

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.
 - 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, 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

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 o offene Bauweise
 - Bauweise, überbaubare Grundfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)
 - Baugrenze
 - Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - Straßenverkehrsfläche
 - Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
 - private Grünfläche, Zweckbestimmung: private Erholungsgärten
 - 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
- | Art der Nutzung | | Erläuterung der Nutzungsschablone |
|------------------------|---------------|-----------------------------------|
| Grundflächenzahl (GRZ) | Bauweise | |
| | Vollgeschosse | |
- Planunterlagen gemäß § 1 Abs. 2 PlanZV und sonstige Planzeichen ohne Normcharakter
 - Flurstücksgrenze 223 Flurstücksnummer
 - Bemaßung in m 142.78 Geländehöhe ü. NN in m
 - Bestandsgebäude Gemarkungsgrenze
 - Lärmpegelbereich nach DIN 4109 (Ausgabe Januar 2018) Wald- und Gehölzflächen
 - Abgrenzung Lärmpegelbereich nach DIN 4109 (Ausgabe Januar 2018) 30 Meter Abstand Waldgrenze
 - Umgrenzung der Fläche mit baulichen Sicherungsmaßnahmen

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 ist im MI 2 unzulässig.
 - Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 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)
 - 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_wres 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 Gebäudeseite 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 den von der Hainstraße abgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Bei der Zuordnung auf die lärmabgewandte Seite haben Schlafräume Vorrang. Ist die Anordnung von Schlaf- und Kinderzimmern in Ausnahmefällen in Richtung der Hainstraße nicht auszuschließen, sind Lüftungseinrichtungen, die eine ausreichende Luftwechselrate ermöglichen, vorzusehen.
 - Bauordnungsrechtliche Festsetzungen** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 SächsBO)
 - Stellplätze**

Je Wohneinheit in den Mischgebieten MI1 und MI2 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 Kulturdenkmal 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 Bodenfindungen gemäß § 20 SächsDSchG hinzuweisen. Eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung ist bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen.
 - Bergrecht:** Beim Antreffen von Spuren alten Bergbaus ist gemäß § 5 SächsHohlVO 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.

- 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.
- Lärmpegelbereiche:** Die geplante Bebauung mit schutzbedürftigen Nutzungen muss sich durch eine geeignete Anordnung der schutzbedürftigen Räume und durch ausreichend dimensionierte Umfassungsbauteile (vor allem der Fenster und Belüftungseinrichtungen) auf die vorhandene Geräuschsituation einstellen. Es sind die Mindestanforderungen an Außenbauteile gem. DIN 4109 zu beachten.

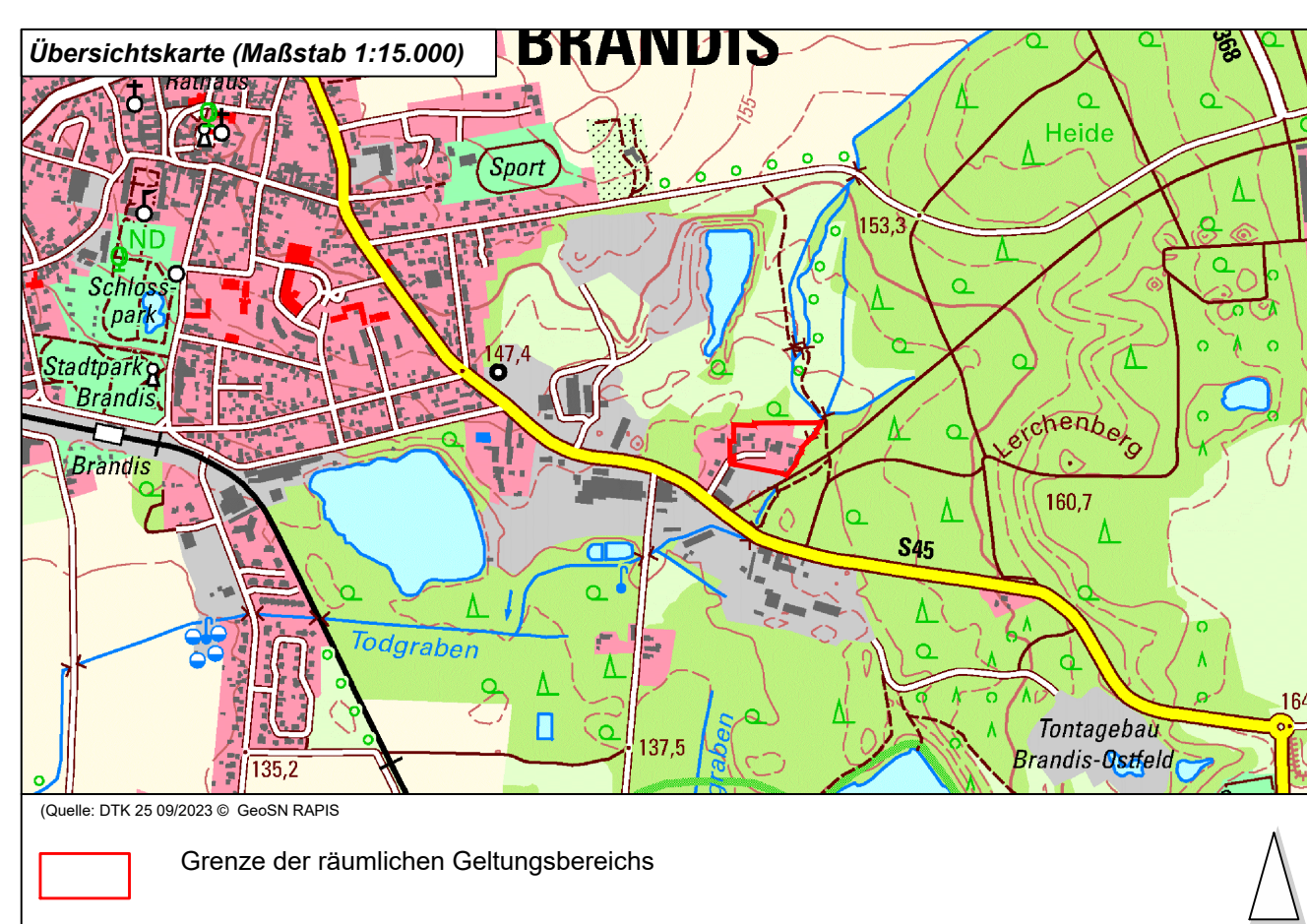
Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind im Mischgebiet die Lärmpegelbereiche nachrichtlich dargestellt. In den durch die Abgrenzung der Lärmpegelbereiche gebildeten Teilflächen gelten für alle Gebäudeseiten die Lärmpegelbereiche entsprechend der jeweiligen römischen Ziffer. Die in der DIN 4109 für diese Lärmpegelbereiche festgelegten Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen sollen bei der Errichtung, Erweiterung oder Änderung von Gebäuden mit schutzwürdigen Aufenthaltsräumen eingehalten werden. Im Rahmen einer Grundrissorientierung sollen schutzbedürftige Räume (Schlaf-, Gäste- und Kinderzimmer) sowie Außenwohnbereiche (zum Beispiel Terrassen und Balkone) an der lärmabgewandten Seite angeordnet werden.

| Lärmpegelbereich | „Maßgeblicher Außenlärmpegel“ L _a [dB] |
|------------------|--|
| I | bis 55 |
| II | 56 bis 60 |
| III | 61 bis 65 |
| IV | 66 bis 70 |
| V | 71 bis 75 |
| VI | 76 bis 80 |
| VII | > 80 |

Ausrichtung schutzbedürftiger Räume: Bei der Anordnung von Schlaf- und Kinderzimmern an der lärmzugewandten Gebäudeseite 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 den von der Hainstraße abgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Bei der Zuordnung auf die lärmabgewandte Seite haben Schlafräume Vorrang. Ist die Anordnung von Schlaf- und Kinderzimmern in Ausnahmefällen in Richtung der Hainstraße nicht auszuschließen, sind Lüftungseinrichtungen, die eine ausreichende Luftwechselrate ermöglichen, vorzusehen.

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

(8) **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.



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.

Baunutzungsverordnung (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.

Planzeichenerverordnung (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 24 des Gesetzes vom 20. Dezember 2022 (SächsGVBl. S. 705) geändert worden ist.

planaufstellende Kommune

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

Entwurfsverfasser

büro.knoblich
Landesarchitekturbüro
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: DHHN 2016
Gemeinde: Brandis
Flurstück: verschiedene

| | Datum | Name | Unterschrift |
|---------------|----------|------|--------------|
| Gezei: | 29.10.21 | Nsm | |
| Bearb: | 02.02.24 | Nsm | |
| Gepr: | 02.02.24 | Kno | |

Projektnr.: 21-091
Phase: Vorentwurfsplanung

Plan-Name: 20240202_B-Plan.pdf
Plan-Maße: 809 mm x 620 mm

Maßstab: 1:500
Blatt: 1
1 Bl.