

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB, §§ 1 bis 11 der BauNutzungsverordnung - BauNVO)	9. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)	12,55 m über NN	15.10. Höhenbezugspunkt für Festsetzungen (§ 9 Abs. 3 BauGB)
1.4.2. Sonstiges Sondergebiet (mit Zweckbestimmung) (§ 11 BauNVO)	9. Private Grünfläche (mit Zweckbestimmung)	15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)	
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 16 BauNVO)	9. Öffentliche Grünfläche (mit Zweckbestimmung)	Nachrichtliche Übernahme	
0,6		ND	Naturdenkmal (ND 0163 WSF)
2.5. Grundflächenzahl			Gebäude Bestand
OK 8,00 m			Denkmal Versatz
2.6. Oberkante als Höchstmaß			353
			Flurstücknummer
3. Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)	13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz der Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)		56,8
			Bemessung
3.5. Baugrenze	13.2.2. Erhaltung: Bäume		
6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)	14. Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB)		
	14.3. Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs. 6 BauGB)		
	15. Sonstige Planzeichen		
	15.5. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)		
	15.6. Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)		

Verfahrensvermerke

1. Der Stadtrat der Stadt Lützen hat in öffentlicher Sitzung am 02.06.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 13a BauGB "Einkaufsmarkt an der Schlossstraße" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich auf der Homepage der Stadt Lützen sowie im Amtsblatt Nr. 6 vom 12.06.2020 öffentlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden soll.

Stadt Lützen, Siegel, Der Bürgermeister

2. Im Amtsblatt der Stadt Lützen Nr. 6 vom 12.06.2020 wurde weiterhin darauf hingewiesen, dass sich die Öffentlichkeit bis zum 17.07.2020 zu folgenden Zeiten sowie nach Vereinbarung über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten und sich zur Planung äußern kann:

Montag 09:00 - 12:00 Uhr und 13:00 - 14:30 Uhr
 Dienstag 09:00 - 12:00 Uhr und 13:00 - 17:30 Uhr
 Donnerstag 09:00 - 12:00 Uhr und 13:00 - 15:30 Uhr
 Freitag 09:00 - 11:30 Uhr

Stadt Lützen, Siegel, Der Bürgermeister

3. Der Stadtrat der Stadt Lützen hat in öffentlicher Sitzung am _____ den Entwurf des Bebauungsplanes nach § 13a BauGB "Einkaufsmarkt an der Schlossstraße" gebilligt und zur förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange bestimmt. Der Beschluss ist auf der Homepage der Stadt Lützen sowie im Amtsblatt Nr. _____ vom _____ mit den Hinweisen bekannt gemacht worden, dass während der öffentlichen Auslegung über den Plan informiert wird und welche Arten umweltbezogener Informationen mit den Planunterlagen ausliegen.

Stadt Lützen, Siegel, Der Bürgermeister

I. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO)**
Sonstiges Sondergebiet – SO (§ 11 BauNVO)
 Im Geltungsbereich wird ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“ festgesetzt.
 Im festgesetzten sonstigen Sondergebiet sind zulässig:
 - großflächige Einzelhandelsbetriebe, die der Grundversorgung dienen und die über nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß Lützener Sortimentsliste auf mindestens 90 % einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von 1840 qm als Kernsortiment verfügen. Dies sind:
 - Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Lebensmittelhandwerk und Tabakwaren, Getränke), Reformwaren;
 - Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel), Kosmetika;
 - Arzneimittel und apothekenübliche Waren;
 - Schnittblumen;
 - Zeitungen, Zeitschriften;
 - untergeordnet alle übrigen zentrenrelevanten Sortimente gemäß Lützener Sortimentsliste als Nebensortimente auf maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche;
 - Gastronomiebetriebe, die dem Einzelhandelsbetrieb funktional zugeordnet sowie in ihrer Grundfläche untergeordnet sind;
 - Büro- und Verwaltungsnutzungen, die dem Einzelhandelsbetrieb funktional zugeordnet sowie in ihrer Grundfläche untergeordnet sind;
 - Anlagen zur Bevorratung von Löschwasser, die dem Einzelhandelsbetrieb als Nebenanlagen in ihrer Grundfläche untergeordnet sind.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 18-19 BauNVO)**
 2.1 Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt durch Planeintrag in der Planzeichnung (Teil A). Hierbei sind die Grundflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht auf die maximal zulässige Grundfläche mit anzurechnen.
 2.2 Der in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzte Bezugspunkt zur Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO ist die endausgebaute Einfassung einer im Geltungsbereich bestehenden Trafostation bei 121,55 m NHN.
- Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)**
 3.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt.
 3.2 Geringfügige Überschreitungen der Baugrenze durch untergeordnete Bauteile sind ausnahmsweise zulässig, wenn die Baugrenze nicht bis an die Grundstücksgrenze heranreicht, wenn die Gebäudeteile nicht in Freihaltebereiche hineinragen und wenn die Gebäudeteile 1/4 der Länge der zugehörigen Fassade nicht überschreiten. Das Geringfügigkeitsmaß beträgt 1,0 Meter.
 3.3 Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne von § 12 sowie § 14 BauNVO sind innerhalb des sonstigen Sondergebietes auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- Vorkehrflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
 Gemäß Eintrag in der Planzeichnung wird eine Verkehrsfläche besonderer Zweckstimmung als Fußweg festgesetzt.
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
 5.1 **Öffentliche Grünfläche**
 Gemäß Eintrag in die Planzeichnung wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Begleitgrün mit Verbindungsfunktion“ festgesetzt.
 5.2 **Private Grünfläche**
 Gemäß Eintrag in die Planzeichnung wird eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Begleitgrün“ festgesetzt. Zweck dieser Festsetzung ist die Herstellung eines harmonischen Übergangs zur außerhalb des Geltungsbereiches angrenzenden Bepflanzung, eine Einbindung des dortigen Baumbestands sowie die Optimierung des Erscheinungsbildes eines bestehenden Denkmals.
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 6.1 **GFL 1**
 Gemäß Eintrag in der Planzeichnung wird ein Geh- und Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Eigentümer und Nutzer der sich nördlich des Geltungsbereiches bzw. des Flurstückes 352 der Flur 2 der Gemarkung Lützen befindenden Garagen festgesetzt.
 Innerhalb dieser Fläche ist eine fußläufige Verbindung vom nordöstlich des Geltungsbereiches angrenzenden Gehweg zur Schweißwitzer Straße im Süden herzustellen.
 6.2 **L 1**
 Gemäß Eintrag in der Planzeichnung wird aufgrund der dort verlaufenden Versorgungsleitungen ein Leitungsrecht zugunsten der Erschließungsträger zur Sicherung des Leitungsbestandes sowie zur Durchführung von Wartungs- und Reparaturarbeiten festgesetzt.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
 7.1 Der Abbruch oder teilweise Rückbau von Gebäuden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist von Mitte November bis Ende Februar des darauf folgenden Jahres vorzunehmen.
 7.2 Im Rahmen des Abbruchs oder des teilweisen Rückbaus bestehender Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, ist eine ökologische Baubegleitung hinsichtlich potenzieller Fledermaushabitate zu sichern und mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Dabei sind diese Gebäude einer Untersuchung auf Fledermaus-Sommerquartiere bzw. -Winterquartiere zu unterziehen. Diese beinhaltet im Einzelnen:
 - Eine Kontrolle der Außenfassade auf Risse im Vorfeld von abrisssarbeiten, sofern diese nicht zwischen Mitte November und Ende Februar umsetzbar sind;
 - Eine Bergung und Zwischenhalterung möglicherweise vorhandener Tiere durch Personen mit entsprechender Fachkenntnis sowie gem. vorheriger Abstimmung mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde;
 - Abstimmungen zum Verbleib gegebenenfalls geborgener und gehalteter Tiere durch den Auftraggeber mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde sowie Mitteilung des Ergebnisses an das das mit der ökologischen Baubegleitung beauftragte Büro.

- Für zu erhaltene Gebäude hat eine Kontrolle des Mauerwerkes auf Risse und Spalten vor Beginn der Sanierungsmaßnahmen zu erfolgen.
- Im Zuge des Abbruchs oder teilweisen Rückbaus bestehender Gebäude sowie bei Eingriffen in den Baumbestand des Geltungsbereichs, ist eine ökologische Baubegleitung hinsichtlich potenzieller Habitate der Avifauna zu sichern und diese sowie die Vorgehensweise im Fall des Auffindens von Niststätten mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Der Rückbau der im Geltungsbereich bestehender Gebäude hat bis Ende März eines Kalenderjahres zu erfolgen. Das Dach der im Norden des Geltungsbereiches liegenden, ehemaligen Friedhofskapelle ist hingegen bis zum Frühjahr eines Jahres zu schließen, um eine Ansiedlung von Schwalben oder Fledermäusen zu verhindern. Im Zuge der Sanierung, die für das Frühjahr den Sommer des Jahres 2022 vorgesehen ist, ist das Objekt durch Personen mit Fachkenntnis auf die Artengruppe der Avifauna hin zu untersuchen.
- Bei Eingriffen in den Baumbestand ist nach der Baumschutzsatzung der Stadt Lützen in der gültigen Fassung zu verfahren.

- Flächen für besondere Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen, einschließlich von Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche, wobei die Vorgaben des Immissionsschutzrechts unberührt bleiben (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
 In der durch Eintrag in der Planzeichnung festgesetzten Fläche für besondere Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) sind bauliche und organisatorische Schutzmaßnahmen zulässig.

- Bindungen für die Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**
 Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mittels Eintrag in die Planzeichnung gekennzeichneten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

II. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 2 DenkmSchG LSA)

Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen
Kapelle
 Im Norden des Geltungsbereiches befindet sich die Dr.-Voigt-Kapelle. Hierbei handelt es sich um eine ehemalige Friedhofskapelle. Für das Bauwerk ist eine Sanierung im Jahr 2022 vorgesehen. Das Kapellengebäude wird darüber hinaus mittels Eintrag in die Planzeichnung im Sinne einer nachrichtlichen Übernahme im Bestand gesichert.

Kriegerdenkmal
 Im Südwesten des Geltungsbereiches besteht ein Gedenkstein aus dem Jahr 1946 zur Erinnerung an sowjetische Kriegsgefangene. Dieses Kriegerdenkmal wird mittels Eintrag in die Planzeichnung im Sinne einer nachrichtlichen Übernahme im Bestand gesichert.

III. Hinweise

- Ver- und Entsorgung**
 1.1 Bei der Umsetzung des Bauvorhabens ist darauf zu achten, dass auch während der Bauzeit die Versorgungssicherheit für alle an den Geltungsbereich angrenzenden Grundstücke gewährleistet ist. Gemäß Tabelle 1 „Richtwerte für den Löschwasserbedarf (m³/h)“, unter der Berücksichtigung der Baunutzung und der Gefahr der Brandausbreitung“ des Arbeitsblattes W 405 des DVWG ist für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Einkaufsmarkt an der Schlossstraße“ eine Löschwassermenge von 96 m³/h für eine Löszeit von 2 Stunden zur Verfügung zu stellen.

2. Archäologische Kulturdenkmale

Bausführende Betriebe sind grundsätzlich verpflichtet, unerwartet freigelegte archäologische Kulturdenkmale der zuständigen Behörde zu melden. Werden bei Bauarbeiten Spuren gefunden, die es vermuten lassen, dass es sich dabei um archäologische Kulturdenkmale (Bodendenkmale) handelt, ist gemäß § 9 Abs. 3 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA) die Untere Denkmalschutzbehörde zu verständigen und die Baustelle für die Dauer von bis zu einer Woche unverändert zu belassen. Eine wissenschaftliche Untersuchung durch die Untere Denkmalschutzbehörde oder den von ihr Beauftragten ist zu ermöglichen. Innerhalb dieses Zeitraumes wird über das weitere Verfahren entschieden. Weiterhin wird auf § 14 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt in der gültigen Fassung verwiesen.

3. Altlasten

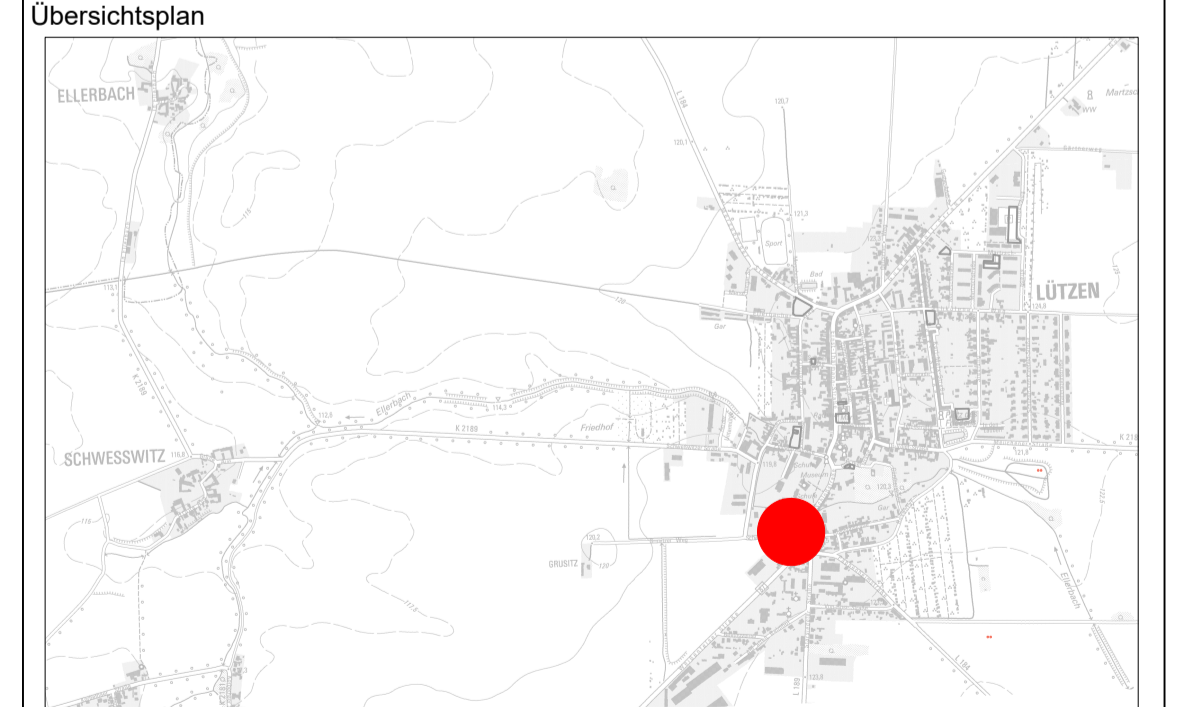
Nach Aussage des wirksamen Flächennutzungsplans für die Stadt Lützen befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine Altlastenverdachtsstandorte. Sollten sich bei Bodeneingriffen Altlastenverdachtsmomente ergeben, sind die Bodenschutzbehörde des Burgenlandkreises umgehend zu informieren und in Anlehnung an § 4 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) Maßnahmen zur Abwehr von drohenden schädlichen Bodenveränderungen zu ergreifen.

4. Kampfmittel

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes nach § 13a BauGB „Einkaufsmarkt an der Schlossstraße“ liegen nach aktuellem Kenntnisstand keine Belastungen mit Kampfmitteln vor. Dennoch ist darauf hinzuweisen, dass die dem Kampfmittelbeseitigungsdienst vorliegenden Erkenntnisse einer ständigen Aktualisierung unterliegen. Demnach ist es bei künftigen Anfragen auf den nachgeordneten Planungsebenen gegebenenfalls möglich, dass eine erneute Flächenbeurteilung von den bislang getroffenen Einschätzungen abweichen kann. Die Zuständigkeit für die Aufgaben nach der Gefahrenabwehrverordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampf-GAVO) vom 20. April 2015 (GVBl. LSA 2015, 167) liegt beim Burgenlandkreis.

Präambel
 In Anlehnung an § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung, in Verbindung mit § 45 Abs. 3 des Kommunalverfassungsgesetzes für das Land Sachsen-Anhalt (KVG LSA) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung, wird nach Beschlussfassung des Stadtrates der Stadt Lützen vom _____ folgende Satzung über den Bebauungsplan nach § 13a BauGB „Einkaufsmarkt an der Schlossstraße“ erlassen.

Plangeber:	STADT LÜTZEN
Bezeichnung:	Bebauungsplan nach § 13a BauGB „Einkaufsmarkt an der Schlossstraße“ PLANZEICHNUNG (TEIL A) gilt nur in Verbindung mit den textlichen Festsetzungen (TEIL B)
Planungsstand:	ENTWURF - Beschlussvorlage zum 30.04.2024 Arbeitsstand: 27.09.2021 <i>formell geprüft im November 2023</i>
Maßstab Planzeichnung:	1 : 500 (im Originalformat DIN A1 841 x 594 mm)
Geobasisdaten / Stand:	@LVerMGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)



Bearbeitet:

WENZEL & DREHMANN PEM GmbH
 Judenstraße 31
 06667 Weißenfels
 Tel.: 03443 28 43 90
 EMail: info@wenzel-drehmann-pem.de