Stadt Lützen

Gemarkung Muschwitz

2. Entwurf

2. Vereinfachte Änderung

Bebauungsplan Nr. 2 Wohngebiet „Am Steinberg“

in Söhesten

Teil B - Textliche Festsetzungen

Anmerkung zur 2. Vereinfachten Änderung

Die Textlichen Festsetzungen mit Stand **Juni 2025** ersetzen die Textlichen Festsetzungen der Fassung vom **September 1995 bzw. Februar 1996 vollumfänglich für den Planbereich der 2. Vereinfachten Änderung.**

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB, BauNVO)

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

1.1 Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
1.2 Die nach § 4 Abs. 3 Nrn. 1; 4; 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 und 18 BauNVO)

2.1 Die Grundflächenzahl (Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen) ist auf 0,4 begrenzt.
2.2 Die Geschoßflächenzahl ist auf 0,4 begrenzt.
2.3 Die Zahl der Vollgeschosse beträgt I als Höchstmaß.

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 Nrn. 2, 11 BauGB, § 23 BauNVO)

4.1 Die überbaubare Grundstücksfläche wird gemäß Planeintrag durch die Festsetzung der Baugrenze bestimmt.
4.2 Unbebaute Flächen der Vorgärten sind mit einer organischen Begrünung anzulegen und dauerhaft als Grünfläche zu pflegen.

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

5.1 Im Südwesten des Plangebietes ist eine Grünfläche gemäß Planzeichnung festgesetzt. Diese ist mittels einer naturnahen Heckenpflanzung in den Randbereichen gegenüber anderen Nutzungen abzugrenzen. Weiterhin sind auf dieser Fläche mindestens 12 hochstämmige Bäume und 150 laubwerfende Sträucher zu pflanzen (siehe Pflanzliste 1) zu pflegen und dauerhaft zu erhalten und bei ggf. Abgang ist Ersatz zu pflanzen.
5.2 Die Bäume sind am in der Planzeichnung dargestellten Standort mit einer Variabilität von einem Radius von ± 5 m anzupflanzen.

6. Maßnahmen zum Schutz, Pflege und zur Entwicklung von Natur- und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

6.1 Gehölzbeseitigungen haben nur in einem Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. zu erfolgen.
6.2 Die vorhandenen Gehölzstreifen im Norden, Süden und Osten des Plangebietes sind in ihrem ursprünglichen Zustand zu erhalten.
6.3 Für ausfallende Bäume sind entsprechende Neupflanzungen derselben Art vorzunehmen (Ersatzpflanzung).

7. Flächen und Standorte zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Ziff. a) BauGB)

7.1 Auf den ausgewiesenen Flächen sind alle 75 m² ein einheimischer laubabwerfender Baum und alle 4 m² ein einheimischer laubabwerfender Strauch zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (siehe Pflanzliste 3).

7.2 Im Bereich der Erschließungsstraße werden Einzelstandorte zum Anpflanzen von Bäumen laut Planzeichnung festgesetzt. Abweichungen von diesen Standorten aus bautechnischen Gründen um wenige Meter sind zulässig.

Die Größe der Baumscheibe hat im Durchmesser mindestens 1,5 m zu betragen.
Als spätesten Pflanzzeitpunkt wird die auf die Fertigstellung der Baumaßnahmen folgende Pflanzperiode festgesetzt:
Pflanzung: Winterlinde (Tilia cordata)
Qualität und Größenbindung: Hochstämme, 4 x verpflanzt, STU mind. 18 cm

7.3 Je 400 m² privater Grundstücksfläche ist ein hochstämmiger Obstbaum bzw. Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten.
Alternativ ist das Anlegen als Obstgarten mit mindestens drei halbstämmigen Obstbäumen je 400 m² Grundstücksfläche zulässig.
Als spätester Pflanzzeitpunkt wird die auf die Fertigstellung des jeweiligen Wohngebäudes folgende Pflanzperiode festgesetzt.

7.4 Im Vorgarten jedes Grundstückes ist ein einheimischer mittelgroßer Strauch zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (siehe Pflanzliste 4).

7.5 Schutzstreifen für unterirdisch verlegte Leitungen sind von tiefwurzelnder Bepflanzung freizuhalten.

8. Flächen für Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

8.1 Anfallendes Niederschlagswasser ist in Zisternen aufzufangen und als Brauchwasser zu verwenden oder in das öffentliche Netz einzuleiten.
8.2 Die Versickerung anfallenden Oberflächenwassers von Dachflächen der Gebäude (Haupt- und Nebengebäude) ist nicht zulässig.

9. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

9.1 Die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen Abgrabungen, Aufschüttungen oder Stützmauern sind uneingeschränkt zulässig.
9.2 Auf den privaten Flächen sind Abgrabungen, Aufschüttungen oder Stützmauern bis zu einer Höhe von 1 m gegenüber dem Ausgangsniveau zulässig.
9.3 Im Bereich von Schutzstreifen für unterirdisch verlegte Leitungen sind Aufschüttungen, Abgrabungen sowie feste bauliche Anlagen unzulässig.

Hinweise

Aufgrund der vorliegenden Ergebnisse aus den Baugrunduntersuchungen ist eine Anpassung der Fundamente an die geringe Tragfähigkeit des Bodens erforderlich.
Aus diesem Grund wird empfohlen, dass für jeden Gebäudestandort eine Baugrubenabnahme erfolgt und für den einzelnen Standort 1 bis 2 Sondierungen durchgeführt werden.

Zur Überbrückung von eventuell auftretenden Tagesbrüchen, welche aus vormaligem Braunkohletiefbau resultieren können, ist eine entsprechende Ausbildung der Fundamente (Bewehrung) vorzusehen.

Bei der Gründung bzw. Ausbildung der Keller ist zu beachten, dass beginnend im Jahr 2034 eine Flutung von Tagebaurestlöchern (z.B. Domsen alt) erfolgen soll. Es besteht die Zielstellung, dass im Jahr 2046 ein Endwasserstand von +132 m NN erreicht wird.

Pflanzliste 1

Pflanzempfehlungen für die öffentliche Grünfläche im Südosten des Plangebietes

Laubbäume

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Aesculus Hippocastanum	Roßkastanie
Quercus petraea	Traubeneiche
Tilia cordata	Winterlinde
Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche

Sträucher, als Vogelschutzgehölze und Vogelnährgehölze

Acer campestre	Feld-Ahorn
Berbers julianae	Berberitze
Berbers vulgaris	Gewöhnliche Berberitze
Cornus sancuinea	Roter Hartriegel
Crataegus spec.	Weißdorn in Arten
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Lonicera xylosteum	Gewöhnliche Heckenkirsche
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus spinosa	Schlehe / Schwarzdorn
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Pflanzliste 2

Pflanzempfehlungen für das Straßenbegleitgrün

Laubbäume

Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Castanea sativa	Edelkastanie
Caroinus betulus	Gemeinde Hainbuche

Sträucher

Berbers julianae	Berberitze
Buxus sempervirens	Gewöhnlicher Buchsbaum
Cornus mas	Kornelkirsche
Crataegus spec.	Weißdorn in Arten
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Ribes in Arten	Johannisbeere
Rosa in Arten	Rosen
Salix in Arten	Weiden
Viburnum in Arten	Schneeball

Pflanzliste 3

Pflanzempfehlungen für Flächen mit Pflanzbindung

Laubbäume

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche
Tilia cordata	Winterlinde

Sträucher

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Lonicera xylosteum	Gewöhnliche Heckenkirsche
Prunus padus	Gemeine Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe / Schwarzdorn
Symphoricarpos albus	Schneebeere
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opuius	Gewöhnlicher Schneeball

Pflanzliste 4

Pflanzempfehlungen für private Hausgärten

Alle Arten der Pflanzlisten 1-3 für Bäume und Sträucher sowie Obstbäume nach eigener Wahl

Ergänzung zu Sträuchern

Buddleia spec.	Sommerflieder in Sorten
Corylus maxima „Purpurea“	Blut-Hasel
Chaenomeles lagenaria	Hohe Scheinquitte
Euonymus fortunei	Kriechspindel
Malus domestica	Zierapfel
Malus floribunda	Vielblütiger Apfel
Prunus cerasifera „Nigra“	Blutpflaume
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn

Pflanzen mit besonderer Wirkung im Winter

Buxus sempervorens	Buchsbaum (immergrün)
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus alba „Sibirca“	Rotholz Hartriegel
Cornus stolonifera „Flaviramea“	Gelbholz Hartriegel
Forsythia in Sorten	Forsythie (Frühlingsblüher)
Hamamelis mollis	Chinesische Zaubernuß
Ilex aquifolium	Stechpalme (immergrün)
Jasminum nudiflorum	Winterjasmin
Ligustrum in Sorten	Liguster
Viburnum fragrans	Duftender Schneeball