

Stadt Lützen



Einbeziehungssatzung „Gerstewitzer Kirchrain“ in Zorbau

nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

Teil B - Textliche Festsetzungen - Entwurf

Allgemeine Hinweise

1. Die Einbeziehungssatzung besteht aus den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen.
2. Der räumliche Geltungsbereich des Plangebietes befindet sich inmitten des Ortsteils Gerstewitz, östlich der Ortschaft Zorbau. Das Plangebiet liegt zwischen der Straße „Kirchrain“ und der Straße „Am Sportplatz, rückwärtig des Wohngebietes „Am Rosenweg“.
3. Der Liegenschaftsbestand zum Geltungsbereich des Plangebietes wird wie folgt beschrieben:
Gemarkung: Zorbau, Flur: 7
Flurstücke: 512, 518, 524, 525, 526, 527
4. Das maßgebliche Planexemplar der Satzung wird auf der Internetseite der Stadt veröffentlicht. Ebenso erfolgt die Bereitstellung der Satzung während der üblichen Dienstzeiten bei der Stadt Lützen, im Bauamt, Markt 1 in 06686 Lützen zur Einsicht für jedermann.

Teil B - Textliche Festsetzungen:

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB, BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

Das Plangebiet ist nach § 4 BauNVO ausgewiesen als Allgemeines Wohngebiet (WA).

Zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO

- Wohngebäude,
- die der Versorgung dienenden Läden und nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind gem. § 4 Abs. 3 BauNVO

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

Nicht Bestandteil sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Schank und Speiswirtschaften
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 17 und 19 BauNVO)

- 2.1 Die Grundflächenzahl (Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen) ist auf 0,4 begrenzt.
- 2.2 Die Zahl der Vollgeschosse beträgt II als Höchstmaß.
- 2.3 Die Geschossflächenzahl beträgt als Höchstmaß 0,6.
- 2.4 Die unterste Nutzebene der geplanten Bebauung darf nicht unter der Geländeoberfläche liegen.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

- 3.1 Es ist eine offene Bauweise festgesetzt.
- 3.2 Im Plangebiet sind Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.

4. Überbaubare Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

- 4.1 Die überbaubare Grundstücksfläche wird gemäß Planeintrag durch die Festsetzung der Baugrenze bestimmt.
- 4.2 Garagen, Stellplätze und überdachten PKW-Einstellplätzen nach § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 4.3 Im gesamten Baugebiet sind 2 Stellplätze je Baugrundstück bzw. Wohneinheit nachzuweisen.

6. Grünordnerische Maßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

M 1

Auf der gemäß Planeintrag festgesetzten Fläche (140 m²) ist eine Feldheckenstruktur (Typ: Strauch-Baum-Hecke) in einer Breite von 4 m neu anzulegen.

Bei der festgesetzten Fläche von 140 m² und einem Pflanzverband von 2 m * 2 m entspricht das insgesamt einer Stückzahl von 35 zu pflanzenden Gehölzen.

Es sind standortgerechte Gehölze anzupflanzen. Bei der Anlage der Strauch-Baum-Hecke sind anteilig 20% Heister zu pflanzen (7 Stück).

M 2

Die nicht überbaubare Grundstücksfläche ist gärtnerisch als Obst- und/oder Gemüsegarten (AKB), Ziergarten (AKC) und /oder Scherrasen (PYY) auf einer Fläche von insgesamt 5.241 m² anzulegen.

Dabei sind standortgerechte Gehölze anzupflanzen, zu erhalten und zu pflegen.

7. Externe Kompensationsmaßnahme (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB)

Die erforderliche Kompensationsmaßnahme wird ausgeführt auf einer Fläche in der Gemarkung Krawinkel, Flur 2, Flurstück 23/1.

Dazu erfolgt eine Wertpunktübernahme durch die Landgesellschaft Sachsen-Anhalt mbH in Höhe von 39.000 Wertpunkten nach dem Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt zur Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen im Ökopolprojekt „Waldentwicklung am Bibraer Forst“ mit vertraglicher Sicherung.