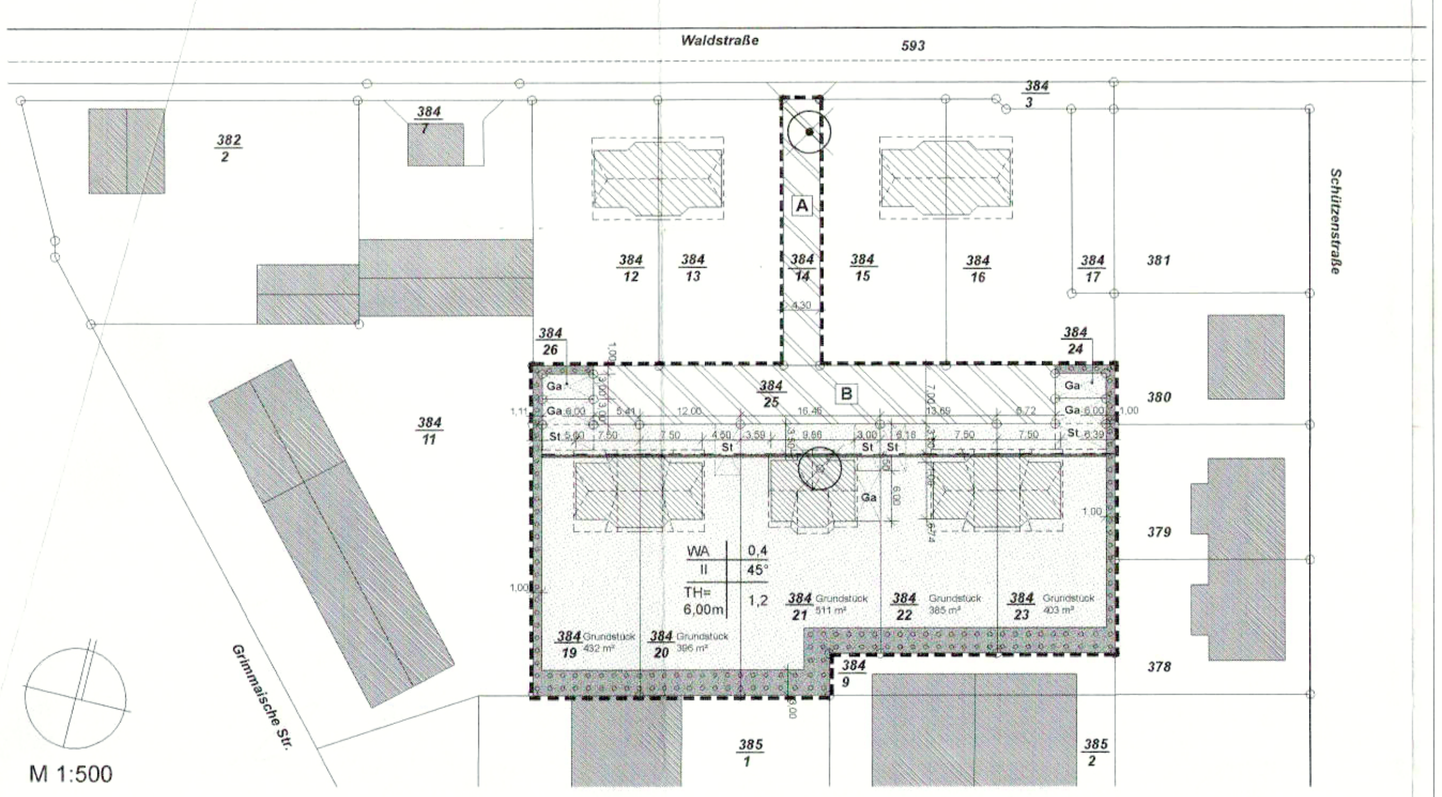
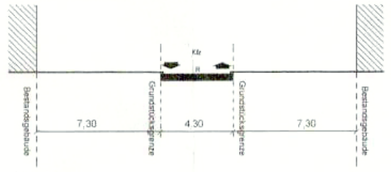
Teil A - Planteil zum Bebauungsplan "Waldstraße Brandis"



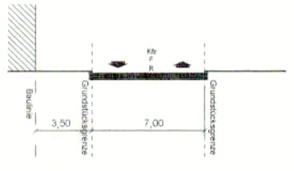
M 1:500

Straßenquerschnitte



M 1:250

Stichstrasse A (Anliegerstrasse)



M 1:250

Stichstrasse B (Anliegerstrasse)

VERFAHRENSVERMERKE

a) vorhabenbezogenen

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Stadtrates der Stadt Brandis in öffentlicher Sitzung, Beschluss – Nr.1 – vom 15.05.04 .....
Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht (Am ..... durch Aushang und am 10.06.04 .. durch Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Brandis, Ausgabe Nr. 06 / 04)

Siegel der Stadt

Brandis, den 23.05.2007 ..... Der Bürgermeister

2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB ist am ..... im Rahmen einer öffentlichen Stadtratssitzung durchgeführt wurden. (Beschluss Nr. ... / ..... vom .....) Der Termin für die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde ortsüblich bekannt gemacht. (Am ..... durch Aushang und am ..... durch Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Brandis, Ausgabe Nr. .... / .....).

Siegel der Stadt

Brandis, den ..... Der Bürgermeister

3. Der Stadtrat der Stadt Brandis hat am 15.05.04 in öffentlicher Sitzung den Entwurf des Bebauungsplanes mit dazugehöriger Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt (Beschluss Nr. ..... / .....). 1028-05[05]2004
Die Auslegungsfrist mit Darstellung des Planbereichs wurde mit dem Hinweis, dass Hinweise und Anregungen von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, ortsüblich bekannt gemacht (Am ..... durch Aushang und am 10.06.04 durch Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Brandis, Ausgabe Nr. 06 / 04). Die berührten Träger der Belange und die Nachbargemeinden wurden gem. § 4 Abs. 1 BauGB am Planverfahren beteiligt und sind mit Schreiben vom 10.06.04 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Siegel der Stadt

Brandis, den 23.05.2007 ..... Der Bürgermeister

4. a) Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 24.06. ... bis zum 23.07.04 während der Dienststunden im Bauamt der Stadt Brandis gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Siegel der Stadt

Brandis, den 23.05.2007 ..... Der Bürgermeister

5. Der Stadtrat der Stadt Brandis hat in seiner öffentlichen Sitzung am ..... die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange, der Nachbargemeinden und der Dritten geprüft und die Abwägung vorgenommen. Das Ergebnis der Abwägung ist mitgeteilt wurden. Der Abwägungsbeschluss des Stadtrates der Stadt Brandis vom ..... (Beschluss Nr. ..... / .....) wurde ortsüblich bekanntgemacht (Am ..... durch Aushang und am ..... durch Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Brandis, Ausgabe Nr. ... / .....)

Brandis, den ..... Der Bürgermeister

6. Aufgrund von erforderlichen Änderungen und Ergänzungen des Bebauungsplanes hat der Stadtrat der Stadt Brandis in seiner öffentlichen Sitzung am 30.08.05 die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes und der dazugehörigen Begründung gem. § 3 A bs. 2 BauGB beschlossen (Beschluss Nr. ... / .....). Der Gemeinderat der Stadt Brandis hat in selber Sitzung den 2. Entwurf des Bebauungsplanes mit dazugehöriger Begründung gebilligt. Die Ausstellungsfrist mit Darstellung des Planbereiches wurde mit dem Hinweis, dass Hinweise und Anregungen von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, ortsüblich bekannt gemacht. (Am ..... durch Aushang und am 08.11.05 .. durch Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Brandis, Ausgabe Nr. 09/ 05).
Die berührten Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden gem. § 4 Abs. 1 BauGB erneut am Planverfahren beteiligt und sind mit Schreiben vom 08.09.05 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Siegel der Stadt

Brandis, den 23.05.2007 ..... Der Bürgermeister

7. a) Der 2. Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Pl anzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 19.09.. bis zum 24.10.05 während der Dienststunden im Bauamt der Stadt Brandis gem. § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegen.

Siegel der Stadt

Brandis, den 23.05.2007 ..... Der Bürgermeister

8. Der Stadtrat der Stadt Brandis hat in seiner öffentlichen Sitzung am 23.02.07 die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange, der Nachbargemeinden und der Dritten zum 2. Entwurf des Bebauungsplanes geprüft und die Abwägung v orgenommen. Das Ergebnis der Abwägung ist mitgeteilt wurden. Das Abwägungsbeschluss des Stadtrates der Stadt Brandis vom 23.02.07 (Beschluss Nr. ... / .....) wurde ortsüblich bekanntgemacht (Am ..... durch Aushang und am 08.03.07 durch Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Brandis, Ausgabe Nr. 03 /07). In gleicher Sitzung wurde der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung(Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) als Satzung beschlossen (Beschluss Nr ... / ...). Die Begründung zum Bebauungsplan wurde in gleicher Sitzung gebilligt. 1007-01[02]2007
Der Satzungsbeschluss wurde ortsüblich bekanntgemacht (Am ..... durch Aushang und am 08.03.07 durch Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Brandis, Ausgabe Nr. 03 /07).

Siegel der Stadt

Brandis, den 23.05.2007 ..... Der Bürgermeister

9. Der Katastermäßige Bestand wird als richtig bescheinigt.

Borna, den 5.4.07 ..... Siegel / Unterschrift

10. Die Genehmigung der Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) wurde mit der Verfügung des Regierungspräsidiums Leipzig vom ..... (AZ: .....) mit Auflagen / Nebenbestimmungen / Hinweisen erteilt.

Siegel der Stadt

Brandis, den ..... Der Bürgermeister

11. Die Auflagen / Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluss des Stadtrates Brandis vom ..... erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung des Regierungspräsidiums Leipzig vom ..... (AZ: .....) bestätigt.

Siegel der Stadt

Brandis, den ..... Der Bürgermeister

12. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) , wird hiermit ausgefertigt.

Siegel der Stadt

Brandis, den ..... Der Bürgermeister

13. a) Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden des Bauamtes der Stadt Brandis von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, s ind am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden (Am ..... durch Aushang und am ..... durch Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Brandis, Ausgabe Nr. ... / ...). 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 Erlöschung von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist mithin am ..... rechtsverbindlich geworden.

Siegel der Stadt

Brandis, den ..... Der Bürgermeister

Zeichenerklärung (gemäß PlanzV 90)

1. Art der baulichen Nutzung

WA — *Allgemeines Wohngebiet*

2. Maß der baulichen Nutzung

1,2 — *zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)*
0,4 — *zulässige Grundflächenzahl (GRZ)*
II — *Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß*
TH 6,00m — *Traufhöhe der Wohngebäude als Höchstmaß*
45° — *Dachneigung*

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenze

Baulinie

6. Verkehrsfläche

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

A B — *private Anliegerstraße*

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
Grünflächen privat
Neupflanzung von Bäumen
geplante Fällung vorhandener Bäume

15. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
384/12 — *Flurstücksnummer*
Katastergrenze
vorhandene Bebauung
vorhandene Bebauung - 1. Bauabschnitt
spätere Bebauung
Ga — *Vorbehaltsflächen für Garagen*
St — *Stellplatz*

Allgemeines

1. Rechtgrundlagen
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) Zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes von 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- Sächsische Bauordnung (SächsBO) vom 28. Mai 2004 (SächsGVBl. S. 200)

2. Teile des Planes
- Teil A: Planteil M 1:500
- Teil B: Textliche Festsetzungen
- Teil C: Begründung (Anlage)

Teil B - Textliche Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Waldstraße Brandis"

Planungsrechtliche Festsetzungen, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen nach §9 BauGB, BauNVO und SächsBO

Bebauungsplan nach §30 Abs. 1 BauGB

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzng
§9 Abs. 1 Nr 1 BauGB i.V.m. §§4 und 14 BauNVO

Allgemeines Wohngebiet
(§4 BauNVO)
Die gemäß §4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen.

Gemäß §14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO ist festgesetzt:
Nebenanlagen im Sinne des §14 Abs. 1 BauNVO sind zulässig

1.2 Maß der baulichen Nutzng
§9 Abs. 1 Nr 1 BauGB i.V.m. §§16 bis 20 BauNVO

Grundflächenzahl (GRZ), zulässige Grundfläche (GR) (§§16 und 19 BauNVO)
Die GRZ ist mit maximal 0,4 festgesetzt

Gemäß §14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO ist festgesetzt:
Nebenanlagen im Sinne des §14 Abs. 1 BauNVO sind zulässig

Geschossigkeit (§§16, 17 und 20 BauNVO)

Maximal zulässig sind zwei Vollgeschosse
Ein Drempel / Kniestock von Maximal 1,25 m ist zulässig.

Höhe baulicher Anlagen (§18 BauNVO)
Die maximale Traufhöhe ist mit 6,00 m festgesetzt. Gemessen wird mittig vor dem Gebäude von der Oberkante der Anliegerstraßenmitte bis zum Schnittpunkt Wand / OK Dachhaut.

1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
§9 Abs. 1 Nr 2 BauGB i.V.m. §§22 und 23 BauNVO

Bauweise (§22 Abs. 4 BauNVO)
Es wird eine offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser.

Die Wohngebäude einschließlich Vorbauten (Fenstererker, Treppenhäuser usw.) sind an der Baulinie zu errichten.
Die Tiefe der Vorbauten darf maximal 1,00 m betragen.
Die Anlage von Terrassen ist zulässig.

1.4 Flächen für Stellplätze und Garagen
§21a BauNVO

Auf den Wohngrundstücken ist jeweils ein Stellplatz bereit zu stellen.
Garagen und überdachte Stellplätze sind nur auf den eigens dafür mit GA gekennzeichneten Flächen zulässig. Diese Flächen können auch als Stellplatz genutzt werden. Stellplätze sind mit einem vesickerungsfähigen Belag zu bedecken

1.5 Grünflächen
§9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Die im Plan dargestellten Grünflächen werden als private Grünfläche festgesetzt.
Bepflanzungen sind mit standortgerechten, einheimischen Gehölzen (siehe Punkt 3.6 "Artenliste") vorzunehmen sowie als Wiesen und Rasenflächen zu gestalten, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist ein Pflanzersatz zu leisten.

1.6 Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
§9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB

In den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind in der östlichen und in der westlichen Fläche ein Pflanzdichte von 40 Stk. pro 100 m², in der südlichen Fläche eine Pflanzdichte von 50 Stk. pro 100 m² vorzunehmen.
Die Pflanzen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
Die Bepflanzung hat bis spätesten 6 Monate nach Fertigstellung und Übergabe des jeweiligen Gebäuses zu erfolgen.
Bei Garagen sind wahlweise die Dachflächen oder Teile der Fassade dauerhaft mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden zu begrünen.
Befestigte Flächen auf den privaten Grundstücken wie z.B. Stellplätze oder Zuwegungen sind mit einem Belag zu decken, der eine direkte und weitgehende Versickerung des Niederschlagswassers zulässt (z.B. Rasenpflaster, Schotterrasen, Steinsand, Steinplatten oder Pflaster mit offenen Fugen).
Oberflächenwasser, einschließlich der auf den Dachflächen anfallenden Niederschlagswässer, sind auf dem Grundstück zu verwerten. Die Anlage von Regenwassersammelanlagen (Zisternen, Regenwasserrückhaltebecken) auf dem jeweiligem Grundstück ist zulässig.

2. Festsetzungen durch örtliche Bauvorschriften und Gestaltungsvorschriften
§9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs 2 SächsBO

2.1 Einfriedung der Grundstücke
§89 Abs. 2 SächsBO

Einfriedungen sind zwischen den Grundstücken nur als Hecken,Natursteinmauern oder Zäunen anzulegen, welche eine Höhe von 100 cm nicht überschreiten.

2.2 Gestaltung der Baulichen Anlagen
§89 Abs. 2 SächsBO

Das vorhandene Gelände ist beizubehalten und darf durch Abgrabungen oder Auffüllungen nicht derart verändert werden, dass Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigt werden. Das aufzubringende standortfremde Bodenmaterial (Auffüllung) hat die Anforderungen von §12 BBodSchV einzuhalten.
Terrassenaufschüttungen mit einer Höhe > 50 cm über Geländeoberkante sind nicht zulässig.
Die Dachneigung ist mit 45° festgesetzt. Bei Vordächern, Gauben und Erkerdächern ist auch eine geringere Dachneigung möglich. Einzelhaus mit Trauflgiebel ist zulässig.
Zulässige Dachformen sind Sattel- und Krüppelwalmdächer.
Traufüberstände maximal 80 cm / Ortgangüberstände maximal 30 cm
Die Dachdeckung und -gestaltung ist an die vorhandene Bebauung Brandis Waldstraße 1b - 1e anzupassen.
Farbe der Dacheindeckung: anthrazit
Doppelhäuser sind einheitlich in Dachneigung, Materialien der Außenfassade, Material und Farbe der Dacheindeckung und Dachüberstände zu errichten.

3. Hinweise

3.1 Altlastverdachtsflächen
§9 Abs. 1 und §10 Abs. 2 SächsABG

Die Freiheit des Grundstücks von Altlasten ist zweifelsfrei durch den Bauherrn nachzuweisen.
Zur Kenntnis kommende Sachverhalte (z.B. Abfall, organoleptische Auffälligkeiten im Boden), die auf schädliche Bodenveränderungen / Altlasten i.S. des §9 Abs. 1 i.V.m. §2 Abs. 3 bis 6 BBodSchG hinweisen, sollen i.S. des §9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB dokumentiert werdern.
Die nach §13 Abs. 1 SächsABG zuständige Behörde, der Landkreis Muldental, ist nach §10 Abs. 2 SächsABG davon in Kenntnis zu setzen.

3.2 Hinweise zur Behandlung des Bodenaushubs

In den Bauausführungsunterlagen und während der Bauausführung ist folgendes zu beachten:

- Für nicht vermeidbare Abfälle hat im Sinne der Grundpflichten nach §5 Abs. 2 KrW- / AbfG die Verwertung Vorrang vor der Beseitigung
- Bodenaushub (ASN 41411), Bauschutt (ASN 31409) und Straßenaufbruch (ASN 31410) sind Abfälle gemäß §4 Abs. 1 Nr. 2 KrW- / AbfG stofflich zu verwerten
- Bodenaushub (ASN 41411) mit mineralischen Fremdanteilen <= 10 Vol% ist wie Bodenaushub zu betrachten.
- Unbelasteter Bodenaushub (ASN 31411) ist gemäß §4 Abs. 1 Nr. 2 KrW- / AbfG stofflich zu verwerten. Dabei ist die stoffliche Wiederverwertung innerhalb des Baugebietes seitens des Bauherrn der Vorrang einzuräumen.

3.3 Hinweise von unterirdischen Leitungen

Mit der Einreichung der Baugenehmigungsunterlagen hat der Bauherr den Nachweis über die Freiheit der zu überbauenden Fläche von unterirdischen Leitungen zu führen.

3.4 Funde von Kulturdenkmalen

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

§20 SächsDG
Archäologische Funde (auffällige Bodenverfärbungen, Gefäßscherben, Gräber, Knochen, Geräte aus Stein, Metall u.a. auch Fundamente, Brunnen u.a.) sind sofort dem Archäologischen Landesamt meldepflichtig. Fundstellen sind zu sichern. Vor Beginn der Erdarbeiten ist die zuvor genannte Behörde ausreichend vorher zu bgenachrichtigen.

3.5 Schutz vorhandener Vegetationsbestände

Während der Bauphase sind die zu erhaltenden Vegetationsbestände so zu schützen, dass eine Beschädigung ausgeschlossen werden kann.
Hierzu ist die DIN 18 920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" zu beachten.

Auf die Baumschutzsatzung der Stadt Brandis wird hingewiesen.

3.6 Artenliste heimischer Bäume und Sträucher

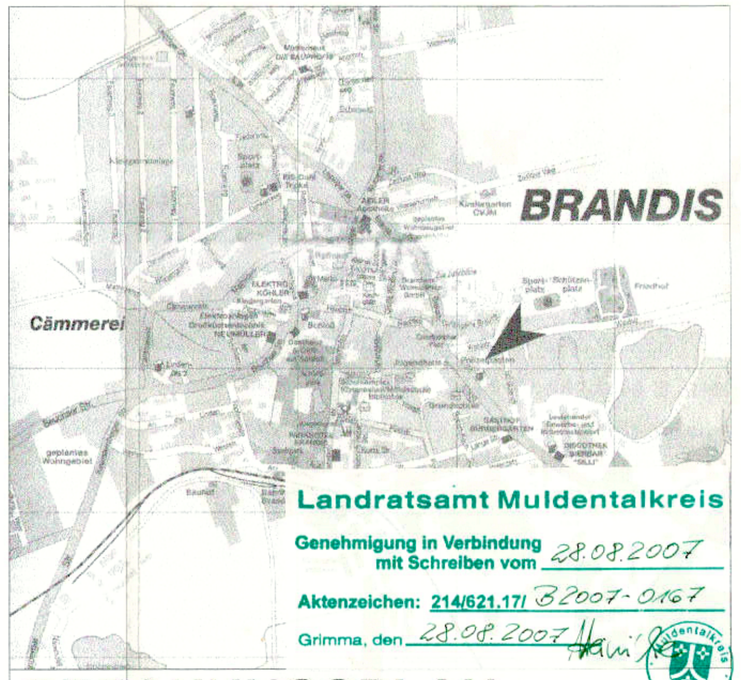
Gehölze zur Heckenpflanzung, Sträucher mind. 2xv

deutscher Artname:	wissenschaftlicher Artname:
Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Gemeiner Hasel	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus spec.
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Bergulme	Ulmus laevis
Besenginster	Sarothamnus scoparius
Flatterulme	Ulmus glabra
Färberginster	Genista tinctoria
Wildapfel	Malus sylvestris
Schlehe	Prunus spinosa
Wildbirne	Pyrus communis
Heckenrose	Rosa corymbifera
Lederrose	Rosa caesia
Weinrose	Rosa rubiginosa
Hundsrose	Rosa canina
Einheimische Brombeere	Rubus fruticosus
Himbeere	Rubus idaeus
Gemeine Eberesche	Sorbus aucuparia
Korbweide	Salix viminalis
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus

Gehölze für den Einzelstand, Heister 2xv, Hochstämme 3xv, 20-25

deutscher Artname:	wissenschaftlicher Artname:
Feldahorn	Acer campestre
Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Hänge-Birke	Betula pendula
Hainbuche	Carpinus betulus
Rotbuche	Fagus sylvatica
Esche	Fraxinus excelsior
Vogelkirsche	Prunus avium
Traubenkirsche	Prunus padus
Traubeneiche	Quercus petraea
Stieleiche	Quercus robur
Winterlinde	Tilia cordata
Sommerlinde	Tilia platyphyllos
Feldulme	Ulmus minor

Ergänzend hierzu sind auch Obstbäume zulässig.
Auf die Kreisstortenliste altbewährter Obstsorten wird hingewiesen.



BEBAUUNGSPLAN (vorhabenbezogen)

"Waldstraße Brandis"

PLANVERFASSER
Ingenieurbüro Schneeweiß
Hainbuchenallee 71
04821 Brandis
Tel.: 034292/ 75759
Fax: 034292/ 75841
mail: info@die-bauprofis.de

DATUM: 30.08.06
MASSTAB: 1 : 500
ZEICHNUNGSNR.: 1

Planfassung gemäß

§ 3 (1) BauGB	§ 4 BauGB	§ 3 (2) BauGB	§ 3 (3) BauGB	§ 10 (1) BauGB	§ 10 (3) BauGB
Datum/Unterschrift	Datum/Unterschrift	Datum/Unterschrift	Datum/Unterschrift	Datum/Unterschrift	Datum/Unterschrift