Planzeichnung Teil A

Präambel

Der Bebauungsplan Nr. 7 "Am Kieswerk – Heerweg OT Lösau" wurde auf der Grundlage

des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I.S. 1728),

der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I.S. 3786),

des Kommunalverfassungsgesetzes (KVG) des Landes Sachsen-Anhalt vom 17.06.2014, zuletzt geändert durch Gesetz vom 15. Dezember 2020 (GVBl. LSA Nr. 48 S. 712) und

der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (zuletzt geändert durch Art 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. IS. 1057) aufgestellt.

Auf Grund von § 10 des BauGB in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634, zuletzt geändert durch das Gesetz (Art. 2) v. 08.08.2020 (BGBl I S. 1728 wird nach Beschlussfassung durch den Stadtrat Lützen der Bebauungsplan Nr. 7 „Am Kieswerk – Heerweg im OT Lützen" bestehend aus der Planzeichnung (Teil) und dem Text (Teil B) als Satzung beschlossen.

Verfahrensvermerke

1. Der Stadtrat hat in der öffentlichen Sitzung am 17.07.2017 gemäß § 1 (3) und § 2 (1) BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Am Kieswerk – Heerstraße OT Lösau" sowie die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange beschlossen. Mit der Erarbeitung wurde Regioplan Ingenieurbüro für Landschaftsplanung Regionalentwicklung Geoinformation, Weißenfels beauftragt. Der Aufstellungsbeschluss Beschluss-Nr. 29/17 wurde nach § 2 (1) BauGB am 29.08.2017 (Amtsblatt Nr. 08/2017) ortsüblich bekannt gemacht. Auf die Durchführung einer Umweltprüfung wurde hingewiesen.

   Stadt Lützen, den 29.06.2021 Unterschrift/Stempel

2. Im Rahmen der frühzeitigen Bürger- und Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 bzw. § 4 Abs. 1 BauGB bestand gemäß öffentlicher Bekanntmachung im Zeitraum 16.10.2017 bis 17.11.2017 die Möglichkeit der Einsichtnahme in die Planungsunterlagen zum Vorentwurf Bebauungsplanes Nr. 7 "Am Kieswerk – Heerstraße OT Lösau". Die Einsichtnahme konnte im Bauamt der Stadt Lützen, Rathaus Lützen, Markt 1, 06686 Lützen während der Dienststunden bzw. nach Vereinbarung erfolgen.

   Stadt Lützen, den 29.06.2021 Unterschrift/Stempel

3. In der Stadtratssitzung vom 24.19, wurde der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 7 "Am Kieswerk – Heerstraße OT Lösau" i.d.F.v. 20.03.2019 mit Umweltbericht und artenschutzrechtlichem Fachbeitrag gebilligt und die öffentliche Auslegung sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 bzw. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen (Beschluss-Nr. 34/19.). Der Beschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht (Amtsblatt Nr. 11/19.).

   Stadt Lützen, den 29.06.2021 Unterschrift/Stempel

4. Im Rahmen der Bürger- und Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB bestand gemäß öffentlicher Bekanntmachung im Zeitraum 16.8.19 bis 17.1.19. die Möglichkeit der Einsichtnahme in die Planungsunterlagen zum Entwurf Bebauungsplanes Nr. 7 "Am Kieswerk – Heerstraße OT Lösau". Die Einsichtnahme konnte im Bauamt der Stadt Lützen, Rathaus Lützen, Markt 1, 06686 Lützen während der Dienststunden bzw. nach Vereinbarung erfolgen. Die im Rahmen des Verfahrens zu beteiligenden Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 16.8.19 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

   Stadt Lützen, den 29.06.2021 Unterschrift/Stempel

5. Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 26.20 die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange zum Entwurf Bebauungsplanes Nr. 7 "Am Kieswerk – Heerstraße OT Lösau" geprüft und abgewogen, Beschluss-Nr. 21/20. Der Beschluss wurde im Amtsblatt Nr. ..... vom ..... bekanntgemacht. Die geprüften und abgewogenen Belange wurden in den 2. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 7 "Am Kieswerk – Heerweg OT Lösau" i.d.F.v. 24.02.2021.

   Stadt Lützen, den 29.06.2021 Unterschrift/Stempel

6. Auf Grund eines Verfahrensfehlers bei der Veröffentlichung bestand die Notwendigkeit der erneuten Auslegung des Entwurfes, in welchem auch Änderungen an der Planungsunterlage vorgenommen wurden.

   Stadt Lützen, den 29.06.2021 Unterschrift/Stempel

7. In der Stadtratssitzung vom 30.3.21 wurde der 2. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 7 "Am Kieswerk – Heerweg OT Lösau" i.d.F.v. 24.02.2021 mit Umweltbericht und artenschutzrechtlichem Fachbeitrag gebilligt und die erneute öffentliche Auslegung sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 bzw. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen (Beschluss-Nr. 23/21.). Der Beschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht (Amtsblatt Nr. 20/21 v. 9.21)

   Stadt Lützen, den 29.06.2021 Unterschrift/Stempel

8. Im Rahmen der Bürger- und Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB bestand gemäß öffentlicher Bekanntmachung im Zeitraum 26.4.21 bis 25.5.21 die Möglichkeit der Einsichtnahme in die Planungsunterlagen zum 2. Entwurf Bebauungsplanes Nr. 7 "Am Kieswerk – Heerweg OT Lösau". Die Einsichtnahme in die Planunterlagen sowie die umweltrelevanten Stellungnahmen konnte im Bauamt der Stadt Lützen, Rathaus Lützen, Markt 1, 06686 Lützen während der Dienststunden bzw. nach Vereinbarung sowie im Internet der Stadt Lützen als auch im Landesportal erfolgen. Die im Rahmen des Verfahrens zu beteiligenden Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 22.4.21 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

   Stadt Lützen, den 29.06.2021 Unterschrift/Stempel

9. Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 23.6.21 die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange zum 2. Entwurf Bebauungsplanes Nr. 7 "Am Kieswerk – Heerweg OT Lösau" geprüft und abgewogen, Beschluss-Nr. 52/21. Der Beschluss wurde im Amtsblatt Nr. ..... vom ..... bekanntgemacht.

   Stadt Lützen, den 29.06.2021 Unterschrift/Stempel

10. Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 23.6.21. die Fassung der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Am Kieswerk – Heerweg OT Lösau" als Satzung beschlossen. Die Begründung mit Umweltbericht und Artenschutzrechtlichem Fachbeitrag wurde gebilligt (Beschluss-Nr. 53/21.).

    Stadt Lützen, den 29.06.2021 Unterschrift/Stempel

11. Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 7 "Am Kieswerk – Heerweg OT Lösau" sowie die Stelle, bei der der Plan während der Dienststunden eingesehen und über den Inhalt Auskunft erteilt werden kann, ist am 16.7.21. (Amtsblatt Nr. 9/21.) ortsüblich bekannt gemacht worden.

    Stadt Lützen, den 29.06.2021 Unterschrift/Stempel

12. Der Bebauungsplanes Nr. 7 "Am Kieswerk – Heerweg OT Lösau" ist am 16.7.21 in Kraft getreten.

    Stadt Lützen, den 29.06.2021/16.07.2021 Unterschrift/Stempel

Textliche Festsetzungen - Teil B

§ 1 - Art und Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 sowie §§ 8, 16 und 19 BauNVO)

"Innerhalb des Gewerbegebiets sind alle baulichen Anlagen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 8 Abs. 1 bis 3 BauNVO, sowie deren verkehrstechnische und infrastrukturelle Entwicklung zulässig."

"Der Bebauungsplan legt eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 als Höchstmaß fest. Maßgebend für die GRZ ist die Gewerbegebietsfläche."

§ 2 - Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. § 23 BauNVO)

"Eine bauliche Nutzung der Gewerbegebietsflächen ist nur innerhalb der Baugrenzen nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO zulässig."

§ 3 - Verkehrliche Erschließung (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

"Auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB ist die Zuwegung zu den Betriebsstätten über die definierte Einfahrt sowie den Einfahrtsbereich zulässig. Die Errichtung von Straßen zur inneren Erschließung ist auf den als Gewerbegebiet (GE) ausgewiesenen Flächen uneingeschränkt zulässig."

§ 4 - Führung von Versorgungsleitungen

"Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB wird die Leitungsführung innerhalb des Geltungsbereichs auf allen Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten erlaubt."

§ 5 - Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

"Die gemäß § 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB festgelegten Grünflächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind flächenmäßig von Bebauungen jeglicher Art freizuhalten."

§ 6 - Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

"Maßnahmen des Naturschutzes und der Landespflege werden in Form von Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sowie der Anlage von artenreichem Grünland festgeschrieben. Diese sind entsprechend der Vorgaben der Grünordnungsplanung auf den im Geltungsbereich gekennzeichneten Flächen und auf den in Anlage 1 dargestellten externen Flächen durchzuführen und zu erhalten. Die Umsetzung der externen Maßnahmenflächen ist vertraglich zu sichern."

§ 7 - Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

"Auf Grünflächen mit Erhaltungsgeboten sind Handlungen, welche zu einer Beeinträchtigung der dort vorhandenen Biotopstrukturen führen nicht zulässig. Eine natürliche Sukzession auf diesen Flächen ist durch das Unterlassen sonstiger Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen zu sichern."

Hinweise zur Planumsetzung

Kampfmittel

"Bei einer Neubeanspruchung bisher nicht erschlossener Flächen innerhalb des Geltungsbereiches sind vorherige Abstimmungen mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst der Polizei zu treffen um die weitere notwendige Vorgehensweise abzustimmen."

Artenschutz

"Die Maßgaben des Natur- und Artenschutzes sind entsprechend den Vorgaben der Grünordnungsplanung sowie des Artenschutzes, in Form von Vermeidungs-, Minderungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen und den artenschutzfachlichen Maßnahmen V_{ART} 1 bis V_{ART} 5 zu beachten."

Abwasser

„Die derzeitige Abwasserentsorgung ist über den ZWA sichergestellt. Weiterführende abwasserrechtliche Belange sind in Abhängigkeit der Notwendigkeit im Zuge der nachgeschalteten Bauantragsverfahren zu klären."

Richtfunk

„Die nordwestliche Spitze des Geltungsbereiches (Flst. 74/75) wird durch zwei Richtfunktrassen tangiert. Diese verlaufen in einem vertikalen Korridor zwischen 41 m bis 81 m über GOK außerhalb des Kiestagebaus."

13. Der Bebauungsplan Nr. 7 bestehend aus Planteil A und B, dem Grünordnungsplan Planteil C sowie der Begründung und dem Umweltbericht wird hiermit erneut ausgefertigt.

    Stadt Lützen, den 04.09.2024 Unterschrift/Stempel

    Uwe Weiß
    Bürgermeister der Stadt Lützen

    Uwe Weiß
    Bürgermeister der Stadt Lützen
    29.06.2021
    Urschrift

14. Die Wiederholung der Veröffentlichung des Satzungsbeschlusses im Zuge der Behebung eines die Ausfertigung (Pkt. 13) betreffenden Verfahrensfehlers erfolgt am 25.10.24 (Amtsblatt Nr. 10/24).

    Stadt Lützen, den 04.09.2024 Unterschrift/Stempel

    Uwe Weiß
    Bürgermeister der Stadt Lützen

15. Der Bebauungsplanes Nr. 7 "Am Kieswerk – Heerweg OT Lösau" ist gem. § 214 (4) BauGB rückwirkend am 16.07.2021 in Kraft getreten.

    Stadt Lützen, den 04.09.2024 Unterschrift/Stempel

    Uwe Weiß
    Bürgermeister der Stadt Lützen

Planzeichenerläuterung gemäß Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90

Art der baulichen Nutzuung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 sowie § 8 BauNVO)

GE — Gewerbegebiet

Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 sowie §§ 16 und 19 BauNVO)

GRZ 0,8 — bebaubare Fläche innerhlab der Baugrenzen (80 % der Gesamtfläche)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 und § 23 Abs. 3 BauNVO)

Baugrenzen

Verkehrsflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Ein- und Ausfahrtsbereich

Ein- und Ausfahrt

Grünflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

private Grünfläche

Wasserflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16a und Abs. 6 BauGB)

Aufbereitungsbecken Kieswäsche

Flächen für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonst. Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

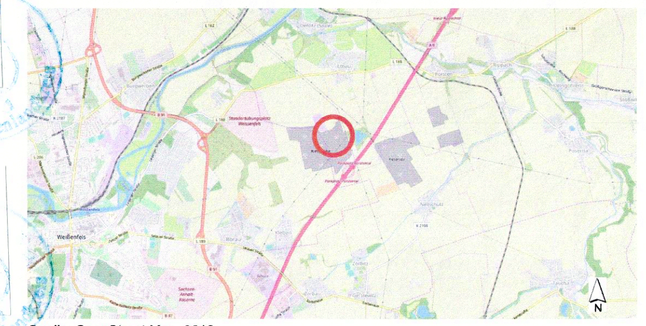
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Flurstücksgrenze

Bemaßungen für Neupflanzungen

Eckpunkte zu Abgrenzung des Geltungsbereichs bei Teilflurstücken



Quelle: OpenStreet Map, 2019

REGIOPLAN
Ingenieurbüro für Landschaftsplanung Regionalentwicklung Geoinformation
Dipl.-Ing. (FH) Falko Meyer, Moritz-Hill-Str. 30, 06667 Weißenfels
Tel.: 0 34 43 / 30 06 34, Fax: 0 34 43 / 30 06 49

Stadt Lützen
Markt 1
06686 Lützen

Plandarstellung	**Bebauungsplan Nr. 7 "Am Kieswerk - Heerweg im OT Lösau" Stadt Lützen, Burgenlandkreis**
Maßstab 1 :1.000	
Datum: 09.06.2021	
Bearbeiter: Dipl.-Ing. (FH) F. Meyer	
geändert:	**Satzung**