

Stadt Lützen



Gemarkung Muschwitz

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 **Oktober 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 und 14 BauNVO)

- 4.1 Die überbaubare Grundstücksfläche wird gemäß Planeintrag durch die Festsetzung der Baugrenze bestimmt.
- 4.2 Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der Baugrenze zulässig, d.h. Pkw-Stellplätze, Garagen und Carports sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der Baugrenze zulässig.
- 4.3 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. eines jeden Jahres zu erfolgen.
- 6.2 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 m^2 ein einheimischer laubabwerfender Baum und alle 4 m^2 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 Stützmauern bis zu einer Höhendifferenz 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.

- 9.4 Für Stützmauern, Abgrabungen oder Aufschüttungen, die nachweislich vor dem 01.01.2024 ausgeführt worden sind, gilt der Bestandsschutz.

Hinweise

- a) Gemäß § 2 LWaldG Sachsen-Anhalt sind die vorhandenen Waldflächen im Norden, Süden und Osten des Plangebietes in ihrem ursprünglichen Zustand zu erhalten.
- b) 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.
- c) Zur Überbrückung von eventuell auftretenden Tagesbrüchen, welche aus vormaligem Braunkohletiefbau resultieren können, ist eine entsprechende Ausbildung der Fundamente (Bewehrung) vorzusehen.

- d) 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

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

Sträucher, als Vogelschutzgehölze und Vogelnährgehölze

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

Pflanzliste 2

Pflanzempfehlungen für das Straßenbegleitgrün

Laubbäume

<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Castanea sativa</i>	Edelkastanie
<i>Carinus betulus</i>	Gemeinde Hainbuche

Sträucher

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

Pflanzliste 3

Pflanzempfehlungen für Flächen mit Pflanzbindung

Laubbäume

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gewöhnliche Esche
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde

Sträucher

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

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

Pflanzen mit besonderer Wirkung im Winter

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