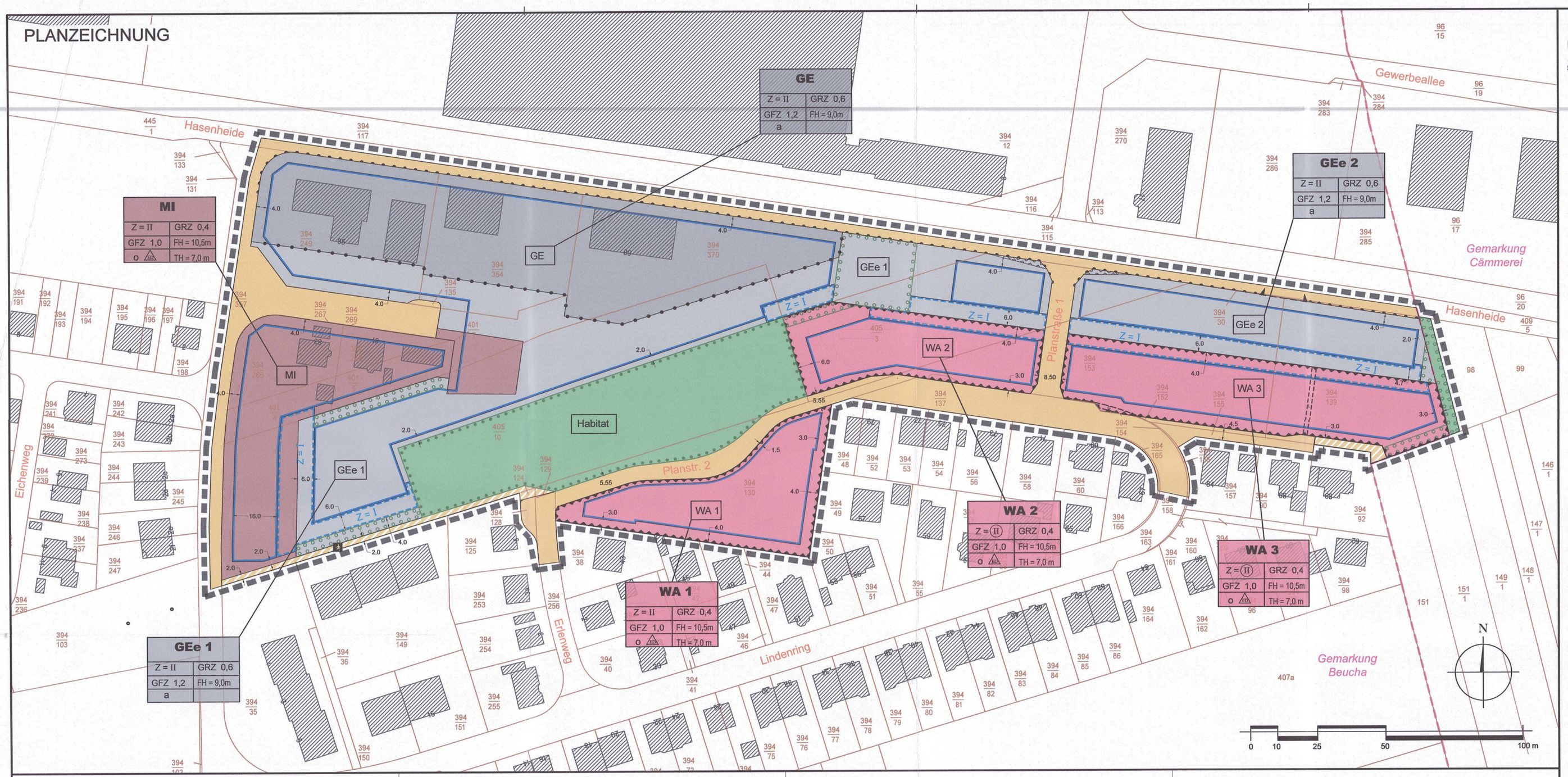
PLANZEICHNUNG



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

1.2 Das mit „GE" bezeichnete Baugebiet des Planbereiches wird als Gewerbegebiet im Sinne des § 8 BauNVO festgesetzt.

1.3 Das mit „GEe" bezeichnete Baugebiet des Planbereiches wird als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Eingeschränkte Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Zulässig sind:

- nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,

Ausnahmsweise können zugelassen werden

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

1.4 Das mit „MI" bezeichnete Baugebiet des Planbereiches wird als Mischgebiet im Sinne des § 6 BauNVO festgesetzt.

1.5 Das mit „WA" bezeichnete Baugebiet des Planbereiches wird als Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt.

1.7 Innerhalb des Plangebietes sind Läden mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes Brandis unzulässig; ausnahmsweise können Läden mit zentrenrelevanten Sortimenten bis zu einer Verkaufsfläche von 50m² zugelassen werden, wenn eine Beeinträchtigung des zentralen Versorgungsbereiches nicht zu erwarten ist.

1.8 Ohne Ausnahme unzulässig sind:

- Betriebe der gewerbsmäßigen Unzucht- und Striptease-Betriebe
- Freizeitanlagen, Spielhallen und vergleichbare Vergnügungsbetriebe

Die vorgenannten Nutzungsausschlüsse beziehen sich sowohl auf jede Eigentätigkeit des Grundstückseigentümers als auch auf Nutzungen des Grundstücks oder der Bauwerke durch Dritte. Die Nutzungsausschlüsse gelten darüber hinaus nicht nur für unmittelbar auf dem Grundstück durchgeführte Nutzungen, sondern auch dann und insoweit, als das Grundstück dazu genutzt oder benutzt werden soll, die vorstehend beschriebenen Nutzungen auf anderen Grundstücken zu ermöglichen oder diesen Nutzungen zu dienen.

1.9 Desweitern ohne Ausnahme unzulässig sind:

- Gewerbe- und Industriebetriebe gem. Verordnung über die Herkunftsberichte von Abwasser (Abwasserherkunftsverordnung vom 03.07.87 BGBl S. 1578).

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung gelten die Höchstwerte des § 17 Abs. 1 BauNVO, soweit sich aus den festgesetzten überbaubaren Flächen und Geschosszahlen sowie Grundstücksgrößen im Einzelfall kein geringeres Maß der Nutzung ergibt.

2.2 In den Baugebieten GE, GEe und MI ist zusätzlich zur festgesetzten Anzahl der Vollgeschosse maximal ein weiteres Vollgeschoss zulässig, wenn dieses als Staffelgeschoss errichtet wird, das auf mindestens zwei Seiten 2,00 m hinter den darunterliegenden Fassaden zurückbleibt und dessen Grundfläche maximal zwei Drittel der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses beträgt.

2.3 Durch Staffelgeschosse darf die zulässige Traufhöhe im MI um 2,0m und die zulässige Firsthöhe im GE und im GEe um 1,0m überschritten werden, wenn durch das Staffelgeschoss eine Abstandsfläche von 0,5 H zu angrenzenden Wohngrundstücken eingehalten wird.

3. Bauweise

3.3 offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO

3.4 Innerhalb der mit Z = 1 gekennzeichneten Baugrenzen können Gebäude ohne Aufenthaltsräume und Feuerstätten, Nebengebäude und andere bauliche Anlagen auf der Grundstücksgrenze die Wandhöhen gemäß § 6 Abs. 8 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 3 SächsBO um 0,5 m und die Gesamtlängen gemäß § 6 Abs. 8 Satz 1 Nr.1 und Satz 2 generell überschreiten.

6. Gestaltung der Freiflächen

6.1 Die nicht überbaubaren Flächen entlang der Verkehrsflächen sind zu modellieren und mit einheimischen Alleebäumen (Hochstämme mit einem Mindestumfang von 20cm) zu bepflanzen. Pro 15 m Grundstücksbreite ist ein Baum vorzusehen. Bei kleineren Grundstücken mindestens ein Baum je Grundstück. Zusätzlich zu den vorgenannten Hochstämmen ist je 15 m Grundstücksbreite eine Dreiergruppe bodenständiger, baumartig gewachsener Gehölze vorzusehen, bei kleineren Grundstücken mindestens eine Gruppe pro Grundstück. Die Baum- und Strauchgruppen sind in lockerer Gruppierung anzuordnen. Vorhandene Bäume und Sträucher können angerechnet werden. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Verkehrsflächen dürfen nur durch notwendige Zufahrten unterbrochen werden (maximal 2 je Grundstücksseite).

6.2 Bis auf die notwendigen Zufahrten, Zugänge sowie Fahr- und Stellplatzflächen ist der gesamte Außenbereich des Baugrundstücks mit Rasenflächen, Bäumen und Sträuchern etc. gärtnerisch zu gestalten.

6.3 Aus Gründen der Verkehrssicherheit sind an den Straßeneinmündungen im Bereich der Sichtdreiecke Bepflanzungen, Anböschungen und sichtbehindernde Anlagen unzulässig, deren Höhe 0,80m (gemessen von Oberkante Straßenhöhe) überschreitet.

6.4 Zusammenhängende PKW-Stellplätze mit mehr als 3 Stellplätzen sind mit wasserdurchlässigen Materialien (z.B. Rasengittersteine) zu befestigen.

6.5 Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind auf mindestens zwei Dritteln der Fläche mindestens 7 unterschiedliche Bäume und Sträucher der Pflanzliste zu pflanzen. Das Anpflanzen hat spätestens ein Jahr nach Aufnahme der Grundstücksnutzung zu erfolgen.

6.6 Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern ist der aus heimischen Bäumen und Sträuchern bestehende Gehölzbestand auf Dauer zu erhalten.

6.7 Freileitungen auf dem Baugrundstück sind unzulässig.

7. Einfriedungen

7.1 Einfriedungen sind wie folgt zulässig:

- GE Gebiet Zäune bis zu einer Höhe von 1,8m*.
- GEe Gebiet Zäune bis zu einer Höhe von 1,8m*.
- MI Gebiet: Für Wohngrundstücke Zäune in einer maximalen Höhe von 1,2m* auf der Grundstücksgrenze, für gewerbliche Grundstücke Zäune in einer maximalen Höhe von 1,8m*.
- WA Gebiet Zäune bis zu einer Höhe von 1,2m*

(*entlang von Verkehrsflächen ist die Höhe ab Oberkante Gehweg / Verkehrsfläche zu ermitteln)

8. Entwässerung der Baugrundstücke

8.1 Sämtliche im Rahmen der Dachentwässerung anfallenden Abwässer sind auf dem eigenen Baugrundstück nach den anerkannten Regeln der Technik zu versickern. Gleiches gilt nach Möglichkeit für die Abwässer der nicht befahrenen, befestigten Grundstücksflächen.
Für die Versickerung des auf gewerblich genutzten Grundstücken anfallenden Niederschlagswassers ist die Untere Wasserbehörde zur Genehmigungsfähigkeit der dafür erforderlichen Versickerungsanlagen bereits im Planverfahren anzuhören.

9. Landwirtschaftsklausel

9.1 Die Grundstückseigner haben Immissionen landwirtschaftlicher Art, die von einer rechtmäßigen Nutzung auf den angrenzenden Grundstücken ausgehen, entschädigungs-los zu dulden.

10. Immissionsschutz

10.1 Für das im Süden des Geltungsbereiches liegende geplante Mischgebiet und die Wohngebiete WA1, WA2 und WA3 sind folgende Maßnahmen als Mindestanforderung nötig:

Die Gebäudegrundrisse und die Nutzung der Räume ist auf den Lärmschutz auszurichten. Terrassen und Balkone, sowie Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern sollten im Schallschatten (an der der Lärmquelle abgekehrten Seite) angeordnet werden. Die Fenster von Treppenhäusern, Garderoben., WCs, Bädern, Abstellräumen, Speisekammern und Kochküchen können zur nördlichen Straßenseite zeigen. Für den Fall, dass Aufenthaltsräume (wie z.B. Schlaf- und Kinderzimmer) nicht zum Schallschatten hin orientiert werden können, ist der Schutz des Wohnbereiches durch den Einbau von Schallschutzfenstern zu gewährleisten. Die Schallschutzfenster müssen der Schallschutzklasse III entsprechen und es muss gewährleistet sein, dass auch bei geschlossenen Fenstern eine ausreichende Be- und Entlüftung der Räume möglich ist (z.B. durch den Einbau von integrierten Lüftungseinheiten). Ferner müssen die Schallneben wie Rollladenkästen, Wandundichtigkeiten und Brüstungen eine ausreichend hohe Schalldämmung aufweisen.

10.2 Für das Gewerbegebiet südlich des Zweenfurther Weges / der Hasenheide gelten Einschränkungen:

Im Eingeschränkten Gewerbegebiet sind nur Nutzungen gemäß §8 Abs. 2 Nr. 2 sowie Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO zulässig. Ausnahmsweise können Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, zugelassen werden.

11. Versorgungsleitungen

11.1 Wegen der Abstände zwischen der Bebauung und den vorhandenen Versorgungsleitungen sind Einzelabstimmungen mit den Versorgungsträgern durchzuführen.

12. Löschwasserbedarf

12.1 Der Gewerbepark Beucha wird mit Oberflurhydranten ausgestattet, die in einem Abstand von ca. 100 m auf öffentlichen Flächen installiert werden. Solange der Löschwasser-bedarf jedoch nicht über die öffentliche Trinkwasserversorgung gedeckt werden kann, hat der Bauherr die Löschwasserbevorratung auf dem eigenen Grundstück sicherzustellen. Art, Lage und Größe der für den Brandschutz im einzelnen erforderlichen Löschwasser-bevorratung (Löschwasserteiche, Zisternen oder ähnliches) sind mit der Brandschutz-behörde im Landratsamt abzustimmen. Der Nachweis des Objektschutzes ist mit dem Bauantrag einzureichen.

13. Abgrenzung von Verkehrsflächen

13.1 Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in allen an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von ca. 20 cm und einer Tiefe von ca. 30 cm erforderlich (Hinterbeton von Randsteinen und Rabattenplatten). Das Hineinragen dieser Stützbauwerke in das Privatgrundstück ist vom Grundstückeigentümer zu dulden.

13.2 Sämtliche mit Pflanzgebot bis 0,80 m versehenen Flächen (Verkehrsgrünflächen, Pflanzinseln u.a.) sind mit Randsteinen von mindestens 0,25 m Höhe über Straßenniveau von der Verkehrsfläche zu trennen.

13.3 Höhenunterschiede, die sich durch den Ausbau der Erschließungsanlagen ergeben, werden durch Stützmauern und Böschungen ausgeglichen, die vom Grundstückseigentümer zu dulden sind.

14. Archäologische Funde

14.1 Archäologische Funde (das sind auffällige Bodenverfärbungen, Gefäßscherben), Gräber, Knochen, Geräte aus Stein und Metallen, Münzen , bearbeitete Hölzer, Steinsetzungen aller Art- auch Fundamente, Keller, Brunnen u.a.) sind sofort dem Archäologischen Landesamt Sachsenmeldepflichtig. Fundstellen sind inzwischen vor weiterer Zerstörung zu sichern.

14.2 Vor Beginn jedweder Erdarbeiten ist das Landesamt für Archäologie Sachsen, Zur Wetterwarte 7 in 01109 Dresden durch schriftliche Bauanzeige zu unterrichten.

14.3 Die Passagen 14.1 und 14.2 sind schriftlich im Wortlaut allen bei der Erschließung mit Erdarbeiten beauftragten Firmen zu übermitteln und müssen an deren Baustellen vorliegen.

14.4 Die Passagen unter 14.1 und 14.2 sind schriftlich im Wortlaut stets den Einzelbauherren zu übermitteln und müssen an den Baustellen ihrer mit Erdarbeiten beauftragten Firmen vorliegen.

KENNZEICHNUNGEN / HINWEISE

K1 Innerhalb der Wohngebiete WA 1, WA 2 und WA 3 kann es aufgrund angrenzender Gewerbebetriebe zu Überschreitungen der Orientierungswerte bzw. der Immissionsrichtwerte für Allgemeine Wohngebiete bis hin zu den Werten für Mischgebiete kommen. Die Textliche Festsetzung 10.1 ist zu beachten.

H1 Im Vorfeld von Baumaßnahmen wird die Durchführung von orts- und vorhabenskonkreten Baugrunduntersuchungen nach DIN EN 1997 und DIN 4020 empfohlen.

H2 Der Gewebepark Beucha tangiert die Kreisstraße K 8367 (Hasenheide) außerhalb der OD. Damit befindet sich das Gewerbegebiet im straßenrechtlichen Anbauverbot.

Werbeanlagen und sonstige Hinweisschilder dürfen entsprechend § 24, Abs. 1 SächsStrG innerhalb von 40 m nicht aufgestellt werden. Damit soll die Sicht auf die Verkehrsflächen ohne Gefährdung anderer Verkehrsteilnehmer gewährleistet werden. Ausnahmen können beim zuständigen Amt für Straßenbau beantragt werden.

H3 Die Einleitung gewerblich verschmutzten Abwassers bedarf der vorherigen Abstimmung mit dem AZV Parthe zu den erforderlichen Einleitbedingungen und ggf. notwendigen Vorreinigungsmaßnahmen.

H4 Für die Versickerung des auf gewerblich genutzten Grundstücken anfallenden Niederschlagswassers ist die Untere Wasserbehörde zur Genehmigungsfähigkeit der dafür erforderlichen Versickerungsanlagen bereits im Planverfahren anzuhören.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

[entsprechend PlanZV]

Zeichnerische Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung [§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB]

- GE — Gewerbegebiet im Sinne des § 8 BauNVO
- GEe — eingeschränktes Gewerbegebiet
- MI — Mischgebiet im Sinne des § 6 BauNVO
- WA — Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung [§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB]

- GRZ — Grundflächenzahl als Höchstgrenze
- GFZ — Geschossflächenzahl als Höchstgrenze
- Z = II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, hier 2
- Z = (II) — Zahl der Vollgeschosse zwingend, hier 2
- FH — zulässige Firsthöhe als Höchstgrenze in m über der festgesetzten Bezugshöhe
- TH — zulässige Traufhöhe als Höchstmaß in m über der angrenzenden Verkehrsfläche

3. Bauweise [§ 22 BauNVO]

- o — offene Bauweise
- a — abweichende Bauweise (zu TF 3.1)
- ⚠ — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

4. überbaubare Grundstücksflächen [§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB]

- Baugrenze [§ 23 BauNVO]
- Z = I — Baugrenze für eingeschossige Gebäude (zu TF 3.4)

5. Verkehrsflächen [§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB]

- öffentliche Verkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- X — Öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung, hier: Fußweg
- hier: Fußweg und Zufahrt für Anlieger
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- eingeschränkte Ausfahrt

6. mit Leitungsrechten zu belastende Flächen [§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB]

- vorhandene Gasleitung im WA 3
- geplante Leitungen für GEe im WA 3

7. Grünflächen [§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB]

- Grünfläche
- Habitat — mit Zweckbestimmung

8. Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft [§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB]

- Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen
- Umgrenzung von Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft

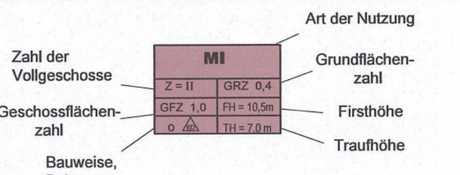
9. Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (s. Textliche Festsetzung - *Art der Nutzung*)
- Umgrenzung der Flächen die von Bebauung freizuhalten sind, hier Sichtdreiecke [§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB]
- Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen, [§ 16 Abs. 5 BauNVO]
- Umgrenzung des Plangebietes [§ 9 Abs. 7 BauGB]
- 11.0 — Bemaßung in m

Kartengrundlage

- Gebäude
- 517/2 — Flurstücksgrenze mit -nummer
- Gemarkungsgrenze

ERLÄUTERUNG DER NUTZUNGSSCHABLONE



PFLANZLISTE

Artenliste für Laubbäume

Feldahorn	acer campestre
Sandbirke	betula pendula
Hasel	corylus avellana
Quitte	cydonia oblonga
Walnuss	juglans regia
Holzapfel	malus sylvestris
Kulturapfel	malus domestica
Vogelkirsche	prunus avium, Wildform / Zuchtform
Pflaume	prunus domestica
Traubenkirsche	prunus padus
Kulturbirne	pyrus communis
Wildbirne	pyrus pyraster
Schwarzer Holunder	sambucus nigra
Eberesche	sorbus aucuparia

Artenliste für Sträucher

Berberitze	berberis vulgaris
Kornelkirsche	cornus mas
Blutroter Hartriegel	cornus sanguinea
Weißdorn	crataegus laevigata
Pfaffenhütchen	evonymus europaeus
Holzapfel	malus sylvestris
Schlehe	prunus spinosa
Wildbirne	pyrus pyraster
Hunds-Rose	rosa canina
Rosen-Arten	rosa div. spec.
Schwarzer Holunder	sambucus nigra
Gemeiner Schneeball	viburnum opulus

RECHTSGRUNDLAGEN (Auszug)

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257) geändert worden ist

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

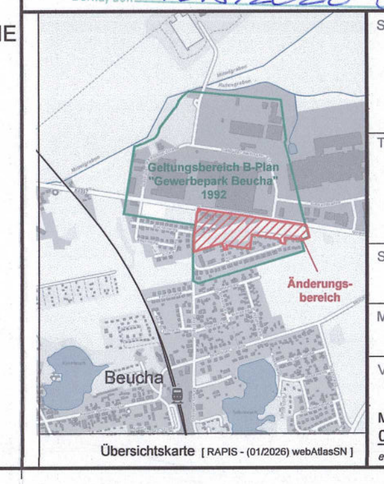
Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist

Sächsische Bauordnung (SächsBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 1. März 2024 (SächsGVBl. S. 169) geändert worden ist

VERFAHRENSVERMERKE

1. Änderungsbeschluss (Beschluss-Nr. 1089-10/11/2021): 30.11.2021
2. öffentliche Bekanntmachung: 13.12.2021
3. frühzeitige Unterrichtung der Behörden und Träger öff. Belange: 16.05.2022 - 24.06.2022
4. Öffentliche Bekanntmachung der frühzeitigen Auslegung: 16.05.2022
5. frühzeitige öffentliche Auslegung: 23.05.2022 - 24.06.2022
6. Entwurfsbeschluss (Beschluss-Nr. 1032-07/11/2023): 28.11.2023
7. Anhörung der Behörden und Träger öff. Belange: 08.01.2024 - 09.02.2024
8. Öffentliche Bekanntmachung der Offenlage: 18.03.2024
9. Öffentliche Auslegung: 19.03.2024 - 26.04.2024
10. Abwägungsbeschluss (Beschluss-Nr. 1019-02/03/2026): 03.03.2026
11. Die Änderung des Bebauungsplans „Gewerbepark Beucha", bestehend aus der Planzeichnung, Begründung und den Anlagen 1 - 4 wurde am 26.04.2026 vom Stadtrat der Stadt Brandis als Satzung beschlossen.
Beschlussnummer: 1054-04/04/2026
Brandis, den 07.07.2026 Jesper, Bürgermeister
12. Der katastermäßige Bestand vom 20.01.2022 innerhalb des Geltungsbereiches wird als richtig dargestellt bescheinigt.
Borna, den 2.6.2026 Landkreis Leipzig
13. Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbepark Beucha" wird hiermit ausgefertigt.
Brandis, den 17.08.2026 Jesper, Bürgermeister
14. Die Stelle, an der der Plan auf Dauer während der Dienststunden der Stadt Brandis von jedermann eingesehen werden kann, ist am 27.08.2026 im Stadtjournal Nr. 09/2026 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 (gemäß § 214 und § 215 BauGB) und auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
Brandis, den 22.09.2026 Jesper, Bürgermeister

Landkreis Leipzig - Landratsamt
Genehmigung in Verbindung mit Schreiben vom 10.8.2026 AZ: 610
Aktenzeichen PG09/26
Borna, den 10.8.2026



Übersichtskarte [RAPIS - (01/2026) webAtlasSN]

Stadt **Brandis**
Markt 1-3, 04821 Brandis
Telefonnummer: 034292 / 5 55 - 0
Internet: www.stadt-brandis.de
LANDKREIS LEIPZIG

Titel
1. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbepark Beucha"

Stand SATZUNG Januar 2026

Maßstab M 1 : 1.000

Verfasser PLANUNGSBÜRO HANKE GmbH
Polenzer Straße 6b, 04827 Machern
Tel.: 034292 710-0 / www.pbhanke.de
Geschäftsführer: Jörg Hanke
Bearbeiter: Falk Wagner
Projekt-Nr. 22-002
planungsbüro HANKE

Machern, 06.02.2026 ergänzt 12.05.2026

Original-Plangröße: 882 mm x 630 mm