

Planteil A (Planzeichenerklärung)

Planzeichenerklärung gemäß PlanZV

- zeichnerische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB
 - Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - Mischgebiet (§ 9 BauNVO)
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 Abs. 2 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)
 - maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) 0,6
 - maximale Anzahl der Vollgeschosse III
 - offene Bauweise o
 - Bauweise, überbaubare Grundfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)
 - Baugrenze
 - Straßenverkehrsfläche
 - Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
 - private Grünfläche, Zweckbestimmung: private Erholungsgärten
 - Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 4 BauGB)
 - Umgrenzung von mögliche Flächen für die Schilfeiche zur Regelung des Wasserabflusses
 - Sonstige Planzeichen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
 - Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10, Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)
- Planunterlagen gemäß § 1 Abs. 2 PlanZV und sonstige Planzeichen ohne Normcharakter

Art der Nutzung		Erläuterung der Nutzungsschablone
Grundflächenzahl (GRZ)	Vollgeschosse	
0,6	III	
0,6	III	
- nachrichtliche Übernahmen

223	Flurstücksnummer
142.78	Geländehöhe ü. NN in m
AO	Wald- und Gehölzflächen
30 Meter	Abstand Waldgrenze
unterirdisch - Telekommunikationsleitung, beidseitiger Schutzstreifen 0,5 m	
unterirdisch - Stromleitung (Niederspannung), beidseitiger Schutzstreifen 1,0 m	
Todgraben mit 10 m Schutzstreifen zur Uferkante	

Planteil B (Textliche Festsetzungen)

Textliche Festsetzungen, örtliche Bauvorschriften sowie Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

- Textliche Festsetzungen**
 - Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 6 BauNVO)

Gemäß § 6 BauNVO sind zwei Mischgebiete MI 1 und MI 2 festgesetzt. Zulässig sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und Gartenbaubetriebe. In den Mischgebieten sind Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO unzulässig. In den Mischgebieten sind nur solche Einzelhandelsbetriebe zulässig, die der Versorgung des Gebietes dienen.
 - Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 19-20 BauNVO)

Eine Überschreitung der GRZ im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO sind im MI 1 und MI 2 unzulässig.
 - Mit Geh-, Fahrrechten zu belastende Flächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die Fläche GFL ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Entsorgungsträgers zu belasten.
 - Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - A2: Pro 100 m² Neuversiegelung ist ein Baum der Qualität 8-10 cm zu pflanzen. Die Arten sind entsprechend autochton und standortgerecht zu wählen. Alle Pflanzungen haben im Herbst oder im Frühjahr nach Rodung der Bestandsbäume zu erfolgen. Neben der Pflanzung ist für die Dauer von 3 Jahren eine Gehölzpflege zu gewährleisten (1 Jahr Fertigstellungspflege, 2 Jahre Entwicklungspflege)
 - A3: Neu anzulegende Zufahrten, Wege und Stellflächen sind zum Schutz des Bodens in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise auszuführen.
 - Immissionsschutz** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Nach § 15 Abs. 2 SächsBO müssen Gebäude einen ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz haben. Es ist durch passive Schallschutzmaßnahmen sicherzustellen, dass schädliche Umwelteinwirkungen im Innenbereich (schutzbedürftige Räume) der Wohngebäude ausgeschlossen werden können. Das gesamte bewertete Schalldämm-Maß R_{w, res} der Außenbauteile ist so zu wählen, dass sie mindestens den Anforderungen der DIN 4109-1:2018-01, Abschnitt 7 entsprechen. Im Rahmen nachgelagerter Genehmigungsverfahren ist für Neubauten ab Lärmpegelbereich IV und höher der Nachweis über die Einhaltung des erforderlichen Schalldämmmaßes von Außenbauteilen nach DIN 4109 zu erbringen. Bei der Anordnung von Schlaf- und Kinderzimmern an der lärmzugewandten Gebäudesseite sind die maßgeblichen Außenlärmpegel und Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 für die Nacht heranzuziehen. Mittels „architektonischer Selbsthilfe“ sind die Wohn- und Schlafräume innerhalb der Lärmpegelbereiche IV auf der lärmabgewandten Gebäudesseite zuzuordnen. Bei der Zuordnung auf die lärmabgewandte Seite haben Schlafräume Vorrang. Ist die Anordnung von Schlaf- oder Kinderzimmern in Ausnahmefällen auf der lärmzugewandten Seite nicht zu vermeiden, sind Lüftungseinrichtungen vorzusehen, die eine ausreichende Luftwechselrate gewährleisten.
 - Bauordnungsrechtliche Festsetzungen** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 SächsBO)

Je Wohneinheit in den Mischgebieten MI 1 und MI 2 sind mindestens 2 Stellplätze für das Abstellen von Fahrzeugen auf dem dazugehörigen Grundstück zu errichten.
- Hinweise und nachrichtliche Übernahmen**
 - Denkmalschutz/Archäologie:** Unvermutete Funde, bei denen anzunehmen ist, dass es sich um Kulturdenkmale handelt, sind gemäß § 20 SächsDSchG unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Leipzig oder dem Landesamt für Archäologie anzuzeigen. Die Funde sind inzwischen vor weiteren Zerstörungen zu sichern. Dafür sind der Fund und die Fundstelle bis zum Ablauf des vierten Tages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und zu sichern, sofern nicht die zuständige Landesbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Anzeigepflichtig sind der Entdecker, der Eigentümer und der Besitzer des Grundstückes sowie der Leiter der Arbeiten, bei denen die Sache entdeckt wurde. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu einem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch die Anzeige an den Leiter oder Unternehmer der Arbeiten befreit. Die ausführenden Firmen sind schriftlich durch den Bauherrn auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 SächsDSchG hinzuweisen. Eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung ist bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen.
 - Bergrecht:** Beim Antreffen von Spuren alten Bergbaus ist gemäß § 5 SächsHohVro das Sächsische Oberbergamt in Kenntnis zu setzen. Im unmittelbaren Bereich des geplanten Bauvorhabens wurde Braunkohle im Tiefbau abgebaut. Der Abbau erfolgte durch die alten Gruben „Frisch Glück“ und „Juliana“. Es muss davon ausgegangen werden, dass der Bergbau nicht in vollem Umfang risskundig ist.

- Abbau von Bodenschätzen:** Das Bauvorhaben befindet sich in unmittelbarer Nähe einer Fläche, welche für den Abbau von Bodenschätzen vorgesehen ist. Das Bergwerkseigentum (BWE) Nr. 3238 reicht bis rund 65 m von Ost an das Vorhaben (östliches Einfamilienhaus) heran. Ebenfalls rund 65 m nördlich des geplanten Mehrfamilienhauses liegt die Grenze des obligatorischen Rahmenbetriebsplanes (RBP) für der „Tontagebau Brandis-Nordfeld“. Dem Vorhaben liegt ein unbefristetes BWE alten Rechts für den Bodenschatz „tonige Gesteine für Aluminiumherstellung und feuer-/säurefeste Erzeugnisse“ zu Grunde. Für das Vorhaben Neuaufschluss Tontagebau Brandis/Nordfeld wurde gemäß Bescheid über das Zielabweichungsverfahren eine Abweichung vom Ziel Regionaler Grünzug des Regionalplans Leipzig-West-sachsen 2021 zugelassen. Auf das hier vorliegende Verfahren Bebauungsplan „Am Schachtgut II“ hat der Neuaufschluss der Tonwerke Brandis GmbH keine Auswirkungen, da diese sich nördlich der Waldstraße in ca. 500 Meter nördlicher Entfernung liegen.
- Waldabstand:** Gemäß des § 25 Abs. 3 Sächsisches Waldgesetz ist ein 30 Meter-Mindestabstand von Gebäuden und baulichen Anlagen mit Feuerstätten einzuhalten. Vorhandene Gebäude innerhalb der Abstandsfläche genießen Bestandsschutz, wenn diese bei Inkrafttreten des Sächsischen Waldgesetzes im April 1992 bereits vorhanden waren. Diese Gebäude können in den vorhandenen Abmaßen weiterhin genutzt und in die zukünftige Planung integriert werden, wobei hier auch Anbauten an der waldabgewandten Seite möglich sind. Abriss und Neubau gefährden den Bestandsschutz und würden zur Beurteilung nach den gegenwärtigen Gesichtspunkten führen.
- Ausgleich der zu fallenden Bäume gemäß Baumschutzsatzung:**

A1: Der Ausgleich für die gerodeten Gehölze innerhalb des Mischgebietes erfolgt nach den Vorgaben der Baumschutzsatzung der Stadt Brandis. Diese sieht eine Neupflanzung für Gehölze vor, wenn folgende Kriterien erfüllt sind:

 - Bäume mit einem Stammumfang von 30 cm und mehr gemessen in 1 m Höhe vom Erdboden aus. Bei mehrstämmigen Bäumen ist der Stammumfang nach der Summe der Stammumfänge zu berechnen. Liegt der Kronenansatz niedriger, so ist der Stammdurchmesser unmittelbar unter dem Kronenansatz maßgebend,
 - Bäume mit einem Stammumfang von 25 cm und mehr, wenn sie in einer Gruppe von mindestens 5 Bäumen so zusammenstehen, dass der Abstand zwischen den einzelnen Stämmen nicht mehr als 5 m beträgt
 - Ersatzpflanzungen, die auf Grund von Anordnungen nach § 8 dieser Satzung sowie auf Grund sonstiger Rechtsvorschriften angelegt wurden, unabhängig von ihrem Stammumfang, bei Hecken und Sträuchern unabhängig von ihrer Höhe,
 - Sträucher einheimischer Pflanzenarten von mindestens 3 m Höhe
 - Hecken aus einheimischen Gehölzen im Innenbereich (§ 34 Baugesetzbuch - BauGB) ab 10 m Länge, im Außenbereich, in öffentlichen Park- und Grünanlagen gepflanzte oder gepflegte Gehölze, unabhängig von ihrer Größe
 - Streubstweiden
- Gemäß § 8 Abs. 1 SächsBO ist Gestaltung mit Stein-, Kies- und Schotterbeeten, insbesondere die Abdeckung des Bodens mit Folien und Vliesen unzulässig.
- Immissionsschutz:**

Bei baulichen Änderungen, die die abschirmende Wirkung der vorhandenen Mauer des südlichen Nachbargrundstückes mindern, muss baulicher Ersatz zur Reduktion der Schallimmissionen auf schutzbedürftige Räume (Tagzitraum) im Erdgeschoss an der Südseite von Wohngebäuden im Plangebiet geschaffen werden. Alternativ müssen Immissionsorte gemäß TA Lärm vermieden werden.

Bei der Aufstellung und dem Betrieb von Wärmepumpen und Lüftungsanlagen an den Wohnhäusern sind die im LAI Leitfadens (LAI-Geräteleitfaden - Leitfadens für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke), gegebenen Hinweise zu berücksichtigen.

Bei Verwendung von Luft-Wasser-Wärmepumpen zur Beheizung der Wohnhäuser soll der „LAI-Leitfadens für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ vom 28.08.2013, aktualisiert durch Beschluss der 148. LAI-Sitzung vom 28.08.2023, aus Gründen des Nachbarschaftsschutzes angewandt werden.

Zur Vermeidung von Belästigungen durch Rauchgas wird auf die Erste Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen - 1. BImSchV) - insbesondere auf die Ableitbedingungen des § 19 - hingewiesen. So muss z.B. die Austrittsöffnung von Schornsteinen bei Feuerungsanlagen für feste Brennstoffe mit einer Gesamtwärmeleistung bis 50 Kilowatt in einem Umkreis von 15 m die Oberkanten von Lüftungsöffnungen, Fenstern oder Türen um mindestens 1 m überragen.
- Einsicht in DIN-Normen: Die der Planung zu Grunde liegenden DIN-Vorschriften können während der Dienstzeiten bei der Stadtverwaltung Brandis, Markt 1-3, 04821 Brandis eingesehen werden.
- Ausschluss Schottergärten:** Gemäß § 8 Abs. 1 SächsBO sind die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke wasser- und luftdurchlässig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen. Steinschüttungen in Verbindung mit Abdeckvliesen oder Folien sind zur Gestaltung der Freiflächen nicht zulässig.
- Niederschlagswasserentsorgung:** Anfallendes Niederschlagswasser ist in ausreichend dimensionierten Schilfeichen zu sammeln und dort zur Verdunstung zu verbringen. Eine Einleitung in den Todgraben oder in das bestehende Kanalsystem ist unzulässig.
- Vorbeugender Hochwasserschutz:**

Das Plangebiet liegt teilweise im Überschwemmungsgebiet HQ₁₀₀ gem. § 72 Abs. 2 Satz 2 SächsWG sowie im Vorbehaltsgebiet vorbeugender Hochwasserschutz HQ₂₀₀ (Risikobereich). 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. Gemäß Hochwassergefährdung können im Plangebiet bei einem HQ₂₀₀ Überflutungshöhen von >0,0 bis 0,5 m erreicht werden.

Bei der Durchführung aller Arbeiten ist besondere Sorgfalt mit wassergefährdenden Stoffen geboten. Schadstoffe, die eine Beeinträchtigung des Grundwassers und des Bodenwasserhaushaltes herbeiführen können, sind sachgemäß zu verwenden und zu lagern. Für die Zuwegungen und Stellplätze für den Lebensmittelmarkt wird angeregt, diese auf ungebundenen Tragschichten zu pflastern, um die Versiegelung des Bodens vor dem Hintergrund des hochwassergefährdeten Bereichs zu begrenzen.

Verfahrensvermerke

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

Borna, Siegel Landratsamt Leipzig
Vermessungsamt

- 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
Jesse, Bürgermeister

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

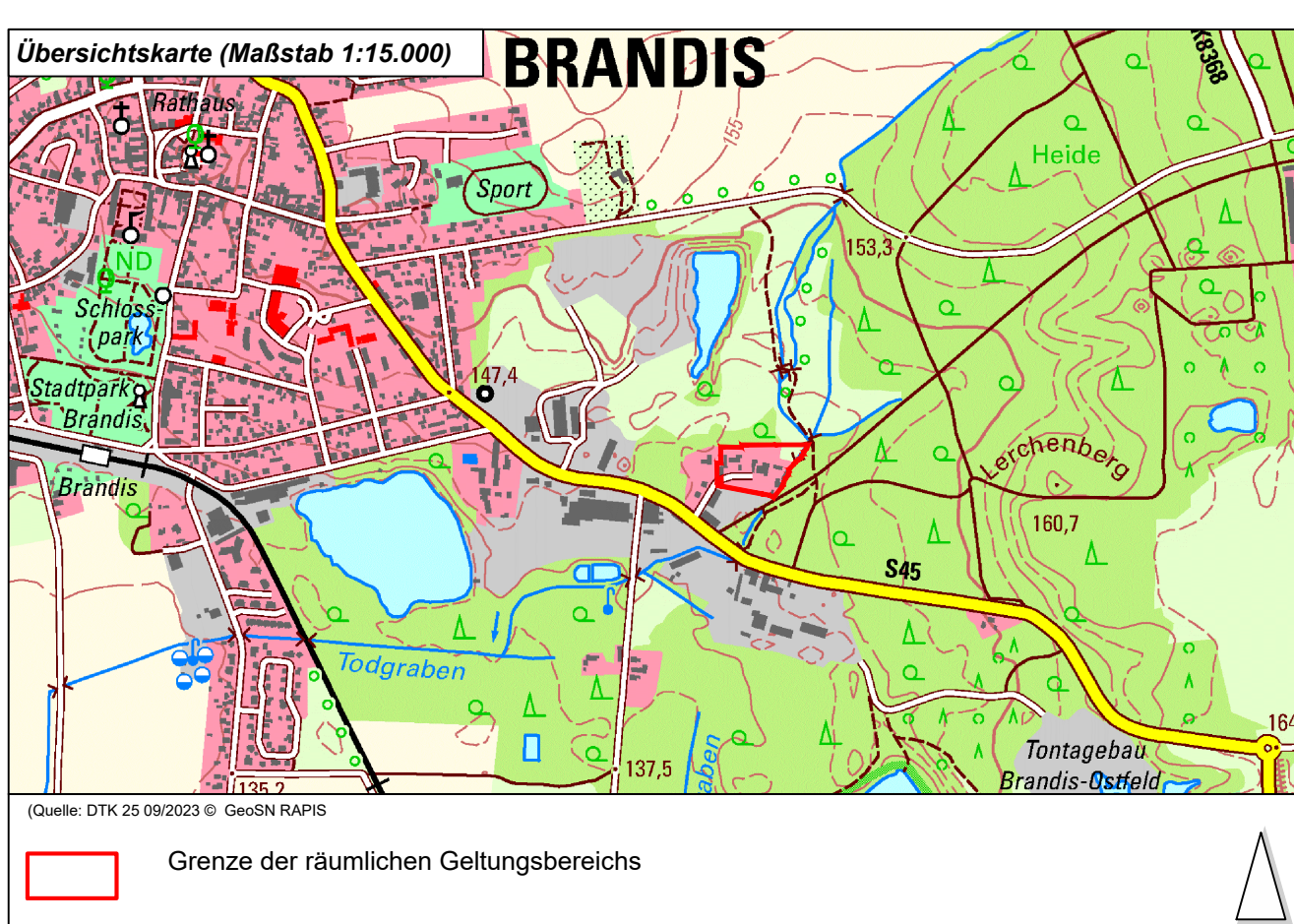
Ausgefertigt, Brandis, Siegel
Jesse, Bürgermeister

- 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, wurden durch die Veröffentlichung im Amtsblatt für die Stadt Brandis am ortsüblich 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 Falligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Die Satzung ist am in Kraft getreten.

Brandis, Siegel
Jesse, Bürgermeister



gesetzliche Grundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. vom 3.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.

Bauordnungsverordnung (BauNVO) i. d. F. vom 21.11.2017 (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 90) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Sächsische Bauordnung (SächsBO) i. d. F. 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.

planaufstellende Kommune

Stadt Brandis
Markt 1-3, 04821 Brandis
fon (0 34 292) 655 0 mail verwaltung@stadt-brandis.de

Entwurfsverfasser

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

Lagebezug: ETRS89 UTM-33N
Landkreis: Leipzig
Gemarkung: verschiedene

Höhenbezug: DHNN 2016
Gemeinde: Brandis
Flurstück: verschiedene

Datum	Name	Unterschrift
29.10.21	Nsm	
20.02.25	Nsm	
20.02.25	Kno	

Projektnr.: 21-091
Phase: Entwurfsplanung

Plan-Name: 20250331_B-Plan.pdf
Plan-Maße: 809 mm x 620 mm

Maßstab: 1:500
Blatt: 1
1 Bl.