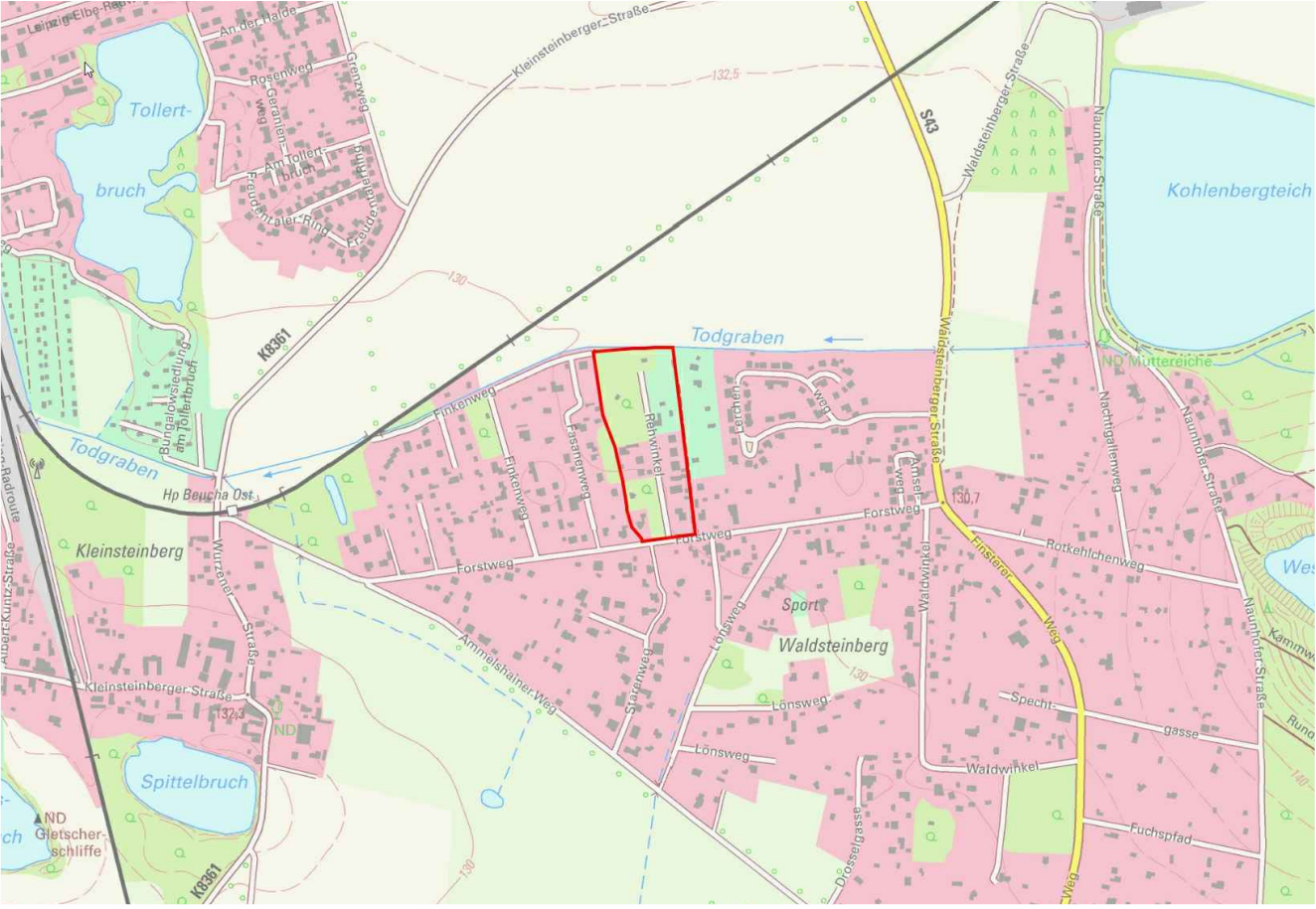
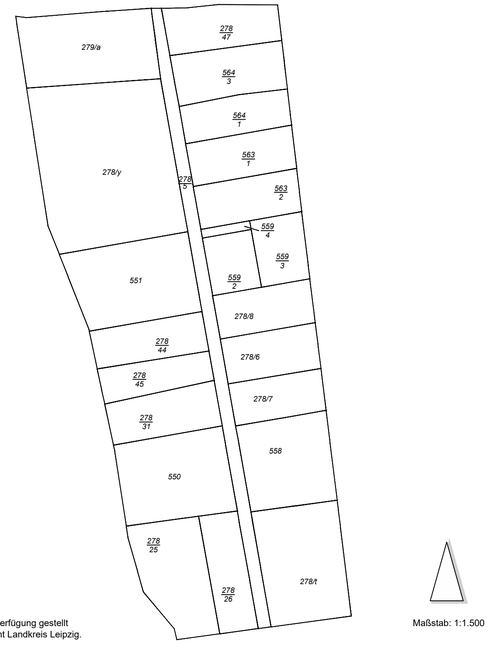


Tollert-
bruch
Kleinsteinberger-Straße
Rosenweg
Grenzweg
Geranien-weg
Am Tollert-bruch
Freudentaler-Ring
Freudentaler Ring
132,5
130
S43
Waldsteinberger-Straße
Naunhofer-Straße
Kohlenbergteich
K8361
Bungalowsiedlung am Tollertbruch
Todgraben
Finkenweg
Fasanenweg
Rehwinkel
Lerchen-weg
Amsel-weg
ND Müttereiche
Nachtigallenweg
Naunhofer-Straße
Hp Beucha Ost
Forstweg
130,7
Rotkehlchenweg
Finsterer Weg
Kleinsteinberg
Wurzener Straße
Albert-Kuntz-Straße
Sport
Waldsteinberg
Waldwinkel
Ammelshainer-Weg
Starenweg
Lönsweg
Kleinsteinberger-Straße
132,3
ND
Spittelbruch
Specht-gasse
Waldwinkel
Fuchspfad
Drosselgasse
ND Gletscher-schliffe
K8361
140

Planerische Grundlage: Katasterdaten (ALK: Stand 02/2019), zur Verfügung gestellt durch das Vermessungsamt Landkreis Leipzig

Beiplan 1 - Grundstücksaufteilung (Stand: 28.08.2018)



Katasterdaten (ALK), zur Verfügung gestellt durch das Vermessungsamt Landkreis Leipzig.

Maßstab: 1:1.500

Planteil A

Planzeichenerklärung

I. zeichnerische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

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

   reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 Abs. 2 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)

   GRZ 0,2 maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)

   II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

   TH 7 m maximal zulässige Traufhöhe in Meter

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

   Baugrenze

   o offene Bauweise

   E Einzelhäuser

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

   öffentliche Verkehrsfläche

5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

   private Grünflächen

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

   Umgrenzung von Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

7. sonstige Planzeichen

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

   130,1 Höhenbezugspunkt in m über NHN (Quelle: Höheninformation Geoportal Sachsen, DHHN16)

   10 Bemaßung in Meter

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ) / Grundfläche (GR)	Traufhöhe
Bauweise	

Erläuterung der Nutzungsschablone

II. Planunterlagen gemäß § 1 Abs. 2 PlanZV und sonstige Planzeichen ohne Normcharakter

bauliche Anlagen (Bestand)

Flurstücksgrenze

278/y Flurstücksnummer

Planteil B (Textliche Festsetzungen)

I Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 4 und 10 BauNVO)

1.1 Gemäß Planeinschrieb ist ein reines Wohngebiet (WR) nach § 3 BauNVO festgesetzt.

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

2.1 Grundflächenzahl (§§ 16, 17 und 19 BauNVO)

2.1.1 Die zulässige Grundflächenzahl ist mit 0,2 festgesetzt. Die für die Ermittlung maßgebende Fläche ist die Fläche des Grundstücks gemäß Grundbuch bezogen auf die Grundstücksaufteilung gemäß Beiplan 1. Eine Überschreitung im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist zulässig.

2.2 Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 und 18 BauNVO)

2.2.1 Es ist eine maximale Traufhöhe von 7 m festgesetzt. Bezugspunkt ist der in der Planzeichnung eingetragene Höhenpunkt.

2.3 Geschossigkeit (§ 16 und 20 Abs. 1 BauNVO)

2.3.1 Es sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.

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

3.1 Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

3.1.1 Die Bauweise ist als offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Einzelhäuser.

3.2 überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

3.2.1 Die überbaubare Grundstücksfläche ist gemäß Planeinschrieb durch Baugrenzen bestimmt. Ein Vortreten von Gebäudeteilen ist nicht zulässig. Die Errichtung von Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und von Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, ist gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

3.2.2 Je Grundstück ist nur ein Gebäude, bei welchem es sich nicht um eine Nebenanlage im Sinne des § 14 BauNVO handelt, zulässig. Maßgebend ist die Grundstücksaufteilung gemäß Beiplan 1.

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

4.1 Gemäß Planeinschrieb ist eine öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

4.2 Je Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze für das Abstellen von Fahrzeugen auf dem zugehörigen Grundstück zu errichten.

5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)

6.1 Gemäß Planeinschrieb ist eine private Grünfläche festgesetzt. Die Fläche dient der Freihaltung eines Gewässerrandstreifens gemäß § 24 SächsWG i.V.m. § 38 WHG. Die Regelungen gemäß § 38 Abs. 4 WHG sind entsprechend anzuwenden.

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

7.1 Gemäß Planeinschrieb ist eine Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Die vorhandenen Gehölze und Bepflanzungen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

7.2 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind bis spätestens eine Pflanzperiode nach Bezugsfertigkeit des jeweiligen Gebäudes gärtnerisch zu gestalten. Es sind heimische, standortgerechte Gehölze zu verwenden.

7. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (9 Abs. 4 BauGB i.v.m § 89 SächsBO)

7.1 Einfriedungen sind bis zu einer maximalen Höhe von 1,50 m zulässig. Blickdichte Einfriedungen sind nicht zulässig. Hecken sind als Einfriedung bis zu einer maximalen Höhe von 2 m zulässig.

II Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

1. Die vorhandenen Gehölze im Geltungsbereich sind zu erhalten. Bauliche Anlagen sind so zu planen, dass der Gehölzbestand nicht beeinträchtigt wird. Es gilt die Gehölzschutzsatzung der Stadt Brandis mit Stand 06/2000. Die Erteilung einer Befreiung von den Verboten der Satzung ist schriftlich bei der Stadtverwaltung Brandis zu beantragen.

2. Für das Errichten von Neubauten wird empfohlen, als sichere Planungsgrundlage eine standortkonkrete und auf die Bauaufgabe ausgerichtete Baugrunduntersuchung nach DIN 4020 bzw. DIN EN 1997-2 durchzuführen.

3. 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.

Verfahrensvermerke

1. Der Stadtrat der Stadt Brandis hat gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung der Teiländerung 18-1 des Bebauungsplans "Waldsteinberg" als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist ist im Amtsblatt der Stadt Brandis am ..... erfolgt.

   Brandis, ...

   .....
   Jesse, Bürgermeister

2. Der Stadtrat der Stadt Brandis hat in seiner Sitzung am ..... den Entwurf der Teiländerung 18-1 des Bebauungsplans "Waldsteinberg" mit Stand vom ..... mit seiner Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

   Brandis, ...

   .....
   Jesse, Bürgermeister

3. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Die Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB ist mit Schreiben vom ..... erfolgt.

   Brandis, ...

   .....
   Jesse, Bürgermeister

4. Der Entwurf der Teiländerung 18-1 des Bebauungsplans "Waldsteinberg", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... in der Stadtverwaltung Brandis, Markt 1-3, 04821 Brandis während der Dienststunden öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Brandis am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung sowie die auszulegenden Unterlagen sind zusätzlich in das Internet eingestellt worden.

   Brandis, ...

   .....
   Jesse, Bürgermeister

5. Der Stadtrat der Stadt Brandis hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden in seiner Sitzung am ..... geprüft und die Abwägung durchgeführt. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

   Brandis, ...

   .....
   Jesse, Bürgermeister

6. Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster und der Örtlichkeit wird bestätigt.

   Borna, ...

   .....
   Vermessungsamt Landkreis Leipzig

7. Der Stadtrat der Stadt Brandis hat in seiner Sitzung am ..... die Teiländerung 18-1 des Bebauungsplans "Waldsteinberg", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen (Teil B) gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

   Brandis, ...

   .....
   Jesse, Bürgermeister

8. Die Satzung der Teiländerung 18-1 des Bebauungsplans "Waldsteinberg", bestehend aus der Planzeichnung vom ..... und den textlichen Festsetzungen auf der Planzeichnung, wird hiermit ausgefertigt.

   Brandis, ...

   .....
   Jesse, Bürgermeister

9. Die Satzung der Teiländerung 18-1 des Bebauungsplans "Waldsteinberg" sowie die Stelle, bei der der Plan während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Brandis am ..... 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 ist am ..... in Kraft getreten.

   Brandis, ...

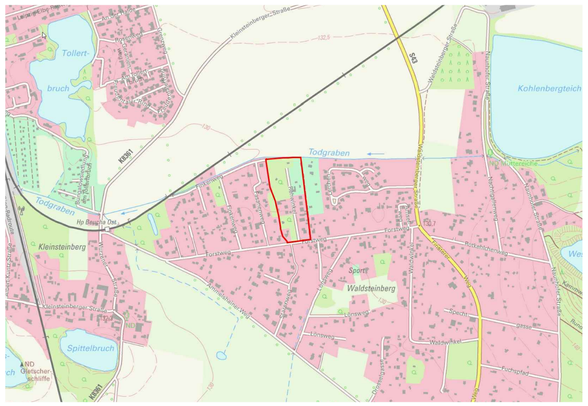
   .....
   Jesse, Bürgermeister

Rechtsgrundlagen

BauGB (2017) Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).

BauNVO (2017) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

PlanZV (2017) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.



Plangebiet

Geobasisdaten (c) Geobasis-DE / GeoSN 2019

planaufstellende Kommune Stadt Brandis Markt 1-3 04821 Brandis fon (0 34 292) 6 55-0 fax (0 34 292) 6 55-28		Teiländerung 18-1 des Bebauungsplans "Waldsteinberg"	
Fachplaner büro.knoblich LANDSCHAFTSARCHITEKTEN Zur Mulde 25 04838 Zschepplin fon (0 34 23) 7 58 60-0 fax (0 34 23) 7 58 60-59		Entwurf	
18-129_B Auftragsnummer	Wal Bearbeiter	1:500 Maßstab	20190910_18-129_BP Plotdatei (*.pdf)
Wal gezeichnet	Kno geprüft	78,00 x 65,40 Plangröße in cm	26.08.2019 Datum
			1 Blatt-Nr.