

Bebauungsplan nach § 13b BauGB "Familienwohnpark Bergblick"

Planteil A (Planzeichnung)



Planzeichenerklärung (entsprechend PlanZV)

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Art und Maß der Baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1-20 BauNVO

- WA** allgemeine Wohngebiete (§4 BauNVO)
- MI** Mischgebiet (§6 BauNVO)
- GE** Gewerbegebiet (§8 BauNVO)

III Vollgeschosse 3
GRZ 0,4
TH 5,0

überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

— Baugrenze

Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB

— Verkehrsfläche

— öffentliche Parkplätze

Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen

§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB

— Trinkwasserleitung unterirdisch
— Abwasserleitung unterirdisch

Grünflächen

§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

- private Grünfläche
- öffentliche Grünfläche
- Spielfeld

sonstige Planzeichen

— Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 Abs. 7 BauGB

— Flurstücksgrenze

— Bestehende Flurstücksnr. innerhalb des Geltungsbereiches B-Plan

— Bestehende Flurstücksnr. außerhalb des Geltungsbereiches B-Plan

— Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen innerhalb des Baugebietes

Nutzungsschablonen

Grundflächenzahl (GRZ)	Zahl der Vollgeschosse	0,4	III
Art der baulichen Nutzung	Bauweise	WA	o
max. Gebäudehöhe über Gelände		OK	

Plangrundlage: auf der Grundlage der Liegenschaftskarte

Teil B: Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)

Als Art der baulichen Nutzung werden folgende Nutzungen festgesetzt:
WA als Allgemeines Wohngebiet zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,

unzulässig sind:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe

MI als Mischgebiet zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Gartenbaubetriebe,

unzulässig sind:

- Tankstellen,
- Vergrünungsstätten
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

GE als Gewerbegebiet zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Ausnahmeweise können zugelassen werden Wohnungen für Aufsichts- und Berechtigspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumaße untergeordnet sind,

unzulässig sind:

- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Vergrünungsstätten.

2. Maß der baulichen Anlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-20 BauNVO)

Als Maß der baulichen Anlage werden folgende Festsetzungen getroffen:

WA: Grundflächenzahl: die GRZ ist mit max. 0,4 festgesetzt
Geschossigkeit: max. sind 3 Vollgeschosse zulässig

MI: Grundflächenzahl: die GRZ ist mit max. 0,6 festgesetzt
Geschossigkeit: max. sind 1 Vollgeschosse zulässig

GE: Grundflächenzahl: die GRZ ist mit max. 0,6 festgesetzt
Geschossigkeit: max. sind 2 Vollgeschosse zulässig

Eine Überschreitung der Grundflächenzahl für Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO ist zulässig

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

Bauweise (§22 Abs. 4 BauNVO)
Im Baugebiet ist eine offene Bebauung zulässig.

Überbaubare Grundstücksfläche (§23 Abs. 3 BauNVO)
Ein Vortreten von Gebäudeteilen bis 0,5 m kann zugelassen werden.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen festgesetzt.

4. Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Satz 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO und § 23 Abs. 5 BauNVO)

Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die Grundflächen sind bei der Ermittlung der Grundflächenzahl (GRZ) mit einzurechnen.

5. Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Es wird eine öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt mit der Zweckbestimmung öffentlicher Fußweg.

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 4 BauGB)

Um die Verbotstatbestände des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (Satz 1.-3.) zu vermeiden, sind folgende Maßnahmen umzusetzen:

- Rückschnitte und Fällungen von Bäumen nur außerhalb der Vogelbrutzeit und der Gebölzschutzzeit; also vom 1.10. bis 20.2. des Jahres
- Für ggf. notwendige Fällungen ist eine ökol. Fallbegleitung einzubeziehen, die gleichzeitig Umsiedlungen streng und besonders geschützter Tiere (Rosenkäfer, Eremit) vornehmen kann. Höhlenbäume mit nachgewiesenen Vogelniststätten sind durch Ersatznistkästen auszugleichen, Sperrhölzer nach Möglichkeit als Stammabschnitt wieder auszubringen (da Spechte keine künstlichen Niststätten annehmen).
- Die Umsiedlung und Verbringung ist mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen und zu dokumentieren.
- Vor Eingriff in die dichte Strauchvegetation ist durch eine ÖkoBÜ eine Kontrolle auf überwinternde Tiere (Igel) durchzuführen.
- Bei der Verbringung der Bretterstapel hat ebenso eine Kontrolle auf Besiedlung zu erfolgen.
- Als Ersatz für die verloren gehenden Lebensräume der Freibrüter sind im Sinne von Animal-Aided Design (AAD) im Süden und Westen eine 5-reihige Hecke anzupflanzen, die bevorzugt aus einheimischen Domesträuchern besteht. Sie bietet gleichzeitig Sichtschutz gegenüber den Gewerbeflächen und grenzt zur Landwirtschaftlichen Nutzfläche ab. In die Anpflanzung werden die Holzschnittteile der gefällten Bäume inkl. der Stübe vorbracht.
- Wenn das Kleingewässer (gesetzl. geschütztes Biotop) auf Flurstück 215/15 nicht erhalten werden kann, Anlage eines neuen temporären Kleingewässers ähnlicher Dimensionen in Abstimmung mit der Stadt Brandis; nach Möglichkeit vor Beanspruchung der Fläche (CEP-Maßnahme), falls nicht möglich, Antrag auf Ausnahme stellen und umsetzen als FCS-Maßnahme (zeitlich nachgeordnet).
- Bei Eingriff in das Gewässer Einbezug einer ÖkoBÜ.
- Als Ersatz für die ggf. entfallenden Obstbäume sind im Baugebiet neue Obstbäume im Verhältnis 1:2 nachzupflanzen.

7. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Wärmepumpenaggregate sind in Abhängigkeit ihres Schalleistungspegels in folgendem Mindestabstand zu nächsten fremden schutzbedürftigen Nutzung zu errichten:
Schalleistungspegel LWA der Wärmepumpenaggregate in dB(A) Mindestabstand in m
50dB - 4 m
55dB - 7m
60dB - 13 m
65dB - 22 m

II Örtliche Bauvorschriften (gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 SächsBO)

Dachform und Dachneigung

Als Dachformen sind nur Flachdächer und fachgebeigte Dächer zulässig.

Im WA Flachdächer 0-3° mit Dachbegrenzung

Im MI und GE Flachdächer und fach geneigte Dächer mit Dachneigung 0-12°

Nachrichtliche Übernahmen (gemäß §9 Abs. 6)

Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).

2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Neufassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3766)

3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), geändert am 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

4. Sächsische Bauordnung (SächsBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 189), die zuletzt durch das Gesetz vom 11. Dezember 2018 (SächsGVBl. S. 706) geändert wurde

Verfahrensvermerke:

1. Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 29.10.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Familienwohnpark Bergblick" nach § 13b beschlossen und am xx.xx.2020 im Mitteilungsblatt der Stadt Brandis öffentlich bekannt gemacht.

Brandis, den (Siegel) Jesse
Bürgermeister

2. Der Stadtrat hat am xx.xx.2020 den Entwurf des Bebauungsplanes "xxxxxxxxxxxx" nach § 13b mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und der Begründung (Teil B) wird in der Zeit vom xx.xx.2020 bis xx.xx.2020 in der Stadtverwaltung Brandis Markt 1-3, während der Dienstzeiten öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung erfolgt mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können. Die Bekanntmachung der Auslegung erfolgte im Mitteilungsblatt der Stadt Brandis Nr. 01/130.

Brandis, den (Siegel) Jesse
Bürgermeister

3. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom xx.xx.2020 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Brandis, den (Siegel) Jesse
Bürgermeister

4. Der Stadtrat hat die vorgebrachten Hinweise und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange in seiner Sitzung am xx.xx.2020 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Brandis, den (Siegel) Jesse
Bürgermeister

5. Der katastermäßige Bestand vom innerhalb des Geltungsbereiches wird als richtig dargestellt beschneid. Der Plan ist zur Entnahme von Mäßen der bestehenden Katastergrenzen nicht geeignet.

Borna, den Vermessungsamt

6. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) wurde am xx.xx.2020 vom Stadtrat als Sitzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

Brandis, den (Siegel) Jesse
Bürgermeister

7. Die vorstehende Satzung zum Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt. Es wird bestätigt, dass der Inhalt des zeichnerischen und textlichen Teils dieses Bebauungsplans mit dem Satzungsbeschluss vom xx.xx.2020 übereinstimmt.

Brandis, den (Siegel) Jesse
Bürgermeister

8. Die Satzung über den Plan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am im Mitteilungsblatt Nr. der Stadt Brandis bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abiegung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 15 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am in Kraft getreten.

Brandis, den (Siegel) Jesse
Bürgermeister

Brandis, den (Siegel) Jesse
Bürgermeister

Brandis, den (Siegel) Jesse
Bürgermeister

Brandis, den (Siegel) Jesse
Bürgermeister

Brandis, den (Siegel) Jesse
Bürgermeister



Satzung der Stadt Brandis über den Bebauungsplan nach § 13b "Familienwohnpark Bergblick"



Planung: Architekturbüro Höer
Burgstraße 2
03435 Bad Lausick
Tel. 034345 21220
Mail: info@aha-9.de

Auftraggeber:
Prometheus Familienwohnpark
Bergblick 04
Helmstraße 20
Markkireberg

Maßstab: 1:500
Datum: 02.10.2020