



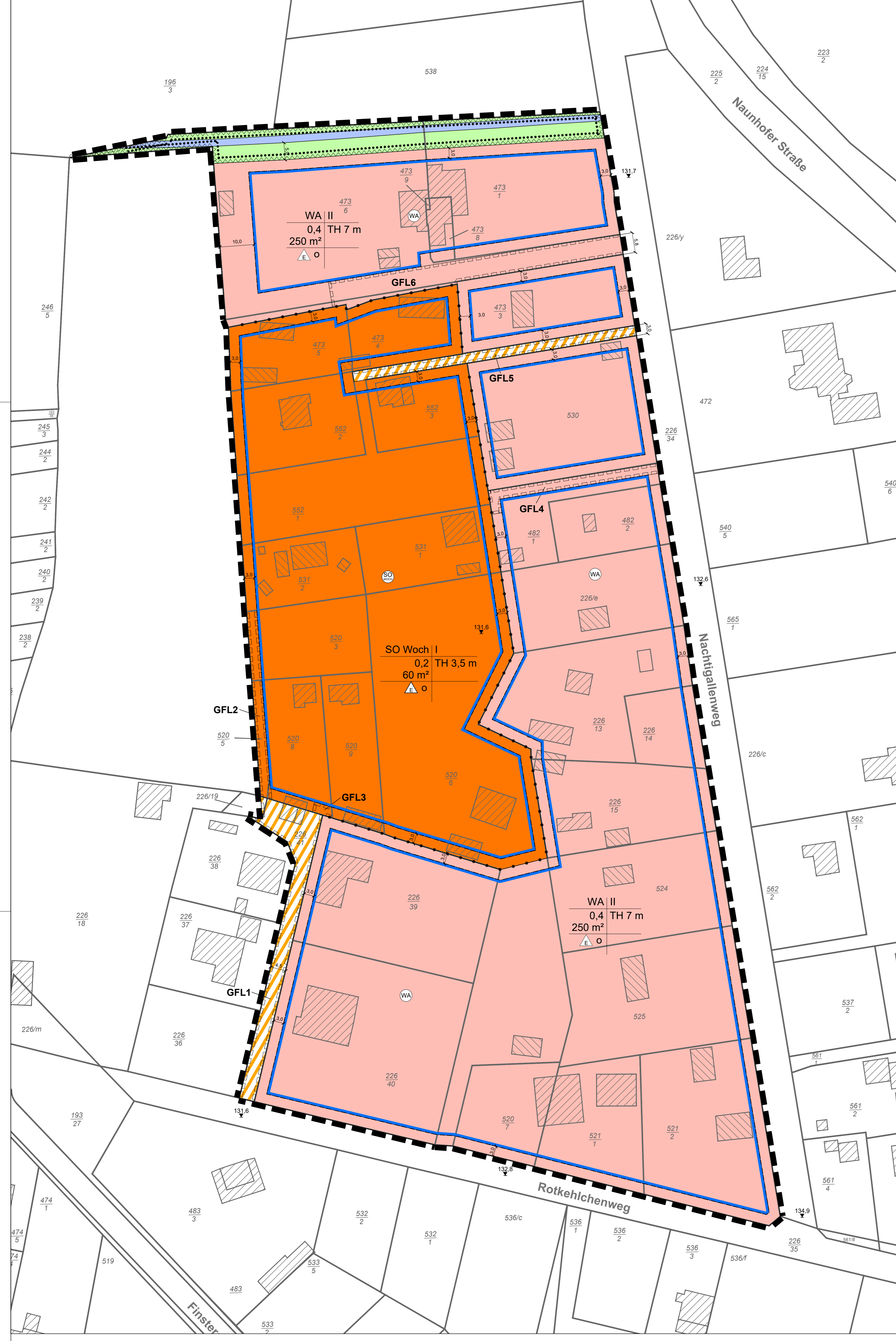
Geobasisdaten (c) Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen 2019



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

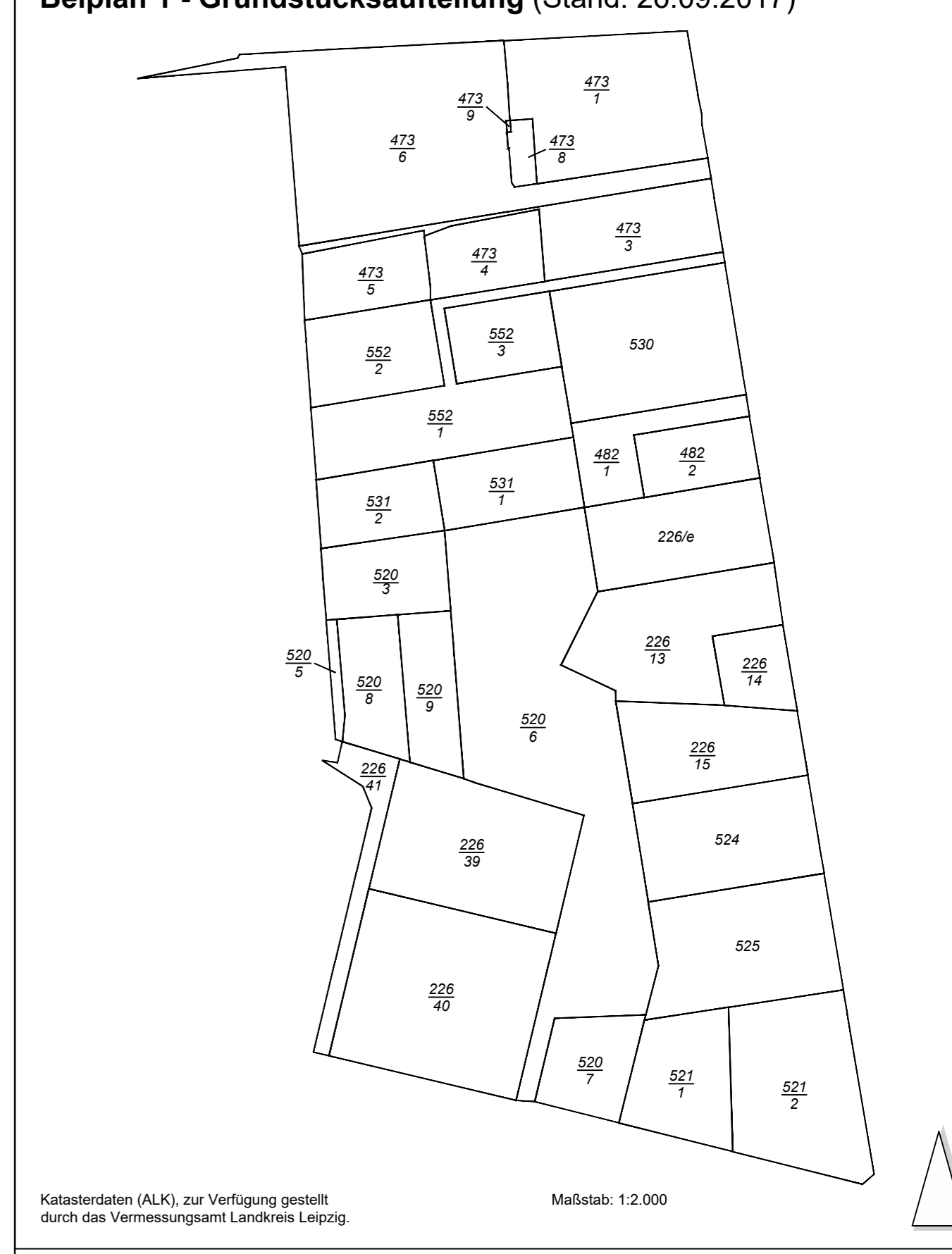
Übersichtsplan  
Maßstab 1 : 5.000



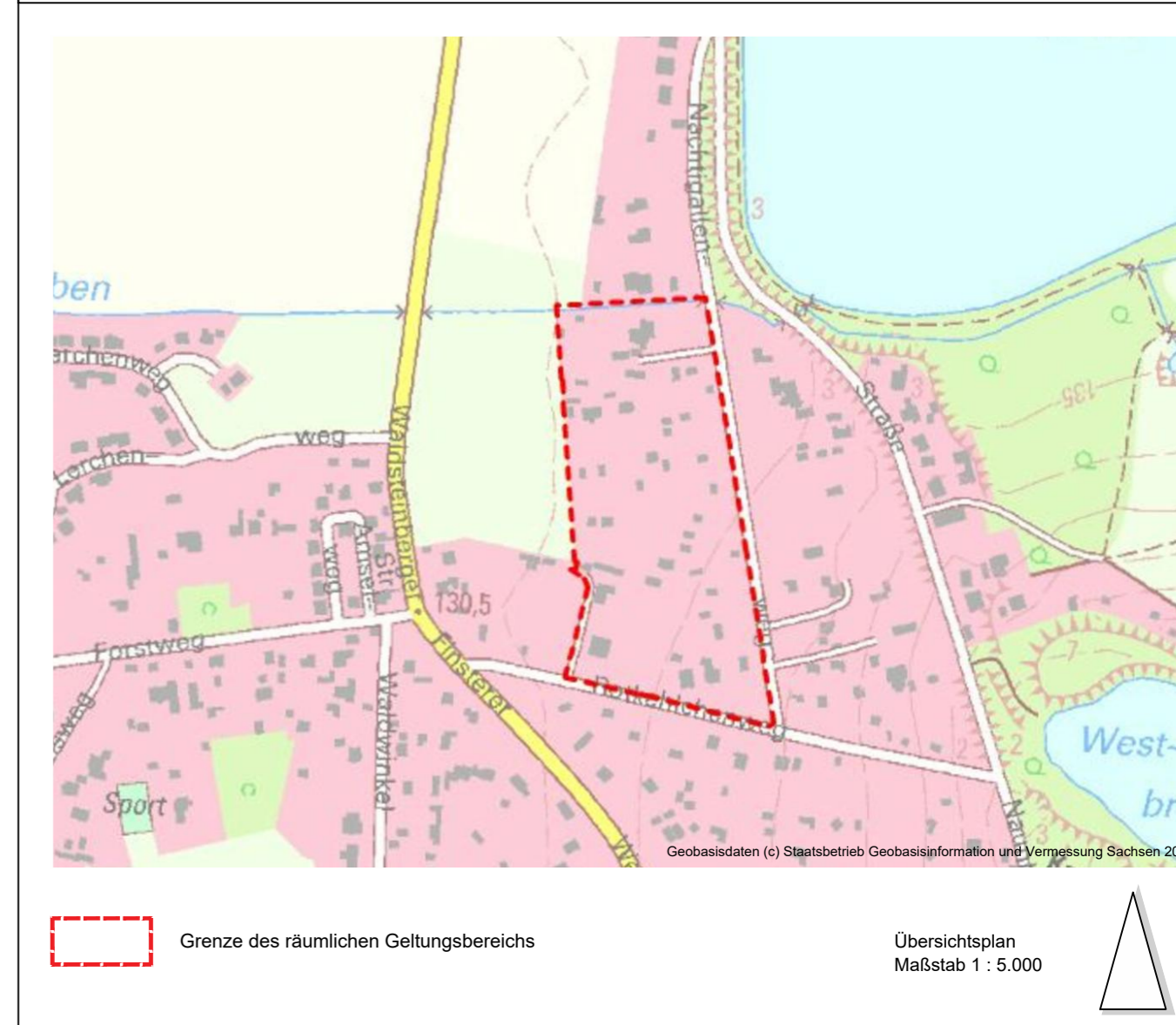


- ### Planteil A (Planzeichenerklärung)
- I Zeichnerische Festsetzungen**
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)
    - WA allgemeines Wohngebiet
    - SO Sondergebiet, das der Erholung dient, hier: Wochenendhausgebiet
  - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 BauGB, §§ 18-20 BauNVO)
    - 0,4 max. zulässige Grundflächenzahl
    - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
    - TH 7 m maximal zulässige Traufhöhe
    - GR 250 m² maximal zulässige Grundfläche
  - Bauweise, überbaubare Grundfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
    - Baugrenze
    - offene Bauweise
    - Einzelhäuser
  - Verkehrsfächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
    - Verkehrsfäche besonderer Zweckbestimmung
  - Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
    - private Grünfläche
  - Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
    - Wasserfläche
  - Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
    - Umgrenzung von Flächen mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
  - Sonstige Planzeichen
    - mit Geh-, Fahr- und Leistungsrechten zu belastende Flächen
    - Umgrenzung der Flächen, die von der Bepflanzung freizuhalten sind
    - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
    - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 1 Abs. 4 BauNVO)
- II Planunterlagen gem. § 1 Abs. 2 PlanZVO 90 und sonstige Planzeichen ohne Normcharakter**
- Flurstücksnummer  
Flurstücksgrenze  
Gebäude Bestand (Kataster)  
Gebäude Bestand (ergänzt aus Luftbild und Geportal Sachsen)
- Höhenbezugspunkt in m über NNH (Quelle: Höheninformation Geportal Sachsen, DHHN16)  
Bemählung in m

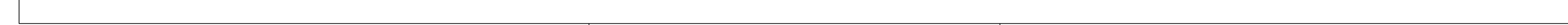
- ### Planteil B (Textliche Festsetzungen)
- I Planungsrechtliche Festsetzungen**
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 4 BauNVO)
    - 1.1 Gemäß Planzeichnung ist ein allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt. Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig.
    - 1.3 Gemäß Planzeichnung ist ein Sondergebiet, das der Erholung dient mit der Zweckbestimmung Wochenendhausgebiet (SO Woch) nach § 10 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.
  - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB, §§ 16, 17 und 19 BauNVO)
    - 2.1 Die zulässige Grundfläche im allgemeinen Wohngebiet beträgt gemäß § 19 BauNVO 250 m². Dabei darf eine maximale Grundflächenzahl von 0,4 nicht überschritten werden. Die für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche maßgebende Fläche ist die Fläche des Grundstücks gemäß Grundbuch bezogen auf die Grundstücksaufteilung gemäß Beiplan 1.
    - 2.1.2 Die zulässige Grundfläche im Sondergebiet Wochenendhausgebiet beträgt gemäß § 19 BauNVO 60 m². Dabei darf eine maximale Grundflächenzahl von 0,2 nicht überschritten werden. Die für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche maßgebende Fläche ist die Fläche des Grundstücks gemäß Grundbuch bezogen auf die Grundstücksaufteilung gemäß Beiplan 1.
    - 2.1.3 Im Sondergebiet Wochenendhausgebiet kann für zwei nebeneinander liegende Grundstücke gemäß Grundstücksaufteilung im Beiplan 1 die jeweils zulässige Grundfläche addiert werden, wenn sich die bauliche Anlage nur auf eines der Grundstücke erstreckt und durch Eintragung einer Baukastensicherung ist, dass das zweite Grundstück für die Errichtung weiterer baulicher Anlagen nicht in Anspruch genommen wird.
    - 2.2 Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 und 18 BauNVO)
      - 2.2.1 Für das allgemeine Wohngebiet ist eine maximale Traufhöhe von 7 m festgesetzt.
      - 2.2.2 Für das Sondergebiet Wochenendhausgebiet ist eine maximale Traufhöhe von 3,5 m festgesetzt.
    - 2.2.3 Höhenbezugspunkt ist jeweils der nächstgelegene in der Planzeichnung eingetragene Höhenpunkt.
  - Geschossigkeit (§ 16 und 20 Abs. 1 BauNVO)
    - 2.3 Im allgemeinen Wohngebiet sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.
    - 2.3.2 Im Sondergebiet Wochenendhausgebiet ist maximal ein Vollgeschoss zulässig.
  - 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 Im allgemeinen Wohngebiet ist gemäß Planzeichnung die Bauweise als offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Einzelhäuser.
      - 3.1.2 Im Sondergebiet Wochenendhausgebiet ist die Bauweise 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 Planzeichnung durch Baugrenzen bestimmt. Ein Vortreten von Gebäudeteilen ist nicht zulässig. Die Errichtung von Nebenanlagen nach § 16 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.
  - Verkehrsfächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
    - 4.1 Gemäß Planzeichnung sind private Verkehrsfächen als Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung zur Erschließung der nicht an öffentliche Straßenverkehrsflächen angrenzenden Grundstücke festgesetzt.
  - Geh-, Fahr- und Leistungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
    - 5.1 Für die Fläche GFL1 ist auf Flurstück 226/41 ein Geh-, Fahr- und Leistungsrecht zu Gunsten der Eigentümer der Flurstücke 226/39, 520/3, 520/5, 520/8, 520/9 und 520/12 festgesetzt.
    - 5.2 Für die Fläche GFL2 ist auf den Flurstücken 226/19, 520/5 und 520/8 ein Geh-, Fahr- und Leistungsrecht zu Gunsten der Eigentümer der Flurstücke 520/3 und 531/2 festgesetzt. Auf den Flurstücken 226/19 und 520/8 gilt dieses Recht zusätzlich für die Eigentümer der Flurstücke 520/5. Für das Flurstück 520/3 ist ein Geh-, Fahr- und Leistungsrecht zu Gunsten der Eigentümer der Flurstücke 531/2 festgesetzt.
    - 5.3 Für die Fläche GFL3 ist auf dem Flurstück 520/8 ein Geh-, Fahr- und Leistungsrecht zu Gunsten der Eigentümer der Flurstücke 520/9 festgesetzt.
    - 5.4 Für die Fläche GFL4 ist auf dem Flurstück 482/1 ein Geh-, Fahr- und Leistungsrecht zu Gunsten der Eigentümer der Flurstücke 531/1 festgesetzt.
    - 5.5 Für die Fläche GFL5 ist auf dem Flurstück 552/1 ein Geh-, Fahr- und Leistungsrecht zu Gunsten der Eigentümer der Flurstücke 552/2 und 520/3 festgesetzt.
    - 5.6 Für die Fläche GFL6 ist auf den Flurstücken 473/3 und 473/6 ein Geh-, Fahr- und Leistungsrecht zu Gunsten der Eigentümer der Flurstücke 473/4 und 473/5 festgesetzt.
  - Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)
    - 6.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB wird eine Fläche, die von Bepflanzung freizuhalten ist, als private Grünfläche festgesetzt. Die Fläche dient der Freibehaltung eines Gewässerandrastens gemäß § 24 SächsNVO i.V.m. § 38 WHG. Die Regelungen gemäß § 38 Abs. 4 WHG sind entsprechend anzuwenden.
  - 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 Planzeichnung 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 Zur Kompensation der Eingriffe sind im allgemeinen Wohngebiet je angefangene 50 m² Neuanpflanzung im Sondergebiet Wochenendhausgebiet je angefangene 10 m² Neuanpflanzung, ein standortgerechter heimischer Baum (Qualität mindestens H 2xv, StU 8-10) oder 10 m² Laubstrauchhecke (Qualität mindestens 2xv ab 60-100 cm in einem Pflanzabstand von ca. 1,5 m x 1,5 m) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzungen sind spätestens eine Pflanzperiode nach Abschluss des jeweiligen Eingriffs zu realisieren, ausgefallene Gehölze sind zu ersetzen.
    - 7.3 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind bis spätestens eine Pflanzperiode nach Bezugsfertigkeit des jeweiligen Gebäudes gärtnerisch zu gestalten. Es sind heimische, standortgerechte Gehölze zu verwenden.
  - baurechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 SächsBO)
    - 8.1 Einfriedungen sind bis zu einer maximalen Höhe von 1,50 m zulässig. Bückdichte Einfriedungen sind nicht zulässig. Hecken sind als Einfriedung bis zu einer maximalen Höhe von 2 m zulässig.
- II Hinweise und nachträgliche Übernahmen**
- Es wird auf § 20 SächsDStG hingewiesen. Wer Sachen, Sachgesamtheiten, Teile oder Spuren von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass es sich um Kulturgüter handelt, hat dies unverzüglich einer Denkmalbehörde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind 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.
  - Im Vorfeld von Baumaßnahmen wird die Durchführung einer ort- und vorhabenkonkreten Baugrunderkundung nach DIN EN 1997 und DIN 4020 empfohlen. Diese sollte u. a. Aussagen zur Baugrunderkundung, zu den Grundwasserständen sowie die Ausweisung von Homogenbereichen (einzelstückliche Eigenschaften) hinsichtlich der gewählten Bauverfahrenswesen (z. B. Erdarbeiten, Bohrarbeiten) enthalten.



- ### Verfahrensvermerke
- Der Stadtrat der Stadt Brandis hat gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in seiner Sitzung am 30.06.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Nachtigallenweg" beschlossen und am 19.05.2017 öffentlich bekannt gemacht.  
Brandis, den .....  
Jesse, Bürgermeister
  - Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurden die Planunterlagen zum Vorentwurf des Bebauungsplanes "Nachtigallenweg" in der Zeit vom ... bis ... in der Stadtverwaltung Brandis, Markt 1-3, 04821 Brandis während der Dienststunden öffentlich ausgestellt.  
Brandis, den .....  
Jesse, Bürgermeister
  - Die Behörden, Nachbargemeinden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit dem Schreiben vom ... frühzeitig von der Erarbeitung des Vorentwurfs des Bebauungsplanes unterrichtet und zur Äußerung auch in Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert.  
Brandis, den .....  
Jesse, Bürgermeister
  - Der Stadtrat hat am ... den Entwurf des Bebauungsplanes "Nachtigallenweg" mit Begründung gebilligt und zur Auslegung zulässig.  
Brandis, den .....  
Jesse, Bürgermeister
  - Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange und die benachbarten Gemeinden sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit dem Schreiben vom ... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.  
Brandis, den .....  
Jesse, Bürgermeister
  - Der Entwurf des Bebauungsplanes "Nachtigallenweg", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom ... bis ... (einmal) in der Stadtverwaltung Brandis, Markt 1-3, 04821 Brandis während der Dienststunden öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Veröffentlichung im Brandiser Stadtjournal am ... rechtzeitig ortsüblich bekannt gemacht.  
Brandis, den .....  
Jesse, Bürgermeister
  - Der Stadtrat hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange in seiner Sitzung am ... geprüft und die Äußerung durchgeführt. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.  
Brandis, den .....  
Jesse, Bürgermeister
  - Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster (Stand September 2017) und der Örtlichkeit wird bestätigt.  
Borna, den .....  
Landratsamt Landkreis Leipzig  
Vermessungsamt
  - Der Bebauungsplan "Nachtigallenweg", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen (Teil B) und der Begründung, wurde gemäß § 10 Abs. 1 BauGB am ... vom Stadtrat als Satzung beschlossen.  
Brandis, den .....  
Jesse, Bürgermeister
  - Die Satzung des Bebauungsplanes "Nachtigallenweg", bestehend aus der Planzeichnung vom ... und den textlichen Festsetzungen auf der Planzeichnung, wird hiermit ausgestellt.  
Brandis, den .....  
Jesse, Bürgermeister
  - Die Satzung des Bebauungsplanes "Nachtigallenweg" 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 die Veröffentlichung im Brandiser Stadtjournal am ... öffentlich 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, den .....  
Jesse, Bürgermeister



**Kartengrundlagen**  
Katasterdaten (ALK; Stand 09/2017), zur Verfügung gestellt durch das Vermessungsamt Landkreis Leipzig



Stadt Brandis Markt 1-3 04821 Brandis fon: (03 42 92) 655-52		<b>Bebauungsplan "Nachtigallenweg"</b>	
Projekt: <b>büro knoblich</b> Zur Mühle 25 04838 Zschepplin fon: (03 34 23) 758 60-0 fax: (03 34 23) 758 60-59		Entwurf 1:500 20190614_17-101_BP 91,70 x 84,10 14.06.2019	
17-101 GehWal	Kno/GehWal	1:500 20190614_17-101_BP 91,70 x 84,10 14.06.2019	<b>1</b>