

Stadt Lützen



Bebauungsplan Nr. ZO-02 „Gerstewitzer Kirchrain“ in Zorbau

nach § 13a BauGB

Teil B - Textliche Festsetzungen - Entwurf

Allgemeine Hinweise

1. Die Satzung besteht aus dem Bebauungsplan mit den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen.
2. Der räumliche Geltungsbereich des Plangebietes befindet sich inmitten des Ortsteils Gerstewitz, östlich der Ortschaft Zorbau. Das Plangebiet liegt zwischen der Straße „Kirchrain“ und der Straße „Am Sportplatz, rückwärtig des Wohngebietes „Am Rosenweg“.
3. Der Liegenschaftsbestand zum Geltungsbereich des Plangebietes wird wie folgt beschrieben:
Gemarkung: Zorbau, Flur: 7
Flurstücke: 512, 518, 524, 525, 526, 527
4. Das maßgebliche Planexemplar der Satzung wird auf der Internetseite der Stadt veröffentlicht. Ebenso erfolgt die Bereitstellung der Satzung während der üblichen Dienstzeiten bei der Stadt Lützen, im Bauamt, Markt 1 in 06686 Lützen zur Einsicht für jedermann.

Teil B - Textliche Festsetzungen:

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB, BauNVO)

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

Das Plangebiet ist nach § 4 BauNVO ausgewiesen als Allgemeines Wohngebiet (WA).

Zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO

- Wohngebäude,
- die der Versorgung dienenden Läden und nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind gem. § 4 Abs. 3 BauNVO

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

Nicht Bestandteil sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Schank und Speiswirtschaften
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 17 und 19 BauNVO)

- 2.1 Die Grundflächenzahl (Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen) ist auf 0,4 begrenzt.
- 2.2 Die Zahl der Vollgeschosse beträgt II als Höchstmaß.
- 2.3 Die Geschossflächenzahl beträgt als Höchstmaß 0,6.
- 2.4 Die unterste Nutzebene der geplanten Bebauung darf nicht unter der Geländeoberfläche liegen.

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 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

- 4.1 Die überbaubare Grundstücksfläche wird gemäß Planeintrag durch die Festsetzung der Baugrenze bestimmt.
- 4.2 Garagen, Stellplätze und überdachten PKW-Einstellplätzen nach § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 4.3 Im gesamten Baugebiet sind 2 Stellplätze je Baugrundstück bzw. Wohneinheit nachzuweisen.

6. Grünordnerische Maßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Die nicht überbaubare Grundstücksfläche ist gärtnerisch als Obst- und/oder Gemüsegarten (AKB), Ziergarten (AKC) und /oder Scherrasen (PYY) auf einer Fläche von insgesamt 5.241 m² anzulegen.

Dabei sind standortgerechte Gehölze anzupflanzen, zu erhalten und zu pflegen.

7. Artenschutz Maßnahme (§ 44 BNatSchG)

Die Baufeldfreimachung und Beräumung von Flächen haben nur in einem Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. zu erfolgen

8. Externe Kompensationsmaßnahme (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB)

Die erforderliche Kompensationsmaßnahme wird ausgeführt auf einer Fläche in der Gemarkung Krawinkel, Flur 2, Flurstück 23/1.

Dazu erfolgt eine Wertpunktübernahme durch die Landgesellschaft Sachsen-Anhalt mbH in Höhe von 39.000 Wertpunkten nach dem Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt zur Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen im Ökopoolprojekt „Waldentwicklung am Bibraer Forst“ mit vertraglicher Sicherung.