

BEBAUUNGSPLAN STADT LÜTZEN MEU-NR. 1 "WOHNGEBIET AM FELDRAIN MEUCHEN"

Teil A: Planzeichnung



Teil B: Textliche Festsetzungen

Planzeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)
 - WA** 1.1.3 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 16 - 20 BauNVO)
 - II maximale Zahl der Vollgeschosse
 - 0,40 Grundflächenzahl GRZ
 - 0,80 Geschollflächenzahl
 - TH maximale Traufhöhe DHHN 2016
 - GH maximale Gebäudehöhe DHHN 2016
- Bauweise, Bauförmen, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
 - o Art der Bauweise: nur offene Bauweise
 - ED Bauweiseart: nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - Straßenverkehrsflächen / Privatweg
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 - private Grünfläche
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern A1 - Maßnahmenbezeichnung
- Sonstige Planzeichen
 - Gebäude Bestand
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches Bebauungsplan
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
 - Flurstücksgrenze Liegenschaftskataster
 - Flurgrenze Liegenschaftskataster
 - SW Leitung Schmutzwasser Bestand
 - TW Leitung Schmutzwasser Bestand
 - 131,68 Höhenpunkt Gelände Bestand

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - 1.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 - 2.1 Zur Festlegung der Höhe der baulichen Anlagen wird eine maximale Traufhöhe und eine maximale Gebäudehöhe festgelegt. Bezugspunkt ist der Deckel Schmutzwasser-schacht 2451407103 mit einer Höhe von 131,68 (DHHN 2016)
 - 2.2 Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO dürfen die in der Nutzungsschablone festgesetzten maximalen Höhen ausnahmsweise durch Schornsteine, Solarthermie- und Photovoltaikanlagen, Blitzschutzanlagen und sonstige haustechnische Anlagen um bis zu 1,0 m überschritten werden.
- Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 - 3.1 Im Baugebiet ist eine offene Bauweise festgesetzt.
- Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
 - 4.1 Das im Plangebiet durch Bebauung und Versiegelung anfallende Regenwasser ist auf den Grundstücken zurückzuhalten, für gärtnerische Zwecke zu verwenden. Überläufe sind fachgerecht zu versickern.
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 - 5.1 Alle Grünflächen und unbebauten Flächen innerhalb der WA Fläche sind gärtnerisch zu gestalten und zu pflegen.
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - 6.1 Die Fläche A1 ist gemäß Umweltbericht mit Bäumen und Sträuchern gemäß Pflanzliste mit einheimischen Arten zu bepflanzen.
 - 6.2 Maßnahme A2 - Je gerodeten Baum oder Strauch ist Ersatz durch heimische und Standortgerechte Gehölze auf eigenem Grundstück 1:1 zusätzlich zur Ausgleichspflanzung zu pflanzen.

- Pflanzgut (Auswahl möglich):
- | | |
|--|---|
| b) Bäume II. Ordnung | c) Sträucher |
| Quercus petraea
Tilia cordata
Prunus avium
Acer platanoides
Sobus acuparia | Trauben-Eiche
Winter-Linde
Vogel-Kirsche
Spitz-Ahorn
Eberesche |
| | Cornus mas
Cornus sanguinea
Corylus avellana
Crataegus mollis
Euonymus europaeus
Lonicera xylosteum
Rhamnus frangula
Rosa canina |
| | Kornel-Kirsche
Roter Hartriegel
Hasel
Eingriffeliger Weißdorn
Europäisches Pfaffenhütchen
Hecken-Kirsche
Faulbaum
Hunds-Rose |
- Pflanzqualität:
Heister, 2xv, o.B., 150-200; Strauch, 2xv, o.B., 60-100

Verfahrensvermerke

- Der Stadtrat der Stadt Lützen hat in öffentlicher Sitzung vom 26.01.2021 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes MEU-Nr. 1 "Wohngebiet am Feldrain Meuchen" gemäß § 13b Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB gefasst. Der Beschluss wurde auf der Internetseite der Stadt Lützen unter www.stadt-luetzen.de (Menüpunkt Bekanntmachungen - Bauleitplanung) ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 erfolgte mit Schreiben vom 25.07.2023 an die Träger öffentlicher Belange und durch Beteiligung der Öffentlichkeit vom 24.07.2023 bis 25.08.2023 zu folgenden Sprechzeiten sowie nach Vereinbarung in der Stadtverwaltung der Stadt Lützen, im Baumt, Markt 1 in 06686 Lützen, zu jedermanns Einsicht öffentlich auslegen:

Montag	09:00 - 12:00 Uhr
Dienstag	09:00 - 12:00 Uhr und 13:00 - 18:00 Uhr
Donnerstag	09:00 - 12:00 Uhr und 13:00 - 15:30 Uhr
Freitag	09:00 - 11:00 Uhr
- Der Stadtrat der Stadt Lützen hat in öffentlicher Sitzung vom 28.11.2023 beschlossen, den Bebauungsplan MEU-Nr. 1 "Wohngebiet am Feldrain Meuchen" im Regelverfahren nach § 2 Abs. 1 BauGB zu führen. Die rechtliche Grundlage nach § 13b BauGB ist nicht mehr gegeben.
- Der Stadtrat der Stadt Lützen hat in öffentlicher Sitzung vom 20.08.2024 den Billigungs- und Auslegungsbefehl zum Entwurf des Bebauungsplanes MEU-Nr. 1 "Wohngebiet am Feldrain Meuchen" gefasst und zur förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB bestimmt. Der Beschluss wurde auf der Internetseite der Stadt Lützen unter www.stadt-luetzen.de (Menüpunkt Bekanntmachungen - Bauleitplanung) ortsüblich bekannt gemacht.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes MEU-Nr. 1 "Wohngebiet am Feldrain Meuchen" des hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 20.08.2024 bis 20.08.2024 zu folgenden Sprechzeiten sowie nach Vereinbarung in der Stadtverwaltung der Stadt Lützen, im Baumt, Markt 1 in 06686 Lützen, zu jedermanns Einsicht öffentlich auslegen:

Montag	09:00 - 12:00 Uhr
Dienstag	09:00 - 12:00 Uhr und 13:00 - 18:00 Uhr
Donnerstag	09:00 - 12:00 Uhr und 13:00 - 15:30 Uhr
Freitag	09:00 - 11:00 Uhr

- Gemäß § 4a Abs. 4 BauGB wurden die auszulegenden Unterlagen im selben Zeitraum zusätzlich auf der Internetseite der Stadt Lützen unter www.stadt-luetzen.de (Menüpunkt Bekanntmachungen - Bauleitplanung) eingestellt und über das zentrale Internetportal des Landes Sachsen-Anhalt, <https://vermgeo.sachsen-anhalt.de/viewer-gis-kommunen.html> zugänglich gemacht.
- Die Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 20.08.2024 zur Abgabe einer Stellungnahme zum Entwurf Bebauungsplanes MEU-Nr. 1 "Wohngebiet am Feldrain Meuchen" bis zum 20.08.2024 aufgefordert worden.
- Der Stadtrat der Stadt Lützen hat in öffentlicher Sitzung vom 20.08.2024 die im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes MEU-Nr. 1 "Wohngebiet am Feldrain Meuchen" abgegebenen Stellungnahmen abschließend geprüft. Das Ergebnis der abwägungsrelevanten Stellungnahmen ist mit Schreiben vom 20.08.2024 mitgeteilt worden.
- Der Stadtrat der Stadt Lützen hat in öffentlicher Sitzung vom 20.08.2024 den Bebauungsplan MEU-Nr. 1 "Wohngebiet am Feldrain Meuchen" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) beschlossen und die Begründung gebilligt.
- Der Bebauungsplan MEU-Nr. 1 "Wohngebiet am Feldrain Meuchen" wird hiermit ausgefertigt.
- Der Beschluss über den Bebauungsplan MEU-Nr. 1 "Wohngebiet am Feldrain Meuchen" wurde gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Lützen Nr. vom 20.08.2024 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 dass über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann. Der Bebauungsplan ist mit Bekanntmachung am 20.08.2024 rechtskräftig.

Präampel

Auf Grundlage von § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) wird nach Beschlussfassung des Stadtrates der Stadt Lützen vom 20.08.2024 folgende Satzung über den Bebauungsplan MEU-Nr. 1 "Wohngebiet am Feldrain Meuchen", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

Stadt Lützen, _____ Siegel
Der Bürgermeister

Hinweise

- Umweltanalyse und Artenschutz**

Im Rahmen der Untersuchung der planungsbedingten Betroffenheiten als Umweltanalyse der Schutzgüter und der artenschutzfachlichen Prüfung wird auf folgende Vermeidungsmaßnahmen hingewiesen:

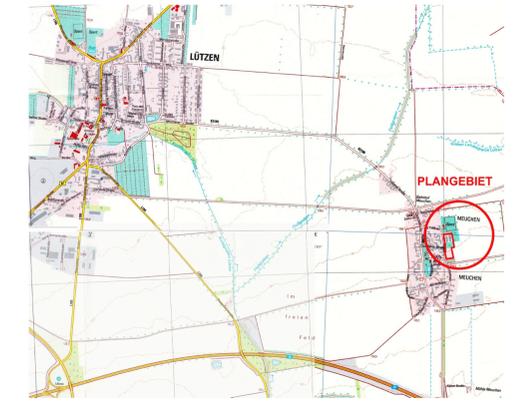
 - Vasz 1 Kontrolle von Fortpflanzung - und Ruhestätte Vor Gehölzbeseitigungen, Flächeninanspruchnahmen und vor Gebäudesanierungen sind Kontrollen auf Fledermäuse und gebäudebrütende Vogelarten durchzuführen.
 - Vasz 2 Kontrolle und Umsiedlung Zaunedeckse Im Vorfeld von Maßnahmen auf der Planfläche sind Kontrollen auf ein Vorkommen der Art vorzunehmen. Bei auffindender Individuen sind die methodischen Vorgaben fachgerecht umzusetzen.
 - Gehözfenternung darf nur im gesetzlich zugelassenen Zeitraum erfolgen.
- Archäologie**

Es besteht grundsätzlich gesetzliche Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Kulturdenkmale. Gemäß § 9(3) des Denkmalschutzgesetzes für Sachsen-Anhalt sind Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmals bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen.
- Landwirtschaft**

In unmittelbarer Nachbarschaft zum Plangebiet befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Es wird darauf hingewiesen, dass es bei der Bewirtschaftung der benachbarten Ackerfläche saisonbedingt zu Geruchs-, Lärm- und Staubemissionen kommen kann.

Geobasisdaten / Stand
Copyright L VermGeo LSA /

Übersichtsplan



Stadt Lützen
Markt 1 06686 Lützen

Bebauungsplan MEU Nr. 1
"Wohngebiet am Feldrain Meuchen"

Planzeichnung (Teil A) mit textlichen Festsetzungen (Teil B)
vom 20.08.2024

Gemarkung Lützen / Flur 12 / Flurstücke 82 anteilig; 10/1; 10/2; 12; 15/1 u. 13 anteilig

M 1 : 500 Datum: 20.08.2024

Bearbeitung

Architektur + Stadtplanung Stadtkofsky
Gartenstraße 15a in 06682 Teuchern
Tel. 034443 20375
www.xwerk.com