

Stadt Lützen

Bebauungsplan Nr. 9a

„Wohngebiet Ellerbacher Weg Lützen“

TEIL A PLANZEICHNUNG



3. Erläuterungen der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse	Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß in Metern über NN im DHHN 2016
Grundflächenzahl	Bauweise	

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Festsetzungen	
Art der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
WA Allgemeines Wohngebiet	§ 4 BauNVO
Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB	
z.B. 0,4 Grundflächenzahl	§§ 16, 19 BauNVO
z.B. II Anzahl der Vollgeschosse	§§ 16, 19 BauNVO
z.B. OK 134,00 m Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß in Meter über NN im DHHN 2016	§§ 16, 19 BauNVO
Bauweise, Baugrenzen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB	
o offene Bauweise	§ 22 BauNVO
Baugrenze	§ 23 BauNVO
Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB	
Straßenverkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
ö öffentlich	
p privat	
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	
hier: Fußweg	
Grünflächen	
öffentliche Grünflächen	
Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfall- und Abwasserbeseitigung einschließlich der Rückhaltung und der Versickerung von Niederschlagswasser sowie für Ablagerungen § 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB	
Flächen für Versorgungsanlagen	§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB
Zweckbestimmung:	
Abwasser hier: Regenrückhaltebecken / Feuerlöschteich	§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB
Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB	
unterirdisch	
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB	
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a) BauGB
2. KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE	
Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts § 9 Abs. 6 BauGB	
geschütztes Biotop nach § 30 BNatSchG / § 22 NatSchG LSA	§ 9 Abs. 6 BauGB
Sonstige Planzeichen	
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	§ 9 Abs. 7 BauGB
Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsunternehmens Versorger: siehe Planzeichnung	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
Vermaßung in Metern	
Bestandsangaben	
23 Flurstücksnummer	
9 Flurstücksgrenze	
Gebäudebestand	

TEIL B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I PLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	
1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO)	
1.1 Es wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.	
1.1.1 Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes sind zulässig:	
- Wohngebäude,	
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,	
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.	
1.1.2 Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes können folgende Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden:	
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes	
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und	
- Anlagen für Verwaltungen.	
1.1.3 Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes sind folgende Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 6 BauNVO:	
- Gartenbaubetriebe und	
- Tankstellen	
nicht zulässig.	
2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO) Es gelten die in der Nutzungsschablone angegebenen Werte als Obergrenze.	
2.1 Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO darf das in den Nutzungsschablone festgesetzte Höchstmaß der Höhe baulicher Anlagen ausnahmsweise durch Schornsteine, Solarthermie- und Photovoltaikanlagen, Blitzschutzanlagen, Anlagen zur Be- und Entlüftung sowie Kühlung und sonstige technische Anlagen überschritten werden. Bei Flachdächern sind Solaranlagen auf der Dachfläche so anzuordnen, dass sie mindestens 1 m hinter der Fassade zurückgesetzt sind. Aufgeständerte Solarthermie- und Photovoltaikanlagen sind unzulässig.	
2.2 Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von	
- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,	
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und	
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird um bis zu 50 v. 100 überschritten werden.	
3.0 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)	
3.1 In allen WA-Teilgebieten sind Garagen, Carports und Nebenanlagen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze nicht zulässig. (§ 23 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit § 12 Abs. 6 und § 14 BauNVO)	
4.0 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)	
4.1 Das in der Planzeichnung zeichnerisch festgesetzte Geh-, Fahr und Leitungsrecht wird zugunsten des Zweckverbandes für Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Bad Dürrenberg festgesetzt.	
5.0 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	
5.1 Zum Schutz der Zauneidechsen ist vor erdengreifenden Maßnahmen ein Fangen und Umsiedeln vorkommender Tiere durch einen Fachgutachter durchzuführen.	
5.2 Es ist im Tierpark Lützen ein Ersatzhabitat für Zauneidechsen herzustellen.	
6.0 Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a) und lit. b) BauGB)	
6.1 Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche P ist eine Strauchhecke ausschließlich aus standortheimischen Laubgehölzen zu pflanzen.	
Pflanzabstand: 1,50 m x 1,50 m	
Pflanzqualität: verpflanzter Strauch, Höhe 60 – 100 cm	
6.2 Innerhalb der Teilgebiete WA 1 – 3 und WA 5 ist je Grundstück ein standortheimischer Laub- oder Obstbaum zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.	
Pflanzqualität: Hochstamm, mindestens 2x verpflanzl, Stammumfang mindestens 10 – 12 cm (Laubbaum)	
Halbstamm, Stammumfang mindestens 6 cm (Obstbaum)	
II ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 85 BauO LSA)	
1.0 Einfriedungen	
1.1 Einfriedungen zum Straßenraum sind mit einer maximalen Höhe von 1,50 m zulässig.	
2.0 Gartengestaltung	
2.1 In dem gesamten Plangebiet sind Schottergärten unzulässig.	
HINWEISE:	
1 Die notwendigen Stellplätze sind auf dem Grundstück unterzubringen.	
2 Aufgrund der im Plangebiet angetroffenen Baugrundverhältnisse kann das Niederschlagswasser der privaten Grundstücksflächen sowie der Straßen- und Wegeflächen nicht versickert werden. Aus diesem Grund ist das Niederschlagswasser über einen separaten Regenwasserkanal in ein Regenrückhaltebecken abzuleiten und gedrosselt in den Kunstgraben einzuleiten.	

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Stadtrat der Stadt Lützen hat in seiner Sitzung am 2. Juni 2020 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 9a nach § 13a BauGB „Wohngebiet Ellerbacher Weg Lützen“ gefasst. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung am im Amtsblatt Nr. 6/2020 am 12. Juni 2020 erfolgt.	
Lützen, den	03.03.22
2. Mit Schreiben vom 16. Juni 2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Abgabe einer Stellungnahme zum Vorentwurf des Bebauungsplans gemäß § 4 Abs. 1 BauGB aufgefordert.	
Lützen, den	03.03.22
3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 12. Juni 2020 bis zum 24. Juli 2020. Die zugehörige Bekanntmachung ist am 12. Juni 2020 im Amtsblatt Nr. 6/2020 veröffentlicht worden.	
Lützen, den	03.03.22
4. Der Stadtrat der Stadt Lützen hat am 30. März 2021 beschlossen, das Planverfahren als Regelverfahren fortzuführen. In gleicher Sitzung hat der Stadtrat den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 9a „Wohngebiet Ellerbacher Weg Lützen“ mit der Begründung einschließlich Umweltbericht beschlossen und zur Offenlage bestimmt.	
Lützen, den	03.03.22
5. Die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans Nr. 9a „Wohngebiet Ellerbacher Weg Lützen“ nach § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 22. April 2021 bis zum 25. Mai 2021 im Bauamt, Markt 1 in 06868 Lützen, während der folgenden Zeiten sowie nach Vereinbarung:	
Montag	09.00 - 12.00 Uhr und 13.00 - 14.30 Uhr
Dienstag	09.00 - 12.00 Uhr und 13.00 - 18.00 Uhr
Mittwoch	09.00 - 12.00 Uhr und 13.00 - 14.30 Uhr
Donnerstag	09.00 - 12.00 Uhr und 13.00 - 15.30 Uhr
Freitag	09.00 - 11.30 Uhr
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann abgegeben werden können, in einer Sonderausgabe des Amtsblatts der Stadt Lützen vom 5. April 2021 und im Internet auf der Seite www.stadt-luetzen.de ortsüblich bekannt gemacht worden.	
In der Bekanntmachung ist darauf hingewiesen worden, dass die Unterlagen können gemäß § 4a Abs. 4 BauGB auch online unter folgendem Link eingesehen werden konnten:	
https://www.stadt-luetzen.de/de/bauleitplanung.html und über das Landesportal https://www.lvmgeo.sachsen-anhalt.de/de/viewer-gdi-kommunen.html .	
Lützen, den	03.03.22
6. Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 7. April 2021 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.	
Lützen, den	03.03.22
7. Der Stadtrat der Stadt Lützen hat die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden am 27.7.2021 geprüft und einen Abwägungsbeschluss gefasst (Beschluss Nr. 6/12/2021). Das Ergebnis wurde mitgeteilt.	
Lützen, den	03.03.22
8. Der Bebauungsplan Nr. 9a „Wohngebiet Ellerbacher Weg Lützen“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B) wurde am 27.07.2021 vom Stadtrat der Stadt Lützen als Satzung beschlossen (Beschluss Nr. 6/2/2021). Die Begründung zum Bebauungsplan einschließlich Umweltbericht wurde mit Beschluss des Stadtrates der Stadt Lützen vom 27.07.2021 gebilligt.	
Lützen, den	03.03.22
9. Die Satzung des Bebauungsplans Nr. 9a „Wohngebiet Ellerbacher Weg Lützen“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.	
Lützen, den	03.03.22

10. Die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 27.07.2021 im Amtsblatt der Stadt Lützen ortsüblich bekannt gemacht worden. Dem in Kraft getretenen Bebauungsplan ist entsprechend § 10a Abs. 1 BauGB eine zusammenfassende Erklärung beigelegt. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolge (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs. 5 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 27.07.2021 in Kraft getreten.

Lützen, den 11.03.22

PRÄAMBEL

Aufgrund der nachfolgend aufgeführten Rechtsgrundlagen in der zur Zeit gültigen Fassung wird durch Beschlussfassung des Stadtrates der Stadt Lützen vom 27.07.21 der Bebauungsplan Nr. 9a „Wohngebiet Ellerbacher Weg Lützen“, bestehend aus der Planzeichnung mit Begründung und zugehörigen Anlagen erlassen.

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728, 1793) geändert worden ist

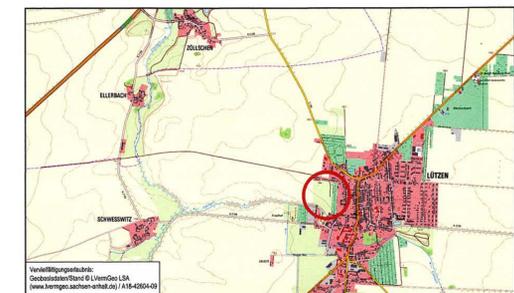
Baunutzungsverordnung (BauNVO) - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzielenverordnung 1990 (PlanZVL) - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzielenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zu geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) vom 10. September 2013, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 18. November 2020 (GVBl. LSA S. 660)

Bundesausschuttsgeetz (BnatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist

Der Satzung ist eine Begründung beigelegt.



Stadt Lützen

Bebauungsplan Nr. 9a „Wohngebiet Ellerbacher Weg Lützen“

mit örtlicher Bauvorschrift nach § 85 BauO LSA

Satzung

Planungsbüro: StadtLandGrün
Stadt- und Landschaftsplanung
Am Kirchtor 10
06108 Halle (Saale)

Aktualitätsstand der Planung: Juni 2021

Gemarkung: Lützen

Flur: 2

Maßstab: 1 : 1000

Kartengrundlage: Stadt Lützen

Vervielfältigungen der Planunterlagen für gewerbliche Zwecke sind untersagt.