

Planteil A (Planzeichnung)

Planzeichenerklärung gemäß PlanZV

I. Zeichnerische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 6 BauNVO)

- MI** Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
- GRZ** 0,3 / 0,6 maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)
- II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)
- OK 138,5** maximal zulässige Höhe der Oberkante baulicher Anlagen (OK) in Meter ü. NHN im DHHN2016

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

- Baugrenze** (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- o** offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- a** abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
- △** nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

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

- ↔** Einfahrtbereich

5. Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)

- Flächen für Wald

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

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

7. Sonstige Planzeichen

- ▭** Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- ▭** Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- ⋯** Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
- ↔** Bemaßung in Meter

Füllschema der Nutzungsschablone

MI1 a	Art der baulichen Nutzung	Bauweise
GRZ 0,6	Grundflächenzahl (GRZ)	Höhe der Oberkante baulicher Anlagen (OK)
OK 138,5		
△ II		
MI2 o	nur Einzelhäuser zulässig	Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
GRZ 0,3		
OK 138,5		
△ II		

II. Planzeichen gemäß § 1 Abs. 2 PlanZV, sonstige Planzeichen ohne Festsetzungscharakter und nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB

- Flurstücksgrenze
- 163 7** Flurstücksnummer
- ▨** Gebäudebestand
- ▨** Waldabstand gemäß § 25 Abs. 3 SächsWaldG
- ⊠** überschwemmungsgefährdetes Gebiet (VRG vorbeugender Hochwasserschutz gemäß RP L-WS 2021)
- D** Umgrenzung von Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen
- △** Wald-/Gehölzfläche außerhalb des Geltungsbereiches
- IV V** Lärmpegelbereiche nach DIN 4109
- - -** Abgrenzung Lärmpegelbereich nach DIN 4109

Planteil B (Textliche Festsetzungen)

Textliche Festsetzungen, örtliche Bauvorschriften sowie Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

I. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB und § 6 BauNVO)

- 1.1 In den entsprechend gekennzeichneten Baugebieten MI1 und MI2 sind die Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 1 bis 5 BauNVO zulässig. Unzulässig sind die Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 6 bis 8 BauNVO und alle ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO.
- 2. **Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)
 - 2.1 Im MI1 ist eine Überschreitung der GRZ gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO um 0,2 bis zu einer GRZ von 0,8 zulässig.
 - 2.2 Im MI2 ist eine Überschreitung der GRZ gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO um 0,1 bis zu einer GRZ von 0,4 zulässig.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22-23 BauNVO)

- 3.1 Im MI1 ist ein Heranbauen an die Grundstücksgrenzen zu den Flurstücken 163/2 und 164/5 der Gemarkung Kleinsteinberg zulässig, wenn die Abstandsflächen eingehalten werden.
- 4. **Hochwasserangepasste Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 16c i.V.m. § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB und § 78 Abs. 3 S. 1 Ziff. 3 WHG)
 - Verzicht auf Kellergeschoss
 - Verzicht auf Heizungsanlagen
 - Schutz der Gebäude vor eindringendem Kanalisationwasser (Rückstau)
 - Hochwassersichere Anordnung der Haustechnik (v.a. Heizung und Elektroinstallation)

5. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- 5.1 Die Fläche "GFL1" ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Eigentümer der Flurstücke 164/4 und 164/5 der Gemarkung Kleinsteinberg zu belasten.
- 5.2 Die Fläche "GFL2" ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Eigentümers von Flurstück 164/5 der Gemarkung Kleinsteinberg zu belasten.

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

- 6.1 **A1: Anpflanzen von Gehölzen**
Auf dem Flurstück 159/4 in der Gemarkung Kleinsteinberg sind, außerhalb der überbaubaren Fläche, drei gebietsheimische, standortgerechte Laubbäume zu pflanzen. Zu verwenden sind Bäume mit einer Qualität als Hochstamm, 3xv, mDb, StU mind. 14-16 cm. Veredelungen oder Zierformen dürfen nicht verwendet werden. Der Pflanzverband ist 10 x 10 m oder größer zu wählen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind nachzupflanzen.

7. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 7.1 Die Fenster schutzbedürftiger Aufenthaltsräume entsprechend DIN 4109 (Schlaf-, Gäste- und Kinderzimmer) sowie Außenwohnbereiche (z.B. Terrassen und Balkone), an denen die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten sind, sind an der zu den maßgeblichen Verkehrsgeschäusquellen abgewandten Fassadenseite der geplanten Wohnbebauung anzuordnen.
- 7.2 Ist eine solche Grundrissorientierung nach Punkt 1 nicht möglich, sind für die schutzbedürftigen Räume (sofern als Schlafraum genutzt), an deren Fenstern die schalltechnischen Orientierungswerte "Nacht" überschritten werden, besondere Fensterkonstruktionen unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung und andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung umzusetzen, z.B. schallgedämmte Lüftungseinrichtungen, vorgelagerte verglaste Vorbauten/Loggien, in deren äußerer Hülle sich offene Elemente oder Lüftungsschlitze befinden, Prallscheiben oder Vorhangfassaden, vorgesetzte Fensterläden. Mit den genannten baulichen Maßnahmen muss eine Schallpegeldifferenz erreicht werden, die sicherstellt, dass in den schutzbedürftigen Räumen nachts ein Innenraumpegel von 30 dB(A) nicht überschritten wird.
- 7.3 Für die zur Tages- bzw. zur Nachtzeit schutzbedürftigen Räume aller Wohngebäude im Plangebiet, ist die Einhaltung der erforderlichen Luftschalldämmung der Außenbauteile (Wand, Fenster, Dach) nach DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau“ im jeweils erforderlichen landesbaurechtlichen Genehmigungs- oder Anzeigeverfahren nachzuweisen. Die erforderliche Luftschalldämmung der Außenbauteile ergibt sich mit dem im Planteil A-Planzeichnung nachrichtlich ausgewiesenen Lärmpegelbereichen.
- 7.4 Von den Festsetzungen I. bis III. kann abgewichen werden, wenn im Einzelfall nachgewiesen wird, dass auch geringere Anforderungen an die baulichen Schallschutz möglich sind, um die Einhaltung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 SächsBO)

- 8. **Stellplätze und Garagen**
Je Wohneinheit in den Mischgebieten MI1 und MI2 sind mindestens 2 Stellplätze für das Abstellen von Fahrzeugen auf dem dazugehörigen Grundstück zu errichten.
- 9. **Dachgestaltung**
In den Mischgebieten MI1 und MI2 ist das oberste zulässige Vollgeschoss als Dachgeschoss mit einer Dachneigung auf mindestens zwei einander gegenüberliegenden Seiten von mindestens 30 Grad und höchstens 45 Grad auszubilden.
- 10. **Einfriedigungen**
Als Grundstückseinfriedigungen sind blickdicht geschlossene Zaunfelder, Mauern und Holzzaunen unzulässig. Die Gesamthöhe (h) darf maximal 1,50 m betragen. Bei Hecken mit geschlossenen Fronten darf die Gesamthöhe maximal 2,00 m betragen.

III. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

- 1. **Archäologie/Denkmalschutz**
Es wird auf § 20 SächsDSchG hingewiesen. Wer Sachen, Sachgesamtheiten, Teile oder Spuren von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass es sich um Kulturdenkmale handelt, hat dies unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Tages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und zu sichern, sofern nicht die zuständige Fachbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Ausführende Firmen sind schriftlich auf die Meldepflicht hinzuweisen.
- 2. **Lage im überschwemmungsgefährdeten Gebiet (Risikobereich) nach § 75 Abs. 1 Nr. 2 SächsWG**
Es wird darauf hingewiesen, dass es keinen absoluten Schutz bei einem Hochwasserereignis geben kann. Es wird immer ein Restrisiko bleiben, auch wenn alle vorgeschlagenen Maßnahmen umgesetzt wurden. Bei einem stärkeren Hochwasserereignis als einem HQ100 kann es zu einem Überströmen von Bauwerken und dem Versagen von Hochwasserschutzanlagen kommen, sodass eine Eigenvorsorge von Betroffenen durchzuführen ist.
- 3. **Unzulässigkeit von Schottergärten**
Gemäß § 8 Abs. 1 SächsBO sind die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen. Hierzu zählt ebenfalls der Verzicht auf großflächige Schotter- oder Kieseleinflächen.
- 4. **Hinweis zum Waldabstand**
Bauliche Anlagen mit Feuerstätten müssen gemäß § 25 Abs. 3 SächsWaldG von Wäldern mindestens 30 m entfernt sein; die gleiche Entfernung ist mit Gebäuden von Wäldern sowie mit Wäldern von Gebäuden einzuhalten.
- 5. **Hinweis zur Geländeoberfläche**
Die tatsächliche Geländeoberfläche im Bereich des Moritz-Nebe-Weges und des Waldweges liegt um 130,0 m über NHN im DHHN2016.
- 6. **DIN-Vorschriften**
Die der Planung zugrundeliegenden DIN-Vorschriften liegen bei der Stadtverwaltung zur dauerhaften Einsichtnahme aus.
- 7. **Schutz von Gehölzen**
Zum Schutz der Gehölzstrukturen (Waldfläche, Solitärabäume) sind entsprechende Baumschutzmaßnahmen während der Bauphase vorzusehen, wenn Arbeiten im unmittelbaren Umfeld der Gehölze stattfinden. Die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ und RAS-LP 4 „Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen“ sind zu beachten. Die Gehölzstrukturen sind mit geeigneten Mitteln vor Anfahrschäden zu schützen (ortsfeste Schutzzäune, Bretterverschalung o.ä.). Zudem ist die Baumschutzsatzung der Stadt Brandis zu beachten, die alle Gehölze mit einem Stammumfang von 30 cm und mehr (gemessen in 1,0 m Höhe vom Erdboden) unterschutzstellt sowie Sträucher (einheimisch) mit einer Höhe von mindestens 3,0 m Höhe.

Verfahrensvermerke

- 1. Die Darstellung der Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke stimmt mit dem Liegenschaftskataster überein (Stand:). Für die Lagegenauigkeit der Grenzdarstellung im Plan wird nicht garantiert.

Borna, Siegel
Landkreis Leipzig
Vermessungsamt

- 2. Der Stadtrat der Stadt Brandis hat in seiner Sitzung am den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) als Satzung beschlossen.

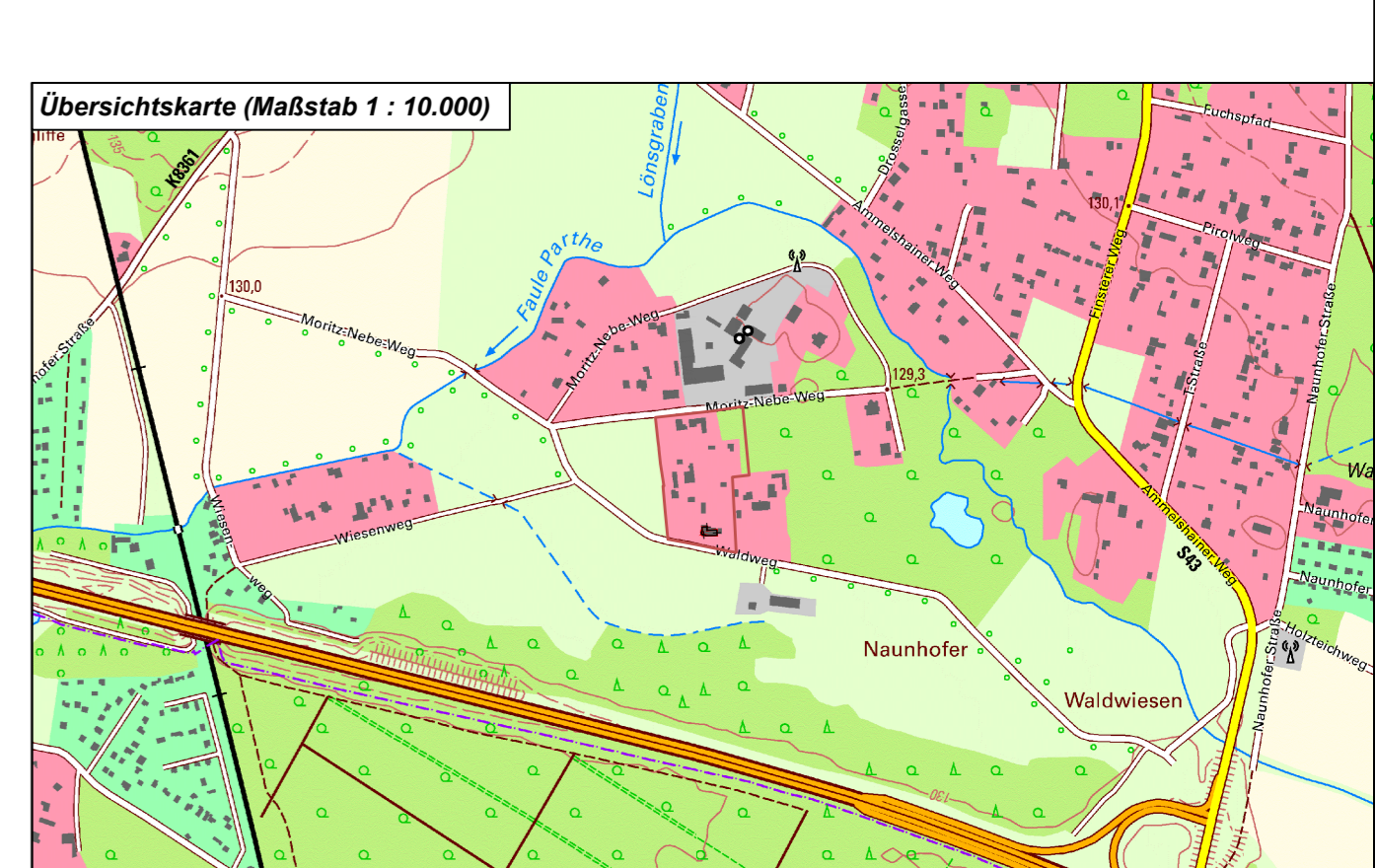
Brandis, Siegel
Arno Jesse,
Bürgermeister

- 3. Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplans mit dem hierzu ergangenen Beschluss des Stadtrats vom übereinstimmt.

Ausgefertigt, Brandis, Siegel
Arno Jesse,
Bürgermeister

- 4. Der Satzungsbeschluss sowie die Stelle, bei der der Plan während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurde durch die Veröffentlichung im Amtsblatt am ortsblich 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 Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am in Kraft getreten.

Brandis, Siegel
Arno Jesse,
Bürgermeister



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

gesetzliche Grundlagen BauGB (2023): Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.07.2023 (BGBl. I Nr. 221) geändert worden ist.

BauNVO (2023): Baunutzungsverordnung i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. I Nr. 176) geändert worden ist.

PlanZV (2021): Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

SächsBO (2022): Sächsische Bauordnung i.d.F. der Bekanntmachung vom 11.05.2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch Artikel 24 des Gesetzes vom 20.12.2022 (SächsGVBl. S. 705) geändert worden ist.

planaufstellende Kommune
Stadt Brandis
Markt 1-3, 04821 Brandis
fon (0 34 292) 6 55-0 mail verwaltung@stadt-brandis.de

Entwurfsverfasser büro knoblich
Zur Mulde 25, 04838 Zschepplin
fon (0 34 23) 7 58 60-0 mail info@bk-landschaftsarchitekten.de

Lagebezug: ETRS89 UTM-33N **Höhenbezug:** DHHN 2016
Landkreis: Landkreis Leipzig **Gemeinde:** Stadt Brandis
Gemarkung: Kleinsteinberg **Flurstück:** verschiedene

Datum	Name	Unterschrift
Gezei. 18.07.23	Rus	
Bearb. 06.11.23	Rus	
Gepr. 06.11.23	Kno	

Projektnr.: 20-161 **Plan-Name:** 20-161_VE2_BP.pdf **Maßstab** **Blatt** 1
Phase: Vorentwurf **Plan-Maße:** 970 mm x 540 mm **1:500** **1 Bl.**