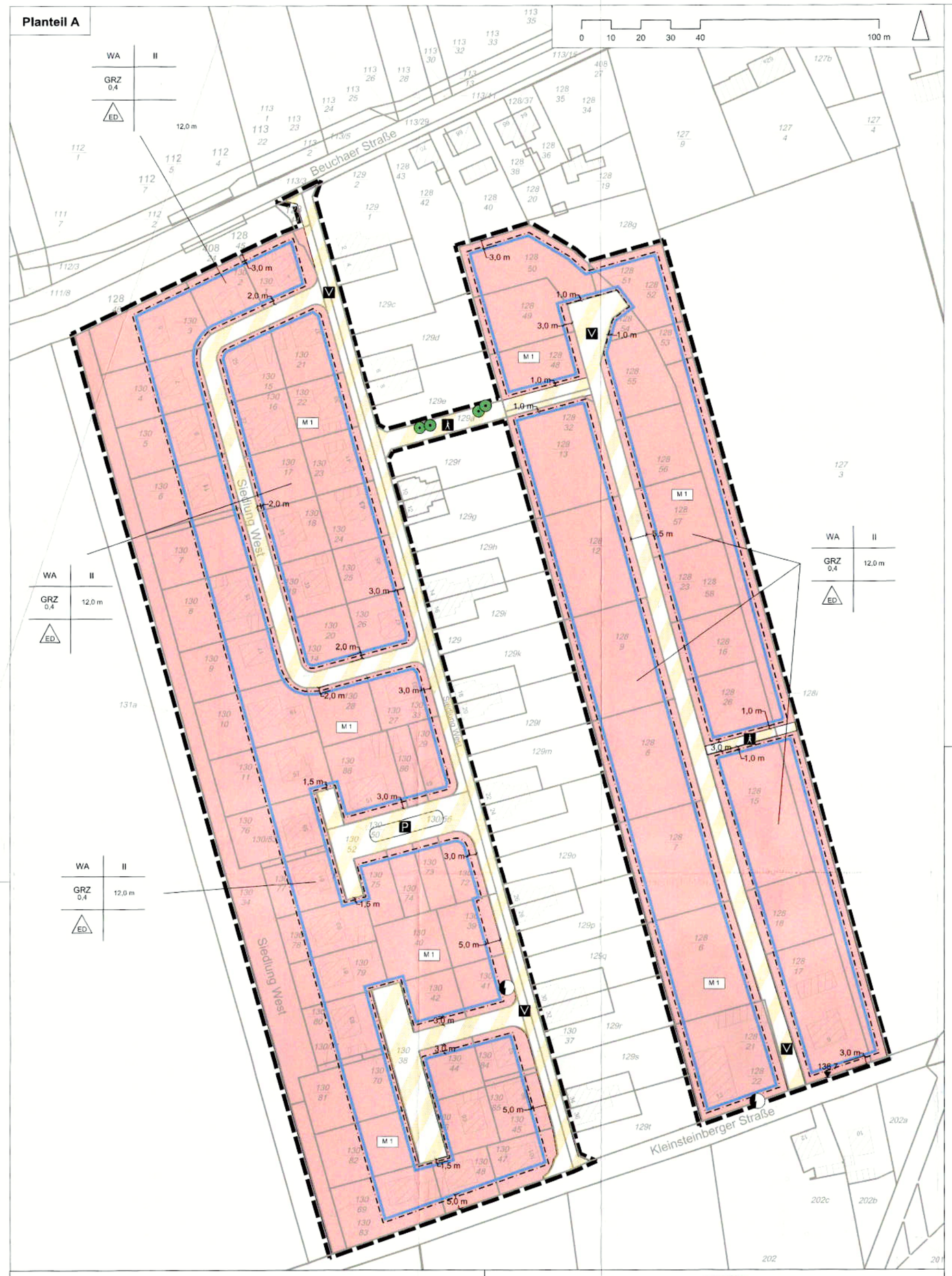
Planteil A



Planteil A - Planzeichenerklärung

I. Zeichnerische Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

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

GRZ 0,4 — maximal zulässige Grundflächenzahl

II — Anzahl der maximalen Vollgeschosse

12,0 m — max. zul. Höhe der baulichen Anlage

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

ED — Einzel- und Doppelhäuser

Baugrenze

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

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier:

V — verkehrsberuhigter Bereich

P — öffentliche Parkfläche

1 — Fuß-/Radweg

5. Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Fläche für Versorgungsanlage, hier: Elektrizität

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

M 1 — Maßnahme

Baumerhalt

7. sonstige Planzeichen

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

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	max. zulässige Höhe
Bauweise	

Erläuterung der Nutzungsschablone

6,0 m — Bemaßung in m

136,7 — Höhenbezugspunkt in m über DHHN 92

II. Planunterlagen gem. § 1 Abs. 2 PlanzV 90 und sonstige Planzeichen ohne Normcharakter

Flurstücksgrenze

210/43 — Flurstücksnummer

Gebäude Bestand

Nebengebäude Bestand

Planteil B

I. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)

1.1 Festgesetzt ist gemäß § 4 BauNVO:
- allgemeines Wohngebiet (WA)

Im allgemeinen Wohngebiet sind nur Nutzungen nach § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig, Ausnahmen nach § 4 Abs. 3, Nr. 1, 4 und 5 BauNVO werden ausgeschlossen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-20 BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl (§§ 16, 17 und 19 BauNVO)
Das Maß der baulichen Nutzung ist gemäß Planzeichnung festgesetzt.
Die Grundfläche gemäß Grundbuch wird gemäß § 19 Abs. 3 BauNVO als maßgebend für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche festgesetzt.

2.2 Höhe der baulichen Anlagen (§§ 16 und 18 BauNVO)
Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen in den Baugebieten ist mit maximal 12 m festgesetzt. Unterer Bezugspunkt ist der Höhenbezugspunkt gemäß Planeinschrieb, oberer Bezugspunkt ist die Oberkante der baulichen Anlagen.

2.3 Vollgeschosse (§§ 16 und 20 BauNVO)
Die Zahl der zulässigen Geschosse wird auf max. II festgesetzt (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO).

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 und § 23 BauNVO)

3.1 Im gesamten WA sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

3.2 Baugrenzen (§ 23 BauNVO)
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Gebäude, welche die festgesetzten Baugrenzen geringfügig überschreiten, sind als Ausnahmen zugelassen. Als „geringfügig" wird ein Vorspringen von einzelnen, untergeordneten Gebäudeteilen (Fenstererker, Treppenhäuser usw.) bis zu 0,50 m angesehen.

4. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind in den Baugebieten als Ausnahme zulässig.

5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Alle Verkehrsflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind öffentlich.

6. Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
Es sind zwei Flächen für elektrische Versorgung festgesetzt.

7. Grünordnung

7.1 Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
Stellplätze, deren Zufahrten sowie die Zufahrten zu Garagen auf privaten Grundstücken sind nur in wasserdurchlässiger Ausführung zulässig.

7.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; Bindungen für Pflanzungen und zu erhaltende Bäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a und b BauGB)

7.2.1 private Grünflächen (WA)
M1: Auf den von Bebauung freizuhaltenden Flächen ist pro 150 m² versiegelter Grundstücksfläche ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
Als minimalste Qualität für alle großkronigen Laubbäume wird eine Pflanzqualität von H 3xv 18-20 vorgeschrieben.

7.2.2 Baumbestand
Bestehende Bäume dürfen, soweit sie im Bebauungsplan als zu erhaltend dargestellt sind, nicht entfernt oder geschädigt werden und sind für die Baumaßnahmen gemäß DIN 18 920 durch geeignete bauliche Maßnahmen zu sichern und zu schützen.

II. Örtliche Bauvorschriften und Gestaltungsfestsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 2 SächsBO

1. Baugestaltung
Doppelhäuser sind einheitlich zu gestalten:
- gleiche Dachneigung
- gleiche Materialien der Außenfassade, einheitliche Farbgestaltung
- gleiche Dacheindeckung, gleiche Farbe

2. Garagen und Stellplätze
Garagen sind mit einem geneigten Dach oder begrünten Flachdächern zu versehen. Stellplätze sind auch als überdachte Stellplätze zulässig. Benachbarte Garagne mit geneigtem Dach sind in gleicher Trauf- und Firsthöhe auszugestalten.

III. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

1. Nach derzeitigem Kenntnisstand liegen keine Anhaltspunkte für eine schädliche Bodenveränderung/Altlast i.S. des § 9 Abs. 1 i.V.m. § 2 Abs. 3 bis 6 BBodSchG vor.

2. Meldepflicht von archäologischen Funden
Archäologische Funde sind sofort dem Landesamt für Archäologie Sachsen zu melden. Die Fundstellen sind vor weiterer Zerstörung zu sichern. Vor Baubeginn ist das Landesamt für Archäologie Sachsen durch schriftliche Anzeige zu informieren.

3. Höhenfestpunkte
Im Plangebiet befindet sich der Höhenfestpunkt (HP) 4641 469/0.
Der Festpunkt ist durch geeignete Maßnahmen so zu schützen, dass er durch Bauarbeiten, Baustoffablagerungen, Baustellenverkehr oder andere Handlungen nicht beschädigt oder in seiner Lage verändert wird und dass seine Erkennbarkeit und Verwendbarkeit gewährleistet bleibt. Sollte eine Beeinträchtigung des Festpunktes unumgänglich sein, ist der GeoSN, Referat 24, darüber schriftlich zu informieren.

Rechtsgrundlagen

BauGB (2015): Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 118 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474).

BauNVO (2013): Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).

BNatSchG (2015): Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 421 der Verordnung vom 31.08.2015, BGBL I S. 1474.

PlanzV 90 (2011):

Planzeichenverordnung 1990 - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhaltes vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

RASt (2006):

Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen. Aufgestellt durch die Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV), Arbeitsgruppe „Straßenentwurf". Köln.

SächsBO (2012):

Sächsische Bauordnung vom 28. Mai 2004, SächsGVBl. S. 200, zuletzt geändert durch Artikel 23 am 27. Januar 2012, SächsGVBl. S. 130, 142.

SächsNatSchG (2015): Sächsisches Naturschutzgesetz vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), das zuletzt durch Artikel 25 des Gesetzes vom 29. April 2015 (SächsGVBl. S. 349) geändert worden ist.

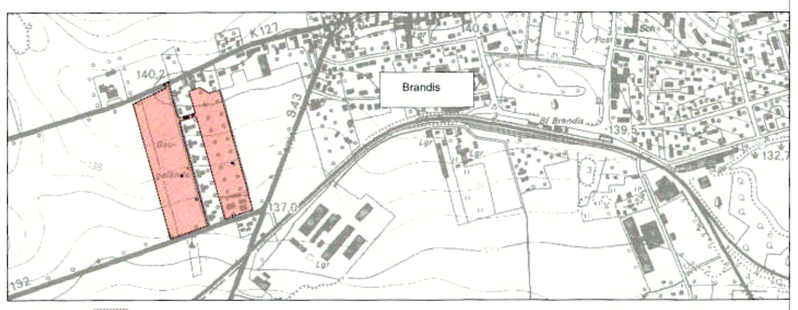
Kartengrundlagen

2. Änderung Bebauungsplan "Kleinsteinberger Straße", Brandis, genehmigt am 07.10.1998 durch das Regierungspräsidium Leipzig

Auszug aus der Liegenschaftskarte, Gemarkung Brandis, Landratsamt Landkreis Leipzig, Vermessungsamt, Auszug vom 14.09.2015

RAPIS Raumplanungsinformationssystem, Sächsisches Staatsministerium des Inneren und Landesdirektion Leipzig, Stand 14.09.2015

Übersichtskarte im Maßstab 1 : 10.000



Verfahrensvermerke

1. Der Stadtrat der Stadt Brandis hat gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 03.05 die 3. Änderung des Bebauungsplanes "Kleinsteinberger Straße", Brandis beschlossen (Beschluss - Nr.: 10.10-02103/2015). Die Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses ist in der Ausgabe Nr. 63 des Amtsblattes der Stadt Brandis am 26.05.2015 erfolgt. 10.10-02103/2015

Brandis, den 01.07.2016
Bürgermeister

2. Der Stadtrat der Stadt Brandis hat am 27.10.15 den Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes "Kleinsteinberger Straße", Brandis bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen sowie der Begründung, gebilligt und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur Auslegung bestimmt (Beschluss - Nr.: 10.10-02103/2015

Brandis, den 01.07.2016
Bürgermeister

3. Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB ist erfolgt mit Schreiben vom 03.12.2015. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind durch Schreiben vom 03.12.2015 zur Abgabe einer Stellungnahme nach § 4 Abs. 2 BauGB aufgefordert worden.

Brandis, den 01.07.2016
Bürgermeister

4. Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen sowie der Begründung wurden vom 23.11.2015 bis 04.01.2016 in der Stadtverwaltung Brandis während der Dienststunden öffentlich ausgelegt. Die Bekanntmachung der Offenlegung ist in der Ausgabe Nr. 44 des Amtsblattes der Stadt Brandis am 16.11.2015 erfolgt. In der Bekanntmachung ist auf das Vorbringen von Anregungen hingewiesen worden.

Brandis, den 01.07.2016
Bürgermeister

5. Die während der öffentlichen Auslegung zum Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes fristgemäß vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden wurden von der Stadt Brandis geprüft und entsprechend Abwägungsbeschluss vom 25.11.2015 berücksichtigt. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Brandis, den 01.07.2016
Bürgermeister

6. Der Stadtrat der Stadt Brandis hat am 23.03.2016 die 3. Änderung des Bebauungsplanes "Kleinsteinberger Straße", Brandis, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen (Beschluss - Nr.: .....) sowie die Begründung gebilligt. 10.10-02103/2016

Brandis, den 01.07.2016
Bürgermeister

7. Die Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster hinsichtlich der Flurstücksgrenzen und Flurstücksbezeichnungen wird als richtig bescheinigt.

Borna, den 25.4.2016
i. A.
Vermessungsamt Landkreis Leipzig

8. Die Satzung der 3. Änderung des Bebauungsplanes "Kleinsteinberger Straße", Brandis bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen wird hiermit ausgefertigt.

Brandis, den 01.07.2016
Bürgermeister

9. Der Satzungsbeschluss der 3. Änderung des Bebauungsplanes "Kleinsteinberger Straße", Brandis sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 18.7.16 im Amtsblatt der Stadt Brandis 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 Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung der 3. Änderung des Bebauungsplanes "Kleinsteinberger Straße", Brandis ist am 18.07.2016 in Kraft getreten.

Brandis, den 12.10.2016
Bürgermeister

Bauleitende Kommune
Stadt Brandis
Markt 1-3
04821 Brandis
fon (034292) 655-0 fax (034292) 655-28

Fachplaner
büro.knoblich
Landschaftsarchitekten BDLA/IFLA
Zur Mulde 25
04838 Zschepplin
fon (0 34 23) 7 58 60-0 fax (0 34 23) 7 58 60-69

3. Änderung Bebauungsplan "Kleinsteinberger Straße", Brandis

Satzung (Original)

15-085	KnoSpa	1 : 1,000	Satzung
Spa		70,7 x 60,0	29.03.2016

1