



### Plant A (Planzeichenerklärung)

- I Zeichnerische Festsetzungen**
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)
    - WA allgemeines Wohngebiet
  - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 BauGB, §§ 16-20 BauNVO)
    - 0,4 max. zulässige Grundflächenzahl
    - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
    - TH 8 m max. zulässige Traufhöhe
  - Bauweise, überbaubare Grundfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
    - Baugrenze
    - o offene Bauweise
  - Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
    - öffentliche Verkehrsfläche
  - Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
    - private Grünfläche
  - Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zu Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB und Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
    - Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
  - Sonstige Planzeichen
    - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
    - Bemaßung in Meter
- Art der baulichen Nutzung | Zahl der Vollgeschosse  
 Grundflächenzahl (GRZ) | Dachform  
 Bauweise | Dachneigung Erläuterung der Nutzungsschablone
- II. Planunterlagen gem. § 1 Abs. 2 PlanZVO 90 und sonstige Planzeichen ohne Normcharakter**
- Flurstücksnummer
  - Flurstücksgrenze
  - Gebäude Bestand
  - abzureißende Gebäude
  - geplante Grundstücksgrenzen

### Plant B (Textliche Festsetzungen)

- I Planungsrechtliche Festsetzungen**
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 4 BauNVO)
    - Gemäß § 4 BauNVO ist ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.
    - Im WA sind Wohngebäude und die Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen können gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden. Unzulässig sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen.
  - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2, Abs. 3 BauGB, §§ 16-20 BauNVO)
    - Grundflächenzahl (§§ 16, 17 und 19 BauNVO)  
Im allgemeinen Wohngebiet ist die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,4 festgesetzt.
    - Höhe baulicher Anlagen (§§ 16 und 18 BauNVO)  
Die maximal zulässige Traufhöhe ist gemäß Planeinschrieb im WA mit TH 8 m festgesetzt. Maßgebliche Bezugshöhe ist die mittlere Höhe der Oberkante der das Baugrundstück erschließenden Verkehrsfläche (hier: Viehweide und Kleinsteiberger Straße), gemessen an den Eckpunkten der anliegenden Grenze des Baugrundstücks. Die Traufhöhe ist definiert als das Maß zwischen der Bezugshöhe und der Schnittlinie der Außenfläche der Wand mit der Dachhaut.
    - Geschossigkeit (§ 16 und 20 Abs. 1 BauNVO)  
Die Zahl der Vollgeschosse im allgemeinen Wohngebiet ist mit maximal 2 festgesetzt.
  - Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 Abs. 2 und 23 Abs. 1 und 3 BauNVO)
    - Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)  
Die Bauweise wird als offene Bauweise festgesetzt.
    - überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)  
Die überbaubare Grundstücksfläche ist gemäß Planeinschrieb durch die Festsetzung einer Baugrenze bestimmt. Ein Vortreten von einzelnen Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß ist zulässig. Die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und Garagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist zulässig.
  - Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)  
Gemäß Planeinschrieb sind öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.
  - Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)  
Gemäß Planeinschrieb ist eine private Grünfläche festgesetzt.
  - wasserrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 2 Nr. 16 BauGB)
    - Die Errichtung, das Erweitern und der Betrieb von Anlagen zur Eigenwasserversorgung und Beregnung sind nicht zugelassen.
    - Das Errichtung, Erweitern und der Betrieb von Grundwasserwärmepumpen, Erdwärmesonden und -kollektoren sind nicht zugelassen.
    - Die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln und Tausalzen ist nicht zugelassen.
  - Planungen Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 10, 20 und 25a BauGB, § 38 Abs. 1 WHG)
    - Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind bis spätestens eine Pflanzperiode nach Bezugsfertigkeit der jeweiligen Gebäude gärtnerisch anzulegen oder zu begrünen.
    - Gemäß Planeinschrieb ist eine Fläche, die von Bebauung freizuhalten ist, als Gewässerrandstreifen entlang des bestehenden Kippheiner Bachs festgesetzt. Innerhalb der gekennzeichneten Flächen sind § 38 Abs. 4 WHG und § 24 Abs. 3 SächsWG entsprechend zu beachten.
    - Innerhalb des gemäß Planeinschrieb gekennzeichneten Gewässerrandstreifens sind die bestehenden Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 38 Abs. 4 Nr. 2 WHG dauerhaft zu erhalten, solange sie gesund sind und keine Gefahr darstellen. Abgehende Gehölze sind in der nachfolgenden Vegetationsperiode gleichwertig zu ersetzen.

### II Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

- Für das Errichten von Neubauten wird empfohlen, als sichere Planungsgrundlage eine standortkonkrete und auf die Bauaufgabe ausgerichtete Baugrunduntersuchung nach DIN 4020 bzw. DIN EN 1997-2 durchzuführen. Diese kann mit einer Versickerungsuntersuchung kombiniert werden.
- Im Fall von auftretenden Funden bei der Durchführung von Bodenaufschlussarbeiten ist die gesetzliche Meldepflicht nach § 11 Abs. 1 und Abs. 2 BbgDSchG zu beachten. Funde sind Sachen, Mehrheiten von Sachen, Teile oder Spuren von Sachen, von denen anzunehmen ist, dass es sich um Denkmale handelt. Deren Entdeckung ist unverzüglich der Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflichtig sind der Entdecker, der Verfügungsberechtigte des Grundstücks sowie der Leiter der Arbeiten, bei denen der Fund entdeckt wurde. Die Anzeige durch eine dieser Personen befreit die übrigen.
- Vor Baubeginn ist das bauausführende Unternehmen verpflichtet, sich nach dem aktuellen Verlauf der Leitungen beim Versorgungsunternehmen zu erkundigen. Bei Arbeiten in unmittelbarer Nähe von Leitungen der Versorgungsunternehmen ist die genaue Lage und der Verlauf der Leitungen durch fachgerechte Erkundungsmaßnahmen (Ortung, Querschläge, Suchschlitze, Handschachtung, o.ä.) festzustellen.
- Im Plangebiet gilt die Satzung zum Schutz des Gehölzbestandes auf dem Gebiet der Stadt Brandis (Gehölzschutzsatzung). Hiernach sind Bäume, die per Definition unter die Gehölzschutzsatzung der Stadt Brandis fallen, nach Maßgabe der Satzung unter Schutz gestellt. Eine Befreiung von den Verboten der Satzung kann die Stadt nach § 53 SächsNatSchG erteilen. Diese Befreiung ist gemäß § 7 der Gehölzschutzsatzung der Stadt Brandis schriftlich und unter Angabe der Art, Höhe und Stammumfang des Baumes/der Bäume sowie der Gründe für den Eingriff, einzureichen. Ebenso ist dem Antrag ein Lageplan beizufügen. Nach §5 der Satzung kann außerdem eine Ausnahmegenehmigung durch die Stadt erteilt werden.

### Verfahrensvermerke

- Der Stadtrat der Stadt Brandis hat gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in seiner Sitzung am 31.03.2020 die Aufstellung des Bebauungsplans "Viehweide - Kleinsteiberger Straße" als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB beschlossen und am ..... öffentlich bekannt gemacht.
 

Brandis, den .....  
Jesse, Bürgermeister
- Der Stadtrat hat am ..... den Entwurf des Bebauungsplanes "Viehweide - Kleinsteiberger Straße" als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB mit Begründung genehmigt und zur Auslegung bestimmt.
 

Brandis, den .....  
Jesse, Bürgermeister
- Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange und die benachbarten Gemeinden sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit dem Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
 

Brandis, den .....  
Jesse, Bürgermeister
- Der Entwurf des Bebauungsplanes "Viehweide - Kleinsteiberger Straße", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom ..... bis ..... (entschl.) in der Stadtverwaltung Brandis, Markt 1-3, 04821 Brandis während der Dienststunden öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Veröffentlichung im Brandiser Stadtjournal am rechtzeitig ortsüblich bekannt gemacht.
 

Brandis, den .....  
Jesse, Bürgermeister
- Der Stadtrat hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange in seiner Sitzung am ..... geprüft und die Abwägung durchgeführt. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
 

Brandis, den .....  
Jesse, Bürgermeister
- Der Bebauungsplan "Viehweide - Kleinsteiberger Straße" als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen (Teil B) und der Begründung, wurde gemäß § 10 Abs. 1 BauGB am ..... vom Stadtrat als Satzung beschlossen.
 

....., den .....  
Landratsamt Landkreis Leipzig  
Vermessungsamt
- Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster und der Örtlichkeit wird bestätigt.
 

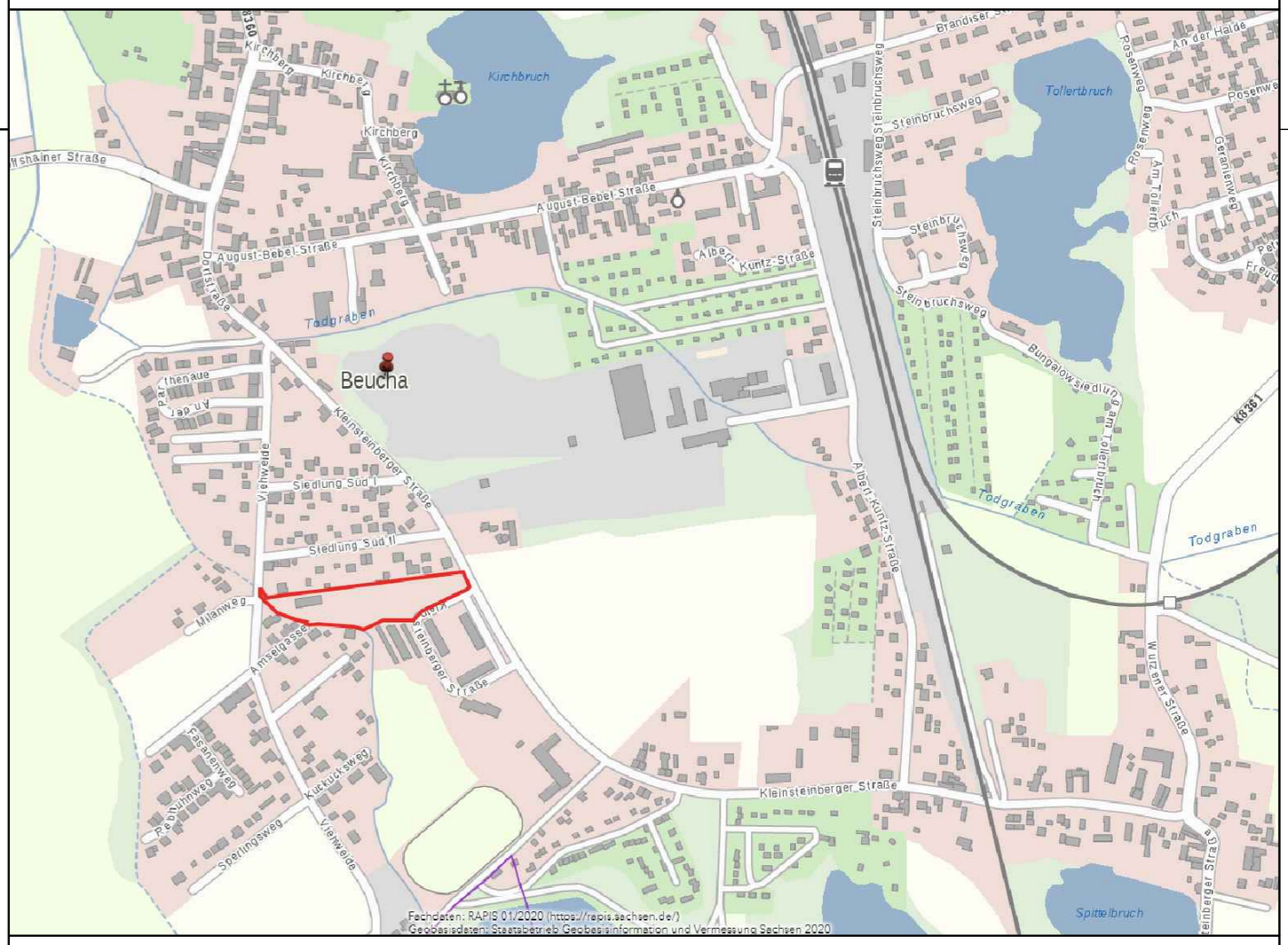
Brandis, den .....  
Jesse, Bürgermeister
- Die Satzung des Bebauungsplanes "Viehweide - Kleinsteiberger Straße" als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB, bestehend aus der Planzeichnung vom ..... und den textlichen Festsetzungen auf der Planzeichnung, wird hiermit ausgefertigt.
 

Brandis, den .....  
Jesse, Bürgermeister
- Die Satzung des Bebauungsplanes "Viehweide - Kleinsteiberger Straße" als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB 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 Brandiser Stadtjournal 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 Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten.
 

Brandis, den .....  
Jesse, Bürgermeister

### Gesetze/Urteile/Richtlinien/Verordnungen

- BauGB (2020):** Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist.
- BauNVO (2017):** Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Bauutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- BBodSchG (2017):** Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465) geändert worden ist.
- BBodSchV (2017):** Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), die zuletzt durch Artikel 3 Absatz 4 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465) geändert worden ist.
- BNatSchG (2020):** Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege - Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. März 2020 (BGBl. I S. 440) geändert worden ist.
- PlanZV (2017):** Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhaltes - Planzeichenerverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2019 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.
- ROG (2017):** Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 15 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) geändert worden ist.
- SächsBO (2016):** Sächsische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Dezember 2018 (SächsGVBl. S. 706) geändert worden ist.
- SächsDSchG (2019):** Sächsisches Denkmalschutzgesetz vom 3. März 1993 (SächsGVBl. S. 229), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. August 2019 (SächsGVBl. S. 644) geändert worden ist.
- SächsNSchG (2018):** Sächsisches Naturschutzgesetz vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 14. Dezember 2018 (SächsGVBl. S. 782) geändert worden ist.
- SächsLPlG (2018):** Landesplanungsgesetz vom 11. Dezember 2018 (SächsGVBl. S. 706).
- SächsNRG (2008):** Sächsisches Nachbarrechtsgesetz vom 11. November 1997 (SächsGVBl. S. 582), das durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2008 (SächsGVBl. S. 940) geändert worden ist.
- UVP-Gesetz (2019):** Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12. Dezember 2019 (BGBl. I S. 2513) geändert worden ist.
- VwVSächsBO (2019):** Verwaltungsvorschrift des Sächsischen Staatsministeriums des Innern zur Sächsischen Bauordnung vom 18. März 2005 (SächsABl. SDR. S. S 59, SächsABl. S. 363), die zuletzt durch die Verwaltungsvorschrift vom 9. Mai 2019 (SächsABl. S. 782) geändert worden ist, zuletzt enthalten in der Verwaltungsvorschrift vom 27. November 2019 (SächsABl. SDR. S. S 339).



Übersichtskarte ohne Maßstab, Quelle: Raumplanungsinformationssystem RAPIS (2020)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

**Plangrundlagen**

Als planerische Grundlage dient der digitale Katasterauszug, zur Verfügung gestellt durch den Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen GeoSN. (Quelle: GeoSN, dl-de/by-2-0)

Jede weitere Vervielfältigung, Verwendung für sonstige Zwecke oder Weitergabe an sonstige Dritte ist unzulässig.

**planaufstellende Kommune**

Stadt Brandis  
Markt 1-3, 04821 Brandis  
fon 034292 - 6 55 0 fax 034292 - 655 28

**Entwurfsverfasser**

büro knoblich  
Landschaftsarchitekten BDLa/IFLA  
Zur Mulde 25, 04838 Zschepplin  
fon (0 34 23) 7 58 60-0 fax (0 34 23) 7 58 60-59

**Lagebezug:** ETRS89\_UTM-33N  
**Landkreis:** Leipzig  
**Gemarkung:** Beucha

**Höhenbezug:** DHHN 2016  
**Gemeinde:** Brandis  
**Flurstück:** verschiedene

	Datum	Name	Unterschrift
Gezei.	06.05.20	Meis	
Bearb.	06.05.20	Meis	
Gepr.	06.05.20	Kno	

**Bebauungsplan "Viehweide - Kleinsteiberger Straße" gemäß §13a BauGB**

Vorentwurf

**Projektr.:** 19-143  
**Phase:** Entwurfsplanung

**Plan-Name:** 20200506\_19-143\_BP.pdf  
**Plan-Maße:** 779.998 mm x 594 mm

**Maßstab:** 1:1.000

**Blatt 1** von 1 Bl.