

- Der Bebauungsplan basiert auf folgenden Rechtsgrundlagen:**
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist.
 - Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
 - Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.
 - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist.
 - Sächsische Bauordnung (SächsBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Dezember 2018 (SächsGVBl. S. 706) geändert worden ist.
 - Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG) vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), das zuletzt durch Artikel 8 des Gesetzes vom 14. Dezember 2018 (SächsGVBl. S. 782) geändert worden ist.
 - Sächsisches Denkmalschutzgesetz vom 3. März 1993 (SächsGVBl. S. 229), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. August 2019 (SächsGVBl. S. 644) geändert worden ist.

- Planteil A**
- I. zeichnerische Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 3 BauNVO)
 - WR** reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16-20 BauNVO)
 - 0,25 maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)
 - I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)
 - TH 4 m maximal zulässige Traufhöhe (§ 16 Abs. 1 BauNVO)
 - Bauweise, überbaubare Grundfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)
 - E** Einzelhäuser (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
 - B** Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
 - Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - Y** öffentliche Straßenverkehrsfläche
 - Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 - G** öffentliche Grünfläche
 - sonstige Planzeichen
 - D** Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse	Erläuterung der Nutzungsschablone
Grundflächenzahl (GRZ)	Traufhöhe	
	Bauweise	

- II. Planzeichen gem. § 1 Abs. 2 PlanZV 90 und sonstige Planzeichen ohne Normcharakter
- Flurstücksgrenze
 - Flurstücksnummer
 - Bemaßung in m
 - Höhenbezugspunkt (m NHN)
 - Gebäudebestand
 - Einzelanlage (unbewegliches Kulturdenkmal), die dem Denkmalschutz unterliegt

- Planteil B**
- I. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 3 BauNVO)
 - 1.1 Reines Wohngebiet
Die Art der baulichen Nutzung wird als reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO) festgesetzt.
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-20 BauNVO)
 - 2.1 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO)
Die Grundflächenzahl ist gemäß Planeinschrieb mit maximal 0,25 festgesetzt. Maßgebend für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die Fläche des Baugrundstücks gemäß § 19 Abs. 3 BauNVO.
 - 2.2 Eine Überschreitung der GRZ nach den Bestimmungen des § 19 Abs. 4 BauNVO (um maximal 50 %) durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberkante, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, ist zulässig.
 - 2.3 Geschossigkeit (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 und 20 Abs. 1 BauNVO)
Zulässig ist maximal ein Vollgeschoss. Der Ausbau des Dachgeschosses ist zulässig, darf jedoch nicht als Vollgeschoss erfolgen.
 - 2.4 Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)
Die Traufhöhe der Gebäude beträgt maximal 4 m. Mit der Traufhöhe der Gebäude ist die Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut = Wandhöhe gemeint. Unterer Bezugspunkt ist der auf der Planzeichnung eingeschriebene Höhenpunkt (155 m NHN).
 - überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)
Die überbaubare Grundstücksfläche ist gemäß Planeinschrieb durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß ist zugelassen. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind, soweit sie dem zum Erhalt festgesetzten Baumbestand nicht entgegenstehen auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.
 - Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)
Pro Wohneinheit ist mindestens ein Stellplatz auf dem eigenen Grundstück anzulegen.
 - Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Die Straßenverkehrsflächen werden als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.
 - Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
Die Grünfläche ist gemäß Planzeichnung als öffentliche Grünfläche festgesetzt.
 - Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a, 25b BauGB)
 - 7.1 Spätestens eine Vegetationsperiode nach Nutzungsnahme sind je 25 m² Neuversiegelung ein standortgerechter heimischer Laubbaum (Qualität H, Zxv, StU 8-10) oder 25 m² Laubstrauchhecke (1 St/m², Qualität mindestens v. Str. 100-150) zu pflanzen. Dazu sind einheimische, standortgerechte Gehölze zu verwenden.
 - 7.2 Auf den Flächen der reinen Wohngebiete sowie der öffentlichen Grünfläche sind vorhandene Bäume mit einem Stammumfang von 30 cm und mehr, gemessen in 1 m Höhe vom Erdboden aus, zu erhalten, soweit die Verkehrssicherungspflicht diesem Erhaltungsgebot nicht entgegensteht.

- II. Nachrichtliche Übernahme nach § 9 Abs. 6 BauGB und Hinweise
- Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in unmittelbarer Nähe zu einem Kulturdenkmal gemäß § 2 SächsDschG. Das unter Denkmalschutz stehende Herrenhaus befindet sich in der Parkstraße 13. Das Kulturdenkmal darf in seinem Erscheinungsbild keine negativen Beeinträchtigungen erfahren. Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, die die äußere Gestaltung von Bauten und baulichen Anlagen in der Nähe des Kulturdenkmals betreffen, bedürfen gemäß § 12 SächsDschG der denkmalschutzrechtlichen Genehmigung (Umgebungsschutz).
 - Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Umfeld bereits bekannter archaischer Kulturdenkmale („slawische Siedlung“). Nach § 14 Abs. 1 SächsDschG bedürfen Erdarbeiten, Bauarbeiten oder Gewässerbaumaßnahmen bzw. Änderungen der bisherigen Bodennutzung von Grundstücken an einer Stelle, von der bekannt oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden der denkmalschutzrechtlichen Genehmigung.
 - Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine stillgelegten bergbaulichen Anlagen bekannt, die Bergschäden oder andere nachteilige Einwirkungen erwarten lassen. Der Geltungsbereich liegt jedoch in einem Gebiet, in dem über Jahrhunderte hinweg bergbauliche Arbeiten durchgeführt wurden. Aus diesem Grund ist das Vorhandensein nichttriskundiger Grubenbaue in Tagesoberflächennähe nicht völlig auszuschließen. Es wird deshalb empfohlen, alle Baugruben bzw. sonstigen Erdaufschlüsse auf das Vorhandensein von Spuren alten Bergbaues hin überprüfen zu lassen. Über eventuell angetroffene Spuren alten Bergbaues ist gemäß § 5 SächsHohlrVO das Sächsische Oberbergamt in Kenntnis zu setzen.

- Aufgrund nicht auszuschließender u. U. tiefreichender Auf- bzw. Verfüllungen im Plangebiet wird die Durchführung von orts- und vorhabenskonkreten Baugrunduntersuchungen nach DIN EN 1997 und DIN 4020 im Vorfeld von Baumaßnahmen empfohlen. Der geotechnische Bericht dazu sollte u. a. Aussagen zur Baugrundsichtung, zu den Grundwasserhältnissen sowie die Ausweisung von Homogenbereichen (einschließlich Eigenschaften und Kennwerten) hinsichtlich der gewählten Bauverfahrensweisen (z. B. Erdarbeiten, Bohrarbeiten) enthalten. Zudem sollten die geplanten Maßnahmen nach DIN EN 1997 einer geotechnischen Kategorie zugeordnet werden, die den notwendigen Umfang an Erkundungsmaßnahmen und an zu erbringenden Nachweisen eingrenzt. Falls sich bautechnische Vorgaben ändern oder auch die angetroffenen geologischen Verhältnisse von den erkundeten abweichen, sollte eine Überprüfung und ggf. Anpassung der jeweiligen Baugrunduntersuchung erfolgen.

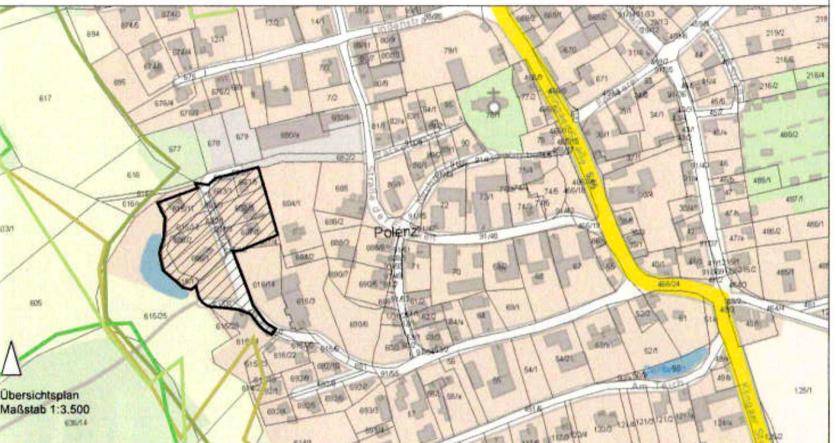
Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Änderungsbeschlusses des Stadtrates der Stadt Brandis vom 31.03.2020 (Beschluss-Nr. 1018-03/03/2020). Die ortsübliche Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Brandiser Stadtbote am 15.04.2020 (Ausgabe 04/2020) erfolgt.
Brandis, den 17.02.2021
Jesse, Bürgermeister
- Der Stadtrat hat am 21.07.2020 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Wohngebiet Parkstraße 2. Abschnitt" mit Begründung (Stand 18.06.2020) gebilligt und zur Auslegung bestimmt (Beschluss-Nr.: 1065-07/07/2020). Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden von der Auslegung des Bebauungsplans informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 17.08.2020 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 24.08.2020 bis 25.09.2020 (einschließlich) in der Stadtverwaltung Brandis, Markt 1-3, 04821 Brandis während der Dienststunden öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Veröffentlichung im Brandiser Stadtbote am 17.08.2020 (Ausgabe 08/2020) rechtzeitig ortsüblich bekannt gemacht.
Brandis, den 17.02.2021
Jesse, Bürgermeister
- Der Stadtrat hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange zum Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Wohngebiet Parkstraße 2. Abschnitt" in seiner Sitzung am 15.12.2020 geprüft (Beschluss-Nr.: 1089-10/12/2020). Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Brandis, den 17.02.2021
Jesse, Bürgermeister
- Der Stadtrat hat die 1. Änderung des Bebauungsplans "Wohngebiet Parkstraße 2. Abschnitt", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 15.12.2020 als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt (Beschluss-Nr.: 1090-10/12/2020).
Brandis, den 17.02.2021
Jesse, Bürgermeister
- Die Darstellung der Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke stimmt mit dem Liegenschaftskataster überein (Stand: 1.2.2021...) Für die Lagegenauigkeit der Grenzdarstellung im Plan wird nicht garantiert.
B. Orsac, den 1.2.2021
Landratsamt Landkreis Leipzig, Vermessungsamt
- Die Genehmigung wurde von der höheren Verwaltungsbehörde mit Verfügung vom 21.05.21 mit Az. PG.03.121 erteilt.
....., den 5. Stempel
Landratsamt Landkreis Leipzig
- Die vorstehende Satzung zur 1. Änderung des Bebauungsplans "Wohngebiet Parkstraße 2. Abschnitt", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausfertigt.
Brandis, den 17.02.2021
Jesse, Bürgermeister
- Die Genehmigung der 1. Änderung des Bebauungsplans "Wohngebiet Parkstraße 2. Abschnitt" sowie die Stelle, bei der der Plan während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurden durch Veröffentlichung im Brandiser Stadtbote am 17.02.2021 ortsüblich bekannt gemacht. 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 Schadensersatzansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung der 1. Änderung des Bebauungsplans ist am 21.06.2021 in Kraft getreten.
Brandis, den 22.06.2021
Jesse, Bürgermeister

Legende Übersichtsplan

- Grenze des LSG Partheaue
- Grenze des NSG Polenzwald
- Grenze des FFH Laubwaldgebiete zwischen Brandis und Grimma
- Grenze des SPA Laubwaldgebiete östlich Leipzig
- Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Landkreis Leipzig - Landratsamt
Genehmigung in Verbindung mit Schreiben vom 21.05.2021
Aktenzeichen PG.03.121
Borna, den 25.05.2021
Stempel



Übersichtsplan
Maßstab 1:3.500

Stadt Brandis
Markt 1-3
04821 Brandis

fon (03 42 92) 6 55-0 fax (03 42 92) 6 55-28

1. Änderung des Bebauungsplans "Wohngebiet Parkstraße 2. Abschnitt"		Satzung - Original	
19-141_B	Cher/Mül	Maßstab: 1:1.000	Satzung
Cher	Cher	31,9 x 97,0	08.10.2020
1			