

Planzeichnung (Teil A)



Planzeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)
 - WA** 1.1.3. Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)
 - 0,4** 2.5. Grundflächenzahl
 - II** 2.7. Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
 - TH max** 2.8. Traufhöhe, als Höchstmaß
 - FH max** 2.8. Firsthöhe, als Höchstmaß
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
 - 0** 3. Art der Bauweise:
 - 3.5. Baugrenze
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)
 - 6.1. Öffentliche Straßenverkehrsflächen
 - 6.2. Straßenbegrenzungslinie
 - VF1** 6.3. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)
 - GF-1** 9. Öffentliche Grünflächen
- 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.6, § 40 Abs.1 Nr.14 BauGB)
 - PFB** 13.2.2. Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern (§ 9 Abs.1 Nr.25b, Abs.6 und § 41 Abs.2 und § 213 BauGB)
- Sonstige Planzeichen
 - 15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)

Textliche Festsetzungen (Teil B)

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)
 - Das Plangebiet ist als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.
 - Nicht Bestandteil des Bebauungsplans im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die im § 4 Abs. 3 BauGB genannten Ausnahmen.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO; §§18, 19, 20 BauNVO)
 - Zur Bestimmung der maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen sind die Firsthöhe (FHmax) sowie die Traufhöhe (THmax) bestimmt.
 - Als Bezugspunkt (Basiswert) für die Ermittlung der Höhe der jeweiligen baulichen Anlage gilt die Oberkante der endausgebauten Straßenverkehrsfläche über die das Baugrundstück erschlossen ist/wird, wobei dieser sich als Schnittpunkt zwischen mittiger Achse der Straßenverkehrsfläche und lotrechter Achse zur Mitte der Grundstücksgrenzlänge ergibt.
 - Als Grundflächenzahl (GRZ) ist für das Allgemeine Wohngebiet ein Wert von 0,4 festgesetzt.
 - In dem Allgemeinen Wohngebiet sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.
- Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)
 - Gemäß Planeintrag in der Nutzungsschablone der Planzeichnung (Teil A) ist für den Geltungsbereich eine offene Bauweise festgesetzt.
- Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)
 - Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt.
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - Die öffentliche Verkehrsfläche ist durch Eintrag in der Planzeichnung festgesetzt.
 - Für die öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung VF1 wird die Zweckbestimmung „Stellplatzfläche“ festgesetzt. Eine unterirdische Löschwasserzisterne mit Entnahmestelle für die Versorgung des Plangebiets ist zulässig.
 - Für die öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung VF2 wird die Zweckbestimmung „Fußweg“ festgesetzt. Zulässig ist die unterirdische Neuverlegung, die Erneuerung, die Unterhaltung, der Betrieb, der Besitz und der Rückbau von Energieanlagen sowie von Ver- und Entsorgungsleitungen für den Anlagenbetreiber.
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 - Für die öffentliche Grünfläche GF-1 ist die Zweckbestimmung „Abstandsbegrünung“ festgesetzt.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. b BauGB)

Standortbezogene Maßnahmen:

 - Pflanzbindungsfläche (PFB): Innerhalb der Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist der Gehölzbestand dauerhaft zu erhalten. Alle Handlungen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, nachhaltigen Störung oder Veränderung des charakteristischen Zustandes des Gehölzbestandes führen können, sind nicht zulässig. Bei einem natürlichen Abgang der Gehölze sind diese gleichwertig zu ersetzen, dauerhaft zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Regeln zum Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen sind zu beachten.

- Folgende Kompensationsmaßnahme ist gemäß § 1a Abs. 3 Satz 3 BauGB außerhalb des Plangebiets durchzuführen und dauerhaft zu sichern:

Anlage eines Sommerfeldweges mit begleitenden Gehölzen. Die Länge des Weges beträgt ca. 800m. Davon sind 500 m bestehender Sommerweg und 300 m agrarisch genutzte Fläche. Die Breite der Flurstücke beträgt 6,00 m. Es handelt sich um die Flurstücke Nr. 38, Flur 2, Gemarkung Röcken sowie das Flurstück 87, Flur 2, Gemarkung Lützen. Die Bepflanzung des bestehenden und des ehemaligen Weges erfolgt mit Feldgehölzen. Die Flächen sind 3,00 m breit und haben einen Abstand von der Flurstücksgrenze von 1,00 m. Die Länge der Gehölzflächen beträgt 20 – 50 m und der Abstand der Pflanzflächen untereinander soll mindestens 20,00 m betragen. § 14 Abs. 1 und 2 LwG LSA ist zu berücksichtigen.

Gehölzarten: Roter Hartriegel *Cornus sanguinea* Vogelkirsche *Prunus avium*
 Hasel *Corylus avellana* Winterlinde *Tilia cordata*
 Weißdorn *Cornus laevigata* Traubeneiche *Quercus petraea*
 Hundsröse *Rosa canina*

Maßnahmen für den gesamten Geltungsbereich:

 - Das Entfernen des Gehölzbestandes (Bäume und Sträucher) hat nur in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 28.02. eines Jahres zu erfolgen. Die Vegetation in den Baufeldern ist in den Monaten Oktober bis Ende Februar zu entfernen. Der Oberboden ist im Zeitraum von Mitte März bis Mitte April oder von August bis September abzuschleppen.

PRÄAMBEL

Auf Grundlage von § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728), wird nach Beschlussfassung des Stadtrates der Stadt Lützen vom 26.01.2021 folgende Satzung über den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB „Wohngebiet Erlenweg Starsiedel“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), erlassen:

Teil A: Planzeichnung im Maßstab 1:1.000
 Teil B: Textliche Festsetzungen

Stadt Lützen 26.01.2021

Verfahrensvermerke

1. Der Stadtrat der Stadt Lützen hat in öffentlicher Sitzung vom 30.07.2018 den Beschluss gefasst, das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Wohngebiet Erlenweg Starsiedel“ gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13b BauGB einzuleiten. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich im Amtsblatt Nr. 8 der Stadt Lützen vom 10.08.2018 bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden soll. Weiterhin bestand die Möglichkeit für jedermann sich bis zum 21.09.2018 in der Stadtverwaltung Lützen, im Bauamt, Markt 1 in 06686 Lützen, über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu informieren und sich zu äußern: Montag 09:00 - 12:00 Uhr und 13:00 - 14:30 Uhr Donnerstag 09:00 - 12:00 Uhr und 13:00 - 15:30 Uhr Dienstag 09:00 - 12:00 Uhr und 13:00 - 17:30 Uhr Freitag 09:00 - 11:30 Uhr

Stadt Lützen, 26.01.2021
 Der Bürgermeister

2. Der Stadtrat der Stadt Lützen hat in öffentlicher Sitzung vom 27.08.2019 den Billigungs- und Auslegungsbeschluss des Entwurfs des Bebauungsplanes nach § 13b gefasst und die förmliche Beteiligung der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt.

Stadt Lützen, 26.01.2021
 Der Bürgermeister

3. Der Entwurf des Bebauungsplanes nach § 13b hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 23.09.2019 bis 25.10.2019 zu folgenden Sprechzeiten sowie nach Vereinbarung in der Stadtverwaltung Lützen, im Bauamt, Markt 1 in 06686 Lützen, zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen: Montag 09:00 - 12:00 Uhr Donnerstag 09:00 - 12:00 Uhr und 13:00 - 15:30 Uhr Dienstag 09:00 - 12:00 Uhr und 13:00 - 18:00 Uhr Freitag 09:00 - 11:00 Uhr

Die ortsübliche Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 10 der Stadt Lützen vom 13.09.2019 enthielt den Hinweis, dass die Unterlagen des Bebauungsplans im selben Zeitraum ebenfalls unter www.stadt-luetzen.de/de/bauleitplanung.html sowie über das Internetportal des Landes Sachsen-Anhalt unter www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/de/gdi_in_kommunen.html einzusehen waren. Weiterhin enthielt die Bekanntmachung den Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann in Text- bzw. Schriftform in analoger und elektronischer Übertragungsweise (E-Mail Adresse: bauamt@stadt-luetzen.de) bzw. zur Niederschrift vorgebracht werden können sowie dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung unberücksichtigt bleiben können.

Stadt Lützen, 26.01.2021
 Der Bürgermeister

4. Die Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 05.09.2019 zur Abgabe einer Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplanes nach § 13b bis zum 11.10.2019 aufgefordert worden.

Stadt Lützen, 26.01.2021
 Der Bürgermeister

5. Der Stadtrat der Stadt Lützen hat in öffentlicher Sitzung vom 28.07.2020 den Billigungs- und Auslegungsbeschluss des 2. Entwurfs des Bebauungsplanes nach § 13b gefasst und die förmliche Beteiligung der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt.

Stadt Lützen, 26.01.2021
 Der Bürgermeister

6. Der 2. Entwurf des Bebauungsplanes nach § 13b hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 24.08.2020 bis 25.09.2020 zu folgenden Sprechzeiten sowie nach Vereinbarung in der Stadtverwaltung Lützen, im Bauamt, Markt 1 in 06686 Lützen, zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen: Montag 09:00 - 12:00 Uhr Donnerstag 09:00 - 12:00 Uhr und 13:00 - 15:30 Uhr Dienstag 09:00 - 12:00 Uhr und 13:00 - 18:00 Uhr Freitag 09:00 - 11:00 Uhr

Die ortsübliche Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 08 der Stadt Lützen vom 14.08.2020 enthielt den Hinweis, dass die Unterlagen des Bebauungsplans im selben Zeitraum ebenfalls unter www.stadt-luetzen.de/de/bauleitplanung.html sowie über das Internetportal des Landes Sachsen-Anhalt unter www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/de/gdi_in_kommunen.html einzusehen waren. Weiterhin enthielt die Bekanntmachung den Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann in Text- bzw. Schriftform in analoger und elektronischer Übertragungsweise (E-Mail Adresse: bauamt@stadt-luetzen.de) bzw. zur Niederschrift vorgebracht werden können sowie dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung unberücksichtigt bleiben können.

Stadt Lützen, 26.01.2021
 Der Bürgermeister

7. Die Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 10.08.2020 zur Abgabe einer Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplanes nach § 13b bis zum 11.09.2020 aufgefordert worden.

Stadt Lützen, 26.01.2021
 Der Bürgermeister

8. Der Stadtrat der Stadt Lützen hat im Umlaufverfahren gemäß § 56a Kommunalverfassungsgesetz am 26.01.2021 die im Verfahren zum Bebauungsplan nach § 13b abgegebenen Stellungnahmen abschließend geprüft. Das Ergebnis ist im Schreiben vom 17.02.2021 mitgeteilt worden.

Stadt Lützen, 17.02.2021
 Der Bürgermeister

9. Der Stadtrat der Stadt Lützen hat im Umlaufverfahren gemäß § 56a Kommunalverfassungsgesetz am 26.01.2021 den Bebauungsplan nach § 13b „Wohngebiet Erlenweg Starsiedel“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen (Teil B) beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde gebilligt.

Stadt Lützen, 26.01.2021
 Der Bürgermeister

10. Der Bebauungsplan nach § 13b „Wohngebiet Erlenweg Starsiedel“ wird hiermit ausgefertigt.

Stadt Lützen, 11.02.21
 Der Bürgermeister

11. Der Beschluss über den Bebauungsplan nach § 13b „Wohngebiet Erlenweg Starsiedel“ wurde gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Lützen Nr. 2 vom 12.02.2021 bekannt gemacht. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, wo die Planzeichnung (Teil A), die textlichen Festsetzungen (Teil B) und die Begründung von jedermann eingesehen werden können und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann. Ebenso wurde auf die Geltendmachung der Verletzungen von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung im Sinne des § 215 Abs. 1 BauGB sowie auf die Rechtsfolgen und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) im Sinne des § 215 Abs. 2 BauGB hingewiesen. Weiterhin wurde auf die Rechtsfolgen nach § 8 Abs. 3 des Kommunalverfassungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA) hingewiesen. Der Bebauungsplan nach § 13b „Wohngebiet Erlenweg Starsiedel“ ist mit Bekanntmachung am 12.02.2021 rechtskräftig geworden.

Stadt Lützen, 12.02.2021
 Der Bürgermeister

Plangeber:	Stadt Lützen
Bezeichnung:	Bebauungsplan nach § 13b BauGB „Wohngebiet Erlenweg Starsiedel“
Planungsstand:	Satzung Beschluss vom 26.01.2021
Maßstab Planzeichnung:	1 : 1.000 (im Originalformat DIN A2)
Kartengrundlage:	[Geobasisdaten/ Stand] © LVerMGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) A18-42604-09
Übersichtsplan	
Bearbeitet:	WENZEL & DREHMANN PEM GmbH Judenstraße 31 06667 Weißenfels Tel.: 03443 28 43 90 EMail: info@wenzel-drehmann-pem.de