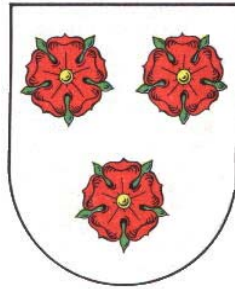


Stadt Brandis



Landkreis Leipzig

Teil B: Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan

"Wohnen an der Jahnhöhe"

gem. § 13a BauGB

Arbeitsstand: 04.04.2022

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.1 Allgemeines Wohngebiet WA § 4 BauNVO

Die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Schank- und Speisewirtschaften sind ausgeschlossen [§ 1 Abs. 5 BauNVO]. Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO (= sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes [§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO].

1.2 Maß der baulichen Nutzung / Höhe baulicher Anlagen § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. den §§ 19 und 20 BauNVO

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit 0,4 – bezogen auf die jeweilige Grundstücksfläche - als Höchstgrenze festgesetzt.

Die Anzahl der Geschosse wird auf 1 Vollgeschoss als Höchstgrenze festgesetzt. Die maximale Gebäudehöhe (GH max.) wird auf 7.00 m begrenzt und ist das Maß zwischen Fußbodenoberkante der Rohdecke des Erdgeschosses (Erdgeschossfußbodenhöhe = EFH) und dem Schnittpunkt Oberkante First.

Die als Maximalwert festgesetzte Gebäudehöhe bezieht sich auf die mittlere Höhe der öffentlichen Verkehrsfläche an der jeweiligen Grundstücksgrenze, von der aus das Gebäude erschlossen wird (= Straße ‚Zur Jahnhöhe‘).

Für Nebenanlagen wird eine Maximalhöhe von 3,00 m festgesetzt. Dies gilt nicht für Garagen und Carports.

2. Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist gemäß Planeintrag die offene Bauweise festgesetzt. Dabei ist nur die Errichtung von Einzel- oder Doppelhäusern mit seitlichem Grenzabstand zulässig.

3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 12,14, 23 BauNVO

Wohngebäude, überdachte Stellplätze, Carports und Garagen sind mit u. g. Ausnahme nur innerhalb der in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Das Vortreten bzw. Überschreiten der Baugrenze von untergeordneten Gebäudeteilen wie Dachüberstände, Dachrinnen, Gesimse etc. ist zulässig. [§ 23 Abs. 2 Satz 3 und Abs. 3 BauNVO].

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind genehmigungsfreie Nebenanlagen sowie an der östlichen Grundstücksgrenze (zu Flurstück Nr. 594/11) überdachte Stellplätze, Carports und Garagen.

Zwischen Garagen/überdachten Stellplätzen/Carports und der südlich an den Geltungsbereich angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche müssen Zu- und Abfahrten von mindestens 5.00 m Länge vorhanden sein.

4. Nebenanlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 19 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 1 und 2 und § 23 Abs. 5 BauNVO

Nebenanlagen der Ver- und Entsorgung für Wasser, Abwasser, Elektrizität oder Medien sind grundsätzlich überall zulässig.

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege u. zur Entwicklung v. Boden, Natur u. Landschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Im Zuge von Baumaßnahmen ist der Oberboden nach DIN 18915 zu sichern und zur Herstellung von Vegetationsflächen wiederzuverwenden.

Freianlagen und Zuwegungen in den privaten Grundstücken sind so zu gestalten, dass die Versiegelung minimal bleibt.

Die nicht überbaubaren, privaten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten und frei von Neophyten und invasiven Arten zu halten.

Das Baugrundstück ist zum Außenbereich hin mit Gehölzen einzugrünen.

6. Mit einem Leitungsrecht zu belastende Fläche

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Das gemäß Planeintrag festgesetzte 5.00 m breite Leitungsrecht (L) umfasst die Befugnis der örtlichen Versorgungsträger hier notwendige Leitungen zu verlegen und zu unterhalten.

Die mit dem Leitungsrecht zu belastende Fläche ist von Baulichkeiten jeglicher Art und von jeglicher Bepflanzung freizuhalten.

7. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Die Oberflächen von Solarkollektoren sind nicht reflektierend zu gestalten.

8. Festsetzungen für die Anpflanzung v. Bäumen, Sträuchern u. sonstige Bepflanzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Die nicht überbauten bzw. die nicht zu versiegelnden privaten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu bepflanzen bzw. als dauerhafte Grünanlagen mit heimischen, standortgerechten Gehölz- und Straucharten sowie mit Rasenflächen abwechslungsreich und funktionsgerecht zu gestalten.

Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

9. Aufschüttungen und Abgrabungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 17 + 26 BauGB

Bei Geländeänderungen ist die Anpassung des Geländes an die jeweils angrenzenden Nachbargrundstücke zu gewährleisten.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB und § 89 SächsBO)

1. Gestaltung der baulichen Anlagen

1.1 Dächer

Innerhalb des Bebauungsplangebietes sind für die Hauptgebäude nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 28° bis 45° zulässig.

Für die Dacheindeckung dürfen keine glitzernden und reflektierenden Materialien verwendet werden.

Die Dächer von Garagen, überdachten Stellplätzen / Carports und Nebengebäuden sind als Flachdächer mit bituminöser Dachhaut oder als begrünte Dächer zulässig.

Solarkollektoren mit matter Oberfläche und sonstige Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien sind in gleicher Neigung wie das Dach anzubringen.

Die Aufstellung von Fotovoltaik-Anlagen als selbständige Anlagen außerhalb der Dachflächen ist innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes unzulässig.

1.2 Fassaden- und Wandgestaltung

Für die Gestaltung der Fassaden sind nur glatter oder feinstrukturierter Putz, Sichtmauerwerk, Klinkermauerwerk, unpolierter Naturstein, Holz oder konstruktives Fachwerk, zu verwenden. Die Herstellung von Kunststofffassaden ist unzulässig.

Als Außenanstriche sind glänzende (= reflektierende) Farben, insbesondere Lacke und Ölfarben unzulässig.

Bei großflächigen Verglasungen oder Wintergärten sind keine verspiegelten Glasoberflächen zu verwenden.

2. Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Vorgärten (= Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und Gebäudeflucht) dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden und sind gärtnerisch zu gestalten. Hier sind das Abdecken und Abdichten des Bodens mit Folien/Vliesen bzw. vergleichbaren Materialien sowie Stein-/Schotterfüllungen zur Freiflächengestaltung (sog. Schottergärten) unzulässig.

Die nicht überbauten Grundstücksbereiche sind, soweit sie nicht als Zufahrt oder Stellplatz/Abstellfläche befestigt werden, gärtnerisch anzulegen und zu bepflanzen.

3. Einfriedungen

Einfriedungen und Anpflanzungen an öffentlichen Verkehrsflächen werden auf eine Höhe von maximal 1,20 m über der Fahrbahnebene begrenzt. Für die übrigen Einfriedungen wird eine maximale Höhe von 2,00 m festgesetzt.

Geschlossene Einfriedungen (z. B. Mauern und Gabione) sind unzulässig.

4. Werbeanlagen / Antennen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung bis zu 1 m² Ansichtsfläche zulässig. Leucht-reklame ist generell ausgeschlossen. Für jedes Gebäude sind nur eine Außenantenne bzw. ein Satellitenempfänger zulässig.

5. Gestaltung der Aufstellplätze für bewegliche Abfallbehälter

Abfallbehälter sind einzuhausen.

III. HINWEISE

Denkmalschutz - § 20 SächsDSchG - Funde

Wer Sachen, Sachgesamtheiten, Teile oder Spuren von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass es sich um Kulturdenkmale handelt, hat dies unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Tages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und zu sichern, sofern nicht die zuständige Fachbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist.

Bodenschutz / Bodenschonendes Bauen / Bodenaushub

Oberboden und kulturfähiger Unterboden im Baustellenbereich ist vor Beginn der Bauarbeiten abzutragen, zu sichern und bis zur Wiederverwendung zu pflegen. Ein Vermischen des Oberbodens mit Fremdstoffen ist auszuschließen.

Bodenschutzrechtliche Bestimmungen sind einzuhalten, dazu sollen bei Baumaßnahmen insbesondere die DIN-Vorschriften 18300 „Erdarbeiten“, 18915 „Bodenarbeiten“, 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ Beachtung finden und die nachfolgenden Hinweise berücksichtigt werden:

Gemäß § 1 BBodSchG sollen bei Einwirkungen auf den Boden Beeinträchtigungen soweit wie mögliche vermindert werden. Jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich gemäß § 4 Abs. 1 BBodSchG so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Auf Grund der Vornutzung ist neben Bodenaushub ggf. auch mit dem Anfall von Fremdstoffen und Auffüllungen zu rechnen. Diese sind vollständig zu entfernen.

Bodenaushub und Materialien sind gemäß KrWG stofflich zu verwerten oder einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

Naturschutz

Während der Bauarbeiten sind Gehölze im Kronen-, Stamm- und Starkwurzelbereich gemäß DIN 18920 und RAS LP 4 zu schützen.

Zur Pflege der Gartenflächen sollte auf den Einsatz von Insektiziden möglichst verzichtet werden.

Klimaschutz

Die Hinweise zur Auswahl und Aufstellung von Klimageräten und Luftwärmepumpen des Leitfadens für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Heizlockkraftwerke) sind zu beachten.

Geologie

Die Baugrundverhältnisse im Bereich des geplanten Wohngebietes sind allgemein als relativ einheitlich zu bezeichnen. Unter der teilweise umgelagerten Begrünungszone stehen zunächst lokal eine gering mächtige Lössschicht mit geringer bis mäßiger Tragfähigkeit und im weiteren Verlauf gut bis sehr gut tragfähige Geschiebesande an (s. hierzu die Ausführungen unter Pkt. 4 des Geotechnischen Berichtes - Anlage 2).

Bohranzeige- / Bohrergebnismitteilungspflicht

Im Falle der Durchführung von Erkundungsbohrungen wird auf die Bohranzeige- und Bohrergebnismitteilungspflicht gemäß dem Gesetz über die Durchforschung des Reichsgebietes nach nutzbaren Lagerstätten (LagerstG) sowie der Verordnung zur Ausführung des Gesetzes über die Durchforschung des Reichsgebietes nach nutzbaren Lagerstätten (LagerstGDV) gegenüber dem LfULG hingewiesen. Ein Merkblatt über die Vorbereitung und Durchführung von Bohrarbeiten enthalten die ‚Hinweise zur Vorbereitung und Durchführung von Bohrarbeiten vom 22.10.2001, veröffentlicht im Sächsisches Amtsblatt Nr. 48 vom 29.11.2001‘. Eine Bohranzeige kann über das Portal „ELBA.Sax“ elektronisch erfolgen (www.umwelt.sachsen.de/umwelt/geologie/40862.htm).

Rohstoffe

Nach dem Geodatenarchiv des Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG) beginnt ca. 200 m östlich des Plangebietes die Betriebsfläche des Tontagebaus Brandis-Nordfeld. Dieser Tontagebau befindet sich mit Stand Januar 2018 noch in Planung, sollte aber bei der Ausweisung des Wohngebietes „Jahnhöhe“ bereits berücksichtigt werden. Auskunft zum konkreten Stand des bergrechtlichen Verfahrens erteilt das Sächsische Oberbergamt.

Geogefahren

Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 0 nach DIN 4149. Etwa 150 m südöstlich des Plangebietes befinden sich nach vorliegenden Daten im Geodatenarchiv des Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG) unterirdische Hohlräume nach § 8 Sächsische Hohlraumverordnung (SächsHohlVVO). Eine grobe lagemäßige Abgrenzung der Hohlraumgebiete kann im Internet unter der URL www.bergbau.sachsen.de/8159.html erfolgen. Auch wenn das Plangebiet scheinbar nicht direkt von den Hohlräumen betroffen ist, wird empfohlen das Sächsische Oberbergamt in Freiberg einzubeziehen und dort entsprechende Detailinformationen zum exakten räumlichen Umfang, zur Tiefenlage sowie zum Zustand der Hohlräume zu erfragen.

Natürliche Radioaktivität

Das Plangebiet liegt nach bisher vorliegenden Kenntnissen in einem Gebiet, in dem wahrscheinlich erhöhte Radonkonzentrationen in der Bodenluft vorhanden sind.

Zum vorsorgenden Schutz vor erhöhter Strahlenbelastung durch Zutritt von Radon in Aufenthaltsräumen empfehlen wir, bei geplanten Neubauten generell einen Radonschutz vorzusehen oder von einem kompetenten Ingenieurbüro die radiologische Situation auf dem Grundstück und den Bedarf an Schutzmaßnahmen abklären zu lassen. Bei Fragen zu Radonvorkommen, Radonwirkung und Radonschutz kann sich gewandt werden an die Radonberatungsstelle des Freistaates Sachsen:

Besucheradresse: Joliot-Curie-Straße 13
08301 Bad Schlema
Telefon: (03772) 3804-27

Kontaktadresse: Dresdner Straße 183
 09131 Chemnitz
 Telefon: (0371) 46124-221
 Telefax: (0371) 46124 -299
 radonberatung@smul.sachsen.de
 www. Strahlenschutz.sachsen.de

Auf Grundlage der EU-Richtlinie wurde im Juni 2017 das neue Strahlenschutzgesetz verabschiedet. In diesem wurde zum Schutz vor Radon für Aufenthaltsräume und Arbeitsplätze in Innenräumen erstmalig ein Referenzwert für die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft von 300 Bq/m³ festgeschrieben. Dieser Referenzwert tritt zum 31. Dezember 2018 in Kraft.

Feuerungsanlagen

Die Einhaltung der Bedingungen der 1. BImSchV (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen - 1. BImSchV), insbesondere der Ableitbedingungen der Abgase (hier § 19 Abs. 1 und 2 der 1. BImSchV für feste Brennstoffe sowie VDI 3781 - Blatt 4 für gasförmige und flüssige Brennstoffe) ist zu gewährleisten.

Nutzung der Geothermie und regenerativer Energien

Hinsichtlich der möglichen Verwendung von Luft-Wasser-Wärmepumpen zur Beheizung der Wohnhäuser sind schalltechnische Konflikte entsprechend dem „LAI-Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“, (Stand: 28.08.2013) zu vermeiden.

Die Nutzung von Geothermie ist in Sachsen erlaubnispflichtig. Auskünfte zum Erlaubnisverfahren erteilt das Landratsamt Leipzig Landkreis Leipzig, untere Wasserbehörde, als zuständige Behörde.

Bei den Bauarbeiten ist folgendes zu beachten:

Arbeiten, die so tief in den Boden eindringen, dass sie sich unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung, die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers auswirken können, sind der zuständigen Behörde einen Monat vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen (§ 49 Abs. 1 S. 1 WHG). Werden bei diesen Arbeiten Stoffe in das Grundwasser eingebracht, ist anstelle der Anzeige eine Erlaubnis erforderlich, wenn sich das Einbringen nachteilig auf die Grundwasserbeschaffenheit auswirken kann (§ 49 Abs. 1 S. 2 WHG).

Löschwasserversorgung

Der Nachweis einer ausreichenden Löschwasserversorgung für das geplante Baugebiet wird an den Erschließungsvertrag zwischen der Stadt Brandis und dem Vorhabenträger geknüpft.

Abfallentsorgung

Gemäß §17 Abs. 1 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) sind Erzeuger oder Besitzer von Abfällen verpflichtet, diesen den öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträgern zu überlassen, soweit sie zu einer Verwertung auf den von ihnen im Rahmen ihrer privaten Lebensführung genutzten Grundstücken nicht in der Lage sind oder diese nicht beabsichtigen. Diese Regelung gilt auch für Erzeuger und Besitzer von Abfällen zur Beseitigung aus anderen Herkunftsbereichen, soweit sie diese nicht in eigenen Anlagen beseitigen. Eine weiterführende Regelung findet sich in § 6 Abs. 1 der Satzung des Landkreises Leipzig über die Vermeidung, Verminderung, Verwertung und Beseitigung von Abfällen (Abfallwirtschaftssatzung (AWS)).

Danach sind Eigentümer von Grundstücken im Landkreis Leipzig, auf denen Abfälle aus privaten Haushalten und Abfälle zur Beseitigung aus anderen Herkunftsbereichen anfallen können, berechtigt und verpflichtet, ihre Grundstücke an die Abfallentsorgung anzuschließen und gemäß § 6 Abs. 2 der AWS verpflichtet, Abfälle zur Beseitigung dem Landkreis zu überlassen.

Die Umsetzung der Anschlusspflicht der Abfallerzeuger- und Besitzer umfasst insbesondere die notwendigen Voraussetzungen für die satzungsgemäße Gestellung und Vorhaltung der von der Kell GmbH bereitgestellten Abfallbehälter zu schaffen.

Nach § 15 Abs. 4 AWS erfolgt die Entsorgung der Abfälle mit Spezialfahrzeugen (Abfallsammelfahrzeug) nur auf öffentlichen Straßen und Wegen. Der Standplatz und der Transportweg für die Abfallbehälter sind vom Anschlusspflichtigen auf seinem Grundstück herzustellen, zu unterhalten und so anzulegen, dass eine Entleerung der Behälter ohne Schwierigkeiten und Zeitverlust möglich ist. Sobald entsprechende Einrichtungen dafür geschaffen werden müssen, ist dies Sache des Anschlusspflichtigen.

Eine Befahrung der Stichstraßen durch die Müllabfuhr nicht möglich. Aus diesem Grund müssen diejenigen Eigentümer, deren Grundstück an einer Stichstraße anliegt, ihre Mülltonnen im Bereich der Erschließungsstraße zum Entleeren abstellen.

MITNETZ Strom

Nieder- und Mittelspannungsanlagen

Werden durch Baumaßnahmen Umverlegungen der Anlagen notwendig, so sind die Kosten dafür vom Veranlasser zu übernehmen, soweit keine anderen Regelungen Anwendung finden. Ein entsprechender Antrag ist frühestmöglich

an unser Projektmanagement Mockritz
 Herr Hecht
 Friedrich-Ebert-Straße 26
 04416 Markkleeberg
 Tel (0341) 120-7338
 E-Mail: Axel.Hecht@Mitnetz-Strom.de

zu stellen. Dies betrifft auch erforderliche Veränderungen der Tiefenlagen der Kabel.

Der Aufbau des inneren Versorgungsnetzes der envia Mitteldeutsche Energie AG erfolgt auf der Grundlage der Bedarfsanmeldungen der Kunden. Beachten Sie bitte, dass zur Einleitung von Maßnahmen hinsichtlich Planung und Errichtung des Versorgungsnetzes ein offizieller Antrag auf Versorgung vorliegen muss, der bewirkt, dass es zu einem Angebot der vom Antragsteller zu übernehmenden Kosten kommt. Hierzu wenden Sie sich bitte an den

Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH
Netzregion West-Sachsen
Netzvertrieb
Friedrich-Ebert-Straße 26
04416 Markkleeberg
Tel. (0341) 120-7575
E-Mail: Steffen.Muentzenberg@mitnetz-strom.de

Die geplanten Trassen sind im öffentlichen Verkehrsraum in den schwächer befestigten Flächen (Fuß- und Radwege oder Grünstreifen) einzuordnen. Dabei ist die DIN 1998 "Unterbringung von Leitungen und Anlagen in öffentlichen Flächen" zu beachten. Die envia Mitteldeutsche Energie AG beansprucht eine Trassenbreite von 0,80 m.

Bei der Anpflanzung von Großgrün ist zu den Kabeltrassen ein Abstand von mindestens 1,5 m einzuhalten und im Schutzstreifen der Freileitungen darf es nur eine maximale Wuchshöhe von 4 m erreichen.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine 110-kV-Anlagen der envia Mitteldeutsche Energie AG sowie Anlagen der envia TEL GmbH in Bestand und Planung.

Machern, 04.04.2022

gez. Dipl.-Ing. Bianca Reinmold-Nöther
Freie Stadtplanerin