

Planzeile 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	Mischgebiet
GRZ	maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
0,3 / 0,6	
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
OK 138,5	maximal zulässige Höhe der Oberkante baulicher Anlagen (OK) in Meter ü. NNH im DHHN2016

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

Baugrenze	Baugrenze
o	offene Bauweise
a	abweichende Bauweise
△	nur Einzelhäuser zulässig
↔	Einfahrtbereich

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. 20 und 25a BauGB)

■	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
M2	Bezeichnung der Maßnahme
⋯	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

7. Sonstige Planzeichen

↔	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
⋯	Umgrenzung von Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (s. textliche Festsetzung 3.2)
⬜	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 Bauweise
GRZ	OK	Grundflächenzahl / Höhe der Oberkante baulicher Anlagen (OK)
0,3	140,5	
△	II	nur Einzelhäuser / Anzahl der Vollgeschosse zulässig / als Höchstmaß

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

—	Flurstücksgrenze
163	Flurstücksnummer
▨	Gebäudebestand
Üv	faktisches Überschwemmungsgebiet (HQ100) der Faulen Parthe gemäß HWMP 2013
D	Umgrenzung von Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale) und Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen
D	Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen
△	Wald-/Gehölzfläche außerhalb des Geltungsbereiches
---	Abgrenzung Lärmpegelbereich nach DIN 4109
IV V	Lärmpegelbereiche nach DIN 4109
▨	Waldabstand gemäß § 25 Abs. 3 SachsWaldG
129,7	nachrichtlich eingetragener Höhenpunkt in Meter über NNH im DHHN2016

Planzeile 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)

- 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 9 BauNVO und alle ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO.
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)
 - Im MI1 ist eine Überschreitung der GRZ gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO um 0,2 bis zu einer GRZ von 0,8 zulässig.
 - 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)

- 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.
- Innerhalb der Fläche, die von Bebauung freizuhalten ist, sind Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, sowie Garagen, Carports, Unterstellhäuser, Gartenhäuschen, sonstige Überdachungen und technische oberirdische Anlagen, mit Ausnahme von Einfriedungen und befestigten Oberflächen, unzulässig.

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)

- In den Mischgebieten MI1 und MI2 sind alle baulichen Anlagen in hochwasserangepasster Bauweise zu errichten. Hierzu sind mindestens folgende Maßnahmen vorzusehen:
 - Verzicht auf Kellergeschoss
 - Verzicht auf Ölheizungsanlagen
 - Schutz der Gebäude vor eindringendem Kanalisationswasser (Rückstau)
 - Hochwassersichere Anordnung der Haustechnik (v.a. Heizung und Elektroinstallation)
- Innerhalb des festgesetzten Mischgebietes (MI1 und MI2) ist der Erdgeschossfußboden (Oberkante des Rohfußbodens), bei der Errichtung von, für die Nutzung gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 1 bis 5 BauNVO bestimmten, baulichen Anlagen, in einer Höhenlage von mindestens 129,64 m ü. NNH im DHHN2016 anzulegen.

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

- 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.
- Die Fläche "GFL2" ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Eigentümer der 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)

- Neu anzulegende Zufahrten, Wege und Stellflächen sind als befestigte Vegetationsflächen (Schotterrasen, Pflasterterrassen, Rasengittersteine etc.) oder in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise mit versickerungsfähigen Pflasterdecken auszuführen. Die weiteren Bewegungs- und Lagerflächen sind nur dann mit einer geschlossenen Decke zu versiegeln, wenn innerbetriebliche Vorgaben dies zwingend erfordern.
- M1: 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.
- M2: Entsiegelung
Auf der gemäß Planzeichenschrieb mit M2 gekennzeichneten Fläche auf dem Flurstück 163/1 der Gemarkung Kleinsteinberg sind auf einer Fläche von 85 m² sämtliche befestigte Flächen zu entsiegeln und aufzulockern. Anschließend ist die Fläche mit einer Gras- und Rasensmischung zu begrünen und gärtnerisch anzulegen.

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

- Lärmpegelbereiche**
Für die zur Tages- bzw. zur Nachtzeit schutzbedürftigen Räume aller Wohngebäude im Plangebiet, ist die Einhaltung der erforderlichen Luftschalldämmung der Außenbauteile (Wand, Fenster, Dach) im jeweils erforderlichen landesbaurechtlichen Genehmigungs- oder Anzeigeverfahren für Neubauten im Bereich der Lärmpegelbereiche III und höher nachzuweisen. Die erforderliche Luftschalldämmung der Außenbauteile ergibt sich mit den im Planzeichenschrieb nachrichtlich dargestellten, zu erwartenden Lärmpegelbereichen. Der Zusammenhang zwischen maßgeblichem Außenlärmpegel und Lärmpegelbereich, sowie die Mindestanforderungen an Außenbauteile sind für Bereiche, die im Plangebiet vorliegen, in der folgenden Tabelle abgebildet:

Lärmpegelbereich	maßgeblicher Außenlärmpegel L _a in dB(A)	Raumarten	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büroräume ¹⁾ und ähnliches
IV	66 bis 70	40	35
V	71 bis 75	45	40

¹⁾ An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt!

7.2 Ausrichtung schutzbedürftiger Räume

Die Fenster schutzbedürftiger Aufenthaltsräume (Schlaf-, Gäste- und Kinderzimmer) sowie Außenwohnbereiche (z.B. Terrassen und Balkone), an denen die schalltechnischen Orientierungswerte für Mischgebiete von tags 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) überschritten sind, sind an der zu der maßgeblichen Verkehrsgeräuschquelle der Autobahn A 14 abgewandten Fassadenseite der geplanten Wohnbebauung anzuordnen.

7.3 Anpassung der Lüftungseinrichtungen

Ist eine solche Grundrissorientierung nach Punkt 7.2 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 oder andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung umzusetzen, z.B.: schalldämmte Lüftungseinrichtungen, vorgelagerte verglaste Vorbauten/Loggien, in deren äußerer Hülle sich offene Elemente oder Lüftungsschlitze befinden, Prallschichten oder Vorhangfassaden, vorgesezte Fensterläden. Mit den genannten baulichen Maßnahmen muss eine Schallgedifferenz erreicht werden, die sicherstellt, dass in den schutzbedürftigen Räumen nachts ein Innenraumpegel von 30 dB(A) nicht überschritten wird.

7.4 Von den Festsetzungen 7.1 bis 7.3 kann abgewichen werden, wenn im Einzelfall nachgewiesen wird, dass auch geringere Anforderungen an den 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 SachsBO)

- Stellplätze und Garagen
Je Wohneinheit in den Mischgebieten MI1 und MI2 sind gemäß § 89 Abs. 1 Nr. 4 SachsBO mindestens 2 Stellplätze für das Abstellen von Fahrzeugen auf dem dazugehörigen Grundstück zu errichten.
- Einfriedigungen
Als Grundstückseinfriedigungen sind blockiert geschlossene Zaunfelder, Mauern und Holzzäune 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)

- Archäologie/Denkmalschutz
Gemäß § 12 Abs. 2 SachsDSchG (Umgebungsschutz) ergibt sich eine Genehmigungspflicht für Vorhaben im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Leipzig. Danach bedarf der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde, wer bauliche oder garten- und landschaftsgestalterische Anlagen in der Umgebung eines Kulturdenkmals errichtet, verändert oder beseitigt, soweit sie für dessen Erscheinungsbild von erheblicher Bedeutung sind.

Für jegliche Veränderungen am Kulturdenkmal (mit „D“ gekennzeichneten Bereich) ist eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung gemäß § 12 Abs. 1 SachsDSchG vor Beginn der Maßnahmen einzuholen.
Es wird auf § 20 SachsDSchG 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 und angrenzend an das vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet (Üv) der Faulen Parthe**
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 würden. Bei einem stärkeren Hochwasserereignis als einem HQ100 besteht es zu einem Überströmen von Bauwerken und dem Versagen von Hochwasserschutzanlagen kommen, sodass eine Eigenvorsorge von Betroffenen durchzuführen ist. Jede Person, die durch Hochwasser betroffen sein kann, ist im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen, insbesondere die Nutzung von Grundstücken den möglichen nachteiligen Folgen für Mensch, Umwelt oder Sachwerte durch Hochwasser anzupassen (§ 5 Abs. 2 WHG).

3. **Hinweis zur Unzulässigkeit von Schottergärten**
Gemäß § 6 Abs. 1 SachsBO sind die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke wasserundurchlässig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen. Hierzu zählt ebenfalls der Verzicht auf großflächige Schotter- oder Kieselsteinflächen. Steinschüttungen in Verbindung mit Abdeckvliesen oder Folien sind zur Gestaltung der Freiflächen nicht zulässig.

4. **Hinweis zum Waldabstand**
Bauliche Anlagen mit Feuerstätten müssen gemäß § 25 Abs. 3 SachsWaldG 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 im Mittel bei rund 130,0 m über NNH im DHHN2016.
6. **Vermeidungsmaßnahme zum Schutz von Gehölzen (V5), Baumschutzsatzung**
Zum Schutz der Gehölzstrukturen (Waldfläche, Solitäräume) sind entsprechende Baumschutzmaßnahmen während der Bauphase vorzusehen, wenn Arbeiten im unmittelbaren Umfeld der Gehölze stattfinden. Die DIN 19920 „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 Anfahrtschäden zu schützen (ortsfeste Schutzzäune, Bretterverschalung o.ä.). Es 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), sowie einheimische Sträucher mit einer Höhe von mindestens 3,0 m Höhe unter Schutz stellt.

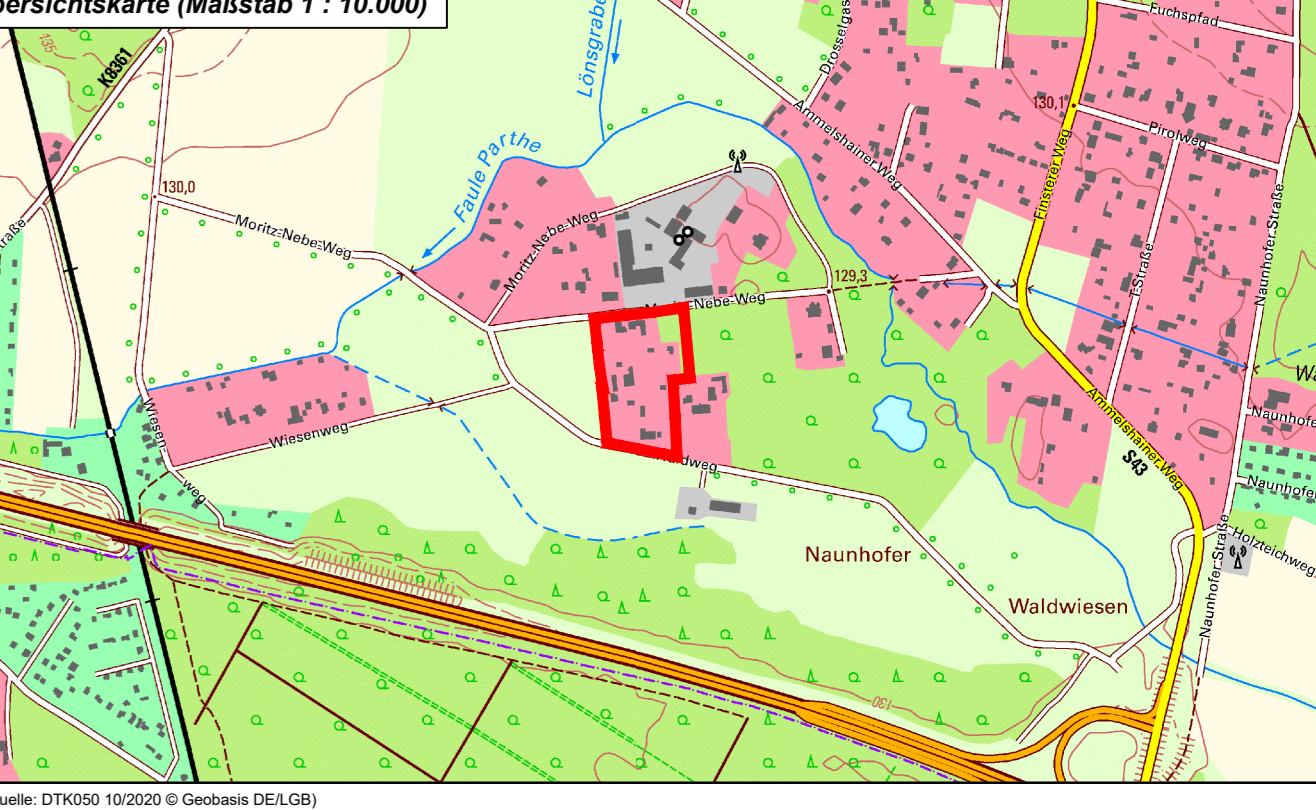
7. **Hinweis zur Baugrunduntersuchungen**
Im Vorfeld von Baumaßnahmen wird die Durchführung von orts- und vorhabenkonkreten Baugrunduntersuchungen nach der DIN EN 1997 und DIN 4020 empfohlen. Der geotechnische Bericht dazu sollte u.a. Aussagen zur Baugrundsichtung, zu den Grundwasserhältnissen sowie die Ausweisung von Homogenbereichen (einschließlich Eigenschaften und Kennwerten) hinsichtlich der gewählten Bauverfahrenswesen (z.B. Erdarbeiten) 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.

8. **Hinweis zur Niederschlagsbewirtschaftung**
Das Regenwasser ist auf den einzelnen Baugrundstücken jeweils in Mulden-Rigolen-Elementen, z.B. als begrünte Mulde mit darunter liegender Rigole, zu speichern und in einer Kombination aus Versickerung im Mutterboden und Verdunstung über die Geländeoberfläche zu entsorgen. Zwischen einer Versickerungsanlage und Bebauungen bzw. Grundstücksgrenzen ist ein Mindestabstand von 3,0 m einzuhalten. Die Versickerungsanlage ist gemäß DWA-A 136 zu dimensionieren und zu errichten. Zwischen den angeschlossenen, versiegelten Flächen und der Versickerungsanlage können Regenwasserzisternen angeschlossen werden. Der Überlauf ist an die Versickerungsanlage anzuschließen. Es darf ausschließlich nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser zur Versickerung vor Ort gebracht werden. Allgemeine Hinweise für Versickerungsmulden und ergänzende Hinweise für Mulden-Rigolen-Elemente sind der Begründung zu entnehmen. Es ist bei der Planung von Versickerungsanlagen sicherzustellen, dass sich diese nicht im Altlastenbereich der „Submostere“ (Altlastenkennziffer: 83052017) auf den Flurstücken 159/6 und 163/1 der Gemarkung Kleinsteinberg befinden.

9. **Hinweis zur hochwasserangepassten Bauweise**
Der Nachweis einer hochwasserangepassten Bauweise ist für jedes einzelne Bauvorhaben bei der zuständigen Behörde einzureichen.

Verfahrensmerkmale

- Die Darstellung der Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke stimmt mit dem Liegenschaftskataster überein (Stand:). Für die Lagegenauigkeit der Grenzdarstellung im Plan wird nicht garantiert.
- 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.
- Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplans mit dem hierzu ergangenen Beschluss des Stadtrats vom übereinstimmt.
- 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 ortsüblich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung (§ 214 BauGB) sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 24 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am in Kraft getreten.



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

gesetzliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. I Nr. 394) geändert worden ist.
- Baumutzungsverordnung (BauNVO) 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.
- Planzeichenerverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- Sächsische Bauordnung (SachsBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 11.05.2016 (SächsGVBl. S. 188), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 01.03.2024 (SächsGVBl. S. 169) 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, 04938 Zscheppin
fon (0 34 23) 7 58 60-0 mail info@bk-landschaftsarchitekten.de

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

Datum	Name	Unterschrift
Gez. 18.07.23	Rus	
Bearb. 05.12.24	Rus	
Gepr. 05.12.24	Kno	

Projektnr.: 20-161
Phase: Entwurf
Plan-Name: 20-161_E_BP.pdf
Plan-Maße: 1:160 mm x 594 mm
Maßstab: 1:500
Blatt: 1
Blatt: 1