**Bebauungsplan „Pappelallee“**

**2. Änderung 2-2019**

Gesetzliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 3.11.2017 (BGBl. I S3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl.I S 2808) m.W.v. 29.07.2017,

- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl.I S. 37896); zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl.I S. 1057) m.W.v. 13.05.2017

- Sächsische Bauordnung (SächsBO) i.d.F. vom 11.Mai 2016 (Sächs.GVBl. S. 186 ff), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.10.2017 (SächsGVBl. S. 588)

- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

- Sächsische Gemeindeordnung vom 21.04.1993 (SächsGVBl. S. 301) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.03. 2014 (SächsGVBl. S 146), zuletzt geändert durch Artikel 1 des 2. Gesetzes zur Fortentwicklung des Kommunalrechts vom 13. 12. 2017 (SächsGVBl. S. 626)

- Sächsisches Denkmalschutzgesetz vom 3. März 1993 (SächsGVBl. S. 229), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 15. Dezember 2016 (SächsGVBl. S. 630)

weiterhin: Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen, Dresden Juli 2003 im Auftrag des Sächsischen Staatsministeriums für Umwelt, und Landwirtschaft (SMUL), Bearbeitung Dipl.Ing. Elke Brumsch, Prof. Johann Köppel, Fassung SMUL Mai 2009

**I. Planungsrechtliche Festsetzungen**

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

1.1 Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO: zulässig sind Wohngebäude und nicht störende Hand-

werksbetriebe, unzulässig sind Nutzungen nach § 4 Absatz 3 BauNVO

1.2 Mischgebiet gem. § 6 BauNVO; zulässig sind Wohngebäude,

unzulässig sind Tankstellen und Gartenbauabtriebe sowie die Nutzungen nach § 6 Absatz 3 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Die Grundflächenzahl (§§ 17, 19 BauNVO)

 GRZ gem. Planeinschrieb sind Höchstwerte

2.2 Die Gebäude im WA 1 sind ein- oder zweigeschossig zu errichten.

3. Bauweise (§ 22 BauNVO)

 Entsprechend den Planeinschrieben: o = offene Bauweisen (§ 22 BauNVO) als Einzelhäuser

4. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

 Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baulinien und -grenzen festgesetzt.

 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen sind nur innerhalb dieser Grenzen zulässig.

 Außerhalb sind Anlagen gemäß § 14 Absatz 1 BauNVO zulässig, die der Nutzung und Unterhaltung der

Grünflächen selbst dienen.

5. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung gem. § 9 Abs.1.Nr 11 BauGB

 Die festgesetzte Verkehrsfläche ist als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt.

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

6.1 Wege und Stellflächen sind wasserdurchlässig mit einem Mindestporenanteil von 15% der Oberfläche herzustellen.

6.3 Der Baumbestand im Geltungsbereich ist zu erhalten. Das bedeutet, dass abgehende Bäume, auch

infolge baulicher Nutzung, gemäß der Baumschutzsatzung der Stadt Brandis zu ersetzen sind.

6.4 Mindestens 30 % der nicht überbaubaren Grundstücksfläche müssen mit einheimischer, standortge-rechter Vegetation gem. Pflanzliste der Stadt Brandis bepflanzt werden. Bei Gehölzen ist die Mindest-höhe von 1 m einzuhalten. Pro m² ist ein Gehölz zu pflanzen. Die Bepflanzung ist fachgerecht anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Die Fertigstellung der Bepflanzung der privaten Grünflächenmuss muss spätestens 12 Monate nach Be-

zug der Gebäude abgeschlossen sein. Sämtliche Pflanzungen sind im Wuchs zu fördern, zu pflegen

und vor Zerstörung zu schützen.

**II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§9 Absatz 4 i.V.m. § 89 SächsBO)**

7. Gestaltung der Garagen

 Oberirdische Garagen sind im Wohngebäude oder in direkter Verbindung mit dem Wohngebäude zu er-

richten bzw. mit Bauteilen an das Gebäude gestalterisch anzubinden.

Tiefgaragen sind nicht zulässig.

8. Vorgärten und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten.

9. Abfallbehälter

 Die Müllstandplätze und Standorte der Receyclingbehälter sind mit Rank-, Schling oder Kletterpflanzen zu bepflanzen oder mit einer immergrünen Hecke zu begrünen.

**III. Nachrichtliche Übernahmen**

10. Archäologische Funde (das sind auffällige Bodenverfärbungen, Gefäßscherben, Gräber, Knochen, Ge-räte aus Stein und Metallen, Münzen, bearbeitete Hölzer, Steinsetzungen aller Art - auch Fundamente, Keller, Brunnen u. a.) sind gem. § 20 SächsDSchG sofort dem Archäologischen Landesamt Sachsen, Tel. 0351 8926-0 mitzuteilen. Fundstellen sind inzwischen vor weiteren Zerstörungen zu sichern.

Die Passage ist schriftlich im Wortlaut allen bei der Erschließung mit Erdarbeiten beauftragten Firmen zu übermitteln und muss an deren Baustellen vorliegen.

11. Biotope, hier u.U. Höhlenbäume, höhlenreiche Altholzinseln und höhlenreiche Einzelbäume nach § 30

Absatz 2 BNatSchG und nach § 21 SächsNatSchG sind nach § 30 Absatz 1 BNatSchG gesetzlich be-

sonders geschützt. Gleiches gilt für den Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG. Falls bei Gebäudeplanun-gen derartige Biotope und/oder Arten erkannt werden, ist unverzüglich die Untere Naturschutzbehörde beim LRA Landkreis Leipzig zu einzuschalten (Tel. 03437/ 9841944.