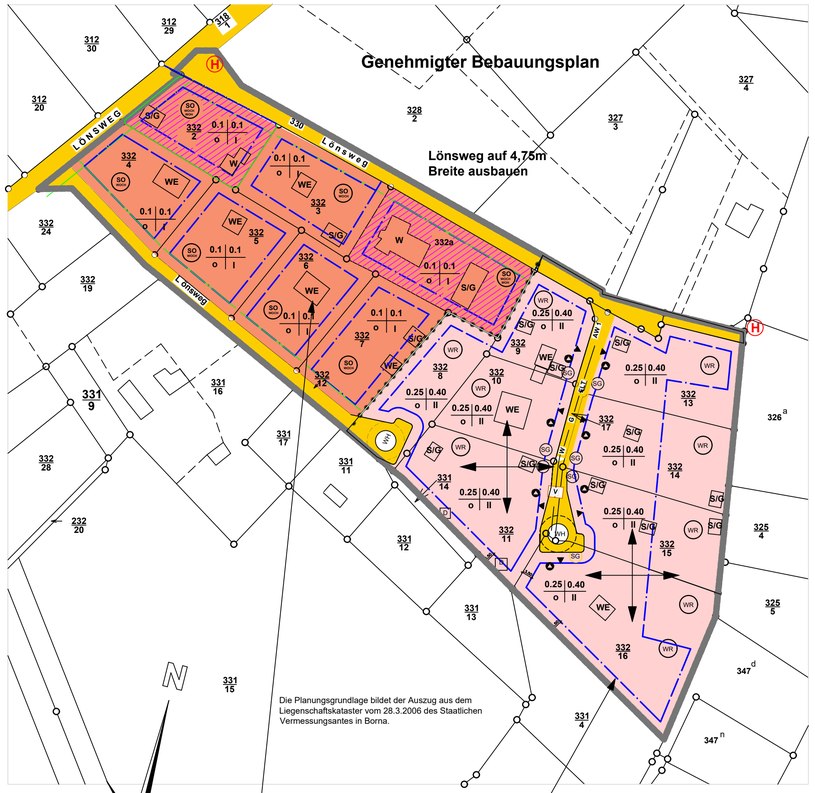
Änderung Bebauungsplan "Lönsweg"

Teil A: Planzeichnug



Die Planungsgrundlage bildet der Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 28.3.2006 des Staatlichen Vermessungsamtes in Borna.

W - Wohnhaus

WE - Wochenendhaus

S/G - Schuppen / Garage

SO WOCH	I
0.1	0.1
o	DS 0°-25°

Bestand

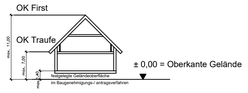
WR	II
0.25	0.40
o	DS, DW DK

SO WOCH/WOH	I
0.1	0.1
o	DS 0°-25°

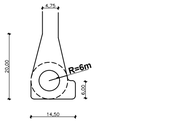
Bestand

öffentliche / private Straßen, Wege und Grünflächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten.
Sie unterliegen einem generellen Parkverbot und sind als Stellflächen für die Feuerwehr frei zu halten.

Skizze zur Begrenzung der Gebäudehöhe
(§§ 16, 18 BauNVO, §2 (4) SächsBO)



Wendehammer nach Empfehlung der Anlage von Erschließungsstraßen
(EAE, Typ 3, Lastkraftwagen bis 10,0m Länge,
3-achsige Müllfahrzeuge, LKW 22,0 t, in Abänderung des Erschließungsvertrages zwischen Erschließungsträger und der Stadt Brandis vom 31.5.2005)



Teil B: Text

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In räumlichen Geltungsbereichen besteht Bestandsschutz. Im räumlichen Geltungsbereich werden für den ausgewiesenen Nutzungsbereich (Sondergebiet als Wochenendgebiet) keine öffentlichen Verkehrflächen und somit keine Neubebauung beplant.
Die Nutzung der vorhandenen Wege und Zufahrten bleibt so erhalten, wie sie ist.

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN {§9 (1-3)BauGB

IN ERGÄNZUNG DER PLANZEICHEN; PLANFARBEN; PLANSCHREIBEN wird gemäß §9 (1) Baugesetzbuch (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), der Sächsischen Bauordnung (SächsBO), der Planzeichenverordnung (PlanzV) folgendes festgelegt:

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 1 (2) Nr.2, § 3 BauNVO)

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§§ 16-21a BauNVO)

3. BAUWEISE (§ 22, 23 BauNVO)

Nutzungsbereich

1. Ausweisung als reines Wohngebiet (WR) (§ 3 (2), BauNVO)

WR

Grundflächenzahl	0,25	GRZ
Geschoßflächenzahl	0,40	GFZ
Zahl der Vollgeschosse, zweigeschossig		II
Offenen Bauweise		o
Nur Einzelbebauung		E
Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdach		DS, DW, DK
Dachneigung	30°(38°) - 45°	DN
Traufhöhe	7m	TH
Firsthöhe	11m	FH
Erdgeschoßfußbodenhöhe	≤ 1,45m	EGFBH

1.1 Begrenzung von Grundstücksteilungen auf mindestens 1000 m².
1.2. Die maximal überbaubare Fläche wird auf 320 m² festgesetzt.
(1.2 Die maximal überbaubare Fläche wird auf 160 m² festgesetzt.)- entfällt

2. Ausweisung als Sondergebiet, (SO- Woch, SO- Woch/Woh (§ 10 BauNVO)
2.1 Wochenendhausgebiet

SO

Grundflächenzahl	0,1	GRZ
Geschoßflächenzahl	0,1	GFZ
Zahl der Vollgeschosse, eingeschossig		1
Offene Bauweise		o
Nur Einzelhausbebauung		E
Satteldach		DS
Dachneigung	0 - 25°	DN
Firsthöhe	5m	FH
Erdgeschossfußbodenhöhe	≤ 1,45m	EGFBH

2.2 Die maximal überbaubare Fläche wird auf 40 m² festgesetzt.
Eine 10%- ige Überschreitung der Grundfläche auf maximal 44m2 ist zulässig.

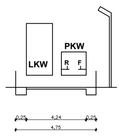
Baugrenzen

Festsetzung durch die Gemeinde zur Neubebauung von privaten Grundstücken.

1. Nur einreihige Bebauung eines Grundstückes ist zulässig (Neubebauung nur nebeneinander längs der Straße).
2. Die Baugrenzentiefe zur Straße beträgt 3,50m bzw. 30,0m (§ 9 (1) BauGB)
3. Die Zugänge und Zufahrten zum Gebäude werden durch die vorhandenen privaten Grünfläche geführt.
4. Es gelten folgende Festsetzungen:
   a) Baumbestandschutz gilt vor den Baugrenzen. Bei vorhandenem, wertvollem Baumbestand im Baugrenzbereich können in Abstimmung mit der Gemeinde (Stadtverwaltung Brandis) die Baugrenzen versetzt werden.
   b) Die überbaubare Grundstücksfläche ist in den Baugrenzen zu platzieren (GRZ max. 0,25)

4. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 (1) Nr.11 BauGB)

Für die öffentlichen Verkehrsflächen ergibt sich entsprechend der Nutzungsanforderung und entsprechend dem Erschließungsvertrag zwischn Erschließungsträger und der Stadt Brandis vom 31.5.2005 die folgende Querschnittsdarstellung:



Verkehrsberuhigter Bereich ≤ 30 km/h.

Parken von Fahrzeugen nur auf privaten Grundstücken.

Geh- und Radwege- die Flächen sind in regenwasserwasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen. Zufahrten der Grundstücke wie der Bestand.

Private Geh-, Fahr- und Parkflächen im Grundstück sind grundsätzlich in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen, wie z.B. mit Noppenplatten, Rasengittersteinen, Ökopflaster mit einem Sickeranteil > 40%. Die Versiegelung ist auf ein Mindestmaß zu reduzieren.

Die Herstellung der privaten Zufahrtsstraßen erfolgt auf Grundlage des Erschließungsvetrages vom 31.5.2005 zwischen der Stadt Brandis und dem Erschließungsträger.

5. GARAGEN UND STELLPLÄTZE PKW (§ 9 (1) Nr.4 BauGB)
NEBENANLAGEN (§9 (1) Nr. 4 BauGB) (§ 14, 23 (5) BauNVO)

Hinweis: genehmigungsfreie Vorhaben siehe §§ 61 SächsBO

Die Grundflächen der Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen (wie Geräteschuppen, Gewächshäuser u.a.) sind bei der Ermittlung der Grundfläche (GR) mitzurechnen (§ 19 (4) BauNVO).

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden keine Nebenanlagen zugelassen.
(§ 9 (1) Nr.3 BauGB)

Garagen und Stellplätze sind auf dem Grundstück zu errichten. Als Richtwert gilt die aktuelle Stellplatzsatzung der Stadt Brandis

Einfamilienhaus	=	1-2 Stellplätze je Wohnung
Wochenendhaus	=	1 Stellplatz je Einheit

6. GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT (§ 9 (1) Nr.21 BauGB)

Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht versehenen Flächen sind zu Gunsten der Allgemeinheit und der Versorgungsträger zur Herstellung, Erhaltung und Betreibung gesichert.

7. BESEITIGUNG VON SCHMUTZ- UND NIEDERSCHLAGSWASSER
(§ 9 (1) Nr.14, 20 BauGB)

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt mittels abflusloser Gruben je Grundstück. Das Niederschlagswasser wird in hauseigene Zisternen (> 4qbm) abgeleitet. Es kann als Brauchwasser oder zur Bewässerung des Gartens verwendet werden. Die Zisternen erhalten einen Überlauf der in eine ausreichend große Versickerungsrigole oder Versickerungsmulde mündet. Die Größe des erforderlichen Speichervolumens muß mindestens 9,2 qbm mit einer Fläche von 25qm betragen (z.B. befahrbare Sickerblöcke aus Kunststoff mit einem Nettovolumen von 95%).

8. GRÜNFLÄCHEN (§ 9 (1) Nr.15, 25a BauGB)

Teile des Baugrundstückes, die als Grünflächen ausgewiesen sind, sind einer Bebauung nicht zugänglich (SächsBO- Maßgebende Grundstücksflächen).
Bei der Handhabe der Sondergebiete steht nicht die bauliche, sondern die gärtnerische Nutzung im Vordergrund (SächsBO- Kleingärten).
Die Baumschutzsatzung der Stadt Brandis von 1995 ist dabei zu beachten.
Ein Pflanzersatz bei Abgang ist auf dem Grundstück zu leisten. Diese erfolgt in Abstimmung mit der Stadt Brandis.

9. FESTSETZUNGEN ZUM ANPFLANZEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 (1) Nr.25 und 25a BauGB)

Für den gesamten Planbereich gilt die Baumsatzung der Stadt Brandis zur Erhaltung und Verbesserung des örtlichen Kleinklimas. Danach werden die Bäume einschließlich ihres Wurzelbereiches nach Maßgabe dieser Satzung unter Schutz gestellt. Die Erteilung einer Befreiung von diesen Verboten ist bei der Stadtverwaltung Brandis schriftlich zu beantragen.
Im Rahmen der Bauantragstellung hat eine Bestandsaufnahme und Kartierung der Gehölze für jedes Grundstück einzeln zu erfolgen. Es hat eine Abstimmung mit dem Forstamt Grimma und dem Landratsamt Muldentalkreis, Sachgebiet Naturschutz hinsichtlich des Abstandes von Bäumen zu geplanten Gebäuden, Rodung von Gehölzen und/oder daraus resultierende Ersatzpflanzungen in diesem Zusammenhang zu erfolgen.

10. KLEINTIERHALTUNG (§ 9 (1) Nr.19 BauGB)

Kleintierhaltung (wie z.B. Zuchtanlagen) im Sinne des § 9 (1) Nr. 19 BauGB ist nicht zulässig. Nichtstörende Kleintierhaltung ist möglich.

11.ENERGIE UND FERNMELDEVERSORGUNG (§ 4 BauGB)

Konzepte zur energietechnischen und fernmeldetechnischen Versorgung werden im Bewilligungsverfahren gemäß § 4 BauGB erwartet.

12. WASSERVERSORGUNG (§ 4 BauGB)

Die Versorgung von Trinkwasser ist gegeben. Im Rahmen der Baugenehmigung ist die Bereitstellung vorhabenbezogen durch die Bauherren zu beantragen. Die Zuführung erfolgt vom Furstück 332 /17 und vom Lönsweg über das Furstück 332/12. (Erschließungsvertrag vom 31.5.2005)

13. ANORDNUNG FÜR MÜLLBEHÄLTER (§ 9 (14) BauGB)

Bewegliche Mülltonnen sind sichtgeschützt hinter einer Umhausung (Hecke, Mauer u.a.) straßenseitig auf dem Grundstück aufzustellen.

14. HINWEIS ERDARBEITEN

Archäologische Funde (auffällige Bodenverfärbungen, Gefäßscherben, Gräber, Knochen, Geräte aus Stein, Metall u.a. auch Fundamente Brunnen u.a.) sind sofort dem Archäologischen Landesamt Sachsen meldepflichtig. Die Fundstellen sind zu sichern.
Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Flächen sind nach dem im Regierungspräsidium Leipzig Umweltfachbereich, vorliegendem Stand nicht im Sächsischen Altlastenkataster (SALKLA 5.42) erfasst. Auch darüber hinaus liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Anhaltspunkte für eine schädliche Bodenveränderung / Altlast i.S. des § 9 Abs. 1 i.V.m. § 2 Abs.3 bis 6 BBodSchG vor. Während der weiteren Planungsarbeit gebenenfalls zur Kenntnis kommende Sachverhalte (z.B. Abfall, organoleptische Auffälligkeiten im Boden), die auf schädliche Bodenveränderungen / Altlastenv.S. des § 9 Abs. 1 i.V.m. § 2 Abs. 3 bis 6 BBodSchG hinweisen, sollen i.S. des § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB dokumentiert werden. Die nach § 13 Abs. 1 SächsABG zuständige Behörde ist nach § 10 Abs. 2 SächsABG davon in Kenntnis zu setzen.

15. BODENSCHUTZ

Zur Sicherung der Einhaltung bodenschutzfachlicher Bestimmungen sind bei den Baumaßnahmen insbesondere die DIN- Vorschriften 18300 „Erdarbeiten", 18915 „Bodenarbeiten" und 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" anzuwenden. Im Rahmen der Baumaßnahmen ist folgendes zu beachten:
- Bodenarbeiten sind auf grund der bei Nässe zunehmenden Verdichtungsgefahr nach Möglichkeit bei trockener Witterung und mit Fahrzeugen geringsten Bodendrucks durchzuführen.
- Nicht zu bebauende Vegetationsflächen sind vom Baubetrieb freizuhalten.
- In Anwendung von § 202 BauGB ist humushaltiger Oberboden (Mutterboden) im Bereich der Baustelle zu Beginn der Baumaßnahmen getrennt vom Unterboden abzuschieben und funktionserhaltend zu sichern bzw. zu lagern.
- Entsprechend § 5 Abs 2 KrW-/AbfG besteht eine Pflicht zur (stofflichen) Verwertung von Bodenaushub. Der Bodenaushub ist vorangig am Entstehungsort wieder einzubauen bzw. einer sinnvollen Wiederverwendung zuzuführen. Die Aufschüttungen sind auf die lokalen Bodenverhältnisse abzustimmen.
- Zwischenlager von Böden sind in Form von Trapezmieten anzulegen. Zur Vermeidung von Verdichtungen, Vernässungen und Errosionen sind diese Mieten möglichst im Schatten und abseits vom Baubetrieb anzulegen.
- Im PLangebiet nicht verwertbarer Bodenaushub ist anderweitig gemäß § 5 KrW-/AbfG einer stofflichen Verwertung zuzuführen. Eine Ablagerung zur Beseitigung ist gemäß § 2 Abs. 5 SächsABG nicht genehmigungsfähig.
- Bauabfälle und Bauschutt dürfen nicht als An- und Auffüllmaterial für Mulden, Baugruben und andere Hohlformen genutzt werden.

Mutterboden ist von sonstigem Aushub gesondert zu lagern und nach Abschluss der Bauarbeiten auf dem jeweiligen Grundstück wieder einzubauen.

16. WASSER FÜR BRANDBEKÄMPFUNG

Die Löschwasserbereitstellung erfolgt über die beiden, an das Planungsgebiet angrenzenden (und ausgewiesenen) Hydranten (jeweils 68 bzw.70 qbm/Std.). Zur erforderlichen Aufstell- und Bewegungsflächen der Feuerwehr werden die geplanten Zufahrtsstraßen mit Wendehammer erklärt. Diese Straßen sind dementsprechend freizuhalten. Parkmöglichkeiten für Anwohner und Besucher befinden sich auf den einzuplanenden Parkflächen auf den Grundstücken.

17. DENKMALSCHUTZ

Die Grotte und die Lindenallee sind zu schützen. Funde aus der Zeit um 1913 sind der Unteren Denkmalschutzbehörde sofort anzuzeigen. Das Landesamt für Archäologie, Herr Kroitzsch (Tel.:0351-8926630) ist 3 Wochen vor Beginn von Bauarbeiten zu informieren. Es besteht gemäß § 20 SächsDSchG generell Meldespflicht von Bodenfunden.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 9 ABSATZ 4 BauGB IN VERBINDUNG MIT § 89 SächsBO

1. FASSADEN- UND DACHGESTALTUNG

Die Außenwände der Hauptgebäude sind mit weißen oder hellen pastellfarbenen Putzen zu versehen oder aus großzügigen Glasflächen herzustellen. Bis zu einem Drittel der Ansichtsfläche kann auch aus anderen Materialien hergestellt / verkleidet werden (Holz, Klinker o.ä.). Für die Garagen und Nebenanlagen sind Farben und Material dem Hauptgebäude anzupassen. Für die Dachgestaltung sind nur Materialien mit roten oder anthrazitfarbenen Farbtönen zulässig.

III. HINWEISE / RECHTSGRUNDLAGEN

Für diesen Bebauungsplan gelten

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.9.2004 (BGBl. I Nr. 52, S. 2415), zuletzt geändert am 3. Mai 2005 (BGBl. I S. 1224) und am 21.Juni 2005 (BGBl. I S.1818) und BGB I S. 2414, zuletzt geändert durch Gesetz zur Erleichterung von Planvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006 (BGBl I, S. 3316).
- Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung, BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 3, Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG v. 22.4.1993 (BGBl I S. 466).
- Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990- PlnzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- Die Sächsische Bauordnung (SächsBO) vom 28.Mai 2004 (GVBl. S. 200).
- Die Baumsatzung der Stadt Brandis von 1995.

VERFAHRENSVERMERKE

Der Bebauungsplan "Lönsweg" vom 26.06.2007 erhält vollumfänglich seine Gültigkeit.
Die Änderung des Bebauungsplanes (Tektur vom 29.10.2015) sowie alle nachfolgenden Verfahrensvermerke beziehen sich ausschließlich auf die geringfügigen Änderungen im Teil Textliche Festlegungen (zu I.Planungsrechtliche Festsetzungen-3.Bauweise/ Nutzungsbedingungen und zu II. Baurechtliche Festsetzungen -1.Fassaden- und Dachgestaltung) des Teil B.
Diese Änderungen wurden in roter Schrift dargestellt.

1. Der Stadtrat der Stadt Brandis hat in seiner Sitzung am 24.11.2015 beschlossen, für den rechtskräftigen Bebauungsplan "Lönsweg" ein vereinfachtes Änderungsverfahren nach § 13 BauGB einzuleiten (Beschluss-Nr. 1081-10/11(2015). Auf die frühzeitige Beteiligung der Bürger nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie auf die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs.1 BauGB wird verzichtet. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbild nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 abgesehen; § 4c ist nicht anzuwenden. Die Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses erfolgte in der Ausgabe 12/2015 des Brandiser Sportjournals am 21.12.2015.

Siegel der Stadt

Brandis, den ....
Der Bürgermeister

2. Der Stadtrat der Stadt Brandis hat in seiner Sitzung am 24.11.2015 mit Beschluss- Nr.: 1082-10/11/2015 den Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes "Lönsweg" in der Fassung (Tektur) vom 29.10.2015 einschließlich der Begründung bestätigt und die öffentliche Auslegung zur Bürgerbeteiligung sowie die Anhörung der TÖB's beschlossen. Hinweise auf Änderungen sind nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen vorzubringen.

Siegel der Stadt

Brandis, den ....
Der Bürgermeister

3. Die öffentliche Auslegung des Änderungsentwurfs erfolgte in der Zeit 04.01.2016 bis 05.02.2016. Der Termin wurde durch Veröffentlichung im Brandiser Stadtlournal Nr, 12/2015 vom 21.12.2015 öffentlich bekannt gemacht..

Siegel der Stadt

Brandis, den ....
Der Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Träger Öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 19.02.2016 um die Abgabe einer Stellungnahme gebeten.

Siegel der Stadt

Brandis, den ....
Der Bürgermeister

5. Der Stadtrat der Stadt Brandis hat die vorgebrachten Hinweise und Anregungen der Träger öffentlicher Belange gemäß Abwägungsbeschluss, Beschlussn- Nr.r..... vom.....geprüft. Das Ergebnis wurde den Trägern öffentlicher Belange mit Schreiben vom .....mitgeteilt.

Siegel der Stadt

Brandis, den ....
Der Bürgermeister

6. Der Stadtrat der Stadt Brandis hat in seiner Sitzung am .....mit Beschluss Nr. .....die Änderung des Bebauungsplanes "Lönsweg" in der Fassung vom ..... gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Siegel der Stadt

Brandis, den ....
Der Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand innerhalb des Geltungsbereiches wird als richtig dargestellt bescheinigt. Der Plan ist zur Entnahme von Maßen nicht geeignet.

Borna, den ....
Landesamt Landkreis Leipzig
Vermessungsamt

8. Die Änderung des Bebaungsplanes "Lönsweg" , bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung wird hiermit ausgefertigt.

Siegel der Stadt

Brandis, den ....
Der Bürgermeister

9. Der Satzungsbeschluss über die Änderung des Bebauungsplanes "Lönsweg" wurde in der Ausgabe..... des Brandiser Stadtjournals am.....ortsüblich bekannt gemacht und ist damit in Kraft getreten.

Siegel der Stadt

Brandis, den ....
Der Bürgermeister

10. Die Stelle, an der der Plan auf Dauer während der Dienststunden der Stadtverwaltung Brandis von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am .....durch Veröffentlichung im Brandiser Stadtboten, Ausgabe Nr.....ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsnachfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlösen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Siegel der Stadt

Brandis, den ....
Der Bürgermeister

LEGENDE
Rote Schrift stellen Änderungen dar.

Tektur vom 03.05.2016

Bauvorhaben:	**Bebauungspl. für die Stadt Brandis Gemarkung Cämmerei**	Maßstab: **1:1000**
Bestätigt:		Blattnummer: **1**
Entwurfsverfasser:	**Dipl.- Ing. J. Kordisch** Gletscherstreinstraße 28, 04299 Leipzig	Datum: **26.6.2007**
Bauherr:	**Martin Humbert, Geibelstr. 20 04129 Leipzig**	
Bauort:	**04824 Brandis, Gemarkung Cämmerei**	

SCHELKO-BAU
Gletscherstreinstraße 28, 04299 Leipzig
Tel.: (0341) 962 99 61, Fax (0341) 550 30 16
kontakt@schellkobau.de
www.schellkobau.de