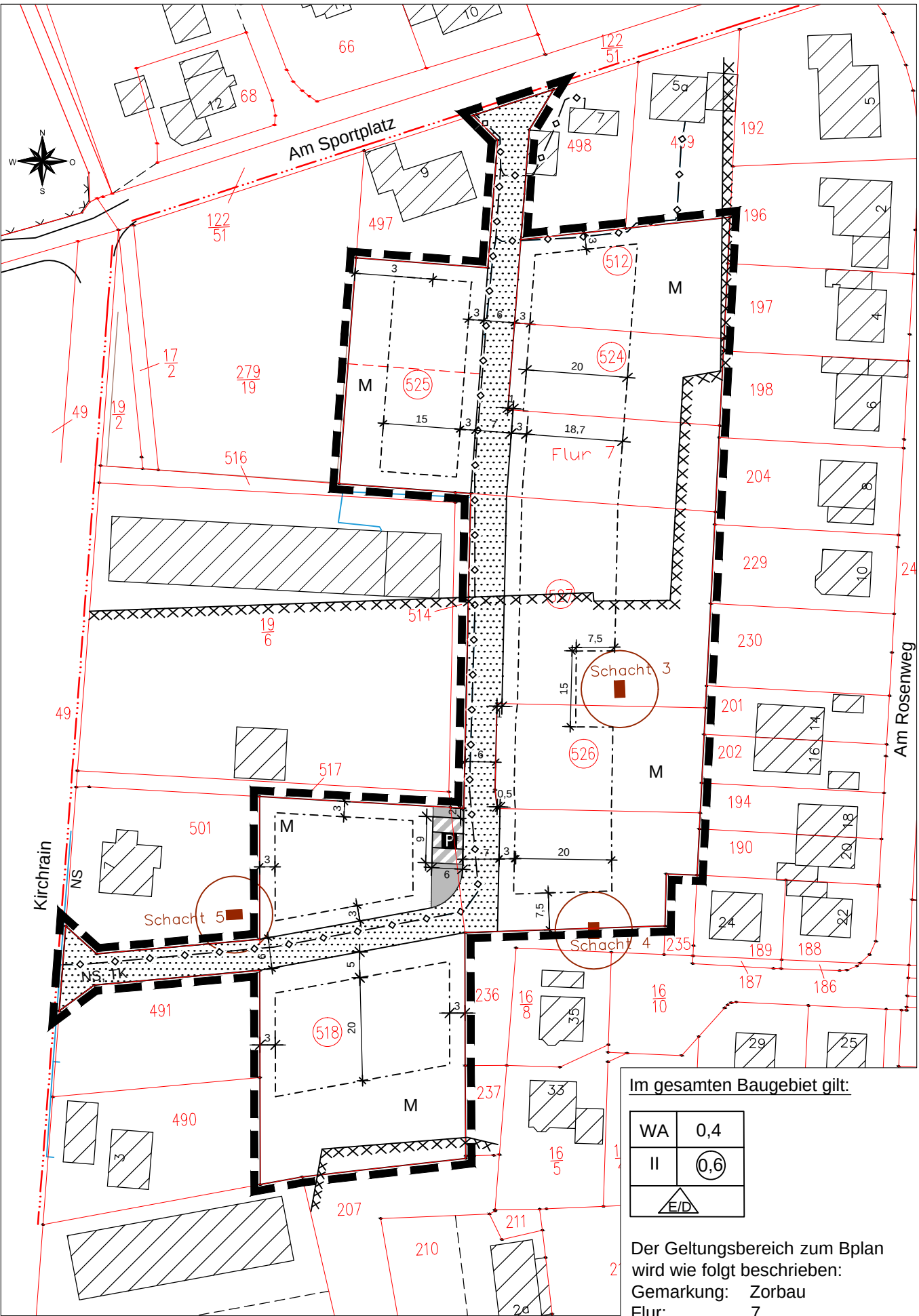


Stadt Lützen, Bebauungsplan Nr. ZO-02 "Gerstewitzer Kirchrain" in Zorbau
Planzeichnung - Teil A



Kartenauszug: © GeoBasis-DE / LVermGeo ST, [2009, A18-42604-09-14]
Es gelten die Nutzungsbedingungen des LVermGEO LSA.

Erläuterung der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl
Zahl der Vollgeschoße	Geschoßflächenzahl
Bauweise	

Planzeichenerklärung nach PlanzV 1990

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

WA Allgemeines Wohngebiet

Bauweise, Baugrenze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

nicht überbaubare Grundstücksfläche

überbaubare Grundstücksfläche

Baugrenze

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

Verkehrsfläche, öffentlich

Verkehrsfläche besondere Zweckbestimmung

P Öffentliche Parkfläche (3 Stpl.)

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 20, Abs. 6 BauGB)

öffentliche Grünfläche

M grünordnerische Ausgleichsmaßnahmen

Sonstige Planzeichen (§ 9 Abs. 5, 7 BauGB)

Flurstücksgrenze

z.B. 526 Flurstücknummer

3 Vermaßung in Metern

vorhandene Bebauung

Geltungsbereich der Satzung

Flächen mit Altbergbau
ohne Rechtsnachfolger



verwahrte Schächte mit Nummern
Schacht 3 bis 5, mit nicht zu überbauendem Bereich
im Radius von ca. 7,5 m

Schachtnr.	Rechtswert	Hochwert
3	32711962.0	5675705.7
4	32711956.0	5675658.4
5	32711886.7	5675661.6

Lagesystem: ETRS 89 UTM 32
Quelle: Dipl.-Ing. (FH) B. Sengewald

Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

unterirdischer Leitungsbestand
(Lage unverbindlich)

TK Telekom

NS Niederspannungsleitung - Strom

Grünordnerische Kompensationsmaßnahme E
außerhalb des Plangebietes

Ökopool-Maßnahme Nr. 38 "Waldentwicklung am Bibraer Forst"
(Quelle: Landgesellschaft Sachsen-Anhalt mbH)

Größe der Zuordnungsfläche: 3.424 m²

Zielstellung:

- Anlage und dauerhafte Entwicklung eines strukturreichen und dem Standort angepassten Laubmischwaldkomplexes aus heimischen Arten,
- naturschutzfachliche Erstaufforstung.

Wesentliche Maßnahmen:

- Sicherung der Projektfläche,
- Bodenvorbereitung mittels Tiefenumbruch,
- Entwicklung eines zonierten und strukturierten an den Standort angepassten Waldlebensraumes,
- dauerhafte Betreuung des Projektes durch ein begleitendes Monitoring.



Gemarkung Krawinkel, Flur 2, Flurstück 23/1
Entwicklungsziel: Traubeneichenwald mit Begleitbaumarten
(Winterlinde, Hainbuche, etc.)

Nachrichtliche Übernahme:

Zu beachtender Hinweis aus dem Baugrundgutachten

(erstellt vom Geotechnischen Ingenieurbüro Dipl.-Ing. Gerhard Buckow vom 17.11.2017):

In dem markierten Areal ist ehemals Altbergbau umgegangen. Die vorhandenen Schächte 3,4 und 5 sind laut Dokumentation zu den Schacherkundungsbohrungen im Bereich des ehemaligen Braunkohlentiefbaues, erstellt von der Halleschen Grundbau GmbH am 14.06.1994 versetzt.

In der Stellungnahme vom Landesamt für Geologie und Bergwesen (LAGB) Halle vom 20.09.2017 wird darauf hingewiesen, dass „größtenteils Senkungen der Tagesoberfläche als Folge des Abbaus abgeklungen sind.“ Auch liegen aktienkundige Tagesbrüche beim LAGB für den Bereich des Plangebietes nicht vor.

Bei statischen und dynamischen Belastungen können jedoch ungleichmäßige Setzungen auftreten. Dies betrifft vor allem die Randbereiche des Abbaubereiches. Aus diesem Grunde sollten die Schächte im Durchmesser von ca. 15 m nicht überbaut werden.

Auf Grund des Altbergbaus sind als **Gründungselemente nur bewehrte Bodenplatten** einzusetzen. Außerdem sind nur **Bauwerke ohne Keller** zu planen.

Für Lastabtragungen weisen die humusfreien, steif plastischen Lößlehme ausreichende Tragfähigkeitseigenschaften auf. Humifizierte Lößlehme sind auszukoffern und durch ein Bodenpolster oder Magerbeton z. ersetzen. Aufglockerte Bereiche sind nachzuverdichten. Die frostsichere Mindesteinbindetiefe beträgt t > 1,00 m.

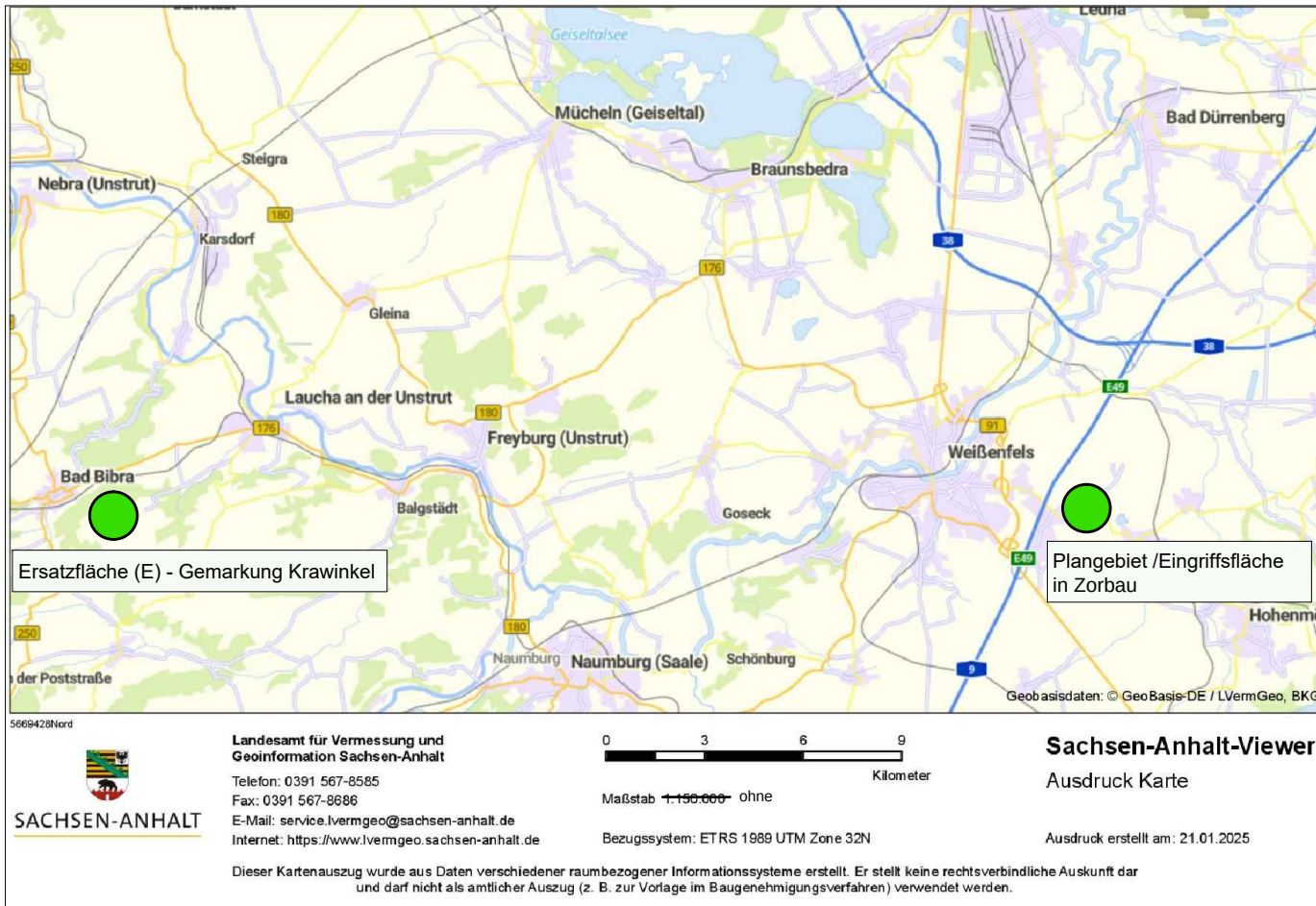
Der Baugrubenaushub bzw. die Erdarbeiten sollten in der niederschlagsarmen Jahreszeit und grundsätzlich nur rückschreitend durchgeführt werden, da die anstehenden wasserempfindlichen Lößlehme beim Befahren mit Baumaschinen aufgrund der dynamischen Belastung mit einer Mobilisierung des Bodenwassers reagieren. Sie gehen von ihrer natürlichen Konsistenz in eine breiige bis weiche über, was zu einer weiteren Einschränkung der Befahrbarkeit und Tragfähigkeit führt.

Sofort nach Rohbaufertigstellung des Gebäudes ist die Dachentwässerung an das Kanalsystem anzuschließen, damit kein Niederschlagswasser in die stark wasserempfindlichen bindigen Erdstoffe eindringen kann. Dies würde zu einer Verschlechterung der Tragfähigkeit im Bereich der Fundamente führen. In diesem Fall wäre mit Setzungen und Sackungen zu rechnen.

Vor allem aufgrund des Altbergbaus ist keine Versickerung von Wasser in den Untergrund zulässig. Außerdem weisen die Lößlehme keine ausreichenden Durchlässigkeitsbeurteilungen auf, da sie nur gering bis sehr gering durchlässig sind.

Wenn die Lage der einzelnen Bauwerke vorliegt, sind zu jedem Bauantrag / Bauvorhaben **zwingend objektbezogene Aufschlüsse abzuheften**. Dies ist wegen dem Altbergbau und der hydrogeologischen Verhältnisse erforderlich. Nach Vorlage dieser objektbezogenen Aufschlüsse sind konkrete Aussagen hinsichtlich Gründungselemente, etwaige Sicherungsmaßnahmen und der Abdichtungsmaßnahmen zu erarbeiten.

Lagebeziehung Plangebiet - externe Kompensationsmaßnahmen E



Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. I Nr. 394) wird nach Beschlussfassung durch den Stadtrat der Stadt Lützen
der Bebauungsplan Nr. ZO-02 "Gerstewitzer Kirchrain" in Zorbau nach § 10 Abs. 1 BauGB, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) als Satzung beschlossen.



Stadt Lützen

Bebauungsplan Nr. ZO-02 nach § 13a BauGB
"Gerstewitzer Kirchrain" in Zorbau

ENTWURF	Planungshoheit:	Stadt Lützen Markt 1 06686 Lützen
Juni 2025	Entwurf und Ver- fahrensbetreuung :	Gloria Sparfeld Architekten und Ingenieure Halberstädter Straße 12 06112 Halle/Saale
M 1 : 1.000	Bearbeiter :	C. Woitschach / G. Sparfeld